

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

HỒ TỎ LAN

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA QUY ĐỊNH
SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
QUẬN HÀ ĐÔNG, THANH PHỐ HÀ NỘI
GIAI ĐOẠN 2010 - 2014**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Thái nguyên, năm 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

HỒ TỎ LAN

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA QUY ĐỊNH
SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
QUẬN HÀ ĐÔNG, THANH PHỐ HÀ NỘI
GIAI ĐOẠN 2010 - 2014**

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. Vũ Thị Thanh Thủy

CHỮ KÝ PHÒNG ĐÀO TẠO

CHỮ KÝ KHOA CHUYÊN MÔN

CHỮ KÝ GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN

Thái nguyên, năm 2015

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và nhiệt tình giảng dạy, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu luận văn này.

Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới TS. Vũ Thị Thanh Thủy, là người trực tiếp hướng dẫn khoa học, đã tận tình giúp đỡ và hướng dẫn tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin cảm ơn các cơ quan chức năng và cá nhân có liên quan thuộc quận Hà Đông - thành phố Hà Nội đã cung cấp tài liệu và giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài; xin cảm ơn các anh chị đồng nghiệp đang công tác tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội và các bạn học viên Cao học ngành Quản lý đất đai khóa 21 đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện Luận văn; xin cảm ơn bạn bè tôi, những người thân trong gia đình tôi đã luôn cổ vũ, động viên và giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện Luận văn này.

Một lần nữa, tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả

Hồ Tố Lan

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu và yêu cầu của đề tài	2
2.1. Mục tiêu của đề tài	2
2.1. 1. Mục tiêu tổng quát	2
2.1.2. Mục tiêu cụ thể	2
2.2. Yêu cầu.....	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Tổng quan về quy hoạch sử dụng đất.....	3
1.1.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất	3
1.1.2. Cơ sở khoa học quy hoạch sử dụng đất.....	4
1.1.3. Tình hình quy hoạch sử dụng đất trên thế giới và ở một số nước trong khu vực.....	4
1.1.4. Tình hình quy hoạch sử dụng đất ở Việt nam	7
1.2. Tổng quan về giá đất	11
1.2.1. Khái niệm về giá đất	11
1.2.2. Các loại giá đất.....	12
1.2.3. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất và giá đất ở	15
1.2.4. Đặc trưng cơ bản của giá đất.....	18
1.2.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	19
1.2.6. Khái quát quá trình hình thành giá đất ở nước ta.....	29
1.3. Tác động của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất	30
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Nội dung nghiên cứu	33
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	33

2.2.2. Đánh giá hiện trạng và thực hiện quy hoạch sử dụng đất của quận Hà Đông.....	33
2.2.3. Đánh giá khái quát công tác định giá đất trên địa bàn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	33
2.2.4. Ảnh hưởng của một số dự án quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.	33
2.2.5. Đề xuất các giải pháp đối với công tác quy hoạch sử dụng đất nhằm nâng cao hơn nữa mức độ ảnh hưởng tích cực đến giá đất.	33
2.3. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu	34
2.4.2. Phương pháp so sánh	34
2.4.3. Phương pháp ứng dụng các công nghệ.....	34
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	36
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên	36
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	38
3.1.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	40
3.1.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn của điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến việc sử dụng đất.....	42
3.2. Đánh giá hiện trạng và thực hiện quy hoạch sử dụng đất của quận Hà Đông	44
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất	44
3.2.2. Giới thiệu phương án quy hoạch quận Hà Đông giai đoạn 2010 - 2014 ...	50
3.2.3. Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch trên địa bàn quận Hà Đông giai đoạn 2010 - 2014.....	56
3.3. Khái quát công tác quản lý đất đai và giá đất trên địa bàn quận Hà Đông ...	58
3.3.1. Tình hình quản lý đất đai	58
3.3.2. Công tác quản lý nhà nước về giá đất	60
3.3.3. Công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn quận Hà Đông.....	63

3.4. Ảnh hưởng của quy hoạch một số dự án theo quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn quận Hà Đông.....	64
3.4.1. Ảnh hưởng của dự án quy hoạch đường Lê Trọng Tấn theo quy hoạch sử dụng đất đến giá đất.....	64
3.4.2. Ảnh hưởng của dự án quy hoạch đường Lê Văn Lương kéo dài theo quy hoạch sử dụng đất đến giá đất.....	67
3.4.3. Ảnh hưởng của dự án quy hoạch Đô thị mới Văn Phú theo quy hoạch sử dụng đất đến giá đất.....	70
3.4.4. Ảnh hưởng của dự án quy hoạch theo quy hoạch sử dụng đất đến giá đất.....	74
3.4.5. Đánh giá mức độ ảnh hưởng và nguyên nhân.....	75
3.5. Đề xuất phương hướng khắc phục.....	76
3.5.1. Giải pháp về khoa học.....	76
3.5.2. Giải pháp về cơ chế chính sách.....	77
3.5.3. Giải pháp tuyên truyền phổ biến pháp luật.....	77
3.5.4. Giải pháp nguồn vốn.....	78
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	79
Kết luận.....	79
2. Kiến nghị.....	80
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	81

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tăng trưởng kinh tế (theo GDP).....	39
Bảng 3.2. Dân số, Lao động quận Hà Đông qua các năm.....	40
Bảng 3.3. Hiện trạng và cơ cấu SDD năm 2014.....	49
Bảng 3.4. Biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng Năm 2013 so với năm 2012 và năm 2011.....	50
Bảng 3.4. Danh mục một số khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp.....	51
Bảng 3.11. Một số địa điểm đất bãi thải và xử lý chất thải.....	56
Bảng 3.12. Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2014 của quận Hà Đông.....	56
Bảng 3.13. Khung giá đất ở tại đô thị.....	61
Bảng 3.14: Giá đất thị trường tại các vị trí trên đường Lê Trọng Tấn.....	65
Bảng 3.15. Giá đất thị trường tại các vị trí đường Lê Văn Lương kéo dài.....	69
Bảng 3.16. Giá đất thị trường tại các vị trí giáp mặt đường Lê Văn Lương kéo dài.....	70
Bảng 3.17. Giá đất thị trường tại khu đô thị mới Văn Phú.....	73

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1. Đồ thị cung và cầu đất đai.....	17
Hình 2. Đồ thị cung cầu về đất đai - thời gian ngắn	18
Hình 3. Môi quan hệ của quy hoạch và dự án đến giá đất	30
Hình 3.1. Bản đồ hành chính quận Hà Đông	37
Hình 3.1. Cơ cấu đất đai năm 2014 của quận Hà Đông.....	48
Hình 3.9. Quy hoạch không gian khu đô thị Văn Phú	71

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên tự nhiên, một loại tài nguyên sản xuất, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, an ninh và quốc phòng; được chuyển tiếp qua các thế hệ, và được coi là một dạng tài sản trong phương thức tích lũy của cải vật chất của xã hội; là nguồn nội lực, nguồn vốn to lớn của đất nước. Đất đai không do lao động làm ra, mà lao động tác động vào đất đai để biến nó từ trạng thái hoang hoá trở thành sử dụng vào đa mục đích. Đất đai cố định về vị trí, có giới hạn về không gian và vô hạn về thời gian sử dụng. Bên cạnh đó đất đai có khả năng sinh lợi vì trong quá trình sử dụng, nếu biết sử dụng và sử dụng một cách hợp lý thì giá trị của đất (đã được khai thác sử dụng) không những không mất đi mà có xu hướng tăng lên. Sự tăng trưởng kinh tế, tốc độ đô thị hoá cao, sự gia tăng dân số gây sức ép về nhu cầu đất đai (bất động sản) nói chung và về nhà ở nói riêng. Phát triển thị trường đất đai thông thoáng sẽ tạo động cơ phấn đấu và cơ hội có nhà ở cho đại đa số dân chúng lao động với giá cả chấp nhận được. Giá đất của Việt Nam hiện nay rất cao so với mặt bằng thu nhập của đại đa số người dân; Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách để người có thu nhập thấp có nhà ở; nhiều chính sách để kiềm chế sự tăng trưởng nóng của thị trường bất động sản nhưng vẫn chưa bắt kịp với sự phát triển, chưa ổn định được thị trường bất động sản. Việc giá đất lên cao và thị trường bất động sản không ổn định có nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong đó nguyên nhân chủ quan giữ vai trò quan trọng là vấn đề quy hoạch.

Quy hoạch sử dụng đất đai là biện pháp hữu hiệu của Nhà nước nhằm tổ chức lại việc sử dụng đất đai, hạn chế sự chòng chéo gây lãng phí đất đai, đồng thời là cơ sở quan trọng để quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo cân bằng nhu cầu đất đai cho các nhóm lợi ích, cân bằng giữa nhu cầu sản xuất với đời sống vật chất và tinh thần của các cộng đồng dân cư, thoả mãn nhu cầu đa dạng đối với đất đai của toàn xã hội. Quy hoạch không ổn định, không khoa học, không dự báo hết nhu cầu thì nó sẽ kéo theo nhiều vấn đề bất cập về giá đất.

Hà Đông là một quận của thành phố Hà Nội Hà Nội kể từ ngày 01/8/2008 sau khi sát nhập tỉnh Hà Tây về Hà Nội theo Nghị quyết số: 15/2008/NQ-QH12 ngày 29 tháng 5 năm 2008 của Quốc hội . Hà Đông đang trên đà phát triển để trở

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

thành khu trung tâm kinh tế lớn mạnh của Hà Nội. Trong những năm gần đây, quận Hà Đông đã phát huy được lợi thế và vai trò của quy hoạch cho quá trình đô thị hóa, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, việc thực hiện quy hoạch các dự án đầu tư đã làm giá đất và bộ mặt đô thị của Hà Đông thay đổi nhanh chóng.

Xuất phát từ tình hình trên, việc thực hiện đề tài: ***“Nghiên cứu ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội giai đoạn 2010 - 2014”*** là rất cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn.

2. Mục tiêu và yêu cầu của đề tài

2.1. Mục tiêu của đề tài

2.1.1. Mục tiêu tổng quát

- Nghiên cứu ảnh hưởng của quy hoạch của một số dự án đến giá đất trên địa bàn quận Hà Đông, trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp trong việc thực hiện, quản lý quy hoạch sử dụng đất nhằm mang lại tác động tích cực đối với giá đất.

2.1.2. Mục tiêu cụ thể

- Đánh giá điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội của quận Hà Đông.
- Đánh giá công tác quy hoạch sử dụng đất, tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất quận Hà Đông giai đoạn 2010 - 2014 và tình hình quản lý giá đất trên địa bàn quận Hà Đông.
- Nghiên cứu giá đất trước và sau quy hoạch tại một số dự án cụ thể.
- Đề xuất một số giải pháp.

2.2. Yêu cầu

- Đánh giá chính xác tình hình thực hiện, quản lý quy hoạch sử dụng đất và giá đất trên địa bàn quận Hà Đông.

- Số liệu điều tra phải đảm bảo độ tin cậy và khách quan, đúng với thực tế trước và sau khi thực hiện các dự án theo quy hoạch sử dụng đất.

- Từ số liệu điều tra được về giá đất trước và sau khi thực hiện của các dự án theo quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông phải đánh giá được mức độ ảnh hưởng và nguyên nhân dẫn tới sự ảnh hưởng khác nhau đó, để từ đó đề xuất giải pháp và kiến nghị.

- Kết quả nghiên cứu và đánh giá phải đảm bảo được tính khoa học và thực tiễn, có khả năng áp dụng ở các địa bàn khác.