

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

.....๘๙๘.....



**CHU TUẤN DŨNG**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG  
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ UÔNG BÍ -  
TỈNH QUẢNG NINH, GIAI ĐOẠN 2013 - 2015**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2016**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

..........



**CHU TUẤN DŨNG**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG  
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ UÔNG BÍ -  
TỈNH QUẢNG NINH, GIAI ĐOẠN 2013 - 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. Nguyễn Ngọc Nông**

**Thái Nguyên - 2016**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận văn “*Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2013 - 2015*” là kết quả nghiên cứu của riêng tôi. Những số liệu, kết quả nêu trong luận văn này là trung thực, khách quan và chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

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

*Thái Nguyên, ngày ... tháng ... năm ...*

***Tác giả luận văn***

**Chu Tuấn Dũng**

## LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thiện luận văn này tôi đã nhận được những sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn **PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông** - thầy đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

Tôi xin gửi cảm ơn đến tập thể các thầy giáo, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo - Đào tạo Sau đại học, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn các cán bộ, công chức Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Thống kê, Ban địa chính và bà con nhân dân các phường, xã tại thành phố Uông Bí đã giúp đỡ tôi rất nhiều trong quá trình điều tra, thu thập số liệu.

Cũng nhân dịp này, tôi chân thành xin cảm ơn tới gia đình, bạn bè, đồng nghiệp và những người đã giúp đỡ, đóng góp ý kiến và tạo mọi điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn này.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn!

*Thái Nguyên, ngày ... tháng ... năm ...*

***Tác giả luận văn***

**Chu Tuấn Dũng**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LỜI CẢM ƠN .....</b>	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC .....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT .....</b>	<b>vi</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG.....</b>	<b>vii</b>
<b>DANH MỤC CÁC HÌNH .....</b>	<b>viii</b>
<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 của đề tài.....	2
<b>Chương 1: TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>3</b>
1.1 Cơ sở khoa học .....	3
1.1.1 Khái quát chung về giá đất và cơ sở khoa học hình thành giá đất .....	3
1.1.2 Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất.....	5
1.2 Cơ sở pháp lý .....	8
1.2.1 Những căn cứ pháp lý dùng để quản lý giá đất và thực hiện công tác định giá đất .....	8
1.2.2 Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất theo quy định của pháp luật.....	9
1.2.3 Các phương pháp định giá đất.....	10
1.3 Cơ sở thực tiễn .....	20
1.3.1 Quản lý giá đất và định giá đất tại một số nước trên thế giới .....	20
1.3.2 Quản lý giá đất và định giá đất tại Việt Nam .....	23
1.3.3 Xu thế biến động giá đất ở thành phố Uông Bí - tỉnh Quảng Ninh.....	24
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>27</b>
2.1 Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.2 Phạm vi và thời gian nghiên cứu.....	27
2.3 Nội dung nghiên cứu.....	27

2.3.1	Sơ lược điều kiện tự nhiên, KTXH và tình hình sử dụng đất đai của thành phố Uông Bí giai đoạn 2013 - 2015 .....	27
2.3.2	Các vấn đề về giá đất ở và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	27
2.3.3	Xác định mối quan hệ của một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị tại thành phố Uông Bí.....	28
2.3.4	Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác định giá đất .....	28
2.4.1	Phương pháp chọn điểm nghiên cứu .....	28
2.4.2	Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu .....	29
2.4.3	Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu .....	30
2.4.4	Phương pháp chuyên gia .....	31
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>		<b>32</b>
3.1	Sơ lược điều kiện tự nhiên, KTXH và tình hình sử dụng đất đai của thành phố Uông Bí giai đoạn 2013 - 2015 .....	32
3.1.1	Đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Uông Bí.....	32
3.1.2	Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và cảnh quan môi trường của thành phố Uông Bí .....	40
3.1.3	Tình hình sử dụng đất của thành phố Uông Bí.....	41
3.1.4	Tình hình cấp GCNQSDĐ tại thành phố Uông Bí.....	44
3.2	Các vấn đề về giá đất ở và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Uông Bí .....	45
3.2.1	Giá đất ở tại đô thị theo quy định chung trong phạm vi cả nước .....	45
3.2.2	Công tác định giá đất trên vùng nghiên cứu.....	46
3.2.3	Số liệu điều tra giá đất ở thực tế của các tuyến đường trung tâm .....	51
3.2.4	Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Uông Bí .....	62
3.3	Xác định mối quan hệ của một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị tại thành phố Uông Bí .....	68

3.3.1 Trình độ văn hóa, nghề nghiệp, thu nhập, an ninh, môi trường, độ rộng ngõ ảnh hưởng đến giá đất .....	70
3.3.2 Vị trí, hình thể, diện tích thửa đất ảnh hưởng đến giá đất .....	71
3.3.3 Nhóm yếu tố pháp lý của thửa đất ảnh hưởng đến giá đất .....	72
3.4 Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác định giá đất .....	73
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>75</b>
1. Kết luận .....	75
2. Kiến nghị .....	75
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>77</b>

**DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

<b>TỪ VIẾT TẮT</b>	<b>NGHĨA</b>
BDS	: Bất động sản
BTC	: Bộ Tài chính
BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
CHXHCN	: Cộng hòa xã hội chủ nghĩa
CN	: Chữ nhật
CP	: Chính phủ
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quyết định
QSD	: Quyền sử dụng
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TP	: Thành phố
TT	: Thông tư
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân
VBQPPL	: Văn bản quy phạm pháp luật



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Tình hình sử dụng đất của thành phố Uông Bí qua các năm.....	41
Bảng 3.2: Thống kê số trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu vực nghiên cứu giai đoạn 2013 - 2015 .....	45
Bảng 3.3: Khung giá đất ở tại đô thị.....	46
Bảng 3.4: Giá đất ở thuộc nhóm I theo quy định từ năm 2013 đến 2015 .....	47
Bảng 3.5: Giá đất ở thuộc nhóm II theo quy định từ năm 2013 đến 2015 .....	48
Bảng 3.6: Giá đất ở thuộc nhóm III theo quy định từ năm 2013 đến 2015.....	49
Bảng 3.7: Giá đất ở thuộc nhóm IV theo quy định từ năm 2013 đến 2015 .....	50
Bảng 3.8: Số liệu điều tra đất ở theo vị trí của nhóm I.....	52
Bảng 3.9: Số liệu điều tra đất ở theo vị trí của nhóm II .....	55
Bảng 3.10: Số liệu điều tra đất ở theo vị trí của nhóm III.....	58
Bảng 3.11: Số liệu điều tra đất ở theo vị trí của nhóm IV.....	60
Bảng 3.12: Tình hình biến động dân số và GTGT (thực tế) .....	62
Bảng 3.13: Ảnh hưởng của yếu tố vị trí thửa đất đến giá đất của tuyến đường Quang Trung.....	64
Bảng 3.14: Ảnh hưởng của yếu tố đặc điểm thửa đất đến giá đất ở đô thị .....	66

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Cơ cấu sử dụng đất thành phố Uông Bí năm 2015 .....	41
Hình 3.2. So sánh giá thị trường trung bình của các đường phố nhóm I .....	53
Hình 3.3. So sánh giá thị trường trung bình của các đường phố nhóm II .....	56
Hình 3.4. So sánh giá thị trường trung bình của các đường phố nhóm III.....	59
Hình 3.5. So sánh giá thị trường trung bình của các đường phố nhóm IV .....	62
Hình 3.6. So sánh giá thị trường trung bình của các đường phố nhóm IV .....	65
Hình 3.7. Môi quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng giá đất tại thành phố Uông Bí.....	69
Hình 3.8. Trình độ văn hóa, nghề nghiệp, thu nhập, an ninh, môi trường, độ rộng ngõ ảnh hưởng đến giá đất .....	70
Hình 3.9. Vị trí, hình thể, diện tích thửa đất ảnh hưởng đến giá đất.....	71
Hình 3.10. Nhóm yếu tố pháp lý của thửa đất ảnh hưởng đến giá đất .....	72