

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



LÊ ĐỨC MINH

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở
VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG GIÁ ĐẤT Ở
TẠI MỘT SỐ XÃ, PHƯỜNG PHÍA TÂY THUỘC
THÀNH PHỐ YÊN BÁI GIAI ĐOẠN 2014 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2019

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



LÊ ĐỨC MINH

**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở
VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG GIÁ ĐẤT Ở
TẠI MỘT SỐ XÃ, PHƯỜNG PHÍA TÂY THUỘC
THÀNH PHỐ YÊN BÁI GIAI ĐOẠN 2014 - 2018**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thị Lợi

Thái Nguyên – 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của 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./.

Tác giả luận văn

Lê Đức Minh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, 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 TS. Nguyễn Thị Lợi là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái và các cơ quan ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Lê Đức Minh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài.	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học và lý luận của đề tài.....	4
1.1.1. Vai trò của định giá đất và quản lý nhà nước về giá đất.....	4
1.1.2. Tổng quan về giá đất.	8
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	13
1.1.4. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất:.....	17
1.1.5. Các phương pháp định giá đất.....	20
1.2. Công tác định giá đất trên thế giới và Việt Nam.	23
1.2.1. Thị trường đất đai trên thế giới.	23
1.2.2. Công tác định giá đất ở Việt Nam.....	27
1.2.3. Công tác định giá đất tỉnh Yên Bái.....	32
CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	34
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Thời gian nghiên cứu	34
2.3. Nội dung nghiên cứu	34
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2014 – 2018.	34

2.3.2. Đánh giá tình hình biến động giá đất ở và một số yếu tố ảnh hưởng giá đất ở tại một số xã, phường/phía Tây thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2014 – 2018.....	34
2.3.3. Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại một số phường/phía Tây thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2014 – 2018.....	34
2.3.4. Đề xuất định hướng một số giải pháp cho quản lý giá đất ở tại thành phố Yên Bái.....	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	35
2.4.2 Phương pháp điều tra, chọn điểm nghiên cứu.....	35
2.4.3 Phương pháp thống kê, xử lý số liệu, so sánh, tổng hợp, phân tích	37
2.4.4 Phương pháp chuyên gia.....	37
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	38
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái..	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	38
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế.....	41
3.1.3. Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất.....	45
3.2. Đánh giá tình hình biến động giá đất ở một số xã, phường/phía Tây trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2014 - 2018.	53
3.2.1. Tình hình biến động giá đất ở theo quy định của Nhà nước tác động tới một số phường, xã phía Tây thành phố Yên Bái giai đoạn năm 2014 - 2018	53
3.2.2. Tình hình biến động giá đất ở trên thị trường tại thành phố Yên Bái giai đoạn năm 2014 – 2018	61
3.2.3. So sánh biến động giá đất ở do Nhà nước quy định với giá đất ở trên thị trường tại thành phố Yên Bái giai đoạn 2014 – 2018.	65
3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2014 – 2018:	72

3.3.1. Yếu tố vị trí.	72
3.3.2. Yếu tố khả năng sinh lợi.	73
3.3.3. Yếu tố cơ sở hạ tầng.	73
3.3.4. Yếu tố dân số.	75
3.4. Nguyên nhân và xu hướng biến động giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2014 – 2018.	75
3.4.1. Xu hướng biến động giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.	75
3.4.2. Nguyên nhân biến động giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2014 – 2018.	76
3.5. Đề xuất định hướng một số giải pháp cho quản lý giá đất ở tại thành phố Yên Bái.	80
3.5.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật.	80
3.5.2. Giải pháp về tổ chức bộ máy quản lý, phát triển nguồn nhân lực 81	81
3.5.3. Giải pháp về công nghệ, kỹ thuật.	82
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	83
TÀI LIỆU THAM KHẢO	86

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của Thành phố Yên Bái năm 2018	49
Bảng 3.2. Giá đất ở theo quy định của Nhà nước tại phường Hợp Minh giai đoạn 2014 - 2018.....	57
Bảng 3.3. Giá đất ở theo quy định của Nhà nước tại xã Âu Lâu đoạn 2014 - 2018.....	59
Bảng 3.4. Giá đất ở theo quy định của Nhà nước tại xã Giới Phiên đoạn 2014 - 2018.....	60
Bảng 3.5. Giá đất ở trên thị trường tại phường Hợp Minh giai đoạn 2014 - 2018.....	62
Bảng 3.6. Giá đất ở trên thị trường tại xã Âu Lâu giai đoạn 2014 – 2018	63
Bảng 3.7. Giá đất ở trên thị trường tại xã Giới Phên giai đoạn 2014 – 2018.....	64
Bảng 3.8: So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá trên thị trường tại phường Hợp Minh giai đoạn 2014 - 2018.....	67
Bảng 3.9: So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá trên thị trường tại xã Âu Lâu giai đoạn 2014 - 2018.....	69
Bảng 3.10: So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá trên thị trường tại xã Âu Lâu giai đoạn 2014 - 2018.....	71
Bảng 3.11: Đánh giá nguyên nhân gây biến động giá đất tại thành phố Yên Bái qua ý kiến của người dân	76
Bảng 3.12: Ý kiến của người dân về ban hành giá đất tại Yên Bái	77

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài.

Trong quá trình đổi mới của nền kinh tế nước ta, cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã từng bước được hình thành, Trong quá trình đổi mới của nền kinh tế nước ta, cơ chế thị các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ với xu hướng tất yếu là mọi yếu tố nguồn lực đầu vào của sản xuất kinh doanh và sản phẩm đầu ra đều phải trở thành hàng hoá, trong đó đất đai là một trong những yếu tố quan trọng.

Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước đòi hỏi chúng ta phải có những cơ chế, chính sách phù hợp để tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, tạo vốn cho đầu tư phát triển, thúc đẩy sự hình thành và phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản, trong đó định giá đất là một công cụ, một biện pháp không thể thiếu. Mặt khác, giá đất là một công cụ quản lý vĩ mô của nhà nước để thực hiện quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế. Mục tiêu quản lý tốt giá đất để giá đất trở thành công cụ đắc lực trong chính sách tài chính đất đai, đảm bảo nguồn thu ổn định lâu dài cho ngân sách nhà nước, sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản và khắc phục những yếu kém trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả.

Giá đất là cầu nối giữa quan hệ đất đai - thị trường - sự quản lý của nhà nước. Nhà nước điều tiết quản lý đất đai thông qua giá, hay nói một cách khác, giá đất là công cụ kinh tế để người quản lý và người sử dụng tiếp cận với cơ chế thị trường đồng thời cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai, để người sử dụng đất thực hiện quyền của mình và nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy hoạch, kinh tế và pháp luật. Cũng như các loại hàng hoá khác trong cơ chế thị trường "giá đất" được hình thành và vận động theo các quy luật hàng hoá, quy luật giá trị (trao đổi ngang giá), quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh, ... (Hồ Thị Lam Trà, 2005).

Trên thực tế, giá đất chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố tác động khác nhau như yếu tố vị trí, yếu tố quy hoạch, quá trình phát triển kinh tế - xã hội, chính sách của nhà nước về đất đai, ..v.v Chính các yếu tố tác động đó làm cho giá đất luôn có sự dao động và chênh lệch lớn so với mức giá mà nhà nước ban hành.

Theo GS. Đặng Hùng Võ (2007) thì sự khác biệt quá lớn giữa giá đất do Nhà nước định và giá đất thực tế trên thị trường dưới sự tác động của nhiều nhân tố đã gây ra nhiều hệ quả buồn, từ đẩy phát sinh tham nhũng của người giao đất, đầu cơ của nhà đầu tư, Nhà nước mất tiền, người bị thu hồi đất khiếu kiện, v.v... Những hệ lụy của sự thiếu đồng nhất này không chỉ trong phạm vi tài chính, ngân sách, vốn, đầu tư mà đáng ngại hơn là đã làm cho thiếu sự bền vững xã hội trong quá trình phát triển xã hội.

Yên Bái đang trong quá trình đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá, tốc độ đô thị hoá của thành phố diễn ra rất nhanh, giá đất luôn luôn biến động và có xu hướng tăng cao, đã làm phát sinh nhiều vấn đề khó khăn, phức tạp trong việc thực hiện chính sách đền bù, giải toả, tái định cư cho người dân khi thu hồi đất, nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất, v.v... dẫn đến tình trạng đơn thư khiếu kiện, tố cáo liên quan đến việc thu hồi đất để thực hiện các dự án ngày càng gia tăng, gây áp lực lớn đối với chính quyền và ảnh hưởng đến việc phát triển kinh tế - xã hội và tình hình an ninh trật tự của địa phương. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên, trong đó giá đất là một trong những nguyên nhân chủ yếu.

Xuất phát từ tình hình thực tiễn trên, được sự nhất trí của Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, dưới sự hướng dẫn của TS. Nguyễn Thị Lợi tôi thực hiện nghiên cứu đề tài luận văn: *"Đánh giá tình hình biến động giá đất ở và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại một số xã, phường phía tây thuộc thành phố Yên Bái giai đoạn 2014 - 2018"*.

2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài.