

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

---



**TRẦN THANH VÂN**

**Tên đề tài:**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN  
ĐỊA BÀN PHƯỜNG TÂN THỊNH, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC**

<b>Hệ đào tạo</b>	<b>: Chính quy</b>
<b>Chuyên ngành</b>	<b>: Địa chính môi trường</b>
<b>Lớp</b>	<b>: 43A - ĐCMT</b>
<b>Khoa</b>	<b>: Quản lý tài nguyên</b>
<b>Khóa học</b>	<b>: 2011 - 2015</b>
<b>Giảng viên hướng dẫn</b>	<b>: Th.S Nguyễn Ngọc Anh</b>

**THÁI NGUYÊN – 2015**

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

---



**TRẦN THANH VÂN**

**Tên đề tài:**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN  
ĐỊA BÀN PHƯỜNG TÂN THỊNH, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC**

<b>Hệ đào tạo</b>	<b>: Chính quy</b>
<b>Chuyên ngành</b>	<b>: Địa chính môi trường</b>
<b>Lớp</b>	<b>: 43A - ĐCMT</b>
<b>Khoa</b>	<b>: Quản lý tài nguyên</b>
<b>Khóa học</b>	<b>: 2011 - 2015</b>
<b>Giảng viên hướng dẫn</b>	<b>: Th.S Nguyễn Ngọc Anh</b>

**THÁI NGUYÊN – 2015**

## LỜI CẢM ƠN

Được sự giới thiệu của Ban giám hiệu nhà trường, Ban chủ nhiệm khoa Quản Lý Tài Nguyên, em đã về thực tập tại phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên - tỉnh Thái Nguyên. Đến nay em đã hoàn thành quá trình thực tập tốt nghiệp và khoá luận tốt nghiệp của mình.

Lời đầu tiên em xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới:

Ban giám hiệu trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên

Ban chủ nhiệm khoa và tập thể thầy cô giáo trong khoa Quản Lý Tài Nguyên đã tận tình giảng dạy và giúp đỡ em trong suốt quá trình học tập.

Ban lãnh đạo và toàn thể các cán bộ công nhân viên của phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên - tỉnh Thái Nguyên đã tiếp nhận và tạo điều kiện giúp đỡ em trong thời gian thực tập tại cơ sở.

Đặc biệt em xin chân thành cảm ơn sự quan tâm, chỉ đạo tận tình của thầy giáo hướng dẫn: Th.S Nguyễn Ngọc Anh đã giúp đỡ em trong quá trình thực hiện đề tài và hoàn thành khoá luận tốt nghiệp.

Nhân dịp này em cũng bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, bạn bè đã ủng hộ, động viên giúp đỡ em trong suốt quá trình học tập.

***Em xin chân thành cảm ơn!***

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2014*

**Sinh viên**

**Trần Thanh Vân**

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 4.1: Diện tích, cơ cấu các loại đất trên địa bàn phường Tân Thịnh năm 2013 .....	42
Bảng 4.2: Khung giá đất ở đô thị tại thành phố Thái Nguyên .....	45
Bảng 4.3: Biến động về giá đất ở tại địa bàn trong những năm gần đây .....	48
Bảng 4.4: Giá đất ở theo vị trí của các đường, phố.....	49
Bảng 4.5: Kết quả điều tra mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh .....	52
Bảng 4.6: Kết quả khảo sát mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở .....	54
Bảng 4.7: Các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở tại phường Tân Thịnh .....	57
Bảng 4.8: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh.....	59
Bảng 4.9: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố cơ sở hạ tầng đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh .....	60
Bảng 4.10: Mức độ ảnh hưởng của an ninh xã hội đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh .....	62
Bảng 4.11: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố hình dáng đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh .....	64
Bảng 4.12: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố tình trạng pháp lý của thửa đất đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh.....	66
Bảng 4.13: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố chất lượng môi trường đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh .....	68

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 2.1: Đồ thị cung và cầu đất đai.....	8
Hình 2.2: Đồ thị cung cầu về đất đai trong thời gian ngắn .....	9
Hình 4.1: Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất phường Tân Thịnh năm 2013.....	43
Hình 4.2. Biểu đồ thể hiện mức độ tác động của các nhân tố đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh.....	53
Hình 4.3: Các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở tại phường Tân Thịnh.....	58
Hình 4.4: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh.....	59
Hình 4.5: Mức độ ảnh hưởng của cơ sở hạ tầng đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh.....	61
Hình 4.6: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố an ninh xã hội đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh .....	63
Hình 4.7: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố hình dáng thửa đất đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh .....	64
Hình 4.8: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố tình trạng pháp lý đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh .....	66
Hình 4.9: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố chất lượng môi trường đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh .....	68

## DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

STT	Tên viết tắt	Tên đầy đủ
1	BĐS	Bất động sản
2	BNV	Bộ Nội vụ
3	BTC	Bộ Tài chính
4	BTNMT	Bộ Tài nguyên Môi trường
5	CĐ	Cao đẳng
6	CP	Chính phủ
7	CT	Chi thị
8	GCN QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	GPMB	Giải phóng mặt bằng
10	Gqđ	Giá quy định
11	Gtt	Giá thị trường
12	HĐND	Hội đồng nhân dân
13	KT - XH	Kinh tế - xã hội
14	NĐ	Nghị định
15	NQ	Nghị quyết
16	QĐ	Quyết định
17	STC	Sở Tài chính
18	STNMT	Sở Tài nguyên Môi trường
19	THCS	Trung học cơ sở
20	TN - MT	Tài nguyên - Môi trường
21	TT	Thông tư
22	TTg	Thủ tướng Chính phủ
23	TTLT	Thông tư liên tịch
24	TTr	Tờ trình
25	TW	Trung ương
26	UBND	Ủy ban nhân dân
27	VT	Vị trí

## MỤC LỤC

Phần 1: MỞ ĐẦU.....	1
1.1. Đặt vấn đề .....	1
1.2. Mục đích của đề tài .....	2
1.3. Mục tiêu của đề tài .....	2
1.4. Yêu cầu của đề tài .....	3
1.5. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Phần 2: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	4
2.1. Khái quát về giá đất.....	4
2.1.1. Khái niệm giá đất .....	4
2.1.2. Các đặc trưng của giá đất .....	5
2.1.3. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất.....	6
2.1.3.1. Địa tô.....	7
2.1.3.2. Lãi suất ngân hàng (mức lợi tức) .....	8
2.1.3.3. Quan hệ cung - cầu trên thị trường .....	8
2.1.4. Cơ sở pháp lý .....	10
2.1.5. Cơ sở thực tiễn .....	10
2.2. Khái quát về công tác định giá đất.....	11
2.2.1. Khái niệm định giá đất .....	11
2.2.2. Sự cần thiết của hoạt động định giá đất .....	11
2.2.3. Công tác định giá đất trên thế giới và Việt Nam.....	12
2.2.3.1. Công tác định giá đất trên thế giới .....	12
2.2.3.2. Công tác định giá đất ở Việt Nam.....	13
2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất .....	15
2.3.1. Yếu tố thông thường .....	15
2.3.1.1. Yếu tố hành chính .....	15
2.3.1.2. Yếu tố nhân khẩu .....	17
2.3.1.3. Yếu tố xã hội .....	18

2.3.1.4. Yếu tố quốc tế .....	19
2.3.1.5. Yếu tố kinh tế .....	19
2.3.2. Yếu tố khu vực .....	22
2.3.2.1. Vị trí .....	22
2.3.2.2. Điều kiện giao thông .....	23
2.3.2.3. Điều kiện cơ sở hạ tầng.....	23
2.3.2.4. Chất lượng môi trường.....	23
2.3.2.5. Hạn chế của quy hoạch đô thị .....	23
2.3.3. Yếu tố cá biệt .....	24
2.3.3.1. Diện tích .....	24
2.3.3.2. Chiều rộng .....	24
2.3.3.3. Chiều sâu .....	24
2.3.3.4. Hình dáng .....	24
2.3.3.5. Độ dốc .....	24
2.3.3.6. Điều kiện cơ sở hạ tầng.....	24
2.3.3.7. Hạn chế của quy hoạch đô thị .....	25
2.3.3.8. Vị trí đất .....	25
<b>Phần 3: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>26</b>
3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
3.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	26
3.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	26
3.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu .....	26
3.3. Nội dung nghiên cứu .....	26
3.3.1. Điều tra cơ bản .....	26
3.3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên .....	26
3.3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	26
3.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn phường Tân Thịnh năm 2013.....	26
3.3.2.1. Tình hình quản lý đất đai .....	26
3.3.2.2. Tình hình sử dụng đất đai.....	26



3.3.2.3. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý - sử dụng đất trên địa bàn phường Tân Thịnh năm 2013 .....	26
3.3.3. Giá đất ở quy định trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên ...	26
3.3.3.1. Căn cứ xác định giá đất ở trên địa bàn .....	26
3.3.3.2. Nguyên tắc cụ thể khi xác định giá đất ở trên địa bàn .....	26
3.3.4. Thực trạng giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên năm 2013 .....	26
3.3.4.1. Các tuyến đường chọn để điều tra.....	26
3.3.4.2. Biến động giá đất ở tại địa bàn phường trong những năm gần đây .....	27
3.3.4.3. So sánh giá đất ở trên thực tế với giá đất ở theo quy định của UBND tỉnh Thái Nguyên trên địa bàn phường Tân Thịnh.....	27
3.3.5. Một số nhân tố ảnh hưởng đến sự hình thành giá đất ở tại phường Tân Thịnh .....	27
3.3.5.1. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh.....	27
3.3.5.2. Phân tích, đánh giá các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn .....	27
3.3.5.3. Xác định và phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh.....	27
3.3.6. Đề xuất một số giải pháp.....	27
3.4. Phương pháp nghiên cứu.....	27
3.4.1. Công tác chuẩn bị.....	27
3.4.2. Công tác ngoại nghiệp.....	27
3.4.3. Công tác nội nghiệp .....	28
<b>Phần 4: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>29</b>
4.1. Điều tra cơ bản .....	29
4.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên .....	29
4.1.1.1. Vị trí địa lý .....	29
4.1.1.2. Địa hình, địa mạo .....	29
4.1.1.3. Khí hậu .....	30
4.1.1.4. Thủy văn.....	30
4.1.1.5. Các nguồn tài nguyên khác .....	30

4.1.1.6. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên - tài nguyên thiên nhiên .....	31
4.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội .....	32
4.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế .....	32
4.1.2.2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế .....	32
4.1.2.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập.....	33
4.1.2.4. Thực trạng phát triển đô thị .....	33
4.1.2.5. Thực trạng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	34
4.1.2.6. Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội gây áp lực đối với đất đai .....	35
4.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn phường.....	36
4.2.1. Tình hình quản lý đất đai .....	36
4.2.2. Tình hình sử dụng đất đai.....	41
4.1.4. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý - sử dụng đất trên địa bàn phường Tân Thịnh năm 2013 .....	44
4.1.4.1. Thuận lợi .....	44
4.1.4.2. Khó khăn .....	44
4.3. Giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.....	45
4.3.1. Căn cứ xác định giá đất ở trên địa bàn .....	45
4.3.2. Nguyên tắc cụ thể khi xác định giá đất ở trên địa bàn .....	46
4.4. Thực trạng giá đất ở của phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên .....	48
4.4.1. Các tuyến đường chọn để điều tra.....	48
4.4.2. Biến động về giá đất ở tại địa bàn trong những năm gần đây.....	48
4.4.3. So sánh giá đất ở thực tế với giá đất ở quy định của UBND tỉnh Thái Nguyên trên địa bàn phường Tân Thịnh.....	49
4.5. Các nhân tố ảnh hưởng đến sự hình thành giá đất ở tại phường Tân Thịnh .....	51
4.5.1. Phân tích, đánh giá các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại địa bàn .....	51
4.5.2. Xác định và phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại địa bàn.....	53
4.5.2.1. Xác định các yếu tố .....	53
4.5.2.2. Phân tích các yếu tố chính.....	57

4.6. Đề xuất một số giải pháp.....	69
Phần 5: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....	71
5.1. Kết luận .....	71
5.2. Kiến nghị.....	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	73

## **Phần 1**

### **MỞ ĐẦU**

#### **1.1. Đặt vấn đề**

Đất đai là nhu cầu thiết yếu của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân vì đất đai là nơi để sinh hoạt, lao động và sản xuất, đồng thời là điều kiện cơ bản nhất để phát triển kinh tế - xã hội. Có thể nói không có đất thì không có sự tồn tại của xã hội loài người. Và khi con người tác động vào đất đai, đầu tư cơ sở hạ tầng - kỹ thuật sẽ làm cho giá trị của đất tăng lên và khi sử dụng sẽ mang lại nguồn lợi to lớn cho con người. Khi hoạt động của con người trong sử dụng đất đai ngày càng tăng thì giá trị đất ngày được nâng cao. Tuy nhiên, đất đai lại không thể được sản xuất đại trà như các loại hàng hóa khác bởi những đặc trưng của nó vì thế đất đai càng ngày càng trở nên khan hiếm. Mà đất càng khan hiếm thì giá đất lại càng cao. Sự thực hiển nhiên đó đã giải thích tại sao khi đi mua đất việc quan tâm hàng đầu của tất cả mọi người không phân biệt giàu, nghèo chính là giá đất.

Giá đất chính là cầu nối giữa quan hệ đất đai - thị trường - sự quản lý của Nhà nước. Nhà nước điều tiết quản lý đất đai thông qua giá, hay nói cách khác, giá đất là một công cụ kinh tế để người quản lý và người sử dụng tiếp cận với cơ chế thị trường, đồng thời cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai, để người sử dụng đất thực hiện theo quyền của mình và Nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy hoạch, kinh tế và pháp luật. Trên thực tế, giá đất chịu tác động đồng thời và tổng hợp của nhiều yếu tố. Chính các yếu tố tác động đó làm cho giá đất luôn có sự dao động và chênh lệch lớn so với mức giá mà Nhà nước ban hành. Điều này dẫn đến rất nhiều vấn đề bất cập trong công tác quản lý và sử dụng đất. Cụ thể như, công tác giải phóng mặt bằng, nhiều dự án bị kéo dài do không thỏa thuận được giá bồi thường với người sử dụng đất khi thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư. Như vậy, để khắc phục được những hạn chế này, việc có một bảng giá đất thị trường phù hợp là hết sức cần thiết. Ngoài ra, bảng giá đất còn hỗ trợ cho việc tìm kiếm cơ hội sử dụng đất của các cá nhân, tổ chức cũng như cơ hội đầu tư phát triển kinh tế - xã hội của các nhà đầu tư. Tuy nhiên, việc xây dựng một bảng giá đất phù

hợp với thực tế đòi hỏi rất nhiều các vấn đề, trong đó việc xác định đầy đủ các yếu tố và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất là việc làm quan trọng và cần thiết.

Trong sự nghiệp đổi mới của đất nước hiện nay thì công tác quản lý Nhà nước về đất đai là rất quan trọng. Thành phố Thái Nguyên nói chung và phường Tân Thịnh nói riêng đang từng bước thay đổi với nhiều dự án đầu tư, tốc độ đô thị hoá diễn ra nhanh và mạnh mẽ tạo điều kiện để phát huy các nguồn lực, phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội. Tuy nhiên trong giai đoạn hiện nay công tác quản lý sử dụng đất đai vẫn còn nhiều mặt hạn chế và bất cập, trong đó giá đất là một trong những nguyên nhân 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 thắc 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 phường.

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, được sự nhất trí và phân công của Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý Tài Nguyên - Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, dưới sự hướng dẫn của **Thầy giáo Th.S Nguyễn Ngọc Anh**, tôi đã tiến hành thực hiện đề tài: ***“Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên - tỉnh Thái Nguyên”***.

## **1.2. Mục đích của đề tài**

Tìm hiểu giá đất ở và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên. Đưa ra một số biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác định giá đất và quản lý thị trường quyền sử dụng đất.

## **1.3. Mục tiêu của đề tài**

- Tìm hiểu giá đất ở thực tế và giá đất ở do Nhà nước quy định trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.
- Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.

- Phân tích một số yếu tố ảnh hưởng rõ rệt, sâu sắc tới giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.

- Đề xuất các giải pháp giúp nâng cao hiệu quả công tác định giá đất ở và đưa giá đất ở do Nhà nước quy định sát với giá đất ở trên thị trường.

#### **1.4. Yêu cầu của đề tài**

- Lập phiếu điều tra thu thập thông tin về thửa đất và giá đất thị trường tại địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.

- Thu thập, tổng hợp thông tin và khái quát được thực trạng của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở.

- Số liệu điều tra đảm bảo khách quan, trung thực, chính xác.

- Cập nhật đầy đủ các văn bản có liên quan đến quy định về giá đất như: Luật đất đai; Nghị định của Chính phủ; Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn về việc áp dụng các chính sách thuế của cơ quan thuế,... Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên.

- Đề xuất những giải pháp hợp lý và có tính khả thi cao, đồng thời phải phù hợp tình hình thực tế địa phương.

#### **1.5. Ý nghĩa của đề tài**

##### **- Ý nghĩa khoa học:**

- + Sử dụng kiến thức đã học áp dụng vào thực tế nâng cao tính thực tiễn, chiều sâu của kiến thức ngành học cho bản thân.

- + Nghiên cứu vấn đề còn tồn tại trong thực tiễn để tìm ra cái mới cho lý thuyết từ đó quay trở lại áp dụng cho thực tiễn.

- + Kết quả nghiên cứu của đề tài sẽ làm rõ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị, giúp hoàn thiện cơ sở lý luận về định giá đất.

##### **- Ý nghĩa thực tiễn:**

- + Giúp địa phương nắm được giá đất ở thực tế chênh lệch so với giá đất ở Nhà nước ban hành.

- + Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.

- + Nêu bật công tác xác định giá đất ở để từ đó có những định hướng quản lý đất đai cũng như ban hành bảng giá đất hợp lý mang tính hiệu quả trong thực tế.

## Phần 2

### TỔNG QUAN TÀI LIỆU

#### 2.1. Khái quát về giá đất

##### 2.1.1. Khái niệm giá đất

Đất đai là sản phẩm của tự nhiên. Con người không thể trực tiếp làm ra nó và bản thân nó cũng không có giá trị. Giá cả đất đai phản ánh tác dụng của đất đai trong hoạt động kinh tế, nó là sự thu lợi trong quá trình trao đổi mua bán. Nói cách khác, giá cả đất đai cao hay thấp quyết định bởi khả năng thu lợi từ đất trong một khoảng thời gian nào đó.

Tại Điều 4, Luật Đất đai năm 2003 ghi rõ: *“Giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất”*. Giá đất ở nước ta được hình thành trong những trường hợp sau đây (Điều 55, Luật Đất đai, 2003):

1. Do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương qui định giá theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 56 Luật này.
2. Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.
3. Do người sử dụng đất thoả thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Thông thường thì đất được hình thành ở hai loại giá: Giá theo quy định của Nhà nước và giá thị trường. Giá do Nhà nước quy định nằm trong khung giá chung của cả nước, loại giá này dựa trên cơ sở phân hạng định giá trị của đất dựa vào các yếu tố đã quy định và tùy thuộc vào từng vùng, khu vực cũng như điều kiện cụ thể của từng địa phương mà hình thành. Còn giá thị trường thường dựa vào nhu cầu và tâm lý của người mua bán hay sang nhượng, là loại giá không ổn định, không có cơ sở vững chắc về mặt phân hạng cũng như pháp lý mà chủ yếu dựa vào sự quyết đoán, vào thị hiếu hay sở thích và tâm lý của người sử dụng, loại giá này thông thường cũng dựa trên cơ sở khung giá quy định của Nhà nước mà hình thành,

thường bằng giá Nhà nước cộng sự chênh lệch do nhu cầu và tâm lý của người mua và người bán [13].

### ***2.1.2. Các đặc trưng của giá đất***

Tính chất đặc biệt của đất đai đã làm cho giá đất có một số đặc trưng để nhận thấy như sau:

*- Giá đất không giống nhau về cơ sở giá cả:*

Đối với những hàng hóa thông thường, giá cả hàng hoá có thể dựa vào giá trị hoặc lượng lao động xã hội cần thiết tạo ra được sản phẩm để tính giá trị. Còn giá đất không có cơ sở xác định giá thuần nhất như vậy. Nhiều yếu tố tác động tới việc xác định giá đất, trong đó có yếu tố chủ quan của con người. Người mua và người bán đồng ý ở một mức giá dựa trên những tính toán về kinh tế và tại một trạng thái tâm lý nhất định tác động.

*- Giá đất không giống nhau về thời gian hình thành:*

Các hàng hóa thông thường có một thị trường tương đối hoàn chỉnh. Giá cả hàng hóa dễ dàng hình thành trong một thời gian ngắn. Ngược lại, đất đai có tính cá biệt lớn, thị trường đất đai không hoàn chỉnh cho nên giá cả đất đai được hình thành trong thời gian dài, cơ bản khó so sánh với nhau. Mặt khác giá đất lại biến động và đồng thời chịu tác động của hàng loạt các yếu tố. Vì vậy, giá đất được hình thành tại các thời điểm khác nhau. Tuy nhiên tại bất kỳ thời điểm nào thì giá đất cũng là kết quả của quá trình xem xét lâu dài từ quá khứ tới tương lai. Nó phản ánh mảnh đất đó đã sử dụng ra sao, tương lai có khả năng dùng vào việc gì.

*- Giá đất đai không phải là biểu hiện tiền tệ của giá trị đất đai:*

Đất đai không phải là sản phẩm của lao động. Giá của các hàng hóa thông thường phản ánh giá trị của nó. Đất đai không có giá cả, không có giá thành sản xuất. Giá cả đất đai phản ánh giá trị tài nguyên và tài sản trên đó cụ thể là phản ánh khả năng sinh lợi hoặc hiệu quả của vốn đầu tư. Vì vậy việc tính đúng, tính đủ, tính hết được giá trị vốn của đất là khá phức tạp và khó khăn. Trong thực tế, khi khai phá đất đai có giá thành, nhưng phần giá cả khai phá đó chủ yếu là đầu tư vào đất đai và thu lợi đầu tư tương ứng, thực chất đây là phụ gia của giá đất.



*- Giá đất chủ yếu là do nhu cầu quyết định:*

Trong thị trường của các hàng hóa thông thường, giá cả phản ánh tương quan cung cầu. Thị trường đất đai có cung tự nhiên là hạn chế, tính co dãn trong cung kinh tế cũng không lớn. Giá đất cũng chịu tác động của cán cân cung cầu với xu hướng cung có hạn còn cầu luôn tăng vì vậy giá đất chủ yếu phụ thuộc vào nhu cầu của xã hội.

*- Giá đất có tính khu vực và tính cá biệt rõ rệt:*

Tính cá biệt của từng mảnh đất làm cho giá cả thị trường của đất rất khó hình thành thống nhất tạo nên tính đặc trưng khu vực rõ ràng. Đồng thời những tương đồng về những đặc tính tự nhiên, xã hội cũng làm cho giá của các mảnh đất gần nhau có sự ảnh hưởng lẫn nhau. Như vậy, giá đất chứa đựng yếu tố địa phương, yếu tố vùng, tính khu vực và tính cá biệt.

*- Giá đất không giống nhau về hiện tượng khấu hao:*

Hàng hóa thông thường trong quá trình sử dụng bị hao mòn theo thời gian. Giá trị hàng hóa bị giảm theo thời gian vì vậy người ta tính khấu hao cho hàng hóa. Thực tế việc sử dụng đất không có hiện tượng khấu hao thậm chí còn có hiện tượng tăng giá trị. Ở nước ta, trong thị trường quyền sử dụng đất đối với những mảnh đất có thời hạn sử dụng thì giá cả quyền sử dụng đất sẽ tỷ lệ thuận với thời hạn sử dụng còn lại.

*- Giá đất có xu hướng tăng cao rõ ràng:*

Tốc độ tăng giá đất cao hơn so với tốc độ tăng giá hàng hóa thông thường. Điều này có thể dễ dàng lý giải do tính chất ngày càng khan hiếm của đất đai. Nguồn cung thì có hạn mà nhu cầu đối với đất đai thì thường xuyên tăng cao do hàng loạt các hoạt động của con người đều có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp tới đất đai.

### ***2.1.3. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất***

Trong giai đoạn hiện nay, giá đất và định giá đất là vấn đề được quan tâm, trú trọng của nhiều ngành. Vì vậy, việc xác định cơ sở hình thành giá đất là một nhân tố cực kỳ quan trọng để định giá đất cụ thể và chính xác. Sự hình thành giá trị của đất là do quá trình lao động, sản xuất, đầu tư của cải vật chất của con người vào nguồn tài nguyên thiên nhiên. Cơ sở để hình thành giá đất là do các yếu tố chính như: địa tô, lãi suất ngân hàng và quan hệ cung cầu.

### 2.1.3.1. Địa tô

Địa tô là phần sản phẩm thặng dư do những người sản xuất trong nông nghiệp tạo ra và nộp cho người chủ sở hữu ruộng đất. Trong chế độ chiếm hữu nô lệ, địa tô do lao động của nô lệ và những người chiếm hữu ruộng đất nhỏ tự do tạo ra. Trong chế độ phong kiến, địa tô là sản phẩm thặng dư do nông nô tạo ra và bị chúa phong kiến chiếm đoạt. Trong chủ nghĩa tư bản, do còn chế độ tư hữu về ruộng đất trong nông nghiệp nên vẫn tồn tại địa tô. Chủ nghĩa tư bản có các loại địa tô: địa tô chênh lệch, địa tô tuyệt đối và địa tô độc quyền. Trong chủ nghĩa xã hội, khi ruộng đất thuộc sở hữu toàn dân, không còn là tư hữu của địa chủ hay nhà tư bản thì những cơ sở kinh tế để hình thành địa tô tuyệt đối và địa tô độc quyền bị xoá bỏ. Tuy vậy, địa tô chênh lệch vẫn tồn tại nhưng nó thuộc sở hữu của Nhà nước và về bản chất khác với địa tô chênh lệch dưới chủ nghĩa tư bản [22].

Địa tô chênh lệch là loại địa tô mà chủ đất thu được do có sở hữu những mảnh ruộng có điều kiện sản xuất thuận lợi hơn (đất màu mỡ hơn, gần nơi tiêu thụ hơn,...) làm cho tư bản đầu tư có hiệu suất cao hơn. Có hai loại địa tô chênh lệch, gồm: địa tô chênh lệch I và địa tô chênh lệch II.

- Địa tô chênh lệch I là lợi nhuận thu được khi sử dụng hai lượng tư bản và lao động ngang nhau trên cùng một diện tích đất nhưng kết quả thu được khác nhau.

- Địa tô chênh lệch II là lợi nhuận thu được do khả năng đầu tư thâm canh đem lại. Sự xuất hiện của loại địa tô này chính là sự đầu tư của nhà tư bản không bằng nhau trên cùng một mảnh đất nên kết quả thu được khác nhau.

Địa tô chênh lệch thể hiện mức sinh lợi khác nhau giữa các loại ruộng đất có hai yếu tố tự nhiên và thâm canh tạo nên.

Bên cạnh địa tô chênh lệch còn có địa tô tuyệt đối, đó là phần lợi nhuận dôi ra ngoài giá cả sản xuất chung, tức là phần chênh lệch do giá cả sản phẩm cao hơn giá cả sản xuất.

Địa tô trong đất xây dựng được hình thành từ việc nhà tư bản đầu tư kinh doanh trên đất để thu lợi nhuận, là khoản tiền mà nhà tư bản phải trả do thuê đất của địa chủ để xây dựng. Đặc điểm của loại địa tô này là yếu tố vị trí có ảnh hưởng rất lớn. Địa tô

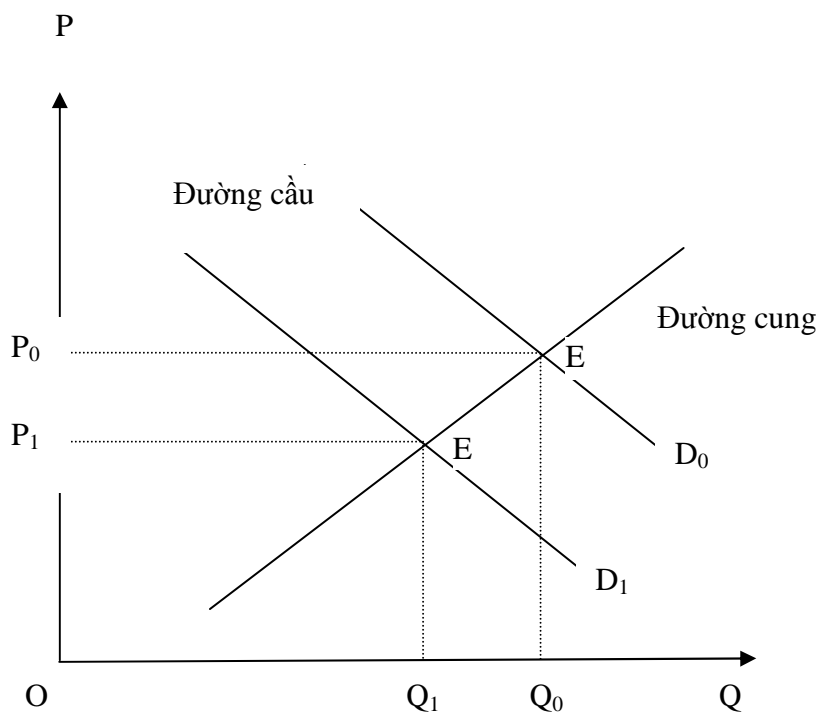
tăng lên không phải chỉ do tình hình nhân khẩu tăng lên mà còn là sự phát triển của tư bản sất nhập vào đất không ngừng tăng lên [22].

### 2.1.3.2. Lãi suất ngân hàng (mức lợi tức)

Lãi suất ngân hàng là một trong những yếu tố quan trọng làm cho giá đất có thể thay đổi, vì địa tô vận động độc lập với giá đất nên có thể tách sự ảnh hưởng của địa tô với giá đất, lãi suất ngân hàng cao thì số tiền mua đất giảm đi và ngược lại nếu lãi suất ngân hàng giảm thì số tiền mua đất tăng lên. Trong quá trình phát triển kinh tế của xã hội thì lãi suất có xu hướng giảm, do đó giá đất ngày càng tăng, việc kinh doanh đất đai luôn có lãi. Người bán đất căn cứ vào lãi suất ngân hàng làm cơ sở để xác định giá đất. Trong phạm vi nền kinh tế quốc dân có thể nói lãi suất của mỗi ngân hàng là như nhau, không phân biệt ở thành thị hay nông thôn. Như vậy, lãi suất ngân hàng chỉ quyết định giá đất đai nói chung, chứ không quyết định giá đất đô thị cao hơn giá đất nông nghiệp [11].

### 2.1.3.3. Quan hệ cung - cầu trên thị trường

Giữa cung - cầu luôn có tác động lẫn nhau, ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất và làm cho giá đất luôn biến đổi.

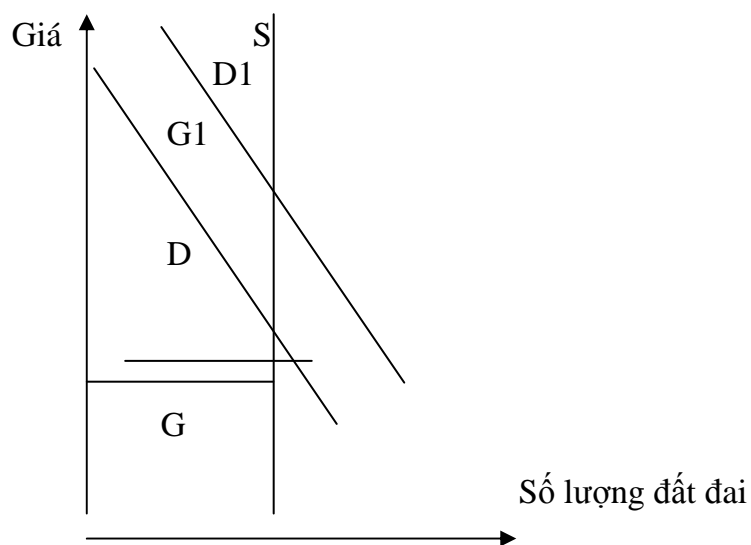


**Hình 2.1: Đồ thị cung và cầu đất đai**

Theo hình 2.1, đường cung và cầu đất đai cắt nhau tại điểm E là điểm cân bằng. Khi các nhân tố khác thay đổi, dẫn đến sự chuyển dịch của đường cung và đường cầu, điểm cân bằng cũng thay đổi theo. Chẳng hạn, lãi suất cho vay mua nhà tăng lên, thì đường cầu dịch sang trái từ  $D_0$  sang  $D_1$ , điểm cân bằng dịch chuyển từ E sang E', nếu cung không đổi thì giá giảm xuống từ  $P_0$  xuống  $P_1$  [15].

Quan hệ cung - cầu trong thị trường đất đai trong thời gian ngắn diễn biến có phần khác so với quan hệ cung cầu trong thị trường hàng hoá thông thường. Vấn đề này có ý nghĩa đặc biệt trong định giá đất bởi vì khả năng cung về đất đai trên thị trường luôn cố định về không gian, vì đất đai không thể di chuyển được từ nơi này sang nơi khác. Lượng cầu cũng có thể gia tăng không đều giữa các địa phương do các yếu tố: điều kiện phát triển, vị trí địa lý, khí hậu, tâm lý, sức thu hút đầu tư...

Để phù hợp với những quy luật của kinh tế thị trường, chúng ta cần phải sử dụng công cụ tài chính nhất là giá cả để điều tiết quan hệ cung cầu cũng như việc có thể điều tiết giá đất thông qua việc điều tiết quan hệ cung cầu vì cung cầu được xem như hàm số của giá [16]. Theo Luật Đất đai năm 2003, hiện ở nước ta có hai loại giá đất được xác định căn cứ vào cơ chế hình thành là giá do Nhà nước qui định và giá thị trường do các bên thoả thuận. Về nguyên tắc, giá đất do Nhà nước qui định phải bám sát giá thị trường. Trong mối quan hệ giữa Nhà nước với người sử dụng đất, cũng có những trường hợp áp dụng giá thị trường để tính giá của thửa đất (công tác đầu giá QSDĐ).



**Hình 2.2: Đồ thị cung cầu về đất đai trong thời gian ngắn**

Hình 2.2 minh họa sự tương tác của cung và cầu quyết định giá đất trong thời gian ngắn. Đồ thị cung S là một đường thẳng đứng nghĩa là số lượng đất là cố định, bất kể giá cả tăng cũng không thể tạo thêm ra đất. Do vậy, giá của nó thay đổi theo nhu cầu của từng địa phương. Khi đồ thị cầu tăng lên từ điểm D lên  $D_1$ , thì giá tăng từ điểm G lên  $G_1$  [15].

Mặc dù tổng cung của đất đai là cố định, nhưng lượng cung của một loại đất cụ thể hay cho một mục đích sử dụng cụ thể thì có thể tăng lên hoặc giảm xuống thông qua việc điều chỉnh cơ cấu giữa các loại đất.

#### **2.1.4. Cơ sở pháp lý**

- Luật Đất đai ngày 26/11/2003.
- Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
- Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 bổ sung một số điều của nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
- Thông tư số 145/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188.
- Thông tư 02/2010/TT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên Môi Trường và Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.
- Thông tư số 03/2008/TTLT-BTNMT-BNV ngày 15/07/2008 về việc hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của cơ quan chuyên môn Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND các cấp.

#### **2.1.5. Cơ sở thực tiễn**

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá. Đất là giá đỡ cho toàn bộ sự sống của con người và là tư liệu sản xuất chủ yếu của ngành nông nghiệp. Đặc điểm của đất đai ảnh hưởng lớn đến quy mô, cơ cấu và phân bố của ngành nông nghiệp. Vai trò của đất đai càng lớn hơn khi dân số ngày càng đông, nhu cầu dùng đất làm nơi cư

trú, làm tư liệu sản xuất... ngày càng tăng. Hàng năm nhà nước đã thu được rất nhiều ngân sách nhà nước từ đất đai tạo ra nguồn lực tài chính quan trọng để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, nền kinh tế, cũng như các hoạt động phúc lợi để phục vụ nhân dân.

Với giá trị lớn như vậy thì giá đất luôn biến động không ngừng. Giá đất phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố như: vị trí, thu nhập, dân số... Vì thế việc điều chỉnh khung giá đất gặp rất nhiều khó khăn.

Hàng năm nhà nước đã đưa ra bảng giá đất chung, cố gắng bám sát với giá thị trường. Tuy nhiên vẫn chưa giải quyết được do giá đất có sự biến động liên tục.

## **2.2. Khái quát về công tác định giá đất**

### **2.2.1. Khái niệm định giá đất**

Định giá đất là sự ước tính về giá trị của đất bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích sử dụng đã được xác định, tại một thời điểm xác định. Đất đai là một tài sản đặc biệt. Giá đất ngoài các yếu tố về không gian, thời gian, kinh tế, pháp lý, nó còn bị tác động bởi các yếu tố tâm lý, xã hội. Vì vậy, định giá đất chỉ có thể là sự ước tính về mặt giá trị mà không thể tính đúng, tính đủ như định giá các tài sản thông thường.

### **2.2.2. Sự cần thiết của hoạt động định giá đất**

“Giá đất” là đại lượng quan trọng phản ánh trạng thái của thị trường và có vai trò thiết yếu trong việc quản lý của Nhà nước. Nhà nước điều tiết quản lý đất đai qua giá. Giá đất là công cụ kinh tế để người quản lý và người sử dụng đất tiếp cận với cơ chế thị trường đồng thời cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai. Dựa vào giá đất, các khoản thuế liên quan tới đất đai và các BĐS nói chung được tính toán một cách công bằng, hợp lý. Không những thế giá đất mà Nhà nước sử dụng còn là cơ sở để tính tiền đền bù cho diện tích đất thu hồi để xây dựng các công trình công cộng. Vì vậy có thể nói giá đất là phương tiện thể hiện nội dung kinh tế của các quan hệ quyền sử dụng đất trong chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; là căn cứ tính toán giá trị thu tiền khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất

khi thu hồi và khi tính thuế đất. Định giá đất là xác định giá cả được người bán và người mua chấp nhận. Do tính chất quan trọng của nó nên cơ chế định giá càng cần phải hoàn thiện.

### **2.2.3. Công tác định giá đất trên thế giới và Việt Nam**

#### **2.2.3.1. Công tác định giá đất trên thế giới**

Tùy theo những quy định của hệ thống luật pháp mà mỗi nước lại có quy định cụ thể về định giá đất. Ở các nước phát triển và nhiều nước đang phát triển trên thế giới, hệ thống lý luận và thực nghiệm về định giá đất được chú trọng đầu tư, đồng thời đã từng bước đi vào ổn định. Sau đây chúng ta cùng xem xét công tác định giá đất ở một số nước điển hình trên thế giới với những nét tương đồng với Việt Nam [11].

##### **a. Định giá đất ở Trung Quốc**

Ở Trung Quốc, vấn đề định giá BĐS đã được quan tâm từ thập kỷ 90 của thế kỷ XX. Năm 1992, trung tâm tư vấn và định giá BĐS được thành lập với nhiệm vụ quản lý nhà nước về BĐS, thực hiện một số dịch vụ liên quan tới việc định giá, quản lý và tư vấn các giao dịch mua bán BĐS. Việc định giá được tiến hành theo từng thửa đất hoặc từng BĐS. Ngoài cơ quan ở trung ương, các tỉnh, vùng đều có cơ quan định giá đất. Với mục đích chủ yếu là hỗ trợ các bên giao dịch xem xét quyết định giá chuyển nhượng quyền sở hữu; tính giá trị tài sản mang thế chấp; cung cấp cơ sở hợp lý cho các nhà đầu tư trong lĩnh vực tài chính tín dụng; tính giá thị trường của tài sản trước và sau khi đền bù, xác định thiệt hại tài sản; tính thuế, tách tài sản thành những khoản mục khấu hao... [14].

##### **b. Định giá đất ở Thụy Điển**

Các phương pháp xác định giá đất ở nước ta vận dụng phương pháp xác định giá đất của hai nước Thụy Điển và Úc. Tại Thụy Điển, giá đất trên thị trường là giá có khả năng xảy ra nhiều nhất, được xác định trên cơ sở người mua mua được thông tin tốt nhất về tài sản cần mua và người bán bán được thông tin tốt nhất về tài sản cần bán. Giá trị định giá mà tổ chức định giá đưa ra phải đạt 75% giá trị thị trường. Định giá phải chỉ ra được BĐS có khả năng đóng thuế hay không và cũng phải chỉ ra được BĐS nào sẽ quyết định việc đóng thuế. Giá trị xác định phải khách quan ngoại trừ

những nguyên tắc về sử dụng đất đã tuyên bố trong hợp đồng cho thuê. Những BĐS mà không có khả năng đóng thuế thì không cần định giá. Định giá BĐS được tiến hành theo dựa trên nhiều nguyên tắc, trong đó có nguyên tắc so sánh [14].

#### 2.2.3.2. Công tác định giá đất ở Việt Nam

Hiện nay công tác định giá đất của nước ta được quy định khá chặt chẽ trong Luật đất đai 2003. Định giá đất là cụ thể hóa quyền định đoạt đối với đất đai của Nhà nước theo quy định tại khoản 2 điều 5 Luật đất đai 2003:

“Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau:

- a. Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất;
- b. Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất;
- c. Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- d. Định giá đất.

Trên thực tế, Nhà nước khó nắm bắt giá đất trên thị trường vì nó biến động mạnh mẽ theo thời gian và không gian. Vì vậy để phục vụ cho công tác quản lý của mình, Nhà nước quy định khung giá chuẩn các loại đất. Tại Điều 56 Luật đất đai về giá đất do Nhà nước quy định có ghi rõ: “Việc định giá đất của Nhà nước phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a. Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp;
- b. Các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau;
- c. Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.”

Tại khoản 2 xác định nhiệm vụ của Chính phủ: “Chính phủ quy định phương



pháp xác định giá đất; khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian; trường hợp phải điều chỉnh giá đất và việc xử lý chênh lệch giá đất liền kề giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.”

“Căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này, phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định, UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng giá đất cụ thể của địa phương trình HĐND cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

Giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm được sử dụng làm căn cứ để tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước.”

Tại khoản 2 Điều 6 Nghị định 188/2004/NĐ-CP của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất quy định: “Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương, UBND cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép tăng thêm không quá 20% so với mức giá tối đa và giảm không quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung giá đất cùng loại” [15].

Để tiến hành các công tác định giá đất được thống nhất từ trung ương đến địa phương pháp luật nước ta quy định rõ về hệ thống các cơ quan có thẩm quyền trong việc định giá. Về phía Chính phủ có liên ngành các cơ quan làm nhiệm vụ định giá bao gồm: Ban vật giá chính phủ, Bộ tài chính, Bộ xây dựng và Bộ Tài nguyên - Môi trường. Về phía UBND tỉnh, thành phố có các cơ quan trợ giúp: Sở tài chính - vật giá, Sở xây dựng, Sở Tài nguyên - Môi trường. Các cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ cho một số thành viên và thông qua một Ủy ban hoặc Hội đồng có trách nhiệm định giá theo một mục đích cụ thể.

Ngày 26/11/2004, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 114/2004/TT-BTC hướng dẫn thực hiện nghị định số 188/2004/NĐ-CP của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Theo đó quy định phương pháp xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập. Ngày 06/12/2007, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 145/2007/TT-BTC hướng dẫn áp dụng thực hiện Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27/07/2007 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 188/2004/NĐ-CP. Theo đó quy định thêm hai phương pháp xác định giá đất là: phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư. Như vậy việc xác định giá đất có bốn phương pháp để thực hiện. Ngoài ra còn có phương pháp chi phí, các nước trên thế giới cũng áp dụng vào để xác định giá đất [12].

## **2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

### **2.3.1. Yếu tố thông thường**

Yếu tố thông thường là những yếu tố ảnh hưởng chung có tính phổ biến đến giá đất phát sinh ảnh hưởng tổng thể đến mức giá trong điều kiện kinh tế, xã hội thông thường. Mặc dù các nhân tố thuộc nhóm này có mức độ ảnh hưởng như nhau tới một khu vực nhưng nó là cơ sở để quyết định giá cụ thể cho các loại đất.

Yếu tố thông thường bao gồm: yếu tố hành chính, yếu tố nhân khẩu, yếu tố xã hội, yếu tố quốc tế, yếu tố kinh tế

#### **2.3.1.1. Yếu tố hành chính**

Nhân tố hành chính chủ yếu chỉ sự can thiệp của Nhà nước đến giá đất. Ở nước ta, Nhà nước xuất phát từ lợi ích toàn xã hội và từ góc độ phát triển kinh tế vĩ mô định ra chính sách hữu quan hoặc thúc đẩy chuyển dịch đất hoặc hạn chế việc sử dụng một loại đất nào đó... Sự can thiệp này có ảnh hưởng rất lớn đến giá đất. Yếu tố hành chính ảnh hưởng tới giá đất bao gồm các mặt:

##### **a. Chế độ về đất**

Chế độ đất bao gồm chế độ sở hữu đất và chế độ sử dụng đất... Chế độ về đất không chế trực tiếp sự tồn tại, tăng lên hoặc giảm xuống của giá cả đất. Ở nước ta trong một thời gian dài thực hiện chế độ sử dụng đất, nghiêm cấm việc mua bán cho thuê, phương thức lưu chuyển đất chỉ có cấp phát, do đó thực ra không tồn tại giá

đất. Theo đà cải cách chế độ sử dụng đất, đất trở thành hàng hóa đặc biệt bắt đầu hội nhập vào lĩnh vực lưu thông, từ đó xuất hiện giá cả đất và dưới tác động của kinh tế thị trường, sự tăng - giảm của giá đất càng phù hợp với quy luật thị trường.

#### b. Chế độ nhà ở

Từ giải phóng đến nay chế độ nhà ở truyền thống ở nước ta là chế độ phúc lợi tiền thuê thấp. Vốn đầu tư vào tài sản nhà đất không thể thông qua hoạt động kinh doanh của bản thân nó để thu hồi, chỉ có thể dựa vào tài chính Nhà nước cấp phát để duy trì. Cho nên trong tình trạng này, trong tiền thuê nhà không bao hàm tiền thuê đất, giá đất. Mục tiêu của cải cách chế độ nhà ở là hủy bỏ việc bù đắp đó, từ đó mà xúc tiến quay vòng đầu tư lành mạnh vào tài sản nhà đất, thúc đẩy việc thực hiện giá đất hợp lý.

#### c. Chính sách về giá đất

Chính sách về giá đất có ảnh hưởng lớn đến giá cả đất. Nói chung chính sách giá đất tăng cao tức là Chính phủ nói lỏng quản lý đối với giá đất, thúc đẩy giá đất tăng lên; chính sách giá đất thấp là Chính phủ dùng nhiều biện pháp để không chế tăng giá của đất, từ đó làm cho mức giá đất hạ xuống hoặc ngưng trệ lại. Đồng thời, chính sách quản lý giá đất cũng ảnh hưởng đến tâm lý đầu tư của nhà đầu tư vào nhà đất, từ đó mà ảnh hưởng đến đất cao hay thấp.

#### d. Chính sách thuế

Mức thuế phải gánh chịu cao hay thấp, bất kể xí nghiệp hay cá nhân, nó đều có quan hệ ảnh hưởng rất lớn. Thuế tăng thì tích lũy của xí nghiệp, dân cư giảm, nên giá cả đất giảm, từ đó giảm đầu tư xã hội, mức tăng trưởng kinh tế hạ thấp. Lúc này các xí nghiệp không đủ sức hoặc không muốn mở rộng đầu tư, khiến cho nhu cầu đất giảm, nên giá cả đất giảm. Ngược lại, giảm thuế thì tích lũy tăng, giá cả đất tăng lên.

#### e. Thay đổi về hành chính

Thay đổi hành chính thường phân thành hai loại, một là nâng cấp, ví như một thành phố được nâng cấp từ đô thị loại 2 lên đô thị loại 1, hoặc nơi nào đó không phải là thị trấn nâng lên thành thị trấn... một loại khác là tuy cấp bậc không thay đổi, nhưng quyền quản lý chuyển từ khu này sang khu khác được chính sách ưu đãi thu

hút hàng loạt đầu tư nước ngoài, phát triển kinh tế nhanh chóng, từ đó kéo theo giá đất tăng lên.

### 2.3.1.2. *Yếu tố nhân khẩu*

Trạng thái nhân khẩu là nhân tố chủ yếu nhất của kinh tế, xã hội. Ảnh hưởng của nhân tố nhân khẩu đến giá đất có mối liên quan mật thiết với mật độ nhân khẩu, tổ chức nhân khẩu và cấu thành nhân khẩu gia đình.

#### a. Mật độ nhân khẩu

Mật độ nhân khẩu tăng, nhu cầu đối với đất cũng tăng, vì thế giá đất tăng.

Ví dụ như ở Nhật Bản tỷ lệ tăng giá đất ở thành thị năm 1956 - 1960 là 11 - 13%, năm 1960 - 1961 là 17 - 18%, còn ở Mỹ năm 1956 - 1966, tỷ lệ biến động giá cả đất chỉ là 5,5 - 6,9%. Nguyên nhân chủ yếu là Nhật Bản là nước có mật độ nhân khẩu thành thị cao nhất, là quốc gia có tỷ lệ tăng nhân khẩu cao nhất trong những nước có nền kinh tế phát triển. Tốc độ phát triển kinh tế thành thị của Mỹ cũng rất nhanh, nhưng do mật độ nhân khẩu thấp, tỷ lệ tăng nhân khẩu so với Nhật là thấp, yêu cầu đất không căng thẳng như Nhật Bản, do đó mức tăng giá đất tương đối nhỏ.

#### b. Tổ chức nhân khẩu

Tổ chức nhân khẩu thường có tương quan với trình độ giáo dục, tổ chức văn hoá của nhân khẩu. Nhân tố này nhìn chung có ảnh hưởng khá lớn đến giá cả đất nhà ở. Khu nhà ở cho nhân khẩu có tổ chức cao thường là xã hội trật tự ổn định, môi trường tốt đẹp, do đó về tâm lý tạo được ấn tượng tốt đẹp cho mọi người, gián tiếp làm tăng nhu cầu đối với loại này nên thúc đẩy giá đất tăng lên.

#### c. Cấu thành nhân khẩu gia đình

Do sự thay đổi phương thức sinh hoạt truyền thống và ảnh hưởng của đô thị hoá làm cho kết cấu gia đình ngày càng nhỏ. Đại gia đình truyền thống tam đại, tứ đại đồng đường dần dần bị thay thế bằng gia đình nhỏ lấy đôi vợ chồng làm trung tâm. Sự thay đổi kết cấu nhân khẩu gia đình này sẽ làm tăng nhu cầu đối với nhà ở một cách tương ứng. Đồng thời, nhu cầu đối với căn hộ khép kín diện tích nhỏ và nhà ở cho thuê cũng tăng lên, từ đó giá đất dùng để xây nhà ở tăng lên và xu thế tăng giá này ngày càng rõ ràng.

### 2.3.1.3. *Yếu tố xã hội*

Xã hội phát triển và ổn định có ảnh hưởng rất lớn đối với giá đất. Nhân tố xã hội ảnh hưởng đến giá đất có bốn mặt chủ yếu là: trạng thái ổn định chính trị, an ninh xã hội, đầu cơ vào nhà đất và đô thị hóa.

#### a. Trạng thái ổn định chính trị

Tình trạng ổn định chính trị là tình trạng ổn định cục diện chính trị trong cả nước. Cục diện chính trị ổn định, thì việc đầu tư vào tài sản nhà đất sẽ được vận hành bình thường, rủi ro ít, vốn bỏ ra có thể thu về đúng thời hạn cùng với lợi nhuận, vì vậy lòng tin của nhà đầu tư lớn kéo theo giá đất tăng lên. Ngược lại thì giá đất sẽ rớt xuống.

#### b. Tình trạng an ninh xã hội

Nhân tố này ảnh hưởng đến giá đất rõ và dễ thấy. Bất luận là khu nhà ở hay khu thương nghiệp, trật tự xã hội tốt, thì mọi người sẽ cảm thấy an toàn, vì vậy họ sẵn sàng đầu tư, mua bán, cư trú, do đó kéo theo giá đất tăng lên. Ở mức độ nào đó mà nói, đây cũng là mối tương quan với tình trạng ổn định cục diện chính trị.

#### c. Đầu cơ nhà đất

Đầu cơ nhà đất là hành vi người đầu cơ hy vọng và lợi dụng sự biến động của giá cả nhà đất để thu được siêu lợi nhuận. Nhân tố này có ảnh hưởng đột xuất đến mức giá đất, đặc biệt là mức giá đất thị trường. Khi đất cung không đủ cầu, do người đầu cơ tranh mua mà đẩy giá lên cao, khi đất cung nhiều hơn cầu, do người đầu cơ bán tháo làm cho đất rớt giá.

#### d. Tiến trình đô thị hóa

Một trong những kết quả của phát triển công nghiệp hóa là thúc đẩy quá trình đô thị hóa. Những khu vực có trình độ công nghiệp hóa hoặc đô thị hóa càng cao, mà tổng diện tích đất của thành phố nói chung là không đổi, cho nên ảnh hưởng của tiến trình đô thị hóa đối với giá đất biểu hiện ở hai mặt sau đây: Một là ở khu vực thành phố có mật độ nhân khẩu đông đúc thì giá đất tăng cao; hai là tỷ lệ nhân khẩu nhập cư cao và tiến trình đô thị hóa có tốc độ nhanh, thì mức độ và tốc độ tăng giá đất đều cao hơn đất khu vực thông thường.

#### 2.3.1.4. *Yếu tố quốc tế*

Sự phát triển và hoàn thiện của thị trường nhà đất là không thể tách rời ảnh hưởng của hoàn cảnh quốc tế. Ảnh hưởng của tình hình chính trị, kinh tế thế giới tới giá đất được phản ánh gián tiếp thông qua ảnh hưởng đến tình hình kinh tế, chính trị trong nước.

##### a. Tình hình kinh tế thế giới

Sự phát triển kinh tế của một quốc gia ngoài việc không thể cô lập và tách rời với sự phát triển của kinh tế thế giới ra, nói chung hoặc ít hoặc nhiều đều có quan hệ với sự phát triển kinh tế của quốc gia khác. Thị trường thế giới càng mở rộng thì mối quan hệ này càng trở nên mật thiết. Cho nên, sự thịnh suy kinh tế của mỗi quốc gia đều liên quan đến sự phát triển hay suy thoái của kinh tế thế giới, tình trạng thị trường, đất đai cũng không có ngoại lệ. Ví dụ, khi bùng phát nguy cơ kinh tế có tính toàn cầu năm 1929 giá đất ở nước Mỹ hạ thấp nhanh chóng, từ đỉnh cao năm 1925 rớt thẳng xuống theo đường thẳng đứng, đến năm 1933 thì rớt xuống đến điểm đáy, cho đến sau khi kinh tế thế giới phục hồi thì giá đất mới tăng lên lại.

##### b. Nhân tố chính trị thế giới

Mối quan hệ chính trị giữa các quốc gia thường là tổng hợp của quan hệ kinh tế. Cho nên, mối quan hệ tốt đẹp giữa quốc gia này với quốc gia khác, giao lưu đối ngoại nhộn nhịp, môi trường ngoại giao cởi mở, hòa hoãn thì có lợi cho nhà đầu tư nước ngoài, khiến cho nhu cầu đất tăng, từ đó đẩy nhanh giá đất lên cao; ngược lại những quốc gia đối lập nhau thường thi hành phong tỏa kinh tế lẫn nhau, hạn chế người qua lại và lưu thông tiền tệ. Đặc biệt là khi xảy ra xung đột quân sự thì tình trạng đó ngày càng nghiêm trọng, kết quả là nhu cầu về đất xuống thấp nên giá đất rớt theo.

#### 2.3.1.5. *Yếu tố kinh tế*

Sự diễn biến của tình hình kinh tế có tác dụng quan trọng đối với quốc tế dân sinh và ảnh hưởng đến địa vị quốc tế của mỗi quốc gia. Trong quá trình Chính phủ tích cực theo đuổi sự tăng trưởng kinh tế và ổn định kinh tế, vật tư dân dụng đều

thông qua ảnh hưởng của chính sách kinh tế mà đi đến ổn định. Ảnh hưởng của nhân tố kinh tế đến giá đất biểu hiện qua các yếu tố sau:

a. Tình trạng phát triển kinh tế

Một trong những chỉ tiêu trọng yếu để đánh giá trạng thái phát triển kinh tế là thu nhập quốc dân. Thu nhập quốc dân tăng có nghĩa là trạng thái tài chính tiền tệ lành mạnh, kinh tế phồn vinh, tăng cơ hội có việc làm, vật giá tiền lương nằm trong trạng thái có lợi cho phát triển kinh tế, tổng đầu tư xã hội tăng, tổng yêu cầu về đất không ngừng mở rộng khiến giá đất tăng lên. Từ sự phát triển kinh tế của các nước, các khu vực và sự biến động về yêu cầu đối với đất, thấy rằng xu thế biến động về nhu cầu đất đai thể là thống nhất với xu thế của chu kỳ kinh tế.

b. Mức độ dự trữ và đầu tư

Mức độ dự trữ và mức độ đầu tư là tương quan thuận với nhau, nghĩa là dự trữ tăng trưởng thì đầu tư cũng tăng tương ứng. Đây là nguyên lý "tính thống nhất giữa dự trữ và đầu tư" trong kinh tế học. Như vậy, phân tích sự ảnh hưởng của mức độ dự trữ và đầu tư đối với giá đất, có thể khái quát bằng sự phân tích ảnh hưởng của mức độ dự trữ đối với mức giá đất.

Tích lũy tư bản phải dựa vào dự trữ, mà dự trữ nhiều hay ít lại do năng lực dự trữ và nguyện vọng dự trữ quyết định. Khi năng lực dự trữ càng lớn mà nguyện vọng dự trữ càng cao, hạn ngạch dự trữ càng nhiều thì tích lũy tư bản càng nhanh. Nhìn từ góc độ tích lũy tư bản, giá cả tài sản nhà đất là lớn hơn tổng lượng giá cả các tài sản khác, cho nên khi các gia đình thông thường mua đất phải qua một thời kỳ tích cóp khá dài. Trường hợp tỷ lệ dự trữ cao thì có lợi cho tích lũy tư bản và cũng mới có khả năng có đủ khoản tiền chuẩn bị mua nhà. Cho nên, mức độ dự trữ nhiều hay ít, hành vi dự trữ của mỗi gia đình và sự biến động giá cả trong thị trường nhà đất là liên quan mật thiết với nhau. Nói chung một loạt thời kỳ có tỷ lệ dự trữ cao thường là thời kỳ tích lũy dự trữ siêu ngạch; trong khi tỷ lệ dự trữ đang cao liên tục, nếu đột nhiên xuống thấp, đó là thời kỳ nóng bỏng về tài sản nhà đất, lúc đó giá đất sẽ tăng vọt.

### c. Tình trạng chi thu tài chính và tiền tệ

Tình trạng tài chính và tiền tệ là phản ánh thực lực kinh tế tổng hợp quốc gia, lượng cung cấp tiền mặt là biểu hiện bề ngoài của tình trạng tài chính tiền tệ, cho nên ở đây, chúng ta chủ yếu phân tích về ảnh hưởng của lượng cung cấp tiền mặt đối với thị trường đất đai, lượng cung cấp tiền mặt gia tăng, là biểu thị gia tăng vốn lưu động trên thị trường, tức là tiền nhàn rỗi của xã hội tăng. Vốn lưu thông quá thừa sẽ dẫn đến quá nhiều tiền mặt, tranh mua số ít hàng hóa, đặc biệt việc mua nhà đất có thể bảo tồn được giá trị, nên nó tạo thành nhu cầu về nhà đất tăng lên, thúc đẩy giá đất tăng lên không ngừng.

### d. Trình độ thu nhập và tiêu dùng của dân cư

Theo đà gia tăng thu nhập của dân cư, sau khi giải quyết vấn đề ăn no mặc ấm, con người sẽ có nhu cầu tiêu dùng mới, biểu hiện về nhà ở là yêu cầu càng cao về chất lượng, diện tích nhà ở. Cho khi xem xét thị trường đất từ sự thay đổi mức độ thu nhập và mức độ tiêu dùng có thể rút ra kết luận sau đây: Một là tỷ lệ số gia đình có thu nhập cao được ở nhà chuyên dùng để ở là tương đối cao. Hai là tỷ lệ gia đình có thu nhập cao được sử dụng nhà mới xây dựng là tương đối cao. Ba là tỷ lệ những người có thu nhập cao tự có nhà ở tương đối cao, còn người thuê nhà thì thu nhập là tương đối thấp. Bốn là bình quân diện tích nhà ở tính theo đầu người trong gia đình thường tỷ lệ thuận với bình quân mức thu nhập tính theo đầu người.

### e. Biến động vật giá

Sự biến động của vật giá ảnh hưởng thiết thân đến từng người. Tài sản nhà đất càng ở trong thời kỳ vật giá biến động càng thể hiện được tính bảo đảm giá trị, cho nên biến động vật giá là tỷ lệ thuận với ảnh hưởng của thị trường nhà đất, có nghĩa là tỷ lệ tăng giá càng cao thì giá đất cũng càng cao, chúng cùng chung xu thế "nước lên thuyền lên". Điều cần nói rõ là: giá nhà đất tăng vọt chỉ phát sinh ở khu vực thành thị, khu vực nông thôn chịu ảnh hưởng tương đối ít, thậm chí có nơi nhân khẩu bỏ đi ra ngoài một cách nghiêm trọng thì giá đất còn xuống thấp. Điều đó mặt khác nói lên ảnh hưởng của cung không đủ cầu trên thị trường nhà đất đô thị đối với giá đất.



#### f. Mức lãi suất

Một trong những đặc điểm chủ yếu của giao dịch tài sản nhà đất là hạn ngạch lưu thông lớn, cho nên việc đầu tư hoặc mua bán nhà đất có liên quan đến đồng vốn có thể sử dụng. Do thu nhập của nhà đầu tư thông thường không thể có khả năng chi trả ngay một khoản lớn, nên phải trực tiếp vay ngân hàng hoặc đem tài sản nhà đất thế chấp để có khoản vay. Do đó nhà đầu tư hoặc nhân viên định giá đất đai phải luôn luôn nắm được tình hình vốn đầu tư trong cơ cấu tiền tệ hiện hành, chính sách về cho vay làm nhà ở, đặc biệt là nắm tình hình về biến động mức lãi suất.

Những nhân tố chung nói trên thường là ở tầm vĩ mô phát sinh ảnh hưởng có tính toàn cục đối với mức giá đất của toàn bộ khu vực, dưới ảnh hưởng của những nhân tố đó phát sinh sự khác nhau giữa các địa phương và các quốc gia về mức giá đất. Còn sự khác nhau về giá đất giữa các khu vực trong cùng một địa phương, giữa các thửa đất, lại chịu ảnh hưởng của nhân tố khu vực và nhân tố cá biệt. Do đó cần phân tích thêm một bước ảnh hưởng của nhân tố khu vực và nhân tố cá biệt.

#### **2.3.2. Yếu tố khu vực**

Yếu tố khu vực là chỉ điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội của khu vực có đất, tác động tổng hợp tới giá đất bao gồm: vị trí, điều kiện giao thông, điều kiện thiết bị hạ tầng, chất lượng môi trường, hạn chế của quy hoạch đô thị... trong đó vị trí là yếu tố quan trọng nhất quyết định đến giá đô thị [9].

##### **2.3.2.1. Vị trí**

Yếu tố vị trí ảnh hưởng đến giá đất chủ yếu là nói về vị trí kinh tế, là nói về vị trí cụ thể từng đối tượng định giá trong thành phố, bao gồm đất được xếp hạng, cự li đến trung tâm thành phố, trung tâm thương nghiệp hoặc đến các trung tâm tập trung đông dân, cũng bao gồm cả mức độ ảnh hưởng của các loại trung tâm đối với các khu vực khác của thành phố hoặc các loại đất. Mỗi BĐS luôn đồng thời tồn tại 2 loại vị trí là: vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối. Xét trên phương diện tổng quát, cả hai loại vị trí nói trên đều có vai trò quan trọng trong việc xác lập giá trị của đất. Những khu vực đất nằm tại trung tâm đô thị hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những khu đất cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm (vị trí tương đối).

Những khu đất nằm tại các ngã tư hoặc ngã ba, trên các trục lộ giao thông quan trọng lại có giá trị cao hơn những khu đất nằm ở vị trí khác (vị trí tuyệt đối). Qua đó có thể thấy, khả năng sinh lời do yếu tố vị trí mang lại càng cao thì giá trị của đất càng lớn. Vì vậy, xem xét đánh giá ưu thế về vị trí là cực kỳ quan trọng trong việc xác định giá đất.

#### *2.3.2.2. Điều kiện giao thông*

Điều kiện giao thông có ảnh hưởng đến giá đất chủ yếu có loại hình giao thông của địa phương, độ tiện lợi và phương thức liên hệ với bên ngoài, kết cấu tổng thể của mạng lưới giao thông, tình hình đường sá và cấp hạng, tình trạng giao thông công cộng và mật độ lưới giao thông...

#### *2.3.2.3. Điều kiện cơ sở hạ tầng*

Yếu tố này chủ yếu bao gồm: điện lực, đường nước ngầm, điện thoại, khí đốt, hơi nước sưởi ấm cho đến nhà trẻ, trường học, công viên, bệnh viện... Ngoài ra, còn xem xét đến cấp hạng, kết cấu, hệ số đảm bảo, mức độ đồng bộ và khoảng cách xa gần...

Điều kiện cơ sở hạ tầng có ảnh hưởng đến giá đất chủ yếu gồm: loại đường giao thông của địa phương, độ tiện lợi và phương thức liên hệ với bên ngoài, kết cấu tổng thể của mạng lưới giao thông, tình hình đường sá và cấp hạng, tình trạng giao thông công cộng và mật độ lưới giao thông.

#### *2.3.2.4. Chất lượng môi trường*

Chất lượng môi trường ảnh hưởng đến giá đất chủ yếu là môi trường nhân văn và môi trường tự nhiên. Các điều kiện môi trường tự nhiên gồm có: địa chất, địa thế, độ dốc, hướng gió, không khí, độ ô nhiễm tiếng ồn... Các điều kiện môi trường nhân văn như: loại hình nghề nghiệp của dân cư, trình độ văn hóa, giáo dục và mức thu nhập... ở khu vực.

#### *2.3.2.5. Hạn chế của quy hoạch đô thị*

Nhân tố quy hoạch ảnh hưởng đến giá đất chủ yếu có: tính chất sử dụng đất trong khu vực, kết cấu sử dụng, những điều kiện hạn chế sử dụng đất, chế độ quản lý giao thông khu vực...

Mức độ ảnh hưởng đến giá đất khu vực có tương quan trực tiếp với tính chất của phân khu chức năng và tính chất sử dụng đất khác nhau trong đô thị.

### **2.3.3. *Yếu tố cá biệt***

Nhân tố cá biệt là những nhân tố chỉ đặc trưng và điều kiện của bản thân thửa đất. Bao gồm: diện tích, chiều rộng, chiều sâu, hình dáng, độ dốc, điều kiện cơ sở hạ tầng, hạn chế của quy hoạch đô thị, vị trí đất, thời gian sử dụng đất... [9]. Ảnh hưởng của nhân tố cá biệt đến giá đất tức là ảnh hưởng đến giá cả của từng thửa đất.

#### **2.3.3.1. *Diện tích***

Diện tích thửa đất cần vừa phải phù hợp với mục đích sử dụng đất, lớn quá hay nhỏ quá đều không dễ dàng trong quá trình sử dụng và khả năng tài chính của người sử dụng đất, cho nên ảnh hưởng đến giá cả của thửa đất.

#### **2.3.3.2. *Chiều rộng***

Chiều rộng mặt tiền của thửa đất quá hẹp ảnh hưởng đến hiệu quả trưng bày và thu lợi của người sử dụng đất, nếu đất đó dùng cho mục đích kinh doanh, thương mại và ngay cả đất ở do đó cũng ảnh hưởng đến giá đất.

#### **2.3.3.3. *Chiều sâu***

Trong mọi trường hợp thửa đất quá nông hoặc quá sâu so với mặt đường đều không thuận lợi cho người sử dụng đất với bất cứ mục đích sử dụng nào nên đều ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất đó.

#### **2.3.3.4. *Hình dáng***

Hình dáng thửa đất đẹp nhất là vuông hoặc hình chữ nhật, còn các dạng như tam giác, hình thang, hình bình hành, hình bất quy tắc... đều không thuận lợi cho việc sử dụng vào mục đích để ở nên ảnh hưởng đến giá đất.

#### **2.3.3.5. *Độ dốc***

Độ dốc quá lớn thì khó phát triển hoặc giá thành phát triển quá cao nên ảnh hưởng đến giá đất.

#### **2.3.3.6. *Điều kiện cơ sở hạ tầng***

Có liên quan đến giá đất là: hệ thống trường học, bệnh viện, rạp chiếu bóng, hệ thống điện thoại, internet,...

#### *2.3.3.7. Hạn chế của quy hoạch đô thị*

Nhân tố quy hoạch đô thị được xem là nhân tố cá biệt bao gồm tỷ lệ diện tích của loại đất, chiều cao vật kiến trúc, mật độ xây dựng, loại hình sử dụng đất...

#### *2.3.3.8. Vị trí đất*

Thửa đất nằm tại địa điểm nào cụ thể trong khu đất, cách bao xa để đến bến xe, bệnh viện, trường học, công viên, bách hoá... Thửa đất nằm ở đầu đường hay góc phố đều có ảnh hưởng rất lớn đến giá đất.

#### *2.3.3.9. Thời hạn sử dụng đất*

Nhân tố này quyết định thời gian được sử dụng và thu lợi từ thửa đất đó nên trực tiếp ảnh hưởng đến giá đất.

### **Phần 3**

## **ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

#### **3.1.1. Đối tượng nghiên cứu**

- Giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.
- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.

#### **3.1.2. Phạm vi nghiên cứu**

Nghiên cứu tất cả các yếu tố có liên quan tới tình hình biến động giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.

### **3.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu**

- Địa điểm: UBND phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên - tỉnh Thái Nguyên
- Thời gian: Từ 18/08/2014 đến 30/11/2014.

### **3.3. Nội dung nghiên cứu**

#### **3.3.1. Điều tra cơ bản**

##### **3.3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên**

##### **3.3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội**

#### **3.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn phường Tân Thịnh năm 2013**

##### **3.3.2.1. Tình hình quản lý đất đai**

##### **3.3.2.2. Tình hình sử dụng đất đai**

##### **3.3.2.3. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý - sử dụng đất trên địa bàn phường Tân Thịnh năm 2013**

#### **3.3.3. Giá đất ở quy định trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên**

##### **3.3.3.1. Căn cứ xác định giá đất ở trên địa bàn**

##### **3.3.3.2. Nguyên tắc cụ thể khi xác định giá đất ở trên địa bàn**

#### **3.3.4. Thực trạng giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên năm 2013**

##### **3.3.4.1. Các tuyến đường chọn để điều tra**

- Đường Quang Trung (Từ ngã 3 rẽ Z159 đến cầu vượt Đán).
- Đường Phú Thái (Từ đường Quang Trung qua Trường Đại học Công nghệ Giao thông Vận tải gặp đường Thống Nhất).
- Đường Z115 ( Từ đường Quang Trung gặp đường Tổ Hữu).
- Đường Thống Nhất (Đường sắt Hà Thái đến ngã 3 rẽ Bệnh viện Lao và bệnh Phổi)

*3.3.4.2. Biến động giá đất ở tại địa bàn phường trong những năm gần đây*

*3.3.4.3. So sánh giá đất ở trên thực tế với giá đất ở theo quy định của UBND tỉnh Thái Nguyên trên địa bàn phường Tân Thịnh*

### **3.3.5. Một số nhân tố ảnh hưởng đến sự hình thành giá đất ở tại phường Tân Thịnh**

*3.3.5.1. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh*

*3.3.5.2. Phân tích, đánh giá các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn*

*3.3.5.3. Xác định và phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh*

### **3.3.6. Đề xuất một số giải pháp**

## **3.4. Phương pháp nghiên cứu**

### **3.4.1. Công tác chuẩn bị**

- Tham khảo tài liệu liên quan đến thị trường nhà đất trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên
- Tham khảo Luật đất đai 2003 và các nghị định, thông tư liên quan đến giá đất và các quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên quy định về giá đất trên địa bàn.
- Chuẩn bị phiếu phỏng vấn và các phương tiện khác hỗ trợ cho việc nghiên cứu.

### **3.4.2. Công tác ngoại nghiệp**

- Điều tra cơ bản: Tiến hành điều tra sơ lược các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh, xem các yếu tố này nó có tác động như thế nào đối với việc hình thành giá trên địa bàn.

- Thu thập số liệu thứ cấp:

+ Thu thập các số liệu về báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội của Phường Tân Thịnh năm 2013.

+ Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trong phường năm 2013.

- + Thống kê và kiểm kê đất đai trên địa bàn phường năm 2013.
- + Các quyết định về giá đất ở tại phường Tân Thịnh qua các năm từ năm 2011 đến năm 2014.

- Phỏng vấn: Tiến hành phỏng vấn người sử dụng đất trên 4 tuyến đường, mỗi tuyến đường chọn 30 phiếu, tổng 120 phiếu cho 4 tuyến đường theo mẫu phiếu soạn sẵn ( Mẫu phiếu điều tra – Phụ lục 01)

Có sự tham vấn ý kiến của các Cán bộ địa chính phường Tân Thịnh để có sự nhận định chính xác hơn về các yếu tố tác động đến giá đất ở tại phường Tân Thịnh.

### **3.4.3. Công tác nội nghiệp**

- Phân tích dữ liệu:

+ Phân tích mức độ chính xác từ các thông tin, số liệu thu thập và từ kết quả điều tra được trong công tác ngoại nghiệp.

+ Phân cấp các yếu tố tác động sau khi thống kê số liệu từ việc phỏng vấn, các yếu tố chỉ có tác động khi chiếm tỷ lệ trên 60% trong các yếu tố điều tra.

- Thống kê, so sánh:

+ Tiến hành thống kê, xử lý các số liệu điều tra ra dạng số và tỷ lệ %

+ So sánh về giá đất giữa giá do UBND tỉnh quy định và giá thực tế khi giá này chịu sự tác động của các yếu tố.

- Trình bày: Tổng hợp tất cả các số liệu một cách hoàn chỉnh nhất và tiến hành viết hoàn thiện đề tài nghiên cứu.

## Phần 4

### KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

#### 4.1. Điều tra cơ bản

##### 4.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

###### 4.1.1.1. Vị trí địa lý

Phường Tân Thịnh là một trong những phường thuộc thành phố Thái Nguyên, có tổng diện tích tự nhiên là 305,77 ha. Địa giới hành chính của phường tiếp giáp với các đơn vị hành chính như sau:

- Phía Đông Bắc giáp phường Quang Trung;
- Phía Đông Nam giáp Tân Lập;
- Phía Đông giáp phường Đồng Quang;
- Phía Tây Nam giáp phường Thịnh Đán;
- Phía Tây giáp xã Quyết Thắng.

Phường có lợi thế rất lớn về vị trí, giao thông với các vùng lân cận rất thuận tiện nhờ có đường Quang Trung tuyến đường tránh QL3 chạy qua. Với điều kiện như trên sẽ mở ra những lợi thế to lớn phát triển giao lưu kinh tế, khoa học kỹ thuật và văn hóa xã hội không chỉ với các phường trong thành phố Thái Nguyên mà còn với các địa phương khác.

###### 4.1.1.2. Địa hình, địa mạo

Tân Thịnh có địa hình dạng đồi núi, xen kẽ là ruộng thấp trũng dễ ngập úng khi có lượng mưa lớn.

Cao độ nền xây dựng từ 26m đến 27m

Cao độ tự nhiên thấp nhất từ 20m đến 21m

Cao độ cao nhất từ 50m đến 60m

Do địa hình đặc thù nên khi tính toán san nền để lập quy hoạch cần nghiên cứu tới yếu tố này.



#### 4.1.1.3. Khí hậu

Tân Thịnh có khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm. Khí hậu được chia làm bốn mùa rõ rệt: Xuân - Hạ - Thu - Đông nên mang tính chất khí hậu chung của khí hậu miền Bắc nước ta.

Tân Thịnh có khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm, lượng mưa khá phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển nông lâm nghiệp. Tuy nhiên, phường cần cải tạo hệ thống thủy lợi để tránh úng ngập khi có mưa lớn. Mặt khác, do khí hậu chia theo mùa rõ rệt thuận lợi cho việc xây dựng các công trình.

#### 4.1.1.4. Thủy văn

Nằm trong hệ thống thủy văn của thành phố Thái Nguyên, bên cạnh sông Cầu, trên địa bàn phường còn có hệ thống các sông, suối nằm dọc ranh giới hành chính của phường. Mặt khác, còn có hệ thống kênh thủy lợi phục vụ việc điều tiết nước, đồng thời cung cấp nước cho diện tích đất nông nghiệp của phường.

#### 4.1.1.5. Các nguồn tài nguyên khác

##### a. Tài nguyên đất.

Tổng diện tích đất đai của phường là 305,77 ha.

Căn cứ vào tài liệu địa chất công trình xây dựng như: Các công trình trong khu trung tâm hành chính, chính trị có thể cho thấy địa chất công trình khu vực phường Tân Thịnh tương đối phù hợp cho việc đầu tư xây dựng các công trình nhà cao tầng, các công trình công nghiệp và cầu cống ...

##### b. Tài nguyên nước.

+ Nguồn nước mặt: Nguồn nước cung cấp cho sản xuất, cũng như trong sinh hoạt trên địa bàn phường và thành phố phần lớn do sông Công cung cấp, diện tích lưu vực  $F = 951\text{km}^2$  có độ dốc bình quân  $i = 1,03\%$ , chiều dài  $L = 96\text{km}$ . Sông Công chảy qua hồ núi Cốc, tạo điều kiện điều tiết nước cho khu vực dưới hạ lưu.

+ Nguồn nước ngầm: Nước ngầm xuất hiện nằm sâu ở các khu đồi từ 23m đến 25m. Trữ lượng nước ngầm khá dồi dào nhưng chất lượng chưa tốt trong các tháng mùa khô nên ảnh hưởng đến khai thác sử dụng. Khi thi công các công trình vào mùa mưa cần chú ý tới việc tưới tiêu nước để đảm bảo khô móng, tiến độ thi công.

c. Tài nguyên rừng:

Theo kết quả kiểm kê 01/01/2013, phường có 9,76 ha đất lâm nghiệp, trong đó đất rừng sản xuất chiếm 100% đất lâm nghiệp. Hiện nay, diện tích đất rừng sản xuất đã được giao cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng và quản lý.

d. Tài nguyên nhân văn:

Truyền thống văn hiến, truyền thống cách mạng, người dân thành phố Thái Nguyên nói chung và người dân phường Tân Thịnh nói riêng luôn cần cù sáng tạo, ý chí tự lực tự cường, biết khắc phục khó khăn, kế thừa và phát huy những kinh nghiệm, thành quả đạt được cùng với đông đảo đội ngũ tri thức, cán bộ khoa học, có điều kiện để phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới.

e. Thực trạng môi trường

Cảnh quan: Phường Tân Thịnh không có cảnh quan nào thật sự nổi bật. Hiện tại phường mới bắt đầu thời kỳ đô thị hoá, cơ sở hạ tầng còn chưa đồng bộ, đường giao thông nhiều đoạn còn hẹp, các khu dân cư cũ còn nhiều bất cập.

Hệ thống thoát nước thải không đồng bộ, vào mùa mưa có nhiều điểm có tình trạng ngập úng cục bộ gây ô nhiễm.

Không khí: bụi bặm, nguyên nhân chính là phường đang trong quá trình đô thị hoá, khí thải của các phương tiện giao thông... địa bàn phường bị ảnh hưởng, tác động ô nhiễm môi trường đến đời sống sinh hoạt của nhân dân.

*4.1.1.6. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên - tài nguyên thiên nhiên*

- Những lợi thế:

+ Vị trí địa lý tương đối thuận lợi, giao thông thuận tiện.

+ Khí hậu: bốn mùa rõ rệt rất thuận lợi cho quá trình đa dạng hoá của cây trồng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc luân canh, hình thành các vùng cây trồng đặc trưng của địa phương như: chè, rau màu và các loại cây ăn quả ...

- Những khó khăn và hạn chế

+ Khí hậu thay đổi lớn giữa các mùa trong năm nhất là mùa đông và mùa hè gây nhiều khó khăn và bất lợi trong sinh hoạt của người dân và trong sản xuất nông nghiệp...

+ Nguồn nước mặt dễ bị ô nhiễm, do vậy trong thời gian tới gắn liền với quá trình khai thác sử dụng sẽ có biện pháp cụ thể giải quyết tình trạng này như: giám sát môi trường từ thượng nguồn về hạ lưu.

+ Tình trạng cơ sở vật chất thiếu và không đồng bộ đòi hỏi phải có quỹ đất để thực hiện việc mở rộng, nâng cấp cải tạo và làm mới các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

#### **4.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội**

##### **4.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế**

Sau 5 năm thực hiện Nghị quyết Đại hội lần thứ VI, nền kinh tế của phường đạt mức tăng trưởng khá, phường đã áp dụng những cơ chế, chính sách nhằm thu hút các nguồn vốn đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất kinh doanh. Các ngành phát triển nhanh cả về số lượng lẫn quy mô, loại hình sản xuất kinh doanh, trong đó ổn định và đạt doanh thu cao là cán kéo thép xây dựng, chế biến lâm sản, đồ nội thất, sửa chữa lắp ráp và bán ô tô xe máy... Hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ trên địa bàn phường cơ bản được đảm bảo. Giá trị sản xuất công nghiệp tiểu thủ công nghiệp năm 2013 đạt 122,442 tỷ/70,2 tỷ = 174,4% so kế hoạch thành phố giao.

Nền kinh tế của phường đang từng bước chuyển dịch cơ cấu theo định hướng Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp - dịch vụ thương mại – Nông nghiệp. Đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân ngày càng được cải thiện và nâng cao. Vì vậy, Tân Thịnh được nhìn nhận như một trọng điểm kinh tế của thành phố trong tương lai.

##### **4.1.2.2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế**

Thực hiện Nghị quyết Đại hội lần thứ VI, cơ cấu kinh tế phường Tân Thịnh có sự tăng dần theo hướng tiểu thủ công nghiệp và xây dựng, thương mại dịch vụ và nông nghiệp. Tuy nhiên, sản xuất công nghiệp của phường dù có tăng nhưng quy mô nhỏ, trình độ công nghệ chưa cao nên khả năng cạnh tranh còn hạn chế. Hơn nữa, hoạt động thương mại - dịch vụ cũng chiếm tỷ trọng thấp. Nhìn chung, vấn đề chuyển dịch cơ cấu kinh tế còn thụ động, chưa có định hướng cụ thể.

#### 4.1.2.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập

##### a. Dân số:

Dân số của phường năm 2013 là 8.312 người, 1.763 hộ, chiếm 3,53% dân số thành phố, mật độ dân số bình quân 1.626 người/ km<sup>2</sup>. Tốc độ tăng dân số tự nhiên là 1,06%.

Trong những năm qua công tác dân số kế hoạch hóa gia đình trên địa bàn phường được thực hiện khá tốt, tỷ lệ sinh con thứ 3 giảm. Phường đã tiến hành việc ký kết giữa các khu phố trong việc đăng ký cam kết thực hiện không có người sinh con thứ 3 trở lên, đây cũng là một trong những việc làm cần được nhân rộng và phát huy trong công tác dân số và kế hoạch hóa gia đình.

##### b. Lao động, việc làm và thu nhập

- Lao động và việc làm: Năm 2013 dân số trong độ tuổi lao động 4.571 người, chiếm 55 % tổng dân số. Tỷ lệ thất nghiệp của phường còn cao khoảng 6% trên tổng số lao động, nhất là lao động nông nghiệp; để giải quyết vấn đề này đòi hỏi phường phải có những biện pháp tích cực để chuyển đổi cơ cấu sản xuất kinh doanh nhằm sử dụng lao động có hiệu quả hơn, nâng cao thu nhập cho người dân.

- Thu nhập và mức sống: Trong những năm qua công tác xóa đói giảm nghèo đã đạt được những kết quả tốt. Phường chỉ đạo phối hợp, rà soát lập thống kê các hộ nghèo, tái nghèo, tìm nguyên nhân và có biện pháp tích cực nhằm xóa đói giảm nghèo. Quỹ vì người nghèo hàng năm đã hỗ trợ kịp thời cho các hộ gặp khó khăn đột xuất. Trong hai năm gần đây, các đoàn thể đã tín chấp vay vốn ngân hàng hơn 3,974 tỷ đồng, góp phần tạo thêm việc làm cho 950 lao động.

#### 4.1.2.4. Thực trạng phát triển đô thị

Trong năm qua hòa cùng xu thế phát triển chung của thành phố, phường Tân Thịnh cũng có một số thay đổi như xây dựng cụm công nghiệp, một số cơ sở phúc lợi công cộng như trung tâm giáo dục cộng đồng, trường lớp, đường giao thông được bê tông hóa, trong các khu dân cư.

Vệ sinh môi trường: Trong năm đã thu gom rác thải được các khu phố, làm giảm đi tình trạng gây ô nhiễm và dịch bệnh, phát động phong trào trồng cây xanh ở các khu tái định cư.

#### 4.1.2.5. Thực trạng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật

##### a. Giao thông

- Quốc lộ 3 chạy qua địa bàn phường tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao lưu trao đổi hàng hóa và phát triển kinh tế - xã hội của phường với các vùng lân cận.

- Ngoài ra, phường còn có các tuyến đường giao thông liên phường, khu phố, tỷ lệ mặt đường trải nhựa và bê tông hóa chiếm khoảng 78%. Hệ thống giao thông đường bộ trên địa bàn phường đã tham gia tích cực vào quá trình vận chuyển và lưu thông hàng hóa với các tỉnh lân cận.

##### b. Thủy lợi

Diện tích đất thủy lợi chủ yếu là kênh cấp II và kênh cấp III, hiện đã được kiên cố hoá, bê tông hoá, đáp ứng được cho nhu cầu sản xuất nông nghiệp.

##### c. Năng lượng

Hiện tại 100% số hộ đã được sử dụng điện lưới quốc gia. Nguồn điện tương đối ổn định do các trạm hạ thế, trạm trung chuyển. Đường dây vào các khu dân cư đã được quản lý tốt đảm bảo cho việc cung cấp điện và vấn đề an toàn khi sử dụng điện. Trong năm qua các trục đường chính tại các khu dân cư hầu hết đã được lắp điện chiếu sáng. Số hộ dùng điện thấp sáng khoảng 1.763 hộ, đạt 100% mạng lưới điện đã đáp ứng được nhu cầu sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

##### d. Bưu chính viễn thông

Những năm qua ngành bưu chính viễn thông phát triển nhanh, đến nay 100% các cơ quan, xí nghiệp, công sở, trường học, đã lắp điện thoại. Nhờ vậy, việc thông tin liên lạc đảm bảo nhanh chóng, kịp thời, chính xác đã góp phần tích cực trong điều hành sản xuất, kinh doanh của nhân dân.

##### e. Cơ sở văn hóa

Tuyên truyền kỷ niệm các ngày lễ lớn trong năm. Tham gia Lễ phát động Tết trồng cây “Đời đời nhớ ơn Bác Hồ” do thành phố tổ chức tại khu dân cư Hồ điều hòa Xương Rồng.

Tổ chức Lễ chúc thọ cho các cụ 95-90; 85-80; 75-70 tuổi trên địa bàn phường nhằm động viên các cụ sống vui, sống khỏe. Tổ chức gặp mặt đầu xuân các hội viên Câu lạc bộ Hưu trí Thái Nguyên sinh hoạt trên địa bàn phường.

f. Cơ sở y tế

Làm tốt công tác chăm sóc sức khỏe ban đầu cho nhân dân. Tổng số người đến khám chữa bệnh tại trạm = 6104 lượt. Tổ chức khám cho NCT = 154 trường hợp, khám chữa bệnh cho người nghèo = 156 lượt.

Tổ chức tốt công tác tiêm chủng cho trẻ dưới 6 tuổi, tiêm phòng cho phụ nữ mang thai. Tổ chức uống Vitamin cho 575 trẻ từ 6 đến 36 tháng tuổi. Số trẻ mới sinh trong năm: 189 trẻ (trong đó: 04 trường hợp sinh con thứ 3 ở các tổ 10, tổ 11, tổ 1). Làm tốt công tác cấp thẻ BHYT cho trẻ em dưới 6 tuổi.

g. Cơ sở giáo dục - đào tạo

Trường tiểu học Lê Văn Tám: Duy trì tốt công tác dạy và học. Tổ chức ký cam kết không đốt pháo, tổ chức Tết trồng cây tại khuôn viên nhà trường trong những ngày đầu xuân. Qua kiểm tra việc thực hiện “Trường học thân thiện, học sinh tích cực”, đạt 98 điểm, xếp loại xuất sắc.

h. Cơ sở thể dục - thể thao

Phường thường xuyên cử các vận động viên tham gia các giải thể thao do thành phố và trung tâm VH - TT tổ chức như "Ngày hội các môn thể thao dân tộc" tại xã Quyết Thắng gồm các môn như: kéo co, đẩy gậy, điền kinh, vật dân tộc.

Hiện tại phường không có quỹ đất dành cho thể dục - thể thao. Để thúc đẩy phong trào thể dục - thể thao trong thời gian tới cần đầu tư về cơ sở vật chất trang thiết bị, dành một quỹ đất để xây dựng một số sân bóng đá, khu vui chơi giải trí trên địa bàn phường.

*4.1.2.6. Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội gây áp lực đối với đất đai*

Qua nghiên cứu thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của Phường thấy rằng áp lực đối với đất đai của các ngành, các lĩnh vực là rất lớn thể hiện ở các mặt sau:

Cơ cấu kinh tế trên địa bàn phường chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng phát triển công nghiệp tiểu thủ công nghiệp và xây dựng, thương mại dịch vụ và nông nghiệp do đó sẽ kéo theo nhu cầu sử dụng đất lớn

Trong giai đoạn này cần một quỹ đất để giải quyết nhu cầu tăng dân số.

Tình trạng cơ sở vật chất còn thiếu và không đồng bộ, đòi hỏi phải có quỹ đất để thực hiện việc mở rộng, nâng cấp, cải tạo, làm mới các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội như: Giao thông, nhà văn hoá, sân vận động, khu vui chơi giải trí.

Áp lực phát triển kinh tế - xã hội lên đất đai dẫn đến sự thay đổi về cơ cấu sử dụng các loại đất. Do đó, quỹ đất của phường cần được sử dụng một cách khoa học, tiết kiệm và có hiệu quả, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo việc sử dụng đất được lâu dài và bền vững.

## **4.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn phường**

### **4.2.1. Tình hình quản lý đất đai**

Cùng với việc đổi mới pháp luật đất đai của Đảng và Nhà nước đã đặt nhiệm vụ cải cách nền hành chính quốc gia, cải cách thể chế hành chính nhà nước hoàn thành nhiệm vụ trọng tâm trong giai đoạn hiện nay. Hệ thống quản lý nhà nước về đất đai được tăng cường, từng bước phân cấp và phát huy được tính tự chủ của địa phương.

Trong những năm qua cùng với sự phát triển của các thành phần kinh tế, nền kinh tế của phường Tân Thịnh đã có sự thay đổi tăng trưởng kinh tế có hiệu quả, đời sống nhân dân không ngừng được cải thiện và nâng cao. Vì vậy công tác quản lý nhà nước về đất đai có vai trò rất quan trọng, xác định rõ nhiệm vụ của công tác quản lý nhà nước về đất đai.

1. Thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đã ban hành.

Nhằm cụ thể hóa các quy định về công tác quản lý đất đai của Chính phủ cũng như ở tỉnh Thái Nguyên, thành phố Thái Nguyên, phường Tân Thịnh đã ban hành một số văn bản hướng dẫn, chỉ đạo về chuyên môn triển khai đến 20 tổ dân phố của

phường và các đơn vị quản lý sử dụng đất trên địa bàn. Các văn bản được ban hành phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, làm cơ sở để quản lý và chỉ đạo thực hiện công tác quản lý đất đai có hiệu quả, đúng pháp luật.

2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.

Dưới sự chỉ đạo của UBND tỉnh Thái Nguyên, UBND thành phố, UBND phường đã tiến hành hoạch định lại ranh giới trên cơ sở hồ sơ tài liệu 364/CT cũng như tài liệu đo đạc 299/TTg và đo đạc chỉnh lý bổ sung.

Bên cạnh đó, việc lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính của phường được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời cũng đã được thành phố tiến hành lập bản đồ hành chính của phường, đáp ứng cho việc quản lý địa giới hành chính cũng như phục vụ các yêu cầu chung cho công tác quản lý đất đai của phường.

3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Phường đã thực hiện nhiều hoạt động điều tra, khảo sát, đánh giá đất đai làm cơ sở để đề ra và thực thi nhiều chương trình mục tiêu phát triển KT- XH của thành phố như:

Điều tra đất đang sử dụng của các tổ chức thuộc diện Nhà nước giao đất, cho thuê đất (theo Chỉ thị 245/CT- TTg của Thủ tướng Chính phủ). Việc giao đất cho các chủ sử dụng đất được đo đạc cắm mốc ranh giới giữa bản đồ và ngoài thực địa cho chủ sử dụng đất.

Công tác lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất:

Phường đã thực hiện xong công tác lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2013.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đang được thực hiện.

4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Về kế hoạch sử dụng đất, hàng năm phường đã thực hiện đầy đủ công tác lập kế hoạch sử dụng đất và thực hiện nghiêm túc kế hoạch đã đề ra. Tuy nhiên quản lý



đất đai theo quy hoạch, kế hoạch còn gặp nhiều khó khăn là do công tác lập quy hoạch sử dụng đất chưa được triển khai.

5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Phường đã thực hiện quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Với tổng diện tích đất tự nhiên là 305,77 ha, diện tích đất trên địa bàn phường chủ yếu là đất nông nghiệp. Tổng diện tích đất đã giao, cho thuê sử dụng của phường đến ngày 01/01/2014 là 305,77 ha đạt 100% diện tích tự nhiên, trong đó:

Diện tích đất theo đối tượng sử dụng là: 255,04 ha, trong đó:

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng	: 178,40 ha
+ UBND phường	: 3,43 ha
+ Tổ chức kinh tế	: 5,47 ha
+ Cơ quan, đơn vị của nhà nước	: 67.74 ha

Diện tích đất theo đối tượng được giao để quản lý : 50,73 ha, trong đó:

+ UBND phường quản lý	: 46,71 ha
+ Các tổ chức khác	: 4,02 ha

6. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Thực hiện chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 09/02/2004 của Thủ tướng Chính Phủ, chương trình hành động của Tỉnh uỷ Thái Nguyên về thực hiện Nghị Quyết TW VII, chỉ thị số 19/2004/CT-UB ngày 29/10/2004 của UBND tỉnh Thái Nguyên, Nghị quyết HĐND tỉnh Thái Nguyên khoá XV với mục tiêu đẩy nhanh tiến độ nhằm hoàn thành cơ bản việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời thực hiện theo chỉ đạo của UBND thành phố, tập trung giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận nhà ở và đất ở, chỉnh sửa, cấp mới cho nhân dân.

### 7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai.

Được sự chỉ đạo, hướng dẫn về chuyên môn của Sở Tài nguyên và Môi trường, sự chỉ đạo của Phòng Tài nguyên và Môi trường công tác thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn phường được triển khai khá tốt. Đất đai của phường đã được thống kê hàng năm theo quy định của ngành. Hoàn thành công tác kiểm kê đất đai định kỳ 5 năm theo Chỉ thị số 28/2004/CT-TTg ngày 15/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, với chất lượng được nâng cao, hạn chế được tình trạng sai lệch về số liệu, bản đồ với thực tế giữa các đợt thống kê, kiểm kê, phục vụ đắc lực trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn.

### 8. Quản lý tài chính về đất đai.

Công tác quản lý tài chính về đất đai được triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, phường đã thực hiện lập hồ sơ cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định và gửi hồ sơ lên cấp có thẩm quyền thực hiện nghĩa vụ của các chủ sử dụng đất.

### 9. Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.

Trong những năm trước đây, công tác quản lý Nhà nước về giá đất nhìn chung còn nhiều vấn đề bất cập, chưa đạt hiệu quả cao do phụ thuộc chủ yếu vào khả năng cung - cầu trên thị trường. Theo khung giá của UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành, phường tổ chức hướng dẫn về giá đất, giá trị bất động sản cho nhân dân trong phường tạo điều kiện cho nhân dân trao đổi và tham khảo. Cơ chế vận hành, quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản, vai trò quản lý Nhà nước về giá đất còn gặp nhiều khó khăn. Mặc dù vậy công tác này đã được UBND phường thực hiện theo chỉ đạo của UBND thành phố trên cơ sở quản lý chặt chẽ việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

### 10. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Trong những năm qua phường đã cố gắng, quan tâm, bảo đảm thực hiện ngày càng đầy đủ và tốt hơn các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tuy nhiên diện người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*trong số 6 quyền*

*chung của người sử dụng đất*) và sử dụng theo quy hoạch còn hạn chế có ảnh hưởng không nhỏ đến sự cố gắng, vai trò và hiệu quả của công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

11. Kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

Công tác kiểm tra việc chấp hành, xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn phường trong những năm qua được tiến hành thường xuyên và đạt được nhiều kết quả tốt, nhằm giúp phát hiện và giải quyết các vi phạm pháp luật về đất đai. Thường xuyên kiểm tra theo dõi các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích, không đúng quy hoạch. Đôn đốc kiểm tra, theo dõi các quy hoạch treo trên địa bàn phường để đảm bảo sử dụng đất theo pháp luật về đất đai.

12. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

Công tác giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai được duy trì thường xuyên và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

UBND phường đã lập biên bản xử lý các trường hợp xây dựng không phép., do nhiều nguyên nhân, tình trạng sử dụng đất không đúng mục đích, lấn chiếm, tranh chấp đất đai trên địa bàn phường còn xảy ra; việc thu hồi đất, đền bù giải phóng mặt bằng thực hiện rất khó khăn. Tình trạng gửi đơn thư khiếu nại, tố cáo về quản lý, sử dụng đất còn nhiều và chủ yếu là về những tồn tại trên.

13. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

Thời kỳ trước Luật Đất đai năm 2003, trong tổ chức bộ máy quản lý Nhà nước về đất đai ở phường chưa có đơn vị nào có chức năng chuyên về hoạt động dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai.

Việc thực hiện đăng ký sử dụng đất, đăng ký biến động về đất và thực hiện các thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất chưa theo kịp diễn biến sử dụng đất đai trên thực tế.. Tình hình trên đã có chuyển biến tích cực trong thời gian gần đây khi

phường triển khai thực hiện cơ chế “*Một cửa*”, đơn giản thủ tục hành chính và do mức thu thuế chuyển quyền sử dụng đất đơn giản, hợp lý hơn.

#### 4.2.2. *Tình hình sử dụng đất đai*

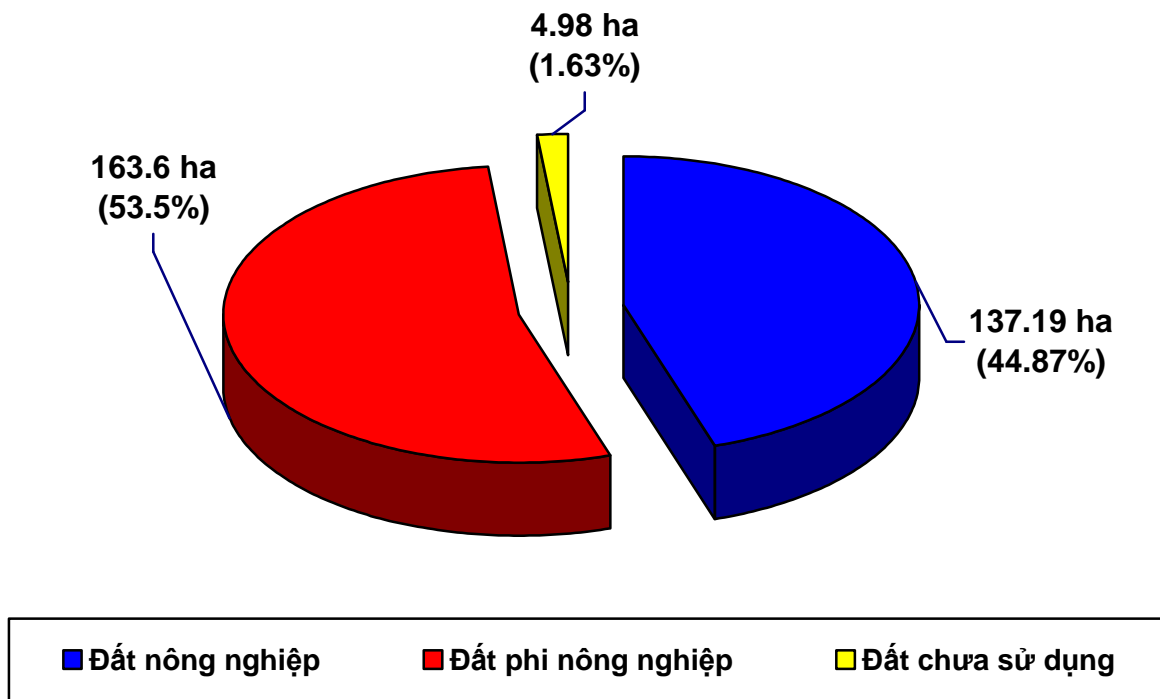
Diện tích đất chuyên dùng và đất ở đều có biến động tăng đáng kể, trong đó tập trung chủ yếu vào các mục đích sử dụng như: xây dựng, giao thông, thuỷ lợi đã chứng tỏ được xu hướng đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng trong những năm qua có dấu hiệu tích cực.

Hiện trạng các khu dân cư đô thị cũ còn nhiều bất cập và rất cần quan tâm đó là tính đồng bộ và kém chất lượng của hệ thống cơ sở hạ tầng, về giao thông, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường, cây xanh. Vấn đề đặt ra là đồng thời với việc phát triển các khu dân cư mới cần sớm đầu tư thực hiện, việc quy hoạch chỉnh trang các khu dân cư cũ và kiểm soát chặt chẽ việc xây dựng công trình theo đúng quy hoạch, quy định của địa phương.

**Bảng 4.1: Diện tích, cơ cấu các loại đất trên địa bàn phường Tân Thịnh  
năm 2013**

STT	Mục đích sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>		<b>305.77</b>	<b>100.00</b>
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>137.19</b>	<b>44.87</b>
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	122.67	40.12
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	39.87	13.04
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	32.58	10.66
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	7.29	2.38
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	82.80	27.08
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	9.76	3.19
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	9.76	3.19
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	4.76	1.56
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>163.60</b>	<b>53.50</b>
2.1	Đất ở	OTC	41.21	13.48
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	41.21	13.48
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	120.24	39.32
2.2.1	Đất trụ sở, cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS	1.40	0.46
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	28.66	9.37
2.2.3	Đất an ninh	CAN	0.06	0,02
2.2.4	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	4.66	1.52
2.2.5	Đất có mục đích công cộng	CCC	85.56	27.95
2.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	0.86	0.28
2.4	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMT	1.29	0.42
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>CSD</b>	<b>4.98</b>	<b>1.63</b>
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	4.19	1.37
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	0.79	0.26

(Nguồn: UBND phường Tân Thịnh)



**Hình 4.1: Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất phường Tân Thịnh năm 2013**

*a. Nhóm đất nông nghiệp:*

Phường Tân Thịnh có 137,19 ha đất nông nghiệp, chiếm 44.87% tổng diện tích tự nhiên của phường:

- Diện tích trồng cây hàng năm là 39,87 ha, chiếm 13,04% tổng diện tích tự nhiên.
- Diện tích đất trồng cây lâu năm là 82,80 ha, chiếm 27,08% tổng diện tích tự nhiên.
- Diện tích đất trồng lúa là 32,58 ha chiếm 10,66% diện tích tự nhiên.
- Diện tích mặt nước nuôi trồng thủy sản là 4,76 ha, chiếm 1,56% tổng diện tích tự nhiên.

- Diện tích đất lâm nghiệp là 9,76 ha chiếm 3,19% tổng diện tích tự nhiên.

*b. Nhóm đất phi nông nghiệp.*

Tổng diện tích đất phi nông nghiệp là 163,60 ha, chiếm 53,50% tổng diện tích tự nhiên của phường. Trong đó:

- Diện tích đất ở tại đô thị là 42,21 ha chiếm 13,48% tổng diện tích tự nhiên.

- Diện tích đất chuyên dùng là 120,24 ha, chiếm 39,32% tổng diện tích tự nhiên. Trong đó, diện tích đất dành cho sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là 4,66 ha chiếm 1,52% tổng diện tích tự nhiên.

- Diện tích đất cho mục đích công cộng là 85,46 ha, chiếm 27,95% tổng diện tích tự nhiên, diện tích đất sông suối và mặt nước chuyên dùng là 1,29 ha, chiếm 0,42% tổng diện tích tự nhiên.

- Diện tích đất nghĩa trang, nghĩa địa là 0,86 ha, chiếm 0,28% tổng diện tích tự nhiên.

*c. Nhóm chưa sử dụng.*

Cả phường Tân Thịnh có 4,98 ha đất chưa sử dụng, chiếm 1,63% tổng diện tích tự nhiên được UBND phường quản lý. Trong đó:

- Đất bằng chưa sử dụng là 4,19 ha, chiếm 1,37% tổng diện tích tự nhiên.

- Đất đồi chưa sử dụng là 0,79 ha, chiếm 0,26% tổng diện tích tự nhiên.

**4.1.4. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý - sử dụng đất trên địa bàn phường Tân Thịnh năm 2013**

**4.1.4.1. Thuận lợi**

- Phường Tân Thịnh có lợi thế rất lớn về vị trí, giao thông với các vùng lân cận nhờ có tuyến đường Quốc lộ 3 chạy qua. Với điều kiện như trên tạo mở ra những lợi thế quan trọng phát triển giao lưu kinh tế, khoa học kỹ thuật và văn hóa xã hội không chỉ với các phường trong thành phố Thái Nguyên mà còn với các địa phương khác.

- Địa hình tương đối bằng phẳng, khí hậu ôn hoà, nguồn nước dồi dào, môi trường trong lành là những lợi thế đáng kể của phường trong phát triển kinh tế và đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng trong tương lai.

- Tình hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội được duy trì và bảo đảm ổn định, không có biến cố lớn xảy ra.

**4.1.4.2. Khó khăn**

- Cơ cấu kinh tế trên địa bàn phường chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và xây dựng, thương mại dịch vụ và nông nghiệp do đó sẽ kéo theo nhu cầu sử dụng đất lớn.

- Hệ thống cơ sở vật chất còn thiếu và không đồng bộ, đòi hỏi phải có quỹ đất để thực hiện việc mở rộng, nâng cấp, cải tạo, làm nơi công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội như: giao thông, nhà văn hóa, sân vận động, khu vui chơi giải trí.

- Áp lực phát triển kinh tế - xã hội lên đất đai dẫn đến sự thay đổi về cơ cấu sử dụng các loại đất. Do đó, quỹ đất của phường cần được sử dụng một cách khoa học, tiết kiệm và có hiệu quả, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo việc sử dụng đất được lâu dài và bền vững.

#### **4.3. Giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên**

Áp dụng Nghị định 188/2004/NĐ-CP và Thông tư 114/2004/TT-BTC, UBND Tỉnh Thái Nguyên đã áp dụng chi tiết trên địa bàn thành phố Thái Nguyên nói chung và phường Tân Thịnh nói riêng. Thực hiện theo đúng quy định của Luật đất đai 2013, giá đất do UBND tỉnh Thái Nguyên công bố vào ngày 1/1 hàng năm để làm cơ sở thực hiện những giao dịch giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Quyết định đang thi hành hiện nay là quyết định số 36/2013/QĐ-UBND ngày 21/12/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2014.

Giá đất ở đô thị được xác định cụ thể cho từng đường, phố và từng vị trí. Được thể hiện qua bảng 4.2:

**Bảng 4.2: Khung giá đất ở đô thị tại thành phố Thái Nguyên**

STT	Đơn vị tính: Nghìn đồng/m <sup>2</sup> Loại đô thị	Khung giá	
		Giá tối thiểu	Giá tối đa
1	Thành phố Thái Nguyên	400	30.000
2	Thị xã Sông Công	400	12.000
3	Thị trấn trung tâm các huyện	200	8.040
4	Các thị trấn khác ngoài thị trấn trung tâm huyện	150	4.500

(Nguồn: Theo Quyết định số 36/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên)

##### **4.3.1. Căn cứ xác định giá đất ở trên địa bàn**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;



Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài Chính, hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Nghị Quyết số 23/2013/NQ-HĐND ngày 12/12/2013 của HĐND tỉnh khoá XII, kỳ họp thứ 8 về quy định khung giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2014;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 358/TTr-STNMT ngày 05/11/2013 về việc đề nghị phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2014; văn bản số 2473/STC-QLG ngày 29/10/2013 của Sở Tài chính Thái Nguyên về việc thẩm định Bảng giá các loại đất năm 2014 trên địa bàn tỉnh.

#### ***4.3.2. Nguyên tắc cụ thể khi xác định giá đất ở trên địa bàn***

Vị trí đất trong đô thị thành phố Thái Nguyên nói chung hay phường Tân Thịnh nói riêng được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục giao thông. Các vị trí có số thứ tự từ 1 trở đi:

\* Vị trí 1: Các ô, thửa đất có ít nhất một mặt bám theo mặt tiền của các đường, phố, trục giao thông; có chiều sâu tính từ mép lộ giới đường, phố, trục giao thông hiện tại vào không quá 30m.

\* Vị trí 2: Các ô, thửa đất thoả mãn 1 trong các điều kiện sau:

- Các ô, thửa đất tiếp sau VT1 + 150m;
- Các ô, thửa đất bám theo trục phụ, đường rộng lớn hơn hoặc bằng 6m.

\* Vị trí 3: Các ô, thửa đất thoả mãn 1 trong các điều kiện sau:

- Các ô, thửa đất ở tiếp theo vị trí 2 + 250m, bám theo trục phụ của các đường chính có đường rộng lớn hơn hoặc bằng 6m;
- Các ô, thửa đất ở sau VT1, có đường vào nhỏ hơn 6m nhưng lớn hơn hoặc bằng 3,5 m, cách lộ giới đường chính không quá 150m;

- Nhánh của VT2, có đường vào lớn hơn 6m, vào không quá 100m.

\* Vị trí 4: Các ô, thửa đất thoả mãn 1 trong các điều kiện sau:

- Các ô, thửa đất ở tiếp sau VT3 có ít nhất một mặt bám theo trục phụ của các đường chính có mặt đường lớn hơn hoặc bằng 6m;
- Các ô, thửa đất tiếp sau VT1, từ đường chính vào có đường rộng nhỏ hơn 3,5m nhưng lớn hơn 2m, cách lộ giới đường chính hiện tại không quá 100m;
- Nhánh của VT2, đường vào lớn hơn hoặc bằng 3,5 m từ trục phụ vào không quá 100m;

Các vị trí kể trên, thuộc đô thị nếu gần đường, phố nào thì tính theo đường, phố đó.

\* Vị trí 4A:

- Ở sau VT4, có đường rộng lớn hơn hoặc bằng 3,5m;
- Nhánh của VT3, có đường rộng lớn hơn hoặc bằng 3,5m;
- Nhánh của VT2, vào không quá 100m, có đường rộng từ 2m - 3,5m;
- Vị trí đất không liền kề VT1 của đường, phố đã có tên trong bảng giá vào không quá 100m, có mặt đường từ 2m đến nhỏ hơn 3,5m.

\* Vị trí 4B:

- Nhánh của VT4A, có đường rộng từ 3,5 trở lên;
- Nhánh của VT3, có đường rộng từ 2m đến 3,5m;
- Nhánh của VT2, vào không quá 100m có mặt đường rộng từ 1,5m đến 2m.

\* Vị trí 4C: Là vị trí không đủ điều kiện như trên" (*Quyết định số 36/2013/QĐ-UBND, 2013*).

#### 4.4. Thực trạng giá đất ở của phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên

##### 4.4.1. Các tuyến đường chọn để điều tra

Theo quyết định số 36/2013/QĐ-UBND, giá đất ở của phường Tân Thịnh nằm trong Phụ lục 01 của bảng giá đất ở đô thị thuộc địa bàn thành phố Thái Nguyên. Dựa vào vị trí của các tuyến đường, mức độ phát triển và vai trò của chúng, các đường được lựa chọn điều tra bao gồm:

- Đường Quang Trung (Từ ngã ba rẽ Z159 đến cầu vượt Đán)
- Đường Phú Thái (Từ đường Quang Trung qua Trường Đại học Công nghệ Giao thông Vận tải gặp đường Thống Nhất).
- Đường Z115 ( Từ đường Quang Trung gặp đường Tổ Hữu).
- Đường Thống Nhất (Từ đường sắt Hà Thái đến ngã 3 rẽ Bệnh viện Lao và bệnh Phổi)

##### 4.4.2. Biến động về giá đất ở tại địa bàn trong những năm gần đây

**Bảng 4.3: Biến động về giá đất ở tại địa bàn trong những năm gần đây**

Đơn vị: nghìn đồng/m<sup>2</sup>

STT	Tên đường phố	Giá đất do UBND tỉnh ban hành			
		Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	<b>Đường Quang Trung</b> (Từ ngã 3 rẽ Z159 đến cầu vượt Đán).	10.000	11.000	11.000	11.000
2	<b>Đường phú thái</b> (Từ đường Quang Trung qua Trường Đại học Công nghệ Giao thông Vận tải gặp đường Thống Nhất).	3.000	3.500	3.500	3.500
3	<b>Đường Z115</b> (Từ đường Quang Trung gặp đường Tổ Hữu).	7.000	7.000	7.000	7.000
4	<b>Đường Thống Nhất</b> (Đường sắt Hà Thái đến ngã 3 rẽ Bệnh viện Lao và bệnh Phổi)	7.000	7.000	7.000	7.000

(Nguồn: UBND phường Tân Thịnh)

*\*Nhận xét:*

Giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh trong những năm qua (từ năm 2011 đến năm 2014) có sự dao động. Nhưng sự dao động này không lớn giữa các năm, chủ yếu có sự thay đổi trong hai năm 2011 và 2012 còn các năm còn lại hầu như ít thay đổi.

Tuy nhiên, đây chỉ là sự đánh giá dựa trên bảng giá các năm của UBND tỉnh quy định. Trên thực tế giá đất bên ngoài vẫn có sự biến động cao hơn so với mức giá mà UBND tỉnh quy định do nó chịu nhiều sự tác động của các yếu tố bên ngoài.

#### **4.4.3. So sánh giá đất ở thực tế với giá đất ở quy định của UBND tỉnh Thái Nguyên trên địa bàn phường Tân Thịnh**

**Bảng 4.4: Giá đất ở theo vị trí của các đường, phố**

( $G_{qd}$  Giá quy định theo quyết định 36/2013/QĐ-UBND)

(Đơn vị tính: Nghìn đồng/m<sup>2</sup>)

STT	Tên đường, phố	Giá đất	VT1	VT2	VT3
1	Quang Trung	G <sub>qd</sub>	10.000	5.000	2.250
		G <sub>tt</sub>	22.000	11.000	5.000
	Hệ số so sánh (G <sub>tt</sub> / G <sub>qd</sub> )		2.2	2.2	2.22
2	Phú Thái	G <sub>qd</sub>	3.500	1.750	875
		G <sub>tt</sub>	8.000	5.000	3.000
	Hệ số so sánh (G <sub>tt</sub> / G <sub>qd</sub> )		2.29	2.85	3.42
3	Z115	G <sub>qd</sub>	7.000	3.500	1.750
		G <sub>tt</sub>	14.000	8.000	5.000
	Hệ số so sánh (G <sub>tt</sub> / G <sub>qd</sub> )		2.0	2.28	2.85
4	Thống Nhất	G <sub>qd</sub>	7.000	3.500	1.750
		G <sub>tt</sub>	18.000	12.000	5.000
	Hệ số so sánh (G <sub>tt</sub> / G <sub>qd</sub> )		2.57	2.42	2.85

(Nguồn: Theo quyết định số 36/2013/QĐ-UBND và phiếu điều tra)

*\* Nhận xét*

Qua bảng 4.4 cho thấy rằng:

- Đường Quang Trung, giá đất ở thực tế cao nhất tại VT1 có mức giá 22 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Do VT1 có cơ sở hạ tầng chất lượng tốt, có hệ thống giao thông đi lại thuận tiện, có mặt đường và vỉa hè rộng, có nhiều trung tâm, siêu thị, lại gần chợ Phú Thái, công ty Hoàng Gia,... gần nhiều cơ quan (như UBND phường, trụ sở công an phường, y tế phường,...) thuận lợi cho việc đi lại trong công việc và buôn bán kinh doanh. Ở VT2 có hệ số so với giá Nhà nước là 2.2 lần, do vị trí này cũng gần mặt đường, giao thông cũng thuận lợi nên mức giá trung bình trên thị trường là 11 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Do khoảng cách từ VT2 đến đường phố trung tâm xa hơn so với VT1. Các mẫu ở VT3 chủ yếu chỉ là đất ở thuần túy, ít có khả năng kinh doanh buôn bán, giá của các thửa đất phụ thuộc vào khoảng cách tới đường phố chính và chiều rộng ngõ (3,5m - 6m), hệ số so sánh với giá Nhà nước là 2.22.

- Đường Phú Thái, giá đất tại VT1 có mức giá thực tế cao nhất là 8 triệu đồng/m<sup>2</sup>, hệ số so sánh với giá Nhà nước của vị trí này là 2.29. Tuy nhiên, giá đất tại VT1 của đường Phú Thái thấp hơn so với giá đất tại đường Quang Trung, đường Z115 và Đường Thống Nhất từ 6 - 14 triệu đồng/m<sup>2</sup>, nguyên nhân là do đoạn đường này không tập trung nhiều cơ quan, nhiều cơ sở giáo dục và không có nhiều trung tâm kinh doanh lớn như đường Quang Trung, đường Z115 và đường Thống Nhất. VT2 có khả năng sinh lợi khá cao nên giá đất thực tế là 5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, hệ số so sánh với giá Nhà nước tại vị trí này là 2.85. Từ VT3 có hệ số so sánh với giá Nhà nước gần bằng nhau bởi các vị trí này đều không mang lại lợi nhuận như nhau, mục đích chủ yếu là để ở. Về cơ sở vật chất giữa các vị trí sau VT1, VT2 đều tương đồng nhau, không có quy hoạch nên chất lượng không cao.

- Đường Z115: tại VT1 có mức giá thực tế cao nhất là 14 triệu đồng/m<sup>2</sup>, có hệ số so sánh với giá Nhà nước là 2.0. Do VT1 có mặt đường và vỉa hè rộng, có khả năng sinh lợi cao, lại có hệ thống giao thông và cơ sở hạ tầng tốt, có nhiều cơ sở giáo dục (như trường Tiểu học Lê Văn Tám, trường Thiếu Sinh Quân Việt Bắc, Trường Đại học Công Nghệ Thông Tin Thái Nguyên), gần chợ và cũng là nơi tập trung kinh doanh buôn bán khá sầm uất rất thuận tiện cho việc học tập và kinh doanh. Các vị trí sau VT1 là VT2, VT3 đều có hệ số so sánh với giá Nhà nước gần

bằng nhau (VT2 là 2.28, VT3 là 2.85). Lý do là các vị trí này chủ yếu nằm trong ngõ, hẻm, mục đích sử dụng chủ yếu là để ở và kinh doanh nhà trọ nên khả năng sinh lợi cũng khá cao.

- Đường Thống Nhất, giá nhà nước quy định tại VT1 là 7 triệu đồng so với giá đất ở thực tế tại vị trí này có mức giá 18 triệu đồng/m<sup>2</sup>, có hệ số so sánh là 2.57. Do VT1 có hệ thống giao thông đi lại thuận tiện, có mặt đường và vỉa hè rộng, có nhiều trung tâm, siêu thị, lại gần chợ, gần cơ sở giáo dục (trường CD Thương mại và Du lịch) thuận lợi cho việc đi lại, học tập và buôn bán kinh doanh. Ở VT2 có hệ số so với giá Nhà nước là 2.43, do vị trí này cũng gần mặt đường, giao thông cũng thuận lợi nên mức giá trung bình trên thị trường là 12 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Từ VT3 có hệ số so sánh với giá Nhà nước là 2.85 bởi vị trí này đều không mang lại lợi nhuận, mục đích chủ yếu là để ở.

Nhìn chung, giá đất thực tế trên thị trường ở địa bàn phường Tân Thịnh cao gấp 2 – 3.42 lần so với giá quy định của UBND tỉnh năm 2014. Mặc dù năm 2014 UBND tỉnh đã điều chỉnh và cho ra đời khung giá mới nhưng qua kết quả nghiên cứu khảo sát cho thấy ở các tuyến đường trên địa bàn thì giá vẫn còn có sự chênh lệch nhiều. Nguyên nhân của sự chênh lệch này tùy thuộc vào nhu cầu của người dân là họ mua để kinh doanh buôn bán, để ở hay là với mục đích đầu cơ, cụ thể như: nếu người dân cần mặt tiền để sản xuất kinh doanh thì họ sẵn sàng trả mức giá cao hơn giá quy định nhiều lần. Mặt khác cũng do công tác đánh giá, điều tra và quản lý giá đất chưa sát với thực tế, vẫn còn nhiều bất cập. Đồng thời, còn do sự tác động khách quan từ các nhân tố bên ngoài như: Nhân tố khu vực, nhân tố kinh tế, nhân tố xã hội,... cũng góp phần làm sự chênh lệch này càng ngày càng có xu hướng tăng hơn so với quy định.

#### **4.5. Các nhân tố ảnh hưởng đến sự hình thành giá đất ở tại phường Tân Thịnh**

##### ***4.5.1. Phân tích, đánh giá các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại địa bàn***

Qua kết quả điều tra, phỏng vấn trực tiếp người dân, ta thấy được mức độ tác động của các nhân tố đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh (được thể hiện qua bảng 4.5), các nhân tố trên có những mức độ ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn

phường Tân Thịnh như sau: Nhân tố khu vực 63,6% (rất quan trọng), chính sách nhà nước và pháp lý 53,7% (rất quan trọng), nhân tố nhân khẩu 48,4% (rất quan trọng), nhân tố xã hội 45,6% (rất quan trọng), nhân tố cá biệt 43,2% (rất quan trọng) và nhân tố kinh tế là 30% (rất quan trọng).

**Bảng 4.5: Kết quả điều tra mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh**

(Đơn vị tính: %)

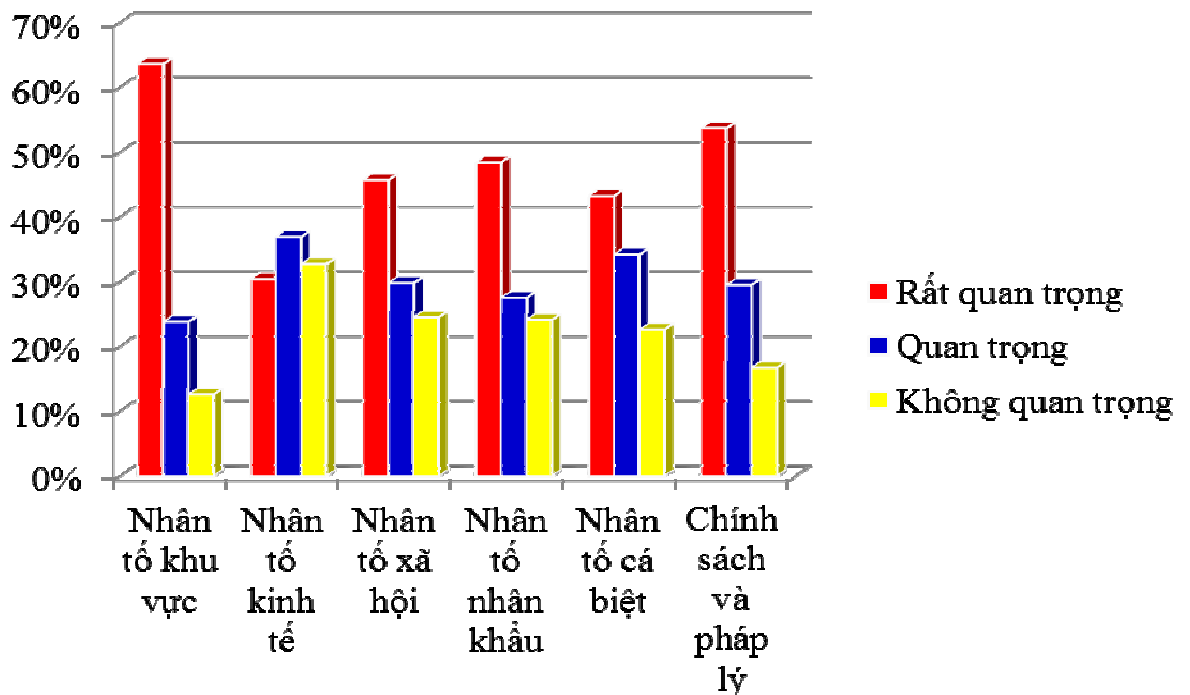
Nhân tố tác động	Mức độ tác động		
	Rất quan trọng	Quan trọng	Không quan trọng
Nhân tố khu vực	63,6	23,8	12,6
Nhân tố kinh tế	30,4	36,9	32,7
Nhân tố xã hội	45,6	29,8	24,5
Nhân tố nhân khẩu	48,4	27,5	24,1
Nhân tố cá biệt	43,2	34,2	22,6
Chính sách Nhà nước và pháp lý	53,7	29,5	16,7

(Nguồn: Theo phiếu điều tra)

Như vậy, theo mức độ ảnh hưởng rất quan trọng thì yếu tố đang được quan tâm và có ảnh hưởng nhất đến giá đất của phường hiện nay là nhân tố khu vực (63,6%) .

- Nhân tố khu vực thể hiện các điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội của khu vực nơi có đất, là yếu tố quyết định đến khả năng sinh lợi và mức độ thuận lợi trong hoạt động đầu tư kinh doanh. Vì vậy nó có ảnh hưởng lớn đến giá đất hiện nay trên địa bàn.

Các nhân tố còn lại mặc dù theo khảo sát trên thị trường thì mức độ ảnh hưởng không lớn so với nhân tố trên. Tuy nhiên, các nhân tố này cũng có những tác động không nhỏ đến sự hình thành mặt bằng giá đất ở tại khu vực này.



**Hình 4.2. Biểu đồ thể hiện mức độ tác động của các nhân tố đến giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh**

Tuy nhiên, theo khảo sát thực tế vẫn cho thấy nhân tố khu vực vẫn được cho là nhân tố có sự tác động lớn và đầu tiên trong tất cả các nhân tố có ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường hiện nay. Điều đó cho thấy, tại khu vực này các nhà đầu tư luôn nhắm đến khả năng sinh lợi và mức độ tối ưu hóa sự thuận lợi trong việc đầu tư vào thị trường nhà đất vì đây là nhân tố có ảnh hưởng lớn đến hiệu quả đầu tư.

#### **4.5.2. Xác định và phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại địa bàn**

##### **4.5.2.1. Xác định các yếu tố**

Qua kết quả điều tra, khảo sát trên địa bàn phường Tân Thịnh ta thấy, hiện tại giá đất ở tại khu vực này đang bị tác động của nhiều yếu tố làm cho giá đất ngoài thị trường luôn có sự chênh lệch lớn so với mức giá quy định của nhà nước. Sự tác động của các yếu tố này không giống nhau về quy mô và mức độ tác động, thế nhưng mỗi yếu tố lại có một sự tác động riêng và ở từng khía cạnh khác nhau. Cụ thể được thể hiện rõ qua bảng 4.6.



**Bảng 4.6: Kết quả khảo sát mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở***(Đơn vị tính: %)*

<b>Các nhân tố</b>	<b>Mức độ quan trọng</b>		
	<b>Rất quan trọng</b>	<b>Quan trọng</b>	<b>Không quan trọng</b>
Nhân tố khu vực	63,6	23,8	12,6
- Vị trí	78,3	11,7	10
- Điều kiện cơ sở hạ tầng	75	13,3	11,7
- Chất lượng môi trường	60	23,3	16,7
- Quy hoạch	58,3	37,5	4,2
- Diện tích đất trống trong vùng	45,8	33,4	20,8
Nhân tố kinh tế	30,4	36,9	32,7
- Tốc độ tăng trưởng kinh tế	35	48,3	16,7
- Cung - cầu về đất trên thị trường	30,8	32,5	36,7
- Mục đích sử dụng đảm bảo có lợi nhất	18,3	42,5	39,2
- Mức độ dữ trữ và đầu tư	30	30,8	39,2
- Thu chi tài chính và tiền tệ	16,7	45,8	37,5
- Thu nhập và tiêu dùng của dân cư	25,8	33,3	40,8
- Biến động vật giá	22,5	51,7	25,8
- Khả năng sinh lợi	50	16,7	33,3
Nhân tố xã hội	45,7	29,8	24,5
- Đô thị hóa	41,67	25	33,3
- Đầu cơ nhà đất	33,3	25	41,67
- Tâm lý - thị hiếu	35,8	48,3	15,8
- An ninh xã hội	73,3	11,7	15
- Ổn định chính trị	44,2	39,2	16,7
Nhân tố nhân khẩu	48,4	27,5	24,1
- Mật độ dân số	51,7	16,7	31,6

- Trình độ văn hóa của dân cư	45	38,3	16,7
Nhân tố cá biệt	43,2	34,2	22,6
- Hình dáng	69,2	15,8	15
- Diện tích	47,5	45,8	6,7
- Chiều sâu	33,4	33,3	33,3
- Chiều rộng	41,7	44,2	14,2
- Độ dốc	32,5	24,2	33,3
- Hạn chế quy hoạch	35	41,7	33,3
Chính sách của Nhà nước và pháp lý	53,8	29,5	16,7
- Tình trạng pháp lý của đất	65,8	17,5	16,7
- Chính sách về sử dụng đất	41,7	41,7	16,6

(Nguồn: Theo phiếu điều tra)

Từ bảng 4.6 cho thấy, hầu hết tất cả các yếu tố trong từng nhân tố đều có sự tác động đến mặt bằng giá đất tại phường. Mặc dù, tỷ lệ tác động này có khác nhau về giá trị nhưng nhìn chung đều góp phần tạo nên sự chênh lệch về mức giá giữa giá thị trường và giá Nhà nước tại khu vực này.

- Trong nhân tố khu vực, yếu tố có mức tác động cao nhất là yếu tố vị trí với tỷ lệ 78,3% (rất quan trọng), tiếp đến là yếu tố điều kiện cơ sở hạ tầng chiếm tỷ lệ là 75% (rất quan trọng), yếu tố chất lượng môi trường chiếm 60% (rất quan trọng), tiếp đến yếu tố quy hoạch chiếm 58,3% (rất quan trọng) và cuối cùng là yếu tố diện tích đất trống trong vùng chiếm 45,8% Như vậy, trong nhân tố khu vực yếu tố vị trí, cơ sở hạ tầng và chất lượng môi trường, quy hoạch là bốn yếu tố được người dân quan tâm hàng đầu khi quyết định đầu tư kinh doanh.

- Sự chuyển biến về kinh tế xã hội có vai trò rất quan trọng đối với việc đầu tư kinh doanh trong thị trường BĐS, nếu như nền kinh tế phát triển cao và ổn định thì thị trường BĐS sẽ đi lên cùng theo nhịp độ phát triển kinh tế và ngược lại. Vì vậy, trong nhân tố kinh tế thì yếu tố khả năng sinh lợi có ảnh hưởng lớn đến giá đất với

tỷ lệ lần lượt là 63,3% và yếu tố được quan tâm kể đến là tốc độ tăng trưởng kinh tế 35% (rất quan trọng).

- Trong nhân tố xã hội thì vấn đề an ninh xã hội được người dân quan tâm rất cao 73,3% (rất quan trọng), do người dân luôn muốn có một cuộc sống an toàn, thoải mái, không có tệ nạn xã hội xảy ra nên vấn đề an ninh được họ chú trọng. Yếu tố cũng được cho là có ảnh hưởng không kém đó là tình trạng ổn định chính trị 44,2% (rất quan trọng), bởi lẽ nếu có ổn định thì hoạt động kinh doanh mới đạt được hiệu quả tốt nhất.

- Nhân tố nhân khẩu cũng có sự tác động nhất định đến giá đất. Trong đó mật độ dân số chiếm tỷ lệ 51,7% (rất quan trọng). Ví dụ một khu vực mà mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học thì giá đất nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung - cầu bị phá vỡ.

- Nhân tố cá biệt là những nhân tố chỉ đặc trưng và điều kiện bản thân của thửa đất. Vì vậy, trong nhân tố này các yếu tố được cho là có sự tác động đến mặt bằng giá đất ở của phường là yếu tố hình dáng, chiều sâu, diện tích, chiều rộng, độ dốc với các mức tỷ lệ là 69,2%; 33,4; 47,5; 41,7; 32,5 mức độ ảnh hưởng là rất quan trọng đến giá đất.

- Khi quyết định đầu tư kinh doanh, người đầu tư thường quan tâm đến những chính sách về sử dụng đất đai và tình trạng pháp lý của chủ sở hữu đất. Vì vậy, tại phường Tân Thịnh hai yếu tố này cũng được cho là có sự ảnh hưởng lớn đến giá đất với tỷ lệ 41,7% và 65,8% (rất quan trọng) trong nhân tố chính sách của Nhà nước và pháp lý.

Như vậy, qua đây cho thấy sự tác động của các yếu tố đến giá đất ở tại phường Tân Thịnh hiện nay là rất lớn. Đặc biệt là sự tác động của các yếu tố hàng đầu như vị trí, điều kiện cơ sở hạ tầng, an ninh xã hội, hình dáng thửa đất, quy hoạch, tình trạng pháp lý của đất, chất lượng môi trường, khả năng sinh lợi sẽ làm cho giá đất ở của phường tiếp tục tăng cao trong những năm tới đây.

#### 4.5.2.2. Phân tích các yếu tố chính

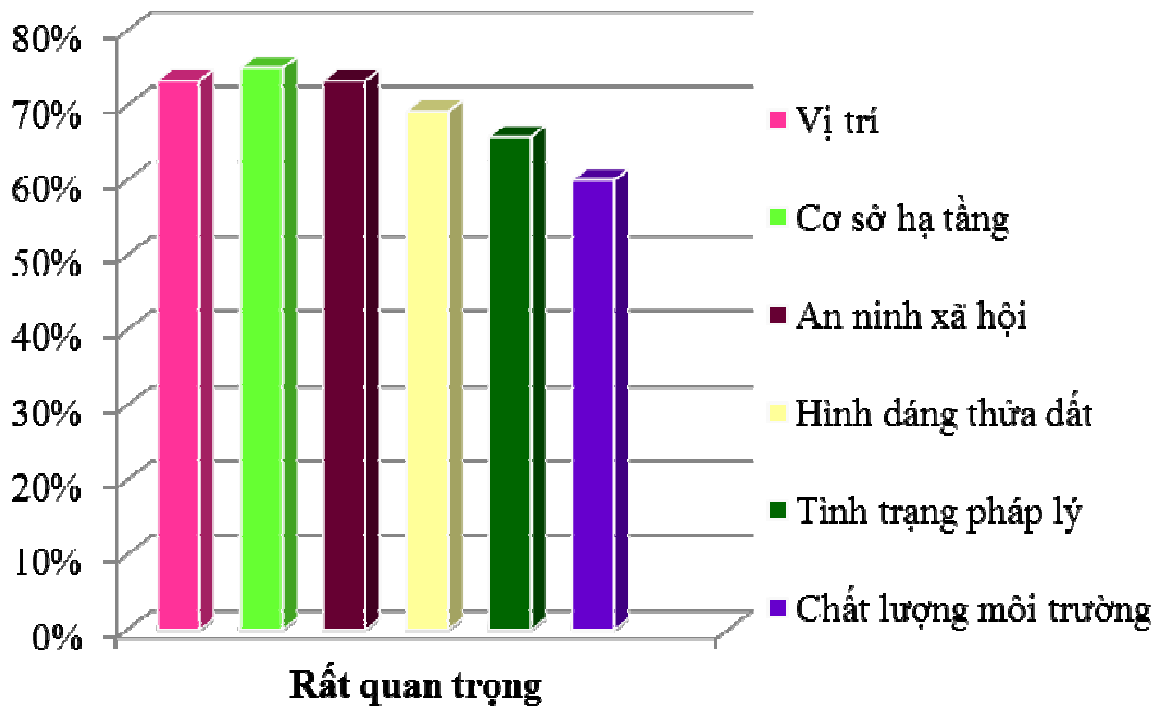
Từ kết quả điều tra, khảo sát các mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở tại phường Tân Thịnh (được thể hiện qua Bảng 4.6), ta xác định được các yếu tố chính (mức độ rất quan trọng > 60%) ảnh hưởng đến giá đất ở của phường Tân Thịnh hiện nay, điều đó được thể hiện qua bảng 4.7.

**Bảng 4.7: Các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở tại phường Tân Thịnh**

(Đơn vị tính: %)

STT	Các yếu tố chính	Mức độ ảnh hưởng (Rất quan trọng)
1	Vị trí	78,3
2	Cơ sở hạ tầng	75
3	An ninh xã hội	73,3
4	Hình dáng thửa đất	69,2
5	Tình trạng pháp lý	65,8
6	Chất lượng môi trường	60

(Nguồn: Theo phiếu điều tra)



**Hình 4.3: Các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở tại phường Tân Thịnh**

Qua bảng 4.7 và hình 4.3 ta thấy mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí tới giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh là cao nhất chiếm 78,3%, kế tiếp là yếu tố cơ sở hạ tầng chiếm 75% và an ninh xã hội chiếm 73,3%, yếu tố hình dáng thửa đất chiếm 69,2%, yếu tố tình trạng pháp lý của đất chiếm 65,8% và yếu tố chất lượng môi trường chiếm 60% mức độ ảnh hưởng tới giá đất ở.

#### **a. Yếu tố vị trí**

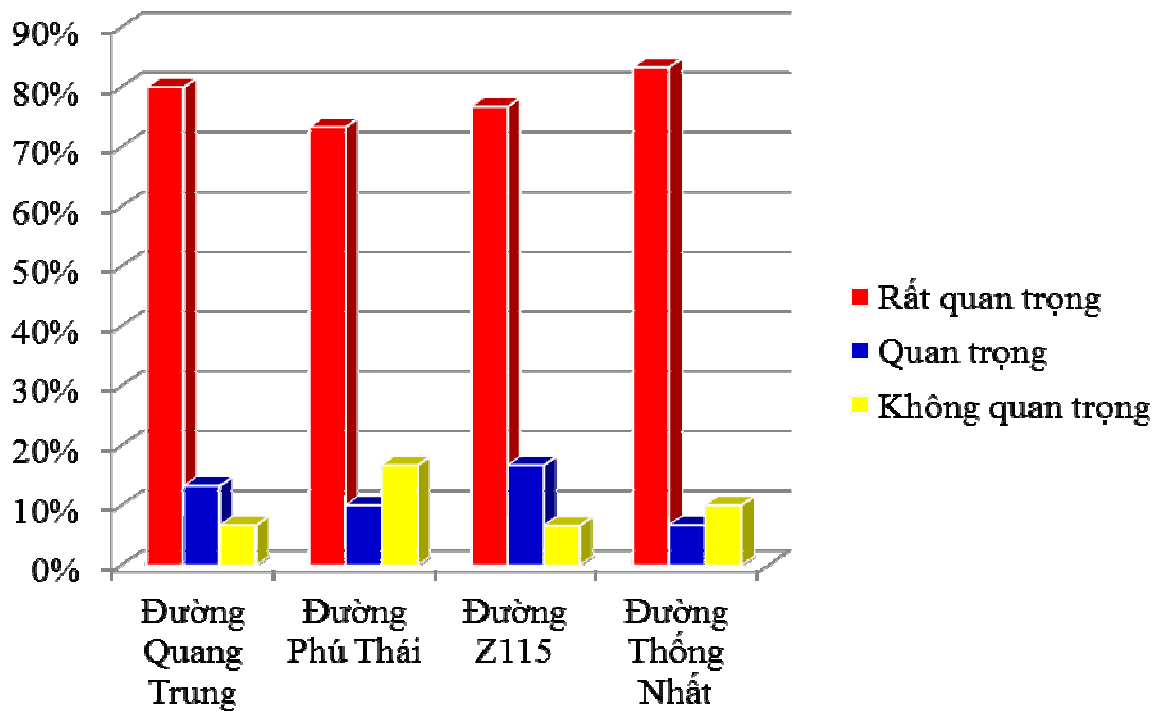
Yếu tố vị trí của thửa đất là yếu tố quyết định theo cả lí thuyết và cả thực tế. Vì yếu tố này quyết định rất lớn đến nguồn thu nhập từ khu đất mang lại, khu đất có vị trí tốt sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho chủ nhân trong việc kinh doanh, thương mại, cho thuê... Vị trí được nói đến là vị trí kinh tế, là nói về vị trí cụ thể từng đối tượng định giá trong phường, bao gồm đất được xếp hạng, cự li đến trung tâm phường, đến chợ hoặc đến các cơ sở giáo dục, những nơi tập trung đông dân. Phường Tân Thịnh có hệ thống giao thông thuận lợi cho việc vận chuyển, lưu thông nguyên liệu và sản phẩm hàng hóa, có các trục đường giao thông phát triển nối liền với các phường, xã lân cận.

**Bảng 4.8: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

(Đơn vị tính: %)

Tuyến đường	Mức độ ảnh hưởng		
	Rất quan trọng	Quan trọng	Không quan trọng
Đường Quang Trung	80	13,3	6,7
Đường Phú Thái	73,3	10	16,7
Đường Z115	76,7	16,7	6,6
Đường Thống Nhất	83,3	6,7	10

(Nguồn: Theo phiếu điều tra)



**Hình 4.4: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

Nhìn vào hình 4.4 ta thấy, yếu tố vị trí đóng vai trò rất quan trọng trên các tuyến đường được điều tra tại phường Tân Thịnh. Yếu tố vị trí có ảnh hưởng cao nhất trên đường Thống Nhất (quốc lộ 3) chạy qua với mức độ ảnh hưởng rất quan trọng là

83,3%, nguyên nhân là do tuyến đường này có chất lượng giao thông tốt, được đầu tư nhiều cơ sở hạ tầng lại là nơi tập trung cơ sở giáo dục, bệnh viện, các công ty, trạm đăng kiểm và chợ được xây dựng dọc trên tuyến đường, rất thuận lợi cho việc kinh doanh buôn bán. Đó là những điều mà người dân rất quan tâm khi lựa chọn mua đất ở các vị trí trên tuyến đường này. Tiếp đến là tuyến đường Quang Trung với mức ảnh hưởng của yếu tố vị trí là rất quan trọng chiếm 80%, đây là tuyến đường có khả năng sinh lợi cao, có nhiều trung tâm kinh doanh buôn bán sầm uất, là nơi tập trung nhiều công trình công cộng phục vụ dân sinh như: UBND phường, trường học, trụ sở công an. Và tuyến đường Z115 yếu tố vị trí có mức độ ảnh hưởng rất quan trọng là 76,7%, là tuyến đường tập trung nhiều cơ sở giáo dục như trường Đại học Thái Nguyên, trường ĐH Công nghệ thông tin,...cũng rất thuận lợi cho việc kinh doanh buôn bán. Và cuối cùng là tuyến đường Phú Thái yếu tố vị trí cũng ảnh hưởng rất quan trọng tới giá đất ở trên địa bàn phường chiếm tới 73,3%.

Sự chênh lệch mức độ ảnh hưởng tại các tuyến đường không đáng kể, điều đó càng cho thấy yếu tố vị trí có ảnh hưởng rất quan trọng trên tất cả các tuyến đường.

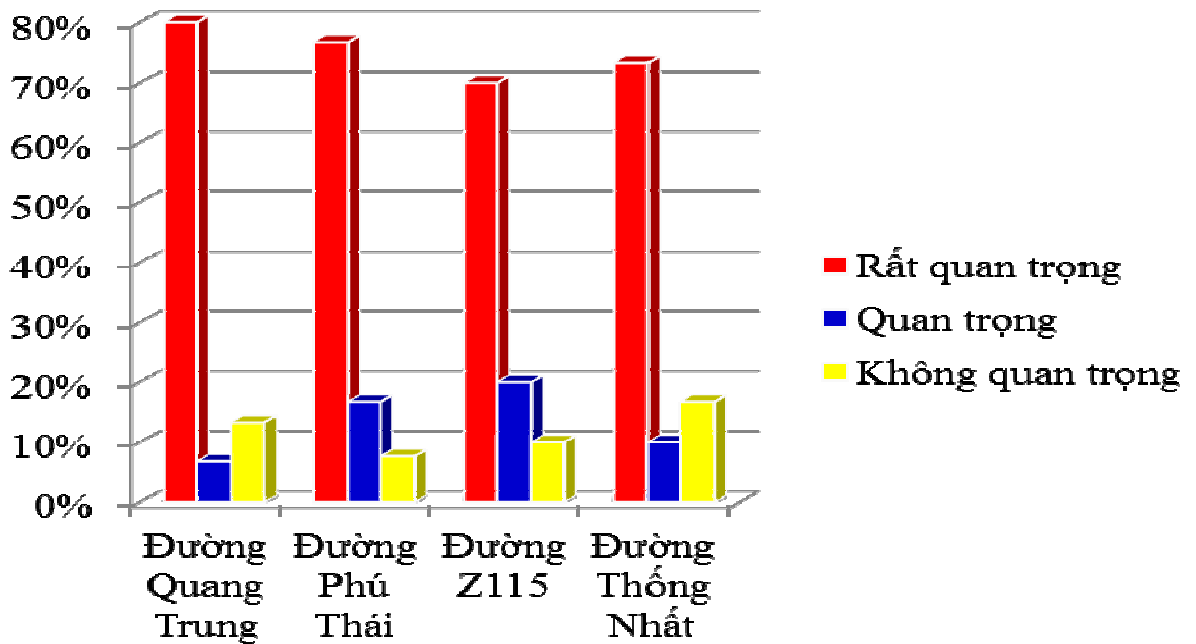
#### **b. Yếu tố cơ sở hạ tầng**

**Bảng 4.9: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố cơ sở hạ tầng đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

(Đơn vị tính: %)

<b>Tuyến đường</b>	<b>Mức độ ảnh hưởng</b>		
	<b>Rất quan trọng</b>	<b>Quan trọng</b>	<b>Không quan trọng</b>
Đường Quang Trung	80	6,7	13,3
Đường Phú Thái	76,7	16,7	7,6
Đường Z115	70	20	10
Đường Thống Nhất	73,3	10	16,7

(Nguồn: Theo phiếu điều tra)



**Hình 4.5: Mức độ ảnh hưởng của cơ sở hạ tầng đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

Yếu tố cơ sở hạ tầng là yếu tố có mức độ ảnh hưởng rất quan trọng đứng thứ hai sau yếu tố vị trí. Khi xét đến điều kiện cơ sở hạ tầng, người đầu tư và người mua đất thường quan tâm đến điều kiện hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Hạ tầng xã hội như: điện, nước, chợ, trường học, bệnh viện,... Còn hạ tầng kỹ thuật bao gồm như loại đường giao thông, độ tiện lợi và phương thức liên hệ bên ngoài, kết cấu tổng thể của mạng lưới giao thông,... Ngoài ra, nhà đầu tư kinh doanh bất động sản còn chú ý đến khoảng cách xa gần, mức độ đồng bộ trong giao thông, mật độ và hệ số an toàn.

Qua hình 4.5 cho thấy yếu tố cơ sở hạ tầng có ảnh hưởng tới chất lượng chất lượng cuộc sống của người dân quanh khu vực xung quanh. Qua điều tra ta thấy tất cả các tuyến đường đều chịu ảnh hưởng của yếu tố này rất rõ rệt. Trên đường Quang Trung mức độ ảnh hưởng của yếu tố cơ sở hạ tầng là 80 % (rất quan trọng), nguyên nhân là do tuyến đường này có hệ thống đường giao thông được đánh giá tốt nhất, đầy đủ các cơ sở hạ tầng, tập trung nhiều công trình công cộng phục vụ dân sinh như: UBND phường, trường học, trụ sở công an, trạm y tế,... Đường Phú Thái, đường Thống Nhất và đường Z115 có mức độ ảnh hưởng của yếu tố này lần lượt là



76,7% (rất quan trọng) ,73,3% (rất quan trọng) và 70% (rất quan trọng). Có sự chênh lệch ở đây là do trên ba tuyến đường này có cơ sở hạ tầng chưa đầy đủ, ít công trình công cộng,... Nên khả năng sinh lợi và tâm lý của người dân trên các tuyến đường này kém hơn trên đường Quang Trung.

### c. Yếu tố an ninh xã hội

Cùng với yếu tố cơ sở hạ tầng, yếu tố an ninh xã hội cũng có mức độ ảnh hưởng rất quan trọng đến giá đất ở tại phường Tân Thịnh.

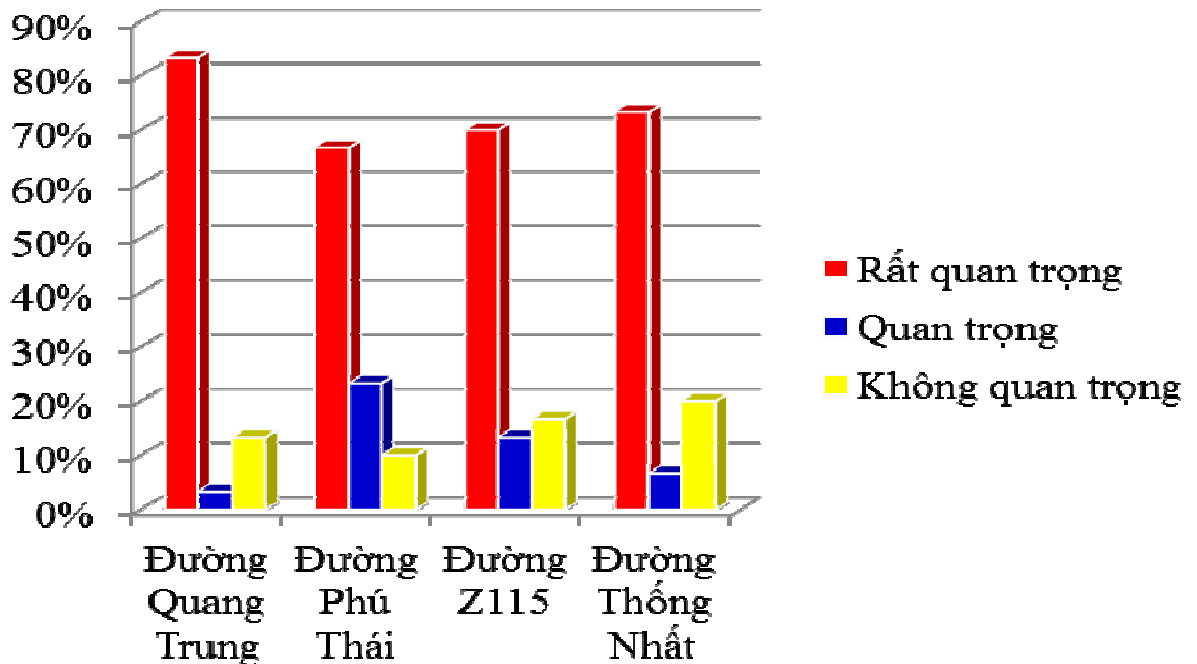
Trong bối cảnh hiện nay khi mà kinh tế phát triển, thu nhập của người dân tăng thì yêu cầu về nơi sinh sống càng cao. Ngoài việc cơ sở hạ tầng phải phát triển, giao thông, thông tin liên lạc thuận lợi, gần các trung tâm thành thị, chợ,... thì vấn đề an ninh trật tự xã hội cũng được chú ý. Một nơi mà vấn đề an ninh trật tự xã hội không đảm bảo thì cuộc sống của người dân luôn không thoải mái, sống trong cảnh lo âu, gây ảnh hưởng đến đời sống của người dân do các tệ nạn xã hội nơi đó gây ra có khi gây nguy hiểm đến tính mạng của họ nên vấn đề này được cân nhắc rất kỹ trước khi quyết định chọn mua nhà làm nơi sinh sống. Ngược lại thì những nơi tình hình trật tự an ninh xã hội tốt thì luôn được sự quan tâm của người dân và giá đất nơi đây sẽ cao hơn so với các nơi khác có cùng vị trí nhưng an ninh không đảm bảo.

**Bảng 4.10: Mức độ ảnh hưởng của an ninh xã hội đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

(Đơn vị tính: %)

Tuyến đường	Mức độ ảnh hưởng		
	Rất quan trọng	Quan trọng	Không quan trọng
Đường Quang Trung	83,3	3,3	13,3
Đường Phú Thái	66,7	23,3	10
Đường Z115	70	13,3	16,7
Đường Thống Nhất	73,3	6,7	20

(Nguồn: Theo phiếu điều tra)



**Hình 4.6: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố an ninh xã hội đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

Nhìn vào hình 4.6 cho thấy yếu tố an ninh xã hội cũng tác động rất lớn đến giá đất ở trên các tuyến đường. Người dân cho biết, sống ở các thành phố, các phường trung tâm thì vấn đề tệ nạn xã hội sẽ xảy ra nhiều như: tệ nạn trộm cắp, cướp đoạt tài sản,... đòi hỏi người dân phải luôn cảnh giác và đề phòng. Do đó, khi chọn mua đất người dân cũng rất quan tâm xem khu vực đó tình hình an ninh xã hội có đảm bảo an toàn, cuộc sống của người dân có được đảm bảo và bình yên hay không. Hiện nay, được sự quan tâm của các cấp lãnh đạo nên tình hình an ninh tại phường được cải thiện, các tổ dân phố có lập các tổ bảo vệ dân phố và thường xuyên đi tuần tra, các tệ nạn xã hội được giảm đi rất nhiều.

#### **d. Yếu tố hình dáng thửa đất**

Thời đại hiện nay với sự phát triển của khoa học kỹ thuật một ngôi nhà được trang trí lộng lẫy và bắt mắt thì không khó nhưng yếu tố phong thủy của lô đất thì cũng không nhiều người biết đến dù cho khoa học có phát triển, nhưng đặc biệt trong kinh doanh thì hầu như ông chủ nào cũng để ý đến lĩnh vực phong thủy. Họ cho rằng điều đó cũng là một yếu tố giúp họ thành công trong kinh

doanh vì vậy hầu như phần lớn người dân họ đều cho rằng lô đất được cho là có giá trị cao là lô đất có hình chữ nhật và diện tích chiều ngang lớn hơn chiều dài ở mặt tiền thì có giá trị cao hơn.

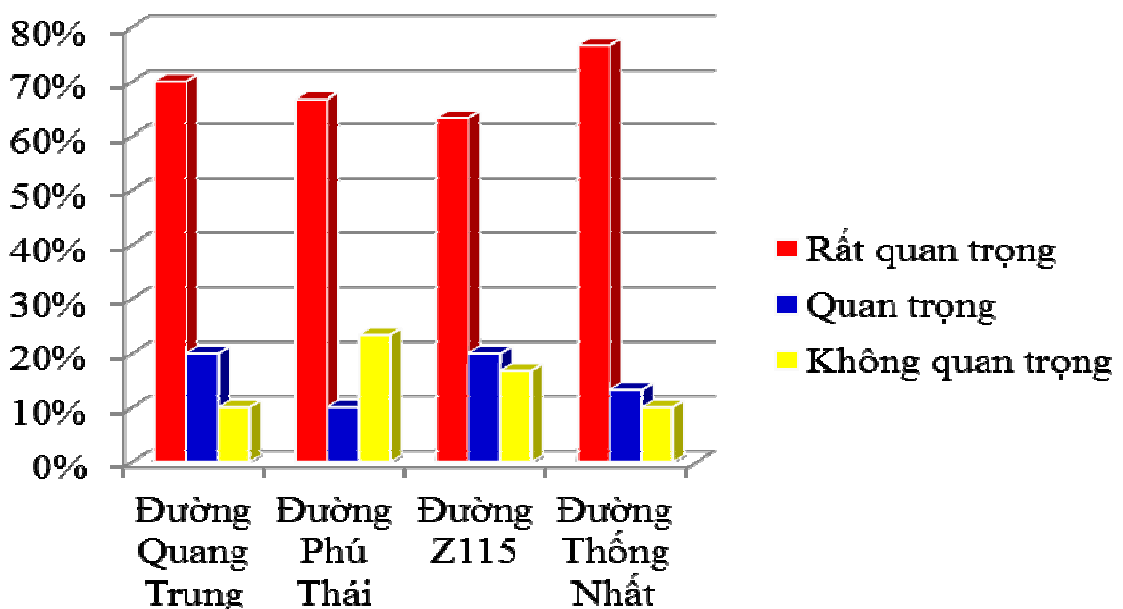
Theo số liệu điều tra ta có bảng 4.11 như sau:

**Bảng 4.11: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố hình dáng đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

(Đơn vị tính: %)

Tuyến đường	Mức độ ảnh hưởng		
	Rất quan trọng	Quan trọng	Không quan trọng
Đường Quang Trung	70	20	10
Đường Phú Thái	66,7	10	23,3
Đường Z115	63,3	20	16,7
Đường Thống Nhất	76,7	13,3	10

(Nguồn: Theo phiếu điều tra)



**Hình 4.7: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố hình dáng thửa đất đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

Nhìn vào hình 4.7 cho thấy yếu tố hình dáng của thửa đất được người dân đánh giá có sự phân chia rõ rệt giữa các tuyến đường điều tra, có phần ảnh hưởng quan trọng đối với người dân khi mua đất, do điều kiện của từng tuyến đường có những đặc điểm khác nhau và có sự đầu tư của các cơ quan Nhà nước đối với từng tuyến đường là khác nhau cho nên có ảnh hưởng đến giá đất ở của từng tuyến đường cụ thể như: đường Thống Nhất chiếm tỷ lệ 76,7% mức độ rất quan trọng, đường Quang Trung chiếm tỷ lệ 70% mức độ rất quan trọng tiếp đến là đường Phú Thái chiếm tỷ lệ 66,7% mức độ rất quan trọng 63,3% mức độ rất quan trọng đến giá đất ở.

#### **e. Yếu tố tình trạng pháp lý của đất**

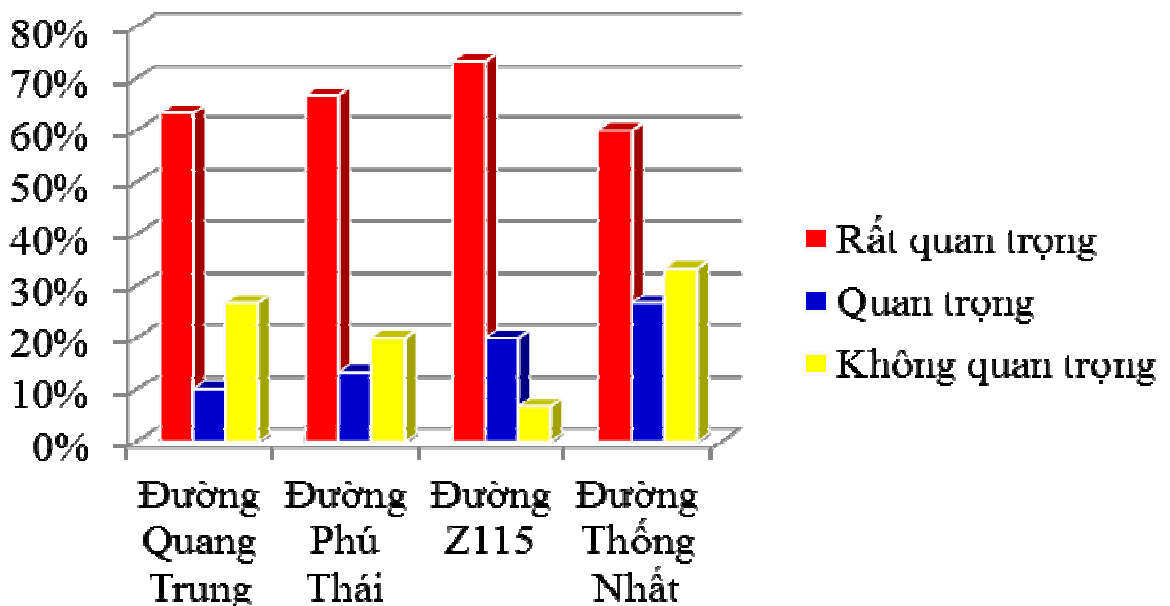
Hiện nay tình hình về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) trên địa bàn phường Tân Thịnh đã được UBND thành phố Thái Nguyên đề ra kế hoạch trong năm 2013 sẽ hoàn thành việc cấp GCN QSDĐ cho nhân dân trên địa bàn, trọng tâm là đất ở. Với việc làm cấp GCN QSDĐ làm cho quá trình sang nhượng quyền sử dụng đất đai được nhanh hơn tạo tâm lý thuận lợi cho người dân khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng. Tuy nhiên kế hoạch này đã vấp phải những khó khăn nhất định : Một số hộ làm ăn xa, bận mua bán nên không có thời gian thực hiện các thủ tục để được cấp GCN QSDĐ. Bên cạnh đó, một số hộ do chưa nhận thức hết tầm quan trọng của việc lập thủ tục đề nghị cấp GCN QSDĐ nên thiếu quan tâm; nhiều hộ trước đây do thực hiện chuyển nhượng bằng “giấy tay”, chưa đủ các hồ sơ pháp lý... nên cũng không thực hiện các thủ tục có liên quan. Ngoài ra, một số hộ hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên chưa thực hiện các thủ tục để được cấp GCN QSDĐ do phải nộp thuế trước bạ và chi phí cán bộ đo đạc. Vì thế yếu tố chính sách xã hội cũng chỉ ảnh hưởng đến những khu vực hoàn thành tốt việc cấp GCN QSDĐ.

**Bảng 4.12: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố tình trạng pháp lý của thửa đất đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

(Đơn vị tính: %)

Tuyến đường	Mức độ ảnh hưởng		
	Rất quan trọng	Quan trọng	Không quan trọng
Đường Quang Trung	63,3	10	26,7
Đường Phú Thái	66,7	13,3	20
Đường Z115	73,3	20	6,7
Đường Thống Nhất	60	26,7	33,3

(Nguồn: Theo phiếu điều tra)



**Hình 4.8: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố tình trạng pháp lý đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

Tình trạng pháp lý của thửa đất là một trong những yếu tố được người dân khá quan tâm. Các thửa đất khi có đầy đủ giấy tờ liên quan đến thửa đất sẽ được mua - bán với mức giá cao hơn nhiều so với những thửa đất không có giấy tờ, đất đang bị tranh chấp lấn chiếm, vì nếu có giấy tờ pháp lý đầy đủ sẽ làm cho người mua tin tưởng, tạo tâm lý thuận lợi cho người dân khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng, không gây tranh cãi, kiện tụng.

#### **f. yếu tố chất lượng môi trường**

Yếu tố môi trường đóng vai trò quan trọng trong cảnh quan và cuộc sống. Tuy nhiên trong điều kiện nước ta hiện nay cũng như các nước phát triển, môi trường chưa được quan tâm đúng mức. Các yếu tố môi trường thường được quan tâm như: Không khí, nguồn nước thải, nước sinh hoạt, rác thải rắn, tiếng ồn, mùi hôi...

Ngày nay, khi nền công nghiệp phát triển mạnh và sự tăng nhanh về dân số thành thị thì hầu hết môi trường ở các khu đô thị đều đang bị ô nhiễm khá nghiêm trọng. Sự ô nhiễm đó biểu hiện rõ nhất trong môi trường không khí và môi trường nước. Một trong những nguyên nhân gây ra ô nhiễm như hiện nay là do đô thị hoá. Quá trình đô thị hóa của nước ta hiện nay là rất nhanh, với tốc độ tăng dân số thành thị và không gian đô thị nhanh hơn phát triển hạ tầng kỹ thuật dẫn đến tình trạng quá tải ở các đô thị và nó không đáp hết nhu cầu của dân cư. Khả năng quản lý xây dựng và cải tạo đô thị còn nhiều yếu kém đã làm chất lượng môi trường ở các đô thị lớn đang bị ô nhiễm trầm trọng, tác động hằng ngày đến sức khỏe cộng đồng.

Theo kết quả khảo sát ý kiến người dân địa phương về mức độ ảnh hưởng của yếu tố chất lượng môi trường đến giá đất nơi đây được thể hiện qua bảng sau:

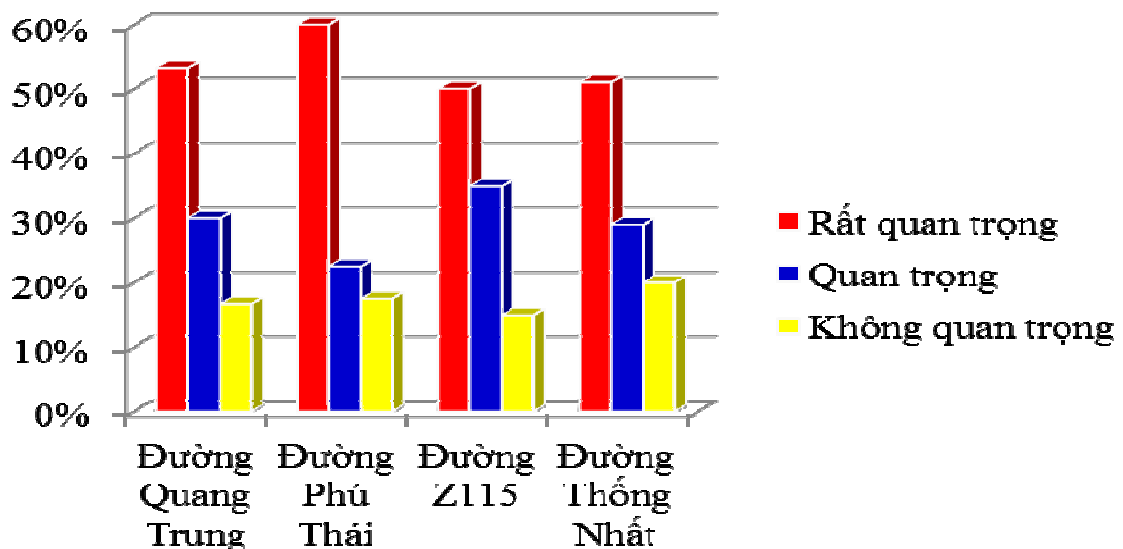
**Bảng 4.13: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố chất lượng môi trường đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

(Đơn vị tính: %)

Tuyến đường	Mức độ ảnh hưởng		
	Rất quan trọng	Quan trọng	Không quan trọng
Đường Quang Trung	50	33,3	16,7
Đường Phú Thái	60	20	20
Đường Z115	66,7	13,3	20
Đường Thống Nhất	63,3	26,7	10

(Nguồn: Theo phiếu điều tra)

Ngày nay khi nền kinh tế phát triển, thu nhập của người dân cũng tăng cao và mức độ thoã mãn các nhu cầu của họ cũng tăng. Họ không chỉ muốn có chỗ để ở mà còn chú ý đến môi trường sống xung quanh. Những địa điểm có mức độ ô nhiễm cao thì nơi đó không phải là lựa chọn ưu tiên cho cuộc sống của những người có thu nhập cao, họ luôn muốn tìm nơi nào đó có không khí trong lành nhiều cây xanh và ít bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn từ các hoạt động sản xuất giao thông kết hợp với sự hoàn thiện cơ sở hạ tầng mặc dù những nơi như thế thì giá đất tương đối cao hơn những nơi khác có hiện trạng ô nhiễm nhiều hơn.



**Hình 4.9: Mức độ ảnh hưởng của yếu tố chất lượng môi trường đến giá đất ở trên các tuyến đường tại phường Tân Thịnh**

Hiện nay, tình trạng ô nhiễm môi trường ở phường Tân Thịnh cũng chưa nghiêm trọng lắm. Về nguyên nhân gây ô nhiễm nguồn nước chủ yếu là do sinh hoạt của người dân, những hộ sinh sống ven các kênh, rạch đã vứt rác một cách tự tiện xuống kênh, rạch. Lượng rác đó không được xử lý lâu ngày làm cho nguồn nước bị ô nhiễm bốc mùi hôi khó chịu. Do phường Tân Thịnh có hệ thống đường giao thông lớn, có đường Quốc lộ 3 chạy qua nên lưu lượng xe qua lại trên địa bàn phường rất lớn, nguồn ô nhiễm không khí chủ yếu là do hoạt động giao thông. Trong thời gian qua, số lượng các phương tiện giao thông tăng nhanh đã thải vào môi trường lượng rất lớn các chất khí độc hại như  $\text{SO}_2$ ,  $\text{NO}_2$ , CO. Nguyên nhân của sự gia tăng này là do phát triển kinh tế và mở rộng quy mô dân số, làm tăng nhu cầu đi lại. Ngoài ra các hoạt động xây dựng đô thị và sinh hoạt cộng đồng cũng tác động rất lớn đến chất lượng không khí ở địa phương. Quá trình đô thị hoá đang diễn ra mạnh với các hoạt động xây dựng mới, sửa chữa và cải tạo nhà ở; mở rộng và nâng cấp hệ thống giao thông. Các hoạt động xây dựng này thường xuyên phát tán bụi vào môi trường, khiến cho tình trạng ô nhiễm không khí thêm trầm trọng. Thêm vào đó hoạt động sinh hoạt của nhân dân cũng ảnh hưởng không nhỏ đến môi trường không khí (đun nấu bằng than, dầu, đặc biệt là than tổ ong).

#### **4.6. Đề xuất một số giải pháp**

Sau khi điều tra thực địa và thu thập số liệu về giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở của phường Tân Thịnh có thể thấy được công tác quản lý đất đai ở đây còn nhiều bất cập, giá đất thị trường có sự chênh lệch khá cao so với giá đất quy định của Nhà nước. Khi người dân thực hiện nghĩa vụ đóng thuế và làm hồ sơ đất đai lại kê khai giá gần với giá quy định của Nhà nước. Chính vì vậy công tác quản lý đất đai lại càng khó khăn hơn. Để công tác xác định giá đất được sát với giá thị trường tôi xin đưa ra một số giải pháp như sau:

- Cần đẩy nhanh tốc độ giải quyết công việc tại các cơ quan quản lý đất đai, tránh tình trạng kéo dài thời hạn giải quyết hồ sơ của người dân khi đến cơ quan quản lý đất đai làm hồ sơ, thủ tục.



- Cần thu hẹp đoạn đường cần định giá với khoảng cách ngắn hơn không nên chia khoảng cách giữa các đoạn đường quá dài. Tức là trên một tuyến đường có thể chia ra rất nhiều đoạn ngắn chứ không nên chỉ chia 3 - 4 đoạn như hiện nay, như vậy giá đất ở sẽ đúng với thực tế của từng vị trí hơn.

- Cần phải minh bạch, công khai thông tin trong thị trường đất đai.

- Bên cạnh đó các cơ quan chức năng còn phải chú trọng tới việc đưa hệ thống Pháp luật Đất đai đi vào cuộc sống thực tế thông qua công tác hoàn chỉnh việc xây dựng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đất đai còn thiếu như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung, tăng cường công tác thanh tra kiểm tra việc thực hiện pháp luật về đất đai, kiên quyết xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai. Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan thông tấn, báo chí để tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai và tiếp cận, giao lưu trực tuyến và giải đáp các vướng mắc cho người dân nâng cao ý thức pháp luật trong mỗi cá nhân.

- Có những chính sách kích cầu đối với những người có nhu cầu đất ở thực sự, đối tượng có thu nhập thấp không mua được đất ở khi giá bị đẩy lên cao.

## **Phần 5**

### **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

#### **5.1. Kết luận**

Từ sự phân tích trên cho thấy, hiện nay mặt bằng giá đất trên địa bàn phường Tân Thịnh đang bị tác động của nhiều nhân tố bên ngoài làm cho mức giá đất ở đây luôn có sự dao động và chênh lệch lớn so với mặt bằng giá chung do UBND tỉnh Thái Nguyên quy định.

Sự chênh lệch này đang có xu hướng tăng dần trong thời gian tới nhất là khi tình hình kinh tế của phường ngày càng phát triển. Cùng với đó là sự xuất hiện nhu cầu về đất đai cho các hoạt động như nhà ở, kinh doanh, buôn bán,... đang có xu hướng gia tăng, tạo nên một lượng nhu cầu lớn về đất đai, từ đó làm cho giá đất trên địa bàn tăng và có sự chênh lệch ngày càng lớn hơn.

Nguyên nhân của sự chênh lệch giá này một phần là do công tác quản lý giá trên địa bàn còn gặp nhiều hạn chế, chưa sát với thực tế và công tác định giá đất hàng năm trên địa bàn thành phố vẫn còn tồn tại nhiều bất cập. Bên cạnh đó cũng còn có một số nguyên nhân khác dẫn đến sự chênh lệch này là do sự tác động của các nhân tố bên ngoài như: Nhân tố khu vực, nhân tố kinh tế, nhân tố xã hội, nhân tố nhân khẩu,... cũng góp phần làm nên sự chênh lệch này.

Qua kết quả khảo sát thực tế cho thấy, các yếu tố chính đang có sự tác động lớn đến sự chênh lệch giá đất hiện nay là: yếu tố vị trí tới giá đất ở trên địa bàn phường Tân Thịnh là cao nhất chiếm 78,3%, kế tiếp là yếu tố cơ sở hạ tầng chiếm 75% và an ninh xã hội chiếm 73,3%, yếu tố hình dáng thửa đất chiếm 69,2%, yếu tố tình trạng pháp lý của đất chiếm 65,8% và yếu tố khả năng sinh lợi chiếm 63,3%, kế tiếp là yếu tố chất lượng môi trường chiếm 60% yếu tố quy hoạch chiếm 58,3% và yếu tố mật độ dân số chiếm 51,7%.

Như vậy, có thể nhận thấy mức độ tác động của các yếu tố trên là rất lớn và sự tác động này đang có xu hướng tăng dần cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước nói chung cũng như phường Tân Thịnh nói riêng. Sự tác động này sẽ làm

gia tăng sự cách biệt giữa giá nhà nước và giá thực tế trên thị trường và sự gia tăng đó sẽ có những ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế của đất nước nếu như trong tương lai không có những chính sách giải quyết cho phù hợp.

## **5.2. Kiến nghị**

- Có những chính sách quản lý tình hình giá đất trên địa bàn phường Tân Thịnh sát với giá thực tế trên thị trường hơn nữa.

- Phải có một thị trường đất đai công khai, minh bạch, được tổ chức quản lý chặt chẽ, UBND phường Tân Thịnh cần không ngừng xây dựng đội ngũ cán bộ có chuyên môn và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra nhằm xây dựng khung giá sát hơn với giá thị trường.

- Để có một thị trường đất đai hoạt động công khai, minh bạch và đầy đủ thông tin cung cấp cho người mua và người bán cần thành lập một cơ quan chuyên môn hoạt động trong lĩnh vực giá đất.

- UBND phường Tân Thịnh cần tiến hành công tác định giá đất một cách thường xuyên theo định kỳ và đột suất theo nhu cầu thực tế của thị trường để giá đất quy định luôn phù hợp với thực tế, phản ánh đúng giá trị sử dụng của thửa đất.

- Nắm vững các nhân tố tác động để có những hướng điều chỉnh thích hợp trong việc quản lý giá, giảm và rút ngắn sự chênh lệch giữa mức giá quy định với giá thực tế trên thị trường.

- Cần có sự nghiên cứu sâu hơn, mở rộng phạm vi khảo sát trên tất cả các phường, xã để có đánh giá chính xác hơn mức độ tác động của các nhân tố một cách toàn diện để có thể đưa ra bảng giá của tỉnh hàng năm được sát với thực tế hiện nay hơn.

- Để có sự gắn kết chặt chẽ giữa Nhà nước với người dân, cũng như để củng cố, xây dựng nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên có nhiều việc cần tiến hành một cách đồng bộ. Hàng loạt các giải pháp này cần được sự ủng hộ đồng lòng thực hiện của cả chính quyền và nhân dân để đạt hiệu quả cao nhất.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2004), *Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.*
2. Bộ Tài chính (2007), *Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.*
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính (2008), *Thông tư liên tịch số 03/2008/TTLT-BTNMT-BNV ngày 15/07/2008 về việc hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của cơ quan chuyên môn Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND các cấp.*
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính (2010), *Thông tư số 02/2010/TT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên Môi Trường và Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.*
5. Chính phủ (2003), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thi hành Luật Đất đai 2003.*
6. Chính phủ (2004), *Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.*
7. Chính phủ (2007), *Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.*
8. Chính phủ (2008), *Chỉ thị số 01/2008/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp đẩy mạnh phát triển và quản lý thị trường bất động sản.*
9. Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân (2005), *Giáo trình định giá đất.* Đại học Nông Nghiệp Hà Nội, Hà Nội.
10. Luật đất đai 2003, NXB Chính trị Quốc gia.
11. Nguyễn Thanh Trà và Nguyễn Đình Bồng (2005), *Thị trường bất động sản.* NXB Nông nghiệp.

12. Nguyễn Thế Huân (2009), *Giáo trình định giá đất và bất động sản khác*. NXB Nông nghiệp.
13. Nguyễn Thị Loan (2010), *Nghiên cứu sử dụng bản đồ địa chính và thông tin đất đai xây dựng vùng giá trị đất đai phục vụ công tác định giá đất tại khu vực trung tâm thành phố Thái Nguyên*. Báo cáo luận văn thạc sỹ năm 2011. Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.
14. Nguyễn Đồng Thanh (2010), *Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2010 - 2011*. Luận văn tốt nghiệp Đại học Nông lâm Bắc Giang.
15. Nguyễn Thị Yến và Hoàng Văn Hùng (2012), *Nghiên cứu một số ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh năm 2011*. Tạp chí KH và CN-ĐHTN.
16. Trịnh Hữu Liên, Hoàng Văn Hùng (2013), *Xây dựng vùng giá trị đất đai phục vụ quản lý đất đai và định giá đất*. NXB Nông nghiệp.
17. Ủy ban nhân dân phường Tân Thịnh, *Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015)*.
18. Ủy ban nhân dân phường Tân Thịnh, *Văn kiện đại hội đại biểu Đảng bộ phường Tân Thịnh lần thứ VII, nhiệm kỳ 2010 - 2015*.
19. Ủy ban nhân tỉnh Thái Nguyên (2010), *Quyết định số 47/2010/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2010 về việc qui định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2013*.
20. Ủy ban nhân tỉnh Thái Nguyên (2012), *Quyết định số 52/2012/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2012 về việc qui định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2013*.
20. Ủy ban nhân tỉnh Thái Nguyên (2013), *Quyết định số 36/2013/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2013 về việc qui định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2014*.
10. Vũ Anh Tuấn, Phạm Quang Phân, Tô Đức Hạnh (2007), *Kinh tế Chính trị Mác - Lênin* (in lần thứ 2 có sửa chữa, bổ sung). NXB Tổng hợp.

**PHỤ LỤC 1**  
**PHIẾU ĐIỀU TRA**  
**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

*Xin Ông/Bà vui lòng cho biết các thông tin về những vấn đề dưới đây  
 (Hãy trả lời hoặc đánh dấu ✓ vào các câu trả lời phù hợp với ý kiến của Ông/Bà)*

Tên chủ hộ: .....

Địa chỉ: .....

Địa chỉ thửa đất:.....Đường: .....

1. Theo ông/bà các yếu tố sau đây ảnh hưởng đến giá đất như thế nào?

1. Không quan trọng

2. Quan trọng

3. Rất quan trọng

STT	Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	1	2	3
	<b>I. Nhân tố khu vực</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	Vị trí	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Điều kiện cơ sở hạ tầng	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Chất lượng môi trường	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Quy hoạch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Diện tích đất trống trong khu vực	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>II. Nhân tố kinh tế</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Tốc độ tăng trưởng kinh tế	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Cung - cầu về đất trên thị trường	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Mục đích sử dụng đảm bảo có lợi nhất	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Mức độ dự trữ và đầu tư	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Thu chi tài chính và tiền tệ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Thu nhập và tiêu dùng của dân cư	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Biến động vật giá	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Khả năng sinh lợi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>III. Nhân tố xã hội</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Đô thị hóa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Đầu cơ nhà đất	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16	Tâm lý - thị hiếu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17	An ninh xã hội	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	Ổn định chính trị	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>IV. Nhân khẩu</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	Tăng dân số	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	Mật độ dân số	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21	Trình độ văn hóa của dân cư	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>V. Nhân tố cá biệt</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	Hình dáng	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	Diện tích	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	Chiều sâu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	Chiều rộng	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	Độ dốc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27	Hạn chế của quy hoạch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>VI. Chính sách Nhà nước và pháp lý</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
28	Tình trạng pháp lý của đất	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	Chính sách về sử dụng đất	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Theo ông/bà, ngoài các yếu tố trên thì còn yếu tố nào ảnh hưởng đến giá đất? Mức độ ảnh hưởng như thế nào? (quan trọng hay không quan trọng?).....

3. Giá trị thửa đất (theo bảng giá đất của Nhà nước):.....triệu đồng/m<sup>2</sup>.

4. Nếu bán thửa đất này ông(bà) sẽ bán với giá bao nhiêu? .....triệu đồng/ m<sup>2</sup>.

**Chủ sử dụng**

Thái Nguyên, ngày .....tháng .....năm 2015

**Người điều tra**

**Trần Thanh Vân**