

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÒ VĂN TIẾN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP
PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ,
TỈNH ĐIỆN BIÊN GIAI ĐOẠN 2017-2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Ngọc Anh

Thái Nguyên - 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÒ VĂN TIẾN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP
PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ,
TỈNH ĐIỆN BIÊN GIAI ĐOẠN 2017-2019**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Ngọc Anh

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng đề tài luận văn này là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là hoàn toàn trung thực và chưa công bố dưới bất kỳ hình thức và bậc đào tạo nào. Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2020

Tác giả luận văn

Lò Văn Tiến

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian nghiên cứu và thực hiện luận văn tôi được tỏ lòng biết ơn và cảm ơn chân thành tới:

- Khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo, Ban Giám hiệu - Trường Đại học Nông Lâm, cùng các thầy cô giáo, những người đã trang bị kiến thức cho tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu tại trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Với lòng biết ơn chân thành và sâu sắc nhất, tôi xin trân trọng cảm ơn thầy giáo - TS. Nguyễn Ngọc Anh, người đã trực tiếp chỉ bảo, hướng dẫn khoa học và nhiệt tình giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu để hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng gửi lời cảm ơn đến các đồng chí lãnh đạo cán bộ nơi tôi công tác đã tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu; cảm ơn Phòng Tài Nguyên và Môi trường, UBND thành phố Điện Biên Phủ, và các phòng ban trên địa bàn thành phố đã giúp đỡ tôi thu thập thông tin, số liệu trong suốt quá trình thực hiện nghiên cứu luận văn.

Xin chân thành cảm ơn tất các bạn bè, đồng nghiệp đã động viên, giúp đỡ nhiệt tình và đóng góp nhiều ý kiến quý báu để tôi hoàn thành luận văn này.

Do thời gian nghiên cứu có hạn, luận văn của tôi chắc chắn không thể tránh khỏi những sơ suất, thiếu sót, tôi rất mong nhận được sự đóng góp của các thầy, cô giáo, nhà khoa học cùng toàn thể bạn bè, đồng nghiệp.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Lò Văn Tiến

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	1
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài	2
3.1. Ý nghĩa khoa học	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
2.1. Cơ sở lý luận của đề tài	3
2.1.1. Bất động sản	3
2.1.2. Thị trường bất động sản	4
2.2. Cơ sở pháp lý	11
2.2.1. Hệ thống pháp luật đất đai và thị trường bất động sản hiện hành ở Việt Nam	11
2.2.2. Đánh giá chung	19
2.3. Cơ sở thực tiễn	21
2.3.1. Thị trường nhà ở, đất ở các nước trên thế giới	21
2.3.2. Thị trường nhà ở, đất ở tại Việt Nam	26
2.4. Bài học kinh nghiệm đối từ tổng quan	31
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	33
2.2. Nội dung nghiên cứu	33

2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Điện Biên Phủ.....	33
2.2.2. Thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ.....	33
2.2.3. Thực trạng thị trường nhà ở, đất ở tại thành phố Điện Biên Phủ	33
2.2.4. Thực trạng quản lý thị trường nhà ở, đất ở tại thành phố Điện Biên Phủ	33
2.2.5. Những ưu điểm, tồn tại và đề xuất các giải pháp phát triển thị trường nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ	33
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	33
3.3.1. Phương pháp điều tra, khảo sát thu thập thông tin tài liệu thứ cấp.....	33
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp.....	34
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp	34
2.3.4. Phương pháp phân tích so sánh.....	34
2.3.5. Phương pháp xử lý số liệu.....	35
2.3.6. Phương pháp minh họa bằng hình ảnh, sơ đồ biểu đồ	35
2.3.7. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan.....	35
2.3.8. Phương pháp chuyên gia.....	35
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	36
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Điện Biên Phủ	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	38
3.1.3. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Điện Biên Phủ	42
3.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ năm 2019	43
3.2. 1. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất thành phố Điện Biên Phủ năm 2019	43
3.2.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ năm 2019.....	47

3.3. Thực trạng thị trường nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ	52
3.2.1. Thực trạng cung về nhà ở, đất ở.....	52
Khu đô thị mới Tân Thanh.....	53
2.2.2. Thực trạng cầu về nhà ở, đất ở.....	57
3.3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở, đất ở.....	61
3.4. Thực trạng quản lý thị trường nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ	65
3.4.1. Về công tác ban hành văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến quản lý thị trường nhà ở, đất ở.....	65
3.4.2. Về tổ chức bộ máy quản lý thị trường nhà ở, đất ở	67
3.4.3. Thực trạng quản lý thị trường nhà ở, đất ở	68
3.5. Những ưu điểm, tồn tại và đề xuất các giải pháp phát triển thị trường nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ	72
3.5.1. Những ưu điểm của thị trường nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ	72
3.5.2. Những tồn tại của thị trường nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ	72
3.5.3. Đề xuất các giải pháp phát triển thị trường nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ	75
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	77
1. Kết luận	77
2. Kiến nghị	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO	79

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Diễn giải
UBND	: Ủy ban nhân dân
HĐND	: Hội đồng nhân dân
BĐS	: Bất động sản
QSD	: Quyền sử dụng
GCSQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QH	: Quy hoạch
PTTH	: Phổ thông trung học

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tỷ lệ các dân tộc trên địa bàn TP Điện Biên Phủ.....	41
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng các loại đất thành phố Điện Biên Phủ năm 2019	43
Bảng 3.3. Tổng hợp các dự án xây dựng khu đô thị và nhà ở kinh doanh trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ.....	53
Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả đấu giá QSDĐ của các phường trên địa bàn thành phố năm 2017-2019	57
Bảng 3.5. Phương thức mua nhà ở, đất ở trong khu đô thị	58
Bảng 3.6. Quan điểm lựa chọn diện tích căn hộ trong khu đô thị	59
Bảng 3.7. Quan điểm về chất lượng nhà tại khu đô thị.....	59
Bảng 3.8. Quan điểm lựa chọn diện tích căn hộ/thửa đất ngoài khu đô thị....	60
Bảng 3.9. Quan điểm về tính công khai, minh bạch của thị trường	60
Bảng 3.10. Quan điểm về hệ thống chính sách cho thị trường	61

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trên thế giới, tài sản chính là nguồn lực, tiềm năng để phát triển kinh tế - xã hội của mỗi nước và nó được chia thành hai loại “động sản” và “bất động sản”. Trong nền kinh tế thị trường, thị trường BĐS thực chất là một quá trình diễn tiến, trong đó độ “chín” của thị trường ngày càng cao và lợi ích của nó là một quá trình tích lũy. Ở các nước phát triển, các hoạt động liên quan đến BĐS chiếm khoảng 25 - 30% tổng sản phẩm quốc dân GDP, nếu các điều kiện cần và đủ được đảm bảo và có hành lang pháp lý vững chắc thì việc kinh doanh BĐS có thể làm tăng trực tiếp, gián tiếp các hoạt động kinh tế, có thể đạt được giá trị chiếm tới 30% cơ cấu GDP hàng năm.

Thế chế hóa chính sách của Đảng, Quốc Hội đã ban hành Luật Đất đai 2003, Luật đất đai 2013 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch trong đó có Luật đất đai (số/2018/QH14 ngày 20/11/2018),... theo đó thị trường đất ở thông qua việc thực hiện các quyền tài sản, QSDĐ ngày càng được mở rộng về quy mô, tăng về số lượng, sự vận động của chúng luôn gắn với nghĩa vụ tài chính đối với các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật liên quan đến thị trường, song cũng còn không ít những tồn tại bất cập do còn thiếu hành lang pháp lý về đăng ký bất động sản, về quản lý giá đất theo thị trường, về thuế giao dịch bất động sản, về chính sách điều tiết giá trị gia tăng bất động sản do ảnh hưởng từ công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển không gian đô thị của Nhà nước.

Thành phố Điện Biên Phủ là trung tâm văn hóa, kinh tế chính trị của tỉnh Điện Biên, nơi mà thị trường nhà ở, đất ở có những diễn biến phức tạp và đa dạng. Giai đoạn 2015- 2019, thị trường bất động sản tỉnh Điện Biên nói chung và thành phố Điện Biên Phủ nói riêng có sự trầm lắng. Năm 2017, toàn tỉnh đã thực hiện cấp 7.797 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 2018