

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THỊ DIỆU THÚY

**"NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH 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 THỊ DIỆU THÚY

**" NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH GIAI ĐOẠN 2011 - 2013"**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thế Huân

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng đây là công trình nghiên cứu do tôi trực tiếp thực hiện dưới sự hướng dẫn của GS.TS Nguyễn Thế Huân - giảng viên trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên; Những số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ ở một học vị nào

- Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc. Nếu sau tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Nguyễn Thị Diệu Thúy

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn này

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn GS.TS Nguyễn Thế Huân - giảng viên trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng đào tạo Sau đại học, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn ban lãnh đạo các cấp, các ngành: UBND thành phố Hà Tĩnh, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Tĩnh, Phòng TN&MT thành phố Hà Tĩnh.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn gia đình, người thân đã động viên, tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Nguyễn Thị Diệu Thúy

MỤC LỤC

MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài.	2
2.1 Mục tiêu tổng quát	2
2.2 Mục tiêu cụ thể	3
3. Yêu cầu.	3
4. Ý nghĩa của đề tài.....	3
4.1. Ý nghĩa khoa học.....	3
4.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
CHƯƠNG I.....	4
TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1 Cơ sở khoa học	4
1.1.1 Khái quát chung về giá đất.....	4
1.1.2. Cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	7
1.1.3. Địa tô là một trong những căn cứ hình thành giá đất.....	7
1.1.4 Lãi suất ngân hàng.....	9
1.1.5. Quan hệ cung cầu	10
1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	13
1.2.1. Yếu tố thông thường	13
1.2.2. Yếu tố khu vực.....	18
1.2.3. Yếu tố cá biệt	19
1.3. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất	20
1.3.1. Nguyên tắc thay thế.....	21
1.3.2. Nguyên tắc thu lợi.....	21
1.3.3. Nguyên tắc sử dụng hiệu quả nhất.....	22
1.3.4. Nguyên tắc thù lao tăng dần, giảm dần.....	22
1.3.5. Nguyên tắc cạnh tranh.....	22
1.3.6. Nguyên tắc đóng góp.....	23
1.3.7. Nguyên tắc biến động.....	23
1.3.8. Nguyên tắc hòa hợp	23
1.3.9. Nguyên tắc ưu tiên cho đất đai.....	23
1.4. Các phương pháp định giá đất.....	24
1.4.1. Phương pháp so sánh trực tiếp.....	24
1.4.2. Phương pháp thu nhập.....	25
1.4.3. Phương pháp chiết trừ.....	26
1.4.4. Phương pháp thặng dư.....	26
1.4.5. Phương pháp chi phí.....	27

1.5. Cơ sở thực tiễn.....	27
1.5.1 Tổng quan thị trường đất đai	27
1.5.2. Thị trường đất đai trên thế giới.....	28
1.5.3. Thị trường đất đai Việt Nam.....	30
1.5.4. Công tác định giá đất trên thế giới và Việt Nam	35
1.5.5. Đặc điểm của thị trường đất đai Việt Nam trong những năm vừa qua.....	40
1.5.6. Xu thế biến động giá đất ở Thành phố Hà Tĩnh	41
1.6. Cơ sở pháp lý	42
CHƯƠNG 2.....	45
ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	45
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	45
2.2. Địa điểm tiến hành.	45
2.3. Nội dung nghiên cứu	45
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại thành phố Hà Tĩnh.	45
2.3.2. Tình hình sử dụng và quản lý đất đai của thành phố Hà Tĩnh giai đoạn 2009-2011.....	45
2.3.3. Giá đất ở quy định chung trong phạm vi cả nước và địa bàn TPHT	45
2.3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh.....	45
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp	45
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	45
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	46
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	46
2.4.3. Phương pháp điều tra dữ liệu thị trường theo mẫu phiếu.....	48
2.4.4. Phương pháp xử lý, tổng hợp, phân tích số liệu	48
CHƯƠNG 3.....	49
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	49
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại Thành phố Hà Tĩnh.....	49
3.1.1. Vị trí địa lý	49
3.1.2. Địa hình	49
3.1.3. Khí hậu	50
3.2. Điều kiện kinh tế - xã hội và cơ sở hạ tầng	50
3.2.1. Điều kiện kinh tế - xã hội	50
3.2.2. Điều kiện cơ sở hạ tầng	51
3.3. Tình hình sử dụng, quản lý đất đai trên địa bàn tp. Hà Tĩnh	52
3.3.1. Tình hình sử dụng đất đai.....	52
3.3.2. Tình hình cấp GCN quyền SDD tại thành phố Hà Tĩnh.	54
3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh.....	56

3.4.1. Giá đất ở quy định chung trong phạm vi cả nước.....	56
Nguồn: Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004	57
3.4.2. Giá đất quy định trên địa bàn Thành phố Hà Tĩnh	57
3.4.3. Ảnh hưởng của loại đường phố đến giá đất.....	60
3.4.4. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất	64
3.4.5. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất	68
3.4.6. Ảnh hưởng khả năng sinh lời của thửa đất đến giá đất.....	69
3.4.7. Ảnh hưởng của thu nhập và tăng dân số đến giá đất	69
3.4.8. Ảnh hưởng của quy hoạch đến giá đất.....	70
3.5. Đề xuất một số giải pháp	71
KẾT LUẬN	74
1. Kết luận	74
2. Kiến nghị	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO	76

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
NĐ	: Nghị định
CP	: Chính phủ
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân
QĐ-UBND	: Quyết định của Ủy ban nhân dân
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
TĐC	: Tái định cư
CNH	: Công nghiệp hóa
HDH	: Hiện đại hóa
ĐTH	: Đô thị hóa
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
CSHT	: Cơ sở hạ tầng

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế của các ngành nông - lâm nghiệp, là thành phần quan trọng của môi trường, là yếu tố quan trọng trong quá trình phát triển xã hội, là địa bàn phân bố khu dân cư [1], xây dựng các cơ sở kinh tế văn hoá xã hội, an ninh - quốc phòng. Các vấn đề xoay quanh đất đai luôn là những vấn đề nóng bỏng của mỗi quốc gia, mỗi địa phương và với mỗi cá nhân. Mà giải quyết những vấn đề này rất phức tạp, cần tới sự quan tâm của Nhà nước, các cấp, các ngành.

Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước đòi hỏi chúng ta phải có những cơ chế, chính sách phù hợp để tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, tạo vốn cho đầu tư phát triển, thúc đẩy sự hình thành và phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản, trong đó định giá đất là một công cụ, một biện pháp không thể thiếu. Mặt khác, giá đất là một công cụ quản lý vĩ mô của nhà nước để thực hiện quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế. Mục tiêu quản lý tốt giá đất để giá đất trở thành công cụ đắc lực trong chính sách tài chính đất đai, đảm bảo nguồn thu ổn định lâu dài cho ngân sách nhà nước, sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản và khắc phục những yếu kém trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả.

Định giá đất là một trong những nội dung quan trọng của công tác quản lý Nhà nước về đất đai, định giá đất có vai trò quan trọng và rất cần thiết với nhiều mục đích khác nhau như tính thuế, bồi thường, giải quyết tranh chấp đất đai, trao đổi quyền sử dụng đất trên thị trường... Do tính chất phức tạp của thị trường nên giá đất chịu ảnh hưởng của rất nhiều yếu tố khác nhau. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên thị trường là vấn đề quan trọng của Nhà nước nhằm xây dựng giá quy định cho phù hợp với cơ sở khoa học và thực

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu - ĐHTN <http://www.lrc-tnu.edu.vn/>

tiền để điều tiết thị trường đất đai.

Thành phố Hà Tĩnh nằm trên vùng đồng bằng ven biển miền Trung, có địa hình bằng phẳng, với tổng diện tích tự nhiên 56,32 km². Năm 2007 được công nhận đô thị loại III. Với mục tiêu phấn đấu phát triển thành phố Hà Tĩnh theo hướng CNH-HĐH và mục tiêu quốc gia (MTQG) về xây dựng nông thôn mới, trong những năm gần đây cơ sở hạ tầng của thành phố nói chung và của các phường, xã nói riêng liên tục được nâng cấp, chỉnh trang, tốc độ đô thị hóa nhanh, nhưng vấn đề quản lý Nhà nước về đất đai còn nhiều bất cập, trong đó giá đất là một trong những nguyên nhân chính gây ra những khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư, khi người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính... Những bất cập trên dẫn đến tình trạng tắc mắc khiếu kiện của nhân dân trong việc chấp hành chính sách pháp luật về đất đai và khó khăn cho các cấp chính quyền trong việc thực thi các chính sách, pháp luật về đất đai tại địa phương.

Xuất phát từ thực tế trên và để góp phần làm sáng tỏ cơ sở khoa học trong công tác định giá đất, giúp công tác định giá đất phù hợp với giá thị trường trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh trong thời gian tới là cần thiết. Được sự phân công của Ban Chủ nhiệm Khoa Quản lý Tài nguyên, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên và sự hướng dẫn của TS. Nguyễn Thế Huân chúng tôi tiến hành thực hiện nghiên cứu đề tài: ***“Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh giai đoạn 2011 - 2013”*** nhằm góp phần từng bước hoàn thiện công tác xác định giá đất ở trên toàn địa bàn tỉnh Hà Tĩnh nói chung cũng như trên thành phố Hà Tĩnh nói riêng.

2. Mục tiêu của đề tài.

2.1 Mục tiêu tổng quát

Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh. Những lợi thế và hạn chế của từng vị trí, trên cơ sở đó đề xuất

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu - ĐHTN <http://www.lrc-tnu.edu.vn/>