

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

---

**NGUYỄN THỊ LÝ**

**NGHIÊN CỨU VÀ PHÂN TÍCH MỘT SỐ  
YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở,  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN  
GIAI ĐOẠN 2012-2014**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN, 2015**

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

---

**NGUYỄN THỊ LÝ**

**NGHIÊN CỨU VÀ PHÂN TÍCH MỘT SỐ  
YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở,  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN  
GIAI ĐOẠN 2012-2014**

**Ngành: Quản lý đất đai  
Mã số ngành: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN, 2015**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Thị Lý**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình điều tra, nghiên cứu để hoàn thành luận văn, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các nhà khoa học, các thầy cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, chu đáo của cơ quan, đồng nghiệp và nhân dân địa phương.

Tôi xin chân thành cảm ơn Thầy giáo, TS. Dư Ngọc Thành, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, tôi trong suốt quá trình làm luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, Ủy ban nhân dân Thành phố Thái Nguyên, Phòng Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Thái Nguyên đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới gia đình, những người thân, cán bộ đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Thị Lý**

## MỤC LỤC

Lời cam đoan.....	i
Lời cảm ơn .....	ii
Mục lục.....	iii
Danh mục các chữ viết tắt.....	vi
Danh mục bảng.....	vii
Danh mục hình .....	viii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1 Đặt vấn đề.....	1
2 Mục tiêu của đề tài .....	3
3 Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài .....	3
<b>Chương 1 TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>5</b>
1.1 Cơ sở lý luận về giá đất.....	5
1.1.1 Khái quát chung về giá đất.....	5
1.1.2 Cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	6
1.1.3 Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	11
1.2 Cơ sở pháp lý .....	15
1.3 Phương pháp xác định giá đất.....	17
1.3.1 Các phương pháp xác định giá đất tại Việt Nam .....	17
1.3.2 Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất .....	22
1.3.3 Phương pháp xác định giá đất ở đô thị .....	23
1.4 Công tác quản lý Nhà nước về giá đất ở Việt Nam .....	24
1.5 Tình hình biến động giá đất trên thế giới và Việt Nam .....	26
1.5.1 Tình hình biến động giá đất trên Thế giới .....	26
1.5.2 Tình hình và nguyên nhân biến động giá đất ở Việt Nam.....	32
<b>Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> ...	<b>37</b>
2.1 Đối tượng nghiên cứu: .....	37
2.2 Phạm vi nghiên cứu: .....	37
2.3 Nội dung nghiên cứu.....	37

2.4	Phương pháp nghiên cứu .....	38
2.4.1	Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	38
2.4.2	Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	38
2.4.3	Phương pháp điều tra phỏng vấn .....	39
2.4.4	Phương pháp so sánh .....	39
2.4.5	Phương pháp phân tích.....	39
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....		40
3.1	Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội thành phố Thái Nguyên.....	40
3.1.1	Vị trí địa lý .....	40
3.1.2	Tài nguyên thiên nhiên.....	40
3.1.3	Điều kiện kinh tế - xã hội , dân số và cơ sở hạ tầng .....	41
3.2	Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên .....	44
3.2.1	Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 .....	44
3.2.2	Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên.....	45
3.3	Giá đất thực tế và giá đất theo quy định chung trong phạm vi cả nước và địa bàn thành phố Thái Nguyên .....	47
3.3.1	Giá đất quy định chung trong phạm vi cả nước .....	47
3.3.2	Giá đất quy định trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	48
3.4	Xác định các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở tại thành phố Thái Nguyên .....	51
3.4.1	Ảnh hưởng của loại đường phố đến giá đất .....	51
3.4.2	Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất.....	61
3.4.3	Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất .....	62
3.4.4	Ảnh hưởng của các dự án quy hoạch đến giá đất .....	63
3.4.5	Đề xuất các giải pháp trong xây dựng và quản lý giá đất ở trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	65
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....		69
1	Kết luận .....	69
2	Kiến nghị.....	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....		72



**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

ADB	:	Ngân hàng phát triển châu Á
BAH	:	Bị ảnh hưởng
BTC	:	Bộ Tài chính
CNH - HĐH	:	Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá
CP	:	Chính phủ
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
HSĐC	:	Hồ sơ địa chính
QĐ	:	Quyết định
TĐC	:	Tái định cư
TNMT	:	Tài nguyên môi trường
TT	:	Thông tư
TTg	:	Thủ tướng
UBND	:	Ủy ban nhân dân
WB	:	Ngân hàng thế giới
GCN	:	Giấy chứng nhận
QSĐĐ	:	Quyền sử dụng đất



## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1	Giá đất 10 khu phố trên thế giới có giá cao nhất .....	31
Bảng 3.1	Hiện trạng sử dụng các loại đất năm 2014 của Thành phố Thái Nguyên .....	44
Bảng 3.2	Giá nhà nước quy định thửa đất .....	47
Bảng 3.3	Giá đất do nhà nước quy định áp dụng cho địa bàn nghiên cứu từ 2012 đến 2014.....	50
Bảng 3.4	Bảng biến động giá đất đường phố nhóm I.....	52
Bảng 3.5	Bảng biến động giá đất đường phố nhóm II.....	56
Bảng 3.6	Bảng biến động giá đất đường phố nhóm III .....	59
Bảng 3.7	Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất ở tuyến đường Hoàng Văn Thụ và tuyến đường Quang Vinh .....	61
Bảng 3.8	Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất.....	62
Bảng 3.9	Đặc điểm của một số khu dân cư .....	63
Bảng 3.10	Giá đất của các khu trước và sau khi thực hiện dự án .....	64

**DANH MỤC HÌNH**

Hình 1.1	Đồ thị cung và cầu đất đai.....	9
Hình 1.2	Đồ thị cung cầu về đất đai - thời gian ngắn .....	10
Hình 3.1	Thống kê các trường hợp cấp GCN quyền SDD ở theo từng loại trên địa bàn TP Thái Nguyên giai đoạn 2012 - 2014.....	46
Hình 3.2	Biểu đồ giá đất thị trường trung bình các đường phố nhóm I.....	54
Hình 3.3	Biểu đồ giá đất thị trường vị trí 1 nhóm I .....	55
Hình 3.4	Biểu đồ giá đất thị trường trung bình các đường phố nhóm II .....	57
Hình 3.5	Biểu đồ giá đất thị trường vị trí 1 nhóm II .....	58
Hình 3.6	Biểu đồ giá đất thị trường trung bình các đường phố nhóm III....	60
Hình 3.7	Biểu đồ giá đất thị trường vị trí 1 nhóm III.....	60