

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

**NGUYỄN THANH TÙNG**

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG GIÁ ĐẤT Ở VÀ CÁC  
YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH  
PHỐ TUYÊN QUANG, TỈNH TUYÊN QUANG  
GIAI ĐOẠN 2011 - 2013**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2014**

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

**NGUYỄN THANH TÙNG**

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG GIÁ ĐẤT Ở VÀ  
CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI  
THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG, TỈNH TUYÊN QUANG  
GIAI ĐOẠN 2011 - 2013**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã ngành : 60.85.01.03

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Đàm Xuân Vận**

**Thái Nguyên - 2014**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả**

*Nguyễn Thanh Tùng*

## LỜI CẢM ƠN

*Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS. Đàm Xuân Vận đã trực tiếp hướng dẫn trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.*

*Tôi cũng xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa quản lý Tài nguyên, Khoa Sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.*

*Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.*

*Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!*

**Tác giả luận văn**

***Nguyễn Thanh Tùng***

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN</b> .....	i
<b>LỜI CẢM ƠN</b> .....	ii
<b>MỤC LỤC</b> .....	iii
<b>DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT</b> .....	vi
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG</b> .....	vii
<b>DANH MỤC CÁC HÌNH</b> .....	viii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục đích của đề tài .....	2
3. Yêu cầu của đề tài .....	2
4. Ý nghĩa .....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Tổng quan về giá đất.....	4
1.1.1. Khái quát về giá đất .....	4
1.1.2. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất và giá đất ở .....	4
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất .....	9
1.1.3.1. Yếu tố thông thường.....	9
1.1.3.2. Yếu tố khu vực.....	10
1.1.3.3. Yếu tố cá biệt.....	11
1.2. Phương pháp xác định giá đất .....	11
1.2.1. Các phương pháp xác định giá đất tại Việt Nam.....	11
1.2.2. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất.....	16
1.2.3. Phương pháp xác định giá đất ở đô thị .....	17
1.3. Khái quát quá trình hình thành giá đất ở nước ta.....	18
1.3.1. Giai đoạn trước năm 1946 .....	18
1.3.2. Giai đoạn từ năm 1946 đến năm 1980.....	19

1.3.3. Giai đoạn từ năm 1980 đến 1993.....	19
1.3.4. Giai đoạn từ năm 1993 đến nay.....	19
1.4. Công tác quản lý Nhà nước về giá đất .....	20
1.4.1. Quản lý về giá đất ở Việt nam.....	20
1.4.2. Quản lý giá đất và giá đất ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam .....	22
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ...</b>	<b>25</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	25
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	25
2.2 Nội dung nghiên cứu .....	25
2.2.1. Tình hình cơ bản của thành phố Tuyên Quang .....	25
2.2.2. Sơ lược về thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Tuyên Quang theo khung giá của tỉnh Tuyên Quang quy định giai đoạn 2011 - 2013 .....	25
2.2.3. Thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Tuyên Quang theo số liệu phỏng vấn .....	25
2.2.4. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thành phố Tuyên Quang ...	26
2.2.5. Đánh giá biến động, nguyên nhân và giải pháp khắc phục .....	26
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	26
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu .....	26
2.3.2. Phương pháp điều tra phỏng vấn.....	26
2.3.3. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu .....	26
2.3.4. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu.....	27
2.3.5. Phương pháp chuyên gia .....	27
2.3.6. Phương pháp bản đồ .....	28
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>29</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Tuyên Quang .....	29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	29
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội .....	32

3.2. Hiện trạng sử dụng đất ở và giá đất ở theo quy định của Nhà nước tại thành phố Tuyên Quang .....	38
3.2.1. Hiện trạng đất ở tại khu vực nội thị thành phố Tuyên Quang .....	38
3.2.2. Giá đất ở tại khu vực nội thị thành phố Tuyên Quang theo khung giá của tỉnh Tuyên Quang quy định năm 2013 .....	39
3.3. Thực trạng biến động giá đất năm 2011-2013 tại thành phố Tuyên Quang.....	41
3.3.1. Biến động giá đất ở đô thị tại khu vực nội thị thành phố Tuyên Quang theo giá thực tế giai đoạn 2011-2013 .....	41
3.3.2. Chênh lệch giá đất ở đô thị giữa giá thực tế và giá theo quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang năm 2013 .....	54
3.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Tuyên Quang (2011 - 2013).....	61
3.4.1. Yếu tố vị trí.....	61
3.4.2. Cơ sở hạ tầng .....	63
3.4.3. Đặc điểm của thửa đất .....	63
3.4.4. Khả năng sinh lợi.....	65
3.4.5. Yếu tố khác .....	66
3.5. Đánh giá quá trình biến động giá đất ở đô thị tại khu vực nội thị thành phố Tuyên Quang (2011-2013) và giải pháp quản lí .....	67
3.5.1. Đánh giá quá trình biến động giá đất ở đô thị tại khu vực nội thị thành phố Tuyên Quang (2011-2013) .....	67
3.5.2. Giải pháp về giá đất ở phục vụ công tác quản lý tài chính đất đai và thị trường bất động sản .....	71
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>73</b>
1. Kết luận .....	73
2. Kiến nghị .....	74
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>76</b>

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

<b>STT</b>	<b>TÊN VIẾT TẮT</b>	<b>TÊN ĐẦY ĐỦ</b>
1	UBND	Ủy ban nhân dân
2	NĐ	Nghị định
3	QĐ	Quyết định
4	NQ	Nghị quyết
5	THPT	Trung học phổ thông
6	ĐL	Đường loại
7	CP	Chính phủ
8	VT	Vị trí
9	BTNMT	Bộ Tài nguyên & Môi trường
10	VD	Ví dụ
11	HĐND	Hội đồng nhân dân
12	QSDD	Quyền sử dụng đất
13	NXB	Nhà xuất bản
14	BTNMT	Bộ Tài nguyên Môi trường
15	BTC	Bộ Tài chính
16	TT	Thông tư
17	TTLT	Thôn tư liên tịch
18	CQSDD	Chuyển Quyền sử dụng đất
19	HTX	Hợp tác xã
20	Giá TT	Giá thị trường



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang .....	34
Bảng 3.2. Hiện trạng đất ở tại khu vực nội thị thành phố Tuyên Quang .....	38
Bảng 3.3. Khung giá đất ở tại đô thị (nghìn đồng/m <sup>2</sup> ).....	39
Bảng 3.4. Giá đất ở đô thị tại địa bàn thành phố Tuyên Quang năm 2013 theo quyết định số 25/2012/QĐ của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang .	40
Bảng 3.5. Giá đất ở trên thị trường của nhóm đường, phố trung tâm giai đoạn 2011 - 2013.....	43
Bảng 3.6. Giá đất ở trên thị trường của nhóm đường, phố cận trung tâm giai đoạn 2011 - 2013.....	48
Bảng 3.7. Giá đất ở trên thị trường của nhóm đường, phố xa trung tâm giai đoạn 2011 - 2013.....	52
Bảng 3.8. So sánh giá đất thị trường tại nhóm đường, phố trung tâm với giá quy định của UBND tỉnh Tuyên Quang.....	55
Bảng 3.9. So sánh giá đất thị trường tại nhóm đường, phố cận trung tâm với giá quy định của UBND tỉnh Tuyên Quang.....	57
Bảng 3.10. So sánh giá đất thị trường tại nhóm đường, phố xa trung tâm với giá quy định của UBND tỉnh Tuyên Quang.....	59
Bảng 3.11: Trích từ phụ lục - thông tin phiếu điều tra năm 2013.....	64

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Đồ thị cung và cầu đất đai.....	7
Hình 1.2: Đồ thị cung cầu về đất đai - thời gian ngắn .....	8
Hình 3.1. Sơ đồ hành chính thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.....	30
Hình 3.2: Cơ cấu kinh tế năm 2011 của thành phố Tuyên Quang.....	32
Hình 3.3. Biến động giá đất thực tế trên các tuyến đường, phố trung tâm giai đoạn 2011 - 2013 .....	44
Hình 3.4. Biến động giá theo thực tế trên các tuyến đường, phố cận trung tâm giai đoạn 2011 - 201 .....	49
Hình 3.5. Biến động giá theo thực tế trên các tuyến đường, phố xa trung tâm giai đoạn 2011 - 2013 .....	53
Hình 3.6. So sánh giá thực tế và giá quy định của UBND tỉnh Tuyên Quang năm 2013 nhóm đường, phố trung tâm .....	56
Hình 3.7. So sánh giá thực tế và giá quy định của UBND tỉnh Tuyên Quang năm 2013 nhóm đường, phố cận trung tâm .....	58
Hình 3.8. So sánh giá thực tế và giá quy định của UBND tỉnh Tuyên Quang năm 2013 nhóm đường, phố xa trung tâm .....	60
Hình 3.9: Mức độ ảnh hưởng giữa các vị trí trên 3 tuyến đường (đường Quang Trung, đường Bình Thuận, đường Kim Quan) .....	62
Hình 3.10: So sánh giá đất trên thị trường của đường Kim Quan theo đặc điểm của thửa đất năm 2013.....	64