

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**NGUYỄN TRỌNG SỸ**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG  
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THỊ XÃ CỬA LÒ,  
TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2018 – 2019**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
NGÀNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**NGUYỄN TRỌNG SỸ**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH  
HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THỊ XÃ CỦA  
LÒ, TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2018 - 2019**

ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 60.85.01.03

**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
NGÀNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. VŨ THỊ THANH THỦY**

**Thái Nguyên - 2020**

**LỜI CAM ĐOAN**

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

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

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Trọng Sỹ**

**LỜI CẢM ƠN**

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

Trước tiên tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **TS. Vũ Thị Thanh Thủy** đã tận tình chỉ bảo, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn này.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới UBND thị xã Cửa Lò, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Cửa Lò, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cửa Lò, Văn phòng UBND thị xã Cửa Lò đã tạo mọi điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn quý thầy, cô đã truyền đạt kiến thức cho tôi trong suốt quá trình học tập. Xin cảm ơn Ban giám hiệu nhà trường, Khoa Quản lý Đất đai, Phòng Đào tạo - Đào tạo sau đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện giúp đỡ.

Vì thời gian tìm hiểu có hạn nên Luận văn tốt nghiệp của tôi không tránh khỏi những thiếu sót. Kính mong sự đóng góp và chỉ bảo của các thầy, cô để Luận văn tốt nghiệp được hoàn thiện hơn.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn!

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Trọng Sỹ**

**DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 2.1: Thang đo đánh giá mức ảnh hưởng.....	43
Bảng 3.1 Giá trị sản xuất thị xã Cửa Lò giai đoạn 2015 - 2019.....	53
Bảng 3.2: Dân số năm 2019 thị xã Cửa Lò.....	55
Bảng 3.3 Hiện trạng sử dụng đất thị xã Cửa Lò năm 2019 .....	70
Bảng 3.4 Kết quả đăng ký biến động đất đai trên địa bàn thị xã Cửa Lò từ năm 2016-2019 .....	72
Bảng 3.5: Giá đất ở quy định trên địa bàn thị xã Cửa Lò giai đoạn 2015 - 2019.....	76
Bảng 3.6: So sánh giá đất ở quy định với giá đất ở thực tế giao dịch trên thị trường trên địa bàn thị xã Cửa Lò .....	79
Bảng 3.7 Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất ở.....	88
Bảng 3.8 Tình hình biến động dân số .....	89
Bảng 3.9 Đặc điểm của một số khu dân cư.....	90
Bảng 3.10 Giá đất ở của các khu dân cư trước và sau khi thực hiện dự án .....	91
Bảng 3.11 So sánh ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền đến giá đất ở giữa 2 nhóm hình thể tốt và hình thể xấu .....	93
Bảng 3.12 Ảnh hưởng của hướng thửa đất đến giá đất ở.....	94
Bảng 3.13: Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố theo ý kiến của chuyên gia.....	95
Bảng 3.14: Các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Cửa Lò .....	96

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Đồ thị cung và cầu Đất đai.....	10
Hình 3.1: Sơ đồ thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An .....	45
Hình 3.2 So sánh cơ cấu GTSX trên địa bàn thị xã Cửa Lò từ năm 2015 đến năm 2019.....	54
Hình 3.3 Cơ cấu sử dụng đất thị xã Cửa Lò năm 2019 .....	70
Hình 3.4: Giá đất ở quy định tại các tuyến đường nghiên cứu.....	77
Hình 3.5: Giá đất ở giá quy định và giao dịch thực tế năm 2019.....	80
Hình 3.6: Giá đất thực tế trên thị trường qua các nhóm đường .....	80
Hình 3.7: Giá đất ở quy định và thực tế trên thị trường tại khu vực 1 .....	81
Hình 3.8: Đường Bình Minh .....	82
Hình 3.9: Giá đất ở quy định và thực tế trên thị trường tại khu vực 2.....	83
Hình 3.10: Đường Nguyễn Sinh Cung.....	84
Hình 3.11: Đường Vinh - Cửa Hội.....	84
Hình 3.12: Giá đất ở quy định và thực tế trên thị trường tại khu vực 3.....	85
Hình 3.13: Đường Ven sông Lam.....	85
Hình 3.14: Giá đất ở quy định và thực tế trên thị trường tại khu vực 4.....	86
Hình 3.15: Đường bê tông khối 1 phường Thu Thủy.....	87
Hình 3.16 Mức độ ảnh hưởng giữa các vị trí trên 2 nhóm khu vực 1 và khu vực 2 .....	88
Hình 3.17 Giá đất ở trung bình của 2 khu dân cư trước và sau khi thực hiện xong dự án quy hoạch.....	92

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

<b>TT</b>	<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Diễn giải</b>
1	BĐS	Bất động sản
2	CNTB	Chủ nghĩa tư bản
3	CNH-HĐH	Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa
4	CN và XD	Công nghiệp và xây dựng
5	ĐVT	Đơn vị tính
6	GTSX	Giá trị sản xuất
7	GCN QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
8	HĐND	Hội đồng nhân dân
9	KT-XH	Kinh tế - xã hội
10	TM-DV	Thương mại - Dịch vụ
11	UBND	Ủy ban nhân dân
12	VNĐ	Việt Nam đồng

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	iii
DANH MỤC CÁC HÌNH .....	iv
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	v
MỤC LỤC.....	vi
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu .....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Cơ sở lý luận .....	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn .....	6
1.1.3. Cơ sở khoa học.....	7
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	11
1.2.1. Giá đất và định giá đất .....	11
1.2.2. Nguyên tắc định giá đất.....	13
1.2.3. Phương pháp định giá đất.....	15
1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	16
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài .....	22
1.3.1. Các phương pháp định giá đất trên Thế giới.....	22
1.3.2. Các phương pháp định giá đất ở Việt Nam.....	24
1.3.3. Thực trạng về giá đất ở tỉnh Nghệ An.....	29
1.3.4. Xu thế biến động giá đất ở thị xã Cửa Lò .....	30
1.3.5. Cơ sở pháp lý.....	32
1.3.6. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài .....	33
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	36



2.1. Phạm vi nghiên cứu.....	36
2.2. Đối tượng nghiên cứu.....	36
2.3. Kết quả nghiên cứu .....	36
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	38
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	38
2.4.2 Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	38
2.4.3 Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	39
2.4.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	42
2.4.5. Phương pháp minh họa bằng đồ thị .....	44
Chương 3.KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....	45
3.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	45
3.1.1 Điều kiện tự nhiên .....	45
3.1.2 Điều kiện kinh tế - xã hội.....	50
3.1.3 Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thị xã Cửa Lò..	56
3.2. Tình hình sử dụng, quản lý đất đai trên địa bàn thị xã Cửa Lò.....	58
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai .....	58
3.2.2. Tình hình sử dụng đất đai.....	69
3.2.3. Tình hình biến động đất đai tại thị xã Cửa Lò .....	72
3.3. Thực trạng giá đất ở quy định trên địa bàn Thị xã Cửa Lò.....	74
3.3.1. Giá đất ở quy định trên địa bàn thị xã Cửa Lò.....	74
3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Cửa Lò.....	78
3.4.1. Ảnh hưởng của loại đường phố đến giá đất ở.....	78
3.4.2. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất ở.....	87
3.4.3 Ảnh hưởng của tình hình biến động dân số .....	89
3.4.4. Ảnh hưởng của các dự án quy hoạch khu dân cư đến giá đất ở .....	90
3.4.5. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất ở.....	92
3.4.6. Ảnh hưởng của hướng thửa đất đến giá đất ở.....	93

3.5 Thuận lợi, khó khăn và đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện công tác quản lý Nhà nước về giá đất trên địa bàn thị xã Cửa Lò.....	100
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	103
1. Kết luận .....	103
2. Kiến nghị.....	104
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	106
PHỤ LỤC.....	108