

## LỜI NÓI ĐẦU

Thị trường bất động sản ở Việt Nam đã được hình thành và đang trong quá trình phát triển bước đầu được mở rộng. Đến nay các tác nhân tham gia thị trường này bắt đầu hoạt động có hiệu quả tạo cơ sở cho tính ưu việt của thị trường này hoạt động. Quyền sử dụng đất là một loại hàng hoá quan trọng của thị trường đó. Vì thế giá quyền sử dụng đất hay nói ngắn gọn là giá đất có một vị trí đặc biệt trong thị trường bất động sản, thu hút được sự quan tâm của rất nhiều đối tượng. Đất đai là một nhu cầu thiết yếu của mỗi tổ chức, cá nhân, hộ gia đình bởi vì đất đai là điểm tựa để sinh hoạt, lao động, sản xuất... Tất cả mọi người đều có nhu cầu có chỗ ở, tất cả mọi xã hội đều cần đất đai để phát triển... Có thể nói không có đất không có sự tồn tại của xã hội loài người. Đặc biệt, đối với cá nhân, hộ gia đình đất đai đóng vai trò hết sức quan trọng vì nhu cầu có chỗ ở là nhu cầu thiết yếu của con người, hay như các cụ ta thường nói “ an cư mới lạc nghiệp”. Tuy nhiên, đất đai lại không thể được sản xuất đại trà như các loại hàng hoá khác bởi những đặc trưng của nó vì thế đất đai ngày càng trở nên khan hiếm. Mà đất càng khan hiếm thì giá của nó ngày càng cao. Sự thực hiện nhiên đó giải thích vì sao khi đi mua đất quan tâm hàng đầu của tất cả mọi người không phân biệt giàu, nghèo chính là giá đất. Thực tế hiện nay giá đất cũng gây rất nhiều bức xúc cho cả cơ quan có thẩm quyền và người dân bởi vì giá đất quá cao, có thông tin cho rằng giá đất ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh còn cao hơn giá đất ở thủ đô Tokyo của Nhật Bản. Ngoài ra giá đất trong bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi cũng còn nhiều bất cập gây tình trạng lộn xộn như trong thời gian qua. Chính vì những bất hợp lý về giá đất hiện nay mà tôi quan tâm đến giá đất. Để tìm hiểu kỹ hơn những vấn đề liên quan đến giá đất, thực trạng những gì đang diễn ra liên quan đến giá đất đặc biệt tôi quan tâm đến các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất nên tôi quyết định chọn nghiên cứu đề tài “**Những nhân tố ảnh hưởng đến giá quyền sử dụng đất. Liên hệ với thị trường bất động sản ở Việt Nam**”. Đồng thời tìm hiểu vấn đề này tôi cũng bổ sung được kiến thức các môn học trong nhà trường và chắc chắn sẽ có ích cho công việc trong tương lai.

Để nghiên cứu được đề tài này tôi đã sử dụng kiến thức của các môn: kinh tế tài nguyên đất, Nguyên lý thị trường bất động sản, Định giá bất động sản. Để có cái nhìn đúng đắn về những vấn đề liên quan đến các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất tôi đã sử dụng các phương pháp nghiên cứu biện chứng và duy vật lịch sử, phương pháp so sánh, điều tra, phân tích.

Kết cấu của đề tài này như sau:

Chương I: Cơ sở lý luận về giá đất

I. Khái niệm, quan điểm về đất đai.

đai. 1. Khái niệm

2. Các quan điểm về giá đất.

II. Sự cần thiết phải xác định giá đất.

III. Cơ sở hình thành giá đất.

1. Bản chất của giá đất

2. Các quyền và quyền lợi đối với đất đai.

IV. Các phương pháp định giá đất hiện nay.

1. Phương pháp so sánh trực tiếp.

2. Phương pháp thu nhập

3. Phương pháp đầu tư

Chương II: Những nhân tố ảnh hưởng đến giá đất.

1. Đặc điểm vật lý của đất đai.

2. Nhân tố về khả năng đầu tư cơ sở hạ tầng.

3. Nhân tố về khả năng phân loại đô thị theo quy mô và vị trí địa lý.

4. Quá trình đô thị hoá.

5. Yếu tố cạnh tranh.

6. Chính sách tiền tệ

7. Chính sách pháp luật

Do thời gian và trình độ có hạn, đề tài nghiên cứu này chắc chắn không tránh khỏi thiếu sót. Tôi rất mong nhận được sự đóng góp ý kiến của quý vị để đề tài này hoàn chỉnh hơn. Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo trong Trung tâm đào tạo Địa chính và Kinh doanh bất động sản đặc biệt là Ths. Vũ Thị Thảo đã nhiệt tình giúp đỡ trong thời gian nghiên cứu và hoàn thiện đề tài nghiên cứu này.

## Chương I.

# CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ GIÁ ĐẤT

## I. KHÁI NIỆM VÀ CÁC QUAN ĐIỂM VỀ ĐẤT ĐAI.

### 1. Khái niệm về đất đai

Luật Đất đai 1993 nước CHXHCN Việt Nam khẳng định: "Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay". Như vậy đất đai có vai trò đặc biệt quan trọng trong đời sống cũng như trong phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Trong tiến trình lịch sử của loài người, con người và đất đai có mối quan hệ không thể tách rời. Đất đai là nguồn của cải vô tận của con người, dựa vào đất đai con người tạo nên được những sản phẩm để duy trì sự tồn tại của mình. Khi dân số ngày càng đông thì đất đai vẫn có khả năng tạo ra một lượng sản phẩm lớn hơn lượng sản phẩm đủ để duy trì sự sống của người lao động. Ngược lại, con người cùng với những tác động tích cực hay tiêu cực đến đất đai nhằm phục vụ đời sống của mình. Đất đai là thành phần quan trọng của môi trường sống, là một trong những tài nguyên vô cùng quan trọng của con người. Có thể nói không có đất đai không thể có sự tồn tại của xã hội loài người.

Đất đai tham gia vào tất cả các hoạt động của đời sống kinh tế, xã hội. Đất đai là địa điểm, là cơ sở của các thành phố, làng mạc, các công trình công nghiệp, giao thông, vận tải, thủy lợi... Đất đai còn cung cấp nguyên liệu cho các ngành xây dựng như: gạch ngói, gốm sứ... cho các ngành công nghiệp chế biến, cao su, cà phê... ngoài ra đất đai còn tham gia vào các ngành sản xuất của xã hội như là một tư liệu sản xuất đặc biệt. Tuy nhiên, đối với từng ngành cụ thể trong nền kinh tế quốc dân đất đai cũng giữ vai trò khác nhau. Đặc biệt trong nông nghiệp đất đai là yếu tố hàng đầu của đó là yếu tố đầu vào cần thiết và không thể thiếu được. Đối với nước ta- một nước chủ yếu là sản xuất nông nghiệp thì đất đai càng quan trọng. Đất đai cũng là cơ sở để sản xuất ra tất cả các vật phẩm phục vụ cuộc sống của con người. Bởi vậy William Petis đã khẳng định: "Lao động là cha, đất là mẹ của của cải".

*Nguyễn Tiến Dũng*

*Lớp Địa chính K44*

Khi xã hội càng phát triển vai trò của đất đai ngày càng trở nên quan trọng. Do những yêu cầu của thực tiễn đất đai trở thành một loại hàng hoá đặc biệt. Dân số nước ta ngày càng tăng lên, quá trình đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ, mà tổng cung về đất đai coi như không đổi nên đất đai trở nên khan hiếm. Nhu cầu về đất đai tăng nhanh bởi vậy giá trị của nó được quan tâm nhiều hơn.

Đất đai là nguồn của cải, là thước đo sự giàu có của mỗi quốc gia. Nó cũng là một trong những bộ phận lãnh thổ của đất nước. Tôn trọng chủ quyền của một quốc gia trước hết phải tôn trọng lãnh thổ của quốc gia đó. Như vậy, đất đai không chỉ đóng vai trò quan trọng trong đời sống, sản xuất mà còn có một ý nghĩa cực kỳ to lớn đối với an ninh quốc gia. Với những gì đất đai mang lại cho con người, chúng ta không thể phủ nhận vai trò đặc biệt quan trọng của nó. Trong bất cứ một giai đoạn nào của lịch sử, trong bất cứ hoàn cảnh nào đất đai cũng là nơi cư trú của con người, là nguyên liệu, là cơ sở cho mọi lĩnh vực sản xuất vật chất.

Đất đai theo khía cạnh địa lý được hiểu một cách cụ thể như sau: Đất đai là sản phẩm của tự nhiên qua quá trình phong hoá đá mẹ hình thành nên nhiều loại đất khác nhau. Mặt khác, đất đai là lớp bề mặt của trái đất, có khả năng cho sản phẩm cây trồng để nuôi sống loài người, là môi trường để con người hoạt động gắn bó chặt chẽ với lớp bề mặt đó theo thời gian và không gian nhất định. Trong tiến trình lịch sử của xã hội loài người, con người và đất đai có mối quan hệ ngày càng chặt chẽ. Đất đai trở thành nguồn của cải vô tận của con người, con người dựa vào đó để nuôi sống mình. Đất đai luôn luôn là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, không có đất đai thì không có bất kỳ một hoạt động nào của con người và cũng không thể tồn tại xã hội loài người.

Về môi trường, đất đai thường gắn liền với khí hậu, địa hình, thổ nhưỡng và yếu tố không gian và được phân bố rộng rãi trên phạm vi toàn cầu cũng như trên từng vùng, từng miền lãnh thổ. Đất đai là yếu tố hình thành nên môi trường và chịu tác động của môi trường. Do đó đất đai và môi trường có quan hệ chặt chẽ với nhau. Thông qua các tác động tích cực của con người vào đất đai, môi trường sẽ được bảo vệ như là trên đất dốc, đất đồi núi trồng cây gây rừng làm giảm độ xói mòn, bảo vệ được mạch nước ngầm, điều hoà không khí... Ngược lại, đất đai nằm ở cạnh các khu công nghiệp không xử lý triệt để nước thải thì môi trường đất cũng sẽ bị ô nhiễm.

## 2. Các quan điểm về giá đất.

Giá đất là một phạm trù kinh tế khách quan, nó gắn liền với quá trình trao đổi, chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh, thừa kế... Trong quá trình sử dụng đất luôn luôn có lao động kết tinh trong đất nên đất đai có giá trị và giá trị sử dụng. Khi hai giá trị này được thể hiện qua quan hệ trao đổi tức là có người mua và người bán thì đất đai trở thành hàng hoá. Giá đất được coi là một tiêu chuẩn để đánh giá mức độ, hiệu quả của quá trình sử dụng đất. Đây là một vấn đề rất phức tạp mà hiện nay còn nhiều quan điểm khác nhau thậm chí trái ngược nhau. Trong đó có các quan điểm nổi bật sau:

Có quan điểm cho rằng với mục đích xác định giá đất như hiện nay cần phải giả quyết, điều hoà hai lợi ích luôn đối lập nhau: Xác định giá đất để tính nguồn thu ngân sách Nhà nước như: tính thuế, tính tiền giao đất, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ... Xác định giá đất để bồi thường cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, khi thế chấp, khi đấu giá quyền sử dụng đất, để trả nợ và thi hành án... Đó là hai mặt đối lập nhau về lợi ích. Thực chất quan điểm này là đi giải quyết hài hoà lợi ích của Nhà nước và các bên liên quan trong quan hệ giao dịch dân sự. Để giả quyết lợi ích của người bị Nhà nước thu hồi đất thì Nhà nước phải bồi thường cho người sử dụng đất. Khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ cho mục đích công cộng, quốc phòng an ninh sẽ gây ảnh hưởng rất lớn đến đời sống của người bị thu hồi đất. Đất đai, tài sản bị thu hồi mặc dù được bồi thường nhưng các hộ trong diện phải di dời sẽ gặp rất nhiều khó khăn, nếu không có khu tái định cư họ phải tự đi tìm nơi ở mới. Đặc biệt đối với những hộ có vị trí đất tốt đang tiến hành kinh doanh có hiệu quả mà phải di dời đến vị trí khác sẽ ảnh hưởng rất lớn đến doanh thu của họ. Trong trường hợp đó việc thu hồi đất của Nhà nước đã ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích trước mắt của các cá nhân, hộ gia đình và các tổ chức. Mặt khác, người Việt Nam còn có tâm lý gắn bó với nơi mình sinh sống, không muốn chuyển đi nơi khác với những mối quan hệ khác. Vì thế để giải quyết lợi ích của người bị thu hồi đất đồng thời thuyết phục được tâm lý ấy, Nhà nước phải đặt ra giá bồi thường hợp lý để không làm tổn hại đến lợi ích của họ.

Bên cạnh đó còn có quan điểm cho rằng cần phải giải quyết đầu tiên vấn đề hai giá đối với cùng một thửa đất, với hai nội dung là: Một là, giá đất do Nhà nước xác định khi thu hồi đất cần lấy theo giá đất khi chưa chuyển mục đích sử dụng, chưa có đầu tư, do đó giá thấp (ví dụ là giá đất nông nghiệp); nhưng sau khi chuyển mục đích sử dụng để giao, để cho người khác thuê, thì giá đất cao (ví dụ là giá đất ở tại đô thị). Hai là, xem xét giá đất do Nhà nước xác định và giá chuyển nhượng thực tế

trên thị trường. Thực tế có hai loại giá đất được áp dụng đó là giá thị trường và giá chuẩn. Giá thị trường của đất là giá hiện thực áp dụng trong mua bán quyền sử dụng đất, giá này tự điều chỉnh lên xuống tùy theo nhu cầu sử dụng đất và chính sách của Nhà nước về đất đai. Giá chuẩn là giá do Nhà nước xây dựng dựa trên các yếu tố: giá cả thị trường, mức thu nhập của người tiêu dùng, sức mua của đồng tiền. Thông thường giá chuẩn được xây dựng thành khung giá, là giá tối đa, tối thiểu do Nhà nước quy định để quản lý giá đất và kiểm soát sự biến động của thị trường đất phục vụ cho mục tiêu quản lý Nhà nước về đất đai. Với 4 lần thay đổi khung giá đất của Chính phủ, với khoảng vài năm một lần thay đổi khung giá của các UBND tỉnh, với sự biến động kinh tế, xã hội rất khác nhau của 64 tỉnh, thành phố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất đã làm cho khoảng cách giữa giá đất của Nhà nước và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế quá cách biệt, vượt ra khỏi tầm kiểm soát của Nhà nước tạo ra nhiều mâu thuẫn trong xã hội.

Quan điểm của Nhà nước về giá đất theo văn bản mới nhất là Luật đất đai 2003 là: “ Giá đất được hình thành trong các trường hợp:

Do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Do người sử dụng đất thoả thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất” ( Điều 55).

Giá đất do Nhà nước quy định cần phải đảm bảo các nguyên tắc theo Điều 56 Luật đất đai 2003.

## **II. SỰ CẦN THIẾT PHẢI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT.**

Giá đất là phạm trù kinh tế khách quan, nó gắn liền với các quá trình trao đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, cầm cố, bảo lãnh, góp vốn... và có liên quan đến lợi ích của các đối tượng liên quan. Thông thường, trước khi tài sản nhà đất tham gia các giao dịch cho các mục đích khác nhau đều cần phải xác định giá đất.

Chúng ta biết rằng giá đất được xác định thông qua luồng thu nhập do mảnh đất đó mang lại nên giá đất để đánh giá tiêu chuẩn để đánh giá hiệu quả sử dụng đất. Nếu người sử dụng đất biết khai thác những lợi thế của mảnh đất thì sẽ đánh giá mảnh đất đó có giá cao hơn những người không thấy được lợi thế đó. Vì thế đất đai càng được sử dụng có hiệu quả thì giá của nó sẽ càng cao. Đặc biệt, đối với bất kỳ một sự trao đổi, mua bán của một loại hàng hoá nào đều cần phải có yếu tố giá cả.

*Nguyễn Tiến Dũng*

7

*Lớp Địa chính K44*



Quyền sử dụng đất cũng không nằm ngoài quy luật đó. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất là một hàng hoá đặc biệt. Nó không được bày bán trên thị trường như các hàng hoá khác. Người mua và người bán không có cơ hội và đủ lượng thông tin cần thiết để lựa chọn. Mặt khác, đất đai thường có giá trị lớn, số lần mua bán ít do đó thiếu kinh nghiệm. Vì những lý do đó nên xác định giá đất cần phải có các nhà chuyên môn có kinh nghiệm. Như vậy, các loại giao dịch trên thị trường bất động sản liên quan đến quyền sử dụng đất đều cần phải xác định giá đất. Ngoài ra, giá đất theo khung giá của Nhà nước ban hành là cơ sở pháp lý, tạo điều kiện để sở hữu toàn dân về đất đai được hoà nhập vào cơ chế thị trường. Khung giá đất ban hành theo loại đường phố, theo vị trí. Hệ thống khung giá này còn bao gồm bảng giá của các UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo từng năm. Các giao dịch trên thị trường quyền sử dụng đất đều dựa trên cơ sở của khung giá này để định giá cho thửa đất. Hiện nay, giá trong khung giá mới theo Nghị định 188 đã cao hơn rất nhiều so với khung giá cũ, chẳng hạn ở Hà Nội, giá cao nhất là 67.2 triệu đồng/ m<sup>2</sup>, thấp nhất là 500 nghìn đồng/ m<sup>2</sup>. Điều đó đã tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người sử dụng đất tham gia công khai vào thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung. Mặc dù khung giá đất đã nâng lên đáng kể nhưng vẫn thấp hơn nhiều so với giá thị trường, vì vậy nảy sinh các hoạt động giao dịch “ngầm” vượt khỏi tầm kiểm soát của Nhà nước.

Đặc biệt, đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất cũng đóng vai trò vô cùng quan trọng. Đó là một chính sách để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng. Từ trước đến nay có lẽ những vướng mắc nhiều nhất liên quan đến đất đai là giá bồi thường đất khi Nhà nước thu hồi đất cho các mục đích công cộng, quốc phòng an ninh...Nước ta đang trong quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nên diện tích đất phi nông nghiệp tăng lên là điều tất yếu trong đó chủ yếu là đất xây dựng khu công nghiệp, khu chung cư, đường giao thông...Để làm được điều đó Nhà nước ta buộc phải thu hồi đất nhưng để đảm bảo lợi ích của người đang sử dụng đất Nhà nước phải bồi thường. Tuy nhiên, giá bồi thường thường thấp hơn giá thị trường từ 3 đến 5 lần thậm chí có nơi lên tới 10 lần dù các địa phương đã áp dụng giá bồi thường được phép tăng lên 20% so với khung giá đất của Nhà nước. Đó là nguyên nhân chủ yếu của tình trạng khiếu kiện liên miên đồng thời không có mặt bằng xây dựng. Đứng trước thực tế trên Nhà nước phải có biện pháp nghiên cứu xác định giá đất hợp lý hơn, gần với giá thị trường hơn.

Qua nội dung trình bày ở trên ta thấy giá đất thực sự cần thiết trong rất nhiều lĩnh vực. Vì thế phải xác định giá đất chính xác, hợp lý để đảm bảo tính công bằng, giải quyết hài hoà lợi ích của các bên tham gia: người mua- người bán, người thuê - Ngân hàng, người bị thu hồi đất - Nhà nước.

### **III. CƠ SỞ HÌNH THÀNH GIÁ ĐẤT.**

Đất đai được hình thành qua quá trình lịch sử lâu dài. Ban đầu đất đai chỉ đơn thuần là sản phẩm của tự nhiên, nhưng do sự phát triển của xã hội đất đai trở thành sản phẩm của xã hội. Vì vậy, giá đất được hình thành trên cơ sở yếu tố tự nhiên và yếu tố xã hội.

#### **1. Bản chất của giá đất.**

Mua đất là mua quyền thu địa tô, nên giá đất căn cứ vào khả năng sinh lời của đất, mà địa tô là hình thái theo đó quyền sở hữu ruộng đất được thực hiện về mặt kinh tế tức là đem lại thu nhập cho người sở hữu ruộng đất đó. Địa tô xuất hiện khi có sự tách rời giữa người sử dụng và người sở hữu ruộng đất. Người sở hữu ruộng đất đó có quyền sử dụng ruộng đất theo ý muốn của họ: Trực tiếp kinh doanh hoặc cho thuê. Trong trường hợp cho thuê quyền sở hữu ruộng đất và quyền dụng đó tách rời, người thuê đất phải trả cho người chủ đất một khoản tiền nhất định theo hợp đồng. Quan hệ địa tô trong sử dụng đất thực chất là phân chia lợi ích giữa người sử dụng và người sở hữu ruộng đất. Bởi vậy nó gắn liền với chế độ tư hữu đất đai. Theo tiến trình lịch sử, địa tô được biểu hiện dưới các hình thức: địa tô lao dịch, địa tô hiện vật và địa tô bằng tiền. Trong đó địa tô bằng tiền là hình thức biểu hiện cao nhất và phát triển của địa tô tư bản chủ nghĩa. Các hình thái cơ bản của địa tô là: địa tô chênh lệch và địa tô tuyệt đối. Địa tô chênh lệch là lợi nhuận siêu ngạch do việc sử dụng các thửa đất có điều kiện khác nhau về vị trí và độ phì. Phần này nhà tư bản sử dụng ruộng đất phải trả cho chủ đất.

Địa tô chênh lệch I có được do việc sử dụng đất đai có điều kiện thuận lợi hơn về vị trí và độ phì. Mặt khác, trong quá trình khai thác và sử dụng ruộng đất, người sử dụng ruộng đất ( có khi là người sở hữu đất) đã có những đầu tư vào đất làm cho độ phì nhiêu của đất tăng lên, đó là những đầu tư lâu dài hoặc ngắn hạn để làm tăng sản lượng ruộng đất. Những khoản chi phí ấy đều làm tăng sản lượng ruộng đất, và biến ruộng đất từ chỗ vật chất đơn thuần thành ruộng đất tư bản. “Tuy có những thuộc tính tự nhiên như nhau, nhưng một đám đất được canh tác có giá trị lớn hơn



một đám đất bỏ hoang” ( Mác – Enghen toàn tập). Địa tô có được nhờ vào việc đầu tư khác nhau vào những đám đất như nhau do đó có được những năng suất khác nhau. Đó là địa tô chênh lệch II. Như vậy, địa tô chênh lệch II có được do đầu tư tư bản liên tiếp trên cùng một loại đất, tức là do trình độ thâm canh quyết định.

Khi nghiên cứu địa tô chênh lệch, chúng ta đã xuất phát từ giả thuyết giá cả sản xuất chung ngang bằng với giá cả sản xuất cá biệt trên loại đất xấu xã hội cần thiết. Nói cách khác, giá cả sản xuất có tác dụng điều tiết thị trường ngang với giá cả cá biệt trên đất xấu nhất xã hội cần thiết. Khi đó chỉ có những mảnh đất nào có giá cả sản xuất cá biệt thấp hơn giá cả sản xuất cá biệt xã hội cần thiết thì mới có lợi nhuận siêu ngạch- cái sẽ chuyển hoá thành địa tô chênh lệch. Địa tô đó có cơ sở là sự chênh lệch về độ phì tự nhiên hoặc là kết quả chênh lệch giữa các lần đầu tư liên tiếp trên cùng một thửa đất hoặc là kết quả chênh lệch giữa các mức đầu tư khác nhau trong một lần đầu tư trên cùng một thửa đất. Tuy nhiên, theo giả thiết đó thì các chủ tư bản kinh doanh trên đất xấu nhất xã hội cần thiết sẽ không phải nộp địa tô cho chủ đất vì giá cả sản phẩm trên thị trường do giá cả sản xuất trên loại đất xấu đó quyết định và chủ đất loại đất xấu nhất cũng không thu được một địa tô nào cả. Trên thực tế không phải như vậy. Ngay cả loại đất đó cũng đem lại địa tô. Đó chính là địa tô tuyệt đối. Địa tô tuyệt đối là những giá trị thặng dư khác nhau trong việc sử dụng đất đai ứng với tỷ suất giá trị thặng dư như nhau trong những ngành sản xuất khác nhau do có cấu tạo hữu cơ tư bản khác nhau.

Vì vậy, địa tô là một nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến giá đất. Trên cơ sở địa tô cách tính giá đất cần dựa vào các tiêu thức: Mức địa tô thu được hàng năm trên một diện tích đất đai, tỷ suất lợi tức tiền gửi ngân hàng trong năm, ưu thế đất đai về vị trí, chất đất, quan hệ cung cầu về đất đai ở từng thời điểm.

## 2. Các quyền và quyền lợi đối với đất đai.

Đất đai gắn liền với lãnh thổ của một quốc gia vì thế nó liên quan đến tình hình an ninh chính trị của một quốc gia. Đó chính là lý do để hầu hết các quốc gia trên thế giới đều quy định đất đai thuộc quyền sở hữu tối cao của Nhà nước. Ở Việt Nam, đất đai thuộc quyền sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý ( Luật Đất đai 1993) còn theo văn bản pháp luật mới nhất về đất đai thì “đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu”. Quy định này nhằm đảm bảo cho đất đai được sử dụng đầy đủ, hợp lý, tiết kiệm và đạt hiệu quả cao nhất đồng thời cũng bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Nhà nước không trực tiếp sử dụng

đất đai mà giao cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) dưới các hình thức: giao đất, cho thuê đất. Nhà nước quản lý việc sử dụng đất ở tầm vĩ mô như: quy hoạch sử dụng các loại đất nông nghiệp, phi nông nghiệp; cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng... Khi người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì họ sẽ có các quyền lợi sau đối với thửa đất của mình:

Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất mang lại.

Được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Hưởng các lợi ích do công trình công cộng về bảo vệ, cải tạo đất mang lại.

Được Nhà nước hướng dẫn và hỗ trợ trong việc cải tạo và bồi bổ đất.

Được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình, được bồi thường thiệt hại khi bị thu hồi.

Được quyền góp đất để hợp tác sản xuất và kinh doanh theo quy định của pháp luật phù hợp với mục đích khi giao đất.

Được quyền khiếu nại, tố cáo về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Song song với những quyền lợi đó người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ đối với đất đai:

Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới và các yêu cầu khác đã được quy định khi giao đất.

Thực hiện các biện pháp để bảo vệ và là tăng khả năng sinh lợi của đất.

Tuân theo những quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.

Nộp thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ...

Giao lại đất cho Nhà nước có quyết định thu hồi.

Người sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất sẽ có những quyền lợi nhất định, đặc biệt họ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bởi vì khi đó họ được pháp luật bảo hộ về quyền sử dụng đất hợp pháp. Ngoài ra họ còn được hưởng lợi từ những công trình công cộng bảo vệ, cải tạo đất mang lại. Chẳng hạn một thửa đất trồng lúa nước, nếu Nhà nước đầu tư cho khu vực đó một hệ thống thủy lợi thì người sử dụng thửa đất đo nghiêm nhiên sẽ có được nguồn nước tốt cho

*Nguyễn Tiến Dũng*

*Lớp Địa chính K44*

ruộng lúa của mình mà không phải mất gì. Còn đối với quy định về quyền được chuyển đổi mục đích sử dụng thì Luật đất đai 2003 đã có quy định cụ thể, có những trường hợp được phép chuyển mục đích sử dụng không phải xin phép cơ quan có thẩm quyền nhưng vẫn phải đăng ký để quản lý, cũng có những trường hợp bắt buộc khi chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan có thẩm quyền...Ngược lại, trong quá trình sử dụng đất người sử dụng đất phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Nhà nước nghiêm cấm việc sử dụng lãng phí đất, huỷ hoại đất. Người sử dụng đất phải tôn trọng các quy định về nghĩa vụ vì chỉ có như vậy chúng ta mới đảm bảo sử dụng đất một cách bền vững.

## IV. MỘT SỐ PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT HIỆN NAY.

### 1. Phương pháp so sánh trực tiếp

Đây là phương pháp được sử dụng rộng rãi nhất. Trong quá trình sử dụng có thể được kết hợp với các phương pháp khác. Việc định giá theo phương pháp này là xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá thực tế đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá đất của thửa đất, loại đất cần định giá. Có thể nói phương pháp này quan tâm đến sự nhận biết và đo lường tác động của sự hiện hữu hay thiếu vắng một số đặc tính có trong giá cả, tiền thuê của các tài sản có thể so sánh được. Tuy nhiên phương pháp chỉ áp dụng cho các tài sản có tính đồng nhất, các loại đất trồng, các loại đất có khu vực gần nhau và gần giống nhau. Nếu sử dụng phương pháp này để tính giá đất đòi hỏi phải có thông tin rõ ràng về mảnh đất cần được định giá. Nhưng thực tế những thông tin này luôn bị lạc hậu (chỉ cần trong thời gian ngắn). Do đó không thể đảm bảo phương pháp này sẽ tính được giá đất phản ánh đúng giá trị thực tế. Đây là phương pháp có vẻ đơn giản và trực tiếp nhưng lại dễ mắc sai lầm. Khi sử dụng phương pháp này, người định giá muốn so sánh những bất động sản có giá trị ngang nhau trong một vùng hoặc dựa vào các giao dịch được thực hiện trong thời gian trước đó. Để sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp cần thực hiện qua bốn bước sau:

**Thứ nhất** là thu thập thông tin về bất động sản đã thực hiện giao dịch trước đó. Trong quá trình thu thập chú ý phải thu thập các bất động sản có điểm tương đồng như: căn hộ cùng loại, cùng khu vực, cùng mục đích sử dụng...

**Thứ hai** kiểm tra lại các yếu tố của bất động sản để thấy được khả năng so sánh giữa các bất động sản thu thập được với bất động sản mục tiêu.

**Thứ ba** là quyết định lựa chọn những bất động sản thích hợp nhất để đưa vào làm các bất động sản tham chiếu cho quá trình so sánh. Căn cứ vào các đặc tính, điều kiện mà bất động sản đó có thể so sánh được.

**Thứ tư** là so sánh trực tiếp từng yếu tố của bất động sản mục tiêu với các bất động sản tham chiếu để tìm ra các sai lệch giữa bất động sản mục tiêu và bất động sản tham chiếu.

**Thứ năm** là xác định các cơ sở để đánh giá sự thay đổi giữa các tiêu thức so sánh để tìm ra các yếu tố tiến hành điều chỉnh bao gồm:

+ Tính chất ảnh hưởng: ảnh hưởng ít hay nhiều.





+Đánh giá cảm quan về mức độ xấu- tốt.

**Thứ sáu** là tổng hợp tất cả các yếu tố ảnh hưởng sẽ có được giá xác định cho bất động sản mục tiêu, từ đó có được khoảng giá bất động sản mục tiêu.

## 2. Phương pháp thu nhập.

Phương pháp thu nhập là phương pháp xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức lợi nhuận thuần túy thu được hàng năm trên một diện tích đất so với lãi suất của tiền gửi ngân hàng quốc doanh có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ cao nhất kỳ hạn 1 năm trên địa bàn. Những khoản lợi nhuận đó nói chung ở dạng tiền cho thuê hoặc giá trị của vốn cho thu hồi trong tương lai. Đây là phương pháp xây dựng trên cơ sở tài chính, là phương pháp mang tính khoa học hơn cả nhưng tài sản nhà đất không hoàn toàn giống các dạng đầu tư tài chính khác. Do đó cần có hiểu biết kỹ lưỡng và có tài liệu chính xác. Phương pháp này được thực hiện theo các bước như sau:

**Bước 1:** Tính tổng thu nhập hàng năm do bất động sản cần định giá mang lại.

**Bước 2:** Tính tổng chi phí phải chi ra hình thành tổng thu nhập và các khoản phải nộp theo luật định.

**Bước 3:** Xác định thu nhập thuần túy hàng năm theo công thức sau:

$$\begin{array}{r} \text{Thu nhập} \\ \text{thuần túy} \\ \text{hàng năm} \end{array} = \begin{array}{r} \text{Tổng thu nhập} \\ \text{hàng năm tính} \\ \text{được ở bước 1} \end{array} - \begin{array}{r} \text{Tổng chi phí} \\ \text{đã tính ở} \\ \text{bước 2} \end{array}$$

**Bước 4:** Ước tính mức giá đất cần định giá theo công thức sau:

$$\begin{array}{r} \text{Giá đất} \\ \text{ước tính} \end{array} = \frac{\begin{array}{r} \text{Thu nhập thuần túy hàng năm thu được} \\ \text{từ đất} \end{array}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng}}$$

## 3. Phương pháp đầu tư.

Phương pháp đầu tư dựa trên nguyên lý là giá trị hàng năm và giá trị của vốn có mối quan hệ với nhau. Và khi biết trước thu nhập hay giá trị hàng năm do bất động sản tạo ra ta có thể dễ dàng tính ra giá trị vốn ban đầu của bất động sản. Phương pháp này được sử dụng rộng rãi khi bất động sản tạo ra thu nhập được bán cho người mua với mục đích đầu tư. Nó được xác định dựa trên quan niệm nhà đầu tư



có thể đo lường được thu nhập bằng lợi ích kinh tế hoặc phi kinh tế. Giá trị bất động sản được xác định bằng công thức:

$$\text{Giá trị bất động sản} = \text{Thu nhập} \times \text{Hệ số vốn hoá.}$$

Trình tự được thực hiện như sau:

**Bước 1:** Ước tính tổng luồng thu thập bất động sản mang lại

**Bước 2:** Phải tính đến các khoản chi phí, đầu tư để duy trì, vận hành bất động sản đó.

**Bước 3:** Xác định hệ số vốn hoá: xác định tỷ suất sinh lợi của tiền vốn đầu tư được xác định bằng mức sinh lợi của các nguồn vốn đầu tư cho các hoạt động tương tự, có khả năng thay thế.

Ngoài các phương pháp cơ bản trên các nhà định giá bất động sản còn sử dụng các phương pháp khác như: Phương pháp thặng dư, phương pháp lợi nhuận.

Nhờ các phương pháp này chúng ta có thể xác định được tương đối chính xác giá bất động sản nói chung và giá đất nói riêng.

## Chương II

# NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT.

Trong quá trình phát triển của xã hội, loài người dựa vào đất đai và khai thác, sử dụng đất đai để phục vụ cho cuộc sống của chính mình. Xã hội ngày càng phát triển, của cải làm ra ngày càng nhiều nảy sinh quan hệ mua bán, trao đổi. Nền kinh tế hàng hoá ra đời và ngày càng phát triển đỉnh cao là xuất hiện cơ chế thị trường. Ngày nay, hoạt động kinh tế chịu tác động của cơ chế thị trường. Đất đai cũng không nằm ngoài sự tác động đó, nó trở thành đối tượng trao đổi mua bán, chuyển nhượng và thực sự hình thành thị trường đất đai. Vì vậy chúng ta không thể phủ nhận vai trò quan trọng của giá đất. Nhưng giá đất được xác định như thế nào, độ chính xác ra sao thì có thể dựa vào những phương pháp định giá vừa trình bày ở trên nhưng trước hết chúng ta cần nghiên cứu đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng tới sự hình thành nên giá đất.

### 1. Đặc điểm vật lý của đất.

**Thứ nhất**, tôi muốn đề cập đến là tính hai mặt của đất đai đó là đặc tính không thể sản sinh và không thể tái tạo. Đất đai bị giới hạn về diện tích và không gian nhưng có tính vô hạn về thời gian sử dụng. Đất đai được tạo ra do quá trình lịch sử lâu dài của tự nhiên nên được coi là không thể sản sinh được tạo nên đặc tính cơ bản nhất của đất đai. Cũng vì thế mà đất đai có tính khan hiếm và trở thành một loại hàng hoá đặc biệt. Đất đai là sản phẩm tự nhiên, có tính cố định không di dời được và có hạn trên phạm vi toàn cầu và trong phạm vi mỗi quốc gia. Chính vị trí đã quy định tính giới hạn về quy mô theo không gian của đất đai. Đó cũng là một trong những cơ sở để xác định địa tô- tức là lợi ích mảnh đất đó mang lại. Vị trí đất đai cũng có ý nghĩa lớn về mặt kinh tế trong quá trình khai thác, sử dụng đất. Vị trí của đất đai là cơ sở cho việc tính toán mức phải trả cho người sử dụng đất. Chẳng hạn như các đô thị gần các trung tâm kinh tế, văn hoá, chính trị, gần các đầu mối giao thông thì được khai thác, sử dụng triệt để và hiệu quả hơn so với vùng nông thôn hay những vùng xa xôi, điều kiện giao lưu kinh tế, đi lại khó khăn và do đó giá trị và giá trị sử dụng lớn hơn. Đất đai không thể sản sinh tuy nhiên nó có khả năng tái tạo. Khả năng phục hồi và tái tạo của đất chính là khả năng phục hồi và tái

tạo độ phì thông qua tự nhiên hay do hoạt động của con người. Độ phì là một thuộc tính tự nhiên của đất, thể hiện khả năng cung cấp thức ăn, nước...cho cây trồng trong quá trình sinh trưởng và phát triển. Lợi dụng khả năng tái tạo của đất mà trong lịch sử con người đã có những hình thức canh tác như: chế độ bỏ hoang, chế độ bỏ hoá, chế độ luân phiên cây trồng. Ngày nay con người cải tạo, bồi dưỡng đất bằng các biện pháp kỹ thuật nhằm bảo vệ và tái sử dụng đất đai. Tính hai mặt của đất đai có ý nghĩa cực kỳ quan trọng trong quá trình sử dụng đất. Một mặt phải hết sức tiết kiệm đất đai, bố trí hợp lý các hoạt động sản xuất. Mặt khác phải chú ý ứng dụng khoa học công nghệ để tăng khả năng phục hồi và tái tạo của đất.

Các đặc tính vật lý khác nhau làm phân biệt đất đai với các tư liệu sản xuất khác như: đất không di chuyển, đất không thuần nhất ( chỉ tính riêng về mặt địa điểm), đất không bị phá huỷ ( không tính đến đầu tư và tài sản trên đất đó). Vì vậy nó có đặc thù riêng về mặt giá trị như sau:

-Đất đai cố định về mặt số lượng cung cấp...Một yếu tố quan trọng cần biết là trong khi đất đai coi như không đổi về tổng cung thì đất đai cho một chức năng sử dụng xác định lại biến thiên... có nghĩa là sự cung cấp không hoàn toàn bất biến. Ví dụ, Nhà nước khuyến khích xây dựng nhà ở chung cư, nhà cao tầng sẽ giảm bớt sức ép về đất ở cũng sẽ làm thay đổi giá đất ở.

- Giá trị của đất phụ thuộc vào cung và cầu của thị trường. Cung đất có thể coi là ổn định, việc sử dụng đất được định hướng bởi nhu cầu của thị trường. Nhu cầu sử dụng loại đất nào tăng lên thì thị trường đáp ứng loại đất tại đó. Ví dụ đất ở tại đô thị khác đất ở tại nông thôn và phụ thuộc vào mức độ phát triển của khu dân cư theo quy hoạch. Điều này thể hiện rất rõ trong khung giá của Nhà nước.

**Bảng: Khung giá đất ở tại nông thôn (Đơn vị tính: nghìn đồng/m<sup>2</sup>)**

Loại đô thị	Xó đồng bằng	Xó trung du	Xó miền núi
Mức giá	Giá tối thiểu 3,0; Giá tối đa 90,0	Giá tối thiểu 2,0; Giá tối đa 850,0	Giá tối thiểu 0,5; Giá tối đa 24,0

**Bảng: Khung giá đất ở tại đô thị (Đơn vị tính: nghìn đồng/m<sup>2</sup>)**

Loại đô thị	Đặc biệt	I	II
Mức giá	Giá tối thiểu 1.500,0; Giá tối đa 67.500,0	Giá tối thiểu 400,0; Giá tối đa 42.500,0	Giá tối thiểu 150,0; Giá tối đa 30.000,0

Loại đô thị	III	IV	V
-------------	-----	----	---

Mức giá	Giá tối thiểu 120,0; Giá tối đa 19.500,0	Giá tối thiểu 50,0; Giá tối đa 13.350,0	Giá tối thiểu 30,0; Giá tối đa 6.700,0
---------	--	---	--

Nhìn vào bảng trên ta thấy ở xã đồng bằng giá cao nhất là 90000đồng/m<sup>2</sup> còn đất ở tại đô thị mức cao nhất là 67.5 triệu đồng/ m<sup>2</sup>. Đó là sự so sánh rất khập khiễng nhưng để thấy rằng sự phát triển ảnh hưởng như thế nào đến giá đất đai.

Ngoài ra, các tính chất vật lý khác của đất đai như: vị trí, độ phì nhiêu, độ ẩm, tính bền vững... của đất cũng góp phần hình thành giá đất. Chẳng hạn những loại đất có độ phì cao, độ ẩm, độ xốp lớn thì sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp là rất tốt nên trong loại đất nông nghiệp giá đất đó phải cao hơn những loại đất có điều kiện kém hơn. Đối với đất nông nghiệp giá sẽ chủ yếu phụ thuộc vào chất đất (độ phì của đất) vì đó là yếu tố quan trọng nhất đối với cây trồng.

Những yếu tố vật lý có tác động không nhỏ đến giá đất: Nếu một mảnh đất ở ở trên nền một đất ao do mới vượt lên chắc chắn sẽ không bền vững bằng một mảnh đất trên nền đất đồi và giá của hai mảnh đất đó sẽ khác nhau dù các yếu tố khác tương tự. Đối với đất ở đô thị, giá đất phụ thuộc chủ yếu vào vị trí mảnh đất, độ bền vững của đất.

## 2. Nhân tố về khả năng đầu tư cơ sở hạ tầng.

Cơ sở hạ tầng gồm cơ sở hạ tầng kỹ thuật ( đường giao thông. hệ thống dịch vụ cấp thoát nước, hệ thống dịch vụ điện sinh hoạt và chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc...) và cơ sở hạ tầng xã hội (trường học, bệnh viện, khu vui chơi giải trí...). Mật độ phát triển của kết cấu hạ tầng có tác động rất lớn đến giá đất. Kết cấu hạ tầng có tính đặc trưng khác nhau giữa thành thị và nông thôn. Có thể thấy cơ sở hạ tầng ở đô thị có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định giá đất hơn so với cơ sở hạ tầng ở nông thôn. Kết cấu hạ tầng có thể làm thay đổi công dụng và giá trị của đất đai hiện có. Việc phát triển kết cấu hạ tầng được thể hiện thông qua sự phát triển của hệ thống đường giao thông đồng bộ, hệ thống dịch vụ cấp thoát nước, hệ thống dịch vụ điện sinh hoạt và chiếu sáng, hệ thống dịch vụ thông tin liên lạc, hệ thống xử lý các chất thải, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống an toàn lao động...Việc giá đất tăng ở những khu vực có đầu tư kết cấu hạ tầng tốt chủ yếu là do tâm lý của người sử dụng đất. Khi đi mua nhà, đất bất kỳ ai cũng chú ý đến hệ thống cơ sở hạ tầng: đường giao thông ở đó được hoàn chỉnh đến mức nào? hệ thống dịch vụ cấp thoát nước được xây dựng ra sao? hệ thống dịch vụ điện sinh hoạt và chiếu sáng được lắp đặt với quy mô gì? hệ thống thông tin liên lạc đang

được trang bị hiện đại đến khả năng nào?... Đó sẽ là các nhân tố tác động trực tiếp đến nhiều giá trị sử dụng của vị trí đất đai của khu vực đó.

Nhờ có sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng mà điều kiện tiếp cận của đất đai trở nên dễ dàng hơn, nó có thể đáp ứng và thoả mãn được những yêu cầu khác nhau của người sử dụng đất.

Nhờ đó mà đất đai có thể tham gia vào thị trường bất động sản một cách dễ dàng hơn. Một khu đất không có kết cấu hạ tầng thì nhu cầu sử dụng đất đó không cao nên giá đất ở khu vực đó thấp là điều dễ hiểu. Ngược lại, cũng khu vực đó nếu được xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, khả năng tiếp cận dễ dàng thuận tiện thì đó là nguồn cung rất có ý nghĩa đối với thị trường bất động sản, nhu cầu sử dụng đất khu vực đó chắc chắn tăng lên lập tức kéo giá đất khu vực đó tăng cao. Một ví dụ về sự thay đổi giá đất sau khi có đầu tư cơ sở hạ tầng là: Tại Khu 19 phường Bình Hàn, Thành phố Hải Dương khi chưa có con đường Chợ Mát thì giá đất ở đó là 1.5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, nhưng từ khi UBND tỉnh đầu tư mở rộng đường Chợ Mát và đường vành đai thành phố thì giá tăng lên 5 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Hay như dự án quốc lộ 10 qua các tỉnh Hải phòng, Hải Dương, Thái Bình làm cho giá đất hai bên đường tăng lên từ 7 đến 9 lần. Qua những ví dụ trên ta thấy rằng việc đầu tư cơ sở hạ tầng có tác động to lớn đến giá đất.

### **3.Nhân tố về khả năng phân loại đô thị theo quy mô và vị trí địa lý.**

Trong mỗi loại đô thị, được chia làm 04 loại đường phố, bao gồm:

- Đường phố loại 1
- Đường phố loại 2
- Đường phố loại 3
- Đường phố loại 4

Mỗi loại đường phố được thể hiện tính đặc trưng và khả năng đáp ứng cao nhất đối với các yêu cầu về hoạt động sản xuất kinh doanh, buôn bán, sinh hoạt, cơ sở hạ tầng đồng bộ. Như vậy, khả năng phân loại đô thị theo quy mô trước hết là dựa vào quy mô của đô thị đó. Quy mô của đô thị không chỉ là quy mô về diện tích mà còn phải xem xét đô thị đó phát triển đến mức nào. Tại mỗi loại đô thị giá trị thực tế của đất ở sẽ thay đổi tùy thuộc vào mỗi loại đường phố trong mỗi loại đô thị đó. Cơ sở khoa học này sẽ giúp chúng ta xác định được một cách cụ thể về giá đất cho từng khu vực trong đô thị. Giá trị thực tế của đất ở tại đường phố loại 1 đương nhiên phải cao hơn tại đường phố loại 2 ít nhất là một bậc, và cách xác định giá trị



thực tế của đất ở tại các loại đường phố còn lại cũng tương tự như vậy. Đó cũng là sự phân chia hợp lý và công bằng.

Trong mỗi loại đường phố đã được phân loại chính xác, vị trí đất cũng góp phần quyết định giá trị thực tế của đất ở. Chẳng hạn cùng đường phố loại 1 như nhau, nếu diện tích đất ở nằm tại vị trí mặt đường phố sẽ có giá trị thực tế cao hơn khi nó ở vị trí xa mặt đường phố hoặc ở trong ngõ, trong hẻm ví dụ tại Quận Thanh Xuân đường Trường Chinh, đoạn đường từ Ngã Tư Sở đến ngã ba Tôn Thất

Tùng: Vị trí 1: 23 triệu đồng/m<sup>2</sup>

Vị trí 2: 13.3 triệu đồng/m<sup>2</sup>

Vị trí 3: 11.2 triệu đồng/m<sup>2</sup>

Vị trí 4: 10 triệu đồng/m<sup>2</sup>

Mặt khác, diện tích đất ở đặt tại đầu phố gần trung tâm buôn bán, khu vui chơi giải trí... sẽ có giá trị thực tế cao hơn hẳn so với ở vị trí cuối phố xa các trung tâm trên (cùng đặt tại mặt đường phố). Ngược lại, nếu tại vị trí đặt diện tích đất ở tại các khu sản xuất và thải các chất độc hại thì giá trị thực tế của diện tích đất đó sẽ giảm mạnh so với diện tích đất đặt ở xa khu vực đó (cùng đặt tại mặt đường phố). Các diện tích đất ở tại các vị trí khác trên cùng một đường phố của cùng một loại đô thị và khác nhau về các điều kiện như trên thì sẽ có sự thay đổi giá trị thực tế của đất ở cũng tương tự. Cơ sở khoa học này sẽ giúp chúng ta khắc phục được tình trạng thiếu căn cứ trong quá trình xác định giá trị thực tế của đất một cách cụ thể cho từng diện tích đất trong từng loại đường phố của cùng một loại đô thị.

Nhiệm vụ của cơ quan có thẩm quyền tại các địa phương là xác định một cách cụ thể và chính xác thứ tự các loại đường phố. Có như vậy khi xác định giá đất cho cùng loại đường phố trong từng đô thị mới phản ánh đúng giá trị thực tế của đất ở tại đó.

Sự phân loại đô thị theo quy mô sẽ tạo nên khả năng thuận lợi hay khó khăn cho sự phát triển về mọi mặt của đô thị. Giá trị sử dụng của đất cũng biến đổi theo quy mô phát triển của đô thị đặc biệt trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đối với đô thị nếu đô thị nào phát triển, giao thông thuận lợi, nhu cầu tiêu dùng lớn thì chắc chắn giá đất ở đô thị đó cũng cao lên. Ngày nay xu thế đô thị hoá đang diễn ra mạnh mẽ nên việc mở rộng các đô thị và sự “bành trướng” của đô thị ra vùng lân cận cũng làm thay đổi giá đất đai đặc biệt giá đất các vùng lân cận sẽ tăng lên.

#### **4. Quá trình đô thị hoá.**

Đô thị hoá là quá trình tất yếu trên con đường phát triển của các quốc gia đặc biệt là ở các nước đang phát triển trong đó có Việt Nam. Quá trình đô thị hoá diễn ra ngày càng mạnh mẽ và đặt ra nhiều vấn đề phức tạp cả về lý luận và thực tiễn cần phải giải quyết: dân số đô thị tăng nhanh, vấn đề an ninh xã hội, vấn đề môi trường, việc làm...Hiện nay, vấn đề đất đô thị và sự ảnh hưởng của quá trình đô thị hoá đến giá cả đất đai đang là mối quan tâm nghiên cứu của các nhà quản lý và các nhà nghiên cứu lý luận.

Quá trình đô thị hoá là quá trình hình thành và phát triển đô thị, đó cũng là quá trình tập trung dân số vào các đô thị tạo ra sự hình thành nhanh chóng các điểm dân cư đô thị trên cơ sở phát triển sản xuất và đời sống. Quá trình đô thị hoá gắn liền với quá trình công nghiệp hoá đất nước, làm biến đổi sâu sắc về cơ cấu sản xuất, cơ cấu nghề nghiệp, cơ cấu tổ chức sinh hoạt xã hội, cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc xây dựng từ hình thức nông thôn sang thành thị. Đó là một quá trình diễn ra một cách khách quan gắn liền với sự phát triển kinh tế xã hội, nó còn gắn liền với tiến bộ khoa học kỹ thuật và sự phát triển của ngành nghề mới. Trình độ đô thị hoá phản ánh trình độ phát triển của lực lượng sản xuất, truyền thống văn hoá và phương pháp tổ chức đời sống xã hội. Như vậy đô thị hoá về hình thức là quá trình mở rộng diện tích và quy mô của đô thị trên cơ sở sáp nhập các điểm dân cư nông thôn hoặc sử dụng một phần diện tích đất nông nghiệp cho xây dựng mới hoặc mở rộng đô thị. Đất đô thị là phần diện tích đất giới hạn được sử dụng để xây dựng các công trình đô thị như nhà ở, trụ sở các cơ quan hành chính, kinh tế, tổ chức chính trị, xã hội, các cơ sở sản xuất xã hội, kinh doanh, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị như: đường giao thông, mạng lưới chiếu sáng, lưới điện sinh hoạt, điện sản xuất, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cấp thoát nước... phục vụ các nhu cầu lợi ích, công cộng, quốc phòng, an ninh và các mục đích khác. Phần diện tích đất có giới hạn đó theo các quy mô khác nhau kết hợp với một số yếu tố cơ cấu dân số và cơ cấu kinh tế được Nhà nước quy định phân loại thành đô thị loại I đến loại V. Quá trình đô thị hoá đặt ra nhu cầu sử dụng đất đô thị ngày càng tăng lên trong khi khả năng cung về diện tích đất đô thị là hữu hạn. Chính vì vậy việc khai thác sử dụng đất đô thị cho hợp lý đạt hiệu quả kinh tế cao là yêu cầu rất quan trọng. Để giải quyết vấn đề này thực chất là đi giải quyết mối quan hệ giữa lợi ích của Nhà nước (lợi ích của cộng đồng) và lợi ích của cá nhân; giữa mục tiêu quản lý và mục đích sử dụng. Xét về khía cạnh kinh tế chính trị, đất đô thị là loại đất dùng để xây dựng và phát triển đô thị, đó là loại đất có giá trị lớn và có sức sản xuất cao, có giá trị sử

dụng lớn. Xu hướng phát triển và quy mô của đất đô thị có liên quan chặt chẽ đến mối quan hệ giữa quan hệ sản xuất và lực lượng sản xuất mà cốt lõi là chế độ sở hữu nói chung, trong đó có sở hữu đất đai được quy định bởi chế độ kinh tế chính trị xã hội. Nếu tư liệu sản xuất đặc biệt là đất đai nằm trong tay của một bộ phận giai cấp thống trị xã hội nắm quyền phân phối sản phẩm xã hội, thì đất đô thị là hàng hoá đặc biệt mang lại lợi nhuận siêu ngạch cho chủ sở hữu là giai cấp thống trị. Còn nếu đất đai thuộc sở hữu toàn dân, thì lợi ích do đất đai mang lại sẽ phục vụ cho lợi ích cộng đồng mà đại diện là Nhà nước, đối tượng được hưởng là nhân dân. Từ năm 1975 đến nay, đất nước thống nhất, việc đầu tư cải tạo và xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội đều sử dụng vốn ngân sách. Chính nhờ có sự đầu tư này mà đất đô thị ngày càng có giá trị hơn. Giá đất đô thị cao hơn giá đất nông thôn, miền núi là vì đất đai có những đặc trưng cơ bản khiến nó không giống bất kỳ một loại tư liệu sản xuất nào. Chẳng hạn: đất đai là nguồn tài nguyên có những hạn chế về số lượng và không có khả năng tái sinh; đất đai có vị trí cố định trong không gian và không thể di chuyển được theo ý muốn chủ quan của con người. Ông cha ta từng nói: “Tấc đất tấc vàng”- câu nói này đặc biệt đúng với đất đô thị, càng đúng hơn khi tốc độ đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ như hiện nay.

Khi nói về đất đô thị, Mác cho rằng: “Thật ra, người ta có thể tập trung một nền sản xuất lớn trên một khoảng không gian nhỏ với sự phân tán của thủ công nghiệp và chính đại công nghiệp đã làm như vậy”, và khi nền sản xuất đại công nghiệp đã đạt đến giới hạn của việc sử dụng chiều cao không gian thì “việc mở rộng sản xuất cũng đòi hỏi mở rộng diện tích đất đai”. Cũng giống như diện tích đất được sử dụng vào đất nông nghiệp, đất được sử dụng vào mục đích xây dựng đô thị có những ưu thế mà những công cụ sản xuất khác (như máy móc chẳng hạn) không có: “ưu thế của đất là những khoản đầu tư liên tiếp có thể đem lại lợi nhuận mà không làm thiệt hại đến những khoản đầu tư trước, ưu thế đó cũng đồng thời bao hàm cả khả năng có những sự chênh lệch trong sản phẩm của những khoản đầu tư liên tiếp ấy”. Đó cũng chính là khoản địa tô mà đất đô thị đem lại cho chủ đất. Vì thế, quá trình đô thị hoá diễn ra càng mạnh mẽ thì giá đất ở khu vực đô thị hoá tăng cao là điều tất yếu. Từ thực tế ta thấy rõ điều này, đô thị hoá đến đâu đất ở đó tăng giá đến đó.

Ở nước ta, Hiến pháp và Luật đất đai đã khẳng định: đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Với việc quy định cụ thể trong những đạo luật cơ bản nhất về quyền sở hữu tối cao đối với đất đai thuộc về nhân dân, việc khai

thác, sử dụng nguồn lực đất đai phục vụ cho yêu cầu phát triển đất nước sẽ thuận lợi hơn rất nhiều, đặc biệt trong điều kiện kinh tế thị trường, đất đai cũng tham gia vào thị trường với tính chất là một hàng hoá đặc biệt ( Tư liệu sản xuất đặc biệt và không thể thay thế được).

Hiện nay, một trong những vấn đề nổi cộm nhất trong xây dựng và phát triển đô thị ở nước ta là vấn đề quỹ đất cho xây dựng các công trình đô thị, đó là công việc liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Chính phủ đã có Nghị định số 87/NĐ/CP ngày 17/8/1994 mới nhất là Nghị định 188/NĐ/CP quy định khung giá các loại đất; các tỉnh, thành phố đã có quyết định về giá các loại đất trên từng địa bàn cụ thể. Tuy nhiên khung giá đó không hoàn toàn hợp lý khiến người dân không đồng tình dẫn đến tình trạng khiếu kiện liên miên. Đó là một trong những khó khăn về giá mà Nhà nước ta cần phải giải quyết.

Qua những phân tích trên ta có thể thấy rằng quá trình đô thị hoá có ảnh hưởng rất lớn tới giá đất mà xu hướng là giá đất sẽ tăng lên. Đó là xu thế tất yếu của các nước đang trên đà phát triển như Việt Nam.

## 5. Yếu tố cạnh tranh.

Để tìm hiểu sự ảnh hưởng của yếu tố cạnh tranh đến giá đất trước tiên cần nghiên cứu về mối quan hệ cung cầu để thấy được mức giá cần xác định. Khi phân tích quan hệ cung và cầu ta thường coi cung và cầu là hàm số của giá. Cung, cầu có thể cân bằng ở bất cứ điểm nào, khi đó chúng ta sẽ có giá cân bằng. Nếu các yếu tố khác không đổi, một sự tăng lên của cầu hay giảm xuống của cung sẽ làm giá tăng lên và ngược lại sự giảm xuống của cầu hoặc tăng thêm của cung sẽ làm giá giảm xuống. Do đó trong thị trường cạnh tranh giá cả điều tiết lượng cung và cầu. Đó là quy luật chung của các loại hàng hoá thông thường nhưng đất đai lại có những điểm khác biệt. Cầu về đất đai ngày càng tăng nhưng cung về đất đai lại gần như không đổi do tính giới hạn về không gian của đất đai nên giá khó dịch chuyển về điểm cân bằng. Đối với đất đai, khi cầu giảm thì giá đất cũng sẽ không giảm mà thường “chững lại”.

Ảnh hưởng đến giá đất gồm có các yếu tố cạnh tranh về cầu, cung và trong nội bộ cung, cầu. Cầu về đất đai nói chung luôn luôn tăng vì vậy giá đất nói chung cũng tăng lên. Chẳng hạn cầu về đất xây dựng biệt thự, đất phân lô tăng như thời gian vừa qua do thu nhập của người dân tăng lên và tâm lý người tiêu dùng muốn có một căn nhà riêng sẽ làm cho giá của loại đất này tăng lên ( chủ yếu là qua đầu

giá) trong khi cung về loại đất này có tăng nhưng chậm, không đáp ứng nổi cầu. Hiện nay giá của loại đất này rất cao, mới đây ở Huyện Đông Anh ( Hà Nội) đầu giá lô đất mà giá cao nhất lên tới 86 triệu đồng/ m<sup>2</sup>.

Đối với cung đất đai: về tổng cung có thể coi là không đổi nhưng trong nội bộ cung đất đai vẫn có sự chuyển đổi như: chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp sẽ làm cung đất phi nông nghiệp tăng, thu hồi đất cho phục vụ cho xây dựng khu công nghiệp thì cung đất khu công nghiệp tăng...Nguồn cung đất cũng có thể tăng lên do khai hoang, phục hoá. Chúng ta có thể thấy rằng hiện nay cung đất xây nhà chung cư có xu hướng tăng lên. theo quy luật cung cầu, khi cung tăng lên thì giá giảm đi nhưng điều đó không hoàn toàn đúng với hàng hoá đặc biệt là đất đai. Mặc dù cung về đất xây nhà chung cư tăng nhưng thực tế giá không hề giảm mà giá đất sẽ chững lại hoặc có giảm nhưng không đáng kể. Việc giá đất chững lại chính là biểu hiện thị trường “đóng băng” như thị trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay. Một biểu hiện nữa của sự cạnh tranh về cung là: hai nguồn cung khác nhau về đất ở, khu vực nào có cơ sở hạ tầng tốt hơn, môi trường trong sạch hơn chắc chắn giá đất ở đó sẽ cao hơn. Vì thế diễn ra sự cạnh tranh trong nội bộ cung một loại đất, ai đầu tư tốt hơn sẽ thu hút được nhiều khách hàng hơn.

Yếu tố cạnh tranh thực chất chính là quan hệ cung cầu. Đối với các loại hàng hoá thông thường sẽ tuân theo đúng quy luật đó nhưng đất đai thì không, giá cả của nó có phản ứng với sự thay đổi cung, cầu, tính cạnh tranh theo một cách khá đặc biệt. Trong điều kiện thị trường phát triển bình thường, sự thay đổi về cung hay cầu không làm giá đất biến động mạnh, nó sẽ giữ nguyên. Cung cầu về đất sẽ có ảnh hưởng rất mạnh mẽ đến giá khi thị trường có sự tăng đột biến về cung hay cầu nhưng chủ yếu là cầu tạo nên những cơn “sốt giá” như ở nước ta những năm cuối thập kỷ 90 của thế kỷ XX.

## 6. Chính sách tiền tệ.

Giá cả đất đai là biểu hiện bằng tiền của giá trị của đất đai, là số tiền thoả thuận giữa người mua và người bán tại một thời điểm xác định. Ở các thời điểm khác nhau giá cả đất đai cũng thay đổi theo chiều hướng khác nhau tăng hay giảm. Mặt khác, đất đai có giá trị rất lớn, đối với một quốc gia nó chiếm khoảng 3/4 tổng tài sản của quốc gia còn đối với một cá nhân, gia đình đất đai là tài sản quan trọng nhất. Vì thế, những biến động về tiền tệ, chính sách tiền tệ có ảnh hưởng rất lớn đến giá đất. Giá đất phụ thuộc vào sự ổn định của đồng tiền, nếu sức mua của đồng

tiền tăng giá đất giảm, ngược lại nếu sức mua của đồng tiền giảm giá đất tăng. Khi sức mua của đồng tiền tăng tức là cùng một lượng tiền mua được một lượng hàng hoá lớn hơn, trong xu hướng giá đồng tiền đang tăng các giao dịch liên quan đến đất đai sẽ “chững” lại vì người có ý định bán sẽ có tâm lý “chờ” giá vì người ta cho rằng giá còn tiếp tục tăng

Giá vàng lên xuống thất thường đang khiến các giao dịch nhà đất chững lại

giữa tháng 5 /2004 giá vàng tăng thêm 70.000 đồng/lượng để ở mức 7,43 triệu đồng/lượng (mua vào) và 7,49 triệu đồng/lượng (bán ra). Nếu so với mức thấp nhất từ đầu năm (7,39 triệu đồng/lượng ngày 10-5-2004) thì giá vàng tăng 100.000 đồng/lượng; cũng với mức cao nhất (8,01 triệu đồng/lượng ngày 1-1-2004) giảm đến 520.000 đồng/lượng. Giá vàng tăng giảm thất thường, diễn biến chậm với khoảng cách chênh lệch lớn càng khiến tình hình khó dự báo. Do vậy, trên thị trường nhà đất, các giao dịch về đất đai vào thế "co cụm" . Cả người mua, người bán đều không muốn mạo hiểm với tài sản của mình.

Thật ra thị trường nhà đất không chỉ bị tác động bởi giá vàng mà còn nhiều yếu tố khác liên quan như quy hoạch, khung giá đất, thuế, vật tư xây dựng, tốc độ tăng trưởng kinh tế ....Tuy nhiên việc định giá nhà đất bằng vàng đã trở thành “truyền thống” từ bao đời nay nên giá vàng vẫn là yếu tố ảnh hưởng đến thị trường nhà đất. Giá tăng, cả bên mua, bên bán đều dừng lại để chờ giá tiếp tục tăng. Giám đốc một trung tâm giao dịch nhà đất cho biết, giá vàng ổn định, trong một tuần có thể mua bán 4 - 5 căn nhà (khoảng hơn 300 cây/căn) là chuyện bình thường. Còn hiện tại, thử đến các trung tâm sẽ thấy rõ sự thưa thớt. Đơn giản là với mức chênh lệch tăng giảm 100.000 đồng/ lượng người ta có thể mất đi hàng trăm triệu đến cả tỷ đồng với những căn nhà có giá trị lớn, vài trăm đến vài nghìn cây vàng

## 7. Yếu tố pháp lý.

Đất đai là tài sản quý giá của quốc gia, thuộc quyền sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Vì vậy Nhà nước nắm quyền quản lý tuyệt đối với đất đai trong phạm vi toàn lãnh thổ. Nhà nước phải đảm bảo sử dụng đất theo nguyên tắc: đầy đủ, tiết kiệm, hợp lý, có hiệu quả cao nhất. Để làm được điều đó Nhà nước cần quản lý chặt chẽ quỹ đất của mình thông qua các chính sách pháp luật. Bởi thế nên đất đai rất “nhạy cảm” với sự thay đổi của các yếu tố pháp lý. Đất đai là đối tượng trực tiếp điều chỉnh của các văn bản pháp quy liên quan đến đất đai: Hiến

pháp, Luật đất đai, các Nghị định, quyết định, Thông tư... Nhà nước ta có các quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với đất đai nhưng Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất đai mà giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng dưới các hình thức: giao đất, cho thuê đất... Họ được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đó bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đó ta thấy đất đai có mối quan hệ không thể tách rời. Đó cũng chính là lý do để nói rằng yếu tố pháp lý có ảnh hưởng đến giá đất. Ta sẽ thấy rõ điều đó qua các ví dụ sau:

Mỗi thửa đất được sử dụng hợp pháp đều được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất- đó là giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sử dụng hợp pháp thửa đất đó. Vì vậy nó vô cùng quan trọng đối với người sử dụng đất. Nếu hai thửa đất tương tự nhau nhưng một thửa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn một thửa chưa có thì điều chắc chắn thửa đất chưa có giấy chứng nhận sẽ có giá thấp hơn rất nhiều vì nếu mua mảnh đất đó quyền sử dụng của họ không được đảm bảo.

Một chính sách nữa của Nhà nước là khuyến khích phát triển mô hình trang trại. Trước đây, khi chưa có chính sách này giá đất trang trại rất rẻ nhưng từ khi Nhà nước khuyến khích mô hình này người ta đã đổ xô đi mua đất trang trại khiến cho giá loại đất này tăng lên rất nhanh. Vì thế ta có thể khẳng định chính sách của Nhà nước đã có tác động tới giá cả đất đai.

Một ví dụ tiếp theo sẽ giúp chúng ta thấy rõ hơn sự ảnh hưởng của chính sách pháp luật liên quan tới giá đất. Xuất phát từ quá trình đô thị hoá, từ phát triển nhanh chóng về kinh tế xã hội mà các loại đô thị cũng tăng lên: ở nông thôn xuất hiện nhiều thị trấn, thị xã; ở thành thị sẽ chuyển xã thành phường, quận thành huyện. Việc Nhà nước quyết định thành lập một thị trấn, một thị xã, một phường, một quận hay một thành phố đều có ảnh hưởng rất mạnh tới giá đất các khu vực đó. Chẳng hạn khi Nhà nước quyết định thành lập quận Hoàng Mai, quận Long Biên (Hà Nội) đã làm chuyển biến đáng kể đời sống xã hội những khu vực đó, nhiều làng lên phố và nhiều nông dân đã trở thành tỷ phú. Đó không còn là điều lạ lẫm ở Việt Nam vì khi nông thôn đã trở thành đô thị giá đất ở đó sẽ tăng lên “chóng mặt”, có thể nói là tăng từng ngày. Vì thế không có lý do gì để nói rằng việc quyết định của Nhà nước không ảnh hưởng tới giá đất.

Trên đây là một vài minh chứng để chúng ta thấy rõ hơn sự ảnh hưởng của yếu tố pháp lý hay nói rõ hơn là chủ trương, chính sách của Nhà nước có tác động không nhỏ tới giá đất. Vì vậy khi xác định giá đất cần đặc biệt chú ý đến tính pháp lý của thửa đất đó và các chính sách của Nhà nước tại thời điểm đó.





## KẾT LUẬN

Qua việc nghiên cứu trên, chúng ta càng có thể khẳng định được vai trò to lớn của đất đai trong sự phát triển kinh tế- xã hội. Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá đối với mọi quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng.. Đất đai tham gia vào mọi hoạt động đời sống kinh tế, xã hội, không có đất đai thì không có bất kỳ một hoạt động sản xuất nào có thể diễn ra được. Đất đai không chỉ đem lại nhiều lợi ích cho người sử dụng và khai thác mà còn đem lại nhiều lợi ích cho xã hội. Tuy nhiên do diện tích đất đai bị giới hạn trong khi đó nhu cầu sử dụng đất đai lại tăng lên. Chính vì vậy giá đất lại có xu hướng ngày càng tăng. Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, đi đôi với sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước thì quá trình đô thị hoá ngày càng được mở rộng và tác động mạnh mẽ đến giá đất. Xã hội ngày càng phát triển làm nảy sinh nhiều mối quan hệ về đất đai do đó nhu cầu xác định giá đất cũng ngày càng tăng. Để xác định giá đất một cách chính xác cần phải sử dụng các phương pháp xác định giá đất như phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp đầu tư, phương pháp thu nhập... Tuy nhiên khi xác định giá đất còn phải dựa vào các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Các nhân tố đó có tác động rất lớn đến giá đất, có nhân tố đã làm thay đổi hẳn giá trị của mảnh đất như nhân tố chính sách pháp luật hay quá trình đô thị hoá. Tôi hy vọng rằng với việc nghiên cứu đầy đủ và sâu sắc về các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất sẽ là cơ sở quan trọng để các nhà định giá xác định giá đất chính xác, hợp lý hơn.

Hiện nay có nhiều quan điểm về giá đất nhưng tóm lại giá đất về bản chất phản ánh nguồn lợi ích mang lại từ mảnh đất đó, nó được đo lường bằng giá trị mảnh đất đó tại một thời điểm nhất định. Nhà nước đã ban hành nhiều khung giá đất: Nghị định 80/NĐ-CP ban hành ngày 06/11/1993; Nghị định 87/NĐ-CP ban hành ngày 17/8/1994; Nghị định 17/1998/NĐ-CP và Nghị định 188/2004/NĐ-CP ban hành ngày 16/11/2004. Lấy khung giá các loại đất của Chính phủ làm cơ sở, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy định bảng giá về các loại đất cho phù hợp với địa phương mình. Song nhìn chung sự điều chỉnh giá đất của Nhà nước chưa theo kịp với giá đất thực tế, nó thường thấp hơn giá đất thực tế có nơi từ 8-10 lần. Sự chênh lệch đó đã tạo ra nhiều mâu thuẫn, tình trạng khiếu kiện vượt cấp kéo dài. Để khắc phục tình trạng này cần phải hoàn thiện pháp luật về giá đất, trước mắt

cần tập trung vào hoàn chỉnh các nội dung cơ bản sau: Về cơ chế quản lý giá (phải thừa nhận tính dịch vụ của hoạt động giá); về hệ thống cơ quan quản lý Nhà nước về giá ( chuyên trách, độc lập, đa mục đích, vừa quản lý hành chính vừa hoạt động dịch vụ); về phương pháp, nguyên tắc xác định giá; về đào tạo nhân sự cho hoạt động định giá và thẩm định giá; về hoàn thiện cơ sở pháp lý cho từng đơn vị bất động sản như tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tập trung đất đai, gắn liền bất động sản thành một khối ( như nhà- đất- tài sản gắn liền trên đất); thực hiện trước một bước công tác đăng ký quyền sử dụng đất ( đăng ký ban đầu và đăng ký biến động), thống nhất đăng ký quyền sở hữu nhà ở, đất ở, thống nhất một hệ thống cơ quan đăng ký tài sản theo tính kinh tế, dịch vụ là chủ yếu, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế chung đặc biệt là để phát triển thị trường bất động sản.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn Th.S Vũ Thị Thảo đã tận tình giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thiện đề tài này.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Giáo trình Nguyên lý thị trường bất động sản. Giáo trình Kinh tế tài nguyên đất.
  2. Tạp chí địa chính
  3. Tạp chí Bất động sản
  4. Đặc san tạp chí Luật học 2003
  5. Nghị định 87,  
188 Thông tư 114
  6. Các trang Web: [www.na.gov.vn](http://www.na.gov.vn)  
[www.mof.gov.vn](http://www.mof.gov.vn)  
[www.vnexpress.com](http://www.vnexpress.com)  
[www.hn.gov.vn](http://www.hn.gov.vn)
-