

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM  
..........

**LỤC ĐẠI HAI**

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG GIÁ ĐẤT Ở  
VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN  
GIÁ ĐẤT Ở TẠI HUYỆN VÂN ĐỒN,  
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2012 - 2015**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên -2016**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

..........



**LỤC ĐẠI HAI**

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG GIÁ ĐẤT Ở  
VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN  
GIÁ ĐẤT Ở TẠI HUYỆN VÂN ĐỒN,  
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2012 - 2015**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số ngành: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

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

**Thái Nguyên -2016**

## 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 kì 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**

**Lục Đại Hai**

## 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. Phan Đình Bình 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**

**Lục Đại Hai**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT .....	v
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1 Cơ sở khoa học .....	4
1.1.1 Khái niệm về giá đất và cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	4
1.1.2 Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất .....	7
1.2 Cơ sở pháp lý .....	10
1.2.1 Những căn cứ pháp lý dùng để quản lý giá đất và thực hiện công tác định giá đất.....	11
1.2.2. Các phương pháp định giá đất .....	12
1.3 Định giá đất tại một số nước trên thế giới và Việt Nam.....	22
1.3.1 Định giá đất trên thế giới .....	22
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
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU..27</b>	
2.1 Đối tượng nghiên cứu .....	27
2.2 Địa điểm và thời gian tiến hành.....	27
2.2.1 Địa điểm .....	27
2.2.2 Thời gian .....	27
2.3 Nội dung nghiên cứu.....	27
2.3.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Vân Đồn.....	27

2.3.2	Tình hình sử dụng đất đai của huyện Vân Đồn giai đoạn 2012 - 2015 ....	27
2.3.3	Giá đất ở theo quy định trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2012 - 2015.....	27
2.3.4	Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Vân Đồn	27
2.3.5	Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác định giá đất .....	28
2.4	Phương pháp nghiên cứu .....	28
2.4.1	Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	28
2.4.2	Phương pháp chọn điểm nghiên cứu và thu thập số liệu sơ cấp .....	28
2.4.3	Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	29
2.4.4	Phương pháp chuyên gia .....	29
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....</b>		<b>30</b>
3.1	Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Vân Đồn.....	30
3.1.1	Điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên .....	30
3.1.2	Đặc điểm kinh tế - xã hội .....	39
3.1.3	Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và cảnh quan môi trường của huyện Vân Đồn .....	41
3.2	Tình hình sử dụng đất đai của huyện Vân Đồn giai đoạn 2012 - 2015 .....	43
3.2.1	Hiện trạng sử dụng đất của huyện Vân Đồn .....	43
3.2.2	Tình hình cấp GCNQSDĐ tại huyện Vân Đồn.....	48
3.3	Giá đất ở theo quy định trên địa bàn huyện Vân Đồn giai đoạn 2012 – 2015. ....	57
3.3.1	Giá đất ở theo quy định chung trong phạm vi cả nước .....	57
3.3.2	Công tác định giá đất tại huyện Vân Đồn: .....	58
3.4	Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	67
3.4.1	Số liệu điều tra giá đất ở thực tế của các tuyến đường chính .....	61
3.4.2	Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở:.....	67
3.4.3	Ảnh hưởng của yếu tố chất lượng cơ sở hạ tầng, dịch vụ đến giá đất ở...68	
3.4.4	Ảnh hưởng của yếu tố đặc điểm thửa đất đến giá đất ở đô thị.....	69
3.5	Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác định giá đất.....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>		<b>73</b>
1.	Kết luận.....	73

2. Kiến nghị.....	74
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>75</b>

### **DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

BĐĐC	: Bản đồ địa chính
BĐS	: 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
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 của huyện Vân Đồn.....	43
Bảng 3.2 Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại huyện Vân Đồn giai đoạn 2010 - 2014 .....	49
Bảng 3.3 Kết quả thu thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Vân Đồn giai đoạn 2010 - 2014 ....	52
Bảng 3.4 Đánh giá tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại huyện Vân Đồn .....	55
Bảng 3.5: Khung giá đất ở tại đô thị .....	57
Bảng 3.6: Khung giá đất ở tại nông thôn .....	57
Bảng 3.7: Giá đất ở thuộc nhóm I theo quy định từ năm 2012 đến 2015 .....	59
Bảng 3.8: Giá đất ở thuộc nhóm II theo quy định từ năm 2012 đến 2015.....	59
Bảng 3.9: Giá đất ở thuộc nhóm III theo quy định từ năm 2012 đến 2015 .....	60
Bảng 3.10: Số liệu điều tra giá đất ở theo vị trí của nhóm I .....	60
Bảng 3.11: Số liệu điều tra giá đất ở theo vị trí của nhóm II.....	63
Bảng 3.12: Số liệu điều tra đất ở theo vị trí của nhóm III.....	66



**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 3.1 : Vị trí địa lý huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.....	31
Hình 3.2 : Biểu đồ thể hiện lượng mưa theo các năm.....	32
Hình 3.3. Biểu đồ kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại huyện Vân Đồn giai đoạn 2010-2014.....	51

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế được, là thành phần hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh, quốc phòng. Từ ngàn xưa, con người đã biết dựa vào đất đai để tồn tại và phát triển. Đất đai có một vai trò vô cùng quan trọng đối với mọi ngành nghề và hoạt động của con người.

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” (Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam, 1992). Lần đầu tiên giá đất được sử dụng “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) gắn với nó là các hình thức mua bán, chuyển nhượng đất đai ngày càng diễn ra mạnh mẽ. Để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao Luật Đất đai 1993 đã ra đời, tiếp theo nó là lần lượt các Luật Đất đai sửa đổi, Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 ra đời thể hiện cách tiếp cận mới của Nhà nước ta về vị trí và vai trò của đất đai trong nền kinh tế thị trường, nguồn lực quan trọng nhất của đất nước. Từ đó, đất đai trở thành một thứ hàng hoá có giá.

Giá đất là một phạm trù kinh tế tồn tại khách quan trong hoạt động kinh tế - xã hội, giá đất cũng là công cụ kinh tế để người quản lý 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 sự