

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



**TRẦN QUỐC LONG**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG  
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ  
ĐIỆN BIÊN PHỦ, GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

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



**TRẦN QUỐC LONG**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG  
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ  
ĐIỆN BIÊN PHỦ, GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số ngành: 8 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. NGUYỄN THẾ HUẤN**

**Thái Nguyên - 2020**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan 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.

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

**Tác giả luận văn**

**Trần Quốc Long**

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các Thầy, cô Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo và Ban giám hiệu, 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 có nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của TS. Nguyễn Thế Huân, 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 Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Điện Biên Phủ và các anh, chị em, bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

***Tôi xin chân thành cảm ơn!***

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Trần Quốc Long**

**DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

GCN	: Giấy chứng nhận
KCN	: Khu công nghiệp
QSDD	: Quyền sử dụng đất
TĐC	: Tái định cư
TP	: Thành phố
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TTCN	: Tiêu thủ công nghiệp
TMDV	: Thương mại dịch vụ
UBND	: Ủy ban nhân dân

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT .....	iii
MỤC LỤC .....	iv
DANH MỤC HÌNH .....	viii
MỞ ĐẦU .....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu đề tài .....	3
3. Ý nghĩa của đề tài .....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn .....	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	4
1.1. Cơ sở khoa học của vấn đề nghiên cứu .....	4
1.1.1. Địa tô .....	5
1.1.2. Lãi suất ngân hàng.....	6
1.1.3. Quan hệ cung cầu .....	7
1.2. Cơ sở pháp lý của vấn đề nghiên cứu.....	8
1.3. Tổng quan kết quả nghiên cứu ở Việt Nam.....	9
1.3.1. Thị trường đất đai trên thế giới.....	9
1.3.2. Công tác định giá đất ở Việt Nam. ....	13
1.4. Cơ sở pháp lý .....	18
1.4.1. Giá đất, nguyên tắc định giá đất và các phương pháp định giá đất.....	18
1.4.3. Một số nghiên cứu có liên quan đến lĩnh vực của đề tài .....	33
1.5. Đánh giá chung rút ra từ tổng quan tài liệu .....	35
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	36
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	36
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	36

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....	36
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	36
2.2.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội .....	36
2.2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ .....	36
2.2.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2017-2019 .....	36
2.2.4. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất .....	36
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp trong công tác quản lý và định giá đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ.....	37
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	37
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập thông tin thứ cấp .....	37
2.3.2. Phương pháp thu thập thông tin sơ cấp .....	37
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>40</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội .....	40
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	40
3.2. Hiện trạng sử dụng, quản lý và giá đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ .....	45
3.2.1. Tình hình sử dụng đất.....	45
3.2.2. Tình hình quản lý đất đai.....	47
3.2.3. Tình hình giá đất.....	49
3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố.....	58
3.3.1. Yếu tố vị trí.....	58
3.3.2. Yếu tố quy hoạch.....	61
3.3.3. Yếu tố pháp lý của thửa đất.....	62
3.3.4. Yếu tố cá biệt.....	64
3.3.5. Đánh giá mức độ quan trọng của các yếu tố đến giá đất.....	65
3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao năng lực quản lý Nhà nước về giá đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ.....	67
3.4.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật.....	67
3.4.2. Giải pháp về tổ chức bộ máy quản lý, phát triển nguồn nhân lực.....	67
3.4.3. Giải pháp về công nghệ, kỹ thuật .....	68

KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....	70
1. Kết luận.....	70
2. Đề nghị .....	71
TÀI LIỆU THAM KHẢO .....	72



**DANH MỤC BẢNG**

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2019 .....	458
Bảng 3.2: Biến động đất đai năm 2017 so với năm 2019.....	39
Bảng 3.3: Tình hình biến động giá đất theo quy định năm 2017 - 2019.....	50
Bảng 3.4: Giá đất ở trên thị trường năm 2017 - 2019 .....	52
Bảng 3.5. Tình hình biến động giữa Gqđ và Gtt năm 2017 - 2019.....	54
Bảng 3.6: Giá đất trên địa bàn nghiên cứu theo các khu vực.....	58
Bảng 3.7: Giá đất ở các vị trí tuyến đường ở KV.IV .....	59
Bảng 3.8: Giá đất ở các vị trí tuyến đường ở KV.III.....	60
Bảng 3.9: Yếu tố quy hoạch ảnh hưởng đến giá đất .....	61
Bảng 3.10: Bảng giá đất trên thị trường năm 2017 - 2019.....	62
Bảng 3.11: Giá đất tại KV.IV chưa cấp giấy chứng nhận QSDĐ.....	62
Bảng 3.12: Giá đất tại KV.IV đã cấp GCN .....	63
Bảng 3.13: Chênh lệch giá bởi yếu tố pháp lý của thửa đất KV.II .....	63
Bảng 3.14: Yếu tố cá biệt về độ rộng mặt tiền .....	64
Bảng 3.15: Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất .....	66

**DANH MỤC HÌNH**

Hình 1.1 Đồ thị cung và cầu Đất đai .....	7
Hình 3.1. Biến động giá đất KV.I trên thị trường năm 2017 -2019 .....	536
Hình 3.2: So sánh giá đất quy định với giá đất trên thị trường năm 2017 .....	558
Hình 3.3: So sánh mức chênh lệch giá cao nhất giữa các tuyến và khu vực.....	49
Hình 3.4: So sánh giá quy định và trên thị trường ở mức cao nhất trên các khu vực nghiên cứu.....	49
Hình 3.5: So sánh giá trị thừa đất ảnh hưởng bởi độ rộng mặt tiền .....	65
Hình 3.6: Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất .....	66