

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



PHAN THỊ DUYÊN

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ
HẠ LONG TỈNH QUẢNG NINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

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



PHAN THỊ DUYÊN

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ
HẠ LONG TỈNH QUẢNG NINH**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Phan Đình Bình

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi tên là: Phan Thị Duyên – Học viên lớp Quản lý đất đai K25 C xin cam đoan công trình nghiên cứu này là của chính tôi. Các số liệu nghiên cứu và kết quả nêu trong Luận văn này là trung thực và chưa từng được người khác công bố trong bất kì công trình hoặc Luận văn nào khác.

Tôi xin được cam đoan các căn cứ, thông tin trích dẫn trong Luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc tại các tài liệu có tính pháp lý./.

Tác giả luận văn

Phan Thị Duyên

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 Phòng đào tạo (Bộ phận sau đại học), Khoa Quản lý Tài nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu ngày hôm nay, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân tôi còn nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của PGS.TS. Phan Đình Bình là người thầy hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Cùng với đó tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Phòng Thống kê, Phòng Tài nguyên và Môi Trường, các Phòng, Ban của UBND thành phố Hạ Long và nhân dân các phường Hồng Gai, Hồng Hà và Bãi Cháy của thành phố Hạ Long, các anh, chị, em và bạn đồng nghiệp.

Với tấm lòng biết ơn, tôi xin trân thành cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu của tất cả mọi người.

Tác giả luận văn

Phan Thị Duyên

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học.....	3
1.1.1. Khái niệm về giá đất và cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	6
1.1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	10
1.2. Cơ sở pháp lý	15
1.2.1. Những căn cứ pháp lý dùng để quản lý giá đất và thực hiện công tác định giá đất.....	15
1.2.2. Các nguyên tắc và phương pháp định giá đất	16
1.3. Công tác định giá đất trên thế giới và ở Việt Nam	20
1.3.1. Định giá đất trên thế giới.....	20
1.3.2. Định giá đất tại Việt Nam	21
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	24
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	24
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	24
2.2.1. Địa điểm	24
2.2.2. Thời gian nghiên cứu	24
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	24
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Hạ Long	24

2.3.2. Tình hình sử dụng đất đai của TP Hạ Long giai đoạn 2015 - 2018.....	24
2.3.3. Giá đất ở theo quy định trên địa bàn TP Hạ Long giai đoạn 2015 - 2018.....	24
2.3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Hạ Long	24
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác định giá đất	25
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	25
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu điều tra và thu thập số liệu sơ cấp.....	25
2.4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	26
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	27
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Hạ Long.....	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên	27
Vịnh Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.....	29
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội	29
3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai của thành phố Hạ Long giai đoạn 2015 - 2018.....	34
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Hạ Long	34
3.2.2. Công tác khảo sát, đánh giá và phân hạng đất	41
3.2.3. Công tác quản lý tài chính về đất đai	44
3.3. Giá đất ở theo quy định một số khu vực đại diện trên địa bàn thành phố Hạ Long	44
3.3.1. Giá đất ở theo quy định chung trong phạm vi cả nước	44
3.3.2. Giá đất ở theo quy định của UBND tỉnh Quảng Ninh	45
3.4. Nghiên cứu thực trạng và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.	45
3.4.1. Giá đất ở quy định tại một số khu vực đại diện trên địa bàn nghiên cứu	45
(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long)	48
3.4.2. Giá đất ở trao đổi trên thị trường của một số khu vực đại diện trên địa bàn nghiên cứu	49
3.4.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong khu vực nghiên cứu.....	66

3.5. Đề xuất một số giải pháp để giá đất ở quy định của Nhà nước tại thành phố Hạ Long phù hợp với giá đất ở trên thị trường	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	72
1. Kết luận.....	72
2. Kiến nghị.....	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐDC	: Bản đồ địa chính
BDS	: Bất động sản
ĐGD	: 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

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp.....	34
Bảng 3.2. Bảng hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp	37
Bảng 3.3. Khung giá đất ở tại đô thị	44
Bảng 3.4. Khung giá đất ở tại nông thôn	45
Bảng 3.5. Giá đất ở thuộc Nhóm I theo quy định từ năm 2015 đến 2018	45
Bảng 3.6. Giá đất ở thuộc Nhóm II theo quy định từ năm 2015 đến 2018.....	47
Bảng 3.7. Giá đất ở thuộc Nhóm III theo quy định từ năm 2015 đến 2018	48
Bảng 3.8. Giá đất thị trường và giá đất ở Nhóm 1 quy định tại khu vực I, II, III qua các năm (2015-2018).....	53
Bảng 3.9. Giá đất thị trường và giá đất ở Nhóm 2 quy định tại khu vực I, II, III qua các năm (2015-2018).....	59
Bảng 3.10. Giá đất thị trường và giá đất ở Nhóm 3 quy định tại khu vực I, II, III qua các năm (2015-2018).....	64
Bảng 3.11. Ảnh hưởng của yếu tố địa lý đến đất ở.....	67

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Sơ đồ vị trí, đơn vị hành chính thành phố Hạ Long.....	28
Hình 3.2. Sơ đồ cơ cấu kinh tế TP Hạ Long năm 2016	30
Hình 3.3. Tàu khách tham quan vịnh Hạ Long.....	32