

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN DOÃN QUANG

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT MỘT SỐ DỰ ÁN ĐẾN GIÁ ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,
TỈNH QUẢNG NINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2016

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



TRẦN DOÃN QUANG

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH
SỬ DỤNG ĐẤT MỘT SỐ DỰ ÁN ĐẾN GIÁ ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,
TỈNH QUẢNG NINH**

Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Mã số: 62.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. VŨ THỊ THANH THỦY

THÁI NGUYÊN - 2016

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.

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

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2016

Tác giả luận văn

Trần Doãn Quang

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.

Đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến **TS. Vũ Thị Thanh Thủy**, 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 trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả, Phòng Quản lý đô thị thành phố Cẩm Phả, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cẩm Phả, Phòng Quản lý đào tạo sau đại học - trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

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 10 năm 2016

Tác giả luận văn

Trần Doãn Quang

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ 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
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 CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	3
1.1. Tổng quan về quy hoạch sử dụng đất.....	3
1.1.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý của quy hoạch sử dụng đất.....	4
1.1.3. Tình hình quy hoạch sử dụng đất một số nước trên thế giới	5
1.1.4. Tình hình quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam	8
1.1.4.1. Quy hoạch sử dụng đất trước năm 1987	8
1.1.4.2. Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn năm 1987- năm 1993.....	9
1.1.4.3. Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn năm 1993 - năm 2003.....	9
1.1.4.4. Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn từ năm 2003 đến nay	10
1.1.5. Tình hình quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh - tầm nhìn 2020.....	11
1.2. Tổng quan về giá đất	13
1.2.1. Khái niệm về giá đất	13
1.2.2. Các loại giá đất.....	14
1.2.3. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất và giá đất ở	16
1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	18

1.3. Tác động của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất	30
1.4. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài	32
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	34
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	34
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	34
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.....	34
2.2.2. Khái quát công tác quản lý đất đai và giá đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	34
2.2.3. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	34
2.2.4. Ảnh hưởng của một số dự án quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	35
2.2.5. Đề xuất các giải pháp đối với công tác quy hoạch sử dụng đất đến giá đất	35
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	35
2.3.2. Phương pháp thu nhập số liệu sơ cấp.....	35
2.3.3. Phương pháp so sánh.....	36
2.3.4. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu	37
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	38
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên`	38
3.1.1.1. Vị trí địa lý	38
3.1.1.2. Địa hình, địa mạo	39
3.1.1.3. Khí hậu	40
3.1.1.4. Thủy văn.....	40
3.1.1.5. Các nguồn tài nguyên.....	41
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.....	43

3.1.2.1. Khu vực kinh tế nông nghiệp	43
3.1.2.2. Khu vực kinh tế công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp - Xây dựng	44
3.1.2.3. Khu vực kinh tế dịch vụ - thương mại	44
3.1.2.4. Dân số, lao động, việc làm, y tế và văn hóa xã hội.....	44
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường.....	45
3.2. Công tác thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai và giá đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả - tỉnh Quảng Ninh	47
3.2.1. Thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai.....	47
3.2.2. Công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	49
3.2.3. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất theo quy định của pháp luật	51
3.3. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả - tỉnh Quảng Ninh	52
3.3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả năm 2015.....	52
3.3.2. Biến động sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011 - 2015.....	53
3.3.3. Tình hình thực hiện quy hoạch trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 - 2015.....	55
3.4. Ảnh hưởng của một số dự án quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	56
3.4.1. Dự án quy hoạch Khu dân cư tại khu 6, phường Quang Hanh thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	56
3.4.2. Dự án quy hoạch nhóm nhà ở tại phường Cẩm Thủy - thành phố Cẩm Phả - tỉnh Quảng Ninh.....	64
3.4.3. Ảnh hưởng của dự án quy hoạch theo quy hoạch sử dụng đất đến giá đất.....	73
3.4.4. Đánh giá mức độ ảnh hưởng và nguyên nhân.....	74
3.5. Đề xuất các giải pháp đối với công tác quy hoạch sử dụng đất đến giá đất	75
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	77
1. Kết luận	77
2. Kiến nghị.....	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO	79
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Tên viết tắt	Tên đầy đủ
BĐS	: Bất động sản
BTC	: Bộ tài chính
BTNMT	: Bộ Tài nguyên Môi trường
CNH	: Công nghiệp hóa
CP	: Chính phủ
CV	: Công văn
ĐHTN	: Đại học Thái Nguyên
GCN	: Giấy chứng nhận
HĐBT	: Hội đồng Bộ trưởng
HĐH	: Hiện đại hóa
KCN	: Khu công nghiệp
KDC	: Khu dân cư
KĐT	: Khu đô thị
KHSDD	: Kế hoạch sử dụng đất
KS	: Khoáng sản
MNCD	: Mặt nước chuyên dùng
NĐ	: Nghị định
NN	: Nhà nước
QĐ	: Quyết định
QĐ	: Quy định
QH	: Quy hoạch
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
THCS	: Trung học cơ sở
TT	: Thông tư
TTLT	: Thông tư liên tịch
TTr	: Thị trường
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân
VLXD	: Vật liệu xây dựng
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả năm 2015	52
Bảng 3.2. Biến động sử dụng đất của thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011-2015.....	53
Bảng 3.3. Tổng hợp một số danh mục dự án quy hoạch trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011- 2015	55
Bảng 3.4. Giá đất nông nghiệp trước khi có quy hoạch khu dân cư tại khu 6 - phường Quang Hanh.....	57
Bảng 3.5. Giá đất nông nghiệp khi bắt đầu có dự án quy hoạch khu dân cư số khu 6 - phường Quang Hanh	58
Bảng 3.6. Giá đất nông nghiệp và giá đất ở của dự án khu dân cư khu 6 phường Quang Hanh.....	59
Bảng 3.7. Giá đất ngoài khu quy hoạch dân cư khu 6 Quang Hanh	61
Bảng 3.8. Cơ cấu sử dụng đất của dự án.....	66
Bảng 3.9. Giá đất ở khi thực hiện dự án quy hoạch nhóm nhà ở phường Cẩm Thủy - thành phố Cẩm Phả.....	67
Bảng 3.10. Giá đất ngoài khu vực quy hoạch dự án nhóm nhà ở phường Cẩm Thủy.....	70

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Mối quan hệ của quy hoạch và dự án đến giá đất.....	30
Hình 3.1: Bản đồ hành chính thành phố Cẩm Phả	38
Hình 3.2: Sơ đồ chi tiết dự án quy hoạch khu dân cư tại khu 6 phường Quang Hanh - thành phố Cẩm Phả	56
Hình 3.3: Biểu đồ thể hiện giá đất nhà nước và giá đất thực tế tại các vị trí của khu vực giáp với dự án khu dân cư khu 6 Quang Hanh	64
Hình 3.4: Sơ đồ chi tiết dự án quy hoạch nhóm nhà ở tại phường Cẩm Thủy thành phố Cẩm Phả	66
Hình 3.5: Biểu đồ thể hiện giá đất nhà nước và giá đất thực tế khi dự án Nhóm nhà ở phường Cẩm Thủy được thực hiện	69
Hình 3.6: Biểu đồ thể hiện giá đất nhà nước và giá đất thực tế tại các vị trí của dự án nhóm nhà ở phường Cẩm Thủy - tp. Cẩm Phả	73