

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

LƯU VĂN NGUYỄN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG DỊCH
VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

THÁI NGUYÊN, 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

LƯU VĂN NGUYỄN

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG DỊCH
VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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 Khắc Thái Sơn

THÁI NGUYÊN, 2015

LỜI CAM ĐOAN

Luận văn được sử dụng thông tin từ nhiều nguồn dữ liệu khác nhau, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tôi xin cam đoan rằng, các 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.

Tác giả

Lưu Văn Nguyễn

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn Ban Giám hiệu nhà trường, Khoa Sau đại học, Bộ môn Quản lý đất đai - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đan Phượng và các đơn vị khác đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi về mọi mặt trong quá trình học tập, nghiên cứu để hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ tận tình của thầy giáo hướng dẫn khoa học **PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn**

Trong quá trình thực hiện đề tài tôi còn nhận được sự giúp đỡ và cộng tác của cán bộ, công nhân viên địa bàn nghiên cứu. Tôi xin cảm ơn sự giúp đỡ đó.

Tôi xin cảm ơn sự động viên, giúp đỡ của bạn bè và gia đình đã giúp đỡ tôi thực hiện luận văn này.

Tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc đối với mọi sự giúp đỡ quý báu đó.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả

Lưu Văn Nguyễn

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. ĐẶT VẤN ĐỀ.....	1
2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI.....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý NGHĨA CỦA ĐỀ TÀI.....	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI.....	3
1.1.1. Cơ sở lý luận	3
1.1.2. Cơ sở thực tiễn	3
1.1.3. Cơ sở pháp lý	3
1.2. KHÁI QUÁT VỀ HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN.....	5
1.2.1. Khái niệm về dịch vụ môi giới bất động sản	5
1.2.2. Nội dung môi giới bất động sản.....	6
1.2.3. Nguyên tắc hoạt động môi giới bất động sản.....	8
1.2.4. Vai trò của Môi giới BĐS trong Thị trường bất động sản.	9
1.3. HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN Ở MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI.....	14
1.4. HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM.....	18
1.4.1. Khái quát	18
1.4.2. Hoạt động môi giới bất động sản ở một số địa phương	19
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	29
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	29
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	29
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU	29
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	29
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	29

2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	29
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	31
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu.....	31
2.4.2. Phương pháp thống kê.....	31
2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp	31
2.4.4. Phương pháp so sánh.....	31
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	32
3.1. Tình hình cơ bản của huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.....	32
3.1.1 Điều kiện tự nhiên của huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội	32
3.1.2 Điều kiện kinh tế xã hội của huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.....	36
3.1.3 Hiện trạng sử dụng đất của huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội	39
3.2. Tình hình quản lý đất đai và thị trường bất động sản trên địa bàn huyện Đan Phượng	41
3.2.1. Hoạt động môi giới BĐS trên địa bàn huyện Đan Phượng.....	41
3.2.2. Tình hình quản lý đất đai và thị trường bất động sản	41
3.3. Đánh giá thực trạng hoạt động dịch vụ môi giới BĐS trên địa bàn huyện Đan Phượng	45
3.3.1. Đánh giá số lượng và phân loại các chủ thể hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản.....	45
3.3.2. Đánh giá thực trạng hoạt động môi giới bất động sản tại huyện Đan Phượng theo thời gian.....	51
3.3.3. Đánh giá thực trạng hoạt động môi giới bất động sản tại Huyện Đan Phượng theo nội dung hợp đồng giao dịch.....	53
3.3.4. Đánh giá chung về tình hình hoạt động và hiệu quả kinh doanh của các loại hình môi giới bất động sản.....	59
3.4. KHÓ KHĂN, TỒN TẠI VÀ GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	63
3.4.1. Những khó khăn, tồn tại của hoạt động môi giới bất động sản tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.....	63

3.4.2. Một số giải pháp tăng cường hoạt động môi giới bất động sản tại huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.....	64
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	66
1. KẾT LUẬN.....	66
2. ĐỀ NGHỊ.....	66

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS	Bất động sản
CP	Cổ phần
NXB	Nhà xuất bản
PTTH	Phổ thông trung học
QĐ	Quyết định
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TP	Thành phố
UBND	Ủy ban nhân dân
GCN	Giấy chứng nhận

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1 Số lượng các công ty đăng kí kinh doanh bất động sản và dịch vụ bất động sản trên địa bàn Hà Nội.....	23
Bảng 3.1: Các loại đất của huyện Đan Phượng	34
Bảng 3.2. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất thành huyện.....	40
Đan Phượng năm 2014.....	40
Bảng 3.3. Số Lượng Các Loại Hình Môi Giới Bất Động Sản Hoạt Động Có Giấy Phép Kinh Doanh Tại Huyện Đan Phượng	46
Bảng 3.4. Danh sách các Sàn giao dịch bất động sản	46
tại huyện Đan Phượng.....	46
Bảng 3.5. Các công ty kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản	47
Bảng 3.6. Danh sách các văn phòng môi giới bất động sản có đăng ký giấy phép kinh doanh ở huyện Đan Phượng.....	49
Bảng 3.7. Danh sách các cá nhân môi giới bất động sản.....	50
Bảng 3.8. Đánh giá các loại hình môi giới bất động sản theo thời gian	52
Bảng 3.9. Số lượng các hợp đồng giao dịch về bất động sản trung.....	52
Bảng 3.10 Tỷ lệ môi giới giao dịch thành công/tháng của các công ty	54
Bảng 3.11 Tỷ lệ môi giới giao dịch thành công/tháng của các văn phòng	56
Bảng 3.13. Bảng tính thù lao, hoa hồng của các công ty môi giới	61
bất động sản.....	61
Bảng 3.14. Bảng giá tính lệ phí dịch vụ nhà đất của các văn phòng	62

MỞ ĐẦU

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong quá trình đổi mới, Đảng và Nhà nước đã chủ trương hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhằm tạo lập đồng bộ các yếu tố thị trường theo cơ chế kinh tế thị trường định hướng XHCN. Tuy nhiên thị trường bất động nước ta mới được hình thành, còn nhiều khiếm khuyết; tình trạng giao dịch bất động sản thiếu minh bạch, không tuân thủ pháp luật đã làm cho thị trường biến động lớn với những biến động ”nóng”, ”lạnh” thất thường, tác động đến đến tình hình kinh tế, xã hội và đời sống của nhân dân.

Nghị quyết đại hội X Đảng Cộng sản Việt Nam đã đề ra: “Phát triển thị trường bất động sản trên cơ sở thực hiện Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật nhà ở và Luật về kinh doanh bất động sản... Tăng cường các biện pháp chống đầu cơ, hạn chế việc giao dịch không theo quy định của pháp luật. Xây dựng hệ thống đăng ký, thông tin bất động sản. Phát triển nhanh các dịch vụ thị trường bất động sản”.

Luật kinh doanh bất động sản (2006) đã được Quốc Hội ban hành, có hiệu lực từ ngày 01/01/2007 đã quy định: “Kinh doanh dịch vụ bất động sản là các hoạt động hỗ trợ kinh doanh bất động sản và thị trường bất động sản, bao gồm các dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản”.(Luật Kinh doanh Bất động sản 2006 Khoản 3, Điều 4).

Như vậy, pháp luật hiện hành đã xác nhận: Nghề môi giới bất động sản là một trong các nghề kinh doanh dịch vụ bất động sản, bao gồm các hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh bất động sản và thị trường bất động sản.

Đan Phượng là một huyện công nghiệp tương đối lâu đời, tuy nhiên thị trường bất động sản nơi đây được hình thành chưa lâu; việc giao dịch bất động sản không nhiều, chủ yếu thông qua môi giới... Trong khuôn khổ luận văn Thạc sĩ, tôi thực hiện đề tài: ***“Đánh giá thực trạng hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội”*** nhằm tìm hiểu thực trạng và