

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THỊ HỒNG MY

NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG
VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI HUYỆN VÂN ĐỒN,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2016 - 2018

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THỊ HỒNG MY

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG
VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI HUYỆN VÂN ĐỒN,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

Ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn

THÁI NGUYÊN - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Hồng My

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy giáo, cô giáo trong Ban quản lý đào tạo sau đại học, Khoa Quản lý tài nguyên trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi còn nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của phòng Thống kê, phòng Tài nguyên và Môi Trường, các phòng ban và nhân dân các xã, thị trấn của UBND huyện Vân Đồn, các anh chị em và bạn bè đồng nghiệp, sự động viên và tạo mọi điều kiện của gia đình và người thân.

Với tấm lòng biết ơn, tôi xin chân thành cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Hồng My

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG VÀ HÌNH.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở khoa học của nghiên cứu	3
1.1.1. Khái niệm về giá đất và cơ sở khoa học hình thành giá đất	3
1.1.2. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất	6
1.2. Cơ sở pháp lý.....	9
1.2.1. Những căn cứ pháp lý dùng để quản lý giá đất và thực hiện công tác định giá đất.....	10
1.2.2. Các phương pháp định giá đất.....	11
1.3. Định giá đất tại một số nước trên thế giới và Việt Nam.....	21
1.3.1. Định giá đất trên thế giới.....	21
1.3.2. Định giá đất tại Việt Nam	23
1.3.3. Xu thế biến động giá đất ở huyện Vân Đồn - tỉnh Quảng Ninh	24
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	26
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu: Giá đất ở trên địa bàn huyện Vân Đồn theo quy định của UBND tỉnh Quảng Ninh và trên thị trường.....	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	26
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	26

2.2.1. Thời gian nghiên cứu: Nghiên cứu được tiến hành trong 12 tháng, từ tháng 5 năm 2018 đến tháng 4 năm 2019.	26
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu: Nghiên cứu được tiến hành tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh và hoàn thiện tại Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.	26
2.3. Nội dung nghiên cứu	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	27
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu điều tra và thu thập số liệu sơ cấp..	27
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	28
2.4.4. Phương pháp chuyên gia	29
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	30
3.1. Khái quát về huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	30
3.1.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	30
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	31
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và cảnh quan môi trường của huyện Vân Đồn.....	33
3.1.4. Hiện trạng sử dụng của huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh năm 2018	34
3.2.5. Thực trạng quản lý đất đai huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	37
3.2. Nghiên cứu giá đất ở trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2016-2018.....	44
3.2.1. Giá đất ở theo quy định chung trong phạm vi cả nước	44
3.2.2. Giá đất ở tại khu vực nghiên cứu theo quy định của UBND tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015-2017.....	45
3.2.3. Giá đất ở trên thị trường tại các tuyến đường chính ở khu vực nghiên cứu tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2016-2018	48
3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2016-2018.....	55
3.3.1. Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở.....	55
3.3.2. Ảnh hưởng của yếu tố chất lượng cơ sở hạ tầng, dịch vụ đến giá đất ở...	56

3.3.3. Ảnh hưởng của yếu tố đặc điểm thửa đất đến giá đất ở đô thị	56
3.3.4. Ảnh hưởng của yếu tố quy hoạch đến giá đất ở.....	57
3.4. Khó khăn, tồn tại và giải pháp quản lý giá đất tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	59
3.4.1. Khó khăn, tồn tại trong quản lý giá đất tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	59
3.4.2. Giải pháp quản lý giá đất tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	59
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	60
1. Kết luận	60
2. Kiến nghị	61
TÀI LIỆU THAM KHẢO	62
PHỤ LỤC	64

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐDC	: Bản đồ địa chính
BDS	: Bất động sản
DGD	: Định giá đất
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
KT	: Kinh tế
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
TN	: Tự nhiên
TP	: Thành phố
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
XH	: Xã hội

DANH MỤC CÁC BẢNG VÀ HÌNH

Bảng 3.1.	Hiện trạng sử dụng đất của huyện Vân Đồn năm 2018.....	35
Bảng 3.2.	Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại huyện Vân Đồn giai đoạn 2014 - 2018.....	39
Bảng 3.3.	Đánh giá tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại huyện Vân Đồn	42
Bảng 3.4.	Khung giá đất ở tại đô thị theo Chính phủ quy định	44
Bảng 3.5.	Khung giá đất ở tại nông thôn theo Chính phủ quy định.....	45
Bảng 3.6.	Giá đất ở thuộc nhóm I theo quy định từ năm 2016 đến 2018	46
Bảng 3.7.	Giá đất ở thuộc nhóm II theo quy định từ năm 2016 đến 2018.....	47
Bảng 3.8.	Giá đất ở thuộc nhóm III theo quy định từ năm 2016 đến 2018	47
Bảng 3.9.	Giá đất ở theo thị trường trung bình trên các tuyến đường nhóm 1...	48
Bảng 10.	Giá đất ở theo thị trường trung bình trên các tuyến đường nhóm 2.....	49
Bảng 11.	Giá đất ở theo thị trường trung bình trên các tuyến đường nhóm 3.....	50
Bảng 3.12.	So sánh giá đất ở tại vị trí 1 đường nhóm 1 trên thị trường với theo quy định của UBND tỉnh	52
Bảng 3.13.	So sánh giá đất ở tại vị trí 1 đường nhóm 2 trên thị trường với theo quy định của UBND tỉnh	53
Bảng 3.14.	So sánh giá đất ở tại vị trí 1 đường nhóm 3 trên thị trường với theo quy định của UBND tỉnh	54
Bảng 3.15.	Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	58

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Ở Việt Nam các quan hệ về giao dịch đất đai đã xuất hiện từ rất sớm. Khi Hiến pháp năm 1980 ra đời, lần đầu tiên khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân và nghiêm cấm hoàn toàn việc mua bán đất đai. Tuy nhiên, giao dịch mua bán vẫn diễn ra ngầm, chủ yếu là hình thức mua bán trao tay tự cam kết giữa người mua và người bán. Hiến pháp 1992 ra đời là sự cởi trói về mặt pháp lý với quy định *“tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”*. Lần đầu tiên quy định *“Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi”* (Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam, 1992). Đây là mốc đánh dấu sự bùng nổ và phát triển công khai của thị trường bất động sản (BDS), theo nó là các hình thức mua bán, chuyển nhượng đất đai ngày càng diễn ra mạnh mẽ. Từ Luật Đất đai 1993 đến nay, đất đai trở thành một thứ hàng hoá có giá trị cao.

Giá đất (mà thực chất là giá trị quyền sử dụng đất) là một phạm trù kinh tế tồn tại khách quan trong hoạt động kinh tế - xã hội. Giá đất cũng được xác định là 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 nhà nước về đất đai, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả.

Vân Đồn là một huyện miền núi hải đảo nằm ở phía Đông Bắc của tỉnh Quảng Ninh, được hợp thành bởi trên 600 hòn đảo lớn, nhỏ nằm trong vịnh Bái Tử Long, có 12 đơn vị hành chính, gồm: 01 thị trấn và 11 xã, với diện tích tự nhiên là 58.183,3 ha. Vân Đồn đang được xây dựng phát triển thành khu kinh tế tổng hợp nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc. Vì thế, trong những năm qua,