

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



**BÊ THỊ VÂN ANH**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN  
GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI,  
TỈNH QUẢNG NINH, GIAI ĐOẠN 2015 - 2016**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2018**

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



**BÊ THỊ VÂN ANH**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN  
GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI,  
TỈNH QUẢNG NINH, GIAI ĐOẠN 2015 - 2016**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng**

**THÁI NGUYÊN - 2018**

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể .....	3
3. Ý nghĩa của đề tài .....	3
<b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Thị trường đất đai .....	4
1.1.2. Tổng quan về giá đất .....	9
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất .....	12
1.1.4. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất .....	15
1.1.5. Các phương pháp định giá đất .....	18
1.1.6. Vai trò của định giá đất và quản lý nhà nước về giá đất .....	19
1.2. Tình hình và kết quả nghiên cứu về giá đất trên Thế giới và Việt Nam .....	22
1.2.1. Công tác định giá đất trên Thế giới và Việt Nam .....	22
1.2.2. Tình hình biến động giá đất trên Thế giới và Việt Nam .....	24
<b>CHƯƠNG 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>28</b>
2.1. Đối tượng nghiên cứu .....	28
2.2. Phạm vi nghiên cứu .....	28
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	28
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2016 .....	28
2.3.2. Khái quát thực trạng giá đất ở tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2016 .....	28
2.3.3. Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2016 .....	28
2.3.4. Đề xuất định hướng một số giải pháp cho quản lý giá đất ở tại thành phố Móng Cái .....	29
2.4. Phương pháp nghiên cứu .....	29

2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp .....	29
2.4.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp, chọn điểm nghiên cứu .....	29
2.4.3. Phương pháp điều tra mẫu phiếu .....	29
2.4.4. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu, so sánh, tổng hợp, phân tích .....	30
2.4.5. Phương pháp chuyên gia .....	30
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>31</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và thực trạng sử dụng đất của thành phố Móng Cái giai đoạn 2015 - 2016 .....	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	31
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội .....	33
3.1.3. Thực trạng quản lý đất đai .....	35
3.2. Khái quát thực trạng giá đất ở tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2016 .....	36
3.2.1. Tình hình biến động giá đất ở theo qui định của Nhà nước trên địa bàn thành phố Móng Cái giai đoạn 2015 - 2016 .....	36
3.2.2. Tình hình giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá đất trên thị trường tại thành phố Móng Cái, giai đoạn 2015 – 2016 .....	40
3.3. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại thành phố Móng Cái giai đoạn 2015-2016 .....	52
3.3.1. Vị trí thửa đất .....	52
3.3.2. Đặc điểm của thửa đất .....	53
3.3.3. Cơ sở hạ tầng .....	54
3.3.4. Một số yếu tố ảnh hưởng khác .....	55
3.4. Đề xuất định hướng một số giải pháp cho quản lý giá đất ở tại thành phố Móng Cái .....	56
3.4.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật .....	56
3.4.2. Giải pháp về tổ chức bộ máy quản lý, phát triển nguồn nhân lực .....	56
3.4.3. Giải pháp về công nghệ, kỹ thuật .....	57
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>58</b>
1. Kết luận .....	58
2. Kiến nghị .....	58
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>60</b>

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Móng Cái năm 2016.....	35
Bảng 3.2. Khung giá đất ở tại đô thị .....	36
Bảng 3.3. Giá đất ở phường Trần Phú, thành phố Móng Cái .....	37
Bảng 3.4. Giá đất ở phường Bình Ngọc, thành phố Móng Cái.....	38
Bảng 3.5. Giá đất ở xã Quảng Nghĩa, thành phố Móng Cái .....	40
Bảng 3.6. Giá đất ở do Nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường.....	41
Bảng 3.8. So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá đất ở trên thị trường tại khu vực 1, giai đoạn 2015 - 2016 .....	44
Bảng 3.9. Giá đất ở do Nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường.....	45
Bảng 3.10. Giá đất ở do Nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường.....	46
Bảng 3.11. So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá đất ở trên thị trường tại khu vực 2, giai đoạn 2015 - 2016 .....	48
Bảng 3.12. Giá đất ở do Nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường.....	49
Bảng 3.13. Giá đất ở do Nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường.....	49
Bảng 3.14. So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá đất ở trên thị trường tại khu vực 3, giai đoạn 2015 - 2016 .....	51
Bảng 3.15. Giá đất ở trên thị trường tại một số tuyến đường ở các khu vực khác nhau năm 2016.....	53
Bảng 3.16. Đặc điểm của thửa đất và ảnh hưởng của đặc điểm đến giá đất.....	54

## **DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1. Hình ảnh khu vực 1 (Đại lộ Hòa Bình) .....	37
Hình 3.2. Hình ảnh khu vực 2 (phường Bình Ngọc).....	39
Hình 3.3. Hình ảnh khu vực 3 (xã Quảng Nghĩa) .....	39

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, phát triển các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội và an ninh quốc phòng. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, là đối tượng của sản xuất nông lâm nghiệp. Tuy nhiên, đất đai là một nguồn tài nguyên hữu hạn, nó chỉ trở nên vô hạn và quý giá tuỳ thuộc hoàn toàn vào việc sử dụng đất hợp lý của con người.

Trong quá trình đổi mới của nền kinh tế nước ta, cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã từng bước được hình thành, Trong quá trình đổi mới của nền kinh tế nước ta, cơ chế thị các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ với xu hướng tất yếu là mọi yếu tố nguồn lực đầu vào của sản xuất kinh doanh và sản phẩm đầu ra đều phải trở thành hàng hoá, trong đó đất đai là một trong những yếu tố quan trọng.

Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước đòi hỏi chúng ta phải có những cơ chế, chính sách phù hợp để tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, tạo vốn cho đầu tư phát triển, thúc đẩy sự hình thành và phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản, trong đó định giá đất là một công cụ, một biện pháp không thể thiếu. Mặt khác, giá đất là một công cụ quản lý vĩ mô của nhà nước để thực hiện quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế. Mục tiêu quản lý tốt giá đất để giá đất trở thành công cụ đắc lực trong chính sách tài chính đất đai, đảm bảo nguồn thu ổn định lâu dài cho ngân sách nhà nước, sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản và khắc phục những yếu kém trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả.

Giá đất 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 một cách khác, giá đất là 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 quyền của mình và nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy hoạch, kinh tế và pháp luật. Cũng như các loại hàng hoá khác trong cơ chế thị trường "giá đất" được hình thành và vận động theo các quy luật hàng hoá, quy luật giá trị (trao đổi ngang giá), quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh, ... Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân (2006) [14].

Trên thực tế, giá đất chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố tác động khác nhau như yếu tố vị trí, yếu tố quy hoạch, quá trình phát triển kinh tế - xã hội, chính sách của nhà nước về đất đai, ..v.v 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.

Theo Đặng Hùng Võ (2006) [19] thì sự khác biệt quá lớn giữa giá đất do Nhà nước định và giá đất thực tế trên thị trường dưới sự tác động của nhiều nhân tố đã gây ra nhiều hệ quả buồn, từ đấy phát sinh tham nhũng của người giao đất, đầu cơ của nhà đầu tư, Nhà nước mất tiền, người bị thu hồi đất khiếu kiện, v.v... Những hệ lụy của sự thiếu đồng nhất này không chỉ trong phạm vi tài chính, ngân sách, vốn, đầu tư mà đáng ngại hơn là đã làm cho thiếu sự bền vững xã hội trong quá trình phát triển xã hội.

Móng Cái là một thành phố của tỉnh Quảng Ninh, đang trong quá trình đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá, tốc độ đô thị hoá của thành phố diễn ra rất nhanh... vì vậy giá đất luôn luôn biến động và có xu hướng tăng cao, đã làm phát sinh nhiều vấn đề khó khăn, phức tạp trong việc thực hiện chính sách đền bù, giải toả, tái định cư cho người dân khi thu hồi đất, nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất, v.v... Thực trạng đó đã dẫn đến đơn thư khiếu kiện, tố cáo liên quan đến việc thu hồi đất để thực hiện các dự án ngày càng gia tăng, gây áp lực lớn đối với chính quyền và ảnh hưởng đến việc phát triển kinh tế - xã hội và tình hình an ninh trật tự của địa phương. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên, trong đó giá đất là một trong những nguyên nhân chủ yếu.

Xuất phát từ tình hình thực tiễn trên, chúng tôi thực hiện đề tài "*Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2016*".

## **2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài**

### **2.1. Mục tiêu tổng quát**

Đánh giá được thực trạng và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 – 2016, đề xuất giải pháp và kiến nghị góp phần hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về giá đất ở trên địa bàn thành phố Móng Cái.



## **2.2. Mục tiêu cụ thể**

- Khái quát được thực trạng của giá đất ở tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2016.

- Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2016.

- Đề xuất định hướng một số giải pháp cho quản lý giá đất ở tại thành phố Móng Cái.

## **3. 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

- Ý nghĩa thực tiễn

Giúp địa phương nắm được giá đất thực tế, nêu bật yếu tố vị trí trong công tác xác định giá đất 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.

## CHƯƠNG 1

### TỔNG QUAN TÀI LIỆU

#### 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài

##### 1.1.1. Thị trường đất đai

###### 1.1.1.1. Thị trường đất đai trên Thế giới

Thị trường đất đai là một thị trường đặc biệt, sự hình thành và phát triển của thị trường gắn liền với sự hình thành và phát triển của nền sản xuất hàng hoá. Đất đai cũng được mua bán trên thị trường, giá đất biến động căn cứ theo giá trị miếng đất và tương quan cung cầu đất. Trải qua hàng trăm năm phát triển và chịu tác động bởi nhiều nhân tố, thị trường đất đai đã không ngừng hoàn thiện về môi trường pháp lý, cơ cấu thị trường, các biện pháp hỗ trợ... Do vậy, thị trường đất đai ở hầu hết các nước trên thế giới đã đến giai đoạn phát triển cao, khẳng định được vị trí vai trò của mình và có những đóng góp quan trọng cho sự phát triển của nền kinh tế - xã hội.

Trên Thế giới tại các nước tư bản phát triển thị trường đất đai phát triển theo quy luật của thị trường hàng hoá nói chung, nghĩa là đất đai được mua bán tự do trên thị trường, giá đất biến động căn cứ giá trị miếng đất và tương quan cung cầu của đất. Do tính chất không tái tạo và không di chuyển của đất nên thị trường của đất mang tính chất độc quyền nhiều hơn thị trường hàng hoá, do biến động giá cũng mạnh mẽ hơn sự biến động giá cả hàng hoá thông thường (Bùi Văn Huyền, Đinh Thị Nga, 2011) [11].

Thông qua thị trường đất đai, các chế độ pháp lý về quyền sở hữu đất đai được quy định khá đa dạng ở các quốc gia. Hầu hết các nước đều thừa nhận quyền sở hữu tư nhân đối với đất, nhưng không phải là quyền sở hữu tuyệt đối mà có những giới hạn nhất định gọi là sở hữu có điều kiện.

Ở Anbani, đất nông nghiệp đã được coi là thuộc sở hữu của các gia đình nông dân theo pháp lệnh đất đai từ năm 1991 đến năm 1995 nhưng tới năm 1995 việc bán đất vẫn bị coi là bất hợp pháp và trên thực tế cho tới nay vẫn chưa có thủ tục hợp pháp nào để bán đất nông nghiệp. Những người đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng không sử dụng mảnh đất đó trong vòng một năm thì đương nhiên bị tước quyền sử dụng mảnh đất đó.

Ở Rumani, một số mảnh đất bị quy định không được bán trong vòng 10 năm và một số các mảnh đất khác bị quy định không được bán vĩnh viễn và trong một số trường hợp cụ thể, Nhà nước có thể bắt chủ sở hữu bán đất cho mình