

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

-----□ □ □-----

ĐỀ TÀI
ĐÔ THỊ HÓA TÁC ĐỘNG ĐẾN GIÁ TRỊ TĂNG THÊM CỦA ĐẤT ĐAI
TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Chuyên ngành: KINH TẾ PHÁT TRIỂN (THẨM ĐỊNH GIÁ)

Mã số: 60310105

ĐỀ CƯƠNG LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

NGUYỄN MINH DIỆP THẢO

TP. HỒ CHÍ MINH –NĂM 2015

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai luôn là nguồn tài nguyên quý của mọi quốc gia, là tư liệu sản xuất quan trọng để tạo ra của cải vật chất cho sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người. Tuy nhiên, đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên có hạn, nên việc quản lý, sử dụng một cách hiệu quả là vấn đề mà toàn xã hội quan tâm và được bảo vệ chặt chẽ bằng pháp luật.

Quá trình đô thị hóa đang diễn ra với tốc độ nhanh chóng trên cả nước như hiện nay. Đặc biệt là ở các khu vực trung tâm và ở gần các thành phố lớn: Diện tích đất ở, đất sản xuất kinh doanh, đất khu vui chơi giải trí và đất sử dụng cho nhiều mục đích khác tăng lên mạnh mẽ. Quá trình đô thị hóa tất yếu dẫn đến sự thay đổi mục đích sử dụng đất, do đó đã làm tăng giá trị tăng thêm của đất đai, nhất là đất ở vùng ven đô, đất nông nghiệp.

Cần Thơ là một trong bốn tỉnh thành phố thuộc vùng kinh tế trọng điểm của Đồng bằng sông Cửu Long, được thiên nhiên ưu đãi từ khí hậu, cảnh quan đến thổ nhưỡng, làm nên sự nổi tiếng ở Đông Nam Á và thế giới nhờ vị trí địa lý có nhiều ưu ái. Cần Thơ đã hội tụ những tiềm năng nổi trội của cả miền Tây Nam Bộ và là trung tâm văn hóa, kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng của khu vực, là động lực phát triển của vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Do đó, tốc độ đô thị hóa ở Cần Thơ diễn ra nhanh chóng, giá trị đất của các khu vực đô thị hóa gia tăng không ngừng.

Tại Cần Thơ cũng như tình hình chung của cả nước, giá đất khu vực đô thị hóa và ven đô thị khi chưa xác định được giá trị tăng thêm của đất đai khi đô thị hóa thì việc giá đất do nhà nước quy định luôn thấp hơn giá thực tế trên thị trường là điều không thể tránh khỏi. Hiện tượng này không chỉ làm hạn chế sự phát triển ổn định, bền vững, minh bạch, công khai của thị trường đất đai mà còn ảnh hưởng tiêu cực đến triển vọng tăng trưởng của nền kinh tế trong quá trình đổi mới và hội nhập toàn cầu đồng thời đẩy nhanh quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước. Bên cạnh đó,

giá đất không sát giá thị trường còn gây ra tình trạng khiếu kiện về đất đai của người dân ngày càng gia tăng và kéo dài, ảnh hưởng đến đời sống, an ninh xã hội. Nhận thức được vấn đề này, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang tiến hành lấy ý kiến Dự thảo Nghị định Quy định về khung giá đất năm 2015, áp dụng cho nhóm đất nông nghiệp và phi nông nghiệp.

Cùng sự quan tâm của Nhà nước và với góc độ là người công tác trong ngành thẩm định, tác giả nhận thấy tầm quan trọng của việc xác định giá trị tăng thêm của đất đai khi đô thị hóa để góp phần cho thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững, minh bạch và công khai có ý nghĩa vô cùng quan trọng. Luận văn “Đô thị hóa tác động đến giá trị tăng thêm của đất đai tại thành phố Cần Thơ” là nỗ lực của tác giả trong việc điều tra, khảo sát thị trường, xác định, thẩm định giá đất đai và tìm ra những nguyên nhân tác động đến giá trị tăng thêm của đất đai khi đô thị hóa tại thành phố Cần Thơ. Tác giả nghiên cứu vấn đề này hy vọng sẽ là cơ sở khoa học đáng tin cậy để các cơ quan quản lý nhà nước qui định khung giá đất phù hợp với giá thị trường và hoạch định, lựa chọn chính sách quy hoạch phù hợp. Đồng thời cũng giúp cho các nhà đầu tư có cái nhìn tổng quan về giá trị thực của bất động sản để có giải pháp đầu tư và kinh doanh hiệu quả.

2. Mục tiêu nghiên cứu

Luận văn tập trung nghiên cứu các vấn đề sau:

Thứ nhất, cung cấp thông tin thực tế về giá đất đai trong phạm vi nghiên cứu của đề tài;

Thứ hai, phân tích thực trạng giá đất của các quận, huyện trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Thứ ba, xác định các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá trị tăng thêm của đất đai do đô thị hóa mang lại để giúp cho việc thẩm định giá trị đất đai được thuận lợi và chính xác. Góp phần giúp cho chính quyền địa phương có giải pháp hữu hiệu để định giá đất thích hợp, từ đó tiến tới việc quản lý thị trường

đất đai hiệu quả hơn, bằng việc phát huy các yếu tố tác động tích cực và hạn chế đến mức thấp nhất các yếu tố tiêu cực;

Kết quả nghiên cứu của đề tài là cơ sở cho việc dự báo trong quá trình đô thị hóa cùng với việc quy hoạch sử dụng đất, quản lý thị trường bất động sản phát triển bền vững đúng hướng, tiến tới từng bước Nhà nước nắm vai trò điều tiết cơ cấu bất động sản nói chung và đất đai nói riêng theo quy hoạch và kế hoạch phát triển kinh tế xã hội.

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu trên, luận văn tiến hành trả lời các câu hỏi nghiên cứu sau:

Phương pháp thẩm định giá đất đai như thế nào là phù hợp để đưa ra mức giá tương đương với thực tế hiện nay tại Cần Thơ?

Tình hình biến động giá đất của các quận, huyện trên địa bàn thành phố Cần Thơ trong thời gian gần đây như thế nào?

Và sự khác biệt lớn nhất hiện nay giữa khung giá đất do nhà nước qui định và giá đất thị trường là gì?

Các yếu tố nào ảnh hưởng đến giá trị tăng thêm của đất đai trong quá trình đô thị hóa. Trong các yếu tố tác động này thì yếu tố nào giữ vai trò quan trọng nhất. Có những giải pháp gì về việc điều tiết giá trị tăng thêm của đất đai?

3. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là giá trị tăng thêm của đất đai khi đô thị hóa, xác định các nguyên nhân dẫn đến gia tăng giá đất đai khi đô thị hóa.

Thực trạng về giá đất thị trường hiện nay tại Cần Thơ được phản ánh qua các phiếu phỏng vấn, điều tra, khảo sát tại các thị trấn, phường, xã, quận, huyện trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Đô thị hóa kèm theo các yếu tố quy hoạch sử dụng đất, chính sách nhà nước, vấn đề gia tăng dân số, tỷ lệ tăng trưởng kinh tế - thu nhập, sự đầu cơ

và các yếu tố khác là các yếu tố chính ảnh hưởng đến việc tăng thêm của giá trị đất đai.

4. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về không gian: Chọn các hộ gia đình trong khu vực của 09 quận huyện, 64 thị trấn, phường, xã trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Phạm vi về thời gian: Nghiên cứu dựa trên bộ dữ liệu điều tra, khảo sát giá đất thị trường từ năm 2012 -2014.

Phạm vi nghiên cứu: Đề tài chỉ tập trung nghiên cứu, phân tích những nguyên nhân tác động đến giá trị tăng thêm của đất đai khi đô thị hóa tại thành phố Cần Thơ. Do thời gian có hạn, đề tài chỉ tập trung nghiên cứu trong phạm vi đô thị hóa và giá đất đai, các yếu tố xã hội, lao động, việc làm được đề cập đến trong luận văn nhưng không chuyên sâu. Tuy nhiên, hạn chế này không làm ảnh hưởng lớn đến giá trị của chủ đề nghiên cứu.

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1. *Sử dụng khung giá đất do nhà nước qui định làm tiêu chí phân tích*

Khung giá đất do UBND thành phố Cần Thơ ban hành theo quyết định số 32/2013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2013 về việc Ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ năm 2014.

5.2. *Xác định giá trị tăng thêm của đất đai khi đô thị hóa*

Với mục đích của nghiên cứu là xác định rõ các yếu tố làm gia tăng giá trị của đất đai, tác giả sử dụng phương pháp chọn khung giá đất điều tra theo các nhóm đất như sau: Đất nông nghiệp; đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

6. Nội dung nghiên cứu

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài
2. Mục tiêu nghiên cứu
3. Đối tượng nghiên cứu
4. Phạm vi nghiên cứu
5. Các công trình nghiên cứu có liên quan
6. Phương pháp nghiên cứu
 - 6.1. Sử dụng khung giá đất do nhà nước qui định làm tiêu chí phân tích
 - 6.2. Xác định giá trị tăng thêm của đất đai khi đô thị hóa
 - 6.3. Nguồn số liệu
 - 6.4. Phương pháp trích dữ liệu
 - 6.5. Phương pháp phân tích
7. Kết cấu của luận văn

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ THUYẾT VỀ ĐÔ THỊ HÓA, ĐẤT ĐAI, CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN GIÁ TRỊ TĂNG THÊM CỦA ĐẤT ĐAI

- 1.1. Lý luận chung về đô thị hóa và đất đai
 - 1.1.1. Khái niệm về đô thị hóa
 - 1.1.2. Khái niệm về đất đai
 - 1.1.3. Khái niệm đất đô thị
 - 1.1.4. Phân loại đất đô thị
 - 1.1.5. Khái niệm đất ở dân cư tại đô thị
- 1.2. Cơ sở lý luận về giá trị của đất đai
 - 1.2.1. Ý nghĩa của giá trị
 - 1.2.2. Giá trị của đất đai
- 1.3. Các phương pháp xác định giá đất
 - 1.3.1. Phương pháp so sánh trực tiếp
 - 1.3.2. Phương pháp thu nhập
 - 1.3.3. Phương pháp chiết trừ
 - 1.3.4. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất

- 1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị
- 1.5. Giá trị tăng thêm của đất đai
- 1.6. Cơ sở lý luận về các nhân tố tác động đến giá trị tăng thêm của đất đai trong quá trình đô thị hóa
 - 1.6.1. Vị trí tự nhiên
 - 1.6.2. Quy hoạch sử dụng đất
 - 1.6.3. Đầu tư cơ sở hạ tầng
 - 1.6.4. Do yếu tố thị trường
 - 1.6.5. Người sử dụng đất trực tiếp đầu tư xây dựng dự án
- 1.7. Mô hình nghiên cứu thực nghiệm phân tích ảnh hưởng các yếu tố đến giá trị gia tăng của đất trong quá trình đô thị hóa
- 1.8. Kinh nghiệm của một số nước trong quá trình đô thị hóa
 - 1.8.1. Tại Anh
 - 1.8.2. Hàn Quốc

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG VỀ ĐÔ THỊ HÓA, THỊ TRƯỜNG ĐẤT ĐAI VÀ KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU THỰC NGHIỆM TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- 2.1. Tổng quan về thành phố Cần Thơ
- 2.2. Khái quát về đô thị hóa và thị trường đất đai tại thành phố Cần Thơ
- 2.3. Nghiên cứu thực nghiệm các yếu tố tác động đến giá trị tăng thêm của đất đai tại thành phố Cần Thơ
 - 2.3.1. Mô tả mẫu khảo sát
 - 2.3.2. Thống kê mô tả
 - 2.3.3. Kết quả hồi quy mô hình
 - 2.3.4. Thảo luận kết quả mô hình

CHƯƠNG 3: CÁC GIẢI PHÁP XÂY DỰNG KHUNG GIÁ ĐẤT KHI ĐÔ THỊ HÓA

- 3.1. Giải pháp tổng thể

3.2. Đề xuất giải pháp cụ thể

3.2.1. Đối với yếu tố tăng giá do công bố quy hoạch

3.2.2. Đối với yếu tố tăng giá do Nhà nước đầu tư hạ tầng

3.2.3. Đối với yếu tố tăng giá do người sử dụng đất đầu tư hạ tầng

3.2.4. Mô hình “Nông dân góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất”

3.2.5. Phát huy mô hình Trung tâm Khai thác quỹ đất

3.3. Giải pháp điều tiết giá trị tăng thêm của đất đai

3.3.1. Điều tiết giá trị tăng thêm của nhà, đất khi phát triển dự án

3.3.2. Điều tiết giá trị tăng thêm của đất trong quá trình nắm giữ quyền sử dụng đất

3.3.3. Điều tiết giá trị tăng thêm của đất khi chuyển nhượng và phát sinh thu nhập

KẾT LUẬN

7. Dự kiến mức chi phí cho bài luận văn

8. Dự kiến kế hoạch hoàn thành luận văn

KẾ HOẠCH THỰC HIỆN LUẬN VĂN

STT	Nội Dung Công việc	Thời gian tiến hành	Kết quả
1	Đề cương sơ bộ		
2	Thu thập dữ liệu thứ cấp, sơ cấp nhập dữ liệu		
3	Báo cáo tiến độ		
4	Nhập dữ liệu xử lý và phân tích, thu thập thêm dữ liệu		
	Viết luận văn gửi giáo viên hướng dẫn		
5	Sửa chữa báo cáo , thu thập thêm tài liệu		
	Thẩm định luận văn		
6	Hoàn thiện báo cáo		
7	Bảo vệ luận văn chính thức		

Thái Nguyên, ngày tháng năm 20.

Giáo viên hướng dẫn

Học Viên

9.

THÔNG TIN LIÊN HỆ:

Nếu còn bất kỳ thắc mắc nào hoặc muốn tìm kiếm thêm nhiều tài liệu luận văn, tiểu luận mới mẽ khác của Trung tâm [Tri Thức Cộng Đồng](http://trithuccongdong.net),

Liên hệ dịch vụ viết thuê luận văn:

<https://trithuccongdong.net/gia-viet-thue-luan-van.html>

Hoặc qua SĐT: 0946 88 33 50 hoặc email: ttcd.group@gmail.com để được giúp đỡ nhé!