

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN HUY DÃ

**“NGHIÊN CỨU BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ BẮC NINH  
GIAI ĐOẠN 2009 - 2013”**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2014**

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

**NGUYỄN HUY DÃ**

**“NGHIÊN CỨU BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ BẮC NINH  
GIAI ĐOẠN 2009 - 2013”**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông**

**Thái Nguyên - 2014**

## **LỜI CAM ĐOAN**

- Tôi xin cam đoan mọi số liệu và kết quả sử dụng để nghiên cứu viết luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ học vị nào.

- Tôi xin cam đoan mọi trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc rõ ràng và mọi sự giúp đỡ trong quá trình làm luận văn đều đã được cảm ơn.

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Huy Dã**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các cá nhân, tập thể, các cơ quan, đơn vị có liên quan tạo điều kiện thuận lợi để tôi có thể hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn GS.TS Nguyễn Thế Đặng trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình làm luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo khoa Tài nguyên và Môi trường, phòng đào tạo sau đại học trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện tốt luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn ban lãnh đạo UBND thành phố Bắc Ninh; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố

Tôi xin gửi lời cảm ơn tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn !

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Huy Dã**

## DANH MỤC CÁC BẢNG

|   |    |
|---|----|
| Bảng 1.1: Giá đất 10 khu phố trên thế giới có giá cao nhất.....   | 28 |
| Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của Thành phố Bắc Ninh năm 2013.....   | 48 |
| Bảng 3.2. Giá đất ở theo quy định của Nhà nước tại phường Suối Hoa giai đoạn<br>2009 - 2013.....                                  | 54 |
| Bảng 3.3. Giá đất ở theo quy định của Nhà nước tại phường Ninh Xá giai đoạn<br>2009 - 2013.....                                   | 56 |
| Bảng 3.4. Giá đất ở theo quy định của Nhà nước tại phường Tiên An giai đoạn 2009<br>- 2013.....                                   | 58 |
| Bảng 3.5. Giá đất ở trên thị trường tại phường Suối Hoa giai đoạn 2009 - 2013.....  | 60 |
| Bảng 3.6. Giá đất ở trên thị trường tại phường Ninh Xá giai đoạn 2009 - 2013 .....  | 62 |
| Bảng 3.7. Giá đất ở trên thị trường tại phường Tiên An giai đoạn 2009 - 2013.....   | 64 |
| Bảng 3.8: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường<br>Suối Hoa năm 2009 .....                       | 66 |
| Bảng 3.9: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường<br>Suối Hoa năm 2010 .....                       | 66 |
| Bảng 3.10: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường<br>Suối Hoa năm 2011 .....                      | 67 |
| Bảng 3.11: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường<br>Suối Hoa năm 2012 .....                      | 67 |
| Bảng 3.12: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường<br>Suối Hoa năm 2013 .....                      | 68 |
| Bảng 3.13: So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá trên thị trường tại<br>phường Suối Hoa, giai đoạn 2009 - 2013..... | 70 |
| Bảng 3.14: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường<br>Ninh Xá năm 2009.....                        | 71 |
| Bảng 3.15: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường<br>Ninh Xá năm 2010.....                        | 71 |
| Bảng 3.16: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường<br>Ninh Xá năm 2011.....                        | 72 |

|  |    |
|--|----|
| Bảng 3.17: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường Ninh Xá năm 2012.....                        | 72 |
| Bảng 3.18: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường Ninh Xá năm 2013.....                        | 73 |
| Bảng 3.19: So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá trên thị trường tại phường Tiên An, giai đoạn 2009 - 2013 ..... | 74 |
| Bảng 3.20: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường Tiên An năm 2009 .....                       | 75 |
| Bảng 3.21: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường Tiên An năm 2010 .....                       | 75 |
| Bảng 3.22: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường Tiên An năm 2011 .....                       | 76 |
| Bảng 3.23: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường Tiên An năm 2012 .....                       | 76 |
| Bảng 3.24: Giá đất ở do nhà nước quy định và giá đất ở trên thị trường tại phường Tiên An năm 2013 .....                       | 77 |
| Bảng 3.25: So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá trên thị trường tại phường Tiên An, giai đoạn 2009 - 2013 ..... | 78 |
| Bảng 3.26: Đánh giá nguyên nhân gây biến động giá đất tại thành phố Bắc Ninh qua ý kiến của người dân .....                    | 83 |

**DANH MỤC CÁC HÌNH**

|  |    |
|--|----|
| Hình 1.1: Đồ thị cung và cầu đất đai.....                                      | 7  |
| Hình 1.2: Đồ thị cung cầu về đất đai - thời gian ngắn .....                    | 8  |
| Hình 2.1: Bản đồ hành chính 3 phường .....                                     | 38 |
| Hình 3.1: Sơ đồ địa giới hành chính thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.....     | 39 |
| Hình 3.2: Đường Ngô Gia Tự và Nguyễn Gia Thiều (đoạn tại phường Suối Hoa)..... | 55 |
| Hình 3.3: Đường Nguyễn Cao và Khu dân cư Hà Nội (thuộc phường Ninh Xá).....    | 57 |
| Hình 3.4: Đường Nguyễn Cao (đoạn chợ Độ Xá) và đường Đỗ Trọng Vỹ.....          | 63 |
| Hình 3.5: Đường Trần Hưng Đạo (đoạn Trung tâm thương mại) .....                | 65 |
| Hình 3.6: Đường Nguyễn Cao (VT1: giáp chợ; và VT2: phía trong).....            | 80 |
| Hình 3.7: Đường Trần Hưng Đạo (đoạn Chợ Nhón) và đường Nhà Chung .....         | 80 |

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| <b>Từ, cụm từ viết tắt</b> | <b>Nghĩa của từ, cụm từ viết tắt</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|
| BDS                        | Bất động sản                         |
| UBND                       | Ủy ban nhân dân                      |
| MTTQ                       | Mặt trận tổ quốc                     |
| CD                         | Chuyên dùng                          |
| PNN                        | Phi nông nghiệp                      |
| NN                         | Nông nghiệp                          |
| CT                         | Chỉ thị                              |
| TT                         | Thứ tự                               |
| NĐ-CP                      | Nghị định – Chính phủ                |
| QĐ                         | Quyết định                           |
| VT                         | Vị trí                               |



## MỤC LỤC

|   |            |
|---|------------|
| <b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>   | <b>i</b>   |
| <b>LỜI CẢM ƠN .....</b>   | <b>ii</b>  |
| <b>DANH MỤC CÁC BẢNG .....</b>                                      | <b>iii</b> |
| <b>DANH MỤC CÁC HÌNH .....</b>                                      | <b>v</b>   |
| <b>DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....</b>                               | <b>vi</b>  |
| <b>DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....</b>                               | <b>vi</b>  |
| <b>MỤC LỤC .....</b>  | <b>vii</b> |
| <b>MỞ ĐẦU .....</b>   | <b>1</b>   |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài .....                                  | 1          |
| 2. Mục tiêu của đề tài.....   | 2          |
| 2.1. Mục tiêu tổng quát .....                                       | 2          |
| 2.2. Mục tiêu chi tiết .....  | 3          |
| 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          |
| 1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....                        | 8          |
| 1.2. Cơ sở pháp lý .....  | 13         |
| 1.3. Phương pháp xác định giá đất.....                              | 15         |
| 1.3.1. Các phương pháp xác định giá đất tại Việt Nam.....           | 15         |
| 1.3.2. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất .....     | 19         |
| 1.3.3. Phương pháp xác định giá đất ở đô thị .....                  | 20         |
| 1.4. Công tác quản lý Nhà nước về giá đất ở Việt Nam .....          | 21         |
| 1.5. Tình hình biến động giá đất trên thế giới và Việt Nam .....    | 23         |
| 1.5.1. Tình hình biến động giá đất trên Thế giới .....              | 23         |
| 1.5.2. Tình hình và nguyên nhân biến động giá đất ở Việt Nam.....   | 28         |
| <b>Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>           | <b>33</b>  |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....                          | 33         |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....  | 33        |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu .....  | 33        |
| 2.2. Nội dung nghiên cứu.....  | 33        |
| 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 giá đất ở của thành phố Bắc Ninh giai đoạn 2009 - 2013 .....   | 33        |
| 2.2.2. Đánh giá tình hình biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh giai đoạn 2009 - 2013 .....  | 33        |
| 2.2.3. Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến tình hình biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh giai đoạn 2009 - 2013 .....                             | 34        |
| 2.2.4. Xác định nguyên nhân gây nên tình trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh giai đoạn 2009 - 2013. ....                                   | 34        |
| 2.2.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm kiểm soát giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh .....   | 34        |
| 2.3. Phương pháp nghiên cứu .....  | 34        |
| 2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....   | 34        |
| 2.3.2. Phương pháp thu thập tài liệu số liệu sơ cấp .....  | 34        |
| 2.3.3. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu .....  | 34        |
| 2.3.4. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu .....  | 36        |
| 2.3.5. Phương pháp chuyên gia.....   | 36        |
| <b>CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>  | <b>39</b> |
| 3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh .  | 39        |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....   | 39        |
| 3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội. ....  | 41        |
| 3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất .....  | 44        |
| 3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đất đai và giá đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh..... | 51        |
| 3.2. Đánh giá tình hình biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh giai đoạn 2009 - 2013. ....  | 51        |
| 3.2.1. Tình hình biến động giá đất ở theo quy định của Nhà nước tại thành phố Bắc Ninh giai đoạn năm 2009 - 2013 .....   | 51        |