

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



TRẦN THỊ ĐỨC

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
THỊ XÃ QUẢNG YÊN, TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2011 – 2013**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Hữu Hồng

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, 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.

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả

Trần Thị Đức

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS Nguyễn Hữu Hồng đã trực tiếp hướng dẫn trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng quản lý đào tạo sau Đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Quảng Yên, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Quảng Yên, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Quảng Yên, đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả

Trần Thị Đức

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	v
DANH MỤC BẢNG	vi
DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ, HÌNH	vii
MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
1.2. Mục tiêu và yêu cầu của đề tài	3
1.2.1. Mục tiêu	3
1.2.2. Yêu cầu	3
1.3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lí luận của đề tài	4
1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài	4
1.2.1. Tổng quan thị trường đất đai.....	4
1.2.2. Thị trường đất đai trên thế giới.....	5
1.2.3. Thị trường đất đai Việt Nam	7
1.2.4. Công tác định giá đất trên thế giới và Việt Nam.....	12
1.2.5. Tình hình và nguyên nhân biến động giá đất tại tỉnh Quảng Ninh	19
1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	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.....	24
2.3. Nội dung nghiên cứu	24
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại địa bàn thị xã Quảng Yên	24
2.3.2. Tình hình sử dụng và quản lý đất đai của thị xã Quảng Yên.....	24

2.3.3 Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Quảng Yên giai đoạn 2011 - 2013.	24
2.4. Đề xuất một số giải pháp	24
2.5. Phương pháp nghiên cứu	24
2.5.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu	25
2.5.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	25
2.5.3. Phương pháp điều tra dữ liệu thị trường theo mẫu phiếu	27
2.5.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu	27
Chương 3 : KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	28
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội tại địa bàn thị xã Quảng Yên	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên	28
3.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội.....	37
3.2. Tình hình sử dụng và quản lý đất đai của thị xã Quảng Yên	39
3.2.1. Tình hình sử dụng đất đai trên địa bàn thị xã Quảng Yên.....	39
3.2.2. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thị xã Quảng Yên	41
3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Quảng Yên giai đoạn 2011 – 2013.....	43
3.3.1. Ảnh hưởng của tình hình biến động dân số và GDP/đầu người	44
3.3.2. Ảnh hưởng của loại đường phố đến giá đất	45
3.3.3. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất	57
3.3.4. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất	58
3.3.5. Ảnh hưởng của các dự án quy hoạch khu dân cư đến giá đất.....	59
3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác định giá đất.....	61
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	64
TÀI LIỆU THAM KHẢO	66

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
CNTB	: Chủ nghĩa tư bản
CNXH	: Chủ nghĩa xã hội
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
KDC	: Khu dân cư
KTXH	: Kinh tế xã hội
PTTH	: Phổ thông trung học
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
THCS	: Trung học cơ sở
UBND	: Ủy ban nhân dân
GTGT	: Giá trị gia tăng

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất năm 2013 trên địa bàn thị xã Quảng Yên	40
Bảng 3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính đến ngày 31/12/2013	42
Bảng 3.3. Tình hình biến động dân số và GDP/đầu người	44
Bảng 3.4. Giá đất của các đường phố nhóm I	45
Bảng 3.6. Giá đất của các đường phố nhóm III	51
Bảng 3.7. Giá đất của các đường phố nhóm IV	53
Bảng 3.8. Giá đất của các đường phố nhóm V	56
Bảng 3.9. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất của tuyến đường phố Trần Khánh Dư	57
Bảng 3.10. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất của tuyến đường phố Trần Nhân Tông	57
Bảng 3.11. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất	58
Bảng 3.12: Đặc điểm của một số khu dân cư.....	60

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ, HÌNH

Hình 3.1: Sơ đồ vị trí thị xã Quảng Yên	29
Hình 3.2: Nhiệt độ trung bình các tháng trong năm từ năm 2005 -2010	31
Hình 3.3: Lượng mưa trung bình các tháng trong năm từ năm 2005 - 2010	31
Hình 3.4. Phố Lê Lợi.....	45
Hình 3.5: Giá đất do thị trường điều tiết của các đường phố vị trí 1- nhóm I	46
Hình 3.6: Trục đường quốc lộ 18A qua địa phận phường Minh Thành	48
Hình 3.7: Giá đất ở thị trường trung bình thuộc Vị trí 1- khu vực 1- nhóm II	49
Hình 3.8: Tuyến đường Biểu Nghi – Phà Rừng.....	51
Hình 3.9: Giá đất ở thị trường trung bình thuộc vị trí 1- nhóm III	52
Hình 3.10: Ngã ba chợ Rộc – xã Tiên An.....	53
Hình 3.11: Giá đất ở vị trí 1 xã Tiên An -nhóm IV	54
Hình 3.12. Đoạn đường thuộc xã Liên Hòa	55
Hình 3.13. Bản đồ KDC Hậu Sơn.....	59
Hình 3.14. Bản đồ KDC Đầm 3	60

MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Thị trường bất động sản ở Việt Nam đã được hình thành và đang trong quá trình phát triển bước đầu được mở rộng. Đến nay các tác nhân tham gia thị trường này bắt đầu hoạt động có hiệu quả tạo cơ sở cho tính lưu việ t của thị trường này hoạt động. Quyền sử dụng đất là một loại hàng hoá quan trọng của thị trường đó. Vì thế giá quyền sử dụng đất hay nói ngắn gọn là giá đất có một vị trí đặc biệt trong thị trường bất động sản, thu hút được sự quan tâm của rất nhiều đối tượng. Đất đai là một nhu cầu thiết yếu của mỗi tổ chức, cá nhân, hộ gia đình bởi vì đất đai là điểm tựa để sinh hoạt, lao động, sản xuất... Tất cả mọi người đều có nhu cầu có chỗ ở, tất cả mọi xã hội đều cần đất đai để phát triển... Có thể nói không có đất không có sự tồn tại của xã hội loài người. Đặc biệt, đối với cá nhân, hộ gia đình đất đai đóng vai trò hết sức quan trọng vì nhu cầu có chỗ ở là nhu cầu thiết yếu của con người, hay như các cụ ta thường nói “ an cư mới lạc nghiệp”. Tuy nhiên, đất đai lại không thể được sản xuất đại trà như các loại hàng hoá khác bởi những đặc trưng của nó vì thế đất đai ngày càng trở nên khan hiếm. Mà đất càng khan hiếm thì giá của nó ngày càng cao. Sự thực hiển nhiên đó giải thích vì sao khi đi mua đất quan tâm hàng đầu của tất cả mọi người không phân biệt giàu, nghèo chính là giá đất.

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

Vấn đề xác định giá đất nếu được thực hiện tốt sẽ trở thành công cụ đắc lực trong chính sách tài chính đất đai, góp phần thực thi công bằng về quyền sử dụng đất theo đúng pháp luật, giúp Chính phủ điều tiết và quản lí thị trường bất động sản và khắc phục những yếu kém trong công tác quản lý, sử dụng đất, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả. Thực tế hiện nay cho thấy giá đất gây rất nhiều bức xúc

cho cả cơ quan có thẩm quyền và người dân bởi vì giá đất quá cao. Ngoài ra giá đất trong bối cảnh giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi cũng còn nhiều bất cập gây tình trạng lộn xộn nhẽ trong thời gian qua.

Quảng Yên là một thị xã ven biển nằm ở phía Tây Nam của tỉnh Quảng Ninh, thuộc Vùng Đông Bắc Bộ, Việt Nam. Với những lợi thế tối ưu về vị trí địa lý nằm liền kề giữa 3 thành phố là Hải Phòng, Hạ Long và Uông Bí thông qua hệ thống giao thông đường bộ, đường thủy. Thị xã Quảng Yên có điều kiện phát triển kinh tế đặc biệt là có tiềm năng lớn về cửa mở giao lưu thương mại trong nước cũng như Quốc tế bằng đường biển và liên kết không gian kinh tế với các thành phố Hạ Long, Hải Phòng để tạo thành trục kinh tế động lực ven biển Hải Phòng - Quảng Yên - Hạ Long của vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ. Để đáp ứng nhu cầu phát triển của thị xã và tốc độ đô thị hóa, nhiều dự án đầu tư đã được triển khai, nhiều hạng mục công trình, các tuyến đường được nâng cấp mở rộng,... tuy nhiên trong quá trình phát triển đã nảy sinh nhiều bất cập đặt ra trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai, mà giá đất là một trong những nguyên nhân chủ yếu gây ra những khó khăn vướng mắc đó. Những vướng mắc trong công tác bồi thường, GPMB tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các 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,... dẫn đến tình trạng thắc mắc khiếu kiện của nhân dân trong việc chấp hành chính sách pháp luật về đất đai và khó khăn cho các cấp chính quyền trong việc thực thi các chính sách, pháp luật về đất đai tại địa phương.

Xuất phát từ thực tế trên, để nâng cao chất lượng công tác định giá đất, làm sáng tỏ cơ sở khoa học trong công tác định giá đất, nghiên cứu đầy đủ và chi tiết về thực trạng giá đất ở và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, dưới sự hướng dẫn của thầy giáo - PGS.TS. Nguyễn Hữu Hồng, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, chúng tôi đã tiến hành thực hiện đề tài: ***“Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011 - 2013”***.