

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

---

NGUYỄN THỊ YẾN

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG GIÁ ĐẤT Ở VÀ  
CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở  
TẠI THÀNH PHỐ BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH  
NĂM 2011**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

Thái nguyên - 2012

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

---

**NGUYỄN THỊ YẾN**

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG GIÁ ĐẤT Ở  
VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở  
TẠI THÀNH PHỐ BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH  
NĂM 2011**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

**Người hướng dẫn khoa học**

**TS. HOÀNG VĂN HÙNG**

**Thái nguyên - 2012**

## LỜI CẢM ƠN

*Để hoàn thành luận văn này, tôi đã nhận được sự giúp đỡ của các thầy giáo cô giáo, các phòng ban và các đơn vị trong và ngoài trường. Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến:*

*Thầy giáo TS. Hoàng Văn Hùng - Giảng viên khoa Tài nguyên & Môi trường, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo, truyền thụ những kinh nghiệm quý báu, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và viết luận văn này.*

*Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường, Khoa Sau Đại học, các phòng ban và trung tâm của Trường Đại học Nông lâm, Đại học Thái Nguyên đã hướng dẫn, tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian tiến hành đề tài.*

*Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong thời gian tiến hành đề tài.*

*Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã quan tâm động viên tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và thực hiện đề tài.*

*Tôi xin chân thành cảm ơn!*

*Thái Nguyên, 01 tháng 12 năm 2012*

*Tác giả luận văn*

**Nguyễn Thị Yên**

## LỜI CAM ĐOAN

*Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực, đầy đủ, rõ nguồn gốc và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào. Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn.*

*Tôi xin chịu trách nhiệm trước Hội đồng bảo vệ luận văn, trước khoa và nhà trường về các thông tin, số liệu trong đề tài.*

*Tôi xin chân thành cảm ơn!*

*Thái Nguyên, 01 tháng 12 năm 2012*

**Người viết cam đoan**

**Nguyễn Thị Yên**

## MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN .....	i
LỜI CAM ĐOAN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC ĐỒ THỊ VÀ HÌNH.....	vi
DANH MỤC BẢNG .....	vii
DANH MỤC BẢNG CHỮ VIẾT TẮT .....	viii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích, yêu cầu của đề tài.....	2
2.1. Mục đích.....	2
2.2. Yêu cầu.....	2
2.3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	4
1.1.1. Khái niệm về giá đất .....	4
1.1.2. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất và giá đất ở .....	4
1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	8
1.2.1. Yếu tố thông thường .....	8
1.2.2. Yếu tố khu vực .....	9
1.2.3. Yếu tố cá biệt .....	10
1.3. Phương pháp xác định giá đất .....	10
1.3.1. Các phương pháp xác định giá đất tại Việt Nam .....	10
1.3.2. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất .....	15
1.3.3. Phương pháp xác định giá đất ở đô thị.....	16
1.4. Khái quát quá trình hình thành giá đất ở nước ta.....	17
1.4.1. Giai đoạn trước năm 1946.....	17
1.4.2. Giai đoạn từ năm 1946 đến năm 1980 .....	18
1.4.3. Giai đoạn từ năm 1980 đến 1993 .....	18
1.4.4. Giai đoạn từ năm 1993 đến nay .....	18

1.5. Công tác quản lý Nhà nước về giá đất .....	19
1.5.1. Quản lý về giá đất ở Việt nam .....	19
1.5.2. Quản lý giá đất ở một số nước .....	21
<b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>23</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	23
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	23
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và sử dụng đất tác động tới công tác quản lý đất đai và định giá đất thành phố Bắc Ninh năm 2011 .....	23
2.2.2. Đánh giá thực trạng giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh năm 2011 ....	24
2.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh năm 2011 .....	24
2.2.4. Đánh giá mối quan hệ của một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Bắc Ninh năm 2011 .....	25
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp.....	25
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	25
2.3.2. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	25
2.3.3. Phương pháp điều tra, phỏng vấn.....	25
2.3.4. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu .....	26
2.3.5. Phương pháp chuyên gia .....	26
2.3.6. Phương pháp bản đồ.....	26
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>27</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và sử dụng đất tác động tới công tác quản lý đất đai và định giá đất thành phố Bắc Ninh năm 2011 .....	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên tác động tới công tác quản lý đất đai và định giá đất thành phố Bắc Ninh năm 2011.....	27
3.1.2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội tác động tới công tác quản lý đất đai và định giá đất thành phố Bắc Ninh năm 2011 .....	28

3.1.3. Tình hình sử dụng đất tác động tới công tác quản lý đất đai và định giá đất thành phố Bắc Ninh năm 2011 .....	33
3.1.4. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất tác động tới công tác quản lý đất đai và định giá đất thành phố Bắc Ninh năm 2011 ...	36
3.2. Đánh giá thực trạng giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh năm 2011 .....	37
3.2.1. Giá đất ở qui định trên địa bàn thành phố Bắc Ninh năm 2011 .....	37
3.2.2. Thực trạng giá đất ở của thành phố Bắc Ninh năm 2011 .....	40
3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn TP Bắc Ninh năm 2011 .....	52
3.3.1. Yếu tố vị trí .....	52
3.3.2. Cơ sở hạ tầng .....	54
3.3.3. Đặc điểm của thửa đất .....	56
3.3.4. Khả năng sinh lợi .....	57
3.3.5. Yếu tố khác .....	59
3.4. Đánh giá mối quan hệ của một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị của thành phố Bắc Ninh năm 2011 .....	60
3.4.1. Tuổi, nghề nghiệp, trình độ, thu nhập ảnh hưởng đến giá đất ở .....	61
3.4.2. Các yếu tố liên quan đến thửa đất ảnh hưởng đến giá đất ở .....	62
3.4.3. Yếu tố pháp lý của thửa đất ảnh hưởng đến giá đất .....	63
3.5. Đề xuất một số giải pháp .....	64
<b>KẾT LUẬN</b> .....	66
1. Kết luận .....	66
2. Đề nghị .....	67
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	69

## **DANH MỤC ĐỒ THỊ VÀ HÌNH**

Đồ thị 1.1: Đồ thị cung và cầu đất đai .....	6
Đồ thị 1.2: Đồ thị cung cầu về đất đai - thời gian ngắn .....	7
Đồ thị 3.1: Hiện trạng sử dụng đất thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh năm 2011 .	34
Đồ thị 3.2: Mức độ ảnh hưởng giữa các vị trí trên 3 tuyến đường phố (đường Nguyễn Gia Thiều (II), phố Vũ Giới (II7), đường Như Nguyệt(III1)) .....	53
Đồ thị 3.3: So sánh giá đất trung bình trên thị trường theo VT của hai đường Hoàng Quốc Việt (II2) và Lý Thường Kiệt (II8).....	55
Đồ thị 3.4: So sánh giá đất trên thị trường của đường Đâu Mã theo đặc điểm của thửa đất.....	57
Đồ thị 3.5: So sánh giá đất trung bình trên thị trường của tuyến đường từ trung tâm đi đến cận trung tâm ra xa trung tâm của các vị trí.....	59
Hình 3.6: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở TP Bắc Ninh năm 2011 .....	61
Hình 3.7: Tuổi, nghề, trình độ, thu nhập ảnh hưởng tới giá đất.....	62
Hình 3.8: Các yếu tố liên quan đến thửa đất ảnh hưởng đến giá đất ở .....	63
Hình 3.9: Yếu tố pháp lý .....	63



**DANH MỤC BẢNG**

Bảng 3.1 : Giá đất theo VT của các đường, phố trung tâm.....	42
Bảng 3.2: Giá đất theo VT của các đường, phố cận trung tâm.....	46
Bảng 3.3: Giá đất theo VT của các đường, phố xa trung tâm.....	50
Bảng 3.4: Trích từ phụ lục 3,4,5 - thông tin điều tra .....	56

**DANH MỤC BẢNG CHỮ VIẾT TẮT**

<b>STT</b>	<b>Tên viết tắt</b>	<b>Tên đầy đủ</b>
1	UBND	Ủy ban nhân dân
2	HĐND	Hội đồng nhân dân
3	XHCN	Xã hội chủ nghĩa
4	CNTB	Chủ nghĩa tư bản
5	NĐ	Nghị định
6	CP	Chính phủ
7	QĐ	Quyết định
8	TT	Thông tư
9	QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
10	BDS	Bất động sản
11	HĐND	Hội đồng nhân dân
12	VT	Vị trí
13	BTC	Bộ tài chính
14	VHTT	Văn hóa thông tin
15	CNKT	Công nhân kỹ thuật
16	XD	Xây dựng
17	HL	Huyện lỵ
18	TL	Tỉnh lỵ
19	GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất