

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ TP HỒ CHÍ MINH

BÙI TÔN

**NHỮNG GIẢI PHÁP CƠ BẢN GÓP PHẦN HÌNH THÀNH
GIÁ ĐẤT HỢP LÝ Ở AN GIANG**

Chuyên ngành : Tài chính - Tiền tệ - Ngân hàng

Mã số : 60.31.12

LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học :
PHÓ GIÁO SƯ, TIẾN SĨ TRẦN HUY HOÀNG



TP HỒ CHÍ MINH - NĂM 2006

Mục lục

Phần mở đầu

1.Tính cấp thiết của đề tài.....	trang 2
2.Phạm vi nghiên cứu của luận văn.....	2
3.Nét mới của luận văn.....	2
4.Phương pháp nghiên cứu của luận văn.....	2
5.Kết cấu của luận văn.....	3

Phần nội dung

Chương 1: Lý luận chung về hàng hóa đất đai, thị trường đất đai và giá đất

1.1.Về phạm trù đất đai và hàng hoá đất đai.....	trang 4
1.2.Các thuộc tính và đặc trưng của hàng hóa đất đai.....	5
1.3.Về thị trường hàng hoá đất đai.....	6
1.4. Những nhân tố hình thành giá cả đất đai.....	10
1.5.Vai trò (hay ảnh hưởng) của mỗi nhân tố trong giá đất.....	12
1.6. Một số lý thuyết liên quan về giá đất.....	14

Chương 2: Tổng quan về tình hình sử dụng đất và giá cả đất đai ở An Giang trong những năm gần đây

2.1.Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội và quá trình hình thành quan hệ đất đai ở An Giang.....	trang 19
2.2.Tình hình sử dụng đất và phát triển nhà ở An Giang từ 1995 – 2005.....	26
2.3.Mức độ biến động giá đất ở An Giang trong thời gian qua.....	29
2.4. Nguyên nhân của tình hình giá đất tăng cao ở An Giang.....	32
2.5.Vấn đề về giá bồi hoàn đất đai và công tác tái định cư.....	38

Chương 3: Một số giải pháp hình thành giá cả đất đai hợp lý ở An Giang

3.1.Quán triệt tốt chủ trương của Đảng và Nhà nước về phát triển thị trường đất đai.....	trang 41
3.2.Quan tâm thường xuyên việc cân đối cung-cầu đất đai.....	41
3.3.Hoàn thiện công tác quy hoạch,kế hoạch sử dụng đất.....	43
3.4.Phát triển nhanh thị trường nhà đất.....	44
3.5.Xem xét lại pháp định giá đất,kể cả giá bồi hoàn trong giải tỏa đất,tiến tới cơ chế một giá trên thị trường.....	45
3.6.Có giải pháp tài chính phát triển thị trường nhà đất.....	51
3.7.Các giải pháp hỗ trợ.....	52
Kết luận.....	57

Phụ lục

Tài liệu tham khảo

LỜI NÓI ĐẦU

Ý tưởng về luận văn này phát sinh khi tôi thấy dư luận khá bức xúc về giá đất tăng cao và các hệ quả của nó. Trên báo chí đã có nhiều bài viết từng mặt về vấn đề này. Nhưng tôi chưa được đọc một luận văn hay đề tài khoa học nào nghiên cứu đầy đủ các mặt về giá đất và thị trường đất đai, nên tôi muốn nghiên cứu vấn đề này một cách toàn diện hơn. Luận văn này luôn trung thành với kết quả của các khảo nghiệm. Các số liệu, trích dẫn, tra cứu văn bản nêu trong luận văn luôn chính xác với nguyên bản và có địa chỉ rõ ràng.

Quá trình hình thành luận văn, bên cạnh sự nỗ lực của bản thân, còn có sự giúp đỡ, động viên của nhiều người.

Xin cảm ơn Tỉnh Ủy, UBND tỉnh, Trung tâm Giáo dục thường xuyên tỉnh, Bảo hiểm xã hội An Giang đã tạo điều kiện cho tôi được theo học chương trình Cao học kinh tế ngành Kinh tế - Tài chính - Ngân hàng của Đại học Kinh tế thành phố Hồ Chí Minh. Nhờ đó, tôi đã tiếp cận được những kiến thức quản lý kinh tế cấp cao và có được những nhận thức hết sức mới mẻ.

Xin tri ân Trường Đại học Kinh tế thành phố Hồ Chí Minh, Khoa Sau Đại học và các Thầy Cô đã tận tâm truyền đạt cho tôi và các bạn cùng khóa những kiến thức quý báu.

Chân thành cảm ơn và nhớ mãi Phó Giáo sư Tiến sĩ Trần Huy Hoàng, người đã tận tình hướng dẫn khoa học cho tôi hoàn thành luận văn này.

Chân thành cảm ơn Sở Tài nguyên – Môi trường, Trung tâm kỹ thuật tài nguyên – môi trường tỉnh, Sở Xây dựng, Cục Thống kê, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh An Giang, Ban Quản lý các khu dân cư thành phố Long Xuyên, Thạc sĩ Lê Phát, Trường Chính trị Tôn Đức Thắng và nhiều đơn vị, cá nhân đã tận tình trao đổi, giúp đỡ, cung cấp cho tôi nhiều tài liệu, số liệu và thực hiện được một số cuộc điều tra, khảo sát góp phần quan trọng cho việc hoàn thành luận văn này.

Kính dâng thành quả ban đầu này lên cha mẹ kính yêu, cho gia đình nhỏ hạnh phúc của tôi, các em tôi và những người thân yêu nhất đã gần gũi, động viên, giúp đỡ tôi vượt qua những khó khăn lớn trong quá trình học tập, nghiên cứu khoa học và tự hoàn thiện mình.

Nhưng tôi tự hiểu rằng, việc bảo vệ thành công luận văn này chỉ mới là bước đầu trên con đường khoa học và phục vụ. Tôi phải biến các kiến thức đã tiếp nhận được thành các lý giải hợp lý cho một số vấn đề của thực tiễn, của địa phương thì mới xứng đáng với những người đã giảng dạy, đã thương yêu, khuyến khích, giúp đỡ tôi trong quá trình học tập. Con đường sắp tới ấy rất tươi vui nhưng cũng sẽ rất dài và nhiều gian khổ. Con đường ấy chỉ có chút kết quả nếu tôi luôn giữ được nghị lực, sự trung thực và nhiều tâm huyết với xã hội.

Tháng 8/2006

BÙI TÔN

MỞ ĐẦU

1 - Tính cấp thiết của đề tài :

Giá đất tăng cao đang cản ngại việc giải phóng mặt bằng xây dựng các khu công nghiệp, làm tăng giá thành sản phẩm ảnh hưởng tới sản xuất và đầu tư, chi ngân sách nhà nước cho bồi hoàn giải toả đất tăng cao. Mặt khác, trong khi mức tăng thu nhập trong xã hội còn chậm, giá đất tăng nhanh làm việc cải thiện nhà ở của nhân dân, nhất là những người thu nhập thấp gặp khó khăn. Tình hình này còn khiến cho việc nâng cấp, mở rộng và xây dựng các công trình công cộng cũng bị ảnh hưởng do khó thống nhất về giá bồi hoàn đất, tạo ra một số khiếu kiện dai dẳng vì giá “thị trường nhà đất” cao hơn giá bồi hoàn của nhà nước. Bên cạnh đó, tình hình này còn sản sinh ra nạn đầu cơ đất đai, làm giá đất càng tăng lên. Gần đây, thị trường nhà đất lại lắng đọng do nhiều nguyên nhân, kéo theo nguy cơ biến động của thị trường tài chính – tiền tệ.

Từ các mặt trên, luận văn tập trung nghiên cứu tình hình giá đất tăng cao trong những năm gần đây, cố gắng nhận diện nguyên nhân và khuyến nghị một số giải pháp hình thành giá đất hợp lý, thúc đẩy thị trường đất đai phát triển lành mạnh, phục vụ tốt tăng trưởng và phát triển.

2 – Phạm vi nghiên cứu của đề tài :

Để tập trung hơn, luận văn chủ yếu nghiên cứu giá đất ở, đất chuyên dùng, một ít về giá đất nông nghiệp. Nhưng nói đến giá cả thì phải nói đến thị trường. Cho nên, luận văn sẽ đi khá sâu về thị trường đất đai, những mặt tốt và tồn tại trong quản lý nhà nước đối với thị trường đất đai, nguyên nhân và giải pháp trong sắp tới.

Địa bàn nghiên cứu là An Giang. Tuy phạm vi địa lý hẹp nhưng do ảnh hưởng chính sách kinh tế và quản lý chung của Nhà nước và ít nhiều, thị trường đất đai An Giang vẫn có những yếu tố phổ quát chung nên tin rằng vẫn thể hiện được tính khoa học của vấn đề nghiên cứu.

3 – Nét mới của luận văn :

Trọng tâm của luận văn là soát xét mức độ vận dụng quan điểm kinh tế thị trường định hướng XHCN, khoa học về quản lý kinh tế, thực trạng phát triển thị

trường đất đai. Trên cơ sở đó, kiến nghị các giải pháp hình thành giá đất hợp lý nói riêng và tiếp tục phát triển thị trường đất đai nói chung.

Trong xem xét các khía cạnh của vấn đề, luận văn cố gắng khẳng định lại một phương pháp hay công thức tổng quát để tính giá đất đai và khuyến nghị các trường nên áp dụng nó.

Và trong giải pháp ổn định giá đất, luận văn sẽ thực nghiệm việc lượng hoá các nhân tố tác động vào giá đất. Nghĩ rằng, điều này là bước đầu thử nghiệm khi muốn xử lý giá đất trên thị trường.

4 – Phương pháp nghiên cứu của luận văn:

Luận văn thu thập các số liệu sơ cấp, thứ cấp, rà soát các chính sách, tình hình tổ chức thực hiện và tiến hành một số điều tra, khảo sát để đối chiếu với các lý thuyết khoa học và công thức định giá đất để nhận định tính sát đúng trong tổ chức thực hiện, tập trung phân tích nguyên nhân và khuyến nghị các giải pháp.

5 – Kết cấu của luận văn :

Luận văn gồm 3 phần chính :

Phần mở đầu : Giới thiệu tính cấp thiết của đề tài, Phạm vi nghiên cứu, Nét mới của đề tài, Phương pháp nghiên cứu, Kết cấu của luận văn.

Phần nội dung :

+ **Chương 1 :** Lý luận về đất đai, thị trường đất đai và giá đất

+ **Chương 2 :** Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội và quá trình hình thành quan hệ đất đai ở An Giang. Tình hình sử dụng đất, biến động giá đất tại An Giang. Một số nguyên nhân khách quan và chủ quan làm giá đất tăng cao.

+ **Chương 3 :** Các giải pháp nhằm hình thành giá đất hợp lý ở An Giang.

Phần phụ lục : Các bản đồ tỉnh An Giang liên quan – Các bảng biểu và danh mục các văn bản hiện hành về đất đai và giá đất; các tài liệu, lý thuyết, giáo trình, thông tin báo chí đã tham khảo

NỘI DUNG LUẬN VĂN

CHƯƠNG 1

LÝ LUẬN CHUNG VỀ ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT

1- Về phạm trù đất đai và hàng hoá đất đai:

Đất đai là một tư liệu sản xuất cơ bản và có giá trị sử dụng rất lớn. Bởi vì, đất đai đưa vào sử dụng sẽ mang lại những sản phẩm thiết yếu cho con người (như lương thực, thực phẩm ..) và là “bước 1” của sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, phát triển giao thông, văn hoá, giáo dục .. Bởi vì hoạt động nào cũng phải diễn ra trên một mảnh đất cụ thể.

Đồng thời, đất đai là một loại hàng hóa nhưng là một loại hàng hoá đặc biệt. Hàng hoá đất đai được trao đổi, mua bán trên thị trường nên đất đai có giá cả.

Đất đai là sản phẩm của tự nhiên, không ai làm ra được đất đai, nên đất đai thuộc về phạm trù vĩnh viễn, là một loại hàng hóa quý hiếm. Mặt khác, trong đất đai lại còn có công sức của con người khai hoang, phục hóa, cải tạo cho phù hợp với yêu cầu sử dụng, kể cả phải đổ xương máu để bảo vệ lãnh thổ. Do đó, đất đai có giá trị và trong thuộc tính giá trị của đất còn có cả yếu tố lịch sử và tinh thần.

Giá cả đất đai phản ánh quan hệ đất đai trên thị trường và chịu sự tác động của các quy luật kinh tế khách quan, nhất là quy luật giá trị, quy luật cung – cầu.

Do đất đai là tư liệu sản xuất cơ bản và còn có yếu tố lịch sử, tinh thần nên đất đai có sự tác động quan trọng của chính trị và nhà nước nào cũng phải quản lý đất đai với mức độ, cách thức khác nhau.

Đối với pháp luật Việt Nam, hàng hóa đất đai là hàng hóa về quyền sử dụng đất. Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp bao gồm quyền sử dụng đất ở, đất nông lâm ngư nghiệp, đất trồng cây công nghiệp, đất dùng cho sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, dùng cho các mục đích về văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng. Tuy nhiên, hàng hóa đất đai không áp dụng đối với đất công cộng thuộc

quyền sử dụng của mọi người. Vì quyền sử dụng đất công cộng của người này không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của người khác.

Hàng hóa quyền sử dụng đất ở Việt Nam không phải là một khái niệm trừu tượng mà gắn với một diện tích đất cụ thể, ở một vị trí cụ thể.

Đất đai là tư liệu sản xuất và tư liệu sinh hoạt không di dời được và có giá trị lớn nên pháp luật quy định hồ sơ, trình tự, thủ tục trong quan hệ đất đai nhằm quản lý đất đai và bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp của các tổ chức và công dân.

1.2.Các thuộc tính của hàng hóa đất đai :

1.2.1. Giá trị sử dụng của hàng hóa đất đai

Giá trị sử dụng của hàng hóa đất đai thể hiện công dụng của đất đai. Công dụng của đất đai rất đa dạng, nó phụ thuộc vào yêu cầu của người sử dụng đất và đặc điểm khách quan của từng loại đất đai. Chúng có thể là đất dùng để ở, để sản xuất công nông nghiệp, lâm nghiệp, diêm nghiệp, chăn nuôi gia súc – gia cầm và thủy hải sản; dùng để xây dựng các công trình phục vụ giao thông, hoạt động thương mại, dịch vụ, phục vụ an ninh – quốc phòng, văn hóa – xã hội v.v.. Trong đất đai còn có loại đất hàm mỏ mà nếu khai thác, chế biến sẽ tạo ra nhiều loại sản phẩm có giá trị sử dụng rất cao.

1.2.2. Giá trị của hàng hóa đất đai:

Đối với các loại hàng hóa thông thường thì giá trị của hàng hóa là lao động trừu tượng của người lao động sản xuất ra hàng hóa đó kết tinh trong nó. Nhưng đất đai là sản phẩm của tự nhiên và theo nghĩa này thì đất đai không có giá trị.

Tuy nhiên, như trên đã nêu, đất đai lại có một điểm đặc biệt là nó chỉ trở thành hữu dụng hơn khi được con người bỏ công sức ra khai hoang, phục hóa, cải tạo. Do đó, đất đai có giá trị theo nghĩa kinh tế - chính trị và thực tiễn. Trên đất đai còn có nhà ở, các công trình giao thông, điện, nước, cơ sở văn hóa, giáo dục, y tế, các công trình kinh tế khác, làm giá trị đất tăng lên rất cao. Bởi vì, trên các diện tích đất này đã có giá trị lao động sống và lao động quá khứ. Các giá trị đó dịch chuyển vô hình vào một khu vực đất cụ thể làm tăng giá trị của đất.

Ngày nay, con người ngày càng ra sức cải tạo đất đai và xây dựng nhiều tiện ích trên đất đai nên giá trị của hàng hóa đất đai có xu hướng tăng lên theo thời gian.

1.2.3. Đặc trưng của hàng hóa đất đai :

Đối với các loại hàng hóa thông thường, muốn tăng cung thì chỉ cần tăng sản lượng sản xuất. Còn cung của hàng hóa đất đai phụ thuộc vào cung đất đai.

Về nguyên tắc, tổng cung của đất đai là cố định vì đất đai là sản phẩm của tự nhiên. Nhưng cung riêng biệt của từng loại hàng hóa đất đai (như đất ở, đất chuyên dùng v.v..) có thể tăng lên do khai hoang, cải tạo đất, thay đổi quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, tức là thay đổi về cơ cấu sử dụng và đầu tư cải tạo đất sẽ làm tăng cung riêng biệt của từng loại đất.

1.3. Về thị trường hàng hoá đất đai (gọi tắt là thị trường đất đai) :

1.3.1. Khái niệm về thị trường đất đai:

Thị trường đất đai bao gồm các hoạt động mua bán, sang nhượng, cầm cố, thế chấp, cho thuê đất trống hoặc đất có kèm theo các công trình kiến trúc hoặc hoa lợi .

Khái quát hơn, thị trường đất đai là tổng hòa các mối quan hệ về giao dịch đất đai diễn ra tại một khu vực địa lý nhất định, trong một khoảng thời gian nhất định, theo một giá cả nhất định và tuân theo các quy luật của thị trường.

Ở nước ta, hàng hóa đất đai giao dịch trên thị trường là hàng hóa giao dịch có điều kiện. Đó là giao dịch quyền sử dụng đất. Vì đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà nhà nước là đại diện. Nên trong giao dịch đất đai có một số hạn chế do luật định. Đây là điểm khác biệt với thị trường đất đai tư bản chủ nghĩa có sự giao dịch quyền sở hữu đất đai với đầy đủ các quyền liên quan.

Luận văn cũng có sự phân biệt nhất định giữa thị trường đất đai và thị trường bất động sản. Chúng tôi cho rằng, thị trường bất động sản có bao hàm thị trường đất đai. Thí dụ: khi mua một cái nhà, thường là ta mua cả đất và giá trị xây dựng của căn nhà đó. Nhưng luận văn này tách thị trường đất đai ra để nghiên cứu vì hiện nay, thường thì chi phí mua đất, nhất là đất ở và đất chuyên dùng, chiếm tỷ trọng gần như tuyệt đối trong giá trị bất động sản. Thí dụ: một căn nhà ở trung tâm thành phố Long Xuyên được giao dịch với giá 3 tỷ đồng thì phần giá trị xây dựng của căn nhà đó chỉ khoảng 300 triệu đồng, bằng 10% tổng giá trị giao dịch. Còn giá của diện tích đất ở của nơi đó lên tới 2,7 tỷ đồng, chiếm 90% tổng giá trị giao dịch. Ở các thành phố lớn, sự chênh lệch này còn lớn hơn do giá đất của những nơi đó cao hơn.

Nên biến động của thị trường bất động sản (bao gồm đất và kiến trúc trên đất) chủ yếu là do sự biến động của giá cả đất đai.

1.3.2. Các hình thức giao dịch đất đai trên thị trường

+ Tương ứng với các loại đất được giao dịch, có các loại thị trường đất đai được hình thành như: thị trường đất ở, thị trường đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp, diêm nghiệp, thị trường đất chăn nuôi thủy hải sản, thị trường đất chuyên dùng khác v.v..

+ Các hình thức giao dịch đất hoặc có kèm theo các công trình kiến trúc, hoa lợi trên mặt đất bao gồm hình thức mua bán, cho thuê, cầm cố, thế chấp.

+ Theo tính chất pháp lý thì có thị trường giao dịch đất đai chính thức và không chính thức: Thị trường giao dịch đất đai chính thức thường do các công ty nhà đất thực hiện; hoặc giao dịch đất đai thông qua các trung tâm giao dịch nhà đất.

Giao dịch nhà đất trực tiếp giữa các tổ chức, công dân có nhu cầu về đất và được kết thúc bằng các thủ tục giao dịch theo luật định. Tuy không phải là thị trường chính thức nhưng đều là hoạt động hợp pháp và chiếm tỷ trọng lớn trên thị trường đất đai.

Giao dịch đất đai thông qua thị trường chính thức thường có giá cả hợp lý hơn nhờ có nhiều thông tin để người mua chọn lựa và đảm bảo tốt hơn các quyền lợi hợp pháp của các bên giao dịch nhưng phải trả phí dịch vụ.

Thị trường không chính thức do những người không đăng ký kinh doanh đất đai thực hiện, chủ yếu là mua đi bán lại đất đai, thường có nguy cơ không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người mua như mua nhầm đất đã có quy hoạch của nhà nước; không được cơ quan chức năng cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; có trường hợp người mua bị lừa đảo; giá cả thường chưa hợp lý vì người mua dễ bị “nhiều” thông tin.

1.3.3. Đặc điểm của thị trường đất đai:

+ Thị trường đất đai thường là thị trường địa phương và là thị trường không có trung tâm tập trung hàng hóa.

Đặc tính của đất đai là bất động, không thể di chuyển diện tích đất từ nơi này đến nơi khác được. Cho nên, sự thừa đất của nơi này không thể làm giảm đi sự thiếu hụt đất của nơi khác. Do đó, thị trường đất đai chủ yếu là thị trường địa phương. Về giá, do quy luật của mặt bằng giá cả chung nên giá cả đất đai ở các thị trường trung tâm có thể lan tỏa ra các nơi khác theo một cự ly và mức độ nhất định.

Do không thể tập trung một số diện tích đất có nhu cầu giao dịch lại một địa điểm để trao đổi, mua bán như các hàng hoá thông thường khác nên giao dịch đất

đai thường được thực hiện thông qua các công ty nhà đất, người môi giới, hoặc giao dịch trực tiếp qua các thông tin quảng cáo hay các nguồn thông tin khác. Hiện nay, ở một số thành phố lớn đã có hoạt động của các trung tâm giao dịch nhà đất. Thông thường, các thủ tục, trình tự giao dịch đất đai được quy định bởi pháp luật và nhà nước thường áp dụng một số biện pháp (như đôn bẫy thuế, cấp quyền sử dụng đất ..) để bảo vệ quyền lợi chính đáng của tổ chức và công dân, điều tiết thị trường và hạn chế các tiêu cực trong giao dịch đất đai.

+ Thị trường đất đai là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo vì mang tính độc quyền rất cao do cung hàng hóa đất đai luôn có hạn, quyền của người bán thường chi phối hơn do khi đang giao dịch thì đất vẫn thuộc sở hữu của họ và thường thì ít thông tin chính xác để người mua chọn lựa.

+ Sự can thiệp của nhà nước đối với thị trường đất đai là phổ biến và có mục đích là giúp cho thị trường đất đai phát triển lành mạnh. Và sự can thiệp đó thường biểu hiện bằng việc nhà nước ban hành pháp luật về đất đai, quyết định về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, phát triển cơ sở hạ tầng công cộng, quy định các thủ tục giao dịch và các loại giấy tờ pháp lý về đất đai, quy định việc công khai hoạt động của thị trường đất đai. Đồng thời, nhà nước cũng là nhà đầu tư lớn nhất trên thị trường đất đai như cấp quyền sử dụng đất, thu thuế sử dụng đất hay chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất và có thẩm quyền và năng lực lớn nhất trong xử lý cân đối cung – cầu đất đai.

+ Thị trường đất đai nhạy cảm với tình hình chính trị, kinh tế, xã hội

Như trên đã nêu, đất đai là tư liệu sản xuất cơ bản và là hàng hóa quý hiếm nên mọi biến động về chính trị, kinh tế, xã hội ảnh hưởng ngay đến thị trường đất đai như tăng trưởng kinh tế cao làm cho nhu cầu sử dụng đất tăng lên, giá cả đất đai cũng tăng theo v.v..

1.3.4. Các nhân tố cơ bản tác động vào thị trường đất đai:

+ Cung đất đai: là tổng diện tích các loại đất đai có thể giao dịch trên thị trường tại thời điểm nhất định. Cung đất đai phụ thuộc các yếu tố :

- Chính sách đất đai của nhà nước như công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất, chính sách hạn điền, thuế sử dụng đất và thuế chuyển quyền sử dụng đất, thủ tục chuyển nhượng đất đai v.v..

- Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của nhà nước.

- Quy mô thị trường đất đai : Cung đất đai ít, quy mô thị trường nhỏ, có sự mất cân đối lớn với cầu, giao dịch đất đai bị tắc trở thì giá cả đất đai sẽ tăng cao.

+ Cầu về đất đai là khối lượng hàng hoá đất đai hay tổng diện tích đất đai cùng với các yêu cầu riêng của từng loại đất mà người mua yêu cầu và có khả năng thanh toán trên thị trường.

Cầu đất đai phụ thuộc vào các yếu tố: Mức tăng trưởng của nền kinh tế - Tốc độ tăng dân số tự nhiên và cơ học – Thu nhập dân cư hay sức mua – Tốc độ đô thị hoá và công nghiệp hóa của mỗi nước, khu vực và địa phương.

1.3.5. Các chủ thể tham gia thị trường đất đai:

+ Nhà nước: Nhà nước luôn có vai trò quan trọng hàng đầu trên thị trường đất đai vì là chủ thể thực hiện quyền quản lý nhà nước về đất đai – Nhà nước là “nhà đầu tư lớn nhất” về đất đai vì nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, trao quyền sử dụng đất với nhiều hình thức và với diện tích đất các loại lớn nhất cho các tổ chức và công dân và đầu tư các cơ sở hạ tầng, cung ứng các nguồn tài chính lớn cho khai hoang, phục hoá, cải tạo đất tạo ra nguồn cung lớn cho xã hội.

+ Các doanh nghiệp kinh doanh nhà đất với các hoạt động như : đầu tư cơ sở hạ tầng rồi bán nên nhà, đầu tư xây dựng chung cư, cao ốc văn phòng, các khu dân cư để bán hoặc cho thuê, đầu tư kinh doanh mặt bằng chợ, siêu thị, trung tâm văn hoá, triển lãm, hội chợ, đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp v.v.. hoặc thực hiện các dịch vụ giao dịch đất đai có thu phí.

+ Giao dịch trực tiếp giữa các tổ chức và công dân. Đây là hoạt động lâu đời nhất, khối lượng giao dịch đất đai lớn nhất và là giao dịch hợp pháp.

+ Các tổ chức tài chính tín dụng tham gia vào giao dịch đất đai, các công trình dân sinh và kinh tế qua việc cho vay, thanh toán giữa các bên. Có một số ngân hàng và tổ chức tín dụng còn trực tiếp đầu tư kinh doanh trên thị trường nhà đất.

+ Ở các vùng có giao dịch đất đai hay giao dịch nhà đất với khối lượng lớn thường có vai trò của các tổ chức định giá nhà đất, sàn giao dịch đất đai.

+Hiện nay trên thị trường còn có hoạt động “đầu cơ đất đai” với khối lượng khá lớn, tạo ra một số tiêu cực trên thị trường đất đai.

1.3.6. Vai trò, vị trí của thị trường đất đai :

+Thị trường đất đai phát triển sẽ giúp phân bổ và sử dụng có hiệu quả các nguồn lực đất đai, lao động và thu hút các nguồn lực khác.

+Thị trường đất đai là một thị trường quan trọng trong các thị trường . Đất đai là tư liệu sản xuất cơ bản nhất, là hàng hoá quan trọng. Phát triển tốt thị trường đất đai sẽ giúp phát triển các thị trường khác và thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển.

+ Thị trường đất đai (cùng với thị trường bất động sản) là thị trường đầu vào của các ngành sản xuất kinh doanh, không thị trường hàng hoá nào có thể thay thế được. Thị trường đất đai phát triển chậm sẽ làm giảm tốc độ phát triển sản xuất kinh doanh, dẫn đến cung hàng hóa đất đai < cầu, giá cả đất đai tăng cao, đầu tư chậm lại, giá thành sản phẩm tăng lên làm giảm sức cạnh tranh của nền kinh tế, mặt bằng chung của giá cả thay đổi ảnh hưởng đến kinh tế và đời sống.

+ Thị trường đất đai và thị trường tài chính tiền tệ có tác động qua lại với nhau. Thị trường đất đai phát triển sẽ thu hút một lượng lớn vốn trên thị trường tài chính tiền tệ, giá trị các công trình hay xây dựng nhà ở hàng năm được tính vào tăng trưởng GDP. Và ngược lại, thị trường tài chính phát triển chậm sẽ kéo theo sự trì trệ trên thị trường đất đai do thiếu vốn đầu tư.

+ Hoạt động của thị trường đất đai tạo nguồn thu lớn cho ngân sách thông qua các chính sách lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế chuyển mục đích sử dụng đất, thuế lợi tức doanh nghiệp. Ngoài ra, việc giao đất, cho thuê đất có thu tiền và hoạt động của các doanh nghiệp nhà nước trên thị trường đất đai cũng mang lại nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước.

+ Phát triển tốt thị trường đất đai còn mang lại những hệ quả tốt về chính trị và tinh thần. Bởi vì, giao dịch đất đai thông suốt chính là tạo điều kiện cho nhân dân làm chủ thực sự tài nguyên quan trọng nhất của quốc gia, tự mình nâng cao đời sống và góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

1.4. Những nhân tố cấu thành giá cả đất đai và vai trò của từng nhân tố trong giá đất :

Giá đất đai là biểu hiện tổng hợp sự cấu thành của hàng loạt yếu tố. Nghiên cứu các nhân tố này giúp ta lưu ý khi xem xét về hiện tượng tăng lên hay giảm xuống của giá cả đất đai để lựa chọn biện pháp tác động có hiệu quả vào thị trường đất đai nói chung hay giá đất nói riêng.

Trong các yếu tố đó, có 4 nhân tố cơ bản là :

1.4.1. Chính sách và công tác quản lý đất đai của nhà nước:

Đây là nhân tố hàng đầu tác động đến giá cả đất đai. Như ta đã thấy, việc khắc phục các bất hợp lý trong chính sách cải tạo XHCN trong nông nghiệp, trong công thương nghiệp trước đây (như tập thể hóa ruộng đất trong nông nghiệp và trong công thương nghiệp – để nhà nước quản lý – thực chất là tịch thu – các cơ sở sản xuất kinh doanh trong đó có đất ở và đất khác của tư sản để chuyển thành doanh nghiệp nhà nước). Điều này đã làm biến dạng giá trị của đất, đất đai hầu như không có giá cả, thị trường đất đai đã manh nha ở Việt Nam gần như bị xóa bỏ.

Từ Đại hội 6 của Đảng, Việt Nam bắt đầu thực hiện chính sách đổi mới trong quản lý kinh tế, trong đó quyền sử dụng đất được tôn trọng và được pháp luật bảo hộ, thực hiện chính sách hạn điền 3 ha, giao dịch đất đai được tự do thực hiện trên thị trường theo quy định của pháp luật, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được thực hiện tốt ở các cấp, thủ tục giao dịch đất đai ngày càng rõ hơn v.v .. làm cho đất đai có giá trị hơn, giá cả đất đai tăng lên rất nhanh.

(Như ở khoản 4, điều 5 của Luật đất đai năm 2003 quy định “Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định, quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất “.

Hoặc ở khoản 5, điều 105 của Luật này cũng quy định: người sử dụng đất “Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình”

Hay ở khoản 6 của điều này quy định: người sử dụng đất được quyền “Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai”.

Hoặc ở mục 1, chương III về thời hạn sử dụng đất quy định công dân được sử dụng lâu dài từng loại đất. Ở mục 2 của chương này về hạn mức giao đất của từng loại đất từ ba héc ta đất nông, ngư, diêm nghiệp; từ 10 héc ta đến 30 héc ta đối với đất trồng cây lâu năm tùy theo khu vực, đất trồng rừng đến 30 héc ta.

Hay ở điều 113, mục 3, chương IV từ khoản 5 đến khoản 8 quy định quyền thừa kế đất đai, kể cả cho người Việt Nam ở nước ngoài được thừa kế quyền sử dụng đất đai trong nước, được tặng – cho quyền sử dụng đất, được thế chấp, bảo

lãnh bằng quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam, được góp vốn bằng quyền sử dụng đất v.v...).

Chính sách đất đai còn bao hàm các quy định của nhà nước về thủ tục, trình tự pháp lý trong giao dịch đất đai.

Chính sách đất đai tốt còn là hệ quả của tình hình kinh tế, chính trị, xã hội. Tình hình bất ổn chính trị trong nước (kể cả những bất ổn lớn diễn ra ở các khu vực địa chính trị khác) luôn kéo theo sự suy giảm kinh tế, giá đất xây dựng cũng giảm theo. Khi chính trị ổn định thì thị trường nhà đất sẽ phát triển, giá đất xây dựng sẽ hình thành theo hướng tích cực. Điều đó cũng dễ hiểu. Bởi vì, chính trị ổn định thì người dân mới an tâm làm ăn, mạnh dạn đầu tư cho sản xuất kinh doanh.

Tình hình kinh tế có tác động trực tiếp đến giá đất. Trong khủng hoảng tài chính – tiền tệ châu Á năm 1997, giá đất ở nước ta cũng sụt giảm theo. Một số nhà đầu tư đã chuyển lại quyền sử dụng đất với giá chỉ bằng phân nửa giá ban đầu.

1.4.2. Cán cân cung – cầu đất đai trên thị trường :

Đất đai là một loại hàng hóa nên cũng tuân theo quy luật cung – cầu trên thị trường. Nếu cung > cầu : giá giảm , cung < cầu : giá tăng , cung = cầu : giá ổn định.

Để cân bằng cung – cầu hàng hóa đất đai khi cung < cầu, Thông thường và trước hết, người ta thường né tránh những việc làm cho cung – cầu đất đai thêm căng thẳng. Thí dụ ở các đô thị, đất ít, người đông, mật độ xây dựng nhà ở, các cơ sở hành chính, kinh tế, văn hóa, xã hội, giao thông rất cao nên người ta không xây dựng các khu công nghiệp trong nội ô. Thậm chí, còn phải di dời các cơ sở công nghiệp ra ngoại ô, xây dựng nhiều chung cư cao tầng để tiết kiệm đất, hạn chế việc xây dựng các cơ sở giáo dục, giải trí tốn nhiều đất như trường đại học, sân bóng đá, khu vui chơi giải trí trong nội ô.

Biện pháp khác thường thấy để làm giảm căng thẳng cung – cầu đất đai là chủ động điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tăng cường việc cải tạo đất phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội ...

Các biện pháp này làm cho giá đất ổn định hơn.

1.4.3. Vị trí của đất :

Trên cơ sở mặt bằng chung của giá đất xây dựng, từng vị trí đất theo vùng, miền, khu vực, đường phố .. luôn có một giá cụ thể cho mỗi diện tích đất cụ thể. Điều này là khách quan.

Bởi vì, vị trí đất ảnh hưởng quan trọng đến chi phí đầu tư, vận chuyển, sự đi lại và mức độ thu hút của khách hàng.

Yếu tố vị trí đất còn thể hiện giá trị hạ tầng kinh tế - kỹ thuật. Vì các giá trị xây dựng các công trình này chuyển dịch vào giá đất – nơi không có đường giao thông đi ngang, không có điện, nước sẽ không thể có giá cao bằng đất đã có các hạ tầng kinh tế - kỹ thuật tốt. Nói cách khác, vị trí đất biểu hiện tổng hợp giá trị và giá trị sử dụng của đất. Nhiều trường hợp, nhà đầu tư sẵn lòng chấp nhận giá đất hay giá cho thuê đất cao gấp nhiều lần ở những nơi hạ tầng kinh tế - kỹ thuật tốt, hơn là đến nơi giá đất rất thấp mà cơ sở hạ tầng yếu kém.

Trong thực tế, sự ảnh hưởng của vị trí đất đối với giá đất còn thể hiện trong việc đất đó phù hợp như thế nào với yêu cầu riêng của người mua.

Giá đất cao thấp còn do ảnh hưởng của vùng kinh tế. Giá đất ở vùng kinh tế trọng điểm TP Hồ Chí Minh và Đông Nam Bộ cao hơn đồng bằng sông Cửu Long. Giá đất Long Xuyên, Châu Đốc cao hơn các huyện trong tỉnh.

Mặt khác, mật độ dân cư cũng tác động quan trọng đến giá đất. Khu vực mật độ dân cư đông làm cho cung về đất nhỏ hơn cầu, giá đất cao hơn.

1.4.4.Sức mua của xã hội :

Trong thực tế, thu nhập dân cư, khả năng tài chính của các nhà đầu tư, các ngân hàng, độ lớn của ngân sách nhà nước, ảnh hưởng quan trọng đến giá đất.

Trong thị trường đất đai, sức mua còn có những nét riêng. Vì là tài sản giá trị cao nên nhà, đất còn được mua trả góp; hay có sự tài trợ của ngân hàng theo phương thức “tay ba” gồm người mua, người bán và ngân hàng, tạm gọi là sức mua dài hạn.

1.5. Vai trò (hay ảnh hưởng) mỗi nhân tố trong việc tăng giá đất:

Việc xác định ảnh hưởng của mỗi nhân tố trong 4 nhân tố trên trong việc tăng giá đất là việc khá phức tạp. Nhưng nếu lượng hoá được tầm ảnh hưởng của mỗi nhân tố trong giá đất sẽ giúp cho việc điều tiết vĩ mô thị trường đất đai hiệu quả hơn.

Chúng tôi xin nêu một khảo nghiệm : căn nhà A có diện tích đất là 80 m², tọa lạc tại khu vực trung tâm TP Long Xuyên, giá hiện nay được tính là 3 tỷ đồng. Căn nhà ngói xưa này đã được xây dựng đã trên 100 năm nên giá trị xây dựng còn lại không đáng kể. Căn nhà B cách đó gần 600 m, cơ sở hạ tầng, chất lượng nhà tương tự (do cùng thời gian xây dựng và kiểu dáng). Chúng ta hãy thử xem ảnh hưởng của từng nhân tố vào giá căn nhà A và ảnh hưởng của nhân tố vị trí đất

- Căn nhà A được mua bằng giấy tay vào tháng 8 năm 1975 với giá 27 lượng vàng. Căn nhà A hiện nay tương đương với 255,3 lượng vàng, mức tăng so năm 1975 là 948% và là chỉ tiêu tổng hợp của các nhân tố.

- Người mua căn nhà A, thời điểm đó có thu nhập tương đương hệ số 2,68 trong thang bảng lương nhà nước hiện hành. Thu nhập hiện tại của chủ nhà là 2.500.000\$/tháng, tương đương hệ số 7,14 ; tăng 266 %. Thu nhập biểu hiện nhân tố sức mua.

- Thời điểm tháng 8/1975, giao dịch đất đai bị cấm nên cung đất đai > cầu, giá cả nhà đất gần như bị triệt tiêu. Nhưng do bức xúc của cuộc sống, giao dịch ngầm vẫn diễn ra và có giá cả tuy khá thấp. Đến nay thì cung < cầu.

- Căn nhà A tọa lạc ở vị trí 1, đường loại 2, đô thị loại 3. Trong khi đó, căn nhà B, nếu làm cơ sở kinh doanh thì yếu thế hơn về vị trí, giá hiện tại 1,95 tỷ đồng, tương đương 166 lượng vàng. Giá căn nhà A cao hơn căn nhà B 35%. Chênh lệch này biểu hiện về vị trí đất.

Ta thấy các yếu tố chính sách đất đai, thu nhập, cung – cầu, vị trí, tuy chưa hình thành quan hệ tuyến tính nhưng số liệu trên cho phép ta lập được bảng sau :

Giá căn nhà A	Sức mua	Chính sách đất đai	Cung-cầu	Vị trí đất
năm 1975: 27 lượng vàng	2,68	Công hữu	Cung > cầu	0
Năm 2005: 256 lượng vàng	7,14	Có quyền sử dụng	Cung < cầu	135%
Tăng 948%	266%	392%	155%	135%

(Yếu tố chính sách 392% = 948% - (266% + 155% + 135%))

Nếu ta cho 948% bằng 100% và quy đổi các tỉ lệ khác theo tỉ lệ bách phân thì: Yếu tố thay đổi chính sách đất đai tác động chiếm tới 41,35% trong giá đất mới. Yếu tố thu nhập (đại biểu cho sức mua) chiếm tỉ trọng 28,6%. Yếu tố cung – cầu chiếm 16,35%. Yếu tố vị trí đất chiếm 13,7%.

Cơ cấu này phải có nhiều thực nghiệm hơn mới có thể khẳng định được (như với căn nhà khác xa hơn căn nhà A thì nhân tố vị trí có thể khác hơn). Nhưng sơ bộ cũng cho thấy, đây là các tỉ lệ cần quan tâm khi nghiên cứu về sự biến động của giá đất; hoặc khi cần tác động vào giá đất để ổn định thị trường. Người viết cho

rằng, khi chính sách đất đai đã ổn định, thị trường đất đai thông suốt thì nhân tố chính sách đất đai của nhà nước (chủ quan) sẽ giảm vai trò và nhân tố sức mua và cung cầu đất đai (khách quan) sẽ đóng vai trò lớn hơn.

1.6. Một số lý thuyết liên quan đến giá đất:

Tình hình giá đất tăng cao bất hợp lý là một hiện tượng kinh tế - xã hội. Để xử lý tình hình giá đất có hiệu quả thì phải điều tra và xử lý chúng trên cơ sở khoa học và thực tiễn.

Luận văn nêu lại 3 lý thuyết khoa học để đối chiếu với thực tiễn tình hình giá đất hiện nay, nhằm soi rọi những mặt nào đang phát triển đúng quy luật, những mặt nào chưa phù hợp để có giải pháp hoàn thiện thị trường đất đai và hình thành giá đất hợp lý hơn.

Đặc biệt, luận văn lưu ý đến phương pháp tính giá bồi hoàn đất khi nhà nước thu hồi phục vụ các lợi ích chung. Làm sao để cách tính giá phải có căn cứ khoa học và thực tiễn nhằm không gây thiệt hại cho tổ chức và công dân.

Đó là lý thuyết về cung – cầu hàng hoá trong kinh tế vĩ mô; lý luận địa tô TBCN của K.Marx trong kinh tế chính trị; lý thuyết về hiện giá tài sản trong quản lý tài chính doanh nghiệp.

1.6.1: Lý thuyết về cung – cầu hàng hoá :

Sự mất cân đối cung – cầu hàng hoá luôn tạo ra các tác hại rất lớn về nhiều mặt. Thiết lập sự cân bằng cung – cầu trên thị trường luôn là mong muốn rất lớn của các nhà quản lý vĩ mô và của toàn xã hội. Và cũng đã qua rồi cách quản lý kế hoạch hóa bao cấp, sử dụng biện pháp hành chính đơn thuần.

Đất đai cho các nhu cầu xây dựng trong bối cảnh kinh tế thị trường là một loại hàng hoá đặc biệt và là tư liệu sản xuất quan trọng. Do đó, việc xử lý giá đất liên quan đến lý thuyết kinh tế vĩ mô, trực tiếp là cán cân cung – cầu đất đai. Điều đó là cơ sở để đồng thuận hơn trong các giải pháp.

Điểm thứ nhất về mặt nhà nước là cần cân trọng khi đề ra các chủ trương, sao cho các chủ trương đó không làm căng thẳng thêm cung – cầu đất đai. Bởi vì sự căng thẳng trong cán cân cung – cầu đất đai, biểu hiện qua giá đất tăng cao bất hợp lý, sẽ tác hại rất lớn trên nhiều mặt. Giả sử cho hình thành khu công nghiệp lớn ở nội ô Long Xuyên, là nơi có mật độ dân cư cao, ít đất, sẽ phá vỡ ngay cán cân cung – cầu đất tại đây, tức khắc giá đất toàn Long Xuyên sẽ tăng. Không những thế, vì đất

đai là tư liệu sản xuất cơ bản, là một loại hàng hoá quan trọng nên giá đất ảnh hưởng trực tiếp trong nền kinh tế và sẽ tác động đến nhiều hàng hoá khác, hình thành mặt bằng giá mới (thí dụ giá đất tăng cao sẽ kéo theo diễn biến nhất định trên thị trường vàng, ngoại tệ, thậm chí cả tư liệu sinh hoạt...). Giá đất tăng cao ở Long Xuyên còn lan tỏa ra ngoại ô và các huyện, kể cả đất nông nghiệp cũng “ăn theo”, làm cho giá thành sản phẩm bị đội lên, sức cạnh tranh hàng hoá giảm, có nhà đầu tư sẽ chuyển đi nơi khác có giá đất rẻ hơn. Bên cạnh đó, giá đền bù đất đai sẽ cao, chi phí đầu tư tăng, có trường hợp sẽ diễn ra khiếu kiện phức tạp, việc mua đất làm nhà của dân sẽ khó khăn hơn vì sức mua giảm.

Cho nên, lý thuyết kinh tế vĩ mô nói chung, mức độ của cán cân cung – cầu đất đai nói riêng, phải luôn là kim chỉ nam cho các nhà hoạch định chính sách đất đai hay trong việc quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất và xử lý giá đất. Thiết lập cán cân cung – cầu đất đai là giải pháp cơ bản để ổn định giá đất và phát triển thị trường đất đai.

Điểm thứ hai: Làm thế nào để cân bằng cán cân cung – cầu đất đai ?

Các biện pháp thường thấy là nhà nước chủ động điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho phù hợp với yêu cầu phát triển, khắc phục những việc ảnh hưởng không tốt đến cán cân này.

1.6.2 : Lý thuyết về địa tô TBCN của K.Marx:

“Chúng ta đều biết, cũng như các nhà tư bản công nghiệp, các nhà tư bản nông nghiệp cũng phải thu được lợi nhuận bình quân. Nhưng muốn kinh doanh trong nông nghiệp thì họ phải thuê ruộng đất của địa chủ. Vì vậy, ngoài lợi nhuận bình quân ra, nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp phải thu thêm một phần giá trị thặng dư dôi ra nữa, tức là lợi nhuận siêu ngạch. Lợi nhuận siêu ngạch này tương đối ổn định lâu dài và nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp phải trả cho người sở hữu ruộng đất dưới hình thái địa tô TBCN.

Vậy địa tô TBCN là phần giá trị thặng dư còn lại sau khi đã khấu trừ đi phần lợi nhuận bình quân mà các nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp phải nộp cho địa chủ.

Giữa địa tô TBCN, địa tô phong kiến có điểm giống nhau và khác nhau

Sự giống nhau trước hết là quyền sở hữu ruộng đất được thực hiện về mặt kinh tế; cả hai loại địa tô đều là kết quả của sự bóc lột đối với người lao động.

Song 2 loại địa tô trên khác nhau cả về lượng và chất.

Về mặt lượng, địa tô phong kiến gồm toàn bộ sản phẩm thặng dư do nông dân đã tạo ra, có khi còn lạm vào cả phần sản phẩm cần thiết cho đời sống người nông dân và gia đình họ.

Còn địa tô TBCN chỉ là một phần giá trị thặng dư ngoài lợi nhuận bình quân của nhà tư bản kinh doanh ruộng đất.

Về mặt chất, địa tô phong kiến phản ánh mối quan hệ giữa 2 giai cấp : địa chủ và nông dân, trong đó, giai cấp địa chủ trực tiếp bóc lột nông dân; còn địa tô TBCN phản ánh mối quan hệ giữa ba giai cấp : giai cấp địa chủ, giai cấp tư bản kinh doanh ruộng đất và giai cấp công nhân nông nghiệp làm thuê, trong đó, địa chủ gián tiếp bóc lột công nhân thông qua tư bản hoạt động”

(Trích Giáo trình Kinh tế Chính trị dành cho người thi vào chương trình nghiên cứu sinh và học viên cao học – Trường Đại học Kinh tế TP Hồ Chí Minh)

Ta biết rằng đất đai không phải là sản phẩm của lao động, nên về nguyên tắc, nó không có giá trị. Nhưng trên thực tế, đất đai là một loại hàng hóa được giao dịch trên thị trường nên nó có giá cả. Mặt khác, giá cả ruộng đất còn ẩn chứa bên trong chi phí khai hoang, cải tạo đất, làm thủy lợi. Trong giá đất đô thị hay đất chuyên dùng còn có chi phí san lấp mặt bằng, làm đường giao thông để đi lại, chi phí đầu tư điện, nước phục vụ sản xuất kinh doanh và sinh hoạt.

Trong kinh tế - chính trị, giá cả đất đai được hiểu như sau :

Theo K. Marx, “Giá cả đất đai là địa tô tư bản hoá, có nghĩa là địa tô khi biến thành tư bản sẽ mang lại một khoản thu nhập dưới dạng lãi suất”.

Đất đai đem lại địa tô, tức là lợi tức của chủ đất.

Do đó, giá cả đất đai chỉ là giá mua địa tô do ruộng đất đem lại cộng với lợi nhuận của nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp so với tỷ suất lợi nhuận bình quân hiện hành (được tính bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn của ngân hàng).

Vận dụng lý thuyết của Marx, theo người viết, giá cả đất đai phải là :

$$\text{Giá cả ruộng đất} = \frac{\text{Địa tô} + \text{lợi tức của nhà TB kinh doanh nông nghiệp}}{\text{Lãi suất tiền gửi kỳ hạn của ngân hàng}}$$

Đó vừa là ý nghĩa về mặt kinh tế - chính trị, mà còn, về mặt kinh tế - kỹ thuật, giúp chúng ta hiểu được cấu thành giá cả đất đai. Phải khẳng định, lợi nhuận thực trong kinh doanh nông nghiệp là căn cứ để xác định giá đất. Đó cũng là nguyên tắc của tái sản xuất và tái sản xuất mở rộng.

Vì về mặt toán học, lợi nhuận thu được trên 1 diện tích cụ thể chia cho lợi nhuận bình quân trên thị trường chính là giá của một tài sản.

Chứng minh :

Có 1 ha đất được đưa vào kinh doanh nông nghiệp, lợi tức mong đợi sẽ là : Giá trị tư liệu sản xuất \times tỷ suất lợi nhuận bình quân.

Giả sử giá mua 1 ha đất trên là 150 triệu đồng, lợi nhuận bình quân trên thị trường bằng với lãi suất tiết kiệm 0,725% .

Vậy lợi nhuận tối thiểu của việc kinh doanh nông nghiệp này phải là :

$$150 \text{ tr} \times (0,00725 \times 12 \text{ tháng}) = 13.050.000\$.$$

Nếu không đạt mức này, sẽ không bù đủ chi phí, không bảo đảm tái sản xuất. Thông thường, nếu tỷ suất lợi nhuận không bằng lãi suất ngân hàng thì người ta sẽ không đầu tư, vì gửi vào ngân hàng khỏi tốn công sức sản xuất, lại ít rủi ro hơn.

Nhưng điều có ý nghĩa lớn ở đây chính là hệ quả tiếp theo trong lý thuyết về địa tô TBCN của Marx. Với một phép tính chuyển về đơn giản trong toán học ta có giá của 1 ha trên phải là :

$$\begin{array}{r} 13.050.000\$ \\ \hline \text{-----} = 150.000.000\$ \\ (0,00725 \times 12 \text{ th}) \end{array}$$

Ý nghĩa thực tiễn là khi định giá miếng đất này dưới mức 150 triệu đồng là thoát ly thực tế, chưa tính đúng giá trị sinh lợi của đất, gây thiệt hại cho người sử dụng đất và khác với lý thuyết của K.Marx.

Kết luận :

$$\text{Giá cả đất đai} = \frac{\text{địa tô} + \text{thu nhập ròng của nhà tư bản}}{\text{Tỷ suất lợi nhuận bình quân trên thị trường}}$$

(Tỷ suất lợi nhuận bình quân bằng với lãi suất tiền gửi kỳ hạn 1 năm là thỏa đáng, nó phản ánh chi phí sử dụng vốn trên thị trường).

Đến đây ta đã có một công thức tính giá đất có căn cứ khoa học. Ở phần sau, công thức này sẽ được khảo nghiệm thực tế và đối chiếu với cách tính giá đất hiện hành.

1.6.3 : Lý thuyết về hiện giá tài sản:

Trong giáo trình về “Quản trị tài chính doanh nghiệp hiện đại” (Chủ biên : PGS.TS Trần ngọc Thơ) đã nêu : Trong trường hợp phải tính hiện giá một chuỗi tiền tệ đều mãi mãi với : PVA_n = hiện giá của 1 chuỗi tiền tệ đều, CF = tiền lãi ròng hàng năm, n = số năm. Trong trường hợp này thì $n \rightarrow \infty$, r : lãi suất mong đợi hay tỷ suất lợi nhuận bình quân trên thị trường. Ta có :

$$PVA_n = PVA_\infty = CF \times PVFA(r, \infty)$$

Với $PVA(r, \infty)$ là hiện giá của 1\$ phát sinh mãi mãi thì giá trị này phải là :

$$PVA(r, \infty) = \frac{1}{r}$$

Vậy hiện giá của một chuỗi tiền tệ đều phát sinh mãi mãi là:

$$PVA_\infty = \frac{CF}{r}$$

Lý thuyết này được ứng dụng nhiều trong thực tế. Tác giả nêu một thí dụ để minh chứng lý thuyết sẽ hoàn toàn đúng khi vận dụng định giá đất (như khi giải toả, bồi hoàn đất đai).

Thí dụ :

Giả sử một thửa đất đem lại thu nhập có chi phí hàng năm như sau:

Doanh thu hàng năm	:	900\$
Chi phí hàng năm	:	100
Lãi gộp hàng năm	:	800
Các khoản thuế phải nộp hàng năm	:	150
Lãi ròng hàng năm	:	650

Hỏi hiện giá của một khoản thu nhập phát sinh đều hàng năm 650\$ từ bất động sản này là bao nhiêu, với lãi suất 10% năm?

$$\text{Ta có: } PVA_{\infty} = \frac{650}{0,10} = 6.500\$$$

Nói một cách khác, nếu bất động sản này được bán đi thì giá tối thiểu phải là 6.500\$

Điều này áp dụng phổ biến trong việc định giá một tài sản dùng dài hạn như đất đai hay cổ phiếu. Vậy công thức tổng quát để định giá đất phải là :

$$\text{Giá tài sản dài hạn: } = \frac{\text{Thu nhập hàng năm}}{\text{Lãi suất mong đợi}}$$

Lãi suất mong đợi ở đây chính là tỷ suất lợi nhuận bình quân trên thị trường bằng với lãi suất ngân hàng thương mại. Điều này là phù hợp vì chúng như nhau về mặt kinh tế và thực tiễn.

Công thức này không khác gì với công thức suy ra từ lý thuyết địa tô TBCN của Marx.

*

* *

CHƯƠNG 2

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIÁ CẢ ĐẤT ĐAI TRONG NHỮNG NĂM GẦN ĐÂY Ở TỈNH AN GIANG

Để tìm hiểu tại sao giá đất ở An Giang tăng nhanh trong thời gian qua, chương này sẽ trình bày các đặc điểm địa phương về đất đai, tình hình sử dụng đất, tình hình phát triển nhà ở, mức độ tăng giá đất ở An Giang trong thời gian qua. Trong phần biến động giá đất, chương này đưa ra 2 khảo sát: Một là mức độ biến động giá đất thể hiện qua bảng quy định về giá đất do UBND tỉnh ban hành các năm qua, tức là giá nhà nước. Hai là mức biến động giá đất thực tế trên thị trường để có cái nhìn nhiều chiều hơn về mức biến động giá đất và mức độ chênh lệch của giá nhà nước và giá thị trường. và tại sao có sự chênh lệch đó ?

2.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội và quá trình hình thành quan hệ đất đai ở An Giang

2.1.1. Đặc điểm tự nhiên :

Tỉnh An Giang nằm giữa vĩ tuyến 10° và 11° Bắc, giữa 104,7° và 105,5° kinh Đông, ở phía Tây Nam Việt Nam, phía Bắc giáp Campuchia, đường biên giới chung với 2 Tỉnh Tà Keo, Cần Đơn dài gần 100 km, phía Tây giáp tỉnh Kiên Giang, phía Nam giáp thành phố Cần Thơ, phía Đông giáp tỉnh Đồng Tháp. Tổng diện tích tự nhiên là 3.424 Km², bằng 1,03% diện tích cả nước và đứng thứ 4 so với 12 tỉnh đồng bằng sông Cửu Long.

Tỉnh có 11 đơn vị hành chính trực thuộc gồm 1 thành phố, 1 thị xã và 9 huyện gồm Thành phố Long Xuyên (được nâng lên thành phố loại 3 vào năm 1999), thị xã Châu Đốc và các huyện An Phú, Tân Châu, Phú Tân, Chợ Mới, Châu Thành, Châu Phú, Tịnh Biên, Tri Tôn, Thoại Sơn. Tỉnh có 150 đơn vị xã, phường, thị trấn. Hai huyện Tịnh Biên, Tri Tôn là huyện miền núi.

An Giang có sông Hậu chạy dọc giữa tỉnh, phía Đông nằm dọc theo sông Tiền (giáp tỉnh Đồng Tháp), với hàng trăm kinh rạch, hệ thống giao thông thủy bộ khá thuận tiện, gắn với mạng lưới giao thông liên vùng của quốc gia và quốc tế. Trong đó, Quốc lộ 91 và các sông Tiền, sông Hậu là những tuyến giao thông quốc tế

nổi cả đồng bằng sông Cửu Long và các nước Kampuchia, Lào, Thái Lan qua cửa khẩu quốc tế Tịnh Biên và Vĩnh Xương.

Địa hình An Giang giảm độ cao theo 2 hướng chính, thấp dần từ hướng Bắc đến hướng Nam và từ Đông sang Tây

Hai dạng địa hình quan trọng của tỉnh gồm phần lớn là vùng đồng bằng và một phần là vùng đồi núi thấp.

Vùng đồng bằng chủ yếu nằm ven sông Tiền, tả và hữu ngạn sông Hậu, có tiềm năng rất lớn về nông nghiệp và thủy sản, có giao thương với Kampuchia bằng đường thủy.

Vùng đồi núi thấp tập trung nhiều ở Tịnh Biên, Tri Tôn, Thoại Sơn, Châu Đốc.

(Vùng Thất Sơn, còn gọi là vùng Bảy Núi, thuộc vùng đồi núi thấp, gồm Núi Trà Sư, Núi Két, Núi Bà Đội Om, Núi Cấm, Núi Dài, Núi Tượng, Núi Tô nằm trên 2 huyện Tịnh Biên và Tri Tôn. Ngoài ra, ở Thoại Sơn có núi Ba Thê, núi Sập; ở Châu Đốc có núi Sam nhưng 3 núi này không tính vào vùng Thất Sơn. (Theo “Nửa tháng trong miền Thất sơn” của Nguyễn Văn Hậu). Vùng này có nhiều tiềm năng về lúa đặc sản, chăn nuôi gia súc lớn, lâm, khoáng sản và du lịch. Ở đây còn có hoạt động thương mại – dịch vụ vùng biên lâu đời của nhân dân Việt Nam – Kampuchia.

Tỉnh thuộc khu vực đặc trưng khí hậu nhiệt đới gió mùa với 2 mùa rõ rệt : mùa mưa thường bắt đầu từ tháng 5 đến cuối tháng 11, mùa khô thường bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau. Nhiệt độ bình quân trong năm là 27°C. Giờ nắng bình quân trong năm khoảng 2.521 giờ. Lượng mưa bình quân khoảng 1.132mm. Độ ẩm không khí trung bình từ 82,2% - 85,7%. An Giang chịu ảnh hưởng 2 hướng gió chính là gió Đông Bắc và gió Tây Nam.

An Giang có hệ thống kênh rạch chằng chịt với nguồn nước ngọt quanh năm rất thuận tiện cho đời sống và phát triển nông nghiệp. Hai con sông lớn là sông Tiền và sông Hậu chảy qua địa phận tỉnh dài 99 km.

Hiện nay dọc sông Tiền có nhiều đoạn bị sạt lở nghiêm trọng ăn vào đất liền từ 5m đến 10m/năm như đoạn từ Vĩnh Xương đến cù lao Cái Vừng (Huyện Tân Châu), thị trấn Phú Mỹ (huyện Phú Tân), cù lao Giêng (Chợ Mới). Dọc sông Hậu, các đoạn Khánh Bình, Vĩnh Trường, Châu Phong (huyện Tân Châu), phường Mỹ Bình (TP Long Xuyên) cũng đang bị sạt lở sâu vào đất liền với tốc độ bình quân

7m/năm. Nhiều cù lao (như xã Mỹ Hoà Hưng – Long Xuyên) cũng đang bị chuỗi dịch dần ra hướng biển (lở ở đầu cồn, bồi ở cuối cồn nhưng tốc độ lở thì nhanh hơn bồi). Các năm gần đây, tốc độ sạt lở đất khoảng 65 ha/năm.

Vào mùa mưa, nước ở thượng nguồn đổ về gây lũ ngập khoảng 70% diện tích. Có những năm, do ảnh hưởng của bão, áp thấp nhiệt đới, mưa nhiều, An Giang bị lũ lớn. Như năm 1961, mực nước đỉnh lũ tại Huyện Tân Châu là 5,11m. Tiếp đến là các năm 1966, 1978, 1984, 1996 và hơn tực 2 năm 2000-2001, An Giang bị lũ lớn, thiệt hại nhiều về tính mạng và tài sản của nhân dân. Các công trình công cộng và sản xuất bị thiệt hại nghiêm trọng. Những năm lũ về sớm, lúa Hè Thu bị ngập úng nên nhiều diện tích bị thất trắng. Riêng 2 năm 1961 và 1978, một số con đường ở trung tâm Long Xuyên phải đi lại bằng xuồng.

Do hằng năm bị ngập nước và là vùng bồi lắng do phù sa cổ, nền đất yếu, nên các công trình xây dựng phải gia cố nền móng kỹ và phải cao hơn đỉnh lũ làm cho giá thành xây dựng của An Giang cao hơn vùng khác.

Tuy nhiên, lũ cũng mang lại nhiều tôm cá, cuốn trôi sâu bệnh ra biển và đem phù sa bồi đắp ruộng đồng. Thường thì, liền sau những năm lũ lớn là những năm trúng mùa cá, lúa. Ngày nay, với hệ thống giao thông đã được nâng cấp, hệ thống thuỷ lợi được phát triển, nền nhà – vườn cây – ao cá – các công trình công cộng được gia cố cao hơn đỉnh lũ, lịch thời vụ hợp lý hơn .. nên bước đầu khai thác được nhiều nguồn lợi trong mùa nước nổi và hạn chế được thiệt hại trong mùa lũ.

Nguồn nước ngầm khá dồi dào, có thể khai thác phục vụ sinh hoạt và sản xuất công nghiệp.

Về thổ nhưỡng, toàn tỉnh có 6 nhóm đất chính: đất phù sa ngọt, đất phù sa có phèn, đất phèn, đất than bùn hữu cơ, đất phát triển tại chỗ và phù sa cổ và các loại đất khác (có nơi có cả đất sỏi đỏ ba dan, đá tổ ong ..). Trong đó, nhóm đất phù sa ngọt và phù sa phèn chiếm 72% diện tích tự nhiên. Vì phần lớn diện tích là đất phù sa hoặc có nguồn gốc phù sa, địa hình bằng phẳng, tuy ngập lũ vào mùa mưa, khô hạn vào mùa nắng, nhưng nhờ có nhiều kinh rạch nên vẫn đủ nước tưới quanh năm, độ thích nghi canh tác cao, phù hợp với nhiều loại cây trồng, nhất là cây lúa nước.

(Nên dân gian từ xưa thường gọi An Giang thuộc “ miệt ruộng” để phân biệt với một số tỉnh đồng bằng sông Cửu Long giáp biển như Tiền Giang, Vĩnh Long, Cần Thơ, gọi là “miệt vườn”).

Rừng An Giang có vị trí quan trọng trong việc duy trì hệ sinh thái ổn định cho tỉnh và vùng lân cận.

Rừng tập trung chủ yếu ở 2 huyện Tri Tôn và Tịnh Biên, bao gồm 255 ha rừng tự nhiên, thuộc rừng ẩm nhiệt đới, phần lớn là loài cây lá rộng, trong đó có 154 loài cây quý hiếm thuộc 54 họ. Và hơn 4.000 ha rừng tràm. Trước 1975, rừng An Giang bị tàn phá một phần do bom đạn và chất diệt cỏ của Mỹ. Sau 1975, một số diện tích rừng tràm bị phá để làm lúa nên diện tích rừng bị thu hẹp.

Khoảng 15 năm trở lại đây, chính quyền và nhân dân trong tỉnh nhận thức tốt hơn lợi ích kinh tế và sinh thái của rừng nên đã khôi phục gần như hoàn toàn hệ sinh thái rừng đồng bằng và rừng đồi núi.

Các loại động vật trong rừng An Giang cũng khá phong phú, được bảo tồn cho tới ngày nay như trăn, rùa, rắn, heo rừng, khỉ, nhím, dơi, quạ, sếu đầu đỏ v.v Rừng An Giang còn có tiềm năng lớn về du lịch sinh thái.

Về khoáng sản, An Giang có đá granit, đá kết sít, đất sét, cao lanh, than bùn, vôi sò Fenspat. Trong đó, đá granit được khai thác, chế tác theo công nghệ mới phục vụ xây dựng.

Về thủy sản nước ngọt: Do có nhiều sông ngòi và được nối kết với Biển Hồ (Kampuchia), nên **thủy sản** là nguồn lợi lớn quanh năm, thành một nghề lâu đời, là nguồn thực phẩm quan trọng. Tôm càng xanh phát triển mạnh. Cá linh được nhiều nơi biết đến do làm nguyên liệu chế biến nước mắm. Nghề làm cá khô cũng khá nổi tiếng. Vào mùa lũ, nhiều người dân sinh sống bằng nuôi và đánh bắt cá tôm.

Nghề nuôi cá bè, ao hầm, trên chân ruộng phát triển từ lâu đời, góp phần nâng cao mức sống người dân. Trong những năm gần đây, nuôi cá bè, ao hầm đã phát triển trên quy mô công nghiệp. Toàn tỉnh hiện có trên 4000 bè nuôi cá trên sông, trên 500 ao hầm lớn (5.000 m² đến 10.000m² / hầm), có bè giá trị cá nuôi hàng trăm tỉ đồng. Ngành nuôi và chế biến thủy sản đạt doanh thu xuất khẩu cao nhất của tỉnh (khoảng 200 triệu USD/năm so với 120 triệu USD xuất khẩu gạo).

Địa hình An Giang ảnh hưởng lớn đến sản xuất, hình thành 4 tiểu vùng phát triển sản xuất tương đối khác nhau:

+Tiểu vùng phù sa: Do sông Tiền và sông Hậu nằm song đôi bao quanh 4 huyện cù lao An Phú, Tân Châu, Phú Tân, Chợ Mới với diện tích 158.200 ha. Đây là

vùng được thiên nhiên ưu đãi về đất đai, nguồn nước, khí hậu, giao thông nên năng suất, sản lượng cây trồng cao hơn, đa dạng hơn vùng khác.

+Tiểu vùng phù sa phèn ít đến trung bình chạy dọc bờ Tây sông Hậu, cách bờ từ 10km đến 20 km thuộc các huyện Châu Thành, Châu Phú và dọc theo kinh Vĩnh Tế của thị xã Châu Đốc với diện tích 89.500 ha.

+Tiểu vùng đất phèn nhiều với diện tích 65.000 ha tạo ra vành đai liên dải ở khu vực Bảy Núi thuộc 2 huyện Tri Tôn, Tịnh Biên, giáp ranh Châu Phú, Châu Thành, Thoại Sơn và tỉnh Kiên Giang.

+Tiểu vùng đồi núi thấp với diện tích 29.000 ha tập trung ở 2 huyện Tri Tôn và Tịnh Biên. Đây là địa hình có cấu tạo thổ nhưỡng phức tạp, đất xấu, nghèo dinh dưỡng, thành phần cơ giới nhẹ, thoát nước mạnh, dễ bị khô hạn và xói mòn, sản xuất nông nghiệp phụ thuộc vào nước mưa, hầu hết chỉ trồng được một vụ mùa, có một ít ruộng bậc thang nhưng bù lại, vùng này sản xuất được một số loại gạo đặc sản, có giá gấp rưỡi gạo khác.

Nói chung, An Giang có điều kiện sản xuất lúa nước, phát triển đa canh, khai thác và chăn nuôi thủy sản. Về tổng thể, từ Đại hội Đảng bộ Tỉnh lần thứ 7, năm 2001, An Giang xác định 3 vùng kinh tế – sinh thái gồm :

-Vùng 1 : gồm thành phố Long Xuyên, 2 huyện Châu Thành, Thoại Sơn. Đây là vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh.

-Vùng 2 : gồm 4 huyện cù lao Chợ Mới, Phú Tân, Tân Châu, An Phú phát triển mạnh về sản xuất nông nghiệp, thủy sản, phù sa màu mỡ, giàu nguồn nước ngọt, lao động dồi dào, có điều kiện đa dạng hoá sản xuất nông nghiệp.

-Vùng 3 : gồm thị xã Châu Đốc và 3 huyện Châu Phú, Tri Tôn, Tịnh Biên. Đây là vùng kinh tế phía Tây có đồng bằng, đồi núi, các quần thể kiến trúc, các di tích văn hóa lịch sử, thắng cảnh thiên nhiên, vùng biên giới nên còn nhiều tiềm năng phát triển du lịch, thương mại, dịch vụ, thương mại vùng biên, phát triển khai khoáng, làm vật liệu xây dựng.

2.1.2. Đặc điểm kinh tế :

An Giang có diện tích đồng bằng lớn, có vùng đồi núi thấp, tài nguyên khoáng sản đa dạng, nguồn nước quanh năm, đất đai màu mỡ, giao thông thủy bộ thuận tiện, nhiều danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử lâu đời, thích hợp cho phát triển nông, lâm nghiệp, chăn nuôi gia súc – gia cầm – thủy sản, phát triển du lịch,

thương mại, dịch vụ nội địa và vùng biên. Lao động cần cù sáng tạo, có kinh nghiệm sản xuất, được thường xuyên bồi dưỡng kỹ thuật sản xuất mới. Có 75% dân số sống bằng nông nghiệp, có sản lượng lúa lớn nhất đồng bằng sông Cửu Long và cả nước, dẫn đầu về kim ngạch xuất khẩu gạo và thủy sản.

Đó là những thuận lợi cơ bản phát triển nhanh cơ cấu kinh tế thương mại – dịch vụ – công nghiệp – nông nghiệp.

Nhưng An Giang cũng gặp không ít khó khăn như: xa các trung tâm đô thị, vùng kinh tế lớn, hàng năm bị lũ lụt, cơ sở hạ tầng còn yếu kém, đất đai bị nhiễm phèn, đất bị sạt lở hàng năm, dân trí còn thấp, cơ cấu kinh tế thuần nông, hiệu quả thấp. Việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế còn chậm, nhất là thương mại – dịch vụ phát triển chưa nhiều, sức cạnh tranh hàng hoá kém, năng suất lao động thấp, sản lượng thuần túy trên một đơn vị diện tích tăng nhưng giá trị tạo ra chưa cao, tốc độ phát triển chưa tương xứng với tiềm năng, đa dạng hóa các nguồn đầu tư chưa tốt, còn vướng mắc trong việc tạo quỹ đất nên tỷ trọng công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp thấp. Vai trò nòng cốt của doanh nghiệp nhà nước còn yếu, cổ phần hoá chậm. Doanh nghiệp tư nhân mới phát triển, quy mô nhỏ, còn khó khăn về vốn, kiến thức, kinh nghiệm kinh doanh. Nhận thức vai trò, tác dụng tương hỗ của thương mại – dịch vụ đối với nông – công nghiệp, kinh doanh du lịch còn giản đơn.

Diện tích tự nhiên là 340.623 ha, đưa vào sử dụng 92,21%, gồm :

- + Đất nông nghiệp 256.179 ha, chiếm 75,21% diện tích.
- + Đất rừng 11.789 ha, chiếm 3,46% diện tích .
- + Đất chuyên dùng 26.298 ha, chiếm 7,72% diện tích.
- + Đất ở 19.835 ha, chiếm 5,82% diện tích.

Đất chưa sử dụng 13.345 ha, chiếm 13,17% diện tích và đất □ hon rạch chiếm 3,87% diện tích.

Hộ gia đình và cá nhân sử dụng 72,7% diện tích, còn lại là các tổ chức kinh tế, xã hội và các cơ quan Nhà nước (27,3%).

Nhưng tỉnh vẫn còn một số hạn chế như :

2.1.3. Đặc điểm xã hội :

Theo lịch sử, vào đầu thế kỷ 17, đã có người Việt từ miền Trung vào khai thác đất đai ở Nam Bộ, vốn là vùng đất hoang, “cọc – sấu hàng đàn”. Người Việt có số lượng đông nhất, sống xen lẫn với một ít người Thổ (thật ra là người Khmer) và

người Minh Hương (người Hoa – thường giỏi về mua bán và trị bệnh bằng thuốc Bắc). Đến năm 1699, Nguyễn Hữu Cảnh (cháu đời thứ 9 của Nguyễn Trãi – con Nguyễn Hữu Dật, có công chinh phạt lần cuối Chiêm Thành nên được Chúa Nguyễn Phúc Chu phong tước Lễ Thành Hầu, chức Chương Bình nên nhân dân gọi là Chương Bình Lễ), đem đại binh dẹp loạn người Thổ cầu kết với quân Cao Miên (Kampuchia) từ bên kia biên giới kéo xuống hiệp đáp người Việt, người Minh Hương. Ông cho đắp chiến lũy, năm 1770, đem quân tận Nam Vang, Vua Cao Miên hàng phục, lập lại cương vực Nam Bộ như ngày nay.

Vùng đất An Giang xưa, dân cư thưa thớt. Vua Gia Long mộ thêm dân đến ở, khai phá, tạo dựng thôn ấp. Lộ trình khai hoang mở đất từ đông sang tây.

+ Bước đầu là khai khẩn cù lao ông Chương (nay là 4 huyện Chợ Mới, Phú Tân, Tân Châu, An Phú).

+ Bước kế tiếp là băng qua sông Hậu khai khẩn dọc theo tuyến Long Xuyên, Châu Đốc và phía Tây sông Hậu – một phần của Tứ Giác Long Xuyên.

+ Bước tiếp theo là khai khẩn vùng Bảy Núi.

Thời vua Minh Mạng, nhiều chủ trương mạnh về khuyến khích khai hoang được thực hiện như miễn giảm thuế một số năm đối với ruộng mới vỡ; phong thưởng thành tích mộ dân, lập làng; đưa tội đồ đến khai hoang, ai làm tốt thì được xóa hoặc giảm tội; cho quan quân nhà Minh bắt mẫn với nhà Thanh đến quy hàng được làm dân Việt, được giao trấn giữ biên giới (đông nhất là vùng Hà Tiên) hay ưu đãi các hoạt động thương hồ (mua bán trên ghe) .. đã có tác dụng kích thích mạnh đến nông nghiệp, làm tăng nhanh dân số.

An Giang là vùng quần cư nhiều dân tộc gắn bó từ thời mở đất. Lại thêm điều kiện thiên nhiên khắc nghiệt khi xưa khiến các dân tộc đoàn kết để sinh tồn. Ngoài người Việt còn có các dân tộc khác như: người Khmer, người Chăm, người Hoa và một số ít thuộc các dân tộc khác (như Ấn kiều ..).

Người Khmer ở An Giang có khoảng 86.300 người, chiếm tỉ trọng 4,21% dân số của tỉnh, sống tập trung nhiều nhất ở các huyện giáp giới Kampuchia, chủ yếu là Tri Tôn, Tịnh Biên và một ít ở Thoại Sơn, An Phú. Người Khmer An Giang cần cù lao động, quen chịu đựng gian khổ, hầu hết theo đạo Phật. Nhà ở của người Khmer thường được cất quây quần gần các chùa, họp thành “Phum” (xóm), “sóc” (Ấp). Sinh hoạt của người Khmer vẫn giữ được phong tục, tập quán từ ngàn xưa.

Người Chăm An Giang có gốc lâu đời từ Indonesia di cư đến An Giang từ hàng trăm năm trước, tập trung nhiều ở huyện An Phú, Tân Châu, sinh hoạt mang đặc trưng rõ rệt nhất là ở Châu Phong, Tân Châu, với Thánh Đường Mubarak. Số lượng khoảng 13.000 người. Họ đều theo đạo Hồi, sống dọc theo ven sông, sản xuất nông nghiệp, dệt vải với lụa Tân Châu khá nổi tiếng. Họ có những truyền thống văn hóa đặc thù như múa, âm nhạc; nay vẫn bảo tồn .

Người Hoa sinh sống nhiều tại các Châu Đốc, Long Xuyên, Tân Châu. Trong sinh hoạt hàng ngày, họ gần gũi với người Việt, thạo tiếng Việt.

Trong các cuộc kháng chiến, có nhiều đảng viên, cán bộ, cơ sở cách mạng là người Khmer, Chăm, Hoa.

Về tôn giáo, Đạo Phật có từ lâu. Đạo Thiên Chúa, Tin Lành, Hồi Giáo, Cao Đài, Bửu Sơn Kỳ Hương, Tứ Ân Hiếu Nghĩa xuất hiện ở An Giang vào khoảng đầu thế kỷ 19. Đạo Phật Giáo Hòa Hòa, thoát thai từ giáo lý nhà Phật, Bửu Sơn Kỳ Hương, Tứ Ân Hiếu Nghĩa, ra đời năm 1939, có số lượng tín đồ đông nhất An Giang.

Lịch sử khai hoang của An Giang gắn liền với các công trình thủy lợi quan trọng do Chuông Cơ Thoại Ngọc Hầu Nguyễn văn Thoại huy động dân, binh đào kinh Thoại Hà, Vĩnh Tế (được khắc họa trên Cửu Đỉnh đặt ở Thành Nội Huế). Hai con kênh này đã đưa nước sông Hậu vào đồng hoang An Giang, là cuộc cách mạng lớn về thủy lợi và trị thủy đầu tiên ở An Giang. Nếu không có 2 kênh này, chắc sẽ không có sự phát triển vượt bậc về nông nghiệp và cũng khó mà có sự trù phú như ngày nay.(Để ghi nhớ công lao này, nhân dân đã lập lăng mộ thờ ông và các quân binh của ông rất long trọng ở núi Sam, Châu Đốc).

Năm 1975, An Giang có khoảng 1.360.000 dân. Năm 1989 là 1.373.666 người. Năm 1999 là 2.049.039 người. Hiện nay là 2,17 triệu người, đông dân nhất đồng bằng sông Cửu Long. Mật độ dân cư là 601 người/km² (mật độ bình quân của cả nước là 225 người/km² và của đồng bằng sông Cửu Long là 410 người/km²).

Áp lực nhân khẩu cao là một trong những nguyên nhân làm cho cung – cầu đất đai mất cân đối và làm quá trình tích tụ, tập trung đất đai gặp khó khăn, nhất là đẩy giá đất tăng lên.

Dân cư An Giang phân bố không đều giữa các vùng trong tỉnh :

- Vùng 1 (Long Xuyên, Thoại Sơn, Châu Thành) có mật độ 642 người/km², bằng 106,5% mức bình quân chung của tỉnh.

- Vùng 2 (Chợ Mới, Phú Tân, Tân Châu, An Phú) có mật độ 880 người/km², bằng 145,9% mức bình quân chung của tỉnh.

- Vùng 3 (Châu Đốc, Châu Phú, Tịnh Biên, Tri Tôn) có mật độ 383 người/km², bằng 63,6% mức bình quân chung của tỉnh.

Dân số sống ở các thành phố, thị xã là 543.000 người (chiếm 25% dân số), và 1.627.000 người sống ở nông thôn, thị trấn.

An Giang có 1.350.000 người trong độ tuổi lao động, chiếm 62,2% dân số. Lao động đang tham gia các ngành kinh tế là 1.022.322 người, bằng 47,1% dân số, phân bổ như sau :

+Lao động khu vực I : 807.296 người, chiếm 78,97% .

+Lao động khu vực II : 59.529 người, chiếm 5,82% .

+Lao động khu vực III : 155.497 người, chiếm 15,21% .

Lao động chưa qua đào tạo chiếm 97,14%. Lao động đã qua đào tạo chỉ có 2,86% dân số (trong đó đại học, cao đẳng trở lên chỉ chiếm 1,02%).

Lao động thừa về số lượng, thiếu về chất lượng, việc chuyển đổi cơ cấu kinh tế, chuyển đổi nghề, tìm việc ngoài nông hộ gặp khó khăn. Đây là hạn chế lớn trong quá trình phát triển kinh tế hàng hóa, công nghiệp hóa – hiện đại hóa của tỉnh.

2.1.4. Quá trình hình thành quan hệ đất đai ở An Giang :

Quan hệ đất đai ở Nam Bộ nói chung và An Giang nói riêng từ hàng trăm năm trước chủ yếu là quan hệ của những người đi khai hoang : một nhóm người của một dòng tộc hay vài dòng tộc, kể cả suôi gia, xóm giềng cùng hợp lực khai hoang rồi chia nhau sử dụng theo công sức đóng góp.

(Giai cấp địa chủ hình thành ở Nam Bộ hay An Giang, tuy không đông và trẻ hơn các vùng khác trong nước. Một bộ phận dựa vào thế lực của thực dân Pháp để cướp đất của người đi khai hoang. Người dân cố sức khai hoang, hành chính thời Chúa Nguyễn còn phôi thai, chưa quan tâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân. Dựa vào đó, bọn cường hào hời lộ quan Tây và chính quyền thuộc địa xin Bằng Khoán Đất thu địa tô, thực chất là cướp đất của dân. Đây chế độ địa chủ rất bạo ngược, bóc lột tá điền rất tồi tệ.

Đến Cách mạng tháng 8/1945, chính quyền cách mạng đã xóa sạch các tàn tích này, tịch thu ruộng đất địa chủ, quan lại phong kiến, viên chức tay sai của thực dân, cường hào, ác bá chia lại cho dân).

Giá đất nông nghiệp hằng trăm năm trước, chủ yếu là đất lúa mùa gieo trồng 1 vụ/năm, trong khoảng từ 2 đến 3 giạ lúa/công (1 công =1.000m², 1 giạ = 20 kg lúa) Đất thổ cư chỉ tính thêm công chở đất bồi lấp mặt bằng.

Nhìn chung, mua bán đất đai ít diễn ra vì đất còn hoang hóa.

Đến thời kỳ Mỹ Ngụy, đất hoang còn lớn và do chiến tranh nên sản xuất nông nghiệp khó khăn, giá đất ít biến động.

Giá đất thể hiện rõ trong chính sách “truất hữu” năm 1957, “người cày có ruộng” năm 1971 của chính quyền cũ khi trưng thu đất.

Sau giải phóng miền Nam 30/04/1975, Nhà nước xác lập sở hữu công cộng đối với đất đai, mọi cá nhân, tổ chức được giao quyền sử dụng đất, tích cực thúc đẩy phong trào thâm canh, tăng vụ nên đất đai tương đối có giá trị. Nhưng do chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nông nghiệp, tập thể hóa ruộng đất không phù hợp, giao dịch đất đai và giá đất gần như bị triệt tiêu.

Những năm đầu sau Đại hội 6, giao dịch đất đai tuy còn khó khăn, nhưng giá cả đất đai đã tăng đáng kể, khoảng ½ đến 1 chỉ vàng/công đất ruộng ở Long Xuyên, đất ven tỉnh lộ hay đất vùng cù lao; và khoảng 1 chỉ vàng/5 công đất ở vùng tứ giác Long Xuyên hay các huyện vùng núi v.v... Đất thổ cư cao hơn khoảng 2 đến 3 lần, thị trường đất đai phục hồi. Do nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, giá đất tăng lên hàng chục đến hàng trăm lần, lan toả từ thành thị đến nông thôn.

2.2 : Tình hình sử dụng đất, phát triển nhà ở An Giang từ 1995-2005 :

Để thấy rõ hơn, ta có 3 bảng số liệu về tình hình sử dụng đất giai đoạn 1995 – 2005, phát triển nhà trước 1975 đến 2005 và biến động về giá đất 15 năm gần đây.

Bảng 1: Tình hình sử dụng đất thời điểm 1995 – 2000 – 2005 ở An Giang:

Loại đất	1995		2000			2005		
	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Mức tăng so 1995	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Mức tăng so 1995
A. Nhóm nông lâm ngư nghiệp	<u>258.207</u>	<u>75,8</u>	<u>275.397</u>	<u>80,85</u>	<u>6,66</u>	<u>298.146</u>	<u>84,33</u>	<u>15,47</u>
-Đất nông nghiệp	<u>251.687</u>	<u>73,97</u>	<u>257.996</u>	<u>75,74</u>	<u>2,5</u>	<u>281.826,49</u>	<u>79,72</u>	<u>11,99</u>
+Trồng cây hàng năm	242.849	-	248.466	72,94	2,31	272.107,75	76,96	-
+Trồng cây lâu năm	8.838	-	9.530	2,8	7,83	9.754,74	2,76	-
-Đất lâm nghiệp	6.390	-	12.669	3,72	98,26	13.871,47	3,91	216,6
-Đất nuôi thủy sản	130	-	1.252	0,0036	963	2.334,13	0,66	1795,5
B. Nhóm phi nông nghiệp	<u>35.324</u>	<u>10,37</u>	<u>45.416</u>	<u>13,33</u>	<u>28,57</u>	<u>53.096</u>	<u>15,02</u>	<u>50,31</u>
+Đất ở	<u>14.530</u>	-	<u>15.287</u>	<u>4,48</u>	<u>5,21</u>	<u>15.421,82</u>	<u>4,36</u>	<u>6,14</u>
+Đất chuyên dụng	<u>20.794</u>	-	<u>24.846</u>	<u>7,29</u>	<u>19,48</u>	<u>25.164,28</u>	<u>7,12</u>	<u>21</u>
+Đất tôn giáo, đình	-	-	-	-	-	375,11	0,11	-
+Đất nghĩa trang	-	-	-	-	-	234,14	0,07	-
+Mặt nước chuyên dụng	-	-	-	-	-	11.879,16	3,36	-
+Đất phi nông nghiệp khác	-	-	-	-	-	21,49	0,01	-
C. Chưa sử dụng	47.623	13,83	19.810	5,82	-237	2.309	0,65	2039,5
Tổng cộng	<u>340.623</u>		<u>340.623</u>			<u>353.551</u>		

(Nguồn : Niên giám thống kê An Giang 1995, 2000, 2005, Báo cáo kiểm kê đất đai trong tỉnh năm 1995, 2000, 2005, Sở Tài nguyên – Môi trường AG)

Nhận xét:

Qua bảng số liệu trên ta thấy mức sử dụng đất nông nghiệp từ 1995 đến 2005 tăng 15,47%, tương ứng với 39.939 ha từ việc cải tạo đất chưa sử dụng (đất chưa sử dụng giảm 20,39 lần). Diện tích vườn, rừng cũng tăng lên.

Đáng chú ý là mức sử dụng đất phi nông nghiệp tăng tới 50,31%, tương ứng với 17.772 ha, trong đó đất thổ cư tăng 891,82 ha; đất chuyên dùng tăng 4.370,28 ha.

Đây là khu vực giá đất tăng nhanh nhất, tập trung trước hết ở các khu vực trung tâm rồi lan dần ra nơi khác, hình thành mặt bằng giá mới trên thị trường do ảnh hưởng trùng điệp của giá đất.

Bảng 2: Tình hình phát triển nhà ở trong 30 năm qua ở An Giang

Loại nhà	Trước 1975	1975-1989	1990-2005
Biệt thự	50	98	374
Nhà tiền chế	1.122	2.206	5.192
Chung cư	18(căn hộ)	32	177(căn hộ)
Nhà xây	6.785	18.741	66.310
Nhà vườn	307	1.226	4.270
Nhà gỗ	30.517	98.951	300.629
Nhà tạm	2.779	13.211	74.392
Cộng	38.799	134.465	451.294

(Nguồn: Niên giám Thống kê tỉnh An Giang năm 2005)

Nhà cho thuê : 2.116. Nhà ở nhờ : 18.862. Nhà của chủ hộ : 364.923. Nhà không phải của chủ hộ : 65.393 (như cho con, nhà bán chưa sang tên.v.v...)

Diện tích sử dụng nhà bình quân trong tỉnh đã đạt 5,5 m²/người, tăng khoảng 3 lần so với năm 1975 (thấp hơn bình quân của cả nước là 9m²/người)

Nhà ở nhờ hoặc thuê chiếm 7,09%, chưa kể người ở nhà trọ dài hạn, HSSV ở trọ, người đến tuổi lập gia đình cần nhà ở, khoảng 50.000 nhà trên sông rạch cần di chuyển theo quy định của Chính phủ nhưng không có đất di dời, một bộ phận cán bộ công chức vẫn phải ở nhờ cơ quan (nhà tập thể) chưa di chuyển được do không đủ sức tạo lập nên nhà riêng. Và hiện nay, có một số cơ sở sản xuất lớn xin hỗ trợ đất mở rộng hoặc chuyển nơi khác rộng hơn nhưng tỉnh chưa đáp ứng được.

Chính điều này làm cầu về đất đai > cung , đẩy giá đất tăng lên.

(Tới đây, khi tốc độ đầu tư và phát triển kinh tế – xã hội tăng nhanh hơn, Nhà nước cho phép Việt kiều được mua nhà, đất, đất cho sản xuất kinh doanh .. sẽ còn có một bộ phận doanh nhân, nhân viên nghiệp vụ các loại, công nhân ngoài tỉnh đến v.v.. tạo thêm áp lực về nhà ở, đẩy cầu về nhà ở tiếp tục tăng).

2.3. : Mức độ biến động về giá đất ở An Giang thời gian qua :

Từ các nguyên nhân khách quan như nêu trên, giá đất tăng cao được biểu hiện trong 2 bảng sau : Bảng tổng hợp các điều chỉnh giá đất của UBND tỉnh từ 1999 – 2005 và bảng tổng hợp về mức độ tăng giá đất thực tế trên thị trường .

2.3.1. Tổng hợp các điều chỉnh giá đất của UBND Tỉnh từ năm 1999 đến 2005:

Để phù hợp với tình hình thực tế địa phương từng thời gian, căn cứ vào Luật Đất đai và các văn bản của Chính phủ, UBND tỉnh An Giang đã ra các Quyết định số 169 ngày 25/01/1999, Quyết định số 2700 ngày 28/12/2004, Quyết định số 3460 ngày 26/12/2005 ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn An Giang.

Qua so sánh mức giá trong các quyết định này, ta có thể thấy được mức độ tăng giá đất theo các văn bản chính thức của nhà nước như sau :

Bảng 3: Thống kê mức tăng giá đất theo các văn bản của UBND tỉnh ban hành các năm 1999, 2004, 2005 trên địa bàn An giang

(đvt : 1000\$)

Tên đường và loại đường	Theo QĐ năm 1999	Theo QĐ năm 2004		Theo QĐ năm 2005	
	Giá vị trí 1 (\$/m ²)	Giá vị trí 1 (\$/m ²)	Mức tăng so 1999(%)	Giá vị trí 1 (\$/m ²)	Mức tăng so 1999 (lần)
1. TP Long Xuyên					
Trần H Đạo – loại 1	2.500	10.000	400	15.000	6
ThọaiợChâu-loại 2	1.500	9.000	600	10.000	6,67
Hà hoàng Hồ - loại 2	1.500	7.500	500	8.000	5,33
Lê Lai – loại 3	800	4.000	500	5.000	6,25
Đặng Dung – loại 4	400	1.500	375	5.000	12,5
Hùng Vương – loại 4	400.000	1.250.000	312,5	8.000	20
Đất N.Nghiệp hạng 1	9	20	222	54	6
. Thị xã Châu Đốc					
Chi lăng – loại 1	1.500	10.500	700	13.350	8,9
Ng hữu Cảnh-loại 2	900	6.300	700	7.600	8,45
Thủ khoa Nghĩa-loại 3	480	2.240	467	2.900	6,04

Cư xá 80-20 – loại 4	270	1.050	389	1.900	7,04
<u>3. Huyện Tân Châu</u>					
Hai Bà Trưng-loại 1	900	3.600	400	6.000	6,67
Võ thị Sáu – loại 2	600	1.800	300	3.600	6
Tôn Đức Thắng-loại 3	200	600	300	3.600 (đg. Mới)	18
<u>4. Huyện Tịnh Biên</u>					
Đầu Chợ - loại 1	540	1.250	232	1.500	2,78
Đường loại 2	360	750	208	800	2,22
Đường loại 3	180	240	133	300	1,67
<u>5. Huyện Tri Tôn</u>					
Trần Hưng Đạo-loại 1	540	1.000	185	1.000	1,85
Lê văn Tám – loại 2	360	750	208	750	2,08
Lý Tử Trọng – loại 3	180	240	134	400	2,23
<u>6. Huyện Chợ Mới</u>					
Nguyễn Huệ - loại 1	600	2.400	400	3.000	5
Lê Lợi – loại 2	400	1.728	432	2.000	5
Hai Bà Trưng-loại 3	200	528	264	2.000	10
<u>7. Huyện Thoại Sơn</u>					
Hùng Vương – loại 1	600	1.800	300	3.000	5
Nguyễn Huệ - loại 2	400	1.200	300	3.000	7,5
Ngô Quyền – loại 3	200	360	180	700	3,5
<u>8. Huyện Châu Thành</u>					
Quốc lộ 91 – loại 1	600	1.800	300	5.000	8,34
Quốc lộ 91 – loại 2	480	1.080	225	3.500	7,3
Đường chợ cũ –loại 3	200	360	180	1.100	5,5
<u>9. Huyện Châu Phú</u>					
Quốc lộ 91 – loại 1	600	2.160	360	3.000	5
Đg.Trường A – loại 2	400	1.080	270	1.800	4,5
Đg. Huyện ủy- loại 3	200	432	216	1.000	5
<u>10. Huyện Phú Tân</u>					
Đg.Dự định I- loại 1	600	1.500	250	2.000	3,34
Chợ Đình – loại 2	400	900	225	1.000	2,5
Chợ Mỹ lương-loại 3	200	300	150	1.000	5
<u>11. Huyện An Phú</u>					
Bạch Đằng – loại 1	600	1.250	208	1.760	2,94
Nguyễn Trãi – loại 2	400	900	225	1.800	4,5
Thoại Ngộ Châu-loại 3	200	900	450	1.000	5

(Nguồn: QĐ số 125/QĐ-UB ngày 22/02/1995, QĐ số 169/1999/QĐ.UB ngày 25/01/1999, QĐ số 2700/QĐ-UB ngày 28/12/2004, QĐ số 3460/2005/QĐ.UB ngày 21/06/2005 của UBND An Giang ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn)

Qua bảng số liệu trên, giá đất bình quân ở các thành phố, thị xã, thị trấn từ năm 1999 đến năm 2005 tăng bình quân 3,18 lần. Khu vực Long Xuyên, Châu Đốc có mức tăng bình quân 8,71 lần.

Giá đất trên được thực hiện bằng phương pháp so sánh trực tiếp với giá thực tế chuyển nhượng đất trên thị trường. Theo thực nghiệm, giá đất trên thấp hơn giá thực tế khoảng 30%.

2.3.2. Mức tăng giá đất thực tế ở thành phố Long Xuyên :

Từng thời điểm, UBND thành phố Long Xuyên đã thành lập các khu dân cư và bán cho dân phải giải toả di dời, đối tượng chính sách và cán bộ công chức. Giá này thực hiện qua đấu thầu nên tương đối sát với thực tế. Mức tăng như sau :

Bảng 4: Mức tăng giá đất trong các khu dân cư ở thành phố Long Xuyên thời điểm 1997 – 2005

(đvt : 1.000\$)

Tên khu dân cư và vị trí	1997 (\$/m ²)	1999 (\$/m ²)	2001 (\$/m ²)	2005	
				Giá thực tế 2005(\$/m ²)	Mức tăng so 1997 (lần)
Xẻo Trôm					
+Vị trí 1	174	306	816	2.000	11,49
+Vị trí 2	145	245	708	1.200	8,27
+Vị trí 3	125	204	272	800	6,4
-Bình Khánh					
+Vị trí 1	428,4			2.100	4,9
+Vị trí 2	367,2			1.260	3,43
+Vị trí 3	306			840	2,75
-Bà Bầu					
+Vị trí 1	546			5.000	9,16
+Vị trí 2	468			3.000	6,4
+Vị trí 3	390			2.000	5,13
-Trại cá					
+Vị trí 1	300			1.000	3,34
+Vị trí 2	254			600	2,36
+Vị trí 3	231			400	1,73
-Mỹ Quý					so 2001
+Vị trí 1			912	6.000	6,58
+Vị trí 2			798	3.600	4,5
+Vị trí 3			684	2.400	3,5

(Nguồn : Ban Quản lý Dự án các Khu Dân cư thành phố Long Xuyên)

Số liệu cho thấy, mức tăng giá đất ở vị trí 1 từ 3,34 lần đến 11,49 lần. Giá vị trí 2 tăng từ 2,36 lần đến 8,27 lần. Giá vị trí 3 tăng từ 1,73 lần đến 6,4 lần

Tuy các số liệu điều tra, khảo sát trên chưa hoàn toàn đầy đủ nhưng cũng cho phép chúng ta thấy được mức độ của tình hình. Việc tăng giá trên không chỉ do các nguyên nhân khách quan như đã nêu, mà còn có một số nguyên nhân chủ quan. Bởi, nếu chỉ do khách quan cung < cầu thì chỉ cần điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hợp lý, giá đất sẽ ổn định.

Mặt khác, mức tăng giá này còn có điểm lạ thường. Đó là tốc độ tăng giá đất cao hơn mức tăng GDP đến hàng trăm lần. Mức tăng trưởng GDP trong 10 năm qua của An Giang bình quân là 10,36%/năm (Nguồn : Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm 2006 – 2010 tỉnh An Giang). Trong khi đó, giá đất tăng bình quân theo văn bản định giá của nhà nước trong toàn tỉnh là 3,18 lần (318%). Riêng khu vực Long Xuyên, Châu Đốc là 8,71 lần. Còn giá đất thực tế tăng từ 3,34 lần đến 11,49 lần.

2.4.Nguyên nhân của tình hình giá đất tăng cao ở An Giang:

Về khách quan, ta thấy giá đất tăng cao là do nhu cầu sử dụng đất tăng lên sau khi đất nước được hoà bình thống nhất, sau đổi mới về chính sách kinh tế và nhu cầu của thời kỳ công nghiệp hóa – hiện đại hóa, trong đó có tác động của đô thị hoá, tức là do cung < cầu.

Ngoài các nguyên nhân khách quan, còn có một số nguyên nhân chủ quan làm cho giá đất tăng cao bất hợp lý như sau.

2.4.1.Do chưa quan tâm đầy đủ cung – cầu đất đai:

Trong phát triển các khu công nghiệp: Những năm đầu thập kỷ 1990, đã di dời các cơ sở công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp ở Long Xuyên, Châu Đốc v.v.. ra khỏi các khu vực trung tâm, xây dựng các cơ sở cơ khí, sửa chữa quy mô lớn hơn ở ngoại ô là chủ trương rất đúng đắn, có hiệu quả. Nhờ đó, sản xuất đã phát triển tốt hơn, giải quyết thêm việc làm, cải thiện môi trường sống ở các khu dân cư, đầu tư giao thông, điện, nước tập trung nên có hiệu quả hơn.

Tuy nhiên, những năm gần đây, việc phát triển các cụm công nghiệp ở các thành phố, thị xã, hay cặp theo tỉnh lộ đông dân cư, có vẻ đã tạo ra một số hệ lụy cần được xem xét.

Bởi vì, ở các đô thị đất đai đã ít, dân đông mà lại dồn nhiều công nghiệp làm cung đất đai đô thị, vốn đã thấp hơn cầu, càng nhiều hơn mất cân đối, giá đất đô thị tăng

lên, tác động dây chuyền tới giá đất các vùng lân cận, hình thành mặt bằng giá mới trên diện rộng.

(Bên cạnh đó, việc quy hoạch các cụm công nghiệp ở đô thị còn kéo theo các vấn nạn về môi trường, tăng mật độ dân cư tạo sức ép lên các cơ sở hạ tầng kinh tế - văn hóa - xã hội đô thị vốn đã quá tải, rất khó giải quyết. Riêng ô nhiễm do các đơn vị chế biến thủy sản xả ra kênh rạch và khu vực dân cư xung quanh, theo điều tra mới đây của Sở Tài nguyên – Môi trường An Giang, tỷ lệ ô nhiễm có lúc, có nơi cao hơn 2000 lần mức cho phép).

Việc xây dựng các cụm công nghiệp ở các thành phố, thị xã còn kéo theo nhu cầu nhà ở, nhà trọ cho hàng ngàn người lao động. Việc này, ít nhiều đã làm căng thẳng hàng cung – cầu đất đai, đẩy giá đất tăng lên (chưa kể việc một số khu nhà trọ thiếu tiện nghi, phát sinh tệ nạn).

2.4.2. Việc giải quyết đất ở, đất chuyên dùng còn hạn chế; chưa có biện pháp thay đổi việc xây dựng nhà chưa tiết kiệm đất:

Ở An Giang, Nhà nước đã mở ra nhiều khu dân cư mới. Nhưng thị trường nhà đất còn yếu, hình thức giao dịch nhà đất chưa đa dạng, chưa chú ý đến người thu nhập thấp nên còn thiếu nhà ở, thúc đẩy giá đất tăng lên.

Ở nhiều nơi, việc xây dựng nhà thiếu tiết kiệm đất còn khá phổ biến. Trong tỉnh chỉ có 3 chung cư với 166 căn hộ so với 451.294 nhà trong tỉnh, chiếm tỷ trọng không đáng kể. Việc xây nhà cấp 4 choáng nhiều diện tích chiếm tới 94,2% nhà.

Nếu xu hướng này không được cải thiện, cung về đất ở trong thời gian tới sẽ khó khăn hơn, giá đất sẽ tiếp tục tăng lên.

2.4.3. Tổ chức sử dụng đất chậm hơn quy hoạch và kế hoạch:

BẢNG 5: TỔNG HỢP VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2005 VÀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỈNH ĐẾN NĂM 2010

Loại đất	Hiện trạng năm 2005		Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010			
			Phương án I		Phương án II	
	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
Tổng diện tích tự nhiên	353.551	100	353.551	100	353.551	100
I. Đất nông nghiệp	298.146	84,33	291.573,08	82,47	287.821,38	81,41

1. Đất sản xuất nông nghiệp	281.862,50	79,72	266.947,23	75,50	263.195,53	74,44
Đất trồng cây hàng năm	272.107,80	79,72	266.947,23	75,50	263.195,53	74,44
Đất trồng cây lâu năm	9.754,74	2,76	10.985,40	3,11	11.209,59	3,17
2. Đất lâm nghiệp	13.841,47	3,91	19.403,58	5,49	19.403,58	5,49
3. Đất nuôi thủy sản	2.334,13	0,66	5.064,36	1,43	5.064	1,43
4. Đất nông nghiệp khác	107,91	0,03	157,91	0,04	157,91	0,04
II. Đất phi nông nghiệp	53.096	15,02	61.455,92	17,38	65.207,62	18,44
1. Đất ở	15.421,82	4,36	19.894,64	5,63	20.042,50	5,67
Đất ở nông thôn	11.977,24	3,39	15.966,26	4,52	15.966,26	4,52
Đất ở đô thị	3.444,58	0,97	3.928,38	1,11	4.046,24	1,14
2. Đất chuyên dùng	25.164,28	7,12	28.725,81	8,12	32.169,32	9,10
Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	225,20	0,06	594,85	0,17	594,85	0,17
Đất quốc phòng, an ninh	790,72	0,22	1018,35	0,29	1.018,35	0,29
Đất sản xuất kinh doanh phi NN	870,86	0,25	1.697,29	0,48	3.002,97	0,85
.Đất khu công nghiệp	104,63	0,03	404,63	0,11	1.063,63	0,30
.Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	441,98	0,13	810,91	0,23	1.457,59	0,41
.Đất cho hoạt động khoáng sản	0	0	5,00	0,001	5,00	0,001
.Đất làm nguyên vật liệu XD	324,25	0,09	476,75	0,13	476,75	0,13
.Đất sử dụng công cộng	23.277,50	6,58	25.415,32	7,19	27.553,14	7,79
3. Đất tôn giáo tín ngưỡng	375,11	0,11	389,71	0,11	389,71	0,11
4. Đất nghĩa trang, nghĩa địa	234,14	0,07	304,62	0,09	304,62	0,09
5. Đất sông suối, mặt nước chuyên dùng	11.879,16	3,36	12.119,66	3,43	12.279,99	3,47
6. Đất phi nông nghiệp khác	21,49	0,01	21,48	0,01	21,48	0,01
III. Đất chưa sử dụng	2.309	0,65	522	0,15	522	0,15

(Nguồn: Báo cáo thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 của UBND tỉnh An Giang)

Ghi chú : đất nông nghiệp khác bao gồm đất các trại và trang trại chăn nuôi, sản xuất giống, kho xưởng phục vụ nông nghiệp; đất chưa sử dụng như vùng đệm biên giới, bãi bồi trầm thủy, núi đá không có tầng phủ, khó cải tạo.

Báo cáo này ghi nhận một số mặt như : “Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm mục tiêu phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trong 5 năm qua (2000-2005), tình hình sử dụng đất đai theo kế hoạch đã đáp ứng được yêu cầu phát triển nói chung và từng ngành, từng lĩnh vực nói riêng phù hợp với đặc thù của tỉnh.

Tuy nhiên, do sự đổi mới nền kinh tế của cả nước, của vùng, tỉnh An Giang đã có những điều chỉnh nhất định về mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn qua nên một số chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch được duyệt phải thay đổi, có chỉ tiêu vượt cao và một số chỉ tiêu đạt rất thấp.

Đánh giá từng lĩnh vực sử dụng đất cho thấy :

- Sử dụng nhóm đất nông nghiệp 5 năm qua vượt chỉ tiêu 11,13% do chuyển đổi đất vườn liền nhà trước đây qua đất nông nghiệp – do xóa được nhiều đất chưa sử dụng – do điều chỉnh sai sót qua kiểm kê đất năm 2005. Nhưng một phần diện tích cụ thể đã được duyệt chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp nhưng chưa thực hiện.

- Chỉ tiêu đất thổ cư thực hiện đến năm 2005 chỉ đạt 72,25%. Tuy có tăng 1.058 ha nhưng 5.269 ha lại được bóc tách chuyển sang đất nông nghiệp.

- Chỉ tiêu đất chuyên dùng trong giai đoạn 2001 – 2005 thực hiện được 25.164 ha, đạt 70,66% so với chỉ tiêu được duyệt năm 2010 và đạt 78.40% so với chỉ tiêu được duyệt của kế hoạch 5 năm 2001 – 2005, do nhiều dự án triển khai chậm. Ngoài ra trong kỳ còn chuyển về đất nông nghiệp 1.320 ha.

- Nhóm đất chưa sử dụng được khai thác đưa vào sử dụng đạt 82,70% so với chỉ tiêu đến năm 2010, cao hơn 1.028 ha so với chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2001 – 2005. Nhìn chung phần diện tích này sử dụng có hiệu quả.

Nguyên nhân chung là :

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất năm 2001 – 2005 của tỉnh trước đây được xây dựng trong điều kiện nền kinh tế của tỉnh có tốc độ tăng trưởng thấp do chịu thiệt hại mùa nước nổi liên tiếp hai năm 2000 – 2001, sức đầu tư còn hạn chế.

- Xuất phát điểm nền kinh tế thấp, phụ thuộc vào kinh tế nông nghiệp, thực hiện còn nặng tính tự phát. Ngành dịch vụ, du lịch, phát triển chưa tương xứng tiềm năng; cơ sở hạ tầng công nghiệp đầu tư chậm, chỉ phát triển tốt công nghiệp chế biến thủy sản, các ngành công nghiệp khác còn nhỏ lẻ.

- Trong dự báo các mục tiêu phát triển chưa lường hết những tác động của thiên tai và những diễn biến của nền kinh tế; chưa chuẩn bị đủ các tiền đề cần thiết như chất lượng nguồn nhân lực, kết cấu hạ tầng theo đặc trưng của địa phương như du lịch, kinh tế cửa khẩu”

(Trích Báo cáo thuyết minh tổng hợp Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 của UBND tỉnh An Giang).

Tóm lại, báo cáo này cho thấy 2 mặt :

+ Tình đề ra yêu cầu cao về phát triển kinh tế - xã hội, chủ động quy hoạch và xây dựng kế hoạch với mức điều chỉnh sử dụng đất khá cao cho các mục tiêu phát triển, theo sát yêu cầu khách quan của cán cân cung – cầu sử dụng đất. Nên trong một chừng mực nào đó, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2000 – 2005 đã có tác dụng làm chậm tốc độ tăng giá cả đất đai.

+ Nhưng một số chỉ tiêu không đạt do tăng trưởng kinh tế - xã hội thấp hơn dự kiến và tổ chức thực hiện chậm so với quy hoạch và kế hoạch làm cho cung – cầu đất đai càng mất cân đối, giá đất tiếp tục tăng.

Ngoài ra, theo Trung tâm phát triển quỹ đất An Giang, đến quý 2/2006, đã đề nghị UBND tỉnh thu hồi, điều chỉnh trên 1 triệu m² đất công của một số cơ quan, doanh nghiệp nhà nước nhiều năm chưa sử dụng. Trong nhân dân, một số cá nhân mua đất san lô bán nền nhưng do kê giá quá cao, để trống hàng ngàn nền nhà tạo ra cung giả tạo. Việc này góp phần làm cung đất đai chậm cải thiện, thúc đẩy giá đất tăng cao.

2.4.4. Nạn đầu cơ đất đai chưa được ngăn chặn kịp thời:

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến nạn đầu cơ đất đai là còn sơ hở trong quản lý. Nhà nước quy hoạch sử dụng đất hay xây dựng đường giao thông làm tăng giá trị đất ở khu vực nhưng chưa có biện pháp điều tiết việc tăng giá trị đất này, để tư nhân đầu cơ thu lợi không hợp lý.

Theo Karl John, Giám đốc điều hành của TCK Group, một Công ty Tư vấn đầu tư ở VN: “Gần đây, đầu cơ bất động sản (BDS) đã khiến cho giá nhà đất tăng,

vượt qua tầm với của phần lớn người VN. Xét về tỉ lệ chuyển giao BĐS và đất đai, nhiều người VN đã đầu tư vào BĐS hơn là gửi tiền vào các ngân hàng lãi suất thấp hoặc đầu tư vào thị trường chứng khoán. Các chuyên gia đất đai trong nước cho rằng, chỉ có 5% dân số có tài sản đủ để mua BĐS với giá cả đang bị thổi phồng hiện nay”. Do đó, hậu quả là giá đất đai vừa tăng cao một cách giả tạo và nay thị trường nhà đất lại đang đóng băng, tiềm ẩn nguy cơ đổ vỡ hàng loạt trên thị trường nhà đất, kéo theo sự khốn đốn khó tránh khỏi của các tổ chức tín dụng đã cho vay trên thị trường này.

2.4.5. Thị trường đất đai chậm phát triển :

a/. Tình hình hoạt động của thị trường nhà đất ở An Giang:

Ở An Giang, như nhiều địa phương khác, vẫn đang tồn tại các hoạt động song song trên thị trường nhà, đất.

- Thị trường đất đai công khai, hợp pháp hoạt động hàng chục năm qua, gồm hơn 20 doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp tư nhân như Công ty Địa ốc An Giang, Công ty Xây lắp An Giang là công ty chuyên doanh của nhà nước đã cổ phần hoá, Công Ty Afifix là công ty xuất nhập khẩu nông sản thực phẩm và Công ty Điện Nước được phép kinh doanh dịch vụ nhà đất, các công ty tư nhân như công ty Sao Mai, Thiên Lộc, Toàn Thắng, Ngọc Hầu, Như Ý v.v.. là những đơn vị hoạt động có hiệu quả, huy động được nguồn vốn lớn trên thị trường để xây dựng nhiều công trình quan trọng, nhiều khu dân cư lớn trong tỉnh và ngoài tỉnh, có phương tiện và nghiệp vụ kinh doanh khá, có đội ngũ công nhân và nhân viên quản lý tương đối chuyên nghiệp. Nhưng hoạt động chiếm tỷ trọng không lớn trên thị trường đất đai. Giao dịch nhà đất giữa các cá nhân và tổ chức vẫn chiếm tỷ trọng cao.

- Song song đó còn có một số người hoạt động môi giới mua bán nhà đất hoặc mua quyền sử dụng đất rồi phân lô bán nền. Lực lượng này, tuy vốn không lớn, nhưng giá cả linh hoạt do không nộp thuế, dòng vốn quay vòng nhanh và đã thực hiện được một khối lượng mua bán nhà đất lớn, có ảnh hưởng nhất định đến hoạt động của thị trường đất đai ở địa phương.

Nhìn chung, hoạt động của thị trường nhà đất ở An Giang chưa phát triển nhiều. Trước hết, do nguồn vốn của các doanh nghiệp không lớn, tín dụng cho thị trường này còn hạn chế, quy mô thị trường này còn nhỏ, lĩnh vực kinh doanh nhà đất còn mới mẻ, chưa thu hút được nhiều đầu tư ngoài tỉnh .

Về quy mô công trình, phổ biến vẫn là nhà cấp 3, cấp 4. Trong 30 năm qua chỉ xây dựng 1 chung cư 5 tầng với khoảng 50 căn hộ và một số làm dịch vụ xây dựng trụ sở cơ quan, trường học, trạm y tế, nhà hàng, khách sạn, chợ .. từ vốn của chủ đầu tư. Chưa có hoạt động đầu tư toàn diện để kinh doanh mặt bằng khu công nghiệp, nhà cao tầng làm văn phòng, siêu thị, cho thuê chung cư hay ký túc xá lớn, việc phối hợp với ngân hàng bán nhà nhà hay chung cư trả góp còn ít.

Như trên đã nêu, do nhu cầu về các dịch vụ này chưa lớn nên ít có đơn vị nào dám mạo hiểm kinh doanh, mà xu hướng kinh doanh theo kiểu “mì ăn liền” như phân lô bán nền, xây rồi bán nhà cấp 3, cấp 4 .. vẫn là chủ yếu.

Ngoài ra, việc quan tâm kích thích thị trường này phát triển cũng còn yếu, chậm quy hoạch chi tiết, việc hình thành các khu công nghiệp, xây dựng các công trình văn hoá – y tế - xã hội vẫn do các bộ phận hành chính sự nghiệp quản lý chưa có điều kiện giao các doanh nghiệp nên cũng hạn chế việc thu hút vốn, năng lực đầu tư trong, ngoài tỉnh.

b/. Tính công khai, minh bạch trên thị trường đất đai còn yếu:

Như tình trạng chung của cả nước, việc công khai trên thị trường đất đai có tác dụng rất quan trọng nhưng tổ chức thực hiện vẫn còn nhiều hạn chế.

(Mới đây, trong xếp hạng của Jones Lang Laselle công bố Việt Nam xếp hạng cuối cùng về sự minh bạch bất động sản (BDS), đăng trên Báo Lao động ngày 31/07/2006 của tác giả Võ Thắng về “Thiếu minh bạch về thị trường BDS: Ở Việt Nam, giá nhà cao “ngất ngưỡng”. Việt Nam vẫn là một quốc gia nghèo so với thế giới, nhưng giá BDS lại vào loại cao nhất. Cụ thể, giá nhà chung cư thương mại tại các khu đô thị mới rẻ nhất là từ 5,3 triệu đồng/m², đa phần ở mức 8 – 10 triệu đồng/m², thậm chí có những khối nhà giá tới 12 – 15 triệu đồng/m². Trong khi giá thành xây dựng nhà chung cư hiện nay chỉ khoảng 2 – 2,5 triệu đồng/m², thì mức giá “trên trời” kia được hình thành do những yếu tố nào? Những năm qua, Nhà nước đã có cơ chế ưu đãi trung gian thông qua các doanh nghiệp phát triển nhà ở nhằm tăng nguồn cung thị trường nhà cho người thu nhập thấp. Nhiều nhà đầu tư sử dụng chính sách này để được hưởng ưu đãi về đất và vốn vay. Nhưng khi hoàn thành công trình, họ rao bán với giá thị trường nên những khoản ưu đãi của Nhà nước đã rơi vào nhưng nhà kinh doanh BDS cùng hệ thống giao dịch “ngầm”.

Theo Hiệp Hội Kinh doanh BĐS TPHCM, hiện TP này đang có 4.000 doanh nghiệp (DN) BĐS chính thức đăng ký hoạt động, và thêm khoảng 2.000 DN không đăng ký tham gia hoạt động trên thị trường (TT) BĐS. Còn Sở Tư Pháp TPHCM cho biết: 2/3 trong số DN nêu trên không có khả năng tài chính, được thành lập với mục đích “săn nhà” trong dự án rồi mua đi bán lại vòng vèo để kiếm lời. Thời điểm năm 2002, TP HCM có 1.007 dự án kinh doanh nền nhà với tổng diện tích 6.600 ha, có tổng giá trị ước khoảng 8,7 tỉ USD. Nhưng chỉ gần 10% diện tích nêu trên có cơ sở hạ tầng, phần lớn nền nhà được mua bán trên giấy với sự tiếp sức của hệ thống “cò” nhà đất làm “méo mó” thị trường BĐS. Được biết, 70 – 80% hoạt động chuyên nhượng BĐS hiện nay vẫn là giao dịch “ngầm”. Lĩnh vực này không chỉ gây thất thu ngân sách nhà nước, mà đã làm cho hoạt động kinh doanh BĐS trở nên thiếu công khai minh bạch. Tuy nhiên, hoạt động đó vẫn tồn tại, bởi theo TS Vũ Đình Ánh – Viện Khoa học Tài chính: “ Nếu công khai minh bạch, các chủ dự án lại mất đặc quyền đặc lợi, tầng lớp môi giới mất việc làm, những người có honor quan đến lĩnh vực nhà đất mất nguồn thu khổng lồ ..”. Và cũng trong bài này : “Để xảy ra việc thiếu minh bạch, Thứ trưởng Bộ Tài nguyên – Môi trường Đặng Hùng Võ cho rằng : “Nguyên nhân chính là do chủ quan. Chỉ mỗi Luật Đăng ký BĐS thôi mà tới 4 kỳ họp Quốc hội, Chính phủ vẫn chưa trình qua được”. Và cũng theo Ông Võ, có một nghịch lý khác trong vấn đề TT BĐS là chuyện quy hoạch: “Các nước trên thế giới sử dụng các nhà tư vấn để làm quy hoạch, còn ta thì trong rất nhiều trường hợp lại để các nhà lãnh đạo “ngồi gật gù” với nhau, nên rất nhiều bất cập xảy ra”.

Điều này cho thấy, việc minh bạch hóa thị trường đất đai, cần thực hiện không chỉ trên thị trường đất đai, mà còn ở cả trong khâu quy hoạch xây dựng.

2.5. Vấn đề giá bồi hoàn đất và công tác tái định cư:

2.5.1. Giá bồi hoàn đất giải tỏa chưa hợp lý : Ở địa phương cũng còn một số vướng mắc trong việc giải tỏa đất đai làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng các công trình, chủ yếu là vướng mắc mức giá bồi hoàn đất.

Trong các bảng quy định giá đất ở địa phương, phương pháp định giá là điều tra giá đất thực tế đã chuyển nhượng trên thị trường.

Điều đầu tiên là người viết chưa tìm ra bất cứ một lý thuyết khoa học nào luận chứng cho phương pháp này.

Trong lý luận của Kinh tế chính trị Mác-Lênin cũng chỉ nêu lý thuyết về địa tô TBCN của Marx, nêu rất rõ địa tô TBCN trong kinh doanh nông nghiệp, dùng công thức toán để suy ra giá trị đất đai, chứ không nêu bất cứ một lý luận cứ nào cho phương pháp này.

Trong khoa học về quản lý kinh tế, lý thuyết hiện giá cũng không nêu phương pháp nào như vậy. Ngược lại, lý thuyết này nêu rất rõ về phương pháp hiện giá tài sản đem lại thu nhập vĩnh viễn (như đất đai, trái phiếu dài hạn).

Mặt khác, theo một số khảo sát, độ chính xác trong thực hiện phương pháp này chưa cao do khi điều tra nhiều người khai báo thấp hơn giá thực để đóng thuế chuyển quyền sử dụng nhà, đất thấp hơn. Nếu căn cứ hoàn toàn vào bảng giá đất này để bồi hoàn nhà, đất cần di dời, giải tỏa sẽ thiệt thòi cho đối tượng, việc khiếu kiện sẽ khó tránh khỏi, các công trình sẽ chậm tiến độ. Việc định giá đất khi tiến hành cổ phần hóa, bán, khoán, cho thuê, góp vốn, thế chấp, bảo lãnh của doanh nghiệp nhà nước cũng sẽ gặp nhiều khó khăn, có thể phát sinh tiêu cực.

Mặt khác, khi thông qua HĐND tỉnh, có lẽ do thấy giá đất đai luôn biến động, công tác điều tra giá đất thường quá phức tạp nên có vẻ như Hội đồng chọn mức giá thấp hơn giá khảo sát. Trên thực tế, giá trên được dùng làm căn cứ thu thuế sử dụng đất hàng năm, dùng để bồi hoàn đất giải tỏa nhân dân sẽ khó đồng tình.

2.5.2. Giải pháp bồi hoàn chưa đa dạng :

Từ trước đến nay, ta thường áp dụng kiểu giải tỏa trắng theo hình thức “mua đứt bán đoạn”. Ở các nước, còn một biện pháp khác khá phổ biến khi giải tỏa xây dựng các cơ sở sản xuất kinh doanh. Đó là, không bồi hoàn bằng tiền mà **vận động chủ đất cũ chuyển giá trị đất thành cổ phần, liên doanh với nhà đầu tư (như kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, chung cư, siêu thị, chợ, trường tư, bệnh viện tư ..)** chia lãi từ các loại hình kinh doanh này.

Điều này, nếu thực hiện được sẽ có nhiều lợi ích :

Một là : người nông dân được chuyển thành nhà đầu tư lĩnh vực khác, giữ nguyên được quyền sử dụng đất của mình. Điều này còn mang lại một lợi ích kép là không đẩy người nông dân tới chỗ buộc phải tìm mua đất khác làm cầu đất tăng lên.

Hai là : khi chủ đất cũ biến giá trị đất của mình thành vốn cổ phần, họ sẽ có trách nhiệm hơn khi thảo luận về giá đất. Họ sẽ không kêu giá quá cao, thoát ly thực tế, vì đây là “công ty của mình”. Buộc họ, một cách vô hình, phải bước vào cạnh

tranh trên thị trường đất đai : nếu kê giá đất quá cao làm tăng giá thành đầu tư, như tiền thuê khu công nghiệp cao khiến người thuê bỏ đi nơi khác có giá thuê đất hợp lý hơn và chính chủ đất cũ là người bị thiệt hại đầu tiên. Trong khi đó, theo cách bồi hoàn hiện nay, chủ đất cũ luôn muốn giá bồi hoàn thật cao, đẩy giá lên một cách vô tội vạ. Bởi đây là “tiền nhà nước”.

Ba là : Hình thức này còn giúp giảm nạn khiếu kiện đất đai dai dẳng như hiện nay. Đồng thời, tiết kiệm được nguồn kinh phí rất lớn vì không phải chi trả bồi hoàn đất đai bị giải toả, di dời.

Nhưng điều này chỉ có thể thực hiện được với điều kiện : hoặc phải chuyển các Ban Quản lý Khu Công nghiệp hiện nay thành Công ty Cổ phần chuyên doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; hoặc thu hút nhiều Công ty cổ phần trong, ngoài tỉnh, kể cả nước ngoài đủ vốn đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc chung cư, chất lượng quy hoạch xây dựng tốt.

2.5.3. Một số khu công nghiệp chưa hoàn toàn hợp lý về địa điểm, chưa quan tâm đầy đủ đến các vấn đề liên quan khi khu công nghiệp đi vào hoạt động.

+ Cần xem xét lại địa điểm xây dựng các khu công nghiệp :

Việc xây dựng một số cơ sở công nghiệp tại thành phố Long Xuyên trong giai đoạn đầu công nghiệp hóa làm nền kinh tế sinh động hơn, giải quyết nhiều lao động, tác động lan tỏa ra toàn tỉnh, gây sự chú ý thu hút thêm các nguồn đầu tư.

Nhưng nói chung, việc xây dựng khu công nghiệp quá gần khu trung tâm, bên cạnh những lợi ích trước mắt, sẽ mang tới nhiều hệ quả không tốt, nhất là làm mất cân đối cán cân cung – cầu đất đai, đẩy giá đất tăng lên và ô nhiễm môi trường tự nhiên và xã hội rất khó giải quyết. (Sau này, tỉnh thực hiện □hơn kế hoạch xây dựng khu công nghiệp Bình Hoà, huyện Châu Thành, cách Long Xuyên 15 km; khu công nghiệp Bình Long, huyện Châu Phú, một mặt nào đó cũng có thể là hướng đi đúng).

2.5.4. Chưa quan tâm nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp :

Nhà ở cho công nhân là nhu cầu rất lớn ở các khu công nghiệp. Nếu không có giải pháp tốt sẽ phát sinh hàng trăm nhà trọ tồn rất nhiều diện tích (chưa kể nhiều nhà trọ thiếu tiện nghi) làm căng thẳng thêm cung – cầu đất đai, đẩy giá đất tăng lên.

(Mặt khác, ta cứ hình dung, nếu khu công nghiệp Bình Hoà không có ký túc xá công nhân thì mỗi ngày sẽ có hàng ngàn công nhân phải đi về giữa Long Xuyên và Châu Thành, mật độ giao thông tăng , tai nạn giao thông tăng là không tránh khỏi, lãng phí chi phí đi lại trong xã hội).

Thông thường, phải xây dựng các ký túc xá công nhân cao tầng đồng bộ với khu công nghiệp. Đó là điều cần trở thành quy định.

2.5.5. Quan tâm chưa toàn diện trong công tác tái định cư: Nhìn chung, các cấp chính quyền luôn quan tâm đến việc tái định cư người có nhà đất bị giải tỏa, di dời. Nhưng, kế hoạch nên bao hàm 3 giai đoạn : trước giải tỏa (điều tra – xây dựng khu tái định cư) – trong giải tỏa – sau giải tỏa, gắn chặt với công tác quy hoạch sử dụng đất.

*

* *

CHƯƠNG 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP HÌNH THÀNH GIÁ CẢ ĐẤT ĐAI HỢP LÝ Ở TỈNH AN GIANG

3.1. QUẢN TRIỆT TỐT CHỦ TRƯỞNG CỦA ĐẢNG VÀ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG ĐẤT ĐAI

+ Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ 10 đã nêu :“Phát triển thị trường bất động sản, bao gồm thị trường quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất: bảo đảm quyền sử dụng đất chuyển thành hàng hoá một cách thuận lợi, làm cho đất đai thực sự trở thành nguồn vốn cho phát triển, thị trường bất động sản trong nước có sức cạnh tranh so với thị trường khu vực, có sức hấp dẫn các nhà đầu tư. Thực hiện công khai, minh bạch và tăng cường tính pháp lý, kỷ luật, kỷ cương trong quản lý đất đai. Nhà nước điều tiết giá đất bằng quan hệ cung – cầu về đất đai và hàng qua chính sách về thuế có liên quan đến đất đai. Nhà nước vừa quản lý tốt thị trường bất động sản vừa là nhà đầu tư bất động sản lớn nhất. Hoàn thiện hệ thống luật pháp về kinh doanh bất động sản.”

+ Nghị quyết Đại hội lần thứ 8 mới đây của đảng bộ tỉnh An Giang cũng đã khẳng định: “Công tác quy hoạch có ý nghĩa hết sức quan trọng. Trên cơ sở quy hoạch chính xác và khoa học để đầu tư, chuyển dịch cơ cấu mang tính đồng bộ và hiệu quả, khai thác đúng tiềm năng và lợi thế. Trước mắt cần rà soát, cập nhật, điều chỉnh bổ sung phù hợp, tập trung cho quy hoạch phát triển tổng thể kinh tế – xã hội, đô thị, ngành, quy hoạch sử dụng đất, lao động”, “xây dựng kế hoạch sử dụng đất và có khung giá đất hợp lý, đồng thời có biện pháp kiểm soát chống đầu cơ, kinh doanh trái phép đất đai, tạo điều kiện dễ dàng để giải phóng mặt bằng, chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng. Xây dựng dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển quỹ đất ở các khu đô thị để phục vụ cho đầu tư phát triển”.

Đây là những nội dung quan trọng trong nhiệm vụ phát triển nguồn lực đất đai phục vụ cho tăng trưởng và phát triển ở địa phương giai đoạn 2006 – 2010. Nghị quyết cũng đã chỉ ra các công việc khá cụ thể.

Tuy nhiên, trong thực hiện nghị quyết Đại hội 10 của Đảng, Đại hội 8 của An Giang; phải thật sự quán triệt những Nghị quyết này và trong kế hoạch thực hiện cần

chú trọng hơn biện pháp cân đối cung – cầu đất đai, phát triển thị trường đất và bất động sản, công khai các chủ trương và hoạt động liên quan đến nhà đất là các công việc cơ bản, nếu thực hiện tốt sẽ có tác động dây chuyền.

3.2. Quan tâm thường xuyên việc cân đối cung – cầu đất đai :

Như đã nêu ở các phần trên, khi giá đất tăng cao bất hợp lý mang lại nhiều tác hại cho phát triển, thì một trong các nguyên nhân có vai trò chi phối nhất là do cung đất đai < cầu. Nên giải pháp cơ bản nhất là can thiệp để thiết lập thường xuyên cân đối cung – cầu đất đai.

Ta biết rằng, đất đai là một loại hàng hoá đặc biệt, là sản phẩm của tự nhiên, không thể áp dụng các biện pháp tăng cung như các hàng hoá thông thường. Do đó, các biện pháp đặc thù để cân đối cung – cầu đất đai tại địa phương phải là :

- Một là trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần cân nhắc kỹ đến cán cân cung – cầu đất đai, tránh làm cung – cầu đất đai thêm căng thẳng.

- Hai là, tùy theo nhu cầu khách quan của từng thời kỳ, cần chuyển một số diện tích từ mục đích sử dụng này sang mục đích sử dụng khác một cách hợp lý và chủ động (như chuyển một số đất nông nghiệp sang đất chuyên dùng, phục vụ đô thị hoá, công nghiệp hóa – hiện đại hóa).

Đối với An Giang, nên cân nhắc kỹ việc phát triển thêm khu công nghiệp ở Long Xuyên, Châu Đốc, các thị trấn, dọc theo các quốc lộ, tỉnh lộ. Cá biệt, với một số cơ sở công nghiệp riêng lẻ, đặc thù nên cách xa trung tâm ít nhất 10 km.

Bởi vì, quy mô công nghiệp chúng ta đang tiến hành là công nghiệp hiện đại, quy mô vừa, lớn, hiện đại, không giống với những cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp nhỏ lẻ thời khai hoang hay của thập kỷ 60,70 thế kỷ trước, thời kỳ Long Xuyên, Châu Đốc chỉ có vài chục ngàn dân. Ngày nay, cũng trên quy mô diện tích cũ nhưng dân số đã tăng lên hàng chục lần, kèm theo sự phát triển nhà ở, giao thông và các cơ sở kinh tế - văn hóa – xã hội khác. Do đó, phát triển khu công nghiệp ở các khu trung tâm sẽ tạo ra nhiều hệ quả “lợi bất cập hại”.

(Nhìn ra nước ngoài, ở Pháp, cũng không có khu công nghiệp Paris, mà thủ đô Paris là trung tâm chính trị, văn hóa, thương mại, dịch vụ. Còn các khu công nghiệp lớn như Toulouse, Marsielle .. đều cách Paris và các thành phố khác từ vài chục cây số đến hàng trăm cây số.

Ở Mỹ cũng không có khu công nghiệp New York hay Washington, mà chỉ có vành đai công nghiệp hàng ngàn cây số khá nổi tiếng, đều cách xa các thành phố. Ở đó, họ mở đường tới các cảng biển, cảng hàng không để xuất khẩu; mở đường đến các thành phố để tiêu thụ trong nước).

Thật ra, đầu tư làm đường để xây dựng khu công nghiệp xa trung tâm, có khi còn ít tốn kém hơn chi phí giải tỏa, bồi hoàn đất đai. Giải tỏa bồi hoàn ở nội ô rất tốn phí, có trường hợp vướng thêm khiếu kiện khó giải quyết, ảnh hưởng tiến độ thi công.

(Ngay cả chủ nhà Bồ Đào Nha, ở EURO 2004, cũng xây sân bóng đá sát núi. Có lẽ họ không muốn xây dựng các công trình tốn nhiều đất bên trong các thành phố).

Mặt khác, thông thường các nước dùng nhưng loại đất xấu làm khu công nghiệp, dành các loại đất tốt cho an ninh lương thực – thực phẩm, cây xanh, hạn chế ảnh hưởng cung – cầu đất nông nghiệp.

Việc xây các khu công nghiệp cách xa quốc lộ, tỉnh lộ .. cũng để tránh tăng mật độ dân cư, ảnh hưởng tốc độ xe, tránh tai nạn giao thông.

Trở lại tình hình An Giang, đối với các huyện khác, chỉ nên cho phát triển khu công nghiệp cách các thị trấn khoảng 10 km, trừ các thị trấn đặc thù như thị trấn ở vùng biên, nhưng cũng không nên gần trung tâm quá 5 km.

(Người viết cho rằng, ngoài việc hoàn thiện các khu công nghiệp hiện có, nên quy hoạch phát triển khu công nghiệp ở Tri Tôn, Tịnh Biên, An Phú. Nên hết sức tránh sử dụng đất tốt (đất màu), đất cạnh tỉnh lộ làm khu công nghiệp. Bởi vì, ngoài sự cân nhắc về cung – cầu đất đai, nên chú ý đến an ninh lương thực – thực phẩm, môi trường và mật độ giao thông. Cũng cần thấy rằng, nông nghiệp là nguồn nguồn nguyên liệu chính cho sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ. Cá biệt cũng có thể phát triển một số công nghiệp đặc thù dọc theo tỉnh lộ, sông lớn (như chế biến thủy sản) nhưng không nên quá tập trung, như mỗi nhà máy chế biến cá xuất khẩu nên cách nhau khoảng 10 km và phải xử lý triệt để về ô nhiễm môi trường, bắt buộc có vành đai cây xanh chung quanh ít nhất 5m)

- Song song đó, nhất thiết nên xem xét quy hoạch, phát triển các khu chung cư, ký túc xá HSSV, ký túc xá công nhân cùng lúc với việc xây dựng các khu công

ngiệp, cụm công nghiệp, trường nghề, trường đại học để tiết kiệm đất, cân đối cung – cầu nhà đất.

3.3: Hoàn thiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

+ Các văn bản của UBND tỉnh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đều có cơ sở thực tế và khoa học. Ở các bộ bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết của 11 huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh (mỗi huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh có 11 bản đồ quy hoạch về giao thông, trường học, y tế, khu thương mại, nhà ở v.v..) có nhiều ưu điểm .

Nhưng đi sâu xem xét thực tế, vấn đề nổi lên chính lại là công tác quy hoạch xây dựng chi tiết còn nhiều bất cập. Như các quy hoạch xây dựng của các huyện, thị, thành phố trong tỉnh, chất lượng quy hoạch có nơi chưa tốt như : quy hoạch khu hành chính huyện Tri Tôn phải bãi bỏ vì không hợp lý, không khả thi, tạo ra sự lãng phí lớn ; xây dựng một số chợ bỏ trống nhiều năm do chưa đồng bộ với khu dân cư, giao thông chưa hoàn chỉnh, chưa gắn liền với các hoạt động thương mại, dịch vụ là những việc cần xem xét ; trong quy hoạch các khu công nghiệp vẫn có một số ý kiến chưa đồng tình về vị trí; ngay cả chủ trương gần đây về san lấp rạch Bà Bầu (Mỹ Xuyên, Long Xuyên) cũng nên cân nhắc. Bởi vì, việc xóa một con rạch quan trọng như thế thì việc thoát nước trong mùa mưa sẽ như thế nào? Hay lấp rạch thoát nước để rồi phải tốn hàng chục tỷ đồng xây cống, nâng nền đường, nhân dân còn phải tốn kém nhiều hơn để nâng nền nhà để chống ngập (mà cũng không hiệu quả bằng). Đây có thể là sai sót vĩnh viễn không sửa chữa được. Tốt nhất, nên sử dụng dịch vụ tư vấn quy hoạch xây dựng, tránh hiện tượng cảm tính, theo kiểu “mỗi lần thay đổi lãnh đạo là mỗi lần thay đổi quy hoạch” ; hoặc như ý kiến Thứ trưởng Đặng Hùng Võ là “ lãnh đạo ngồi gật gù với nhau”.

Mặt khác, phải thực hiện nghiêm quy trình quy hoạch, phê duyệt quy hoạch đúng thẩm quyền, đủ căn cứ khoa học, thực tiễn.

Trong quy hoạch xây dựng hiện nay cũng cần chú ý nhiều đến cấp xã, cần quy hoạch toàn diện, công khai để dân góp ý kiến và công bố cho dân biết. Thí dụ ở xã cần quy hoạch đâu là làng nghề, cụm công nghiệp. Nếu không, các nghề truyền thống, tiểu thủ công nghiệp sẽ tự phát xây dựng xen kẻ trong dân cư. Sau này, một khi cần tăng đầu tư, mở rộng quy mô, lại lặp lại điệp khúc ở các phường, thị trấn trước đây, nhà nước phải di dời một số cơ sở ra xa hơn. Vấn đề là quy hoạch mà

chưa sử dụng thì dân vẫn sản xuất nông nghiệp bình thường. Bên cạnh đó, quy hoạch xây dựng ở cấp xã còn giúp cho công tác quản lý nhà nước ở địa phương được thông suốt. (Bởi vì, nếu không quy hoạch, giả sử người dân đến xin chuyển mục đích sử dụng đất sản xuất qua đất thổ cư thì Chủ tịch UBND xã căn cứ vào đâu để có ý kiến trên đơn của nhân dân !)

Cần sử dụng vốn nhà nước một cách tập trung hơn, tránh nôn nóng, dàn trải, có chính sách huy động nhiều nguồn lực xã hội hoá thực hiện quy hoạch.

Bên cạnh đó, quy hoạch kiến trúc cũng cần có sự hợp lý về mật độ xây dựng, hài hoà về cảnh quan, môi trường.

+ Hoàn thiện công tác giao quyền sử dụng đất : Như đã nêu, hiện còn khoảng 1 triệu m² đất của nhà nước giao chưa được sử dụng, phần lớn là đất thuộc quyền sử dụng của các đơn vị nhà nước. Cần áp dụng đồng bộ các biện pháp : kiểm kê, phân loại, đất không dùng đúng mục đích, đất không sử dụng thì thu hồi ngay, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với đất các doanh nghiệp thì tùy trường hợp, thu tiền sử dụng đất (có đấu giá), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa vào tài sản đơn vị, hoặc cho thuê dài hạn.

3.4 : Phát triển nhanh thị trường nhà đất

Ta biết rằng, tốc độ phát triển thị trường nhà đất, trong đó có việc thu hút hút đầu tư xây dựng, có ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng.

Nên việc phát triển nhanh thị trường nhà đất ở địa phương là biện pháp chủ động phát huy vai trò của nó trong phát triển kinh tế – xã hội, uốn nắn các tiêu cực và có khi còn giữ lợi nhuận của các dịch vụ này (thường là rất lớn) ở lại trong nước, tránh mâu thuẫn, GDP thì tăng nhưng thu nhập dân cư không tương xứng.

3.5 : Xem xét lại phương pháp định giá đất, kể cả giá bồi hoàn trong giải toả nhà đất, tiến tới cơ chế một giá trên thị trường.

Như trên đã nêu, việc ban hành giá đất của nhà nước, nếu chưa phù hợp sẽ làm cản trở hoạt động của thị trường đất đai và nhiều việc khác.

Để thấy rõ hơn mức chênh lệch của giá bồi hoàn của tỉnh quy định với phương pháp định giá mà lý luận của Marx và lý thuyết định giá trong kinh tế học, người viết đã thực hiện một số khảo sát để so sánh như sau :

Nếu định giá đất theo phương pháp của Marx và lý thuyết định giá tài sản hay phương pháp dựa trên thu nhập:

Khảo sát 1:

Ông Bùi Phước Dũng có 10.000 m² (1 ha) đất nông nghiệp vùng đồng sâu ở xã Vĩnh Chánh, huyện Thoại Sơn, An Giang, chuyển từ đất sản xuất 1 vụ lúa/năm lên 2 vụ/năm khoảng năm 1995. Ông có 2 phương án kinh doanh:

- Nếu cho thuê với giá 1.000.000\$/ 1công (1.000m²), lãi suất tiền gửi tiết kiệm thời điểm tháng 6/2006 là 0,725%/tháng thì thu nhập mỗi m² đất/năm của ông Dũng sẽ là : 1.000.000\$/1 công = 1.000\$/m².

Tính theo phương pháp thu nhập thì giá một m² đất của ông Dũng là: 1.000\$/(0,00725 x 12 tháng) = 11.494,253\$/m².

Nếu ông Dũng trực tiếp canh tác mùa vụ 2006, các chi phí, lợi nhuận là:

+Vụ Đông Xuân : tổng chi phí trực tiếp là 5.580.000\$ + 420.000\$ ăn uống, đi lại với các chi tiết là :

.giống:	300kg x 3.000\$/kg	=	600.000\$
.thuốc diệt ốc bươu vàng		=	200.000\$
.thuốc diệt cỏ		=	150.000\$
.phân bón UREA	200kg x 4.800\$/kg	=	960.000\$
	NPK 50kg x 3.800\$/kg	=	190.000\$
	DAP 50kg x 5.600\$/kg	=	280.000\$
	KALI 50kg x 4.000\$/kg	=	200.000\$
.thuốc trị bệnh lúa		=	200.000\$
.thuốc trừ sâu		=	50.000\$
.công vét đường nước, gia cố bờ		=	100.000\$
.công gieo sạ		=	50.000\$
.bơm nước ra xuống giống sớm		=	500.000\$
.bơm tưới		=	200.000\$
.công cấy dặm		=	100.000\$
.công nhổ cỏ		=	100.000\$
.công cắt lúa		=	700.000\$
.công vác và tuốt lúa		=	500.000\$
.công kéo lúa hạt về		=	100.000\$
.phí sử dụng nước		=	200.000\$

Tổng cộng	6.000.000\$
Năng suất 6,5 tấn/ha. Bán ra 2.400\$/kg	= 15.600.000\$
Thực lãi	= 9.600.000\$
+Vụ Hè Thu :	
Thêm phần :	
.Công làm đất	= 500.000\$
.Công phơi, sấy, vận chuyển	= 800.000\$

Tổng chi phí	= 7.300.000\$
Năng suất 4,5 tấn/ha. Bán ra 2.500\$/kg	= 11.250.000\$
Thực lãi	= 3.950.000\$

Tổng thu nhập cả năm : 9.600.000\$ + 3.950.000\$ = 15.575.000\$/ha

Tổng thu nhập do 1 m² đất mang lại : 1.575,5\$/m²

Nếu tính giá đất theo phương pháp thu nhập thì giá 1 m² đất này sẽ là :

$$1.575,5\$/ (0,00725 \times 12 \text{ tháng}) = 18.109,195\$/\text{m}^2$$

Ở đây ta có 2 kết quả :

- Nếu cho thuê đất thì với cách tính giá đất theo phương pháp thu nhập, 1m² đất có giá là : 11.494,253\$/m² . Chúng tôi cho đây là giá để tham khảo vì theo Marx, giá đất phải gồm địa tô + lợi nhuận TBCN từ kinh doanh ruộng đất chia cho tỷ suất lợi nhuận bình quân.

- Nếu trực tiếp canh tác thì với cách tính theo phương pháp thu nhập, 1m² đất có giá là : 18.109,195\$/m² . Đây là giá thực tế và có căn cứ khoa học.

So sánh 2 kết quả trên với mức giá tính theo Quyết định 3460 của UBND tỉnh thì đất trên thuộc loại 4, mức giá là 10.000\$/m², thấp hơn 15% nếu chỉ tính trên thu nhập từ cho thuê đất và thấp hơn 81% nếu tính trên thu nhập do trực tiếp canh tác. Nếu đất này thuộc loại 1 với mức giá theo QĐ 3460 cũng chỉ là 17.000\$/m², vẫn thấp hơn 6,5% khi tính bằng phương pháp thu nhập.

Khảo sát 2:

Ông Trần văn Lương, canh tác 1 ha đất ở ấp Thanh niên, thị trấn Phú Hòa, Huyện Thoại Sơn, chi phí sản xuất đều tương tự như trên nhưng năng suất cao hơn vì đây là đất tốt, sát kinh rạch, đã tăng từ lúa 1 vụ sang 2 vụ từ năm 1980. Cụ thể là :

$$\text{Vụ Đông Xuân: năng suất } 7 \text{ tấn/ha} \times 2.400\$/\text{kg} = 16.800.000\$$$

Chi phí vụ Đông Xuân : 6.000.000\$

Vụ Hè Thu : năng suất 5 tấn/ha x 2.500\$/kg = 12.500.000\$

Chi phí vụ Hè Thu : 7.300.000\$

Tổng lợi nhuận : 29.300.000\$ - 13.300.000\$ = 16.000.000\$

Lợi nhuận trên 1m² đất này là 1.600\$/năm. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm thời hạn 1 năm là 0,0725%/tháng.

Giá 1m² đất tính theo phương pháp thu nhập :

$$\frac{1.600\$}{(0,00725 \times 12)} = 18.390,8046\$$$

Nhưng QĐ 3460, vùng này giá 10.000\$/m² với đất hạng 4, giá 13.000\$/m² với đất hạng 3, giá 15.000\$/m² với đất hạng 2. Ngay cả vị trí 1 cũng chỉ là 17.000\$/m². Các mức giá này đều thấp hơn giá tính theo phương pháp thu nhập.

Ở đây, việc tính giá đất theo thu nhập cũng có vấn đề cần xử lý. Đó là, giá 1 ha đất nông nghiệp ở huyện Thoại Sơn và 1 ha đất nông nghiệp ở vùng ngoại ô thành phố Long Xuyên, là vùng giáp ranh, có giống nhau không ? Chúng tôi đã khảo sát một trường hợp và có kết quả như sau :

Khảo sát 3:

Ông Nguyễn Xuân Trường ở ấp Hưng Thạnh, phường Mỹ Thạnh, TP Long Xuyên, canh tác 1 ha đất.

Đất này tuy thuộc TP Long Xuyên nhưng giáp ranh Huyện Thoại Sơn (cách ranh giới huyện khoảng 2km), đã cải tạo lâu đời và tăng lên 2 vụ/năm vào năm 1977.

Chi phí sản xuất giảm 25% so với Ông Trần Văn Lương (vì giá vật tư ở Long Xuyên rẻ hơn, chi phí bơm tưới, trừ sâu bệnh, vận chuyển lúa thấp hơn vùng sâu), năng suất lại cao hơn khoảng 0,5 tấn – 1 tấn/vụ. Và giá bán lúa lại cao hơn khoảng 200\$/kg (vì không tốn phí tiền vận chuyển như các vùng sâu).

Hạch toán hiệu quả sản xuất như sau :

Doanh thu gộp : Đông Xuân 7,5 tấn/ha x 2.600\$/kg = 19.500.000\$

Hè Thu 6 tấn/ha x 2.700\$/kg = 16.200.000\$

Cộng = 35.700.000\$

Chi phí : 13.300.000\$ - 25% = 9.975.000\$

Lợi nhuận : 35.700.000\$ - 9.975.000\$ = 25.725.000\$

Như vậy, lợi nhuận trên 1 m² đất/năm sẽ là : 2572,5\$

Dùng phương pháp thu nhập thì giá cả 1m² đất này sẽ là :

$$\frac{2572,5 \$}{(0,00725 \times 12 \text{ th})} = 29.569\$/\text{m}^2$$

Như vậy, giá đất nông nghiệp ở Long Xuyên cao hơn huyện Thoại Sơn khoảng 60,8%, chứng tỏ phương pháp thu nhập vẫn đúng.

Ở đây lại phát sinh vấn đề mới. Đó là, có sự khác biệt thấp hơn về giá tính theo phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp ở thành phố Long Xuyên so với QĐ 3460 của UBND tỉnh An Giang (là 35.000\$/m² – cao hơn 18,36%).

Đây là hiện tượng định giá tài sản không dựa vào phương pháp thu nhập mà theo phương pháp so sánh thực tế.

Trong yếu tố vị trí, tuy là vùng giáp ranh, nhưng cơ sở hạ tầng của vùng này vẫn tốt hơn. Nên chênh lệch giá này là do có sự chuyển dịch giá trị các cơ sở hạ tầng vào đất trong vùng.

Ngoài ra, còn có sự tác động của tâm lý kỳ vọng tương lai (như đất ruộng có thể biến thành đất vườn, đất khu công nghiệp, khu dân cư, hoặc chủ đất kỳ vọng sẽ có đầu tư giao thông và các cơ sở hạ tầng khác của nhà nước sẽ chuyển vào giá trị đất của họ v.v... Trong trường hợp, với một người kinh doanh nông nghiệp thuần túy, họ sẽ không bỏ ra mức vốn như thế để sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Long Xuyên mà họ sẽ mang vốn đó đầu tư vào Thoại Sơn, sẽ có một diện tích nhiều hơn và thu nhập sẽ tăng tương ứng với một mức đầu tư như nhau.

Nếu vậy, chúng ta cần giải quyết một hệ quả là : nếu phải giải toả diện tích này để phục vụ lợi ích chung thì giá bồi hoàn dựa trên cơ sở nào? Theo chúng tôi chỉ có một phương pháp là bên cạnh việc định giá bằng phương pháp thu nhập, cần tính thêm hệ số vị trí.

Khảo sát 4 :

Tỉnh đã áp dụng phương pháp thu nhập để định giá đất bồi hoàn giải tỏa xây dựng Khu công nghiệp Bình Long, huyện Châu Phú, ta thu được kết quả là

55.172,4138\$/m². (Đất này là đất chuyên rẫy, thường đem lại thu nhập cao hơn 3 lần so với đất canh tác lúa). Trong dự án đầu tư khu công nghiệp Bình Long, nhờ có tính đến lợi tức hàng năm trên đất nên giá bồi hoàn theo từng vị trí cụ thể khá cao, từ 15.000\$/m² đến 50.000\$/ m². Cộng với các khoản trợ cấp di dời là 8.220.000\$/hộ. Đây là mức bồi hoàn tương đối thỏa đáng nên được đại bộ phận nhân dân đồng tình. Điều đó, minh chứng rằng phương pháp định giá đất theo phương pháp thu nhập là có cơ sở khoa học và thực tiễn.

Khảo sát 5 :

Bà Mỹ Phương ở số 14, đường Lê Minh Ngươn, Long Xuyên dùng 6 x 4 = 24m² mặt tiền cho thuê với giá 2 triệu đồng/tháng. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 tháng là 0,725%/tháng.

Tiền thuê 1m² nhà/tháng là : $2.000.000\$/24m^2 = 83.333,33\$/tháng$

Theo phương pháp thu nhập thì giá 1 m² đất sẽ là :

$$\frac{83.333,33}{0,00725} = 11.494.252,41\$/m^2$$

Khảo sát 6 :

Bà Mỹ Chi, ở cùng đường này và cách đó 3 căn, nhà số 20, đường Lê Minh Ngươn, dùng 40m² mặt tiền bán cà phê, giải khát. Thu nhập ròng mỗi ngày là 200.000\$.

Theo phương pháp thu nhập thì giá 1m² đất này phải là ;

Thu nhập ròng của 1m² : $200.000\$ \times 30 \text{ ngày} / 40 m^2 = 150.000\$/m^2/tháng$

Giá 1m² đất sẽ là :

$$\frac{150.000 \$}{0.00725} = 20.689.655,2\$/m^2$$

Nhưng theo QĐ 3460, giá 1m² đất vị trí 1 ở đường này là 11.000.000\$, bằng 95,7% khi tính bằng thu nhập cho thuê và chỉ bằng 53% nếu dựa vào thu nhập do trực tiếp kinh doanh.

(Các mức tính này chưa cộng vào các chính sách hỗ trợ trong trường hợp cần giải toả bồi hoàn nhà đất. Tuy nhiên, vấn đề cơ bản vẫn là định giá đất. Còn các chính sách hỗ trợ khác thường chiếm tỷ lệ không lớn trong tổng mức bồi hoàn đất)

Ở thí dụ 5 có vấn đề là có nên trừ thuế thu nhập đối với lợi tức cho thuê bất động sản (bao gồm thuế VAT và thuế thu nhập. Trong đó thuế VAT = doanh thu cho thuê mặt bằng x 70% x 10%, thuế thu nhập = doanh thu cho thuê mặt bằng x 40% x 20%) trước khi tính đơn giá đất hay không? Theo chúng tôi, trong tính mức thu nhập để tính giá đất không cần trừ tiền thuế. Bởi vì, đó là tổng thu nhập khách quan do bất động sản đem lại. Còn thuế chỉ là việc phân phối lại trong xã hội mà người đóng thuế cũng được thụ hưởng gián tiếp hoặc trực tiếp. Cũng trong thí dụ này, mức giá cho thuê nhà đất chỉ có tính tham khảo để so sánh với mức giá đất quy định trong QĐ 3460.

Vì theo lý luận địa tô của Marx, giá đất phải bao gồm cả 2 phần: địa tô (tiền cho thuê đất) + thu nhập của nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp chia cho tỷ suất lợi nhuận bình quân trên thị trường (lãi suất tiền gửi không kỳ hạn). Lý thuyết định giá tài sản mang lại thu nhập vĩnh viễn cũng dùng phương pháp như trên.

Do đó, cách tính ở thí dụ 5 chưa thể hiện đầy đủ thu nhập do đất đai mang lại nên chưa thể hiện đầy đủ giá trị tài sản. Tuy nhiên, ở thí dụ 6, mức giá đất này là có căn cứ vì đã tính đủ thu nhập do hoạt động kinh doanh trên căn nhà này mang lại.

Khảo sát 7 :

+ Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản An giang, đăng tin trên Báo An giang ngày 17/07/2006, nguyên văn như sau : đấu giá “62,10m² đất thổ cư (trên đất có nhà nhưng chỉ tính giá trị đất), tọa lạc tại số 144 Lê Minh Ngươn, khóm 1, P.Mỹ Long, TPLX. Giá khởi điểm : 2.800.000.000 đồng”.

Thông tin trên cho thấy, đây là giá khởi điểm do một đơn vị sự nghiệp của nhà nước đưa ra là 45,088 triệu đồng/m². Nhưng khi xem lại QĐ 3460 thì giá vị trí 1 ở con đường này là 11 triệu đồng/m², chỉ bằng 24,4% so giá của Trung tâm hay là giá rất gần với thực tế (vì còn phải mặc cả giá khi giao dịch).

+ Hoặc một thông tin khác cũng trên số báo này “01 căn nhà 2 tầng: khung, lầu, sàn, mái bê tông cốt thép, nền vách gạch, diện tích sàn 189 m²; 91,10 m² đất thổ cư (gắn liền với nhà), tọa lạc tại số 79, đường Nguyễn Huệ, Phường Mỹ Long, TP Long Xuyên. Giá khởi điểm : 3.700.000.000\$.

Nếu ta tạm tính giá xây dựng hiện nay khoảng 2 triệu đồng/m² thì giá của 91,10 m² trên sẽ là : 3.700.000.000\$ - (189 m² x 2 tr) = 3.322.000.000\$

Thông tin trên cho thấy, ngay ở giá khởi điểm của Trung tâm đưa ra, giá khởi điểm của 1 m² đất ở vị trí này đã là : $3.322.000.000\$ / 91,10 \text{ m}^2 = 36,465$ triệu đồng/m²

Trong khi đó, ở QĐ 3460, giá 1 m² đất ở vị trí 1, đường Nguyễn Huệ là 19,5 triệu đồng/m², chỉ bằng 53,47% so với giá bán ra (khởi điểm) của Nhà nước.

+ Nhưng sự chênh lệch trên không phải chỉ xảy ra ở Trung tâm TP Long Xuyên, mà còn xảy ra ở các huyện khác. Điển hình như :

Cũng trên số báo trên “3.000m² đất nông nghiệp của Trần thị Tiệm tại ấp Hoà Thạnh, Hoà Bình Thạnh. Giá khởi điểm : 75.000.000\$. Như vậy, 1 m² đất này có giá là :25.000\$. Trong khi đó, theo QĐ 3460, khu vực này, đất nông nghiệp loại 1 chỉ có giá là 18.0004/m², bằng 72% so giá khởi điểm đấu giá.

Nhận xét và đề nghị :

Rõ ràng, giá đất theo QĐ 3460 sử dụng phương pháp so sánh thực tế thấp hơn nhiều so với cách tính theo phương pháp thu nhập. Như vậy, khi thực hiện giá theo phương pháp so sánh trực tiếp, cụ thể là giá quy định trong QĐ 3460, người bị giải tỏa bị thiệt hại khá nhiều. Mặt khác, điều này dễ tạo cho nhân dân nghĩ rằng: Nhà nước không nhất quán giữa giá bồi hoàn khi giải tỏa đất và bán quyền sử dụng đất cho nhân dân khác nhau.

Từ các khảo sát và nhận xét trên, người viết kiến nghị :

- Tạm thời chỉ nên áp dụng quyết định 3460 làm căn cứ tính thuế sử dụng đất hàng năm. Vì dù sao, phương pháp so sánh trực tiếp tuy độ chính xác không cao, nhưng dễ thực hiện (không phải điều tra thu nhập trên từng diện tích) và loại trừ bớt yếu tố biến động giá trên thị trường. Về lâu dài nên thực hiện cơ chế một giá trên cơ sở khảo sát giá đất bằng phương pháp thu nhập. Trong tổ chức thực hiện, ta cũng có thể tổ chức khảo sát, cũng có thể tham khảo với ngành thuế để biết phần thu nhập chịu thuế v.v..

- Cần áp dụng phương pháp thu nhập khi thu hồi, giải tỏa, bồi hoàn đất vì số lượng điều tra không nhiều, độ chính xác cao và quan trọng là không gây thiệt hại quyền lợi chính đáng của nhân dân.

Ngoài ra, khi thực hiện giải tỏa trắng, cần thực hiện tốt chính sách sau giải tỏa để giúp ổn định đời sống nhân dân.

Cũng từ các khảo sát và nhận xét trên, người viết kiến nghị:

- Cần áp dụng công thức tính mức giá bồi hoàn đất đai khi phải giải tỏa di dời vì lợi ích chung phải là :

$$\text{Giá cả đất} = \frac{\text{Thu nhập ròng trên diện tích đất giải tỏa}}{\text{Tỷ suất lợi nhuận bình quân thị trường}}$$

- Cần tiến tới cơ chế một giá trên thị trường đất đai. Muốn vậy, đã đến lúc phải hình thành Trung tâm định giá, trong đó có định giá đất, mới đáp ứng được yêu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai và thị trường đất đai.

3.6 : Có giải pháp tài chính phát triển thị trường nhà đất.

Trong việc phát triển thị trường đất đai, không thể không đề cập đến giải pháp tài chính cho thị trường này. Bởi vì đây là công việc có vai trò bà đỡ cho thị trường nhà đất. Đây cũng là một nguyên nhân thị trường nhà đất phát triển chậm .

Chúng tôi xin nêu một số kiến nghị về vấn đề này như sau :

- Nhà nước nên quy định, các doanh nghiệp nhà đất phải đạt mức vốn tối thiểu mới được hoạt động và khi tham gia dự thầu công trình phải có mức vốn ít nhất bằng 30% giá trị công trình. Điều này sẽ giúp loại bỏ những doanh nghiệp “vốn trên giấy” hoặc tìm cách tham gia dự án rồi bán dự án để kiếm chênh lệch, loại trừ nạn “cò đất đai” hay “cò công trình”. Đồng thời, đây cũng là biện pháp cần thiết thúc đẩy quá trình tích tụ vốn kinh doanh, tăng quy mô và sức cạnh tranh của doanh nghiệp.

- Quan trọng là phải nâng cao khả năng cung cấp tín dụng cho thị trường nhà đất của các ngân hàng. Thông thường, cung cấp tín dụng cho thị trường nhà đất là hoạt động mang lại hiệu quả rất ổn định. Do đó, nên có kế hoạch mở rộng tín dụng trên lĩnh vực này, đào tạo đội ngũ nhân viên nghiệp vụ chuyên nghiệp hơn. Việc cung cấp tín dụng phải trên cơ sở quy hoạch của nhà nước, có dự án cụ thể và do các doanh nghiệp chuyên doanh thực hiện.

- Tuy nhiên, các biện pháp trên vẫn ở trong phạm vi sử dụng nguồn lực địa phương. Đặc điểm của đầu tư vào thị trường nhà đất là phải có vốn lớn và thu hồi vốn chậm. Do đó, các cơ quan chức năng cần có nhiều dự án cụ thể và được quảng bá rộng rãi nhằm thu hút đầu tư. Đây là biện pháp khả thi, vì với Luật Đai đai ban hành năm 2003, Luật Nhà ở có hiệu lực từ 01/07/2006, đã thể hiện rất rõ chính sách thông thoáng của nhà nước, giúp các nhà đầu tư yên tâm hơn.

- Địa phương nên tạo điều kiện cho Liên đoàn Lao động tỉnh hoặc một số doanh nghiệp có tiềm lực vay vốn ưu đãi đầu tư kinh doanh ký túc xá công nhân cho thuê và xây dựng rồi bán nhà ở cho cán bộ công chức theo hình thức trả góp dài hạn (người mua nhà chỉ trả trước khoảng 30%, số còn lại trả dần trong 10 năm bằng vốn vay ngân hàng, được cơ quan trừ vào lương tháng để thu nợ cho ngân hàng, nâng mức cho vay phù hợp). Thiết nghĩ, vấn đề nhà ở cho cán bộ công chức và người thu nhập thấp còn là trách nhiệm của nhà nước nên cần có phương án thành lập quỹ phát triển nhà ở cho các đối tượng này.

- Cần thấy rằng đầu tư vào thị trường nhà đất, nhất là đầu tư vào xây dựng chung cư, ký túc xá, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp .. là loại đầu tư mạo hiểm. Vì chỉ riêng đầu tư vào xây dựng chung cư thì với giá thành hiện nay khoảng 2 triệu đồng/ m² là khó tiêu thụ nên thu hồi vốn rất chậm, tỷ suất lợi nhuận thấp không hấp dẫn các nhà đầu tư. Do đó cần có chính sách thúc đẩy thị trường này phát triển như miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất, miễn thuế VAT.

Nhưng mặt khác, cũng phải quản lý chặt đầu ra. Bởi vì, cũng có tình hình, doanh nghiệp được hưởng nhiều ưu đãi về đất, về thuế nhưng khi bán nhà hoặc căn hộ chung cư cho đối tượng chính sách thì lại bán theo giá thị trường, lãi rất cao, hoặc làm cho các đối tượng chính sách không mua được nhà hay căn hộ.

Trên cơ sở dự án cụ thể, nhất là các dự án có thứ tự ưu tiên của nhà nước (như dự án tự tạo quỹ đất theo quy hoạch rồi đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, chung cư, siêu thị, cầu – đường giao thông có thu phí, khu thể thao lớn, xây dựng – kinh doanh trường đại học, trường nghề, bệnh viện, phòng khám đa khoa tư nhân, nhà trẻ .. được cho vay dài hạn từ 50% đến 70% vốn với lãi suất ưu đãi ; hoặc vay ở ngân hàng thương mại thì nhà nước tài trợ một phần lãi suất).

Việc tài trợ này xây dựng các công trình lớn, có nhiều tác dụng quan trọng về kinh tế – xã hội như nêu trên không phải là chính sách duy trì bao cấp. Bởi vì, nếu tất cả những công trình đó chỉ trông chờ vào ngân sách nhà nước thì rất chậm, lãng phí cơ hội phát triển ; Thực hiện chính sách tài trợ lãi suất, mức chi ngân sách sẽ thấp nhưng hiệu quả kinh tế - xã hội cao. Đây là giải pháp thường thấy ở nhiều nước, là biện pháp cần thiết để huy động các nguồn lực của xã hội phục vụ cho phát triển. Cũng lưu ý thêm rằng, các doanh nghiệp được tài trợ lãi suất, sau thời hạn ưu đãi, còn phải nộp thuế cho ngân sách. Đây là khoản sẽ bù cho phần đã tài trợ.

Nhân đây, người viết cũng có suy nghĩ là nên chẳng cần có kế hoạch chuyển dần các Ban Quản lý Dự án xây dựng, dự án các khu dân cư ở các huyện, thị, thành phố trong tỉnh thành công ty tư vấn xây dựng cho UBND hay chủ đầu tư khác và chỉ cò chức năng giám sát. Còn Trung Tâm phát triển quỹ đất, được ngân sách nhà nước cấp vốn để tạo quỹ đất theo kế hoạch. Trung tâm này sẽ tạo quỹ đất trắng (đã bồi hoàn, giải toả xong) và có các phương án sử dụng nguồn vốn để xây dựng các công trình theo quy hoạch của nhà nước. Nếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt biến đất của chủ cũ thành cổ phần thì phải có công ty chuyên doanh hạ tầng.

3.7. Các giải pháp hỗ trợ :

Để phát triển thị trường đất địa phương, cần thực hiện đồng bộ các mặt sau :

+Thứ nhất : Xóa bỏ hoạt động đầu cơ đất đai

Hoạt động đầu cơ đất đai hiện nay chẳng những không phát huy giá trị của đất đai mà còn thổi phồng giá cả đất đai tăng cao bất hợp lý, tạo ra nguy cơ vỡ nợ hàng loạt vì đã sử dụng nhiều vốn vay. Hành vi trốn thuế và sự không rõ ràng của hoạt động này có thể gây thiệt hại cho người dân nên phải nhanh chóng chấn chỉnh . Về biện pháp chấn chỉnh, theo chúng tôi, trước hết, căn cứ vào điểm i, điều 6, chương 1 của Luật Đất đai hiện hành quy định nội dung quản lý nhà nước về đất đai: Nhà nước “quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản”. Nên, trong khi chờ có một luật riêng, trước mắt, chính phủ cần có văn bản quy định về giao dịch bất động sản (kể cả giao dịch về đất đai). Đồng thời tăng cường kiểm tra, phát hiện xử lý nghiêm các “giao dịch ngầm” này như là các trường hợp kinh doanh trái phép, công khai các hoạt động giao dịch đất đai, rà soát công tác quy hoạch sử dụng đất, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để khắc phục nhanh những mặt còn bất hợp lý. Nhưng quan trọng là phải dựa vào pháp luật, thông qua thẩm quyền cấp giấy sử dụng đất và các thẩm quyền khác để đánh mạnh vào thu nhập bất chính của những người đầu cơ đất đai.

Bởi vì, thông thường, nạn đầu cơ đất đai diễn ra ở những nơi nhà nước quy hoạch đường giao thông, khu dân cư, khu công nghiệp, xây chợ v.v.. Như trong trường hợp phát triển giao thông đi ngang qua đất nông nghiệp. Do tổng giá trị xây dựng giao thông và các cơ sở hạ tầng khác chuyển dịch một cách vô hình vào giá trị đất hai bên đường làm giá đất ở khu vực này tăng cao. Bọn đầu cơ lợi dụng xen vào để thu lợi bất chính.

Có ý kiến cho rằng, khi giải tỏa, bồi hoàn đất để xây dựng giao thông thì nên giải tỏa rộng ra hai bên. Khi xây dựng xong đường mới thì nhà nước trực tiếp bán nền nhà hai bên đường để thu chênh lệch vào ngân sách.

Theo chúng tôi, ý kiến này chỉ mới chú ý tới việc thu vào ngân sách đối với những người hưởng lợi bất hợp lý nhưng lại có một số mặt không ổn. Bởi vì diện tích giải tỏa sẽ rất rộng, va chạm nhiều hơn với nhân dân và chưa đủ cơ sở pháp lý. Mặt khác, sẽ bỏ sót sự tăng giá đất ở khu vực giáp ranh và phải chằng đường giao thông nào cũng cho phép phát triển dân cư hai bên đường ?

Do đó, cần phải thực hiện triệt để việc thu thuế chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh thuế sử dụng đất ở các khu vực này. Khi xây dựng đường xong phải phân hạng đường và hạng đất khu vực này ngay để làm căn cứ tính thuế chuyển mục đích sử dụng đất và nâng mức thuế sử dụng đất □ hơn năm. Nhà nước thu phần chênh lệch từ đất nông nghiệp chuyển sang đất ở, đất chuyên dùng khác bằng thuế đúng theo pháp luật. Điều này sẽ giúp nhà nước hay nhà đầu tư thu hồi vốn để đầu tư các công trình khác, nhất là chống nạn đầu cơ thu lợi bất hợp lý.

Trường hợp nâng cấp, mở rộng đường nên thực hiện hai biện pháp: Kiên quyết giải tỏa và nên bồi hoàn diện tích cần giải tỏa đúng với thiệt hại của nhân dân. Không nhất thiết việc gì cũng phải thực hiện “nhà nước và nhân dân cùng làm”, gây phản ứng không cần thiết. Bởi vì, khi mở rộng, nâng cấp đường xong thì nâng hạng đường và tăng thuế sử dụng đất khu vực này (theo từng vị trí) phù hợp với hạng đường và hạng đất mới, cũng không khác mấy với hoạt động đầu tư dài hạn.

+Thứ hai : Có chính sách định hướng hoạt động của thị trường đất đai.

Thật ra, theo tập quán quốc tế, nội dung hoạt động của thị trường đã hình thành từ hàng trăm năm qua. Nhưng do đặc thù Việt Nam mới phát triển kinh tế thị trường nên cũng cần có chính sách hướng dẫn cho thị trường đất đai đi vào những nội dung phục vụ tốt yêu cầu của công nghiệp hóa – hiện đại hóa và các nhu cầu dân sinh khác.

Trong nhiều năm qua, thị trường nhà đất An Giang bước đầu phát triển với lực lượng tham gia cũng khá đa dạng như doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp nhà nước đã cổ phần hóa, doanh nghiệp tư nhân, hợp tác xã và cá nhân. Tuy nhiên, chỉ có một vài doanh nghiệp tương đối lớn tổ chức kinh doanh tương đối rõ nét là doanh nghiệp kinh doanh trên thị trường nhà đất như dùng vốn của đơn vị và vốn vay tự

tạo quỹ đất, xây dựng nhà cùng với một số cơ sở hạ tầng thiết yếu rồi bán nhà đã xây sẵn; hoặc tạo quỹ đất, xây dựng các cơ sở hạ tầng rồi phân lô bán nền.

Có doanh nghiệp đã đầu tư xây dựng chợ nông thôn. Còn lại, đa số là hợp tác với các chủ đầu tư để chỉ làm khâu thi công xây dựng cơ bản.

Nhìn chung, hoạt động của thị trường nhà đất còn nhiều hạn chế, chưa huy động được nhiều nguồn vốn trong xã hội phục vụ những yêu cầu lớn hơn ; hiệu quả chưa cao, chưa đa dạng, phần lớn mua đứt bán đoạn, hoạt động đầu tư dài hạn chưa nhiều (chỉ mới có Công ty Sao Mai liên kết với ngân hàng cho người mua nền vay trả góp dài hạn 70% - 80% tiền mua nền).

Do đó, trong thời gian tới, nên có kế hoạch nâng cao năng lực hoạt động của các doanh nghiệp nhà đất, hướng hoạt động này vào các công trình quy mô lớn hơn như đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề, xây dựng chung cư – ký túc xá công nhân, ký túc xá sinh viên – học sinh để cho thuê hoặc bán, cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh siêu thị, nhà hàng, khách sạn, khu du lịch, kể cả cầu đường thu phí có thời hạn, từng bước phát triển loại hình xây dựng – kinh doanh cơ sở vật chất trường đại học, trường nghề, trường phổ thông, bệnh viện, phòng khám đa khoa tư nhân, nhà trẻ quy mô lớn v.v..

+Thứ ba: Thực hiện công khai, minh bạch trên thị trường đất đai.

Như đã nêu, sự công khai, minh bạch của thị trường đất đai mang lại nhiều lợi ích, đặc biệt là chống lại có hiệu quả giao dịch “ngầm” và nạn “đầu cơ đất đai”. Việc công khai thị trường nhà đất đòi hỏi thực hiện tốt các nội dung :

+Thông tin đầy đủ các văn bản của nhà nước về đất đai và nội dung quản lý nhà nước thị trường đất đai, các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+Tổ chức các sàn giao dịch đất đai, các tổ chức liên quan để hoàn thiện thị trường đất đai.

An Giang có một số công ty tư nhân cũng có dịch vụ giao dịch về nhà đất (và các thông tin về nhà đất trên mục quảng cáo của Báo tỉnh) nhưng hoạt động yếu do những hạn chế chủ quan của các đơn vị này và cũng chưa có sự hỗ trợ, phối hợp của các cơ quan chức năng như tài nguyên – môi trường, thuế, ngân hàng.. để có sự khuyến khích, giúp đỡ, phối hợp trong sắp tới. Nghĩ nên có Phòng Giao dịch nhà đất (tốt nhất là lập một Phòng trực thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất của Tỉnh) là một trong những biện pháp công khai hoá hoạt động thị trường bất động sản, trong đó có

giao dịch đất đai, đảm bảo lợi ích hợp pháp cho nhân dân trong giao dịch nhà đất. Đồng thời phải có Trung tâm định giá chuyên trách bởi việc định giá đất theo phương pháp thu nhập cần có nghiệp vụ riêng.

+ **Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** để nhân dân sử dụng quyền sử dụng đất hợp pháp trên thị trường, hạn chế giao dịch : “Đến nay, toàn tỉnh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gần 265.000 ha đất nông nghiệp, đạt 90% và trên 13.200 ha đất ở, đất phi nông nghiệp, đạt 88% diện tích đất đang do các hộ gia đình, cá nhân sử dụng . Tình hình phát giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở còn chậm do người dân còn ngại nghĩa vụ tài chính hoặc chưa có nhu cầu về giấy chứng nhận, cả tỉnh hiện còn tồn 28.396 giấy chứng nhận” (Trích Báo cáo Thuyết minh tổng hợp Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 – 2010 tỉnh An Giang).

Do đó, cần có giải pháp linh hoạt như cho nợ tiền sử dụng đất có thời hạn, khi giao dịch đất đai thì phải nộp đủ các khoản nợ thuế mới được chuyển quyền sử dụng đất v.v..

+ **Thứ tư** : Phát huy vai trò tư vấn của các nhà chuyên môn trong quy hoạch sử dụng đất.

+ **Thứ năm** : Phát huy vai trò nhà nước, với tư cách vừa là “bà đỡ”, vừa là “nhà đầu tư lớn nhất” như Nghị quyết Đại hội 10 của Đảng và các phần trên đã nêu, để phát triển nhanh thị trường nhà đất. Đồng thời, có biện pháp nhanh chóng đưa vào sử dụng diện tích đất các cơ quan nhà nước chưa sử dụng

+ **Thứ sáu** : Ban hành quy định về giá cho thuê đất, giá cho thuê mặt nước hàng năm để có căn cứ thống nhất mức thu thuế đối với người hay tổ chức kinh doanh mặt bằng. Lập bảng giá cho thuê mặt bằng khu công nghiệp và một số loại đất chuyên dùng khác.

+ **Thứ bảy**: Giải quyết vướng mắc về cách tính lệ phí trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất để thị trường đất đai hoạt động trôi chảy hơn:

Tại điểm d, mục 1, phần II của thông tư 95/2005/TT-BTC ngày 26/05/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ quy định: “*Đối với đất chuyển nhượng của các tổ chức, cá nhân (không phân biệt tổ chức, cá nhân kinh doanh hay không kinh doanh) thì lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hoá đơn nhưng không được thấp hơn giá đất do UBND tỉnh*

quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ”. Nhưng thực tế thì việc chuyển nhượng đất đai (kể cả nhà ở), phần lớn chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà không có hóa đơn. Đơn giản là 2 bên sang nhượng không phải là tổ chức kinh doanh nhà, đất nên không sử dụng hoá đơn.

Nhưng có trường hợp chuyển nhượng có hoá đơn lại có điểm chưa rõ.

Như ở khoản 1, điều 6, Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 quy định “*Giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là giá do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ và được niêm yết công khai tại cơ quan thuế, cơ quan địa chính*”. Nhưng giả sử người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sử dụng hoá đơn, mà giá thực tế ghi trên hoá đơn cao hơn giá UBND tỉnh quy định thì sẽ xảy ra 2 tình huống mâu thuẫn nhau : lệ phí trước bạ thì theo hoá đơn, còn thuế chuyển quyền sử dụng đất thì theo giá của UBND tỉnh quy định.

+Thứ tám : Tăng cường các biện pháp thanh tra, kiểm tra về sử dụng đất.

*

* *

KẾT LUẬN

Trước những bức xúc chung về hiện tượng giá đất tăng cao và thị trường đất đai có nhiều biến động, người viết đã nghiên cứu lý luận chung về đất đai, giá đất và thị trường đất đai; đã khảo sát phân tích thực trạng giá đất, thị trường đất đai, các nguyên nhân của tình hình. Trên cơ sở đó, chung tôi đề xuất các giải pháp hình thành giá đất hợp lý ở An Giang nói riêng và khu vực đồng bằng sông Cửu Long nói chung và tiếp tục phát triển thị trường đất đai, chủ yếu là :

- Quán triệt quan điểm, chủ trương của Đảng về vấn đề này như trong Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ 10 và Nghị quyết Đại hội Tỉnh Đảng bộ lần thứ 8 đã nêu.

- Quan tâm thường xuyên dẫn cung - cầu đất đai.

- Hoàn thiện công tác quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

- Xem xét lại phương pháp định giá đất, tiến tới cơ chế một giá trên thị trường đất đai.

- Phát triển nhanh thị trường đất đai.

- Có giải pháp tài chính phát triển thị trường đất đai.

- Thực hiện tốt các giải pháp hỗ trợ như: nhanh chóng xóa bỏ nạn đầu cơ đất đai, có chính sách định hướng hoạt động của thị trường đất đai, thực hiện công khai, minh bạch trên thị trường đất đai, phát huy vai trò của các nhà chuyên môn trong công tác quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, phát huy vai trò nhà nước với tư cách vừa là bà đỡ, vừa là nhà đầu tư lớn nhất trên thị trường đất đai – trong đó có việc cần nhanh chóng đưa vào sử dụng diện tích đất mà các đơn vị nhà nước còn sử dụng lãng phí, ban hành quy định giá cho thuê đất, mặt nước, về cách tính lệ phí trước bạ - tính thuế chuyển mục đích sử dụng đất, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất.

Trên đây là toàn bộ nội dung luận văn. Người viết, trên cơ sở giảng dạy, hướng dẫn của các Thầy Cô ở trường Đại học Kinh tế TP Hồ Chí Minh, tuy đã cố gắng tập trung nghiên cứu, nhưng do không phải là người công tác trong lĩnh vực đất đai. Nên về mặt thực tiễn, có việc có thể thực hiện được, có việc phải có quá trình. Mong rằng, các Thầy Cô và bạn đọc góp ý thêm..

Tháng 8 năm 2006

BÙI TÔN

Tài liệu tham khảo

1. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2005 của tỉnh An Giang
2. Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 của tỉnh An Giang
3. Luật Đất đai số 13/2003/QH 11 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003
4. Luật Nhà ở số 56/2005/QH 11 được Quốc Hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005
5. Nghị định 181/2004/NĐCP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai
6. Nghị định số 188/2004/NĐCP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá đất
7. Nghị định số 197/2004/NĐCP ngày 3 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
8. Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất
9. Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng.
10. Nghị định số 36/CP ngày 24 tháng 04 năm 1997 của Chính phủ về ban hành Quy chế khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.
11. Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 04 năm 2005 của Bộ tài nguyên – Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai
12. Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường , hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất
13. Công văn số 2059/TCT/TS của Tổng cục thuế ngày 28 tháng 06 năm 2005 về thu tiền sử dụng đất

14. Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 20 tháng 05 năm 2005 của Bộ tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ
15. Quyết định số 3460/2005/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2005 của UBND tỉnh An Giang ban hành Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh An Giang
16. Quyết định số 2700/2004/QĐ-UB ngày 28 tháng 12 năm 2004 của UBND tỉnh An Giang v/v ban hành Quy định Bảng giá đất các loại đất trên địa bàn tỉnh An Giang
17. Quyết định số 109/1999/QĐ-UB ngày 25 tháng 01 năm 1999 của UBND tỉnh An Giang v/v ban hành Quy định Bảng chỉ giới đô thị, phân loại đường phố và hệ số điều chỉnh đường phố tại thị xã, thị trấn trong tỉnh An Giang
18. Quyết định số 125/QĐ-UB ngày 22 tháng 07 năm 1995 của UBND tỉnh An Giang ban hành trên Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh
19. Quyết định số 1747/2005/QĐ-UBND ngày 16 tháng 06 năm 2005 v/v quy định hạng mức đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh An Giang
20. Quyết định số 1491/2005/QĐ-UB ngày 23 tháng 05 năm 2005 của UBND tỉnh An Giang v/v ban hành bảng giá bồi thường cây trồng, vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang
21. Quyết định số 777/2005/QĐ-UB ngày 30 tháng 03 năm 2005 của UBND tỉnh An Giang ban hành bản quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang
22. Báo cáo thuyết minh tổng hợp tháng 03 năm 2006 của UBND tỉnh An Giang trình HĐND tỉnh An Giang về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 của tỉnh An Giang
23. Giáo trình Kinh tế Chính trị dành cho người thi vào chương trình nghiên cứu sinh và học viên Cao học. Trường Đại học Kinh tế TP Hồ Chí Minh
24. Giáo trình “Quản trị tài chính doanh nghiệp hiện đại” do Phó Giáo sư Tiến sĩ Trần ngọc Thơ, Đại học Kinh tế TP Hồ Chí Minh, chủ biên.