

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



VŨ MẠNH HÙNG

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ UÔNG BÍ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2017 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2019

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



VŨ MẠNH HÙNG

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ UÔNG BÍ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2017 - 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: TS. VŨ THỊ QUÝ

Thái Nguyên, năm 2019

LỜI CAM ĐOAN

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

Thái Nguyên, tháng 5 năm 2019

Tác giả luận văn

Vũ Mạnh Hùng

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến **TS. Vũ Thị Quý**, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các Thầy giáo, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 5 năm 2019

Tác giả luận văn

Vũ Mạnh Hùng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC HÌNH VÀ BẢNG	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn	4
1.1.3. Cơ sở khoa học.....	5
1.2. Các quy định liên quan đến giá đất	9
1.2.1. Giá đất và định giá đất	9
1.2.2. Nguyên tắc định giá đất	11
1.2.3. Phương pháp định giá đất.....	13
1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	14
1.3. Các phương pháp định giá đất trên Thế giới và Việt Nam	20
1.3.1. Các phương pháp định giá đất trên Thế giới.....	20
1.3.2. Các phương pháp định giá đất ở Việt Nam.....	22
1.3.3. Xu thế biến động giá đất ở thành phố Uông Bí	26
1.3.4. Cơ sở pháp lý	27
1.4. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài	28

Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
2.1. Phạm vi nghiên cứu.....	30
2.2. Đối tượng nghiên cứu.....	30
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	30
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại thành phố Uông Bí.....	30
2.3.2. Tình hình sử dụng và quản lý đất đai của thành phố Uông Bí giai đoạn 2017 - 2018.....	30
2.3.3. Thực trạng giá đất quy định tại thành phố Uông Bí năm 2017 - 2018.....	30
2.3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Uông Bí giai đoạn 2017 - 2018.....	31
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp.....	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	31
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	31
2.4.3. Phương pháp điều tra dữ liệu thị trường.....	34
2.4.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	35
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	36
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Uông Bí.....	36
3.1.1. Vị trí địa lý.....	36
3.1.2. Điều kiện tự nhiên của thành phố Uông Bí.....	37
3.1.3. Điều kiện kinh tế - xã hội và cơ sở hạ tầng.....	44
3.2. Tình hình sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Uông Bí giai đoạn 2017 - 2018.....	49
3.3. Thực trạng giá đất ở quy định trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	55
3.3.1. Giá đất ở theo quy định chung trong phạm vi cả nước.....	55
3.3.2. Giá đất ở theo quy định của UBND tỉnh Quảng Ninh.....	56

3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành thành phố Ông Bí	58
3.4.1. Ảnh hưởng của yếu tố loại đường phố đến giá đất ở.....	58
3.4.2. Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở.....	64
3.4.3. Ảnh hưởng của yếu tố quy hoạch đến giá đất ở.....	65
3.4.4. Ảnh hưởng của yếu tố chiều rộng mặt tiền, hình thể, diện tích của lô đất đến giá đất ở	67
3.5. Đề xuất một số giải pháp.....	69
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	71
TÀI LIỆU THAM KHẢO	74
PHỤ LỤC	77

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐDC	: Bản đồ địa chính
BDS	: Bất động sản
ĐGD	: Định giá đất
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
KT	: Kinh tế
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SDĐ	: 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 HÌNH VÀ BẢNG

Hình 2.1. Sơ đồ các tuyến phố điều tra tại phường Phương Đông	36
Hình 2.2. Sơ đồ các tuyến phố điều tra tại phường Thanh Sơn	36
Hình 2.2. Sơ đồ các tuyến phố điều tra tại phường Yên Thanh.....	36
Hình 3.1. Sơ đồ hành chính Thành phố Uông Bí.....	36
Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Uông Bí	49
Bảng 3.2: Khung giá đất ở tại đô thị	55
Bảng 3.3: Khung giá đất ở tại nông thôn	55
Bảng 3.4: Giá đất ở áp dụng cho địa bàn nghiên cứu các năm 2017 đến 2018 ...	57
Bảng 3.5: Giá đất ở của các đường phố Nhóm I.....	58
Bảng 3.6: Giá đất ở của các đường phố Nhóm II	61
Bảng 3.7: Giá đất ở của các đường phố Nhóm III.....	62
Bảng 3.8: Chênh lệch giá đất ở trung bình của các nhóm đường phố	63
Bảng 3.9: Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất ở.....	65
Bảng 3.10: Đặc điểm của một số khu dân cư.....	66
Bảng 3.11: Giá đất ở của các khu dân cư trước và sau khi thực hiện dự án	66
Bảng 3.12: Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền đến giá đất ở của lô đất có hình thể tốt.....	68
Bảng 3.13: Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền đến giá đất ở của lô đất có hình thể xấu	68
Bảng 3.14: So sánh ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền đến giá đất ở giữa 2 nhóm.....	68

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Lịch sử hình thành và phát triển của xã hội loài người cho thấy, đất đai là tài nguyên đã được hình thành và chứa đựng sẵn trong đó các tiềm năng của sự sống, trên cơ sở đó loài người mới hình thành và phát triển. Đất đai là một sản phẩm sẵn có mà tự nhiên đã ban tặng cho cả xã hội loài người, là tài nguyên không thể thay thế, cố định về vị trí và giới hạn về diện tích, không tự tăng lên cũng không tự mất đi. Đất đai là một loại hàng hóa đặc biệt, loại hàng hóa này biểu hiện bằng quyền sử dụng đất và có hai thuộc tính cơ bản của một loại hàng hóa đó là thuộc tính giá trị và thuộc tính giá trị sử dụng.

Trong quá trình CNH - HĐH đất nước, nhu cầu sử dụng đất cho sản xuất công nghiệp, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, phát triển đô thị ngày càng tăng. Việc chuyển đổi cơ chế quản lý kinh tế từ nền kinh tế kế hoạch hóa sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đòi hỏi việc quản lý và sử dụng đất đai, trong đó quản lý Nhà nước về giá đất và định giá đất phải đổi mới để phù hợp với thể chế kinh tế mới.

Từ những nhu cầu bức thiết về đất đai của xã hội, việc trao đổi mua bán loại hàng hóa này là một xu thế tất yếu, từ đó hình thành nên một thị trường còn gọi là thị trường đất đai thuộc thị trường bất động sản. Thị trường này ở Việt Nam đang trong quá trình phát triển và bước đầu được mở rộng. Đến nay, các tác nhân tham gia thị trường bất động sản bắt đầu hoạt động có hiệu quả, tạo cơ sở cho thị trường đất đai hoạt động sôi nổi. Trong thị trường này, quyền sử dụng đất có một vị trí đặc biệt, giá của quyền sử dụng đất (còn gọi là giá đất) thu hút được sự quan tâm của rất nhiều đối tượng, vì họ muốn áp dụng giá đất vào nhiều mục đích khác nhau như: chuyển nhượng, trao đổi quyền sử dụng đất, kinh doanh hoặc đầu cơ đất đai...