

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN



LÊ VĂN KIỆM

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI QUẬN 1, THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH GIAI ĐOẠN 2015-2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN



LÊ VĂN KIÊM

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI QUẬN 1, THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH GIAI ĐOẠN 2015-2017**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. NGUYỄN THẾ HUẤN

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Nội dung đề tài này là những kết quả nghiên cứu, những ý tưởng khoa học được tổng hợp từ công trình nghiên cứu, các công tác thực nghiệm, các công trình sản xuất do tôi trực tiếp thực hiện. Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Lê Văn Kiệt

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu để hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới thầy TS. Nguyễn Thế Huân - Giảng viên Khoa Nông học đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban Giám hiệu, Ban Quản lý đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo và cán bộ nhân viên Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh, phòng Tài nguyên và Môi trường quận 1, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận 1 đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong suốt thời gian học tập và hoàn thiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các cơ quan, đoàn thể, UBND quận 1, UBND phường Bến Thành, Bến Nghé, Tân Định đã giúp đỡ tôi trong quá trình điều tra và thu thập số liệu liên quan đến đề tài trên địa bàn.

Xin trân thành cảm ơn gia đình, người thân đã tạo điều kiện thuận lợi và giúp đỡ, động viên, khuyến khích tôi hoàn thành luận văn này./.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Lê Văn Kiệm

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC VIẾT TẮT.....	v
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở lý luận và cơ sở khoa học của giá đất	3
1.1.1. Cơ sở lý luận	3
1.1.2. Cơ sở khoa học xác định giá đất	20
1.2. Công tác định giá đất trên thế giới và tại Việt Nam.....	24
1.2.1. Công tác xác định giá đất trên thế giới	24
1.2.2. Công tác xác định giá đất tại Việt Nam và trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh	27
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	35
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	35
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	35
2.2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	35
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	35
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	36
2.3.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	36
2.3.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	36
2.3.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	37
2.3.5. Phương pháp phân tích hồi quy tuyến tính	37

Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	38
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	38
3.1.2. Các nguồn tài nguyên	40
3.1.3. Kinh tế - xã hội	41
3.1.4. Thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	48
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai tại quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	51
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất quận 1 năm 2017	51
3.2.2. 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.	52
3.2.3. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	52
3.2.4. Công tác quản lý tài chính về đất đai	53
3.2.5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai	53
3.2.6. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai	54
3.3. Giá đất ở một số khu vực đại diện tại địa bàn nghiên cứu	54
3.3.1. Giá đất ở quy định của một số khu vực đại diện trên địa bàn nghiên cứu	54
3.3.2. Giá đất ở trao đổi trên thị trường của một số khu vực đại diện trên địa bàn nghiên cứu	59
3.4. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại quận 1	71
3.4.1. Kết quả khảo sát đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	71
3.4.2. Phân tích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố	75
3.4.3. Đánh giá chung về công tác định giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn quận 1	85
3.5. Giải pháp để giá đất ở quy định của Nhà nước tại quận 1 phù hợp với giá đất ở trên thị trường	87
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	90
TÀI LIỆU THAM KHẢO	92
PHỤ LỤC	94

DANH MỤC CÁC VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nghĩa tiếng Việt
BDS	Bất động sản
KTXH	Kinh tế xã hội
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
SDĐ	Sử dụng đất
TNMT	Tài nguyên và Môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
VT1	Vị trí 1
VT2	Vị trí 2
VT3	Vị trí 3
VT4	Vị trí 4

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1.	Mục đích định giá đất của một số quốc gia trên thế giới	24
Bảng 1.2.	Hình thức giá đất của một số quốc gia trên thế giới.....	25
Bảng 1.3.	Cơ quan định giá, kiểm soát giá đất ở một số quốc gia trên thế giới	26
Bảng 1.4.	Nguyên tắc và phương pháp xác định giá ở một số quốc gia trên thế giới.....	27
Bảng 1.5.	Khung giá đất ở tại đô thị.....	28
Bảng 3.1.	Giá trị sản xuất và doanh thu ngành công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp theo loại hình doanh nghiệp qua các năm 2015 - 2017	42
Bảng 3.2.	Các ngành sản xuất trong lĩnh vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp năm 2017	43
Bảng 3.3.	Thống kê số cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ tư nhân cá thể.....	45
Bảng 3.4.	Thống kê số lượng doanh nghiệp ngoài nhà nước phân theo từng năm	45
Bảng 3.5.	Dân số, mật độ dân số Quận 1 (tính tới thời điểm 31/12/2017).....	46
Bảng 3.6.	Dân số biến động tự nhiên	47
Bảng 3.7.	Tình hình mức sống dân cư Quận 1 qua các năm (2015 - 2017)	48
Bảng 3.8.	Hiện trạng sử dụng đất năm 2017.....	51
Bảng 3.9.	Giá đất ở quy định tại quận 1 áp dụng cho Khu vực 1 từ năm 2015 - 2017.....	55
Bảng 3.10.	Giá đất ở quy định tại quận 1 áp dụng cho Khu vực 2 từ năm 2015 - 2017.....	56
Bảng 3.11.	Giá đất ở quy định tại quận 1 áp dụng cho Khu vực 3 từ năm 2015 - 2017.....	57
Bảng 3.12.	Giá đất thị trường và giá đất ở quy định tại khu vực I qua các năm (2015 - 2017).....	63
Bảng 3.13.	Giá đất thị trường và giá đất ở quy định tại khu vực II qua các năm (2015 - 2017).....	67
Bảng 3.14.	Giá đất thị trường và giá đất ở quy định tại khu vực 3 qua các năm (2015 - 2017).....	70
Bảng 3.15.	Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn quận 1	71
Bảng 3.16:	Kết quả phân tích hàm Cobb - Douglas tại khu vực III.....	77
Bảng 3.17:	Kết quả phân tích hàm Cobb - Douglas tại khu vực I.....	79
Bảng 3.18:	Kết quả phân tích hàm Cobb - Douglas tại khu vực II.....	81

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1.	Đồ thị cung và cầu về đất đai	22
Hình 1.2.	Đồ thị cung cầu về đất đai - thời gian ngắn	23
Hình 3.1.	Đường Đồng Khởi.....	60
Hình 3.2.	Đường Công Trường Lam Sơn	61
Hình 3.3.	Đường Lê Duẩn.....	62
Hình 3.4.	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	64
Hình 3.5.	Đường Cách Mạng Tháng 8	65
Hình 3.6.	Đường Bùi Thị Xuân.....	66
Hình 3.7.	Đường Hai Bà Trưng.....	68
Hình 3.8.	Đường Trần Quang Khải.....	69
Hình 3.9.	Kết quả khảo sát đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	73

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên Quốc gia vô cùng quý giá, là cơ sở không gian của mọi quá trình sản xuất, là tư liệu sản xuất đặc biệt trong nông nghiệp, là nguồn nội lực, nguồn vốn to lớn của đất nước, là thành phần quan trọng nhất của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng. Đất đai có những tính chất đặc trưng khiến nó không giống bất kì một tư liệu sản xuất nào. Nó là nguồn tài nguyên có giới hạn về diện tích, có vị trí cố định trong không gian không thể di chuyển theo ý muốn chủ quan của con người. Đất đai là tư liệu sản xuất không gì có thể thay thế được.

Với sự phát triển không ngừng của nền kinh tế thị trường, đất đai được coi là một loại hàng hóa đặc biệt, có thể trao đổi, mua bán, chuyển nhượng trên thị trường đáp ứng nhu cầu của con người.

“Giá đất” là cầu nối giữa mối quan hệ về đất đai - thị trường - sự quản lý của Nhà nước. Nhà nước điều tiết quản lý đất đai qua giá, hay nói một cách khác, giá đất là công cụ kinh tế để người quản lý và 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, để người sử dụng thực hiện theo nghĩa vụ của mình và Nhà nước điều chỉnh quan hệ đất đai theo quy hoạch và pháp luật.

Quản lý tốt giá đất sẽ là 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, hiệu quả.

Quận 1 là nơi trung tâm văn hóa, kinh tế, chính trị của thành phố Hồ Chí Minh. Tại các phường của Quận 1 có tốc độ đô thị hóa rất nhanh; vấn đề quản lý nhà nước về đất đai cũng nhiều bất cập, 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 dự án đầu tư, khi người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền của người sử dụng đất... Những bất cập trên dẫn đến tình trạng thắc mắc