

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

VŨ THỊ KIM HẢO

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

VŨ THỊ KIM HẢO

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

THÁI NGUYÊN - 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

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

Thái Nguyên, tháng 11 năm 2015

Tác giả luận văn

Vũ Thị Kim Hào

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến **TS. Vũ Thị Thanh Thủy**, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các Thầy giáo, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thái Nguyên, Phòng Quản lý đào tạo sau đại học - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 11 năm 2015

Tác giả luận văn

Vũ Thị Kim Hào

MỤC LỤC

| | |
|---|----------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC..... | iii |
| DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT | vi |
| DANH MỤC CÁC BẢNG..... | vii |
| DANH MỤC CÁC HÌNH..... | viii |
| 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..... | 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 pháp lý của quy hoạch sử dụng đất..... | 4 |
| 1.1.3. Tình hình quy hoạch sử dụng đất một số nước trên thế giới | 5 |
| 1.1.4. Tình hình quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam..... | 8 |
| 1.1.5. Tình hình quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên..... | 12 |
| 1.2. Tổng quan về giá đất | 12 |
| 1.2.1. Khái niệm về giá đất | 12 |
| 1.2.2. Các loại giá đất..... | 13 |
| 1.2.3. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất và giá đất ở..... | 16 |
| 1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất..... | 20 |
| 1.2.5. Khái quát quá trình hình thành giá đất ở nước ta..... | 22 |
| 1.3. Tác động của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất | 26 |
| 1.4. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài | 29 |

| | |
|---|-----------|
| Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU. | 31 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 31 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 31 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 31 |
| 2.2. Nội dung nghiên cứu..... | 31 |
| 2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên..... | 31 |
| 2.2.2. Khái quát công tác quản lý đất đai và giá đất trên địa bàn TP Thái Nguyên.. | 31 |
| 2.2.3. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên..... | 31 |
| 2.2.4. Ảnh hưởng của một số dự án quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên..... | 31 |
| 2.2.5. Đề xuất các giải pháp đối với công tác quy hoạch sử dụng đất đến giá đất ... | 32 |
| 2.3. Phương pháp nghiên cứu..... | 32 |
| 2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp..... | 32 |
| 2.3.2. Phương pháp thu nhập số liệu sơ cấp..... | 32 |
| 2.3.3. Phương pháp so sánh..... | 33 |
| 2.3.4. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu..... | 33 |
| Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... | 35 |
| 3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên..... | 35 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên..... | 35 |
| 3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội..... | 37 |
| 3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường..... | 42 |
| 3.2. Khái quát công tác quản lý đất đai và giá đất trên địa bàn TP Thái Nguyên..... | 44 |
| 3.2.1. Tình hình quản lý đất đai..... | 44 |
| 3.2.2. Công tác quản lý nhà nước về đất đai..... | 47 |
| 3.2.3. Công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên .. | 49 |
| 3.3. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên..... | 50 |

| | |
|---|-----------|
| 3.3.1. Hiện trạng sử dụng đất | 50 |
| 3.3.2. Những nội dung chính trong quy hoạch tổng thể của thành phố Thái Nguyên | 52 |
| 3.3.2.1. Phương án quy hoạch thành phố Thái Nguyên năm 2011 - 2020..... | 52 |
| 3.3.2.2. Các phân khu chức năng của thành phố..... | 53 |
| 3.3.3. Tình hình thực hiện quy hoạch trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 | 56 |
| 3.4. Ảnh hưởng của một số dự án quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên..... | 60 |
| 3.4.1. Dự án quy hoạch khu dân cư số 7B Túc Duyên thuộc phường Túc Duyên thành phố Thái Nguyên..... | 60 |
| 3.4.2. Dự án quy hoạch khu đô thị Hồ Xương Rồng thuộc phường Phan Đình Phùng thành phố Thái Nguyên..... | 67 |
| 3.4.3 Ảnh hưởng của dự án quy hoạch theo quy hoạch sử dụng đất đến giá đất..... | 75 |
| 3.4.4. Đánh giá mức độ ảnh hưởng và nguyên nhân..... | 76 |
| 3.5. Đề xuất các giải pháp đối với công tác quy hoạch sử dụng đất đến giá đất | 77 |
| 3.5.1. Giải pháp khoa học..... | 77 |
| 3.5.2. Giải pháp về cơ chế chính sách..... | 77 |
| 3.5.3. Giải pháp về vốn đầu tư | 78 |
| 3.5.4. Giải pháp tuyên truyền phổ biến pháp luật | 78 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 79 |
| 1. Kết luận | 79 |
| 2. Kiến nghị | 80 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | |
| PHỤ LỤC | |

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

| Tên viết tắt | Tên đầy đủ |
|---------------------|----------------------------|
| BDS | : Bất động sản |
| BTC | : Bộ tài chính |
| BTNMT | : Bộ Tài nguyên Môi trường |
| CNH | : Công nghiệp hóa |
| CP | : Chính phủ |
| CV | : Công văn |
| ĐHTN | : Đại học Thái Nguyên |
| GCN | : Giấy chứng nhận |
| HĐBT | : Hội đồng Bộ trưởng |
| HĐH | : Hiện đại hóa |
| KCN | : Khu công nghiệp |
| KDC | : Khu dân cư |
| KĐT | : Khu đô thị |
| KHSDD | : Kế hoạch sử dụng đất |
| KS | : Khoáng sản |
| MNCD | : Mặt nước chuyên dùng |
| NĐ | : Nghị định |
| NN | : Nhà nước |
| QĐ | : Quyết định |
| QĐ | : Quy định |
| QH | : Quy hoạch |
| QSDD | : Quyền sử dụng đất |
| THCS | : Trung học cơ sở |
| TT | : Thông tư |
| TTLT | : Thông tư liên tịch |
| TTr | : Thị trường |
| TW | : Trung ương |
| UBND | : Ủy ban nhân dân |
| VLXD | : Vật liệu xây dựng |
| XHCN | : Xã hội chủ nghĩa |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | |
|--|----|
| Bảng 3.1: Chuyển dịch cơ cấu kinh tế thành phố Thái Nguyên | 38 |
| Bảng 3.2: Một số chỉ tiêu kinh tế - xã hội thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014..... | 41 |
| Bảng 3.3: Diện tích đất được giao theo đối tượng quản lý sử dụng năm 2014 | 45 |
| Bảng 3.4: Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên năm 2014 | 46 |
| Bảng 3.5: Khung giá đất ở tại đô thị | 48 |
| Bảng 3.6: Hiện trạng sử dụng đất thành phố Thái Nguyên năm 2014..... | 51 |
| Bảng 3.7: Phương án quy hoạch sử dụng đất của thành phố giai đoạn 2011-2020..... | 53 |
| Bảng 3.8: Tổng hợp một số danh mục dự án quy hoạch trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014 | 56 |
| Bảng 3.9: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 2012 - 2014 của thành phố Thái Nguyên | 58 |
| Bảng 3.10: Giá đất nông nghiệp trước khi có quy hoạch khu dân cư số 7B Túc Duyên | 61 |
| Bảng 3.11: Giá đất nông nghiệp khi bắt đầu có dự án quy hoạch khu dân cư số 7B Túc Duyên | 62 |
| Bảng 3.12: Giá đất nông nghiệp và giá đất ở của dự án khu dân cư số 7B Túc Duyên | 63 |
| Bảng 3.13: Giá đất ngoài khu quy hoạch dân cư số 7B Túc Duyên | 65 |
| Bảng 3.14: Giá đất nông nghiệp và đất ở trước khi có quy hoạch khu đô thị Hồ Xương Rồng..... | 68 |
| Bảng 3.15: Giá đất nông nghiệp và đất ở khi bắt đầu có dự án quy hoạch khu đô thị Hồ Xương Rồng | 69 |
| Bảng 3.16: Giá đất ở khi thực hiện dự án quy hoạch khu đô thị Hồ Xương Rồng..... | 70 |
| Bảng 3.17: Giá đất ngoài khu vực quy hoạch dự án khu đô thị Hồ Xương Rồng | 73 |

DANH MỤC CÁC HÌNH

| | |
|---|----|
| Hình 1.1: Đồ thị cung và cầu đất đai..... | 18 |
| Hình 1.2: Đồ thị cung cầu về đất đai - thời gian ngắn | 19 |
| Hình 1.3: Mối quan hệ của quy hoạch và dự án đến giá đất..... | 26 |
| Hình 3.1: Bản đồ hành chính thành phố Thái Nguyên..... | 35 |
| Hình 3.2: Cơ cấu kinh tế thành phố Thái Nguyên năm 2014 | 37 |
| Hình 3.3: Diện tích quy hoạch một số phân khu chức năng của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2010-2020 | 55 |
| Hình 3.4: Sơ đồ chi tiết thửa đất tại khu dân cư số 7B Túc Duyên | 60 |
| Hình 3.5: Biểu đồ thể hiện giá đất nhà nước và giá đất thực tế tại các vị trí của khu vực giáp với dự án khu dân cư số 7B Túc Duyên..... | 67 |
| Hình 3.6: Biểu đồ thể hiện giá đất nhà nước và giá đất thực tế khi dự án | 72 |
| Hình 3.7: Biểu đồ thể hiện giá đất nhà nước và giá đất thực tế tại các vị trí của dự án khu đô thị Hồ Xương Rồng | 75 |