

**BOÄ GIAÙO DUÏC VAØ ÑAØO TAÏO  
TRÖÔØNG ÑAÏI HOÏC KINH TEÁ TP. HOÀ CHÍ MINH**

-----

**LA HẢI BẮNG**

**NHỮNG GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN  
LÀNH MẠNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
TẠI KIÊN GIANG**

**Người hướng dẫn khoa học:  
GS-TS NGUYỄN THANH TUYỀN**

**LUẬN VĂN THẠC SỸ KINH TẾ**

**TP. HỒ CHÍ MINH, NĂM 2005**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN 1: NHỮNG CƠ SỞ CHUNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<b>1</b>
<b>I. Tổng quan thị trường bất động sản</b>	<b>1</b>
1. Khái niệm về thị trường bất động sản	1
2. Đặc điểm của thị trường bất động sản	5
3. Những yếu tố cấu thành và tác động đến thị trường bất động sản	6
4. Các lực lượng tham gia thị trường bất động sản	9
5. Vai trò của thị trường bất động sản	12
<b>II. Cơ chế cạnh tranh trên thị trường bất động sản và sự quản lý của nhà nước</b>	<b>15</b>
1. Cơ chế cạnh tranh trên thị trường bất động sản	15
2. Sự quản lý của nhà nước đối với thị trường bất động sản	16
<b>III. Một số vấn đề cơ bản về quản lý nhà nước về đất đai - thị trường bất động sản</b>	<b>20</b>
1. Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, có quyền định đoạt và hưởng lợi từ đất đai	20
2. Đất đai là nguồn lực là nguồn vốn to lớn của nhà nước	21
3. Quyền sử dụng đất là hàng hoá đặc biệt	22
4. Chính sách đất đai phải chú trọng đúng mức lợi ích chung của xã hội, đảm bảo hài hoà lợi ích của nhà nước, người đầu tư và người sử dụng đất	23
5. Đổi mới chính sách, pháp luật đất đai phải phù hợp với đường lối phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN	24
<b>PHẦN II: THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI KIÊN GIANG TỪ 1995 – 2003</b>	<b>25</b>
<b>I. Đặc điểm tình hình tỉnh Kiên giang</b>	<b>25</b>
<b>II. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai</b>	<b>25</b>
1. Tình hình quản lý	25
2. Hiện trạng sử dụng đất	28
3. Xu hướng biến động đất đai qua các thời kỳ 1985 – 1995	33
4. Nhận định chung về tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất	36
5. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	37
<b>III. Thực trạng thị trường bất động sản tại Kiên giang giai đoạn từ 1995 đến nay</b>	<b>40</b>
1. Thực trạng Thị trường quyền sử dụng đất	40
2. Thực trạng thị trường nhà ở	47
3. Diễn biến thị trường giá cả và sự can thiệp của nhà nước vào thị trường bất động sản	49

3.1. Giá do nhà nước quy định	49
3.2. Giá do thị trường quyết định	62

<b>IV. Nhận xét đánh giá về thị trường bất động sản tại Kiên Giang những năm qua</b>	64
--	----

1. Những kết quả đạt được	64
2. Những hạn chế tồn tại	65
3. Nguyên nhân của những tồn tại	66
4. Bài học kinh nghiệm	67

<b>PHẦN III. NHỮNG GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN LÀNH MẠNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI KIÊN GIANG TRONG GIAI ĐOẠN TỚI</b>	69
--	----

I. Quan điểm và mục tiêu phát triển thị trường bất động sản	69
II. Các giải pháp phát triển thị trường bất động sản	69
A. Các giải pháp vĩ mô	69
B. Các giải pháp cụ thể	71
1. Đổi mới và hoàn thiện công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	71
2. Chấn chỉnh công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất	72
3. Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận SD đất	72
4. Điều chỉnh giá đất phù hợp và ổn định trong từng thời kỳ	74
5. Khắc phục có hiệu quả những yếu kém trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng	75
6. Thành lập tổ chức phát triển quỹ đất	76
7. Làm tốt công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành luật đất đai	76
8. Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia thị trường bất động sản	76
9. Phát triển thị trường bất động sản đồng bộ với các thị trường khác	76
10. Ưu tiên giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp	77
11. Nâng cao hơn nữa hiệu quả sử dụng quỹ đất của các DNNN, LLVT	78
Kết luận	79

# MỞ ĐẦU

Trong những năm đổi mới vừa qua, Đảng và nhà nước ta đã có chủ trương phát triển thị trường bất động sản. Điều này được nhấn mạnh trong Nghị quyết đại hội Đảng toàn quốc lần thứ IX, Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương khoá IX: Chủ động xây dựng và phát triển thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất, trước hết ở các đô thị và các vùng quy hoạch sẽ phát triển đô thị. Nhà nước định hướng, điều tiết và kiểm soát thị trường, có biện pháp chống các hành vi đầu cơ bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi cho các thành phần kinh tế tham gia thị trường bất động sản, phát huy vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước trong kinh doanh và bình ổn giá bất động sản. Chính vì vậy, các nhu cầu về đất tại địa phương đã được đáp ứng đầy đủ hơn, với chất lượng cao hơn, người sử dụng đất gắn bó với đất đai hơn và quyền sử dụng đất trở thành nguồn lớn to lớn để người sử dụng đất đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh. Thị trường bất động sản tuy mới hình thành còn sơ khai nhưng đã thu hút được một số lượng vốn đáng kể để đầu tư vào kết cấu hạ tầng, chỉnh trang và phát triển đô thị.

Tuy nhiên, do mới hình thành còn sơ khai nên thị trường bất động sản vẫn còn nhiều bất cập, cơ chế quản lý chưa chặt chẽ, tỷ lệ giao dịch phi chính quy còn chiếm tỷ lệ cao. Tình trạng đầu cơ đất đai còn diễn ra phổ biến chưa có biện pháp ngăn chặn hiệu quả. Nguồn thu ngân sách từ bất động sản chưa cao và còn thất thoát lớn...

Từ những tồn tại trên, việc nghiên cứu đề tài “Những giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản tại Kiên giang” là hết sức cần thiết để góp phần làm lành mạnh hoá thị trường bất động sản tại Kiên giang trong thời gian tới.

## **2. Mục tiêu và nội dung nghiên cứu.**

Mục tiêu của đề tài là thông qua cơ sở lý luận chung về thị trường bất động sản để phân tích đánh giá thực trạng thị trường bất động sản tại Kiên giang để từ đó đưa ra các giải pháp thúc đẩy và phát triển lành mạnh thị trường bất động sản tại địa phương trong thời gian tới.

Nội dung của đề tài.

- Khái quát lý luận chung về thị trường bất động sản.

- Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai, công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và diễn biến thị trường giá cả bất động sản tại Kiên giang giai đoạn từ 1995 đến nay.

- Đưa ra các quan điểm, mục tiêu và giải pháp phát triển.

**3. Phạm vi nghiên cứu:** Thị trường quyền sử dụng đất và thị trường nhà ở tại Kiên giang.

## CHƯƠNG 1

### NHỮNG CƠ SỞ CHUNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

#### 1. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

##### 1.1. Bất động sản và hàng hoá bất động sản

###### 1.1.1 Khái niệm bất động sản.

Việc phân loại các loại tài sản thành động sản và bất động sản có nguồn gốc từ Luật cổ đại La Mã, theo đó bất động sản không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà là tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người trên mảnh đất. Bất động sản và động sản gồm các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng... và tất cả những gì liên quan đến đất đai, những vật trên mặt đất cùng với những bộ phận cấu thành lãnh thổ.

Hầu hết các nước trên thế giới coi bất động sản là đất đai và những tài sản liên quan đến đất đai, không tách rời với đất đai, được xác định bởi vị trí địa lý của đất. Tuy nhiên có một số nước (như Nga) quy định cụ thể bất động sản là mảnh đất chứ không phải là đất đai chung chung. Việc ghi nhận là hợp lý bởi vì đất đai nói chung là bộ phận của lãnh thổ, không thể là đối tượng của giao dịch dân sự.

Bộ luật dân sự nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt nam đã phân chia các tài sản thành động sản và bất động sản như sau:

*Bất động sản là các tài sản không di dời được bao gồm: đất đai, nhà cửa, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó, các tài sản gắn liền với đất đai, các tài sản khác do pháp luật quy định.*

*Động sản là tài sản không phải là bất động sản.* Cách phân loại trên đây phù hợp với yêu cầu của công tác quản lý và hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trên thực tế có quan niệm: bất động sản gồm chủ yếu là đất đai, nhà ở (địa ốc) là để nhấn mạnh vai trò tài sản của nhà đất. Do vậy khái niệm địa ốc về cơ bản cũng đồng nghĩa với bất động sản.

###### 1.1.2. Khái niệm hàng hoá bất động sản.

Có thể khẳng định rằng mọi bất động sản là hàng hoá. Muốn trở thành hàng hoá, thì bất động sản phải đưa ra thị trường và pháp luật không cấm. Mặt khác có những bất động sản không phải là hàng hoá như loại bất động

sản công cộng mà việc sử dụng của người này không ảnh hưởng đến việc sử dụng của người khác.

Ở nước ta cũng vậy, không phải tất cả các bất động sản là hàng hoá và tham gia thị trường bất động sản. Có nhiều loại bất động sản không phải là hàng hoá. Ví dụ như các công trình hạ tầng mang tính chất công cộng, đất đai là bất động sản nhưng pháp luật cấm sang bán.

Bất động sản là hàng hoá, ngoài những đặc điểm chung là hàng hoá nó còn có riêng một số đặc điểm sau đây:

- Các bất động sản chỉ tạo lập trên một diện tích cụ thể của đất đai. Nếu đất đai không phải là hàng hoá thì bất động sản trên đó sẽ khó khăn trong vận động với tư cách là một hàng hoá

- Xét dưới góc độ các nhà đầu tư, đất đai được dùng làm phương tiện bảo hiểm giá trị phòng khi lạm phát, đặc biệt là ở những nước thị trường tài chính kém phát triển.

- Đất đai khi trở thành hàng hoá thì giá cả của nó còn phản ánh lợi thế về vị trí địa hình, địa mạo và các tài sản tạo lập cơ sở hạ tầng trên đất.

- Đất đai thuộc chủ quyền quốc gia, đồng thời là phương tiện sống chủ yếu của đại đa số người lao động trong những nước có tỷ lệ thất nghiệp cao, rất nhạy cảm về mặt chính trị xã hội.

- Bất động sản là hàng hoá không di dời được nên hồ sơ mô tả về hàng hoá ghi nhận sự biến động theo thời gian về hiện trạng, về thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng... theo một trình tự pháp lý nhất định và là yếu tố đặc biệt quan trọng trong quan hệ giao dịch trên thị trường bất động sản.

- Bất động sản là loại hàng hoá có giá cả cao, cần nhiều vốn đầu tư trung và dài hạn. Những người có thu nhập bình thường khó đủ điều kiện để tham gia nếu không có sự hỗ trợ của thị trường tài chính.

- Hàng hoá bất động sản luôn nằm trong một không gian nhất định, nó ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan môi trường của dân cư trong khu vực. Vì vậy nó liên quan đến nhiều ngành kinh tế, khoa học kỹ thuật, nghệ thuật kiến trúc văn hoá, môi trường... Chính vì vậy thị trường bất động sản khó tránh khỏi sự chi phối bởi các quy phạm của lĩnh vực trên.

### ***1.1.3. Hai thuộc tính của hàng hoá bất động sản.***

Hàng hoá bất động sản cũng mang những đặc tính chung như những hàng hoá khác, đều có hai thuộc tính đó là giá trị sử dụng và giá trị.

- Giá trị sử dụng là công dụng của hàng hoá bất động sản đối với người mua, nhằm thoả mãn nhu cầu nào đó của người mua như: để ở, thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng, bán, tặng, cho... Khi nói giá trị sử dụng là cho người mua, chứ không phải cho người bán. Vì vậy nhà cung cấp phải tạo ra hàng hoá bất động sản có giá trị sử dụng càng nhiều thì càng có người mua nhiều.

- Giá trị của hàng hoá bất động sản là lao động xã hội của người sản xuất kết tinh trong quá trình tạo ra sản phẩm bất động sản đó. Nếu lao động xã hội kết tinh vào trong bất động sản càng nhiều thì giá trị bất động sản càng lớn và ngược lại. Thực tế cho thấy, người sản xuất bất động sản rất quan tâm, tính toán đến giá trị vì nó là nguồn gốc tạo ra lợi nhuận. Vì lẽ đó người kinh doanh bất động sản tìm mọi cách tăng giá trị, giá cả bất động sản. Ngược lại người mua bất động sản lại muốn mua bất động sản nhiều công dụng với giá cả thấp. Để giải quyết mâu thuẫn này, đòi hỏi người sản xuất bất động sản phải tạo ra sản phẩm phù hợp với sức mua, nhu cầu và thị hiếu của người mua.

#### ***1.1.4. Đặc trưng của hàng hoá bất động sản.***

- Cung hàng hoá bất động sản kém co giãn: Nhìn chung cung hàng hoá bất động sản tương đối kém đàn hồi với những thay đổi của giá cả do có những hạn chế nhất định về cung ứng đất đai thể hiện trên các mặt:

+ Tổng cung toàn bộ về đất đai là cố định

+ Việc cung ứng đất đai phù hợp với các mục đích riêng biệt là có giới hạn

Bên cạnh các hạn chế về mặt tự nhiên nêu trên, bất động sản còn bị hạn chế về mặt quy hoạch và đây là hạn chế nổi bật nhất. Bởi lẽ việc phân bổ đất đai cho những mục đích sử dụng cụ thể phải tuân theo quy hoạch sử dụng đất đai trong từng thời kỳ.

- Thời gian mua bán, giao dịch dài, chi phí giao dịch cao.

Do bất động sản là tài sản quan trọng có giá trị cao, do vậy việc mua bán bất động sản phải được cân nhắc cẩn thận, dẫn đến thời gian mua bán, giao dịch thường là dài hơn các tài sản khác, điều đó làm cho chi phí mua bán, giao dịch cao.

- Khả năng chuyển hoá thành tiền mặt kém linh hoạt.

Do giá trị cao, thời gian mua bán, giao dịch dài nên khả năng chuyển hoá thành tiền mặt của bất động sản rất kém so với hàng hoá khác.

- Sự can thiệp và quản lý của nhà nước chặt chẽ.

Do tính chất quan trọng của bất động sản trước hết là đất đai đối với đời sống kinh tế chính trị xã hội nên nhà nước thường có những quy định và quản lý chặt chẽ đối với việc sử dụng và chuyển dịch bất động sản.

## **1.2. Thị trường bất động sản và các bộ phận cấu thành.**

### **1.2.1 Khái niệm thị trường bất động sản.**

- Thị trường bất động sản theo nghĩa hẹp là nơi diễn ra các giao dịch bất động sản như mua, bán, thế chấp, cho thuê, cầm cố...

- Theo nghĩa đầy đủ: Thị trường bất động sản là tổng hoà các mối quan hệ về giao dịch bất động sản diễn ra tại một khu vực địa lý xác định, trong một khoảng thời gian nhất định tuân theo quy luật của thị trường.

Ở Việt nam có điểm khác biệt là hàng hoá trao đổi trên thị trường bất động sản là trao đổi giá trị quyền sử dụng đất có điều kiện và quyền sở hữu các tài sản, vật kiến trúc gắn liền trên đất. Đây là điểm khác biệt với thị trường bất động sản ở các nước TBCN. Vì ở các nước này họ trao đổi quyền sở hữu với đầy đủ các quyền có liên quan.

### **1.2.2. Các bộ phận cấu thành thị trường bất động sản.**

Về cơ bản thị trường bất động sản gồm có các bộ phận sau:

- Nhà ở đô thị, nhà cửa dùng trong SXKD và nhà ở nông thôn.

- Đất đai các loại, cây trái, mùa màng gắn liền trên đất.

Các yếu tố trên có liên hệ mật thiết với nhau như sau:

+ Giữa các bộ phận gắn chặt với nhau, không tách rời nhau

+ Độ to nhỏ của đất ảnh hưởng đến vật kiến trúc trên đất như: nhà ở, nhà xưởng

+ Giá cả bất động sản cao thấp có quan hệ giữa các yếu tố với nhau.

Các yếu tố trên cũng có nét riêng, thể hiện như sau:

+ Thị trường nhà cửa là tổng hoà các mối quan hệ mua bán, trao đổi nhà ở, nhà xưởng, nhà cửa dùng trong sản xuất kinh doanh... nó là sản phẩm của lao động là tư liệu sinh hoạt cơ bản của con người như nhà để ở, là tư liệu sản xuất nếu dùng vào sản xuất kinh doanh. Chúng là những yếu tố vật chất không thể thiếu trong sinh hoạt và sản xuất của con người.



+ Còn thị trường đất đai trong điều kiện Việt nam là thị trường chuyển quyền sử dụng đất. Đất đai là sản phẩm của thiên nhiên trao tặng không phải do con người tạo ra. Đất đai bị hạn chế về không gian và vô hạn về thời gian, ít bị thay đổi. Do nhu cầu của con người ngày càng tăng cao nên đất đai ngày càng khan hiếm dẫn đến giá cả luôn có xu hướng tăng lên.

+ Vật kiến trúc do con người tạo ra, nên thay đổi theo thời gian, giá trị sử dụng nhiều hay ít đối với người mua lệ thuộc nhiều vào giá trị sử dụng nhiều hay ít của đất. Chẳng hạn đất ở khu vực mặt tiền, hoặc cạnh Trung tâm thương mại thì giá trị sử dụng nhiều hơn (khả năng sinh lợi nhiều hơn) so với đất xa mặt tiền, xa trung tâm thương mại. Do vậy mà ảnh hưởng đến giá cả của nó trên thị trường.

### **1.2.3. Các loại thị trường bất động sản.**

**a.1.** Phân loại theo tính chất pháp lý của giao dịch bất động sản: có hai loại

- Thị trường bất động sản chính thức: Là thị trường mà ở đó các hoạt động có liên quan đến giao dịch bất động sản được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật (các sản giao dịch bất động sản, hoạt động của các trung tâm giao dịch bất động sản)

- Thị trường không chính thức: Là thị trường mà ở đó các giao dịch về bất động sản không tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật nhưng vẫn tồn tại (còn gọi là thị trường ngầm, hoạt động của thị trường này chủ yếu là thông qua các môi giới tư nhân hay còn gọi là “cò”)

**a.2.** Xem xét theo khu vực địa lý: Có thể phân thị trường bất động sản theo từng khu vực, từng địa phương như: thị trường ở các tỉnh, thành phố, quận, huyện, thị xã hoặc thị trường bất động sản nội thành, ngoại thành.

**a.3.** Xem xét theo giá trị sử dụng của bất động sản: Gồm thị trường đất đai, thị trường nhà ở, thị trường công trình công nghiệp, thị trường công trình thương mại và dịch vụ, thị trường các công trình đặc biệt (sân bay, bến cảng...)

**a.4.** Xem xét theo tính chất kinh doanh của bất động sản: Có thị trường mua bán, thị trường cho thuê, thị trường thế chấp...

**a.5.** Đối với thị trường quyền sử dụng đất, nếu xem xét theo quá trình tạo ra, có 2 cấp

- Thị trường cấp 1 (sơ cấp) là chỉ hành vi nhà nước – đại diện chủ sở hữu, giao quyền đất đai cho các đơn vị kinh tế thuộc các thành phần kinh tế và cá nhân sử dụng vì lợi ích của cộng đồng và dân tộc trong một thời hạn nhất định và người sử dụng phải nộp một khoản tiền thuê đất, khoản tiền này

phụ thuộc vào địa tô hàng năm đem lại của thửa đất và lãi suất của ngân hàng, vị trí thửa đất, khả năng sinh lợi.

- Thị trường cấp 2 (thứ cấp) là thị trường chuyển nhượng đất cho người khác bao gồm việc bán, cho thuê, thế chấp, cầm cố, góp vốn...

### **1.3. Đặc điểm của thị trường bất động sản.**

#### ***1.3.1. Không có thị trường trung tâm.***

Khác với thị trường hàng hoá khác, thị trường bất động sản không có thị trường trung tâm mà tại đó người mua, người bán có thể tác động qua lại lẫn nhau. Hoạt động mua bán trên thị trường bất động sản chủ yếu là thông qua các đơn vị kinh doanh bất động sản, thông qua các thông tin trên báo chí hoặc thông qua các tổ chức cá nhân môi giới (thường gọi là cò nhà đất). Mặc dù đây là sự giao dịch kém an toàn nhưng trên thực tế nó đã được hình thành và tồn tại từ rất lâu tạo nên thị trường ngầm về bất động sản. Do không có thị trường trung tâm làm cho thông tin về thị trường khó thu thập độ tin cậy kém, tạo nên tính không hiệu quả của thông tin thị trường. Trong những năm gần đây ở một số tỉnh, thành phố lớn sự xuất hiện các công ty kinh doanh địa ốc, các trung tâm giao dịch bất động sản đã tạo điều kiện cho các giao dịch trên thị trường dễ dàng, thuận lợi, an toàn và hiệu quả, hạn chế được những tiêu cực do thị trường ngầm tạo ra. Đây là tiền đề quan trọng để tiến tới xây dựng một thị trường bất động sản lành mạnh và có sự quản lý của nhà nước.

#### ***1.3.2. Thị trường mang tính chất địa phương, nhất là thị trường nhà ở.***

Đặc tính của đất đai là bất động, không thể thiêu huỷ, chia cắt mang đi, sự thừa thãi đất ở nơi này không thể sử dụng để đáp ứng sự thiếu hụt ở nơi khác, dẫn đến thị trường bất động sản mang tính chất địa phương.

#### ***1.3.3. Là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo và rất nhạy cảm.***

Do tính chất không tái tạo được của đất nên thị trường bất động sản mang tính chất độc quyền nhiều hơn thị trường hàng hoá thông dụng, biến động của giá đất cũng thường mạnh hơn biến động giá của hàng hoá thông dụng.

Ngoài những đặc tính như: đặc điểm của thị trường bất động sản, phương pháp tiến hành các giao dịch mua bán và sự thiếu thông tin cần thiết cho các giao dịch tạo nên sự không hoàn hảo trong cạnh tranh trên thị trường. Do thị trường bất động sản là một thị trường kém hoàn hảo hơn những thị trường hàng hoá khác nên dẫn đến những độc quyền trong cạnh tranh, đặc biệt là trong lĩnh vực giá cả, mặt khác cũng dễ dẫn đến những méo mó của thị trường này. Vì vậy đòi hỏi sự can thiệp nhiều hơn của nhà nước, đặc biệt là trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phát triển hạ tầng kỹ thuật,

phát triển đô thị, khu dân cư, khu kinh tế tập trung, trong việc xác lập quyền và bảo hộ sở hữu tài sản bất động sản của công dân, tổ chức trong quá trình trao đổi bất động sản.

Thị trường bất động sản là thị trường rất nhạy cảm, dễ biến động khi có sự biến động của các yếu tố kinh tế, chính trị và xã hội. Dễ bị “nóng” khi nền kinh tế có mức tăng trưởng cao và dễ bị “đóng băng” khi kinh tế suy giảm.

#### **1.4. Những yếu tố cấu thành và tác động đến thị trường bất động sản.**

##### **1.4.1. Cung cầu về bất động sản.**

Cũng như tất cả các hàng hoá khác trong nền kinh tế thị trường, bất động sản cũng là một loại hàng hoá vận động theo quy luật cung cầu, nhưng cung cầu hàng hoá bất động sản có đặc điểm là kém đàn hồi đối với những thay đổi về giá cả. Điều này có nghĩa là nếu cung không có tính đàn hồi cao thì một sự thay đổi về cầu sẽ không cân bằng nhanh chóng, do khó có khả năng mở rộng cung dẫn đến sự thay đổi lớn về giá cả. Tương tự như vậy, nếu cầu không có tính đàn hồi cao thì khi có sự biến đổi về cung sẽ chậm trễ tạo ra sự mở rộng hay thu hẹp của cầu và cũng dẫn đến sự thay đổi lớn về giá cả.

Cung cầu ảnh hưởng đến bất động sản trên các mặt sau đây:

##### *1.4.1.1. Cung bất động sản.*

Cung bất động sản là khối lượng (đất, nhà, kiến trúc trên đất...) và giá cả mà nhóm người cung cấp có thể muốn và sẵn sàng bán ra trên thị trường bất động sản tại một thời điểm. Điều này dẫn đến là nếu nhà cung cấp chưa sẵn sàng đem các sản phẩm bất động sản của mình ra thị trường để trao đổi mua bán thì dẫn đến khan hiếm hàng hoá trên thị trường. Vì vậy để có nhiều hàng hoá bất động sản đòi hỏi các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải tạo ra nhiều sản phẩm hàng hoá

Các yếu tố tác động đến cung bất động sản.

- Tổng cung hàng hoá bất động sản.
- Các chính sách của nhà nước có liên quan đến bất động sản như: Thuế, quyền sử dụng đất, thủ tục chuyển nhượng.
- Mức độ phát triển của các thị trường: Tiền tệ, chứng khoán...
- Các yếu tố của môi trường vĩ mô như: GDP, GND, tốc độ đô thị hoá
- Giá cả bất động sản hiện tại và tương lai.
- Các yếu tố đầu vào tạo ra bất động sản.

- Giá cả hàng hoá dịch vụ có liên quan đến việc tạo ra bất động sản.
- Những tiến bộ kỹ thuật ứng dụng trong xây dựng và kiến trúc
- Sự phát triển của kết cấu hạ tầng như: Đường giao thông, điện, nước, viễn thông, trường học, trung tâm thương mại....

#### *1.4.1.2. Cầu bất động sản.*

Cầu bất động sản là khối lượng bất động sản mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng thanh toán để nhận được bất động sản đó trên thị trường. Thông thường cầu bất động sản gồm có: đất, nhà ở, các công trình kiến trúc, cơ sở hạ tầng phục vụ nhu cầu phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ và nhu cầu công cộng, các công trình đặc biệt khác như: sân bay, bến cảng, sân golf..

Cầu bất động sản chịu tác động bởi các yếu tố sau đây:

- Giá bán bản thân hàng hoá bất động sản.
- Giá cả hàng hoá dịch vụ có liên quan đến quá trình sử dụng bất động sản.
- Tâm lý, thị hiếu
- Dự báo giá cả bất động sản hiện tại và tương lai
- Tốc độ tăng dân số,
- Thu nhập của dân cư
- Tốc độ đô thị hoá.

#### *1.4.2. Quan hệ cung cầu bất động sản.*

Quan hệ cung cầu bất động sản là một khái niệm của nền kinh tế thị trường, được thể hiện thông qua một hàm số giá cả bất động sản. Nghĩa là một sự thay đổi của giá bất động sản sẽ làm thay đổi cung cầu bất động sản.

Cũng như các hàng hoá khác, cung cầu bất động sản cũng được thể hiện qua hai loại cân bằng:

- Cân bằng ổn định – tức là khi lệch ra khỏi điểm cân bằng nhưng do các nhân tố khác tác động có thể tái lập được điểm cân bằng mới.
- Cân bằng không ổn định – là khi không tái lập được điểm cân bằng mới

Cung cầu bất động sản có thể được xem xét trên 4 mặt: số lượng, kết cấu, không gian và thời gian.

### ***1.5. Giá cả bất động sản.***

Mỗi một hàng hoá bất động sản đều tồn tại dưới hình thức hiện vật và hình thức giá trị. Các hình hình thức này luôn luôn tác động qua lại với nhau, chẳng hạn một ngôi nhà được xây trên một diện tích sử dụng hoặc được cải tạo nâng cấp, do lao động kết tinh thêm nên có giá cả lớn hơn giá cả ngôi nhà ở trạng thái cũ. Tuy nhiên, giá cả hàng hoá bất động sản còn tùy thuộc vào nhiều yếu tố của diễn biến thị trường (thị trường nóng hay thị trường đóng băng). Thông thường bất động sản gồm các loại giá sau: giá mua, giá bán, giá chuyển nhượng, giá bán của nhà nước quy định và giá thực tế trên thị trường, giá thuê bất động sản và giá hạch toán trong kinh doanh bất động sản.

### ***1.6. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá cả bất động sản trên thị trường.***

#### ***a. Chi phí.***

Để tạo ra hàng hoá bất động sản, người sản xuất kinh doanh cần phải hao phí lao động thực tế, gồm lao động quá khứ như: nguyên vật liệu, máy móc thiết bị... và lao động sống. Thông thường chi phí quyết định giá trị bất động sản. Tuy nhiên không phải bất cứ chi phí nào cũng tạo nên giá trị bất động sản trên thị trường mà hao phí đó phải được quy về hao phí lao động xã hội cần thiết. Đây là cơ sở quan trọng để quy định giá cả bất động sản trên thị trường.

#### ***b. Sự hữu dụng***

Xét về mục đích sử dụng, một bất động sản có khả năng dùng để ở, để kinh doanh hoặc có thể kết hợp cả hai mục đích. Nếu một bất động sản có nhiều công dụng thì sẽ thuận lợi trong việc mua bán và do đó giá cả cũng cao hơn.

***c. Nhu cầu về bất động sản trên thị trường.*** Nếu nhu cầu nhiều mà cung không đáp ứng được thì sẽ dẫn đến tình trạng khan hiếm do vậy giá cả sẽ tăng lên.

#### ***d. Các yếu tố về vật chất***

- Địa điểm nơi bất động sản tọa lạc: Địa điểm ảnh hưởng rất lớn đến giá trị bất động sản. Khả năng sinh lợi của bất động sản càng cao thì giá trị bất động sản càng cao. Bất động sản ở vị trí thuận lợi cho sinh hoạt và kinh doanh thì khả năng sinh lợi lớn nên giá cả thường cao hơn những nơi khác đó điều kiện kém hơn.

- Kích thước, hình dáng lô đất: Kích thước, hình thể, diện tích thửa đất to hay nhỏ, những tiện nghi gắn với nhà ở, nhà làm việc có sang trọng hay không... cũng ảnh hưởng rất lớn đến giá cả bất động sản trên thị trường.

*g. Nhóm các yếu tố pháp lý liên quan cũng tác động đến giá cả bất động sản trên thị trường như:* Quy hoạch sử dụng đất gắn với bất động sản, tình trạng pháp lý của bất động sản, các quy định về xây dựng và kiến trúc tại khu vực.

*h. Các yếu tố về tâm lý xã hội cũng tác động đến giá cả bất động sản như:* Tình trạng người sống trong bất động sản (nhà ở), những vấn đề liên quan đến thuyết phong thủy, dư luận xã hội.

*e. Các yếu tố về kinh tế vĩ mô như* tình hình phát triển kinh tế ở địa phương hay quốc gia cũng tác động mạnh đến giá cả bất động sản trên thị trường.

*f. Các yếu tố về mặt xã hội gồm* tốc độ tăng dân số, chất lượng của dịch vụ, y tế, giáo dục, trình độ dân trí, tập quán, thu nhập của dân cư ... cũng ảnh hưởng đến giá cả bất động sản.

Nhìn chung khi không bị những yếu tố thái quá chi phối, giá bất động sản thường được coi là một trong những tín hiệu quan trọng biểu thị động thái phát triển của nền kinh tế. Với nền kinh tế phát triển thì giá bất động sản có xu hướng tăng lên, ngược lại khi giá bất động sản tăng thì nền kinh tế có thêm một tín hiệu mới về tăng trưởng.

#### **4. Các lực lượng tham gia thị trường bất động sản.**

##### **4.1. Nhà nước**

Trong thực tiễn nước ta hiện nay, nhà nước là lực lượng có vai trò rất lớn trong việc tham gia cũng như tác động đến thị trường bất động sản, thể hiện trên một số điểm sau đây:

- Nhà nước ban hành các quy định về quản lý bất động sản, về nghĩa vụ tài chính có liên quan đến quyền sử dụng đất và đặc biệt là vạch ra quy hoạch về quản lý và sử dụng đất cũng như các quy định về kiến trúc xây dựng

- Trong quá trình cải tổ sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, cũng như chính trang đô thị có một số nhà xưởng, trụ sở làm việc của doanh nghiệp và cơ quan nhà nước cần bán đi. Đây là nguồn cung khá quan trọng cho thị trường bất động sản.

Ngoài ra việc quy hoạch các trung tâm thương mại, các cụm tuyến dân cư, mở rộng lấn biển... của nhà nước cũng tạo ra một nguồn cung bất động sản rất lớn cho thị trường.

#### ***4.2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (nhà đầu tư)***

Sẽ không có thị trường bất động sản nếu không có doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia. Doanh nghiệp ở đây được hiểu là công ty nhà nước, các loại hình tổ chức kinh doanh tư nhân, hộ gia đình, các trung tâm kinh doanh bất động sản... Xuất phát từ đặc điểm của mình các hàng hoá bất động sản đều đòi hỏi phải được tạo lập theo quy hoạch: trồng cây cũng phải theo quy hoạch, xây nhà cũng phải theo quy hoạch, xây dựng nhà máy cũng phải theo quy hoạch... Để đáp ứng yêu cầu này, chỉ có những người có kỹ thuật chuyên môn, có vốn... mới đảm nhận được việc tạo hàng hoá lập bất động sản và tổ chức việc cung ứng hàng hoá này cho các nhu cầu trong xã hội. Hoạt động này phải tuân theo những quy định nhất định của nhà nước, từ đó hình thành nên các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Trong nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung, do không có thị trường bất động sản nên cũng không có doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trong nền kinh tế này xuất hiện khá nhiều các công ty xây dựng, các tổng công ty xây dựng hoạt động theo kế hoạch nhà nước, sản phẩm bất động sản tạo ra phần lớn thuộc sở hữu của nhà nước. Sự thiếu vắng các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong nền kinh tế làm giảm thiểu khả năng tạo lập các hàng hoá bất động sản dẫn đến hiệu quả sử dụng các tài sản, bất động sản (đặc biệt là đất đai) chỉ đạt được ở mức độ thấp, gây lãng phí lớn. Riêng ở các đô thị do không có sự tham gia của các DN kinh doanh bất động sản nên bộ mặt kiến trúc bị chắp vá, manh mún nên không thực hiện được mục tiêu đề ra trong kế hoạch phát triển đô thị.

Do đặc điểm của bất động sản và thị trường bất động sản, các DN kinh doanh bất động sản trong quá trình cạnh tranh trên thị trường sẽ có một bộ phận bị loại, bộ phận còn lại sẽ lớn lên và vươn sang các lĩnh vực khác.

#### ***4.3. Các tổ chức trung gian.***

Hoạt động trong thị trường bất động sản không chỉ có người mua, người bán mà giữa họ còn có tổ chức trung gian làm cầu nối. Do bất động sản là loại tài sản không di dời được, lại có nhiều công dụng và là tài sản quý hiếm nên việc mua bán thường phải trải qua một quá trình phức tạp hơn rất nhiều so với việc mua bán các loại tài sản khác. Ở những trường hợp đơn giản người mua và người bán có thể giao dịch và mua bán với nhau, nhưng trong những trường hợp phức tạp hơn, việc mua bán cần phải có một tổ chức trung gian đứng ra làm cầu nối giữa người mua và người bán.

Các tổ chức trung gian bao gồm:

- Các tổ chức thông tin như báo chí (báo in), phát thanh truyền hình, báo điện tử cung cấp các thông tin về bất động sản.

- Các tổ chức tư vấn bất động sản giúp bên mua, bên bán hiểu thêm về tình trạng pháp lý của bất động sản, thể thức giao dịch, cách thức mở đầu và kết thúc một quá trình mua bán bất động sản.

- Các tổ chức môi giới bất động sản không chỉ dừng lại ở chức năng tư vấn mà còn tiến thêm trong việc trực tiếp đảm nhiệm việc tiếp cận với bên mua hoặc bên bán, hoặc cả hai bên để thực hiện nội dung giao dịch, chuẩn bị các căn cứ cần thiết để người mua, người bán đi đến quyết định cuối cùng. Các tổ chức tài chính tín dụng đảm nhận việc thanh toán giữa các bên, khi cần có thể cho bên này vay để thanh toán cho bên kia. Những tổ chức này tuy không cần thiết cho những giao dịch nhỏ, lẻ, nhưng không thể thiếu đối với các giao dịch bất động sản có giá trị cao, đặc biệt là ở các quốc gia mà người dân có thói quen ít dùng tiền mặt trong thanh toán.

- Các tổ chức định giá bất động sản được hình thành và hoạt động tại các vùng có thị trường bất động sản hoạt động mạnh. Các tổ chức này tổ chức triển khai các hoạt động thống kê về giá bất động sản (trong vùng) đưa ra những căn cứ khoa học để dự báo giá cả bất động sản và công bố giá cả bất động sản để làm cơ sở cho các quyết định giao dịch bất động sản trên địa bàn. Giá cả do các tổ chức này công bố tuy không có giá trị bắt buộc đối với bên mua hay bên bán, nhưng do được đảm bảo bằng những căn cứ vững chắc nên thường được các bên sử dụng để đàm phán trước khi đi tới quyết định thỏa thuận của cùng. Với chức năng của mình, các tổ chức định giá bất động sản dễ dàng phát hiện những trường hợp rửa tiền qua việc mua bán bất động sản.

#### ***4.4. Khung pháp lý và chính sách của nhà nước.***

Sự phát triển của thị trường bất động sản phụ thuộc rất nhiều bởi nhà nước. Bởi vì sự tác động của nhà nước đối với các chủ thể kinh tế tham gia thị trường bất động sản được thể hiện trên hai phương diện.

*Một là:* Tạo lập cho các chủ thể kinh tế môi trường kinh tế – xã hội – luật pháp để phát triển, qua đó nhà nước hưởng sự phát triển của các chủ thể kinh tế tham gia thị trường theo mục tiêu đã định.

*Hai là:* Thúc đẩy sự phát triển của các nhân tố bên trong của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bằng các chính sách giúp đỡ, hỗ trợ về vật chất, tạo điều kiện nâng cao năng lực của doanh nghiệp. Mặt khác nhà nước cũng phải có sự can thiệp nhằm đảm bảo công bằng xã hội, có chính sách hỗ



trợ cần thiết cho những đối tượng bị thua thiệt như người có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách khác.

## **5. Vị trí vai trò của thị trường bất động sản**

### **5.1. Vị trí của thị trường bất động sản**

- Là một bộ phận không thể tách rời của nền kinh tế thị trường

Thị trường bất động sản là một bộ phận không thể tách rời của nền kinh tế thị trường là nhân tố quan trọng thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội đất nước và nâng cao đời sống của tầng lớp nhân dân. Thực tế trên thế giới cho thấy, dù kinh tế thị trường theo mô hình nào (Thụy Điển, Đông Âu, Đông Nam Á...) thì không thể thiếu một hệ thống thị trường, trong đó có thị trường bất động sản.

Cơ cấu thị trường ở mỗi nền kinh tế không đồng loạt ra đời cùng một lúc, cũng không đồng thời đạt tới trình độ hoàn thiện trong cùng một thời điểm. Tùy đặc điểm tình hình mỗi nước, tùy bối cảnh quốc tế và quan hệ kinh tế quốc tế trong từng thời kỳ, mỗi quốc gia đều không hoàn toàn giống nhau trong sự hình thành và phát triển các loại thị trường trong nền kinh tế của mình. Quốc gia bắt đầu đi lên từ sản xuất nông nghiệp nhẹ sẽ có thị trường hàng hóa tiêu dùng phát triển sớm và mạnh hơn các loại thị trường khác. Quốc gia không có điều kiện phát triển sản xuất nông nghiệp, sản xuất công nghiệp, chọn cách đi lên bằng phát triển kinh tế dịch vụ thì thị trường dịch vụ (dịch vụ thông thường, dịch vụ cao cấp) lại sớm đạt được trình độ phát triển theo cách nào thì thị trường lao động và thị trường bất động sản là thuộc loại “đầu vào” của bất kỳ loại hình sản xuất kinh doanh nào trong nền kinh tế thị trường.

- Chiếm vị trí độc tôn trong kênh phân phối đất đai cho những nhà kinh doanh.

Với tư cách là một thị trường đầu vào của các ngành sản xuất kinh doanh, thị trường bất động sản chiếm vị trí độc tôn trong kênh phân phối đất đai cho những nhà kinh doanh trong lĩnh vực trồng trọt, chăn nuôi, xây dựng công trình kiến trúc. Đối với những tài sản trên đất, gắn liền với đất (nhà ở, cửa hàng, cửa hiệu, nhà xưởng, kho tàng cây cối...), thị trường bất động sản giữ vị trí chủ yếu trong việc điều hòa cung - cầu các loại tài sản này. Trong việc điều hòa đó, thị trường bất động sản thực hiện các “kích cung” hoặc “kích cầu” theo những tín hiệu của thị trường, trong đó việc “kích cung” không phải bao giờ cũng dẫn đến việc phải sản xuất thêm, xây dựng thêm những tài sản trên đất, gắn liền với đất. Ở đây, trong việc “kích cung” thị trường bất động sản đã giữ vị trí là nơ duy nhất chuyển những tài sản bất động

sản chưa phải là hàng hóa thành những tài sản bất động sản hàng hóa để giao dịch trên thị trường.

## ***5.2 Vai trò của thị trường bất động sản***

Vai trò của thị trường bất động sản được xác định trong mối quan hệ tác động của thị trường này đối với các thị trường khác và đối với tổng thể nền kinh tế quốc dân.

*a. Là yếu tố hàng đầu tác động quyết định tới sự tăng giảm tổng tích lũy của nền kinh tế.*

Tùy theo qui mô và trình độ phát triển, các nền kinh tế thị trường trên thế giới đều rất quan tâm đến tổng tích lũy và tiêu dùng của nền kinh tế. Ở mức thấp, tổng tích lũy thường chiếm tỷ trọng 10-20% GDP, ở mức cao tỷ trọng này chiếm 30-40% GDP.

Trong tổng tích lũy thì tích lũy tài sản cố định luôn luôn cao gấp nhiều lần so với tích lũy tài sản lưu động. Tùy theo đặc điểm của mỗi nền kinh tế, mức cao này có khi lên tới 7-9 lần. Có thể nói, tích lũy tài sản cố định là tích lũy chủ yếu đối với tất cả các nền kinh tế.

Tài sản cố định bao gồm nhiều loại, trong đó tài sản bất động sản thường chiếm đa phần, thường là trên 60% tổng tích lũy tài sản cố định. Tài sản bất động sản với tư cách là những hàng hóa lưu thông trên thị trường đã trực tiếp trở thành một trong những thành tố quan trọng của GDP (Tổng sản phẩm quốc nội). Quy mô của thành tố này đối với nền kinh tế có tổng tích lũy cao có thể chiếm tới 15-20% GDP.

Do qui mô đó, thị trường bất động sản phát triển sẽ có tác dụng kích thích nền kinh tế tăng trưởng cao. Ngược lại nếu thị trường bất động sản phát triển chậm sẽ làm cho nền kinh tế tăng trưởng giảm đi.

*b. Tác động đến nhiều loại thị trường trong nền kinh tế*

Do có quan hệ liên đới, nhân quả, thị trường bất động sản ngoài sự vận hành của chính mình, thị trường bất động sản còn tác động đến nhiều thị trường khác. Dễ thấy nhất là thị trường máy móc thiết bị và thị trường vật liệu xây dựng là 2 loại thị trường cung cấp sản phẩm đầu vào cho nhu cầu xây dựng các công trình nhà ở, cửa hàng, cửa hiệu, khách sạn, nhà máy... trên thực tế nhiều công trình chi tiêu cho vật liệu xây dựng lớn hơn cho thiết bị máy móc ( như công trình nhà chung cư), ngược lại có công trình đòi hỏi chi tiêu cho máy móc thiết bị lớn hơn cho vật liệu xây dựng, về máy móc thiết bị đều lặp lại cùng với chi phí khác trong quá trình tạo lập tài sản bất động sản để hình thành tổng chi phí của tài sản đó. Khi tài sản bất động sản được trao đổi,

mua bán trên thị trường thì giá cả được các bên nhất trí xác định có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thành đó. Tuy nhiên dù giá cao hay thấp thì việc mua bán tài sản cố định cũng đồng thời là việc chấp nhận việc mua – bán một lần nữa đối với cấu thành của bất động sản, trong đó các vật liệu xây dựng và về máy móc thiết bị tạo nên bất động sản.

*c. Phát triển liên thông với thị trường lao động*

Thị trường bất động sản trực tiếp tác động vào thị trường lao động và ngược lại việc sử dụng đất trong trồng trọt, chăn nuôi, việc xây dựng các tài sản bất động sản trên đất luôn luôn đòi hỏi phải huy động nguồn lực lao động tham gia. Khi bên cầu của thị trường bất động sản tăng lên thì việc tăng cung hàng hóa bất động sản sẽ trông chờ một phần quan trọng vào việc tạo lập thêm những tài sản bất động sản mới. Điều này mở ra triển vọng tạo thêm nhiều chỗ làm việc mới để thu hút lao động xã hội. Ngược lại khi cung vượt cầu trên thị trường bất động sản thì việc sa thải lao động trên các công trình xây dựng là điều khó tránh khỏi, tạo ra hàng loạt vấn đề kinh tế, xã hội, chính trị... phải giải quyết.

*d. Ảnh hưởng lan tỏa đến thị trường tài chính tiền tệ.*

Tác động của thị trường bất động sản ảnh hưởng lan tỏa sâu đậm đến thị trường tài chính tiền tệ. Trên thực tế, khi lãi suất tiền gửi thấp đáng kể so với lợi nhuận có thể thu hút được từ kinh doanh bất động sản, từ đầu cơ bất động sản thì nhà kinh doanh sẵn sàng không gửi tiền vào ngân hàng, thậm chí rút tiền ra khỏi ngân hàng, đàm phán có thể ngân hàng cho vay thêm để đầu tư vào bất động sản tình trạng này tác động mạnh vào thị trường tín dụng cả hai phía cung tín dụng, cầu tín dụng. Đã xảy ra không ít đổ vỡ, làm phá sản hàng loạt các nhà đầu cơ bất động sản và các tổ chức tín dụng tham gia vào quá trình đầu cơ này ( khủng hoảng tài chính – tiền tệ năm 1997 của Thái lan có liên quan đến nguyên nhân này).

Ở trạng thái bình thường, thị trường bất động sản và thị trường tài chính tiền tệ nương tựa vào nhau để cùng phát triển. Nhưng giao dịch bất động sản luôn kéo theo những giao dịch tài chính tiền tệ. Đơn giản nhất trong mối quan hệ này là tổ chức tài chính tiền tệ đứng giữa người mua và người bán để giúp họ thanh toán một khoản tài chính với nhau một cách an toàn và hiệu quả. Ở mức độ phức tạp hơn, tổ chức tài chính tiền tệ có thể cho bên mua bất động sản vay một khoản tài chính để nâng cấp tài sản trước khi đem bán. Ở mức độ cao hơn tổ chức tài chính tiền tệ trực tiếp đầu tư cùng với tổ chức kinh doanh bất động sản để cùng sở hữu tài sản bất động sản hàng hóa và đem bán ra trên thị trường. Từ các mối quan hệ này không ít ngân hàng đầu tư bất động sản quỹ xây dựng nhà ở đã được hình thành và phát triển tại nhiều quốc gia trên thế giới.

*e. Góp phần phân bổ và sử dụng hiệu quả các tài nguyên đất và các bất động sản trên đất*

Trên cơ sở qui luật vận hành của nền kinh tế thị trường, nguồn hàng hoá bất động sản ngày càng phong phú, đa dạng với chất lượng ngày càng cao nhằm đáp ứng cho nhu cầu sản xuất kinh doanh, nhu cầu của nền kinh tế quốc dân và nhu cầu sử dụng của dân cư, góp phần phát triển nền kinh tế xã hội của đất nước. Thị trường bất động sản góp phần phân bổ và sử dụng có hiệu quả các tài nguyên đất và các bất động sản trên đất.

*f. Là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng, giữa xây dựng mua bán nhà và quyền sử dụng đất*

Thị trường bất động là cầu giữa sản xuất và tiêu dùng, giữa xây dựng mua bán nhà và mua bán quyền sử dụng đất. Thị trường bất động sản góp phần giải quyết mối quan hệ giữa các lợi ích: lợi ích nhà nước, lợi ích chủ đầu tư, lợi ích cộng đồng và lợi ích của người lao động. Tăng nguồn thu vào ngân sách nhà nước, góp phần xóa thị trường không chính thức, kinh doanh trái pháp luật trong lĩnh vực bất động sản. Sự phát triển của thị trường bất động sản sẽ góp phần thúc đẩy quá trình đổi mới quản lý đất đai, nhà ở, các công trình công cộng và các cơ sở kinh tế- xã hội khác và giải quyết các tranh chấp về các tài sản bất động sản.

*g. Góp phần huy động mọi nguồn lực trong xã hội phát triển nhà ở*

Phát triển thị trường bất động sản thông thoáng sẽ góp phần huy động mọi nguồn lực trong xã hội phát triển nhà ở, tạo động cơ phấn đấu và đưa đến nhiều cơ hội có nhà ở cho đại đa số dân chúng lao động với giá cả chấp nhận được. Thừa nhận và thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản còn góp phần thực hiện các chủ trương cổ phần hóa, bán khoán, cho thuê... các doanh nghiệp của nhà nước. Sự tăng trưởng của thị trường bất động sản sẽ góp phần làm tăng GDP và qua đó cũng tác động mạnh đến các thị trường có liên quan như thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường trang trí nội thất.

Thị trường bất động sản cũng như các thị trường hàng hóa khác đều chịu sự tác động của các qui luật kinh tế thị trường như: qui luật cung cầu, qui luật giá trị và qui luật cạnh tranh, vì vậy sự vận động của thị trường bất động sản, trước hết bị tác động của cơ chế cạnh tranh.

## II. CƠ CHẾ CẠNH TRANH TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ SỰ QUẢN LÝ CỦA NƯỚC.

### 1. Cơ chế cạnh tranh trên thị trường bất động sản

Là một thị trường như các thị trường hàng hoá khác, nên thị trường bất động sản chịu sự cạnh tranh của các qui luật kinh tế thị trường và vì vậy hình thành cơ chế cạnh tranh, được thể hiện thông qua:

- Cạnh tranh giữa những người cung ứng bất động sản với nhau.
- Cạnh tranh giữa những người mua với nhau.
- Cạnh tranh giữa người mua và người bán.

Ba hình thức cạnh tranh trên đây có thể có mối quan hệ với nhau, ảnh hưởng lẫn nhau. Tổ hợp ba hình thức cạnh tranh này hình thành cơ chế cạnh tranh trong thị trường bất động sản. *Vai trò điều tiết của cơ chế thị trường đối với bất động sản thể hiện thông qua:*

- *Cơ chế giá cả* là nội dung chủ yếu của cơ chế thị trường bất động sản. Nó tự phát điều tiết các hoạt động của thị trường bất động sản.

- *Cơ chế cung cầu* biểu hiện mối quan hệ giữa khối lượng hàng hóa bất động sản và khối lượng tiền dùng để kinh doanh bất động sản, mặt khác cũng biểu hiện mối quan hệ giữa kinh doanh bất động sản và người mua bất động sản, quan hệ giữa lượng hàng hóa bất động sản có thể cung cấp của bên bán và sức mua hàng hóa bất động sản của người mua.

- *Cơ chế cạnh tranh*: với ba loại hình cạnh tranh cơ bản như đã nói ở trên, sẽ là chất xúc tác đảm bảo cho Cơ chế giá cả bất động sản và Cơ chế cung cầu bất động sản phát huy đầy đủ công năng của thị trường.

- Thừa nhận sự tồn tại của thị trường bất động sản trong nền kinh tế thị trường tại Việt Nam là tôn trọng cơ chế điều tiết khách quan của nó là cần thiết. Trước hết sự điều tiết tự phát của cơ chế thị trường bất động sản thể hiện mặt tích cực như: Thông qua cơ chế điều tiết các doanh nghiệp kinh doanh tiết kiệm được trong đầu tư kinh doanh bất động sản, đáp ứng yêu cầu đa dạng phong phú về chất lượng về mẫu mã, giá cả bất động sản, thông tin đầy đủ về bất động sản cho người bán và người mua ...

Thứ đến, cần thấy rõ mặt hạn chế của sự điều tiết tự phát của cơ chế thị trường như: không đảm bảo được lợi ích vĩ mô của nền kinh tế, ở các khu vực nông thôn trong quá trình đô thị hóa có thể dẫn đến những biến chuyển xã hội phức tạp, có thể dẫn đến tình trạng độc quyền về sử dụng đất đai và bất động sản, không thể cung cấp có hiệu quả phần lớn các hàng hóa công cộng, không

thể đảm bảo sự phát triển bền vững của xã hội, tạo ra sự phân cực xã hội, phân hóa giàu nghèo rất khốc liệt, làm tăng thêm bất bình đẳng trong xã hội, đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các doanh nghiệp vừa và nhỏ ít có khả năng tiếp cận với bất động sản.

*Vì những mặt tích cực và hạn chế của cơ chế điều tiết tự phát của thị trường bất động sản, nên trong quá trình phát triển thị trường bất động sản cần có sự quản lý của nhà nước.*

## **2. Sự quản lý của nhà nước đối với thị trường bất động sản**

### ***a. Tạo khung pháp lý thích ứng với các nguyên tắc thị trường***

Tạo khung khổ pháp lý về bất động sản thích ứng với các nguyên tắc thị trường luôn là vấn đề đầu tiên để thị trường bất động sản hình thành và phát triển. Ở đây luôn tồn tại hai loại vấn đề:

Một, tạo lập khung pháp lý bao gồm việc định rõ cơ cấu sở hữu (sở hữu công, sở hữu cộng đồng, sở hữu gia đình, công ty, các tổ chức phi lợi nhuận, các cơ quan nhà nước... Các bên có quyền tham gia vào các hoạt động thị trường, quyền hạn và nghĩa vụ của từng bên ( quyền sở hữu, quyền hưởng hoa lợi, quyền thế chấp, quyền phát mại...) qui trình mua – bán, cơ chế thanh toán, cơ chế giải quyết tranh chấp vai trò của các cơ quan nhà nước.

Hai là, làm cho khung pháp lý thích ứng với các nguyên tắc thị trường, cạnh tranh, công khai, có cơ chế xử lý tranh chấp hiệu quả, giảm sự can thiệp của cơ quan nhà nước vào việc cụ thể.

### ***b. Xây dựng hệ thống quản lý bất động sản***

Nhà nước hình thành một hệ thống quản lý bất động sản hiệu quả và đáng tin cậy nhằm xác định rõ những quyền được cho phép và xác định rõ ranh giới của bất động sản. Cần phải có năng lực thể chế để cung cấp những chứng cứ chính xác, có giá trị pháp lý không tốn kém và dễ tiếp cận cho các chủ sở hữu bất động sản. Hình thành cơ quan đăng ký bất động sản nhằm lưu giữ hồ sơ của chủ sở hữu bất động sản và bảo đảm quyền sở hữu bất động sản cho chủ sở hữu, cơ quan địa chính tiến hành việc xây dựng hệ thống thông tin về đất đai, bao gồm các loại thông tin như các bản đồ địa chính, dữ liệu địa chính, địa chỉ bất động sản, tình hình sử dụng đất đai, tính chất và thời hạn của quyền sở hữu bất động sản, các công trình xây dựng, giá tính thuế. Các thông tin này có thể được sử dụng với nhiều mục đích khác nhau. Một hệ thống quản lý bất động sản có hiệu lực sẽ mang tới các lợi ích sau đây:

- Tăng cường nhịp độ và bảo đảm an toàn cho các giao dịch trên thị trường bất động sản.

- Hỗ trợ việc thu thuế bất động sản và định giá bất động sản.
- Tăng khả năng tiếp cận tới các thông tin về thị trường bất động sản.
- Bảo vệ đất công.
- Giảm tranh chấp đất đai.
- Cải thiện quy hoạch và phát triển kết cấu hạ tầng.
- Cải thiện công tác thống kê.

***c. Thiết lập hệ thống thông tin công khai minh bạch có khả năng tiếp cận đối với mọi đối tượng***

Các thông tin cơ bản về thị trường bất động sản bao gồm: thông tin về quy hoạch, thông tin về địa chính địa bạ và đăng ký địa bạ (hồ sơ bất động sản), thông tin về giá cả thị trường.

- *Thông tin về quy hoạch:* quy hoạch sử dụng đất thường do các cấp chính quyền đảm nhận có sự tham gia bắt buộc của cộng đồng dân cư. Quy hoạch sau khi được cơ quan thẩm quyền thông qua sẽ có tính pháp lý bắt buộc và không thể tùy tiện thay đổi. Ở đây có quy định các loại đất công nghiệp, đất dịch vụ, đất ở, đất nông lâm nghiệp.

- *Thông tin về địa chính, địa bạ và đăng ký hồ sơ bất động sản:*

Để thị trường hoạt động có hiệu quả, mọi bất động sản đều phải đăng ký và lập thành địa bạ. Việc lập bản đồ địa chính và địa bạ do các cơ quan có chức năng đảm nhiệm. Trong địa bạ ghi rõ: mô tả tài sản, chủ sở hữu, các quyền năng, những hạn chế và nghĩa vụ tồn đọng liên quan tới tài sản... mọi người tham gia thị trường đều có quyền tiếp cận thông tin này. Việc thay đổi các chi tiết trong địa bạ thường tốn nhiều thời gian, chẳng hạn như để chuyển đổi chủ sở hữu thường mất vài tháng. Hồ sơ địa bạ thông thường được lưu lại cơ quan tư pháp.

Các thông tin về giá cả: giá trong thị trường bất động sản rất quan trọng, song rất phức tạp, người tiêu dùng cần có sự giúp đỡ của các nhà chuyên môn, tư vấn. Ở các nước có nền kinh tế thị trường phát triển, trước đây giá cả đất đai đều do Nhà nước điều tiết cho đến khoảng những năm 1960. Sau khi việc điều tiết giá cả bị hủy nhằm làm cho thị trường bất động sản trở nên thông thoáng hơn, thì các tổ chức dưới dạng hội đồng giám định giá cả bất động sản được hình thành. Đây là cơ quan độc lập, thông thường thành viên là các kiến trúc sư, kỹ sư địa chính, thương gia bất động sản, những người có kinh nghiệm hoạt động trong thị trường này, chức năng của tổ chức này gồm:

- Thống kê các giá cả mua bán
- Xác định giá định hướng
- Cung cấp thông tin cho giá cả thị trường
- Thu thập các dữ liệu cần thiết để xác định giá
- Xác định giá cụ thể
- Các thông tin về giá được cung cấp công khai và thường xuyên cho các đối tượng sau:
  - Người mua bán trên thị trường
  - Cơ quan có thẩm quyền về đất để mua lại phục vụ các mục đích công.
  - Người cần biết giá để kiện tụng
  - Các đối tượng khác ở các cơ quan nhà nước có liên quan

Mục đích của các hoạt động này là nhằm tạo ra sự minh bạch của thị trường. Để đảm bảo cho các hoạt động này, nhiều nước đã quy định công chúng có nghĩa vụ cung cấp cho cơ quan giám định toàn bộ giá mua bán qua các hợp đồng. Việc xác định các giá cụ thể dựa trên 3 phương pháp cơ bản là: So sánh, phương pháp chi phí, phương pháp chấp nhận được. Hiện nay ở các nước có nền kinh tế thị trường phát triển thông tin về giá được cung cấp cho khách hàng thông qua hình thức bản đồ giá, CD Rom và qua mạng internet. Giá được điều chỉnh thường xuyên theo các năm dựa vào hệ thống điều chỉnh được tính toán trên cơ sở thông tin giao dịch thị trường. Mọi bên tham gia thị trường đều có quyền tiếp cận để tham khảo. Giá cụ thể của từng hợp đồng trên thị trường bất động sản vẫn do 2 bên mua bán thỏa thuận và quyết định. Trong một số trường hợp định giá viên có vị trí trọng tài khi có tranh chấp về giá bất động sản.

***d. Tạo lập đồng bộ với sự phát triển của các loại thị trường khác trong nền kinh tế, đặc biệt là thị trường tài chính.***

Hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản gắn liền với sự phát triển của các thị trường khác trong nền kinh tế, đặc biệt là thị trường tài chính. Để tạo lập bất động sản cần một lượng đầu tư lớn. Bất động sản thường có giá trị cao nên các bên tham gia thị trường thường không thể có ngay một lượng đầu tư như vậy. Một thị trường tài chính có hiệu quả đóng vai trò rất quan trọng đối với thị trường bất động sản cả về mặt cung lẫn cầu. Các yếu tố của thị trường này bao gồm tài chính cho đầu tư bất động sản, sử dụng bất



động sản để thế chấp, phát triển giao dịch có đảm bảo, cơ chế quản lý có rủi ro và bảo hiểm, chứng khoán bất động sản.

Đối với thị trường bất động sản có hiệu quả, giá cả được hình thành trên cơ sở cung – cầu và theo nguyên tắc cạnh tranh, không có độc quyền. Muốn vậy, số lượng người mua và người bán phải đủ để giá cả được hình thành. Trên thực tế điểm cân bằng giữa cung và cầu không tồn tại lâu do có sự điều chỉnh thường xuyên của các bên tham gia. Do quá trình tạo lập hàng hóa bất động sản thời gian dài và vốn đầu tư lớn, việc rút khỏi thị trường không dễ tránh khỏi thua thiệt nên công tác dự báo thị trường có tầm quan trọng đặc biệt đối với các bên tham gia giao dịch.

#### *e. Nhà nước thực hiện điều tiết thị trường bất động sản*

Để thị trường bất động sản hoạt động bình thường và phát hiệu quả về kinh tế- xã hội như những thị trường khác thì nhà nước có thể điều tiết trên các mặt sau:

Thứ nhất, Chính phủ ngoài việc tạo những điều kiện cần thiết để thị trường bất động sản phát hiệu quả, còn phải thực hiện những chính sách và công cụ điều tiết cụ thể nhằm hạn chế những khuyết tật của thị trường thông qua việc: trợ giá, trợ cấp, ưu đãi tín dụng như thuế, phí, lệ phí... sự can thiệp trực tiếp này càng trở nên quan trọng đối với sự đáp ứng nhu cầu bất động sản liên quan đến quyền và nghĩa vụ của công dân như quyền có nhà ở, nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập do mua bán bất động sản đem lại. Tuy nhiên sự can thiệp trực tiếp của Nhà nước vào thị trường bất động sản cũng cần thận trọng sao cho thị trường không bị biến dạng.

Thứ hai, từng bước xây dựng và phát triển thị trường bất động sản chính quy và thu hẹp dần thị trường không chính qui, xây dựng thể chế và pháp luật về thị trường bất động sản.

Thứ ba, thiết lập một hệ thống tin công khai, minh bạch có khả năng tiếp cận đối với mọi đối tượng bao gồm:

- Thông tin về qui hoạch
- Thông tin về địa chính, địa bạ và đăng ký địa bạ ( hồ sơ bất động sản)
- Các thông tin về giá.

Thứ tư, tạo sự đồng bộ với sự phát triển của các thị trường khác trong nền kinh tế, đặc biệt là thị trường tài chính.

Thứ 5, nâng cao hiệu quả công tác qui hoạch và kế hoạch hóa việc sử dụng đất bao gồm:

- Quy hoạch mở rộng đô thị và đầu tư các cơ sở hạ tầng quan trọng tại các khu vực đô thị dự kiến mở rộng.

- Tổ chức đấu thầu tại thị trường sơ cấp trong các dự án mở rộng khu đô thị mới.

- Cải tạo các cơ sở hạ tầng tại các đô thị hiện hữu, tiến hành thu phí và điều tiết địa tô chênh lệch.

Thứ sáu, định giá, nhà đất, tăng cường kiểm tra, giám sát việc quản lý và sử dụng đất. Tổ chức đăng ký bất động sản. Phát triển nhà ở dành cho người nghèo. Đào tạo chuyên mô trong hoạt động kinh doanh bất động sản.



## **PHẦN II**

### **THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI KIÊN GIANG TỪ NĂM 1995 – 2003**

#### **I. Đặc điểm tình hình tỉnh Kiên Giang**

Tỉnh Kiên Giang nằm phía Tây Nam vùng đồng bằng sông Cửu Long, có ranh giới:

- Phía Đông giáp các tỉnh Cần Thơ, An Giang.
- Phía Nam giáp tỉnh Bạc Liêu
- Phía Tây giáp vịnh Thái Lan với đường bờ biển dài hơn 200 km.
- Phía Bắc giáp Campuchia với đường biên giới dài 56,8 km.

Tỉnh Kiên Giang có diện tích tự nhiên là 626.904 ha. Có 13 huyện, thị xã trong đó có 2 thị xã là thị xã Rạch Giá và thị xã Hà Tiên và 2 huyện đảo là huyện Phú Quốc và huyện Kiên Hải. Theo thống kê năm 2002 dân số toàn tỉnh có 1.601.550 người, trong đó dân số nông thôn là 1.251.454 người (tỷ lệ 78,2% dân số), dân số thành thị 350.096 người

Phân bố dân số Kiên Giang đối với thành thị chủ yếu tập trung theo khu vực thị xã, Thị trấn, còn đối với nông thôn chủ yếu tập trung theo các tuyến lộ và kênh rạch, còn lại sống rải rác do tập quán sống liền cạnh liền cư.

Kinh tế Kiên Giang tăng trưởng tương đối khá đạt bình quân 7,77% hàng năm (giai đoạn 1995-2000), GDP bình quân đầu người năm 2000 đạt 372 USD. Trong đó tỷ trọng GDP của ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 56%, ngành công nghiệp-xây dựng chiếm 24% và ngành dịch vụ chiếm 20%. Năm 2002 tổng sản phẩm trên địa bàn (GDP) là 9.568.365 triệu đồng, GDP bình quân 5.974.000 đồng/người/năm. Tổng thu ngân sách 847,44 tỷ đồng. Phân bố dân cư có trên 71% làm nghề nông, 29% dân cư còn lại làm nghề dịch vụ, chế biến thủy sản và một số nghề khác.

Căn cứ điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội, tỉnh Kiên Giang được chia làm 4 vùng:

1. *Vùng Tứ giác Long Xuyên*: có diện tích 235.680 ha chiếm 38 % diện tích tự nhiên của tỉnh.

2. *Vùng Tây sông Hậu*: diện tích 133.430 ha chiếm 21,5 % diện tích tự nhiên. 3. *Vùng bán đảo Cà Mau* : diện tích 187.940 ha chiếm 30,2% diện tích tự nhiên

4. *Vùng hải đảo*: diện tích 64.270 ha chiếm 10,3% diện tích tự nhiên.

## **II. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai.**

### **1. Tình hình quản lý**

#### ***a. Thời kỳ trước năm 1987***

Sau giải phóng, tỉnh Kiên Giang đã thực hiện Chỉ thị 19 và Chỉ thị 57 về xoá các hình thức bóc lột của phú nông, tư sản nông thôn. Kết quả đã điều chỉnh được 33.400 ha ruộng đất, chia cấp cho 36.000 hộ nông dân không đất, thiếu đất và các gia đình chính sách. Đến khi thực hiện Chỉ thị 100 của Ban Bí thư và Thông tư số 18 của Bộ Nông nghiệp về khoán sản phẩm, Kiên Giang đã tiến hành sắp xếp ổn định các HTX, tập đoàn sản xuất, điều chỉnh được hơn 10.000 ha đất, giao cho gần 9.000 hộ nông dân thiếu đất và không có đất sản xuất.

Qua hai lần điều chỉnh đất đai này đã nổi lên một số vấn đề đáng chú ý như: Tình hình xâm canh, cào bằng về ruộng đất ở nông thôn, gây xáo trộn lớn về ruộng đất đối với nhiều hộ nông thôn. Khi xây dựng các HTX, tập đoàn sản xuất, một số nơi nóng vội, gò ép, cán bộ yếu kém... dẫn đến nhiều HTX, tập đoàn sản xuất làm ăn bê bối, kém hiệu quả. Tình hình tranh chấp đất đai phát sinh nhưng việc giải quyết không bám sát vào các chính sách ruộng đất của Đảng và nhà nước, thiên về biện pháp hành chính, mệnh lệnh gò ép.

#### ***b. Thời kỳ quản lý đất đai giai đoạn 1987 – 1993***

Sau khi Luật đất đai năm 1998 được bàn hành, tỉnh cũng đã xây dựng và ban hành một loạt các văn bản, chính sách cụ thể hoá và thực hiện các chính sách đất đai củ nhà nước, Trung ương có hiệu quả. Đó là Chỉ thị 21 của tỉnh uỷ, Quy định số 6 12 của UBND tỉnh về giải quyết ruộng đất, Quyết định số 255 của UBND tỉnh về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chỉ thị số 02 của UBND tỉnh về tiếp tục giải quyết tranh chấp đất đai, Quyết định 435 của UBND tỉnh về các biện pháp ngăn chặn sang bán, cấp đất trái pháp luật...

Trong giai đoạn này tỉnh đã thu hồi đất của một số HTX, nông lâm trường làm ăn kém hiệu quả giao lại cho các địa phương chia cấp cho nông dân sử dụng. Kết quả đã giao tổng cộng đến ngày 20/1/1993 là 12.264 ha. ở huyện Tân Hiệp và một số địa phương của các huyện khác đã tiến hành đo đạc, xây dựng hồ sơ địa chính có lưới độ, cấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của TW. Ngoài ra tỉnh có ban hành Chỉ thị 14, chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cho những nơi mà Trương ương chưa có kế hoạch đầu tư.

Nhìn chung trong giai đoạn này, càng về những năm sau công tác đo đạc, chỉnh lý và lập báo cáo thống kê đất hàng năm càng thực hiện tốt hơn, công tác thanh tra pháp chế cũng đạt hiệu quả hơn, việc giải quyết đơn thư khiếu nại triệt để hơn, công tác giao đất và thu hồi đất được thực thi nhanh hơn cho từng vụ việc. Tuy nhiên trong giai đoạn này cũng nổi lên một số mặt tồn tại như việc xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo biến động sử dụng đất chưa thực hiện đầy đủ và thường xuyên. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa được thực hiện. Nhiều văn bản về chế độ, thể lệ quản lý và sử dụng đất ở cấp tỉnh chưa có đã làm hạn chế kết quả công tác thanh tra xử phạt, thu lệ phí địa chính, đền bù đất và thu hồi đất.

### ***c. Thời kỳ sau khi có luật đất đai 1993 đến khi có luật sửa đổi năm 2003***

Luật đất đai năm 1993 ra đời đã thể chế hoá một cách đầy đủ các chính sách mới của Đảng và Nhà nước ta, trong đó có 5 quyền lợi cơ bản về đất của người sử dụng đã được xác định. Các chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và hệ thống tổ chức thực hiện đã được củng cố.

Những điểm nổi bật về hoạt động quản lý đất đai trong những năm này là:

- Cơ quan quản lý đất đai được củng cố, được phân định rõ ràng và đầy đủ các chức năng, nhiệm vụ theo luật định.

- Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đẩy mạnh. Đến ngày 31/12/1995 đã cấp tổng cộng cho 162.376 hộ với diện tích cấp 324.106 ha đất nông nghiệp, đạt 92% diện tích đất nông nghiệp năm 1995. So với năm 1992, số hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng 13 lần và diện tích đất đã cấp tăng 14 lần. Riêng trong năm 1995 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 83.747 hộ với diện tích 155.841 ha chiếm 51,6% số giấy đã cấp, đạt 48,1% so với diện tích đã cấp.

- Công tác giao đất, thu hồi đất trong những năm qua vừa tăng lên số lượng, vừa được quán triệt thực hiện đúng pháp luật quy định chứng tỏ trách nhiệm của các tổ chức và cá nhân trước pháp luật đã được đề cao hơn. Cho đến năm 1995 tổng diện tích đất đã được giao cho các hộ gia đình và cá nhân sử dụng là 383.977 ha, chiếm 61,71% diện tích tự nhiên, giao cho các tổ chức kinh tế sử dụng là 86.000 ha chiếm 13,82%, giao cho liên doanh với nước ngoài sử dụng là 32.292 ha chiếm 5,19%, giao cho UBND xã quản lý sử dụng là 38.158 ha chiếm 6,13%.

- Công tác thanh tra, giải quyết tranh chấp khiếu tố cũng được tăng cường. Thực hiện Nghị quyết số 38 của Chính phủ và kế hoạch số 02 của UBND tỉnh về thực hiện cải cách một bước thủ tục hành chính trong giải quyết công việc của công dân, công tác tiếp dân, công tác nhận đơn, xác minh và giải quyết đơn khiếu nại của công dân đã được chấn chỉnh.

Nhìn chung tình hình quản lý đất đai của tỉnh trong giai đoạn này đã có những tiến bộ đáng kể. Việc triển khai đầy đủ các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai đã làm cho công tác quản lý có hiệu quả hơn. Tuy nhiên cũng nổi lên một số tồn tại như: Tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm so với yêu cầu thực tế. Đất đai mấy năm gần đây có nhiều biến động nhưng việc chỉnh lý các biến động đó chưa kịp thời. Việc thực hiện Luật đất đai của các cấp, các ngành còn nhiều tồn tại, nhất là trong lĩnh vực giao đất, thu hồi đất không đúng thẩm quyền. Công tác thanh tra việc thực hiện Luật đất đai chưa được thường xuyên, kết quả xem xét, xác minh các tranh chấp về đất đai còn thấp, số đơn tồn đọng nhiều.

## **2. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

### ***2.1. Cấp giấy chứng nhận QSD đất nông nghiệp, đất ở nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân.***

Thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn

định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Tỉnh Kiên Giang đã thực hiện Chỉ thị số 14/CT-UB ngày 20/08/1992 “Về việc tổ chức cấp giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất”. Kết quả trong 3 năm từ 1993- 1995 đã cơ bản cấp xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp. Tỷ lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay đã cấp được 204.675 hộ ( trên tổng số 222.566 hộ, đạt tỷ lệ 91,9% số hộ) với diện tích 341.313 ha ( trên tổng số 395.683 ha của hộ đang sử dụng, đạt 86,3 % diện tích). Qua đó người dân yên tâm đầu tư sản xuất, được vay vốn ngân hàng và giảm bớt trường hợp tranh chấp đất đai. Số hộ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chủ yếu là các hộ từ địa phương khác tới xâm canh, các hộ nguồn gốc đất đai chưa rõ ràng, còn tranh chấp. Hiện UBND tỉnh đã chỉ thị ngành Địa chính, các địa phương cố gắng trong năm 2002 hoàn thành cấp giấy chứng nhận đạt trên 97 % số hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (xem bảng phụ lục 1).

## **2.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị.**

Đến tháng 5/2003, tỉnh Kiên Giang đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ đô thị được 16.280 hộ đạt tỷ lệ 51,78% số hộ sử dụng đất, với diện tích cấp GCN là 1.144,33 ha đạt tỷ lệ 18,82 % so với diện tích tự nhiên đô thị.

Tiến độ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đô thị qua các năm như sau:

<b>Tháng/năm</b>	<b>7/2001</b>	<b>10/2002</b>	<b>5/2003</b>
Tổng số hộ	31.442	31.442	31.442
Số hộ cấp giấy	4.037	10.235	16.280
Diện tích cấp	60.45	188.94	1144.33
Tỷ lệ hộ cấp	12,83	32,55	51,78

## **III. Thực trạng thị trường bất động sản tại Kiên Giang giai đoạn 1995 đến nay.**

### **1. Thị trường quyền sử dụng đất.**

#### **1.1 Thị trường cấp 1 (Nhà nước giao đất, cho thuê đất)**

Hiến pháp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam đã khẳng định “đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý: nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng; người sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Và trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, Nghị quyết Trung ương 7 khóa 9 đã khẳng định “Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai”. Với việc khẳng định này nhà nước đã trở thành người cung cấp quyền sử dụng đất lớn nhất

cho thị trường bất động sản. Việc nhà nước giao đất (có thu tiền hoặc không thu tiền) cho thuê đất thuộc quyền quản lý của mình cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đã hình thành nên 1 thị trường quyền sử dụng đất rộng lớn có thể gọi là thị trường sơ cấp (hay cấp 1).

**a. Nhà nước giao đất, cho thuê đất**

( đơn vị tính: ha)

Năm	1995	2000	2001
<b>Tổng diện tích</b>	<b>622 230</b>	<b>626 904</b>	<b>626 904</b>
1. Hộ gia đình cá nhân	383 977	410 855	418 098
2. Các tổ chức kinh tế	86 004	71 736	71 870
3. Nước ngoài và LD với nước ngoài	32 292	42 688	325
4. UBND xã quản lý sử dụng	38 157	46 785	86 653
5. Các tổ chức khác	30 316	44 610	40 547
6. Đất chưa giao cho thuê sử dụng	51 482	10 227	9 409

*Trong đó:*

**a.1. Giao đất nông nghiệp và đất ở nông thôn:** Tính đến năm 2001 tỉnh đã giao 350.000 ha/395.683 đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng chiếm 88,5% diện tích đất nông nghiệp toàn tỉnh. Đối với đất nông nghiệp ở khu vực nông thôn phần lớn đã được người dân sử dụng lâu đời, do vậy phần diện tích trong hạn điền đều được giao theo hình thức không thu tiền sử dụng đất, đối với diện tích vượt mức hạn điền thì được chuyển sang thuê đất.

**a.2. Giao đất lâm nghiệp:** Kiên Giang là một trong những tỉnh có diện tích rừng lớn nhất đồng bằng sông Cửu Long. Năm 2001 toàn tỉnh có 120.028 ha đất lâm nghiệp, trong đó rừng tự nhiên là 58.866 ha, đất có rừng trồng là 61.160 ha. Thực hiện chủ trương khoanh nuôi và bảo vệ rừng của chính phủ đã giao trên 50.000 ha đất rừng cho dân sử dụng và liên doanh với nước ngoài để trồng nguyên liệu giấy. Trong đó giao cho 13 đơn vị nông lâm trường quản lý và sử dụng trên 30.000 ha, chiếm 5,13% diện tích đất tự nhiên.

**a.3. Giao đất ở:** Diện tích đất ở toàn tỉnh năm 1990 là 23.619 ha, trong đó đất ở đô thị là 758 ha, đất ở nông thôn 22.861 ha; năm 1995 diện tích đất ở toàn tỉnh giảm là 9.624 ha, trong đó đất ở đô thị là 1.306 ha, đất ở nông thôn 8.317 ha; đến năm 2000 diện tích đất ở tăng lên 10.090 ha (đất ở đô thị là 2.165 ha, đất ở nông thôn là 7.924 ha); Năm 2001 diện tích đất ở toàn tỉnh là

10.757 ha (đất ở đô thị 2.552 ha, đất ở nông thôn 8.206 ha). So với năm 1990, diện tích đất ở năm 2001 giảm 12.862 ha, trong đó đất nông thôn giảm 14.655 ha, nguyên nhân là do trước đây thống kê chung đất thổ cư gồm đất ở và đất thổ canh. Sau khi thực hiện tổng kiểm kê đất đai đã phân tách loại đất lại theo quy định của Trung ương nên phần đất thổ canh được tách ra khỏi diện tích đất thổ cư, dẫn đến diện tích chung bị giảm mạnh. Riêng đất ở đô thị tăng lên 1.794 ha so với năm 1990 do dân số thành thị tăng nhanh và quá trình đô thị hóa được mở rộng.

**a.4. Giao và cho thuê đất chuyên dùng:** Năm 1990 diện tích đất chuyên dùng toàn là 29.220 ha, năm 1995 tăng lên 30.011 ha, năm 2000 tiếp tục tăng lên 35.412 ha và năm 2001 tăng lên 37.145 ha. So với năm 1990 diện tích đất chuyên dùng đã tăng trên 7.925 ha. Số tăng này chủ yếu do đầu tư xây dựng hệ thống giao thông thủy lợi phục vụ cho thâm canh chuyển vụ; giao đất cho các công trình xây dựng công nghiệp, An ninh – Quốc phòng, đất làm vật liệu xây dựng... bao gồm:

- Giao đất phục vụ an ninh – quốc phòng: 23.139 ha
- Đất giao thông thủy lợi: 139,8 ha
- Đất phục vụ giáo dục: 293 ha
- Đất tôn giáo: 64,8 ha
- Đất danh lam thắng cảnh, lịch sử văn hoá: 300,4 ha
- Giao đất cho các doanh nghiệp nước ngoài: 33.873 ha
- Giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức khác: 554,3 ha

#### **b. Đền bù thiệt hại khi thu hồi đất**

Bên cạnh việc giao đất, cho thuê đất, trong những năm gần đây, nhà nước còn thực hiện chức năng thu hồi đất đã cấp cho các tổ chức, cá nhân và hộ gia đình sử dụng để phục vụ cho yêu cầu đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, giao thông thủy lợi... Nếu như việc giao đất, cho thuê đất, nhà nước giữ vai trò người bán thì khi thực hiện chức năng thu hồi, nhà nước lại đóng vai trò là người mua. Tức là khi nhà nước thu hồi đất phải đền bù thiệt hại cho người sử dụng đất. Mọi vấn đề phức tạp dẫn đến khiếu kiện kéo dài cũng phát sinh từ vấn đề này. Khi nhà nước giao đất, cho thuê đất thì người sử dụng đất chỉ thực hiện nghĩa vụ theo một mức giá thống nhất áp dụng chung cho mọi đối tượng (ổn định trong một thời gian dài), nhưng khi nhà nước thu hồi đất lại bồi thường nhiều mức giá khác nhau.



Vấn đề đền bù thiệt hại khi thu hồi đất, không chỉ ở Kiên giang mà hầu hết các địa phương trên cả nước đều bị vướng mắc. Nhiều công trình chậm tiến độ thi công cũng do vấn đề bồi hoàn không được giải quyết thỏa đáng. Nếu xét vấn đề đền bù thiệt hại khi thu hồi đất dưới góc độ giao dịch của thị trường thì người mua duy nhất là nhà nước, trong khi đó người bán là toàn thể những người sử dụng đất trong khu vực dự án phải giải tỏa, con số này từ vài chục đến vài trăm hộ/dự án. Sự khác nhau về nhu cầu giữa người thu hồi và người bị thu hồi thường dẫn đến sự mâu thuẫn về lợi ích, cho nên khó khăn lớn nhất trong thực hiện dự án vẫn là vấn đề đền bù giải tỏa, và khó khăn này chỉ được giải quyết thông qua giá cả và các chính sách có liên quan. Hầu hết những người bị thu hồi đất đều đồng tình cao với chủ trương của nhà nước về đầu tư xây dựng các dự án mới, sợ dĩ có sự chậm trễ kéo dài trong khâu đền bù giải tỏa do giá cả đền bù chưa thỏa đáng, hoặc các điều kiện mang lại cho người bị thu hồi đất khi chuyển sang nơi ở mới chưa được đảm bảo.

Từ năm 1995 đến nay, Kiên giang đã thực hiện hàng trăm dự án lớn nhỏ và thu hồi hàng trăm hecta đất, hầu hết dự án nào cũng bị vướng mắc về vấn đề đền bù giải tỏa.

Sau khi nghị định 90/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, và Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ về việc quy định khung giá các loại đất ra đời, Ủy ban Nhân dân tỉnh đã ban hành và điều chỉnh nhiều lần bảng giá các loại đất trên địa bàn và bảng giá nhà cửa vật kiến trúc áp dụng tại địa phương. Tuy nhiên bảng giá các loại đất trên được sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau như: tính thuế, chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi... do 1 bảng giá mà phục vụ cho nhiều mục đích khác nhau nên mức giá được xây dựng trên cơ sở bình quân các lợi ích và thường thấp hơn thị trường từ 20% - 30%. Vì vậy khi áp dụng mức giá qui định cho công tác đền bù người dân vẫn không đồng tình, từ đó mỗi dự án phải áp dụng mức giá khác nhau thông qua hệ số K để điều chỉnh.

### **c. Giao đất dự án có thu tiền sử dụng đất**

Việc thu hồi đất, ngoài mục đích phục vụ cho đầu tư cơ sở hạ tầng và các công trình phúc lợi công cộng, tỉnh còn dành ra 1 quỹ đất để bố trí tái định cư và xây dựng khu dân cư mới. Đối với các dự án bố trí tái định cư, ngoài số diện tích bố trí cho những người bị giải tỏa có nơi ăn chốn ở ổn định theo giá thấp, còn dành ra khoảng 30% diện tích đất dự án để bán cho những đối tượng khác có nhu cầu theo giá cao theo hình thức đấu giá. Tính từ năm 2002 đến nay tỉnh đã đưa ra bán đấu giá quyền sử dụng đất trên 10 dự án lớn nhỏ ở khắp các huyện, thị và khu vực nông thôn, mỗi dự án đưa ra bán từ 50 - 200

nền (diện tích từ 60 – 150 m<sup>2</sup>/nền) qua đó đã thu về cho ngân sách hàng trăm tỷ đồng. Riêng dự án lấn biển mở rộng Khu đô thị mới thị xã Rạch Giá với quy mô 420 ha, diện tích khai thác 360 ha đã cung cấp cho 10.000 nền có diện tích từ 75 - 300 m<sup>2</sup>/nền, giá bán được xây dựng từ 300.000 – 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đến nay số lượng lô nền đã được bán hết, thu về cho ngân sách ước khoảng 1.000 tỷ đồng. Ngoài dự án lấn biển mở rộng Khu đô thị Rạch Giá, tỉnh còn giao cho các Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện dự án lấn biển mở rộng Khu đô thị Hà Tiên với quy mô 92,25 ha, dự án này đã cung cấp cho thị trường trên 64.000 m<sup>2</sup> với mức giá từ 600.000 – 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Bên cạnh các dự án lớn thì hiện nay mỗi huyện thị đều hình thành Khu Trung tâm thương mại có quy mô từ 10 đến 20 ha/dự án, trong đó ngoài phần diện tích bố trí cho khu sản xuất kinh doanh, phần còn lại chủ yếu phục vụ cho nhu cầu làm nhà ở.

Như vậy thông qua các dự án nêu trên, tỉnh đã cung cấp cho thị trường 1 khối lượng quyền sử dụng đất khá lớn, đáp ứng cho phần lớn nhu cầu về nhà đất đang tăng cao. Qua đó góp phần điều hòa cung cầu và bình ổn giá cả.

## **1.2 Thị trường cấp 2 (thứ cấp)**

Trên cơ sở thị trường sơ cấp (cấp 1) sẽ tất yếu hình thành thị trường thứ cấp (cấp 2) về mua bán trao đổi giữa người có quyền sử dụng đất với những người cần đất để sử dụng. Trong thị trường này bên cung và bên cầu là những tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trong xã hội và giao dịch giữa họ là giao dịch dân sự.

### **a. Thị trường quyền sử dụng đất ở nông thôn**

- Giao dịch giữa nông dân với nông dân

Trong những năm gần đây, thị trường giao dịch quyền sử dụng đất ở nông thôn diễn ra rất mạnh, và giá cả biến động cũng rất đáng kể. Theo thống kê trong giao đoạn 1995 - 2000 có 7.376 hồ sơ chuyển nhượng với diện tích 15.625 ha, năm 2001 có 5.417 hồ sơ xin chuyển nhượng với diện tích 3.087 ha. Trên thực tế thì số lượng chuyển nhượng cao hơn rất nhiều do nhiều hộ chuyển nhượng bằng giấy tay không thông qua chính quyền làm thủ tục. Bên cạnh đó, hiện tượng cầm cố đất đai ở nông thôn cũng diễn ra khá phổ biến, đặc biệt là ở các xã vùng sâu, các xã có nhiều đồng bào dân tộc dẫn đến nhiều hộ nông dân không còn đất để canh tác, phải làm thuê, làm mướn kiếm sống qua ngày. Theo thống kê năm 2001, toàn tỉnh có trên 13.000 hộ nông dân ít đất hoặc không còn đất để sản xuất. Nguyên nhân, một phần là do tập đoàn sản xuất giải tán, những người cấp đất phải trả lại chủ cũ (1.730 hộ), nhưng phần lớn vẫn là do sang bán cầm cố 11.559 hộ.

Nhiều hộ trước đây có đất sản xuất nhưng làm ăn không hiệu quả, do hoàn cảnh phải vay mượn tiền nên phải bán đất để trang trải. Cũng có một số hộ do lười biếng lao động, ỷ lại vào Nhà nước, có khi mới được Nhà nước cấp đất để sản xuất liên sang bán, cầm cố cho người khác. Cụ thể như khu dự án vùng đệm U minh thượng Nhà nước cấp đất và đầu tư vốn 100% cho khoảng 3.000 hộ không đất để sản xuất nhưng đã có khoảng 500 hộ tự ý sang bán, cầm cố đất. Do đó khi thực hiện chính sách đối với người không đất sản xuất cũng cần phân loại đối tượng, Nhà nước chỉ nên giao đất cho những người đủ điều kiện sản xuất và luật pháp cần có quy định hạn chế đối với các trường hợp được giao đất như có thể quy định hộ nhận đất không được chuyển nhượng, cầm cố trong một thời gian từ 5- 7 năm và quy định nếu cố tình chuyển nhượng trái phép thì Nhà nước thu hồi đất lại.

- Giao dịch giữa nông dân với trang trại

Qua điều tra thống kê nông nghiệp nông thôn năm 2001, tỉnh có 4.600 hộ kinh tế trang trại, bình quân diện tích mỗi trang trại trồng trọt là 4,3 ha ( so với bình quân chung toàn tỉnh là 2,02ha/hộ), trong đó có trang trại cao nhất là 70 ha. Hiện nay tình hình tích tụ đất đai đang xảy ra do có nhiều hộ nông nghiệp làm ăn hiệu quả muốn mở rộng thêm diện tích sản xuất. Tuy luật đất đai có quy định hạn điền nhưng nhiều hộ né tránh bằng cách sang nhượng bằng giấy tay không qua chính quyền hoặc cầm cố đất.

Việc tích tụ đất đai trong đất lâm nghiệp còn ít do hộ gia đình, cá nhân chủ yếu nhận khoán của các Ban quản lý rừng.

### **b. Thị trường quyền sử dụng đất ở tại đô thị**

Kể từ sau khi luật đất đai thừa nhận tính hàng hóa của quyền sử dụng đất và công nhận các quyền của người sử dụng đất thì tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra rất mạnh, đặc biệt là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị. Trong giai đoạn từ 1995 - 2000 có gần 4.000 hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất với diện tích 156 ha, giai đoạn từ 2001 – 2003 có 6.184 hồ sơ xin chuyển nhượng với diện tích gần 200 ha. Trên thực tế con số này còn lớn hơn rất nhiều và xảy ra rất phức tạp.

Đối tượng tham gia thị trường này có thể chia làm 2 dạng. Một dạng bên cung bên cầu đều là cá nhân hộ gia đình và một dạng khác là bên cung là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và bên cầu là tổ chức cá nhân hộ gia đình.

+ Chuyển quyền sử dụng đất từ mua bán nhà ở.

Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được mua bán rộng rãi trên thị trường tại các đô thị. Tuy nhiên do nhà ở gắn liền với đất ở nên thị trường mua bán nhà ở cũng đồng thời là thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Trong nhiều trường hợp việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở thực chất là chuyển nhượng đất ở vì giá trị của đất mới là đối tượng giao dịch chính, nhiều căn nhà

được giao dịch xong phải phá bỏ để xây dựng mới. Trong những năm gần đây số lượng giao dịch mua bán nhà tại Kiên Giang có xu hướng ngày càng tăng, bình quân giai đoạn 1995 – 2000 mỗi năm có trên 2.000 vụ giao dịch thành công

+ Chuyển quyền sử dụng đất để xây nhà ở.

Do quá trình đô thị hóa nhanh và sự gia tăng dân số cơ học, nhu cầu mở rộng thêm diện tích nhà ở, nên nhu cầu về chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây nhà ở cũng tăng nhanh (bên cung là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản).

## **2. Thực trạng thị trường nhà ở.**

Khác với đất đai chỉ có 1 hình thức sở hữu là sở hữu toàn dân, còn nhà ở là đa sở hữu, trong đó có nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở thuộc sở hữu cá nhân. Do sở hữu nhà ở rõ ràng minh bạch nên việc mua bán chuyển nhượng loại tài sản này trên thị trường không bị pháp luật ngăn cấm. Tuy nhiên do nhà ở luôn gắn liền với đất ở nên thị trường nhà ở cũng bị chi phối bởi thị trường đất ở.

Đối với quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được hình thành từ nhiều nguồn như: tiếp quản, trưng dụng sau năm 1975 khi cải cách tư sản. Các cơ quan, các địa phương bỏ vốn xây dựng phát triển quỹ nhà ở trước khi Chính phủ ban hành Nghị định 61/1999/NĐ-CP.

Đối với quỹ nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được hình thành do người dân tự xây dựng hoặc chuyển nhượng từ người khác. Hiện nay chưa có con số thống kê chính xác quỹ nhà ở thuộc sở hữu tư nhân vì đa số là xây dựng trái phép, nhưng số diện tích nhà được cất mới trên toàn tỉnh là khá lớn

### **Thực trạng về giao dịch nhà ở.**

Các giao dịch về nhà ở hiện nay chủ yếu bao gồm giao dịch giữa dân với dân, giữa nhà nước với dân, giữa các công ty kinh doanh với nhau và với dân. Cũng như thị trường quyền sử dụng đất, thị trường nhà ở tồn tại chính thức và phi chính thức. Giao dịch trên thị trường chính thức chiếm 30% còn lại chủ yếu là giao dịch không chính thức.

#### **a. Thị trường nhà ở tư nhân.**

Đây là thị trường phát triển nhanh với nhiều phân khúc khác nhau: nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho người thu nhập trung bình, nhà ở cho người thu nhập cao, nhà ở cho CB. CNV, nhà ở cho người lao động... Mức độ chính quy trong giao dịch trên thị trường này có quan hệ nhất định với từng loại nhà. Thông thường nhà ở cao cấp giao dịch chủ yếu trên thị trường chính quy. Còn

nhà ở cấp thấp do tự xây dựng nên không đủ giấy tờ để giao dịch trên thị trường chính quy. Giá cả trên thị trường nhà ở tư nhân chủ yếu do thị trường điều tiết thông qua thông tin trên quảng cáo, thông qua các trung tâm giao dịch về nhà ở. Do thị trường mới hình thành nên người mua, người bán phải gặp nhau nhiều lần thì mới mua bán xong.

### **b. Thị trường nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.**

Thị trường này gồm các giao dịch chủ yếu như thuê, bán, cho thuê lại... Tuy nhiên, thị trường này thường diễn ra chậm hơn các thị trường khác do lịch sử hình thành các loại nhà này rất phức tạp và nhiều cấp quản lý khác nhau nên việc mua bán hay cho thuê phải làm thủ tục rất rườm rà.

### **c. Thị trường nhà ở theo dự án**

Hiện nay thị trường nhà ở theo dự án phát triển khá mạnh. Các doanh nghiệp được nhà nước giao đất bỏ vốn xây nhà để bán lại cho người có nhu cầu. Tuy nhiên bên cạnh đó cũng và nhiều bất cập như giá cả khá cao, các căn hộ được bán trước khi xây dựng, hiện tượng đăng ký mua sau đó bán lại diễn ra còn nhiều, chưa thật sự bán cho người có nhu cầu.

## **3. Diễn biến thị trường giá cả và sự can thiệp của nhà nước vào thị trường bất động sản.**

### **3.1 Giá do nhà nước quy định.**

Sau khi luật đất đai năm 1993 ra đời và khẳng định đất đai có giá, nhà nước xác định giá đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi. Ngày 6/11/1993 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 80/CP quy định khung giá các loại đất để các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương làm căn cứ ban hành bảng giá đất áp dụng cho địa phương mình.

Căn cứ vào các quy định trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang đã lần lượt ban hành bảng giá các loại đất như sau:

#### **a. Bảng giá các loại đất**

##### **a.1. Bảng giá các loại đất năm 1994**

Ngày 30/6/1994 Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang đã ban hành quyết định số 471/UB - QĐ về việc ban hành quy định tạm thời giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi. Giá các loại đất bao gồm:

- Giá đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp

- Giá đất ở khu dân cư nông thôn

- Giá đất khu dân cư ở vùng ven thị xã, thị trấn, đầu mối giao thông, trục giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp.

- Giá đất đô thị.

Theo quy định này giá các loại đất được xác định như sau:

**a.1.1 - Đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp:** Giá đất được xác định cho từng hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp và chia ra 3 loại đất cụ thể:

+ Đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản (*phụ lục 2.1*)

+ Đất trồng cây lâu năm (đất vườn) (*phụ lục 2.2*)

+ Đất lâm nghiệp (*phụ lục 2.3*)

Và trong mỗi loại đất được chia ra 3 khu vực:

+ Khu vực nông thôn

+ Khu vực đất dân cư... (khu dân cư ở vùng ven thị xã, thị trấn, đầu mối giao thông, trục giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp)

+ Khu vực đất đô thị (nội ô thị xã, thị trấn) (**xem lục 2**)

**a.1.2. Đối với dân cư nông thôn:** Giá đất được xác định cho từng hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp và được phân thành 3 khu vực: Khu vực nông thôn, Khu vực ven đường giao thông liên xã, liên huyện và đất dân cư thuộc Trung tâm các xã.

Đất dân cư nông thôn được quy định tối đa không quá 400 m<sup>2</sup>/hộ, ngoài diện tích 400 m<sup>2</sup> được tính như đất nông lâm nghiệp. Trường hợp không xác định được hạng đất thì mức giá được xác định cho hạng đất cao nhất trong khu vực ấp. (*xem phụ lục 2.4*)

**a.1.3 Đối với đất Khu dân cư ở vùng ven thị xã, thị trấn, đầu mối giao thông, trục giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp:** Giá đất được xác định cho 2 loại, 6 hạng đất và 3 vị trí.

ĐVT:1.000 đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Loại 1			Loại 2		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Hạng 1	600	300	150	250	120	60
Hạng 2	380	190	90	150	75	31
Hạng 3	230	160	80	72	36	18
Hạng 4	140	70	35	55	27	13
Hạng 5	85	42	21	32	16	80
Hạng 6	42	21	10	12	6	3

**a.1.4 Đối với đất đô thị:** Giá đất được hình thành cho 2 loại đô thị (thị xã và thị trấn) và mức giá được quy định cụ thể cho từng tuyến đường. Riêng giá đất đô thị ở các huyện được xác định cho 3 loại đường phố và 4 vị trí.

**Bảng giá đất đô thị (thị trấn các huyện)**

ĐVT:1.000 đồng/m<sup>2</sup>

Loại đường phố	Mức giá theo từng vị trí			
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
Loại 1	600	330	150	50
Loại 2	400	220	100	30
Loại 3	200	110	50	16

Do giá đất đô thị tại thị xã Rạch giá được xác định cho từng tuyến đường cụ thể, nên để đơn giản có thể tóm tắt như sau:

**Tóm tắt bảng giá đất đô thị tại Thị xã Rạch giá**

ĐVT:1.000 đồng/m<sup>2</sup>

Loại đường phố	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
Loại 1	2.100	840	525	170
Loại 2	720	290	180	57
Loại 3	600	240	130	48
Loại 4	200	120	50	16

### **Loại đường phố được quy định như sau:**

+ Đường phố loại 1: Là những đường phố, đoạn đường phố nằm trong trung tâm văn hoá, thương mại, dịch vụ có điều kiện sinh hoạt cao như bến tàu, bến xe, nút giao thông... tập trung dân cư có điều kiện giao thông thuận tiện, cơ sở hạ tầng tốt, thuận lợi cho sản xuất kinh doanh, dịch vụ

+ Đường phố loại 2: Là những đường phố, đoạn đường phố nằm liền kề với đường phố loại 1, nhưng mọi điều kiện thuận lợi thấp hơn đường loại 1.

+ Đường phố loại 3: Liên kề với đường phố loại 2, điều kiện ở mức trung bình

+ Đường phố loại 4: Bao gồm những đường phố, đoạn đường phố còn lại trong đô thị.

### **Vị trí trong đô thị được quy định**

+ Vị trí 1: Áp dụng đối với đất nằm ở mặt tiền đường, thuận lợi kinh doanh mua bán, sinh hoạt

+ Vị trí 2: Áp dụng đối với đất ở trong ngõ hẻm của đường phố có điều kiện sinh hoạt thuận lợi, xe ô tô hoặc xe 3 bánh vào tận nơi.

+ Vị trí 3: Áp dụng đối với đất ở những hộ độc lập, nhưng phải đi qua nhà mặt tiền, đất ở trong ngõ hẻm của đường phố có điều kiện sinh hoạt kém hơn vị trí 2 (xe ô tô hoặc xe 3 bánh không vào được)

+ Vị trí 4: Áp dụng đối với đất ở trong ngõ, trong hẻm của các ngõ hẻm thuộc thuộc vị trí 2, 3 vừa nêu và các vị trí còn lại có điều kiện sinh hoạt kém.

**Nhận xét:** Sau khi quyết định của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành, bảng giá các loại đất phục vụ tốt cho việc tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, tính giá trị tài sản khi nhà nước giao đất cho cơ quan, doanh nghiệp sử dụng, đặc biệt phục vụ tốt cho công tác bồi hoàn giải tỏa. Bên cạnh đó bảng giá còn có tác dụng lớn trong việc điều tiết và chi phối thị trường bất động sản. Chỉ một thời gian ngắn sau khi bảng giá các loại đất có hiệu lực đã góp phần làm cho cơn sốt về đất đai vốn rất sôi động đã bình ổn trở lại, nhu cầu giả tạo về nhà đất vì thế cũng được hạn chế đáng kể, nhịp độ mua diễn ra trầm lắng hơn và có trật tự hơn.

### **a.2. Điều chỉnh giá đất lần thứ 1**

Sau khi Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ được ban hành, để đảm bảo thực hiện đúng khung giá quy định của Chính phủ, ngày 16/2/1995 UBND tỉnh đã ban hành tiếp quyết định số 125/QĐ-UB về việc ban



hành bản quy định tạm thời về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh thay thế cho quyết định số 471/QĐ-UB. Về cơ bản việc điều chỉnh mới này không thay đổi nhiều so với quyết định trước, chỉ thay đổi một số nội dung như sau (**xem bảng phụ lục 3**):

**a.2.1. Đối với đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản:** Mức giá được giữ ổn định đối với đất ở khu vực nông thôn và khu vực thị trấn. Riêng khu vực thị xã giá đất được điều chỉnh giảm ở hầu hết các hạng đất. (*phụ lục 3.1, 3.2*)

Nguyên nhân của sự điều chỉnh giảm này không phải do giá thị trường giảm mà chủ yếu là do mức giá quy định trước đây vượt mức giá quy định tối đa của chính phủ.

**a.2.2. Đối với đất trồng cây lâu năm và đất lâm nghiệp:** Ở Quyết định cũ đất trồng cây lâu năm và đất lâm nghiệp được tính theo 2 bảng giá khác nhau, nhưng khi điều chỉnh lại, hai loại đất trên được áp dụng chung cho 1 bảng giá. (*phụ lục 3.3, 3.4*)

So với bảng giá cũ, mức giá của khu vực nông thôn và khu vực thị trấn từ hạng 1 đến hạng 4 được giữ nguyên. Riêng đến hạng 5 được điều chỉnh giảm đáng kể từ 1.080 đ/m<sup>2</sup> (khu vực nông thôn) còn 500 đ/m<sup>2</sup>, khu vực thị trấn giảm từ 1.440 đ/m<sup>2</sup> (ven nội) còn 600 đ/m<sup>2</sup> và từ 1.800 đ/m<sup>2</sup> (nội ô) còn 800 đ/m<sup>2</sup>. Đặc biệt khu vực thị xã được điều chỉnh giảm ở hầu hết các hạng đất.

**a.2.3. Đối với đất dân cư nông thôn:**

So với bảng giá cũ, bảng giá theo quyết định 125 gần như được giữ nguyên, chỉ điều chỉnh giảm ở loại đất hạng 6 đối với khu vực Trung tâm các xã từ 4.800 đồng/m<sup>2</sup> xuống còn 3.500 đồng/m<sup>2</sup>. (*phụ lục 3.5*)

**a.2.4. Đối với đất dân cư ở các vùng ven thị xã, thị trấn, đầu mối giao thông, trục giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu thương mại.** (*phụ lục 3.6*)

So với bảng giá cũ, bảng giá mới được điều chỉnh lại còn 2 vị trí (vị trí 1 và vị trí 2). Theo đó mức giá ở vị trí 1 của loại I được giữ nguyên, vị trí 2 được điều chỉnh từ 300.000 đồng/m<sup>2</sup> lên 420.000 đồng/m<sup>2</sup> (hạng 1); đất hạng 2 từ 190.000 đồng/m<sup>2</sup> lên 266.000 đồng/m<sup>2</sup>; hạng 3 giữ nguyên 160.000 đồng/m<sup>2</sup>; hạng 4 từ 70.000 đồng/m<sup>2</sup> lên 98.000 đồng/m<sup>2</sup>; hạng 5 từ 42.000 đồng/m<sup>2</sup> lên 60.000 đồng/m<sup>2</sup> và hạng 6 từ 21.000 đồng/m<sup>2</sup> lên 30.000 đồng/m<sup>2</sup>. Riêng đất loại 2, giá đất được điều chỉnh như sau: lấy mức giá vị trí 1 của bảng giá cũ làm mức giá vị trí 2 của bảng giá mới và điều chỉnh vị trí 1 của loại 2 bằng mức giá vị trí 2 của loại 1.

**a.2.5. Đối với đất đô thị (khu vực thị trấn huyện):** Mức giá được giữ nguyên không thay đổi so với bảng giá cũ.

**Bảng giá đất đô thị (thị trấn các huyện)**

ĐVT:1.000 đồng/m<sup>2</sup>

Loại đường phố	Mức giá theo từng vị trí			
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
Loại 1	600	330	150	50
Loại 2	400	220	100	30
Loại 3	200	110	50	16

**a.2.6. Đối với đất đô thị (Thị xã Rạch giá):** Mức giá hầu hết đều được giữ nguyên, chỉ điều chỉnh những đường có mức giá vượt khung quy định tối đa của Chính phủ tức là điều chỉnh từ 2.100.000 đồng/m<sup>2</sup> xuống còn 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy, sau lần điều chỉnh này, bảng giá các loại đất do nhà nước quy định đã giảm khá nhiều so với quy định trước. Nguyên nhân giảm chủ yếu là do điều chỉnh theo khung giá quy định của chính phủ.

**a.3. Điều chỉnh giá đất lần 2**

Sau hơn 2 năm thực hiện, quyết định số 125/QĐ-UB ngày 6/2/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã bộc lộ nhiều nhược điểm, giá cả các loại đất trong quy định có nơi quá cao, có nơi quá thấp không phù hợp với thực tế thị trường. Chính vì vậy ngày 13/6/1997 Ủy ban nhân dân quyết định điều chỉnh giá lần thứ 2, thay quyết định 125/QĐ-UB bằng quyết định 1066/QĐ-UB được áp dụng thống nhất từ ngày 1/7/1997.

Lần điều chỉnh này, về cơ bản có sự thay đổi khá lớn cả nội dung và mức giá, cụ thể: (xem phụ lục 4)

**a.3.1. Đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp:** Giá đất được chia 3 loại: đất trồng cây hàng năm, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản; đất trồng cây lâu năm; đất lâm nghiệp và trong mỗi loại được chia làm 3 khu vực: Khu vực nông thôn, Khu vực nội ô thị trấn, Khu vực nội ô thị xã. Về cơ bản cách phân loại này gần giống như cách phân loại ở quyết định 471/QĐ-UB. Điểm khác biệt là mức giá không có sự phân biệt giữa ven nội và nội ô mà chỉ quy định là đất ở Trung tâm thị trấn, thị xã (xem phụ lục 4.1- 4.4).

Về mức giá cũng có sự thay đổi đáng kể. Giá đất ở Khu vực nông thôn và đất ở Trung tâm thị trấn được điều chỉnh tăng từ 1.220 đồng/m<sup>2</sup> - 1.660 đồng/m<sup>2</sup> (hạng 1), hạng 2 từ 1.420 đồng/m<sup>2</sup> - 1900 đồng/m<sup>2</sup>. Riêng đất ở Khu vực Trung tâm thị xã giảm rất mạnh

Riêng đất lâm nghiệp không phân theo khu vực nên áp dụng chung 1 mức giá là 400 đồng/m<sup>2</sup>.

**a.3.2. Đối với đất dân cư nông thôn:** Trước đây giá đất được xác định cho 6 hạng đất (theo hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp). Theo điều chỉnh mới giá đất được xác định cho 3 hạng đất. Từng hạng đất quy định như sau:

+ Hạng 1: Đất nằm ở Trung tâm các chợ thuộc xã hoặc Trung tâm hành chính các xã có vị trí thuận lợi cho sản xuất kinh doanh, sinh hoạt và dịch vụ.

+ Hạng 2: Đất nằm ven trục đường giao thông từ huyện xuống xã, có điều kiện về sản xuất - kinh doanh dịch vụ kém hơn hạng 1.

+ Hạng 3: bao gồm các khu vực còn lại

ĐVT: đồng/m<sup>2</sup>.

Hạng đất	Mức giá theo từng hạng đất
Hạng 1	30.000
Hạng 2	20.000
Hạng 3	5.000

**a.3.3. Đối với đất Khu dân cư vùng ven thị xã thị trấn, đầu mối giao thông trục giao thông chính, Khu thương mại, Khu du lịch, Khu công nghiệp:** Giá đất điều chỉnh mới được quy định cụ thể cho từng trục đường giao thông chính, từng Khu thương mại nằm trên trục đường giao thông và được xác định cho 2 vị trí (1 và 2). Mức giá quy định tối đa cho loại đất này là 400.000 đồng/m<sup>2</sup> (vị trí 1); 200.000 đồng/m<sup>2</sup> (vị trí 2).

**a.3.4. Đối với đất đô thị:** Đất đô thị ở mỗi huyện, thị được xây dựng thành một bảng giá riêng, trong mỗi bảng giá được quy định cụ thể theo từng tên đường. Huyện có mức giá cao nhất là Hà Tiên 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, huyện có mức giá thấp nhất là An Minh 200.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Riêng đối với giá đất đô thị tại Thị xã Rạch giá, mức giá cao nhất vẫn được giữ nguyên là 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, các mức giá còn lại điều được chỉnh tăng lên từ 100.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

#### **a.4. Điều chỉnh lần thứ 3**

Sau khi luật đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, Chính phủ ban hành Nghị định 188/2004/NĐ-CP và Bộ Tài chính ra Thông tư hướng dẫn, ngày 28/12/2004 UBND đã ra quyết định số 102/2004/QĐ-UB về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh. Lần điều chỉnh này về cơ bản có sự thay đổi lớn cả về nội dung lẫn mức giá. Giá các loại đất được xác định theo 3 nhóm: Nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp và nhóm đất chưa sử dụng (*xem bảng phụ lục 5*).

**a.4.1. Đối với nhóm đất nông nghiệp:** Bao gồm Đất trồng cây hàng năm; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản. Giá các loại đất trên được xác định theo hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp và được quy định cụ thể cho từng huyện, thị xã. Riêng đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thì được tính với mức giá là 1.200 đồng/m<sup>2</sup>. (*xem phụ lục 5.1*)

So với quyết định 1066/QĐ-UB ngày 13/6/1997, giá đất nông nghiệp của bảng giá mới đã được điều chỉnh tăng rất cao. Nếu như trước đây giá đất nông nghiệp quy định cao nhất là 9.000 đồng/m<sup>2</sup> (đất Trung tâm thị xã) thì nay được điều chỉnh tăng lên 80.000 đồng/m<sup>2</sup> (tăng gấp 9 lần); đất Khu nông thôn, Khu vực thị trấn cao nhất từ 3.700 - 4.500 đồng/m<sup>2</sup> đã tăng lên từ 13.000 - 23.000 đồng/m<sup>2</sup> (tăng từ 4 - 5 lần). Giá thấp nhất trước đây là 900 đồng/m<sup>2</sup> cũng được nâng lên 6.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đối với đất rừng sản xuất mức giá cũng được điều chỉnh tăng từ 2.000 - 4.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**a.4.2. Đối với đất dân cư nông thôn:** Được quy định tối đa không quá 400 m<sup>2</sup>/hộ và được tính cho 3 khu vực và 2 vị trí. Khu vực 1 gồm các trục đường từ huyện xuống xã, Khu vực 2 gồm các trục đường từ xã xuống ấp; Khu vực 3 gồm các trục đường liên ấp. So với mức giá cũ, giá mới được điều chỉnh tăng từ 30.000 đồng/m<sup>2</sup> lên 250.000 đồng/m<sup>2</sup> (tăng hơn 8 lần); mức thấp nhất là 5.000 đồng/m<sup>2</sup> tăng lên 60.000 (tăng 12 lần) (*xem phụ lục 52*).

**a.4.3. Đối với đất đô thị:** Giá đất đô thị được xác định cụ thể cho từng tên đường, theo 4 vị trí. Theo đó giá mới được chỉnh tăng như sau:

- Thị xã Rạch Giá: Mức giá vị trí 1 của từng loại đường cao nhất là 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, cao gấp 4 lần so với mức giá cũ, mức giá thấp là 400.000 đồng/m<sup>2</sup> cao gấp 4 lần so với mức giá cũ.

- Thị xã Hà Tiên: Mức giá cao nhất là 2.700.000 đồng/m<sup>2</sup>, gấp 2,7 lần mức cũ.

- Huyện Phú Quốc: Mức giá cao nhất là 1.400.000 đồng/m<sup>2</sup> gấp 2,3 lần mức cũ.

- Các huyện còn lại: Mức giá cao nhất từ 500.000 đồng/m<sup>2</sup> (Kiên Hải) đến 5.800.000 đồng/m<sup>2</sup> (Giồng Riềng). So với mức giá cũ tăng từ 2,5 đến 5 lần.

**Nhận xét:** Qua 3 lần xây dựng và điều chỉnh giá, cho thấy giá các loại đất trong phạm vi quản lý của nhà nước đã có sự biến đổi đáng kể, mức giá tăng bình quân trong vòng 10 năm xấp xỉ con số 5 lần. Tuy mức giá này không phản ánh hoàn toàn giá thị trường nhưng đã góp phần giải quyết được cơ bản các vấn đề phát sinh trong đời sống xã hội có liên quan đến đất đai, mặt khác nó đã góp phần đáng kể trong việc định hướng và điều tiết giá cả trên thị trường bất động sản tại địa phương.

### **3.2 Giá do thị trường quyết định.**

Khác với giá do nhà nước quyết định, giá đất trên thị trường tự do hình thành chủ yếu trên cơ sở cung cầu, do vậy trong thời gian qua nó luôn có xu hướng tăng lên, và tăng rất cao so với giá do Ủy ban Nhân dân tỉnh quy định.

**a. Đối với đất nông nghiệp:** Đất nông nghiệp ở nông thôn được mua bán chủ yếu là nhằm mục đích canh tác và những người bán hầu hết là những người nghèo, người dân tộc ít người, do vậy giá mua bán thường không cao. Trong những năm 1995 - 1997 giá sang nhượng đất nông nghiệp ở các huyện phổ biến ở mức từ 5 chỉ - 8 chỉ vàng/công tương đương khoảng 2,5 triệu - 4 triệu đồng. Sang khoản thời gian từ 1998 - 2000 mức giá này tăng lên từ 7 chỉ đến 10 chỉ vàng/công. Từ những năm 2000 trở lại đây, do 1 bộ phận dân có đời sống khá khá, có tiền nhàn rỗi đã chuyển sang đầu tư vào mua đất thay vì gửi ngân hàng như trước đây, thêm vào đó 1 bộ phận không nhỏ những người ở thành thị đổ xô về nông thôn mua đất dự trữ, làm nhu cầu về đất nông nghiệp tăng cao dẫn đến giá cũng tăng thêm. Mức giá phổ biến trong giai đoạn này là 10 chỉ đến 15 chỉ/công, thậm chí tăng lên hơn 20 chỉ công đối với những thửa đất nằm cặp lộ giao thông liên huyện hoặc liên xã.

Đối với đất nông nghiệp thuộc khu vực đô thị đặc biệt là Thị xã có mức giá tăng rất cao, từ 3 - 4 lượng/công những năm 1995 - 1997 đã tăng lên hơn 10 lượng/công vào những năm 2000 và hiện nay tăng lên từ 25 - 30 lượng/công tương đương từ 200.000 - 240.000 đồng/m<sup>2</sup>. những khu vực đã hình thành khu quy hoạch thì mức giá này còn cao hơn. Nếu so sánh mức giá này với lợi nhuận tạo ra từ sản xuất nông nghiệp thì rõ ràng người mua hoàn toàn không nhằm mục đích sản xuất. Họ mua đất nông nghiệp chủ yếu là để chuyển sang mục đích khác. Chính vì vậy mà hầu hết các dự án đầu tư của nhà nước đều vướng mắc ở khâu bồi hoàn, giải tỏa do giá đền bù thì theo quy định còn giá đất xung quanh khu vực dự án thì tăng theo quan hệ cung cầu.

**b. Đối với đất ở nông thôn:** Loại đất này ở các vùng nông thôn sâu, mức độ sang nhượng không nhiều, do vùng nông thôn có tập quán sống liền canh liền cư, quỹ đất lại rộng lớn, đủ khả năng đáp ứng cho nhu cầu nhà ở tại nông thôn, nên giá cả không biến động lớn. Tuy nhiên ở các khu vực Thị tứ, thị trấn thị xã thì giá loại đất này tăng khá cao, mức phổ biến hiện nay từ 3 chỉ - 5 chỉ cho 1 mét ngang dài từ 50 - 60 m (đối với khu vực nông thôn), gần khu vực chợ xã từ 10 chỉ - 15 chỉ/mét ngang, gần khu vực thị trấn từ 20 chỉ - 50 chỉ/mét ngang. Đặc biệt ở khu vực vùng ven thị xã mức giá tăng lên từ 40 chỉ - 80 chỉ/mét ngang. Do quy định mức hạn điền cho loại đất ở tại nông thôn là 400 m<sup>2</sup>/hộ nên những người mua loại đất này không phải chuyển mục đích sử dụng đất vì vậy họ sẵn sàng mua giá cao.

**c. Đối với đất ở đô thị:**

Trong khoảng 10 năm trở lại đây cùng với tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế và mức sống của dân cư không ngừng được cải thiện, thêm vào đó làn sóng di cư tự do từ nông thôn vào thành thị ngày càng gia tăng đã tạo ra 1 sức ép lớn về nhu cầu nhà ở đô thị. Do vậy mà giá đất không ngừng tăng lên và tăng khá nhanh. Nếu như những năm 1995 giá đất tại các đường phố chính ở mức từ 2.000.000 - 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> thì những năm 2000 trở lại đây đã tăng lên trên 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, thậm chí ở những vị trí tốt giá giao dịch tăng hơn 20.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (tăng gấp 4 - 5 lần so với trước). Một điều dễ nhận thấy là giá đất ở những khu vực đô thị đã hình thành ổn định ít biến động hơn so với những khu vực mới đô thị hóa. Lý do đơn giản là ở những khu vực này giá cả khá ổn định, chênh lệch giữa giá mua và giá không nhiều nên giới đầu cơ ít khi đầu tư vào, giao dịch chủ là những người có nhu cầu thật sự. Còn ở khu vực mới đô thị hóa, do giá đất ban đầu rẻ phù hợp với các đối tượng có thu nhập thấp (đối tượng này chiếm số đông) nên giới đầu tư tập trung mua đất ở đây sau đó quy hoạch thành khu dân để bán lại cho người có nhu cầu.

**4. Đóng góp của thị trường bất động sản vào nguồn thu ngân sách nhà nước.**

Trong những năm qua, mặc dù thị trường bất động sản tại địa phương còn sơ khai và tồn tại nhiều khuyết tật nhưng cũng đã đóng góp đáng kể vào nguồn thu của ngân sách hàng năm. Chỉ tính riêng địa bàn Thị xã Rạch Giá, nguồn thu từ đất đô thị hàng năm không ngừng tăng lên.

DVT: triệu đồng.

Năm	Lệ phí trước bạ đất	Thu chuyên quyền sử dụng đất	Thu tiền sử dụng đất	Tổng thu
1995	523,8	2.374	241	3.138,8
1996	1.162,4	2.325	524,4	4.011,8
1997	1.005,5	3.401	789,9	5.196,4
1998	1.956,5	2.997	16.978,4	21.931,9
1999	1.119,0	1.231,9	25.416,9	27.767,8
2000	937,5	1.359,0	15,941,6	18.238,1
2001	1.156,0	1.667,2	30.738,7	33.571,9
2002	1.452,7	1.911,6	28.269,8	31.634,1
2003	1.732,7	2.841,9	31.146,2	35.720,8

#### **IV. Nhận xét đánh giá về thị trường bất động sản ở Kiên giang những năm qua.**

##### **1. Những kết quả đạt được.**

Trong những năm đổi mới vừa qua, Đảng và nhà nước ta đã có chủ trương phát triển thị trường bất động sản. Điều này được nhấn mạnh trong Nghị quyết đại hội Đảng toàn quốc lần thứ IX, Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương khoá IX: Chủ động xây dựng và phát triển thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất, trước hết ở các đô thị và các vùng quy hoạch sẽ phát triển đô thị. Nhà nước định hướng, điều tiết và kiểm soát thị trường, có biện pháp chống các hành vi đầu cơ bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi cho các thành phần kinh tế tham gia thị trường bất động sản, phát huy vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước trong kinh doanh và bình ổn giá bất động sản. Chính vì vậy, các nhu cầu về đất đã được đáp ứng đầy đủ hơn, với chất lượng cao hơn. Trong thời kỳ 1996 – 2000 tỉnh đã giao trên 350 ngàn ha đất nông nghiệp cho các hộ nông dân, các nông trường, trạm, trại và trên 58 nghìn ha đất chuyên dùng nhằm đáp ứng các nhu cầu khác của nền kinh tế; đã giao và cho thuê 9 nghìn ha đất ở đô thị. Như vậy, các hoạt động mua

bán, chuyển đổi cho thuê lại quyền sử dụng đất đã mở ra cơ hội để người sử dụng đất đầu tư và sử dụng có hiệu quả.

## **2. Những hạn chế, tồn tại.**

Thị trường bất động sản tuy đã được hình thành, nhưng còn sơ khai, chưa đáp ứng được yêu cầu của sự nghiệp xây dựng, phát triển đất nước, lý do:

- Thị trường phát triển thiếu bền vững, tỷ lệ giao dịch phi chính quy cao, chiếm khoảng 70- 80% các giao dịch về đất đô thị và các bất động sản khác, thu hút sự tham gia của nhiều tổ chức cá nhân trong xã hội kể cả nhà nước, đoàn thể và doanh nghiệp nhà nước, đây là vấn đề nổi cộm nhất hiện nay.

- Thị trường nóng, lạnh thất thường, giá cả dễ biến động, có nơi có lúc theo hướng nhảy vọt, trong khi tổng giao dịch thực tế không tăng đột biến.

- Còn tồn tại hệ thống hai giá: giá do nhà nước quy định và giá thị trường

- Quy trình mua bán phức tạp, qua nhiều khâu trung gian không cần thiết, tốn nhiều thời gian, chi phí giao dịch cao.

- Còn tồn tại cơ chế bao cấp, có sự phân biệt không cần thiết giữa các thành phần kinh tế, giữa trong nước và ngoài nước trong cơ chế chính sách và trong quản lý điều hành của bộ máy nhà nước về lĩnh vực bất động sản và thị trường bất động sản.

- Thông tin không đầy đủ, thiếu minh bạch và khó tiếp cận.

Những tồn tại trong phát triển thị trường bất động sản dẫn đến tiêu cực cho nền kinh tế và xã hội, cụ thể:

- Đất đai, nhà cửa bị sử dụng kém hiệu quả gây lãng phí lớn. Việc giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền xảy ra thường xuyên, góp phần tạo thêm tiêu cực cho xã hội. Nhà cửa xây dựng tràn lan, tùy tiện không theo quy hoạch, cảnh quan môi trường bị phá hủy, đường sá bị lấn chiếm, thành phố khan hiếm khoảng không.

- Đất đai bị đẩy giá lên cao do những “cơn sốt đất” gây ra, sốt đất tuy góp phần tăng GDP nhưng lại làm cho chi phí đầu tư xây dựng tăng cao. Nếu chi phí xây dựng đất, cộng thêm thất thoát đầu tư xây dựng nhiều thì tổng chi phí cho tăng trưởng lại cao, dần dần sẽ dẫn đến nguy cơ khủng hoảng kinh tế.

- Nhiều loại bất động sản chưa hoặc không chuyển được thành tài sản hợp pháp, hoặc không phát huy được giá trị thực trên thị trường. Do không hội đủ các điều kiện để tiến hành mua bán, giao dịch chính quy trên thị trường,



đặc biệt đối với những tài sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với đất), giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà. Hiện nay có khoảng 70 – 80% số hộ ở đô thị chưa được cấp hai loại giấy này. Do đó thị trường ngầm vẫn hoạt động sôi nổi và khó kiểm soát.

- Ngân sách nhà nước vừa thất thu vừa chịu sức ép lớn về các khoản chi. Thất thu là do các hoạt động giao dịch bất động sản trong khoảng thời gian này chủ yếu là thực hiện qua thị trường ngầm, nhà nước vừa không kiểm soát được thị trường vừa thất thu về thuế. Sức ép về chi ngân sách ngày càng gia tăng khi đầu tư vào các dự án mới, nhà nước phải thu hồi đất, bồi thường cho các chủ sử dụng đất và đầu tư để chuyển mục đích sử dụng đất. Hiện nay, bồi thường giải phóng mặt bằng đang là một trong những khâu ách tắc nhất trong quy trình hình thành và thực hiện các dự án, đồng thời đòi hỏi ngân sách phải chi ra những khoảng rất lớn, có trường hợp chiếm 50% tổng mức đầu tư.

### **3. Nguyên nhân của những hạn chế, tồn tại.**

#### **3.1. Nguyên nhân khách quan.**

- Do tình hình kinh tế xã hội phát triển và thực tế phát sinh nhưng Luật chưa có quy định, điều chỉnh kịp thời như :

Vấn đề thị trường bất động sản. Hiện nay Nhà nước chưa có quy định cụ thể về thị trường bất động sản, nhưng thực tế thị trường bất động sản đã phát sinh, hoạt động và thả nổi từ đó nảy sinh tình hình đầu cơ đất đai, giá đất gia tăng ngoài sự kiểm soát của Nhà nước, từ đó gây khó khăn cho các dự án xây dựng hạ tầng, phát triển đô thị và ảnh hưởng đến nhu cầu có nhà ở của đại bộ phận nhân dân vì giá đất như hiện nay người có thu nhập chính đáng không thể mua được đất ở.

Nhà nước cũng chưa có chính sách để kèm chế, quản lý giá đất, và chính sách thuế đối với khoản thu nhập do chuyển nhượng đất đai từ đó gây bất hợp lý trong xã hội. Những thu nhập chính đáng từ lương phải chịu thuế thu nhập, trong khi thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đem lại khoản lợi nhuận cao lại không phải nộp thuế phân thu nhập đó, dẫn đến kích thích người có tiền đều đầu tư vào đất đai.

- Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đô thị còn chậm do quy định còn chồng chéo chưa rõ ràng thẩm quyền cấp giấy chứng nhận là cấp huyện, thị xã ( như Luật đất đai quy định) hay thẩm quyền cấp tỉnh ( như Nghị định 60/CP quy định). Luật quy định các khoản nộp tiền khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên một số hộ không chịu đăng ký, nhận giấy chứng nhận vì chưa nộp tiền. Từ đó ảnh hưởng đến Quản lý Nhà nước về đất đai trong đô thị chưa hiệu quả, tình hình chuyển nhượng bất hợp pháp còn xảy ra gây thất thu thuế và quản lý khó khăn.

- Nhà nước chưa có biện pháp điều chỉnh việc sang bán, cầm cố đất đai trái phép và chưa có chính sách hỗ trợ giúp cho dân vay vốn chuộc lại đất để sản xuất.

### **3.2. Nguyên nhân chủ quan.**

- Do chính quyền địa phương đôi lúc buông lỏng quản lý Nhà nước về đất đai, chưa tăng cường kiểm tra, giám sát việc quản lý sử dụng đất tại địa phương mình dẫn đến tình hình xâm cố đất đai, chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất bất hợp pháp vẫn còn xảy ra.

Luật đã có quy định các trường hợp được phép chuyển quyền sử dụng đất cũng như các trường hợp được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng thực tế chính quyền địa phương thiếu kiểm tra các điều kiện như quy định nên còn nhiều trường hợp chuyển nhượng hết đất trở thành nông dân không đất.

- Nhiều trường hợp người sử dụng đất cố tình thực hiện sai quy định của pháp luật hoặc một số hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất chưa nắm rõ quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất nên chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật Nhà nước trong quản lý sử dụng đất đai.

- Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng lúc chưa tập trung, đến nay chưa hoàn thành dẫn đến quản lý Nhà nước về đất đai chưa chặt chẽ.

### **4. Bài học kinh nghiệm.**

Cần phải tăng cường hơn nữa vai trò của Chính quyền cơ sở. Chính quyền cấp xã, phường, thị trấn cần phải nắm rõ các chính sách của Đảng và văn bản pháp luật của Nhà nước về đất đai, vận dụng vào thực tế địa phương mình, phải tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền giáo dục, kiểm tra tình hình quản lý sử dụng đất đai tại địa phương mình quản lý, nhanh chóng phát hiện những sai phạm trong quản lý sử dụng đất và có biện pháp xử lý hoặc đề nghị cấp trên xử lý kiên quyết đối với những sai phạm đó.

Chú trọng công tác tuyên truyền các chính sách của Đảng và văn bản pháp luật của Nhà nước về đất đai sâu rộng đến mọi tầng lớp nhân dân nhất là tại các vùng sâu để mọi người hiểu rõ và thực hiện đúng pháp luật.

Chính quyền các cấp quan tâm chỉ đạo ngành Địa chính và các ngành có liên quan tập trung thực hiện các mặt nổi cộm hiện nay như : đẩy mạnh và hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhất là đối với đất đô thị; công tác giải phóng mặt bằng phải thực hiện đúng quy trình, đúng pháp luật; tập trung giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai; Quản lý sử dụng đất đai đúng quy hoạch, công khai quy hoạch cho mỗi người dân biết để thực hiện và góp phần chống tiêu cực trong đầu cơ kinh doanh đất đai.



## **PHẦN III**

### **NHỮNG GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN LÀNH MẠNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI KIÊN GIANG TRONG THỜI GIAN TỐI.**

#### **I. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

##### **a. Quan điểm**

Nghị quyết Hội nghị lần thứ chín Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa IX đã khẳng định một trong những mục tiêu, nhiệm vụ chủ yếu về phát triển kinh tế trong nửa nhiệm kỳ còn lại của Đại hội lần thứ IX là hình thành đồng bộ các loại thị trường, trong đó yêu cầu "khẩn trương hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 và các văn bản pháp luật có liên quan khác để phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản; áp dụng những biện pháp mạnh mẽ, đồng bộ để xóa bao cấp về đất, chống đầu cơ trục lợi, kích cầu ảo, gây khan hiếm, "sốt" nhà đất giả tạo, tham nhũng, chiếm dụng trái phép và lãng phí đất đai. Thực hiện chính sách điều tiết để đảm bảo lợi ích của Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu và là nhà đầu tư lớn nhất phát triển hạ tầng, làm tăng giá trị của đất".

##### **b. Mục tiêu**

1. Khai thác, sử dụng có hiệu quả các loại bất động sản, đặc biệt là bất động sản nhà đất, phát huy tối đa nguồn lực từ đất đai, nhà và công trình trên đất để phát triển kinh tế-xã hội, phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

2. Thu hút các nguồn lực của xã hội, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển hàng hóa bất động sản, đặc biệt là đầu tư xây dựng các công trình sản xuất kinh doanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Góp phần hình thành đồng bộ các loại thị trường cùng các thể chế phù hợp với kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế. Nhà nước chủ động định hướng, điều tiết và kiểm soát để ổn định thị trường bất động sản, khắc phục tình trạng tự phát, đầu cơ bất động sản.

#### **II. CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

##### **A. Các giải pháp vĩ mô**

1. Tập trung xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, các cơ chế chính sách phù hợp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất và đủ hiệu lực nhằm tạo điều kiện cho thị trường bất động sản hoạt động theo quy định của pháp luật. Việc ban hành chính sách phải bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, giảm tối đa sự can thiệp của Nhà nước vào quan hệ kinh tế nhằm phát huy tiềm năng của bất động sản tham gia vào thị trường phục vụ phát triển kinh tế-xã hội. Tăng cường tính

cạnh tranh, khai thông ách tắc để thị trường hoạt động lành mạnh và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản đồng thời tạo điều kiện để chủ động hội nhập kinh tế quốc tế; tập trung xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đăng ký bất động sản, Luật Nhà ở, Luật thuế sử dụng đất và Luật Thuế tài sản theo Chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh của Quốc hội; cùng với việc khẩn trương xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Luật Xây dựng phải tiến hành rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành liên quan đến thị trường bất động sản nhằm khắc phục những quy định chồng chéo, mâu thuẫn hoặc còn bất cập làm hạn chế hiệu quả của thị trường bất động sản.

2. Nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung một số loại thuế và lệ phí về nhà đất theo hướng khuyến khích sử dụng có hiệu quả bất động sản, đồng thời phát triển mạnh các giao dịch chính thức trên thị trường. Thông qua thuế, phí và lệ phí, Nhà nước điều tiết thị trường bất động sản, đặc biệt là địa tô chênh lệch đối với các trường hợp do Nhà nước đầu tư kết cấu hạ tầng tạo ra, khuyến khích sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai, hạn chế đầu cơ, đồng thời giảm thuế và phí trong giao dịch trên thị trường bất động sản ở mức hợp lý nhằm khuyến khích giao dịch chính thức, khắc phục tình trạng giao dịch "ngầm", các hành vi trốn tránh nghĩa vụ tài chính gây thất thu cho ngân sách nhà nước.

3. Hoàn thiện chính sách về tín dụng phục vụ yêu cầu phát triển thị trường bất động sản; nghiên cứu hoàn thiện cơ chế chính sách thế chấp - giải chấp, bảo lãnh cũng như việc xử lý bất động sản thế chấp để thu hồi nợ vay, tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp, người dân có thể thế chấp bất động sản nhà đất để vay vốn phát triển kinh tế; đề xuất các giải pháp cho vay dài hạn với lãi suất phù hợp trong xây dựng nhà ở cho thuê, bán trả dần và các loại nhà khác để hỗ trợ phát triển hàng hóa cho thị trường bất động sản.

4. Tăng khả năng cung cấp hàng hóa bất động sản nhất là đất cho sản xuất kinh doanh và bất động sản nhà ở để chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu, đồng thời góp phần thực hiện chính sách xã hội. Để thực hiện có kết quả giải pháp này, bên cạnh việc phát triển quỹ đất để điều tiết thị trường theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, cần khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư phát triển bất động sản nhà ở, cũng như các loại bất động sản thương mại khác, đặc biệt là nhà ở cho thuê, nhà ở bán trả dần thông qua chính sách tạo điều kiện để người thu nhập thấp, hộ gia đình chính sách xã hội gặp khó khăn có điều kiện cải thiện chỗ ở, trên nguyên tắc xóa bao cấp, thực thi chính sách hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân phù hợp với tình hình kinh tế-xã hội, khả năng của ngân sách nhà nước và của từng địa phương. Kiên quyết thu hồi và tổ chức bán đấu giá các lô đất trong các dự án mà chủ đầu tư thứ cấp không đầu tư sau 12 tháng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

5. Từng bước hoàn thiện cơ cấu của thị trường và lành mạnh các giao dịch trên thị trường bất động sản trong đó đặc biệt chú trọng việc thiết lập "Sàn giao dịch quyền sử dụng đất" để thực hiện các hình thức đấu giá, đấu thầu hoặc treo biển đối với các loại đất được đưa vào thị trường bất động sản và các "Trung tâm giao dịch bất động sản" để tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể dễ dàng tham gia thị trường, bảo đảm cho thị trường công khai, minh bạch và có sự quản lý của Nhà nước, góp phần hạn chế đầu cơ, ổn định thị trường. Quy định bắt buộc việc

bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải thực hiện công khai để mọi đối tượng có nhu cầu được tiếp cận các thông tin qua các Trung tâm giao dịch bất động sản; hoàn thiện và tăng cường năng lực hoạt động của các tổ chức tư vấn, môi giới, bảo hiểm và thông tin về bất động sản để tạo điều kiện cho thị trường bất động sản vận hành minh bạch, hiệu quả.

## **B. Các giải pháp cụ thể.**

Để thực hiện mục tiêu phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, trước mắt tập trung vào bất động sản nhà, đất tại các đô thị đã sử dụng ổn định; bất động sản nhà, đất tại các khu vực đô thị hóa và bất động sản nhà, đất đã giao cho các cơ quan, đơn vị quản lý sử dụng mà chưa thu tiền với các giải pháp cụ thể sau:

### **1. Đổi mới và hoàn thiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.**

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có một ý nghĩa đặc biệt quan trọng, không những giúp cho quản lý cũng như quá trình sử dụng đất đạt hiệu quả cao mà còn có tác động tích cực đến hoạt động của thị trường bất động sản. Do vậy để thị trường bất động sản hoạt động có hiệu quả và đúng định hướng cần hoàn thiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng như sau:

- UBND tỉnh tổ chức thực hiện việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương trình Chính phủ xét duyệt. Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, chỉ đạo việc lập và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các huyện, thị xã; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã phường, thị trấn thuộc khu vực phát triển đô thị.

- Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đặc biệt là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại các khu vực đô thị phải đảm bảo phù hợp với nhu cầu CNH, HĐH và tốc độ phát triển đô thị của địa phương.

- Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trước khi xét duyệt phải được tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân. Dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được giới thiệu đến từng tổ dân phố, tổ nhân dân tự quản, thôn xóm và các cụm dân cư...đồng thời phải được niêm yết công khai tại UBND xã phường, thị trấn nơi có đất. Việc tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân được thực hiện trực tiếp thông qua các cuộc họp tại tổ dân phố, tổ nhân dân tự quản hoặc tiếp nhận ý kiến thông qua đại diện của các điểm dân cư, MTTQVM và các tổ chức đoàn thể địa phương. Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tổng hợp tiếp thu ý kiến của nhân dân để hoàn chỉnh dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết để trình cấp có thẩm quyền xét duyệt.

- Khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, ngành Tài nguyên – Môi trường có trách nhiệm công bố công khai thông tin quy hoạch tại trụ sở của mình trong suốt thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời công bố rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng tại địa phương. UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và các dự án công trình đầu tư đã được xét duyệt tại

trụ sở UBND trong suốt thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để nhân dân hiểu và thực hiện.

- Có biện pháp kiểm tra, theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, kịp thời và kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương, đồng thời có biện pháp khắc phục có hiệu quả tình trạng quy hoạch treo.

- Đối với khu vực sẽ tiến hành đô thị hoá cần tập trung chỉ đạo lập quy hoạch chi tiết đô thị tỉ lệ 1/500 và quy hoạch điểm dân cư nông thôn với chất lượng cao làm cơ sở quản lý chặt chẽ hoạt động đầu tư xây dựng. Thực hiện công khai hoá quy hoạch chi tiết để các tổ chức, cá nhân có nhu cầu có thể tiếp cận dễ dàng các thông tin cần thiết, khắc phục tình trạng “bung bít” thông tin về quy hoạch để mua bán, kinh doanh bất động sản có tính lừa đảo, kích cầu ảo để nâng giá một cách giả tạo.

## **2. Chấn chỉnh công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.**

Chỉ đạo thực hiện một cách chặt chẽ quy trình giao đất, cho thuê đất, khắc phục tình trạng giao đất tùy tiện, lãng phí. Việc giao đất, cho thuê đất phải căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất, việc chấp hành tốt về pháp luật đất đai của người xin giao đất, xin thuê đất đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được cấp có thẩm quyền xét duyệt. Đối với việc giao đất sử dụng cho mục đích kinh doanh và làm nhà ở thực hiện chủ yếu bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có quyền sử dụng đất trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Kiên quyết thu hồi những diện tích đã giao hoặc cho thuê nhưng không sử dụng hoặc sử dụng không đảm bảo tiến độ theo quy định; đất sử dụng không đúng mục đích được giao hoặc cho thuê; đất nông nghiệp của các đơn vị hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang dùng cho sản xuất cải thiện đời sống.

## **3. Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.**

Tập trung đẩy mạnh tiến độ cấp giấy chứng nhận nhà, đất theo quy định của pháp luật, đặc biệt là đối với nhà đất tại các đô thị đã đưa vào sử dụng ổn định để đảm bảo cho mọi hàng hóa bất động sản có đủ điều kiện giao dịch hợp pháp, công khai trên thị trường bất động sản. Giải pháp như sau:

- Cho nợ tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tạo điều kiện thuận lợi và khuyến khích người dân tham gia đăng ký cấp giấy chứng nhận.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các cơ quan được phân cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải công bố quy trình và thời gian cấp giấy rõ ràng và niêm yết công khai tại trụ sở để dân biết. Quá thời gian đã thông báo mà chưa thực hiện xong việc cấp giấy chứng nhận phải giải thích cho dân biết và đề nghị người dân bổ sung những giấy tờ cần thiết (nếu có phát sinh), tránh trường hợp người dân phải đi lại nhiều lần.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu mới quy định tại Nghị định 181 về thực hiện Luật đất đai phải thực hiện theo hướng đơn giản, không gây thêm phiền hà cho dân. Đối với trường hợp đất có nhà và công trình kiến trúc gắn liền với đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền xác nhận luôn quyền sở hữu tài sản trên đất đó cho người sử dụng, trường hợp có thay đổi, biến động như tăng, giảm diện tích, thay đổi quy mô... chỉ cần làm đơn đăng ký để được điều chỉnh (không phải làm lại toàn bộ hồ sơ xác lập quyền sở hữu nhà như trước đây). Trong trường hợp cá biệt, nếu người thuê đất để xây nhà (có quyền sở hữu tài sản trên đất nhưng không có quyền sử dụng đất) thì vẫn được xác nhận quyền sở hữu về tài sản, trong đó phần quyền sử dụng đất ghi rõ là đất thuê có thời gian thuê đất bao nhiêu năm.

- Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà công sản, các cơ quan chức năng cần tiếp tục xử lý, sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và khẩn trương xây dựng lộ trình thực hiện. Trước hết cần nghiên cứu lập kế hoạch cụ thể để sắp xếp trụ sở các cơ quan trực thuộc huyện, thị xã và các sở ngành, hướng dẫn các đơn vị sử dụng nhà công sản, chủ động xây dựng phương án sắp xếp nhà, đất thật chính xác, có tính ổn định trụ sở làm việc lâu dài, để việc cấp giấy chứng nhận được chính xác, tránh tình trạng vừa cấp chứng nhận cho đơn vị này sử dụng phải đổi lại giấy chứng nhận do cấp cho đơn vị khác sử dụng. Đối với những trụ sở đã giao cho đơn vị sử dụng ổn định, cần tiến hành hệ thống lại hồ sơ nhà, đất về pháp lý, bản vẽ hiện trạng, hồ sơ thiết kế để Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp giấy chứng nhận.

- Khẩn trương thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để thực hiện việc đăng ký sử dụng đất và biến động về sử dụng đất, quản lý hồ sơ địa chính và giúp cơ quan Tài nguyên và môi trường trong việc thực hiện thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai. Đối với cấp tỉnh, thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và môi trường, đối với cấp huyện, thị xã thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường. Tại các địa bàn cần thiết có thể thành lập các chi nhánh của Văn phòng để đáp ứng nhanh các nhu cầu của người dân về đăng ký sử dụng đất đai.

- Khuyến khích các Trung tâm giao dịch bất động sản hoặc các tổ chức có đăng ký hoạt động dịch vụ trong quản lý và sử dụng đất đai thực hiện dịch vụ cấp giấy CNQDS đất thay cho người dân có nhu cầu với mức giá dịch vụ thấp, hạn chế tình trạng “cò” giấy tờ hoạt động bất hợp pháp như hiện nay.

#### **4. Điều chỉnh giá đất phù hợp và ổn định trong từng thời kỳ.**

Căn cứ Nghị định số 188/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, UBND tỉnh chỉ đạo các ngành chức năng tiến hành khảo sát giá các loại đất để ban hành bảng giá đất cụ thể tại địa phương phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường theo nội dung và nguyên tắc sau đây:

- Thực hiện chính sách một giá, chỉ ban hành một bảng giá duy nhất sát hợp với giá thị trường làm cơ sở để:

+ Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất

+ Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

+ Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất.

+ Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của DNNN khi tiến hành cổ phần hoá.

+ Thu lệ phí trước bạ

+ Tính giá trị bồi thường khi nhà nước thu hồi đất

+ Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

- Giá BĐS, nhất là giá đất tại đô thị được điều chỉnh tăng dần theo thu nhập quốc dân và tốc độ biến động của giá thị trường

- Nguyên tắc chỉ đạo để điều chỉnh giá đất được dựa trên cơ sở quan hệ cung- cầu về đất đai trong từng thời kỳ, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương. Bên cạnh đó cần tăng cường kiểm soát tiến độ đầu tư các khu dân cư mới, có biện pháp chế tài cụ thể đối với các dự án triển khai chậm, đặc biệt có giải pháp hữu hiệu để hạn chế tình trạng đầu cơ đất đai.

- Việc giao đất sử dụng cho mục đích kinh doanh và làm nhà ở thực hiện chủ yếu bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

- Hình thành các trung tâm thẩm định giá bất động sản tại địa phương không phân biệt thành phần kinh tế để thực hiện chức năng thẩm định giá BĐS theo yêu cầu của các tổ chức, cá nhân trong xã hội nhằm giúp cho họ xác định giá BĐS chính xác, phù hợp với giá thị trường, đồng thời cung cấp thông tin giá cả trên thị trường cho các cơ quan chức năng xây dựng và điều chỉnh giá đất phù hợp với giá thị trường.

## **5. Khắc phục có hiệu quả những yếu kém trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư.**

Cần đánh giá một cách cụ thể những vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trong thời gian qua, trên cơ sở đó khắc phục có hiệu quả những yếu kém, tồn tại để đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trước hết tập trung cho những dự án trọng điểm của nhà nước và của địa phương đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, các dự án đầu tư phát triển sản xuất và dịch vụ của mọi thành phần kinh tế theo hướng như sau:

- Xây dựng cơ chế chính sách bồi thường, giải toả phù hợp, đảm bảo cả 3 lợi ích: Nhà nước, nhà đầu tư và người bị thu hồi đất.

- Áp dụng rộng rãi hình thức nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất thoả thuận với người sử dụng đất dưới các hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn hoặc cho thuê quyền sử dụng đất.



- Đảm bảo chỗ ở và việc làm cho những người tại những khu vực giải toả.

+ Cần phải xây dựng quy hoạch chính xác và công bố công khai cho dân trong khu vực quy hoạch biết trước một khoảng thời gian đủ dài (ít nhất là một năm) để họ chuẩn bị tư tưởng và công tác di dời.

+ Nhà nước phải thực hiện sinh hoạt dân chủ trên cơ sở thương lượng, hoà giải với dân, giải thích tuyên truyền để dân tự nguyện ra đi vì sự nghiệp chung, tuyệt đối không được ép buộc dân dưới mọi hình thức.

+ Việc đền bù giải toả phải minh bạch, công khai đầy đủ theo giá thị trường tại thời điểm, không được dùng quyền lực để gò ép dân về giá cả.

+ Tạo nơi ở mới cho dân phải tốt hơn nơi ở cũ, nhất là cơ sở hạ tầng để người dân sớm ổn định cuộc sống, đảm bảo vừa được lòng dân vừa được công trình.

+ Cần tổ chức dạy nghề cho người lao động, đảm bảo cho họ có việc làm mới, sớm ổn định cuộc sống, ổn định công việc.

+ Có chính sách ưu tiên đặc biệt và tạo mọi điều tốt nhất cho những người bị giải toả, đặc biệt là những người bị giải toả trắng mua lại nền đất trong khu vực nhà nước đầu tư để phát triển sản xuất, dịch vụ.

- Việc đền bù giải phóng mặt bằng đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải thực hiện kiểm tra chặt chẽ đảm bảo thực hiện đúng chính sách. Phải công khai, minh bạch trong việc bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất để nhân dân hiểu và đồng thuận. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản chỉ được phép giải phóng mặt bằng khi đã chuẩn bị được nơi tái định cư, đảm bảo nơi tái định cư có điều kiện tốt hơn nơi ở cũ, đồng thời chỉ được bán đất khi đã đầu tư xây nhà.

## **6. Thành lập tổ chức phát triển quỹ đất**

Khẩn trương thành lập tổ chức phát triển quỹ đất để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng trong trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển đi nơi khác trước khi nhà nước có quyết định thu hồi đất; quản lý quỹ đất đã thu hồi và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất được giao quản lý.

## **7. Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia thị trường bất động sản.**

Để thị trường bất động sản hoạt động lành mạnh, chính quy cần thành lập các trung tâm giao dịch bất động sản hoặc sàn giao dịch bất động sản tại địa phương để thực hiện các hoạt động:

- Giới thiệu người có nhu cầu chuyển quyền hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất.

- Giới thiệu cho người có nhu cầu thuê, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Giới thiệu diễn diễn đầu tư, cung cấp thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các thông tin khác về đất đai và tài sản gắn liền với đất.

- Tổ chức phiên giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu.

- Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế có đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tư vấn dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai; dịch vụ bán đấu giá bất động sản được tổ chức sàn giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

## **8. Phát triển thị trường bất động sản đồng bộ với sự phát triển của các thị trường khác, đặc biệt là thị trường tài chính.**

Việc phát triển thị trường bất động sản đồng bộ với các thị trường khác, đặc biệt là thị trường tài chính có tầm quan trọng đặc biệt. Thông qua thị trường tài chính các nguồn vốn đầu tư trực tiếp và gián tiếp được huy động tối đa để đầu tư cho kinh doanh bất động sản. Do vậy để hỗ trợ tích cực cho hoạt động của thị trường bất động sản phát triển, cần phải:

- Trước hết sử dụng hiệu quả nguồn vốn ngân sách nhà nước đầu tư để phát triển hàng hoá bất động sản (đầu tư các trung tâm thương mại, khu dân cư...)

- Xây dựng, phát triển và đưa vào hoạt động các quỹ tài chính để phát triển thị trường bất động sản. Tổ chức và đưa vào hoạt động các quỹ tiết kiệm xây nhà, mua nhà, thuê nhà để đồng đảo nhân dân tham gia.

- Có cơ chế thoả đáng để các chủ đầu tư có thể vay vốn bằng việc thế chấp mảnh đất được giao cho dự án sẽ phát triển. Có quy định để nhân hàng được bảo lãnh cho người mua nhà thuộc sở hữu nhà nước, các chủ dự án kinh doanh bất động sản được bảo lãnh cho người mua sản phẩm của dự án.

- Có cơ chế hỗ trợ cho các đối tượng chính sách thông qua cơ chế hỗ trợ lãi suất, thuế... để khuyến khích các nhà đầu tư đáp ứng nhu cầu của các nhóm đối

- Tiếp tục hoàn thiện và bổ sung chính sách nhằm thu hút đầu tư từ bên ngoài, trong đó có vấn đề từng bước mở rộng sự tham gia của người nước ngoài và người Việt nam định cư ở nước ngoài tham gia vào thị trường bất động sản, nhất là trong lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà biệt thự cho người có thu nhập cao và khu dân cư bán trả góp cho người có thu nhập thấp.

- Đổi mới hệ thống thuế, phí và lệ phí theo hướng tinh giảm các khoản thu, xây dựng hệ thống thuế, phí, lệ phí phù hợp nhằm điều tiết các khoản thu bất hợp lý, khuyến khích thị trường bất động sản hoạt động chính quy, hiệu quả.

## **9. Ưu tiên giải quyết nhu cầu nhà ở cho những người có thu nhập thấp.**

Việc giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà lưu trú cho công nhân ở các KCN đang gặp rất nhiều khó khăn do nhu cầu rất lớn nhưng khả năng đáp ứng lại ít vì nhà nước chưa có cơ chế và chính sách thu hút các nhà đầu tư. Để giải quyết vấn đề này nhà nước cần có chính sách ưu tiên và kịp thời tháo gỡ khó khăn về thủ tục để thu hút các doanh nghiệp tham gia đầu tư theo hướng như sau:

- Để thu hút các nhà đầu tư tham gia thực hiện chương trình xây dựng nhà cho người có thu nhập thấp và nhà lưu trú cho công nhân địa phương cần ban hành những chính sách và cơ chế ưu đãi như miễn tiền thuế GTGT đối với nhà thầu xây dựng công trình; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp cho những năm đầu và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp những năm tiếp theo cho các doanh nghiệp xây dựng nhà lưu trú cho công nhân từ khi dự án đưa vào sử dụng.

- Khi nhà nước giao đất cho các tổ chức cá nhân kinh doanh nhà ở, yêu cầu các tổ chức cá nhân này phải dành một diện tích nhất định để xây nhà bán trả góp cho người có thu nhập hoặc cho thuê với giá thấp để góp phần giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động.

- Có chính sách ưu đãi về thuế và thủ tục để người dân có điều kiện xây dựng các khu nhà trọ có chất lượng để cho thuê.

- Thực hiện tốt chủ trương xã hội hóa vấn đề nhà ở, tạo điều kiện duy trì và nâng cấp quỹ nhà ở thuộc sở hữu toàn dân, cải tiến và đơn giản hóa các thủ tục để đẩy mạnh việc bán nhà ở cho người đang thuê theo nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994. Bên cạnh đó triển khai các giải pháp phù hợp để khai thác có hiệu quả quỹ nhà ở kể cả việc xây dựng lại theo quy hoạch đối với các nhà ở thuộc diện không được bán hoặc thuộc diện được bán nhưng những người ở thuê không có nhu cầu mua.

- Có giải pháp cụ thể nhằm quản lý chặt chẽ việc xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp nhà ở bảo đảm các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, môi sinh, môi trường và hạ tầng đô thị, kiên quyết ngăn chặn tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở tự phát tại đô thị và ven các trục đường giao thông.

## **10. Nâng cao hơn nữa hiệu quả sử dụng quỹ đất của các DNNN, cơ quan nhà nước và lực lượng vũ trang.**

Việc sử dụng quỹ đất của các DNNN và cơ quan nhà nước, lực lượng vũ trang thời gian qua rất kém hiệu quả và lãng phí, vì vậy cần có giải pháp sau:

- Đối diện tích đang được sử dụng đúng mục đích tại các tổ chức nhà nước thì tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với diện tích để hoang hoá vượt quá giới hạn cho phép về thời gian thì nhà nước thu hồi lại, không cần có sự đồng ý của cơ quan cấp trên của tổ chức đó.

- Đối với diện tích đã và đang bị tổ chức có đất đem bán, hoặc cho thuê, chuyển nhượng sai mục đích thì phải xử lý sai phạm và có biện pháp giải quyết hậu quả.

- Việc giao cấp đất cho các DNNN thực hiện theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Đối với các cơ quan nhà nước, lực lượng vũ trang khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định.

- Giá trị sử dụng đất của những diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được xác định và hạch toán vào tổng giá trị tài sản của tổ chức nhà nước.

- Khi cổ phần hoá, bán, khoán, cho thuê doanh nghiệp nhà nước thì giá trị tài sản đất phải được tính vào tổng giá trị tài sản doanh nghiệp để xây dựng các phương án thực hiện.

### **11. Làm tốt công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai và giải quyết khiếu nại tố cáo về quản lý và sử dụng đất.**

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai và xử lý dứt điểm các khiếu nại, tranh chấp về đất đai. Kiên quyết kể cả đề nghị truy cứu trách nhiệm hình sự đối với những hành vi vi phạm, nhất là đối với cán bộ, công chức lợi dụng chức quyền để tham nhũng, hối lộ hoặc giao đất, cho thuê đất trái quy định, gây thiệt hại cho nhà nước.

### **12. Phân cấp quản lý quỹ đất tại địa phương.**

Cần tạo ra sự phân công phân cấp, xác định trách nhiệm của các cấp, cá ngành trong giải quyết đất đai. Quản lý đất đai ngoài việc chuyên môn của ngành Tài nguyên Môi trường như khảo sát đo đạc, lập bảng đồ kiểm kê, thống kê... còn bao gồm cả công việc thuộc chức năng quản lý hành chính như thanh tra, giải quyết tranh chấp, quy hoạch... do đó cần phải có sự phối hợp của nhiều ngành, nhiều cấp thì mới đạt hiện quả. Ngoài việc phân cấp cho các huyện, thị xã quản lý quỹ đất tại địa phương như giao cấp đất, thu hồi đất... UBND tỉnh cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất đai, hạn chế đến mức thấp nhất việc bao chiếm đất trái phép và giao cấp đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, xử lý kiên quyết các cán bộ nhà nước lợi dụng chức quyền để vi phạm quy định quản lý nhà nước về đất đai.

Riêng đối với đảo Phú Quốc, để thực hiện tốt quyết định 178/2004/QĐ-TTg ngày 5/10/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án phát triển tổng thể đảo Phú Quốc đến năm 2010 và tầm nhìn đến năm 2020, đồng thời tạo động lực và cơ chế cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh cần thực hiện một số việc sau đây:

- UBND tỉnh phối hợp với các Bộ ngành Trung ương hoàn chỉnh các quy hoạch như: quy hoạch tổng thể xây dựng chung, quy hoạch phát triển giao thông vận tải và quy hoạch phát triển du lịch bền vững trình Thủ tướng Chính phủ phê

duyet, đồng thời chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch đất rừng trên đảo phù hợp với định hướng phát triển của đề án.

- UBND tỉnh và UBND huyện Phú Quốc tiếp tục chỉ đạo xử lý trách nhiệm và vật chất đối với các cán bộ có dấu hiệu vi phạm về quản lý đất đai. Tạm ngưng giao cấp đất, cấp quyền sử dụng đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tạm ngưng cấp phép xây dựng tại những khu vực quy hoạch phát triển du lịch - dịch vụ trên địa bàn huyện Phú Quốc.

- Đề khuyến khích đầu tư đề nghị các dự án đầu tư phát triển thuộc diện phải chuyển mục đích sử dụng đất thì được miễn thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất; các dự án có liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được miễn thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

- Về đầu giá đất để giao quyền sử dụng đất đối với dự án kinh doanh đất đai thì được phép tổ chức đấu giá một số điểm theo khu vực, chọn giá bình quân hợp lý, phù hợp với giá đất chung để giao cho các nhà đầu tư.

- Cho phép người Việt nam định cư ở nước ngoài, các nhà đầu tư nước ngoài được đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng hạ tầng để cho thuê hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây dựng kết cấu hạ tầng; được mua nhà ở, nhà nghỉ dạng biệt thự tại Phú Quốc.

- Đề nghị Chính phủ cho phép tỉnh được ứng vốn nhàn rỗi và vay từ quỹ hỗ trợ phát triển với lãi suất ưu đãi để thực hiện bồi hoàn giải toả trên diện tích 6.500 ha dự kiến phát triển du lịch để tạo quỹ đất trong thời hạn là 5 năm; nguồn để hoàn trả từ nguồn thu tiền sử dụng đất giao cho các nhà đầu tư.

### **13. Đào tạo nguồn nhân lực để quản lý thị trường bất động sản.**

Cần có chiến lược dài hạn đào tạo đội ngũ nhân sự có chuyên môn, am hiểu sâu về thị trường bất động sản để phục vụ cho yêu cầu quản lý thị trường bất động sản. Bên cạnh đó cần thường xuyên tổ chức phổ biến và quán triệt tinh thần nghị quyết Trung ương IX về phát triển thị trường BĐS cũng như các thể chế liên quan đến tạo lập, giao dịch và quản lý thị trường BĐS để các cấp, các ngành nhận thức rõ thị trường BĐS là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế quốc dân.

### **Kết luận**

Hiện nay, thị trường bất động sản có một vai trò rất quan trọng trong nền kinh tế nói chung và trong hệ thống thị trường cả nước nói riêng, việc thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển đồng bộ với các thị trường khác, đặc biệt là thị trường tài chính có một ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội, góp phần thiết thực vào quá trình phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Với tầm quan trọng đó, tại Hội nghị lần thứ chín Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá IX đã ra Nghị quyết “phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản; áp dụng những

biện pháp mạnh mẽ, đồng bộ để xoá bao cấp về đất, chống đầu cơ trục lợi, kích cầu ảo, gây khan hiếm, "sốt" nhà đất giả tạo, tham nhũng, chiếm dụng trái phép và lãng phí đất đai. Thực hiện chính sách điều tiết để đảm bảo lợi ích của Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu và là nhà đầu tư lớn nhất phát triển hạ tầng, làm tăng giá trị của đất".

Trong những năm qua, thị trường bất động sản nhất là thị trường nhà đất tại đô thị và khu vực phát triển đô thị của cả nước nói chung và Kiên Giang nói riêng đã có những chuyển biến tích cực, góp phần vào việc thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển với nhịp độ tương đối cao, nhiều dự án trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh, dịch vụ đã phát huy các nguồn vốn trong xã hội, từng bước nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, mức sống của nhân dân và làm thay đổi bộ mặt đô thị, nông thôn, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Qua đó môi trường đầu tư cũng như cơ sở pháp lý được hình thành theo hướng phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Tuy nhiên, bên cạnh đó hoạt động của thị trường bất động sản thời gian qua cũng đã bộc lộ những mặt yếu kém: do chưa nhận thức đầy đủ về vai trò, vị trí của thị trường bất động sản đối với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, tài sản nhà đất chưa được khai thác, sử dụng có hiệu quả, lãng phí, thất thoát lớn; Nhà nước chưa có giải pháp hữu hiệu trong quản lý và điều tiết thị trường bất động sản; tình trạng đầu cơ nhà đất, kích cầu ảo để nâng giá bất động sản diễn ra khá phổ biến; tình trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất trái quy định, mua bán "trao tay" và xây dựng tự phát... gây ảnh hưởng không tốt đến hoạt động đầu tư cũng như quản lý xây dựng theo quy hoạch, giảm nguồn thu cho ngân sách, gây tác động xấu tới tâm lý và đời sống của nhân dân nhất là các đối tượng có thu nhập thấp, những hộ bị thu hồi đất và làm cho sự phát triển đô thị thiếu bền vững.

Để khắc phục tình trạng nêu trên nhằm thực hiện mục tiêu phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, trước hết là đối với bất động sản nhà đất trong khu vực đô thị và khu vực đô thị hoá trong thời gian tới, cần tập trung thực hiện một số giải pháp cấp bách như sau:

1. Đổi mới nhận thức về thị trường bất động sản để tạo cơ chế, chính sách thúc đẩy thị trường này phát triển cùng với thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường khoa học công nghệ và các thị trường khác tạo động lực cho phát triển kinh tế-xã hội, góp phần thiết thực vào quá trình phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

2. Đổi mới và hoàn thiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Chấn chỉnh công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.

4. Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Điều chỉnh giá đất phù hợp và ổn định trong từng thời kỳ.

6. Khắc phục có hiệu quả những yếu kém trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư.

7. Thành lập tổ chức phát triển quỹ đất

8. Làm tốt công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai và giải quyết khiếu nại tố cáo về quản lý và sử dụng đất.

9. Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia thị trường bất động sản.

10. Phát triển thị trường bất động sản đồng bộ với sự phát triển của các thị trường khác, đặc biệt là thị trường tài chính.

11. Ưu tiên giải quyết nhu cầu nhà ở cho những người có thu nhập thấp.

12. Nâng cao hơn nữa hiệu quả sử dụng quỹ đất của các DNNN, cơ quan nhà nước và lực lượng vũ trang.



## MỤC LỤC BẢNG BIỂU

### 1.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất nông nghiệp cho hộ gia đình cá nhân như sau:

Huyện, Thị xã	Số hộ sử dụng đất NN ở NT	Diện tích đất NT hộ đang sử dụng	Số hộ đã được cấp giấy chứng nhận		Diện tích đã cấp giấy chứng nhận	
			Hộ	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ
Huyện An Biên	23.648	37.605	22.860	96.67	36.495	97.05
Huyện An Minh	22.652	54.328	22.252	98.23	35.227	64.84
Huyện Châu Thành	24.143	25.506	21.691	89.84	20.115	79.02
Huyện Giồng Riềng	3.014	57.580	31.794	96.30	55.516	96.42
Huyện Gò Quao	26.505	36.493	23.928	90.28	32.892	90.13
Huyện Hòn Đất	44.233	64.770	26.732	60.43	34.010	52.51
Huyện Kiên Hải	960	257	568	59.17	87	33.85
Huyện Kiên Lương	12.839	65.997	10.120	78.82	16.115	24.42
Huyện Phú Quốc	4.735	6.700	4.125	87.12	4.735	70.67
Huyện Tân	22.474	38.100	22.303	99.24	37.717	98.99

Hiệp						
Huyện Vĩnh Thuận	20.337	48.776	19.785	97.29	37.91	76.45
Thị xã Hà Tiên	7.183	5.363	6.500	90.49	2.168	40.43
Thị xã Rạch giá	4.731	6.338	7.856	166.05	5.647	89.10
Toàn tỉnh	247.454	47.813	220.514	89.11	318.055	71.02

**Phụ lục 2: Bảng giá đất NN và đất dân cư nông thôn theo QĐ 471/QĐ-UB**

**2.1. Bảng giá đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng TS**

DVT:Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Đất nông thôn	Khu vực thị trấn		Khu vực thị xã	
		Ven nội	Nội ô	Ven nội	Nội ô
Hạng 1	2.040	2.760	3.720	19.200	21.600
Hạng 2	1.680	1.800	3.240	16.800	19.200
Hạng 3	1.440	1.680	2.760	14.400	16.800
Hạng 4	1.200	1.440	2.160	12.000	14.400
Hạng 5	840	1.080	1.680	9.600	12.000
Hạng 6	600	840	1.200	7.200	9.600

**2.2. Bảng giá đất trồng cây lâu năm**

DVT:Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Đất nông thôn	Khu vực thị trấn		Khu vực thị xã	
		Ven nội	Nội ô	Ven nội	Nội ô
Hạng 1	2.760	3.480	4.560	18.000	24.000
Hạng 2	2.160	2.760	3.720	15.600	20.400
Hạng 3	1.800	2.160	2.760	13.200	16.800
Hạng 4	1.440	1.800	2.160	10.800	14.400
Hạng 5	1.080	1.440	1.800	8.400	12.000



### 2.3. Bảng giá đất lâm nghiệp

DVT:Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Đất vùng nông thôn	Đất ven đường giao thông chính	Đất ven thị trấn	Đất ven thị xã
Hạng 1	1.080	1.320	1.560	12.000
Hạng 2	960	1.080	1.320	10.800
Hạng 3	720	840	1.080	8.400
Hạng 4	480	720	960	6.000
Hạng 5	360	600	840	4.800

### 2.4. Bảng giá đất dân cư nông thôn

DVT:Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Khu vực nông thôn	Khu vực ven đường giao thông liên xã, liên huyện (không gần chợ)	Khu vực trung tâm các xã
Hạng 1	3.240	6.000	27.600
Hạng 2	2.760	5.400	24.000
Hạng 3	2.400	4.500	18.000
Hạng 4	1.920	3.600	15.600
Hạng 5	1.440	3.000	9.600
Hạng 6	1.080	2.400	4.800

### Phụ lục 3: Bảng giá đất nông nghiệp theo quyết định 125/QĐ-UB

#### 3.1. Bảng giá đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng TS

DVT:Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Đất nông thôn	Khu vực thị trấn		Khu vực thị xã	
		Ven nội	Nội ô	Ven nội	Nội ô
Hạng 1	2.040	2.760	3.720	16.100	19.300
Hạng 2	1.680	1.800	3.240	13.000	16.100
Hạng 3	1.440	1.680	2.760	9.800	13.000
Hạng 4	1.200	1.440	2.160	6.300	9.800
Hạng 5	840	1.080	1.680	1.750	6.300
Hạng 6	600	840	1.200	1.300	1.750

### 3.2. Bảng so sánh giá đất trồng cây hàng năm ở khu vực thị xã

ĐVT: Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Quyết định 471		Quyết định 125	
	Ven nội	Nội ô	Ven nội	Nội ô
Hạng 1	19.200	21.600	16.100	19.300
Hạng 2	16.800	19.200	13.000	16.100
Hạng 3	14.000	16.800	9.800	13.000
Hạng 4	12.000	14.400	6.300	9.800
Hạng 5	9.600	12.000	1.750	6.300
Hạng 6	7.200	9.600	1.300	1.750

### 3.3. Bảng giá đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp

ĐVT: Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Đất nông thôn	Khu vực thị trấn		Khu vực thị xã	
		Ven nội	Nội ô	Ven nội	Nội ô
Hạng 1	2.760	3.480	4.560	10.500	14.000
Hạng 2	2.160	2.760	3.720	9.000	11.900
Hạng 3	1.800	2.160	2.760	6.500	8.500
Hạng 4	1.440	1.800	2.160	3.300	4.350
Hạng 5	500	600	800	950	1.250

### 3.4. Bảng so sánh đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp

ĐVT: Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Ven nội		Nội ô	
	Giá cũ	Giá mới	Giá cũ	Giá mới
1	18.000	10.500	24.000	14.000
2	15.600	9.000	24.400	11.900
3	13.200	6.500	16.800	8.500
4	10.800	3.300	14.400	4.350
5	8.400	950	12.000	1.250
6				

### 3.5. Bảng giá đất dân cư nông thôn

ĐVT: Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Khu vực nông thôn	Khu vực ven đường giao thông liên xã, liên huyện (không gần chợ)	Khu vực trung tâm các xã
Hạng 1	3.240	6.000	27.600
Hạng 2	2.760	5.400	24.000
Hạng 3	2.400	4.500	18.000
Hạng 4	1.920	3.600	15.600
Hạng 5	1.440	3.000	9.600
Hạng 6	1.080	2.400	3.500

### 3.6. Bảng giá đất dân cư ở các vùng ven thị xã, thị trấn, đầu mối giao thông, trục giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu thương mại theo QĐ 125

ĐVT: 1.000 đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Loại 1		Loại 2	
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 1	Vị trí 2
Hạng 1	600	420	420	250
Hạng 2	300	266	266	150
Hạng 3	230	160	160	72
Hạng 4	140	98	98	55
Hạng 5	85	60	60	32
Hạng 6	42	30	30	12

### Phụ lục 4: Bảng giá các loại đất theo quyết định 1066

#### 4.1. Bảng giá đất trồng cây hàng năm, đất có mặt nước nuôi trồng TS

ĐVT: Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Đất nông thôn	Đất Trung tâm thị trấn	Đất trung tâm thị xã
Hạng 1	3.700	4.500	9.000
Hạng 2	3.100	3.700	7.500
Hạng 3	2.500	3.000	6.200
Hạng 4	1.900	3.200	5.000
Hạng 5	1.200	1.400	3.200
Hạng 6	900	1.200	1.700

#### 4.2. Bảng so sánh giá đất đất trồng cây hàng năm

ĐVT: đồng/m<sup>2</sup>.

Hạng đất	Đất nông thôn		Đất trung tâm thị trấn		Trung tâm thị xã	
	QĐ 125	QĐ1066	QĐ 125	QĐ1066	QĐ 125	QĐ1066
Hạng 1	2.040	3.700	3.720	4.500	19.300	9.000
Hạng 2	1.680	3.100	3.240	3.700	16.100	7.500
Hạng 3	1.440	2.500	2.760	3.000	13.000	6.200
Hạng 4	1.200	1.900	2.160	2.200	9.800	5.000
Hạng 5	840	1.200	1.680	1.400	6.300	3.200
Hạng 6	600	900	1.200	1.200	1.750	1.700

#### 4.3. Bảng so sánh giá đất đất trồng cây lâu năm

ĐVT: Đồng/m<sup>2</sup>

Hạng đất	Đất nông thôn	Đất Trung tâm thị trấn	Đất trung tâm thị xã
Hạng 1	3.400	3.800	6.800
Hạng 2	2.900	3.200	5.700
Hạng 3	2.200	2.600	4.600
Hạng 4	1.400	2.000	3.500
Hạng 5	900	1.200	1.700

#### 4.4. Bảng so sánh giá đất trồng cây lâu năm

ĐVT: đồng/m<sup>2</sup>.

Hạng đất	Đất nông thôn		Khu vực thị trấn		Khu vực thị xã	
	QĐ 125	QĐ1066	QĐ 125	QĐ1066	QĐ 125	QĐ1066
Hạng 1	2.760	3.450	4.560	3.800	14.000	6.800
Hạng 2	2.160	2.900	3.720	3.200	11.900	5.700
Hạng 3	1.800	2.200	2.760	2.600	8.500	4.600
Hạng 4	1.440	1.400	2.160	2.000	4.350	3.500
Hạng 5	500	900	800	1.200	1.250	1.700

**Phụ lục 5: Bảng giá các loại đất theo quyết định 102/2004/QĐ-UB của UBND tỉnh**

**5.1. Bảng giá đất nông nghiệp, lâm nghiệp và đất dân cư nông thôn**

**5.1.1. Đất nông nghiệp tại Thị xã Rạch Giá:**

DVT: đồng/m<sup>2</sup>.

Hạng	Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm			Đất rừng sản xuất
	Xã Phi Thông	Phường Vĩnh Thông	Các phường khác	
1	24.000	35.000	80.000	
2	20.000	30.000	70.000	
3	16.000	25.000	60.000	
4	12.000	20.000	50.000	12.000
5	8.000	15.000	40.000	8.000
6	6.000	10.000	30.000	6.000

**5.1.2. Đất nông nghiệp tại huyện Châu Thành:**

DVT: đồng/m<sup>2</sup>.

Hạng	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất rừng sản xuất
1	23.000	25.000		
2	19.000	21.000		
3	16.000	17.500		
4	12.000	14.000	10.000	4.000
5	8.000	10.000	8.000	3.000
6	6.000	X	6.000	2.000

**5.1.3. Đất nông nghiệp tại huyện Tân Hiệp, Giồng Riềng:**

DVT: đồng/m<sup>2</sup>.

Hạng	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất rừng sản xuất
1	23.000	25.000		
2	20.000	21.000		
3	16.000	17.500		
4	12.000	14.000	10.000	4.000
5	8.000	10.000	8.000	3.000
6	6.000		6.000	2.000

**5.1.4. Đất nông nghiệp tại huyện Gò Quao, An Biên, An Minh, Vĩnh Thuận:**

ĐVT: đồng/m<sup>2</sup>.

Hạng	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất rừng sản xuất
1	16.000	18.000		
2	14.000	16.000		
3	12.000	13.000		
4	10.000	11.000	10.000	4.000
5	8.000	9.000	8.000	3.000
6	6.000	7.000	6.000	2.000

**5.1.5. Đất nông nghiệp tại huyện Hòn Đất, Hà Tiên Kiên Lương:**

ĐVT: đồng/m<sup>2</sup>.

Hạng	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất rừng sản xuất
1	16.000	18.000		
2	13.000	16.000		
3	10.000	13.000		
4	8.500	10.000	8.000	2.500
5	6.000	8.000	6.000	2.000
6	4.000	6.000	4.000	1.500

**5.2 Bảng giá đất dân cư nông thôn**

ĐVT: 1.000 đồng/m<sup>2</sup>.

STT	Địa phương	Vị trí	Khu vực		
			1	2	3
1	Rạch giá	1	250	180	120
		2	125	90	60
2	Châu Thành	1	100	80	60
		2	50	40	30
3	Tân Hiệp	1	120	80	60
		2	60	40	30
4	Giồng Riềng	1	100	80	60
		2	50	40	30
5	Gò Quao	1	100	80	60
		2	50	40	30
6	An Biên	1	100	80	60
		2	50	40	30
7	An Minh	1	100	80	60
		2	50	40	30

8	Vĩnh Thuận	1	100	80	60
		2	50	40	30
9	Hòn Đất	1	120	80	60
		2	60	40	30
10	Kiên Lương	1	100	60	40
		2	50	30	20
11	Hà Tiên	1	120	80	60
		2	60	40	30
12	Phú Quốc	1	160	100	60
		2	80	50	30