

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



**NGỌC VĂN CHÍNH**

**NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN  
GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN CAO LỘC,  
TỈNH LẠNG SƠN GIAI ĐOẠN 2013 - 2015**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

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



**NGỌC VĂN CHÍNH**

**NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ  
ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN CAO LỘC,  
TỈNH LẠNG SƠN GIAI ĐOẠN 2013 - 2015**

**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 THỊ LỢI**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của bản thân tôi, công trình được thực hiện đúng thời gian. Các số liệu và kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là hoàn toàn trung thực và chưa hề sử dụng cho bảo vệ một học vị nào.

Mọi sự giúp đỡ cho việc hoàn thành luận văn đã được cảm ơn. Các thông tin tài liệu trong luận văn đã được ghi rõ nguồn gốc.

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Ngọc Văn Chính**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được rất nhiều sự giúp đỡ của các cá nhân và tập thể. Do vậy tôi muốn bày tỏ lòng cảm ơn tới tất cả các cá nhân, đơn vị đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn.

Trước tiên tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **TS. Nguyễn Thị Lợi** đã tận tình giúp đỡ, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn này.

Ngoài ra trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi còn nhận được sự giúp đỡ UBND huyện Cao Lộc, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cao Lộc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lộc. Nhân dịp này, cho phép tôi được cảm ơn những sự giúp đỡ quý báu đó.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô đã truyền đạt kiến thức cho tôi trong suốt quá trình học tập. Xin cảm ơn Ban giám hiệu nhà trường, Khoa quản lý tài nguyên, Phòng đào tạo - đào tạo sau đại học- Trường đại học nông lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn này.

Cuối cùng xin cảm ơn tới các đồng nghiệp, gia đình, bạn bè và những người thân đã hết lòng giúp đỡ, động viên tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn này!

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2016*

**Tác giả luận văn**

**Ngọc Văn Chính**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	ix
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu và yêu cầu .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>3</b>
1.1. Cơ sở khoa học.....	3
1.1.1. Cơ sở lý luận về giá đất.....	3
1.1.2. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất.....	7
1.1.3. Đặc trưng cơ bản của giá đất.....	11
1.1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	12
1.2. Cơ sở pháp lý .....	17
1.3. Những nghiên cứu và quá trình hình thành giá đất ở nước ta và trên thế giới .....	18
1.3.1. Những nghiên cứu về giá đất ở Việt Nam .....	18
1.3.1.1. Giai đoạn từ năm 1946 đến năm 1980 .....	18
1.3.1.2. Giai đoạn từ năm 1980 đến năm 1993 .....	18
1.3.1.3. Giai đoạn từ năm 1993 đến nay .....	19
1.3.1.4. Công tác quản lý nhà nước về giá đất.....	19
1.3.2. Định giá đất tại một số nước trên thế giới và kinh nghiệm cho Việt Nam..	20

1.3.2.1. Thái Lan .....	21
1.3.2.2. Australia .....	22
1.3.2.3. Thụy Điển.....	24
1.3.2.4. Malaysia .....	24
1.3.2.5. Singapore.....	25
1.3.2.6. Kinh nghiệm cho Việt Nam .....	25
<b>CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>27</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	27
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn .....	27
2.2.2. Đánh giá hiện trạng giá đất trên địa bàn huyện Cao Lộc giai đoạn 2013 - 2015.....	27
2.2.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Cao Lộc giai đoạn 2013 - 2015 .....	27
2.2.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và giải pháp nhằm hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về giá đất ở trên địa bàn huyện Cao Lộc .....	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	27
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp .....	28
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích và so sánh.....	29
2.3.4. Sử dụng phương pháp chuyên gia về giá đất .....	29
<b>CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>30</b>
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn .....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30

3.1.1.1. Vị trí địa lý .....	30
3.1.1.2 . Địa hình, địa mạo .....	31
3.1.1.3. Khí hậu .....	31
3.1.1.4. Thủy văn.....	32
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	32
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất đai huyện Cao Lộc.....	34
3.2. Đánh giá thực trạng giá đất trên địa bàn huyện Cao Lộc giai đoạn 2013 - 2015.....	36
3.2.1. Giá đất ở theo quy định của Nhà nước tại huyện Cao Lộc .....	36
3.2.2. Căn cứ pháp lý xác định giá đất tại huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn theo khung giá của Chính phủ ban hành.....	38
3.2.3. Thực trạng biến động giá đất ở tại huyện Cao Lộc giai đoạn 2013-2015.....	41
3.2.3.1. Nhóm đường, phố trung tâm - Đường loại I.....	41
3.2.3.2. Nhóm đường, phố cận trung tâm - Đường loại II.....	50
3.2.3.3. Nhóm đường, phố xa trung tâm-Đường loại III,IV .....	57
3.3. Đánh giá sự ảnh hưởng một số yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn huyện Cao Lộc .....	65
3.3.1. Yếu tố vị trí .....	65
3.3.2. Cơ sở hạ tầng.....	67
3.3.2.1. Yếu tố cơ sở hạ tầng xã hội.....	67
3.3.2.2. Yếu tố cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	68
3.3.3. Đặc điểm của thửa đất.....	68
3.3.4. Khả năng sinh lợi .....	70
3.3.5. Yếu tố khác.....	71
3.4. Giải pháp nhằm nâng cao năng lực quản lý nhà nước về giá đất qua nghiên cứu thực tế tại địa bàn huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.....	73

<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>75</b>
1. Kết luận .....	75
2. Kiến nghị .....	76
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>77</b>
I. Tài liệu tiếng Việt .....	77
II. Tài liệu từ trang Web.....	79



**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

BDS	: Bất động sản
BTNMT	: Bộ tài nguyên Môi trường
CP	: Chính phủ
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
NĐ	: Nghị định
Nxb	: Nhà xuất bản
QĐ	: Quyết định
SĐĐ	: Sử dụng đất
THPT	: Trung học phổ thông
TT	: Thông tư
UBND	: Ủy ban nhân dân

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Chuyển dịch cơ cấu các ngành kinh tế .....	33
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất huyện Cao Lộc .....	34
Bảng 3.3. Khung giá đất ở tại đô thị .....	37
Bảng 3.4. Khung giá đất ở tại đô thị (Ban hành kèm theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ).....	37
Bảng 3.5. Khung giá đất ở tại nông thôn .....	37
Bảng 3.6. Khung giá đất ở tại nông thôn (Ban hành kèm theo Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ).....	38
Bảng 3.7. Giá đất ở tại các đường, phố trung tâm - đường loại I .....	42
Bảng 3.8. Giá đất ở tại các đường, phố cận trung tâm -đường loại II .....	51
Bảng 3.9. Giá đất ở tại nhóm đường, phố xa trung tâm-Đường loại III, IV... ..	58
Bảng 3.10. Chênh lệch giá trung bình tại các vị trí trên các đường, phố.....	65
Bảng 3.11. Trích từ phụ lục - thông tin phiếu điều tra năm 2015.....	69