

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



**TRẦN NGỌC PHÚ**

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH  
SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN GIÁ ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ YÊN BÁI,  
TỈNH YÊN BÁI**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

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



**TRẦN NGỌC PHÚ**

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA QUY HOẠCH  
SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN GIÁ ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ YÊN BÁI,  
TỈNH YÊN BÁI**

**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. Vũ Thị Quý**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

## **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./.

**Tác giả luận văn**

**Trần Ngọc Phú**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, 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.

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến **TS. Vũ Thị Quý**, là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các Thầy giáo, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Yên Bái, Ban Quản lý dự án - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Yên Bái, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Yên Bái, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Yên Bái, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Yên Bái, Phòng Đào tạo - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

**Tác giả luận văn**

**Trần Ngọc Phú**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
<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>4</b>
1.1. Tổng quan về quy hoạch sử dụng đất.....	4
1.1.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất .....	4
1.1.2. Cơ sở pháp lý của quy hoạch sử dụng đất.....	5
1.1.3. Tình hình quy hoạch sử dụng đất một số nước trên thế giới .....	5
1.1.4. Tình hình quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam .....	9
1.1.5. Tình hình quy hoạch sử dụng đất thành phố Yên Bái - tầm nhìn 2020 .....	12
1.2. Tổng quan về giá đất .....	14
1.2.1. Khái niệm về giá đất .....	14
1.2.2. Các loại giá đất.....	15
1.2.3. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất và giá đất ở .....	18
1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất .....	20
1.2.5. Khái quát quá trình hình thành giá đất ở nước ta.....	28
1.3. Tác động của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất .....	33
1.4. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài .....	35
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>37</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	37
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	37

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	37
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	37
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	37
2.2.2. Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	37
2.2.3. Đánh giá ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất tại Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị số 1, đường tránh ngập, phường Đồng Tâm và Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị số 5, đường Âu Cơ, xã Phúc Lộc, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	38
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao tác động tích cực của QHSD đất đến giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	38
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	38
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	38
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	39
2.3.3. Phương pháp so sánh.....	40
2.3.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp và xử lý số liệu.....	40
<b>Chương 3: KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC.....</b>	<b>41</b>
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	41
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên.....	41
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	43
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường.....	45
3.2. Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	46
3.2.1. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái năm 2015.....	46
3.2.2. Biến động sử dụng đất tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái giai đoạn 2011 - 2015.....	48
3.2.3. Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	50
3.2.4. Công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái.....	53

3.2.5. Tình hình thực hiện quy hoạch trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2011 - 2020 .....	54
3.3. Ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất tại 02 dự án trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....	56
3.3.1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị số 1, đường tránh ngập, phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....	56
3.3.2. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị số 5, xã Phúc Lộc, đường Âu Cơ, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....	62
3.3.4. Ảnh hưởng của việc thực hiện các dự án theo quy hoạch sử dụng đất đến giá đất .....	69
3.3.5. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của QHSD đất và việc thực hiện các dự án theo QHSD đất đến giá đất và nguyên nhân .....	70
3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao tác động tích cực của QHSD đất đến giá đất trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	73
1. Kết luận .....	73
2. Kiến nghị .....	74
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	75
<b>PHỤ LỤC</b> .....	78

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Tên viết tắt	Tên đầy đủ
BĐS	: Bất động sản
BTC	: Bộ tài chính
BTNMT	: Bộ Tài nguyên Môi trường
CNH	: Công nghiệp hóa
CP	: Chính phủ
CV	: Công văn
ĐHTN	: Đại học Thái Nguyên
GCN	: Giấy chứng nhận
HĐBT	: Hội đồng Bộ trưởng
HĐH	: Hiện đại hóa
KCN	: Khu công nghiệp
KDC	: Khu dân cư
KĐT	: Khu đô thị
KHSDĐ	: Kế hoạch sử dụng đất
KS	: Khoáng sản
MNCD	: Mặt nước chuyên dùng
NĐ	: Nghị định
NN	: Nhà nước
QĐ	: Quyết định
QH	: Quy hoạch
QHSD	: Quy hoạch sử dụng
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
THCS	: Trung học cơ sở
TT	: Thông tư
TTLT	: Thông tư liên tịch
TTr	: Thị trường
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân
VLXD	: Vật liệu xây dựng
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Tình hình sử dụng đất tại thành phố Yên Bái năm 2018.....	46
Bảng 3.2. Biến động sử dụng đất của thành phố Yên Bái giai đoạn 2015-2018 ...	48
Bảng 3.3. Tổng hợp một số danh mục dự án quy hoạch đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Yên Bái giai đoạn 2011 - 2020 .....	55
Bảng 3.4. Giá đất lâm nghiệp trước khi có quy hoạch khu đô thị số 1, đường tránh ngập, phường Đồng Tâm (năm 2009) .....	56
Bảng 3.5. Giá đất lâm nghiệp khi bắt đầu có dự án xây dựng khu đô thị số 1, đường tránh ngập, phường Đồng Tâm (năm 2010 - 2011).....	57
Bảng 3.6. Giá đất ở tại dự án xây dựng khu đô thị số 1, đường tránh ngập, phường Đồng Tâm (năm 2012-2015) .....	58
Bảng 3.7. Tổng hợp giá đất trước khi có quy hoạch sử dụng đất cho đến khi kết thúc dự án (2009-2015).....	60
Bảng 3.8. Giá đất tại khu vực xung quanh dự án giai đoạn 2009 - 2015.....	61
Bảng 3.9. Giá đất sản xuất nông nghiệp trước khi có quy hoạch sử dụng đất tại Dự án xây dựng khu đô thị số 5, đường Âu Cơ, xã Phúc Lộc (năm 2009).....	63
Bảng 3.10. Giá đất sản xuất nông nghiệp khi bắt đầu có quy hoạch Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị số 5, đường Âu Cơ, xã Phúc Lộc (năm 2010 - 2011) .....	64
Bảng 3.11. Giá đất ở tại Dự án xây dựng khu đô thị số 5, đường Âu Cơ, xã Phúc Lộc (năm 2012-2015) .....	65
Bảng 3.12. Tổng hợp giá đất trước khi có quy hoạch sử dụng đất cho đến khi kết thúc dự án (2009-2015).....	66
Bảng 3.13. Giá đất khu vực xung quanh dự án giai đoạn 2009 - 2015.....	68

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 1.1. Mối quan hệ của quy hoạch và dự án đến giá đất.....	33
Hình 3.1. Biểu đồ tổng hợp giá đất trước khi có quy hoạch sử dụng đất cho đến khi kết thúc dự án (2009-2015).....	60
Hình 3.2. Biểu đồ giá đất tại khu vực xung quanh dự án giai đoạn 2009 - 2015 .....	62
Hình 3.3. Biểu đồ tổng hợp giá đất trước khi có quy hoạch sử dụng đất cho đến khi kết thúc dự án (2009-2015).....	67
Hình 3.4. Biểu đồ giá đất khu vực xung quanh dự án giai đoạn 2009 - 2015 .....	68