

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



**NGUYỄN THU THÙY**

**NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN  
GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ YÊN  
BÁI, TỈNH YÊN BÁI GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**NGUYỄN THU THÙY**

**NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN  
GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ YÊN  
BÁI, TỈNH YÊN BÁI GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Đặng Văn Minh**

*Thái Nguyên - 2019*

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận văn này do chính tôi thực hiện dưới sự hướng dẫn khoa học của thầy giáo PGS.TS. Đặng Văn Minh.

Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này của tôi hoàn toàn trung thực và chưa hề công bố hoặc sử dụng để bảo vệ học vị nào.

Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm.

*Thái Nguyên, ngày ..... tháng .....năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Thu Thùy**

## LỜI CẢM ƠN

Trước hết tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc tới Người hướng dẫn khoa học, GS.TS. Đặng Văn Minh đã tận tình hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Ban giám hiệu trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên và các quý Thầy, cô giáo, viên chức trong phòng Đào tạo trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình giảng dạy, hướng dẫn và quan tâm, tạo điều kiện cho tôi trong quá trình học tập và nghiên cứu.

Tôi xin gửi lời cảm ơn đến các đồng chí lãnh đạo, cán bộ phòng TN&MT thành phố Yên Bái đã tạo điều kiện hỗ trợ tôi cả về vật chất cũng như tinh thần. Xin chân thành cảm ơn các đồng chí lãnh đạo UBND thành phố Yên Bái, cán bộ và nhân dân trên địa bàn thành phố Yên Bái đã giúp đỡ tôi trong quá trình điều tra và thu thập số liệu thực hiện đề tài.

Cảm ơn tất cả bạn bè, đồng nghiệp và gia đình đã động viên giúp đỡ tôi rất nhiều trong quá trình thực hiện đề tài.

Mặc dù đã có rất nhiều cố gắng, nhưng do thời gian và trình độ có hạn nên đề tài không thể tránh khỏi những thiếu sót. Tôi rất mong nhận được ý kiến đóng góp quý báu của các thầy cô, quý vị và bạn bè để luận văn này được hoàn thiện hơn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

*Thái Nguyên, ngày ..... tháng .... năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Thu Thùy**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	4
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>5</b>
1.1. Khái quát về giá đất.....	5
1.1.1. Khái niệm về giá đất .....	5
1.1.2. Đặc điểm của giá đất.....	5
1.1.2. Cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	7
1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	9
1.2.1. Yếu tố nhân khẩu .....	9
1.2.2. Yếu tố khu vực .....	9
1.2.3. Yếu tố cá biệt .....	10
1.2.4. Yếu tố kinh tế.....	11
1.2.5. Yếu tố xã hội .....	12
1.2.6. Yếu tố pháp lý .....	13
1.3. Các nguyên tắc cơ bản và các phương pháp định giá đất.....	14
1.3.1. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất (ĐGD) .....	14
1.3.2. Các phương pháp định giá đất.....	14
1.3.3. Cơ sở pháp lý .....	20
1.4. Công tác quản lý nhà nước về đất đai.....	20
1.4.1. Quản lý nhà nước về đất đai trên thế giới.....	20
1.4.2. Quản lý nhà nước về đất đai Việt Nam.....	23

<b>Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>27</b>
2.1. Đối tượng, phạm vi và địa điểm nghiên cứu.....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.1.2. Phạm vi phạm nghiên cứu.....	27
2.1.3. Địa điểm nghiên cứu .....	27
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	27
2.2.1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....	27
2.2.2. Hiện trạng sử dụng, quản lý và đất trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	27
2.2.3. Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2015 - 2017.....	27
2.2.4. Đề xuất các giải pháp thực hiện hiệu quả công tác quản lý và định giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....	28
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	28
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	28
2.3.2. Phương pháp điều tra, phỏng vấn .....	28
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	29
2.3.4. Quy trình thực hiện đề tài.....	32
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>34</b>
3.1. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội của thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội .....	40
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến sử dụng đất .....	43
3.2. Tình hình sử dụng đất đai của thành phố Yên Bái qua các năm 2015 - 2017 .....	45
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Yên Bái .....	45
3.2.2. Tình hình quản lý đất đai của thành phố Yên Bái .....	47

3.3. Đánh giá thực trạng giá đất ở tại địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....	49
3.3.1. Tình hình giá đất .....	49
3.3.2. Thực trạng thị trường đất đai của thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái....	50
3.4. Đánh giá một số yếu tố cơ bản ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....	55
3.4.1. Ảnh hưởng của loại đường phố đến giá đất tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2014 - 2017 .....	55
3.4.2. Ảnh hưởng của vị trí lô đất (trên cùng một tuyến đường ) đến giá đất tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2015 - 2017 .....	63
3.4.3. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2015 - 2017 .....	64
3.4.4. Ảnh hưởng của hình thể, diện tích đến giá đất tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2015 - 2017 .....	65
3.4.5. Ảnh hưởng của các dự án quy hoạch đến giá đất tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2015 - 2017 .....	67
3.5. Đề xuất giải pháp quản lý giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	68
3.5.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật .....	68
3.5.2. Giải pháp về tổ chức bộ máy quản lý, phát triển nguồn nhân lực .....	69
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>71</b>
1. Kết luận .....	71
2. Kiến nghị.....	71
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>73</b>

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Các loại đất trên địa bàn thành phố Yên Bái .....	37
Bảng 3.2: Bảng hiện trạng sử dụng đất của thành phố Yên Bái (2015 - 2017).....	46
Bảng 3.3: Giá đất theo vị trí của nhóm đường, phố trung tâm .....	50
Bảng 3.4: Giá đất theo vị trí của nhóm đường, phố cận trung tâm.....	53
Bảng 3.5: Giá đất theo vị trí của nhóm đường, phố xa trung tâm .....	54
Bảng 3.6. Giá đất theo vị trí của nhóm đường, phố trung tâm.....	57
Bảng 3.7. Giá đất theo vị trí của nhóm đường, phố cận trung tâm.....	59
Bảng 3.8: Giá đất theo vị trí của nhóm đường, phố xa trung tâm .....	60
Bảng 3.9: Kết quả khảo sát mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở qua các nhân tố trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....	61
Bảng 3.10: Yếu tố độ mặt tiền của lô đất ( yếu tố cá biệt).....	64
Bảng 3.11: Giá đất trung bình theo hình thể, diện tích của cùng một tuyến đường, cùng vị trí .....	66
Bảng 3.12: Giá đất trung bình trong khu quy hoạch và ngoài khu quy hoạch	67



**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

BDS	: Bất động sản
ĐGD	: Định giá đất
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
JPPH	: Cục các dịch vụ định giá và tài sản
Pb	: Phù sa ngoài đê được bồi đắp thường xuyên
Ph	: Phù sa trong đê không được bồi hàng năm
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
THPT	: Trung học phổ thông
TP	: Thành phố
UBND	: Ủy ban nhân dân
VT	: Vị trí

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết đề tài

Đất đai là một trong những nguồn lực quan trọng nhất của mọi chế độ xã hội. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt. Đối với nông nghiệp, lâm nghiệp, đất đai là yếu tố không thể thay thế, còn đối với công nghiệp, dịch vụ là yếu tố quan trọng hàng đầu. Đất đai còn là địa bàn cư trú của dân cư, tạo môi trường không gian sinh tồn cho xã hội loài người.

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 một 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 theo quyền của mình và nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy hoạch, kinh tế và pháp luật. 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,... 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.

Đặc biệt trong giai đoạn hiện nay, khi đất nước đang chuyển mình đổi mới nền kinh tế theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước đã làm cho nền kinh tế xã hội phát triển mạnh mẽ cùng với rất nhiều vấn đề như dân số, phát triển công nghiệp, dịch vụ... thì nhu cầu về đất đai ngày càng tăng, đặc biệt là quá trình đô thị hóa đã làm cho quá trình sử dụng đất có nhiều biến động lớn. Thị trường đất đai cũng trở nên sôi động và khó kiểm soát, đất đai trở thành nguồn vốn, nguồn động lực để phát triển kinh tế.

Thành phố Yên Bái là đô thị miền núi phía Bắc, giữ vị trí cửa ngõ đi vào khu Tây Bắc của tỉnh Yên Bái và của cả nước. Thành phố Yên Bái là trung tâm kinh tế, chính trị của tỉnh Yên Bái, nằm ở phía Đông của tỉnh, có đường Quốc lộ 32C, đường 379, đường cao tốc Hà Nội - Lào Cai và tuyến