

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

NGUYỄN HỒNG NGỌC

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC XÁC ĐỊNH
ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT CHO CÁC DOANH NGHIỆP
TRÊN MỘT SỐ QUẬN, HUYỆN THUỘC ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2015

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

NGUYỄN HỒNG NGỌC

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC XÁC ĐỊNH
ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT CHO CÁC DOANH NGHIỆP
TRÊN MỘT SỐ QUẬN, HUYỆN THUỘC ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. ĐỖ THỊ LAN

Thái Nguyên - 2015

LỜI CAM ĐOAN

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

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

Tác giả luận văn

Nguyễn Hồng Ngọc

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập cũng như trong thời gian hoàn thành khóa luận tốt nghiệp của mình, em đã nhận được sự chỉ dạy và giúp đỡ tận tình của các thầy cô trong khoa Tài Nguyên Môi Trường, trường Đại Học Nông Lâm Thái Nguyên, Đại Học Thái Nguyên. Thầy cô đã truyền đạt cho chúng em những kiến thức nền tảng và những kiến thức chuyên môn để em có thể hoàn thành tốt khóa luận này và bổ sung cho công việc hiện tại. Qua đây, em cũng xin gửi đến các thầy cô những lời cảm ơn chân thành nhất.

Đặc biệt em xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến cô Đỗ Thị Lan, người đã trực tiếp giúp đỡ em trong suốt quá trình nghiên cứu, hoàn thành khóa luận tốt nghiệp. Trong thời gian làm khóa luận Cô luôn định hướng, góp ý, sửa chữa những chỗ sai sót giúp cho đề tài tốt nghiệp của em hoàn thiện hơn.

Em xin chân thành cảm ơn!

Hà Nội, ngày tháng năm 2015

Học viên

Nguyễn Hồng Ngọc

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu	1
1.2. Mục tiêu của đề tài	2
1.2.1. Mục tiêu tổng quát	2
1.2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
1.3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Khái niệm về giá đất và giá thuê đất.....	4
1.1.2. Các nguyên tắc và phương pháp định giá đất	7
1.1.3. Cơ sở pháp lý.	12
1.2. Khái quát về giá đất.....	15
1.2.1. Định giá đất.....	16
1.2.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cho thuê đất	18
1.3. Tổng quan vấn đề thuê đất ở Việt Nam	20
1.3.1 Thực trạng công tác quản lý đất ở Việt Nam	20
1.3.2. Thực trạng công tác xác định giá cho thuê đất tại Việt Nam.....	22
1.3.3. Sơ lược công tác định giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội	24
1.3.4. Quy định về định giá thuê đất một số nước trên thế giới.....	25
1.3.5. Công tác định giá thuê đất tại các thành phố một số nước trên thế giới.....	29
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	32
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	32
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	32
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	33
2.3. Nội dung nghiên cứu	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	33

2.4.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	34
2.4.3. Phương pháp phân tích.....	34
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	36
3.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội	36
3.1.1 Vị trí địa lý.	36
3.1.2 Điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội	37
3.2. Đánh giá thực trạng xác định giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội	39
3.2.1. Quy định về việc định giá thuê đất.	39
3.2.2 Nhu cầu và khối lượng các dự án được xác định giá thuê đất.	51
3.2.3. Kết quả xác định giá thuê đất.....	53
3.2.4. Phân tích một số tồn tại của công tác xác định giá thuê đất	77
3.3. Đề xuất một số giải pháp.....	80
3.3.1. Về cơ chế, chính sách.....	80
3.3.2. Về công tác tổ chức thực hiện xác định giá thuê đất.	82
3.3.3. Về giá đất sản xuất kinh doanh, giá thuê đất.	83
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	86
1. Kết luận	86
2. Kiến nghị	87
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	89

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
BDS	Bất động sản
GTCT	Giá trị công trình
HĐND	Hội đồng nhân dân
NSNN	Ngân sách nhà nước
NN	Nhà nước
SDĐ	Sử dụng đất
TSSS	Tài sản so sánh
TSTĐ	Tài sản thẩm định
TNR	Thu nhập ròng
TĐ	Thuê đất
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Thống kê tình hình sử dụng đất của các tổ chức [1].....	20
Bảng 1.2. Tổng hợp tình hình thuê đất của các tổ chức theo vùng lãnh thổ [1]	21
Bảng 1.3. Tổng số và cơ cấu thu Ngân sách nhà nước năm 2014	23
Bảng 1.4. Số thu từ đất trên tổng số thu thuế và phí nội địa, (không tính nguồn thu từ đầu khí và thuế nhập khẩu, viện trợ không hoàn lại) [6].....	23
Bảng 3.1. Thống kê các dạng địa hình cơ bản của Hà Nội năm 2012	38
Bảng 3.2. Hệ số điều chỉnh giá đất thành phố Hà Nội.....	50
Bảng 3.3. Thống kê nhu cầu xác định đơn giá thuê đất các quận, huyện	52
Bảng 3.4. Cơ cấu sử dụng đất tài sản thẩm định.....	56
Bảng 3.5. Diện tích xây dựng và diện tích sàn sử dụng tài sản thẩm định.....	57
Bảng 3.6. Thông tin tài sản so sánh và thẩm định	57
Bảng 3.7. Điều chỉnh các tiêu chí giống và khác nhau giữa tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh	59
Bảng 3.8. Thông tin tài sản so sánh và thẩm định	61
Bảng 3.9. Điều chỉnh các tiêu chí giống và khác nhau giữa tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh.....	63
Bảng 3.10. Thống kê diện tích sàn xây dựng	67
Bảng 3.11. Bảng đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại các công trình xây dựng.....	70
Bảng 3.12. Bảng giá trị còn lại các công trình xây dựng.....	70
Bảng 3.13. Bảng tổng hợp khối lượng hồ sơ định giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2013	73
Bảng 3.14. Tổng hợp tình hình thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2014 .	75
Bảng: 3.15. Bảng tổng hợp hình thức trả tiền thuê đất của các tổ chức	76

Bảng: 3.16. Bảng tổng hợp tình trạng pháp lý về đăng ký đất đai của các tổ chức..	76
Bảng: 3.17. Bảng tổng hợp đề xuất giải pháp tăng cường hiệu quả công tác định giá đất của 40 doanh nghiệp.	80
Bảng 3.18. Tỷ lệ % đơn giá thuê đất theo mục đích sử dụng	84

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Sơ đồ hành chính thành phố Hà Nội	36
-------------------------------------------------	----

MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Thủ đô Hà Nội với vai trò là trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, trung tâm lớn về văn hóa, khoa học, giáo dục, kinh tế và giao dịch quốc tế, động lực phát triển của vùng đồng bằng sông Hồng và cả nước. Cùng với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập kinh tế thế giới, chính sách khuyến khích đầu tư của cả nước, thành phố Hà Nội đã thu hút nhiều dự án đầu tư lớn tầm cỡ quốc gia và địa phương với sự tham gia của nhiều nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước. Tuy nhiên vấn đề quản lý và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất ngày càng trở lên phức tạp và khó khăn.

Những năm qua, Thành ủy, UBND thành phố Hà Nội thông qua chiến lược, chương trình kế hoạch đã đặc biệt quan tâm đến việc thu hút đầu tư trong và ngoài nước trên địa bàn Thành phố. Số lượng nhà đầu tư, doanh nghiệp, các dự án có bước gia tăng đáng kể, cùng với sự gia tăng về nhu cầu SDD cho các dự án, nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp này. Bên cạnh các hình thức SDD khác theo quy định của pháp luật, hình thức thuê đất của Nhà nước hay nói cách khác là việc Nhà nước cho thuê đất được các nhà đầu tư rất quan tâm. Đối với các tổ chức, doanh nghiệp, giá thuê đất là một bộ phận chiếm tỷ trọng lớn cấu thành nên chi phí phục vụ hoạt động của tổ chức, doanh nghiệp, từ đó ảnh hưởng tới giá thành của hàng hoá, dịch vụ mà họ cung cấp, hiệu quả hoạt động, lợi nhuận và tính cạnh tranh của tổ chức đó. Vì thế, đứng về phía các tổ chức, họ có xu hướng mong muốn được hưởng giá thuê đất thấp. Nhìn từ góc độ quản lý nhà nước. Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng, là tư liệu sản xuất đặc biệt. Việc xác định đúng và hợp lý giá đất nói chung, giá đất thuê nói riêng sẽ giải quyết mâu thuẫn trong mối quan hệ về lợi ích của các tổ chức với yêu cầu phải quản lý tốt và hiệu quả đất đai của Nhà nước.