

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



NGUYỄN THỊ LƯƠNG

**NGHIÊN CỨU SỰ BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ
TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, 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**



NGUYỄN THỊ LƯƠNG

**NGHIÊN CỨU SỰ BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ
TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, 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 KHẮC THÁI SƠN

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 9 năm 2016

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Lương

LỜI CẢM ƠN

Được sự nhất trí của Khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, tôi đã tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Nghiên cứu sự biến động giá đất ở đô thị tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2013-2015”***.

Trong quá trình nghiên cứu thực hiện đề tài, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn tận tình, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy giáo, cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, chu đáo của cơ quan, nhân dân địa phương.

Đầu tiên, tôi muốn bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới thầy giáo: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn - Khoa Quản lý tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ và định hướng cho tôi thực hiện đề tài này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên và đặc biệt các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên đã tận tình dạy bảo tôi trong suốt 2 năm học qua, cung cấp những kiến thức tiền đề để tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo, cán bộ phòng Tài nguyên & Môi trường và nhân dân thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi thu thập tài liệu hoàn thành luận văn được tốt nhất.

Mặc dù đã hết sức cố gắng, song do thời gian có hạn, trình độ và năng lực của bản thân còn hạn chế nên không thể tránh khỏi những thiếu sót. Vì vậy, tôi rất mong nhận được sự quan tâm đóng góp ý kiến của các thầy, cô giáo để luận văn được hoàn thiện hơn.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2016

Học viên thực hiện

Nguyễn Thị Lương

MỤC LỤC

| | |
|---|-----------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT..... | vi |
| DANH MỤC CÁC BẢNG..... | vii |
| DANH MỤC CÁC HÌNH..... | viii |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Đặt vấn đề | 1 |
| 2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài | 3 |
| Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU..... | 4 |
| 1.1. Cơ sở khoa học của biến động giá đất | 4 |
| 1.1.1. Đặc điểm đất đai và chế độ sở hữu về đất đai..... | 4 |
| 1.1.2. Thị trường đất đai..... | 6 |
| 1.1.3. Giá đất, định giá đất | 13 |
| 1.1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất | 18 |
| 1.2. Định giá đất và bất động sản một số nước trên thế giới..... | 21 |
| 1.2.1. Định giá đất và bất động sản ở Thái Lan | 21 |
| 1.2.2. Định giá đất và bất động sản ở Trung Quốc | 22 |
| 1.2.3. Định giá đất và bất động sản ở Australia | 23 |
| 1.2.4. Định giá đất và bất động sản ở Đức | 24 |
| 1.2.5. Bài học kinh nghiệm về công tác định giá đất áp dụng cho Việt Nam..... | 24 |
| 1.3. Định giá đất và bất động sản tại Việt Nam | 26 |
| 1.3.1. Căn cứ pháp lý..... | 26 |
| 1.3.2. Công tác định giá đất trên cả nước..... | 27 |
| 1.3.3. Công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh..... | 36 |
| Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU..... | 39 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 39 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 39 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 39 |

| | |
|---|-----------|
| 2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu..... | 39 |
| 2.2.1. Thời gian nghiên cứu | 39 |
| 2.2.2. Địa điểm nghiên cứu | 39 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 39 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 40 |
| 2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp..... | 40 |
| 2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp | 41 |
| 2.4.3. Phương pháp phân tích, tổng hợp, xử lý và biểu đạt kết quả nghiên cứu..... | 43 |
| Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN | 44 |
| 3.1. Khái quát về thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh | 44 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên | 44 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội..... | 47 |
| 3.1.3. Thực trạng công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh | 49 |
| 3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh | 53 |
| 3.1.5. Đánh giá chung về tình hình cơ bản tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh | 57 |
| 3.2. Thực trạng giá đất ở đô thị tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh..... | 58 |
| 3.2.1. Giá đất ở quy định trên địa bàn Thành phố Cẩm Phả - tỉnh Quảng Ninh..... | 58 |
| 3.2.2. Thực trạng giá đất ở trên địa bàn thành phố Cẩm Phả theo thị trường..... | 60 |
| 3.2.3. So sánh giá đất ở trên thị trường với giá đất ở theo quy định tại thành phố Cẩm Phả | 68 |
| 3.3. Đánh giá ý kiến của người dân về các yếu tố ảnh hưởng đến biến động giá đất ở đô thị tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh | 73 |
| 3.3.1. Yếu tố tự nhiên..... | 75 |
| 3.3.2. Yếu tố cơ sở hạ tầng..... | 77 |
| 3.3.3. Yếu tố mục đích sử dụng đất..... | 77 |
| 3.3.4. Yếu tố pháp lý | 78 |
| 3.3.5. Yếu tố tâm lý..... | 79 |
| 3.4. Tồn tại và giải pháp hoàn thiện công tác định giá đất tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh..... | 80 |

| | |
|--|-----------|
| 3.4.1. Tồn tại trong công tác định giá đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh | 80 |
| 3.4.2. Giải pháp góp phần hoàn thiện công tác định giá đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh | 80 |
| KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ..... | 82 |
| 1. Kết luận | 82 |
| 2. Đề nghị | 82 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 83 |
| PHỤ LỤC | 85 |

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

| Từ viết tắt | Nghĩa Tiếng việt |
|--------------------|---|
| BC | : Báo cáo |
| BDS | : Bất động sản |
| CN-XD | : Công nghiệp - xây dựng |
| CT-TTg | : Chỉ thị - Thủ tướng Chính phủ |
| FAO | : Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên Hiệp Quốc |
| HĐND | : Hội đồng nhân dân |
| KH | : Kế hoạch |
| NĐ-CP | : Nghị định - Chính phủ |
| PTTH | : Phổ thông trung học |
| QĐ-UBND | : Quyết định - Ủy ban nhân dân |
| THCS | : Trung học cơ sở |
| TNHH | : Trách nhiệm hữu hạn |
| TP | : Thành phố |
| TT-BTC | : Thông tư - Bộ Tài chính |
| TT-BTNMT | : Thông tư - Bộ Tài nguyên và Môi trường |
| TTLT-BTNMT-BTC | : Thông tư liên tịch - Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tài chính |
| TT-TCĐC | : Thông tư - Tổng cục Địa chính |
| TW | : Trung ương |
| UBND | : Ủy ban nhân dân |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | |
|---|----|
| Bảng 1.1. Khung giá đất ở đô thị theo NĐ 188/2004/NĐ-CP | 28 |
| Bảng 1.2. Khung giá đất ở đô thị theo NĐ 104/2014/NĐ-CP | 29 |
| Bảng 2.1. Số hộ phỏng vấn trên các đoạn đường điều tra | 42 |
| Bảng 3.1. Tình hình sử dụng đất Thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2013 - 2015 | 55 |
| Bảng 3.2. Giá đất ở quy định trên địa bàn Thành phố Cẩm Phả trên 10 tuyến đường lựa chọn | 59 |
| Bảng 3.3. Giá đất ở thị trường trung bình trên các tuyến đường nhóm 1 | 62 |
| Bảng 3.4. Giá đất ở thị trường trung bình trên các tuyến đường nhóm 2 | 65 |
| Bảng 3.5. Giá đất ở thị trường trung bình trên các tuyến đường nhóm 3 | 67 |
| Bảng 3.6. So sánh giá đất ở trên thị trường và giá đất ở theo quy định của nhóm 1 | 68 |
| Bảng 3.7. So sánh giá đất ở trên thị trường và giá đất ở theo quy định của nhóm 2 | 70 |
| Bảng 3.8. So sánh giá đất ở trên thị trường và giá đất ở theo quy định của nhóm 3 | 72 |
| Bảng 3.9. Bảng tổng hợp các yếu tố ảnh hưởng đến biến động giá đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh | 74 |
| Bảng 3.10. Giá đất ở trung bình năm 2015 ở cùng một vị trí giữa các nhóm đường..... | 75 |
| Bảng 3.11. So sánh giá đất ở thị trường trung bình năm 2015 theo hình thể | 76 |
| Bảng 3.12. So sánh giá đất ở thị trường trung bình năm 2015 theo mục đích sử dụng..... | 78 |
| Bảng 3.13. So sánh giá đất ở thị trường trung theo tình trạng pháp lý của thửa đất..... | 78 |

DANH MỤC CÁC HÌNH

| | |
|---|----|
| Hình 3.1. Bản đồ hành chính Thành phố Cẩm Phả - tỉnh Quảng Ninh | 45 |
| Hình 3.2. Cơ cấu sử dụng đất của TP. Cẩm Phả năm 2015 | 53 |
| Hình 3.3. Tuyến phố Thương Mại | 64 |
| Hình 3.4. Đường Bái Tử Long | 66 |
| Hình 3.5. Giá đất ở trung bình năm 2015 ở cùng một vị trí giữa các nhóm đường | 76 |
| Hình 3.6. Biểu đồ so sánh giá đất ở thị trường trung bình theo tình trạng pháp lý của thửa đất | 79 |