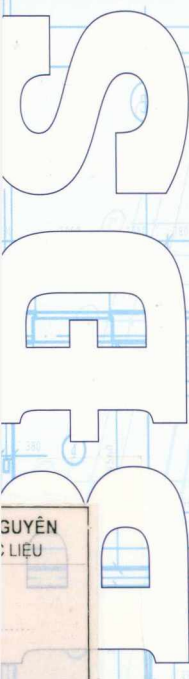


CK.0000068402



# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

GUYỄN  
: LIÊU

BỘ SÁCH NÀY GỒM:

- THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
- ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN
- MỜI GIỚI VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

TS. BÙI MẠNH HÙNG

THỊ TRƯỜNG  
**BẤT ĐỘNG SẢN**

NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG  
HÀ NỘI - 2012

## LỜI NÓI ĐẦU

Theo Luật Dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, "Bất động sản là các tài sản bao gồm: Đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai; các tài sản khác do pháp luật quy định". Bất động sản có vị trí cố định về địa lý, địa điểm, không có khả năng di dời; là loại hàng hoá có tính lâu bền, có tính khan hiếm; là loại hàng hoá mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu, tâm lý xã hội, chịu ảnh hưởng lẫn nhau, chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật, chính sách của nhà nước và phụ thuộc nhiều vào năng lực quản lý. Bất động sản không chỉ được mua, bán bình thường như các hàng hoá khác mà còn là đối tượng của nhiều giao dịch như cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, chuyển quyền sử dụng ...

Để trang bị hiểu biết đầy đủ về bất động sản, tác giả xin giới thiệu cùng bạn đọc bộ sách về bất động sản gồm ba quyển:

Quyển 1: Thị trường bất động sản.

Quyển 2: Định giá bất động sản.

Quyển 3: Môi giới và kinh doanh bất động sản.

Trong cuốn sách đầu tiên "**Thị trường bất động sản**", tác giả muốn giới thiệu với bạn đọc bốn nội dung liên quan đến thị trường bất động sản:

- **Khái niệm cơ bản về bất động sản** giúp người đọc hiểu được khái niệm, đặc điểm, phân loại và các quyền về bất động sản.

- **Nội dung cơ bản của thị trường bất động sản**, giới thiệu về thị trường, thành phần, vai trò, vị trí của thị trường; đặc điểm, phân loại, chức năng của thị trường; các chủ thể tham gia thị trường; hàng hóa trên thị trường; giá trị, giá cả, quan hệ cung cầu bất động sản trong thị trường; sản giao dịch bất động sản, môi giới, vai trò của môi giới trong thị trường; dịch vụ thị trường bất động sản; vai trò của Nhà nước, cá nhân đối với thị trường cũng như các quy luật, các nhân tố và các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản.

- **Quản lý thị trường bất động sản** gồm những kiến thức pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản; đăng ký bất động sản; quản lý thông tin, quản lý giá trên thị trường và việc tổ chức quản lý thị trường bất động sản.

- **Thị trường bất động sản Việt Nam** nhằm điểm qua sự hình thành, phát triển thị trường bất động sản; thực trạng thị trường bất động sản và giải pháp thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản.

Ngoài những nội dung về thị trường bất động sản mà tác giả đúc rút được từ các tài liệu trong và ngoài nước đã trích dẫn trong tài liệu, nội dung các chương mục còn được cập nhật những văn bản pháp luật hiện hành liên quan đến thị trường bất động sản. Song, do văn bản pháp quy đôi khi được chỉnh sửa, bổ sung trong thời gian thực hiện, mong độc giả cập nhật những thông tin mới nhất phù hợp nội dung trích dẫn để tài liệu luôn mang tính hiện thực.

Cuốn sách nhằm phục vụ cho các cán bộ ngành quản lý đất đai, các nhà quản lý kinh doanh quan tâm đến thị trường, môi giới, định giá, kinh doanh, sản giao dịch và quản lý sản giao dịch bất động sản.

Tác giả

## DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	Bất động sản
CTXD	Công trình xây dựng
DAĐT	Dự án đầu tư
FDI	(Foreign Direct Investment): Vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GTĐT	Giá trị đầu tư
GTSD	Giá trị sử dụng
GTTT	Giá trị thị trường
KCN	Khu công nghiệp
KĐTM	Khu đô thị mới
QLDA	Quản lý dự án
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TSCĐ	Tài sản cố định
TTBDS	Thị trường bất động sản
UBND	Ủy ban nhân dân
WTO	(World Trade Organization): Tổ chức Thương mại thế giới

## Chương I

# KHÁI NIỆM CƠ BẢN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN

## 1.1. KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM CỦA BẤT ĐỘNG SẢN

### 1.1.1. Khái niệm về bất động sản

Thuật ngữ BĐS và động sản đã được ghi nhận và sử dụng rộng rãi trong hầu hết các bộ luật theo hệ thống pháp luật của nhiều nước trên thế giới. Tại Mỹ, Anh, Singapore, Thái Lan, Malaixia... khái niệm BĐS được thể chế hoá trong Ngành Luật BĐS. Hầu hết các nước (Pháp, Đức, Nhật Bản,...) đều coi BĐS là đất đai và những tài sản liên quan đến đất đai không tách rời với đất đai. Nhưng ở Nga lại quy định cụ thể BĐS là “mảnh đất” chứ không phải là “đất đai” nói chung.

Một số nước có quan niệm khác nhau về những tài sản gắn liền với đất đai mà được coi là BĐS như:

- Điều 520 Luật Dân sự (Pháp) quy định “mùa màng chưa gặt, trái cây chưa bứt khỏi cây là BĐS, nếu bứt khỏi cây được coi là động sản”; trong Luật Dân sự của Nhật Bản cũng quan niệm BĐS tương tự quy định này của Pháp.

- Điều 100 Luật Dân sự (Thái Lan) lại quy định BĐS là “đất đai và những vật gắn liền với đất đai hoặc hợp thành một hệ thống thống nhất với đất đai, bao gồm cả những quyền gắn với việc sở hữu đất đai...”.

Như vậy, BĐS là một thuật ngữ rộng để chỉ các tài sản như đất trống và công trình xây dựng dùng cho các mục đích cư trú, giải trí, nông nghiệp, công nghiệp, kinh doanh và thương mại... Nói vắn tắt, BĐS bao gồm đất đai và tất cả mọi thứ gắn vững chắc và lâu dài với nó.

Để một tài sản được coi là BĐS phải hội tụ bốn điều kiện sau:

- 1- Là một yếu tố vật chất có ích cho con người;
- 2- Được chiếm giữ bởi cá nhân, tổ chức hoặc cộng đồng;
- 3- Có thể đo lường bằng giá trị nhất định;
- 4- Không thể di dời hoặc di dời hạn chế và tồn tại lâu dài.

Nước ta, trước khi ban hành Bộ Luật Dân sự (năm 1995), trong hệ thống pháp luật, cũng như trong quản lý và hoạt động kinh tế, chúng ta rất ít sử dụng thuật ngữ BĐS và động sản, chủ yếu sử dụng thuật ngữ tài sản cố định và tài sản lưu động. Theo thông lệ và tập quán quốc tế, cũng như trên cơ sở thuộc tính tự nhiên của các tài sản và các tài sản có thể di dời được hay không, Bộ Luật Dân sự nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt

Nam ban hành năm 2005 đã phân chia tài sản thành BĐS và động sản. Điều 174 Bộ Luật Dân sự đã xác định khái niệm BĐS như sau:

*“BĐS là các tài sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định.”*

Tuy nhiên, các quy định về BĐS trong pháp luật của Việt Nam là khái niệm mở, cho đến nay chưa có các quy định cụ thể danh mục các tài sản này.

Cách phân loại trên phù hợp với yêu cầu của công tác quản lý và hoạt động sản xuất kinh doanh. Đất đai, nhà ở, các công trình xây dựng và các tài sản gắn liền với đất đai là những loại chủ yếu của BĐS. Theo quy định của pháp luật, các loại tài sản đó phải được đăng ký nhằm xác định rõ quyền chủ thể, cũng như đảm bảo việc kiểm tra, kiểm soát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **1.1.2. Đặc điểm và tính chất cơ bản của bất động sản**

#### **1.1.2.1. Các đặc điểm của bất động sản**

Trong cùng một loại thị trường, cùng thời điểm, nhưng các bất động sản khác nhau, được định giá khác nhau. Giả sử trong cùng những điều kiện như nhau (về thị trường, thời gian, địa điểm, chính sách nhà nước, mức độ giao dịch...), giá trị thị trường của bất động sản phụ thuộc vào đặc tính của bất động sản đó, ví dụ: giá của cùng ngôi nhà có đầy đủ giấy tờ pháp lý sẽ cao hơn ngôi nhà tương tự nhưng không có đủ các loại giấy tờ sở hữu. Các đặc điểm của bất động sản bao gồm:

- Các đặc điểm vật chất BĐS: Kích cỡ, kiểu loại, hình dáng, kết cấu, tuổi thọ, chất lượng, trang thiết bị, tiện nghi...

- Tình trạng pháp lý BĐS: BĐS có mức độ hoàn chỉnh các tài liệu pháp lý càng cao, thì giá trị càng cao. Vì thế, khi định giá, cần phải xem xét về giấy tờ, về quy hoạch, việc hoàn thiện thủ tục pháp lý, nghĩa vụ tài chính hoàn thành, thời gian sử dụng BĐS...

- Đặc điểm mặt bằng: Các đặc tính về mặt bằng gồm kích thước, bề rộng mặt tiền, hình dáng và các nét đặc trưng địa lý.

- Địa điểm: Gắn các cảnh quan nào, tình trạng giao thông, các công trình công cộng gần kề, tình trạng ô nhiễm, hệ thống cấp thoát nước và các đặc tính địa hình. Những đặc trưng này là quan trọng trong việc xác định vị trí, địa điểm đó có thể được coi là sử dụng cao nhất và tốt nhất không.

- Các công trình xây dựng liên quan: Các công trình liên quan tới hình dáng và cấu trúc: Sự trang trí, cách xây dựng, trang bị tiện nghi và thiết kế...

- Thời gian giao dịch, điều kiện giao dịch: Có ảnh hưởng quan trọng tới giá giao dịch thị trường của BĐS.

#### **1.1.2.2. Các tính chất cơ bản của bất động sản**

##### **a) Tính cố định về vị trí**

BĐS không thể di dời được, từ đó đặt ra vấn đề:

- Giá trị và khả năng sinh lời của BĐS gắn liền với từng vị trí cụ thể. Khi xem xét BĐS cần phải tính đến khoảng cách của BĐS đó đến các trung tâm, cũng như khả năng tiếp cận BĐS. Bởi những yếu tố này thay đổi thì tính vị trí của BĐS sẽ thay đổi, do vậy phải dự tính trước các thay đổi này trong việc đầu tư và định giá BĐS. Đồng thời, đó cũng là lý do để khi đầu tư các công trình BĐS cần đi đôi với việc phát triển các yếu tố tiếp cận và giảm khoảng cách đến các trung tâm;

- Giá trị và khả năng sinh lời của BĐS chịu tác động của yếu tố môi trường, như: Những yếu tố tự nhiên, điều kiện kinh tế, tính chất xã hội và điều kiện môi trường; nên khi định giá BĐS phải tính đến các yếu tố này và dự báo sự thay đổi của chúng tác động như thế nào đến BĐS.

#### *b) Tính bền vững*

BDS đặc biệt là đất đai có tính bền vững cao, điều này được xét trên cả hai góc độ vật lý và kinh tế, từ đó đặt ra vấn đề:

- Khi đầu tư xây dựng phải dự tính tuổi thọ kinh tế để quyết định tuổi thọ vật lý, tránh đầu tư lãng phí hoặc đầu tư nhiều lần;

- Trong khi nghiên cứu, định giá phải tính đến cả hai yếu tố tuổi thọ kinh tế và tuổi thọ vật lý, tuổi thọ nào ngắn hơn sẽ quyết định sự tồn tại của BĐS đó;

- Lợi ích kinh tế mang lại từ hoạt động của BĐS thường có xu hướng giảm dần đến cuối chu kỳ kinh tế do các chi phí duy trì tăng và nguồn thu nhập có xu hướng giảm. Do vậy phải so sánh giữa giá trị kinh tế mang lại với các chi phí duy trì và chi phí cơ hội của việc duy trì BĐS đó để quyết định sự tồn tại của chu kỳ vật lý;

- Trước khi đầu tư, thiết kế phải tính toán và dự báo được tất cả các công năng, cũng như dự tính trước được các nhu cầu phát sinh.

#### *c) Tính khác biệt*

Không có hai BĐS hoàn toàn giống nhau, lý do là có sự khác nhau về vị trí của BĐS; khác nhau về kết cấu và kiến trúc; khác nhau về quyền đối với BĐS; khác nhau về hướng; khác nhau về quang cảnh và các vật ngoại cảnh..., từ đó đặt ra vấn đề:

- Trong đầu tư phát triển phải chú ý khai thác tính dị biệt để làm tăng giá trị của các BĐS, đồng thời phải đáp ứng nhu cầu về tính dị biệt của người tiêu dùng. Xã hội càng phát triển thì nhu cầu về tính dị biệt càng tăng;

- Khi định giá các BĐS phải chú ý đến tính dị biệt, không thể so sánh dập khuôn giữa các BĐS với nhau;

- Chú ý trong quản lý nhà nước nhằm đảm bảo tính thống nhất về không gian kiến trúc, khắc phục các nhược điểm do tính dị biệt gây ra.

#### *d) Tính khan hiếm*

Sự khan hiếm về BĐS chủ yếu xuất phát từ diện tích đất đai tự nhiên có giới hạn và BĐS có tính khác biệt, cố định về vị trí..., từ đó đặt ra vấn đề: Quan hệ cung cầu về BĐS

thường mất cân đối theo chiều hướng cung nhỏ hơn cầu, qua đó dẫn đến tình trạng đầu cơ về BĐS, người đầu cơ về lâu dài thường có lợi do giá cả luôn có xu hướng tăng lên.

#### *d) Tính có giá trị lớn*

Thường giá trị của BĐS rất cao, điều này xuất phát từ giá trị của đất đai, cũng như chi phí xây dựng các công trình trên đất là rất lớn, từ đó đặt ra vấn đề:

- Hoạt động đầu tư KDBĐS phải có vốn lớn và dài hạn;
- Vốn đầu tư cho BĐS có thể tái tạo trở lại phục vụ cho kinh doanh;
- Thường phát sinh quan hệ vay vốn để thanh toán khi mua bán...

#### *e) Tính ảnh hưởng lẫn nhau*

Các công trình BĐS thường có tác động qua lại đối với nhau và có ảnh hưởng tới các hoạt động kinh tế- xã hội, từ đó đặt ra vấn đề:

- Nhà nước phải thống nhất quản lý về BĐS;
- Khi đầu tư xây dựng các công trình BĐS phải tính đến những ảnh hưởng tới các công trình khác;
- Khi định giá BĐS, phải tính đến khả năng ảnh hưởng nếu như có các công trình BĐS khác ra đời...

## **1.2. PHÂN LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN**

Trên thế giới cũng như tại Việt Nam, có nhiều cách phân loại BĐS, nội dung phần này giới thiệu bốn cách phân loại BĐS.

### **1.2.1. Phân loại theo đặc tính vật chất**

Theo đặc tính vật chất, BĐS gồm:

#### *a) Đất đai*

Phải là đất không di dời được hoặc di dời được nhưng không đáng kể (những đất đai có thể di dời như đất trồng cây cảnh, đất làm vật liệu xây dựng không phải là BĐS);

Phải là đất đai đã được xác định chủ quyền; Đất đai đó phải được đo lường bằng giá trị (căn cứ vào số lượng và chất lượng đất đai; Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu, đất đai được phân loại thành các nhóm khác nhau.

#### *b) Các công trình xây dựng và các tài sản gắn liền với công trình*

Gồm:

- Nhà ở, công trình xây dựng cố định không thể di dời, hoặc di dời không đáng kể (Chung cư tại các KĐT, trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê...);
- Các công trình hạ tầng gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng;
- Các công trình xây dựng công nghiệp, giao thông;

Các công trình này phải được đo lường và lượng hoá thành giá trị theo các tiêu chuẩn đo lường nhất định.



*c) Các tài sản khác gắn liền với đất đai*

Gồm:

- Vườn cây lâu năm gồm cả cây trồng và đất trồng cây;
- Các công trình nuôi trồng thủy sản, cánh đồng làm muối;
- Các công trình du lịch, vui chơi, thể thao;
- Một số công trình khai thác tài nguyên trong lòng đất (hầm lò...).

*d) Ngoài ra, còn có các tài sản khác theo quy định của pháp luật cũng được coi là BĐS như máy bay, tàu biển, tàu hoả. Vì:*

- BĐS là hàng hoá có vị trí cố định về địa lý, về địa điểm và không thể di dời được; Các BĐS gắn liền với sự trường tồn của đất, mà đất đai cố định về vị trí, về không gian và diện tích; Vị trí của BĐS vô cùng quan trọng liên quan đến giá trị và giá cả BĐS, khả năng sinh lợi và môi trường đầu tư kinh doanh;

- BĐS là hàng hoá có tính bền vững, lâu dài ví dụ: Các công trình xây dựng, công trình kiến trúc, công trình văn hoá, các toà nhà có độ tuổi rất cao, hàng trăm, hoặc thậm chí hàng ngàn năm đã qua;

- Hàng hoá BĐS mang tính cá biệt và khan hiếm;
- Hàng hoá BĐS mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội;
- Hàng hoá BĐS chịu ảnh hưởng lẫn nhau đặc biệt là quá trình đô thị hoá;
- Hàng hoá BĐS chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và chính sách của Nhà nước.

### **1.2.2. Phân loại theo mục đích sử dụng kết hợp với đặc tính vật chất**

Theo mục đích sử dụng kết hợp với đặc tính vật chất, BĐS gồm: Đất đai và công trình kiến trúc.

#### **1.2.2.1. Đất đai**

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được chia thành 3 nhóm: Nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp và nhóm đất chưa sử dụng. Trong mỗi nhóm lại chia thành các loại như sau [2, Điều 13].

##### *a) Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại*

- Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;
- Đất trồng cây lâu năm;
- Đất rừng sản xuất, phòng hộ, đặc dụng;
- Đất nuôi trồng thủy sản;
- Đất làm muối;
- Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

##### *b) Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại*

- Đất ở (gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị);

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (gồm đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm);
- Đất sử dụng vào mục đích công cộng (gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ);
- Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng;
- Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;
- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

c) *Nhóm đất chưa sử dụng* (bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng) Trong mỗi loại được tiếp tục chia cụ thể thành các hạng hoặc vị trí.

#### **1.2.2.2. Công trình kiến trúc**

- Nhà ở dùng để cho thuê hoặc để bán, gồm:
  - + Tùy thuộc vào các yêu cầu về kiến trúc, tiện nghi, cảnh quan, môi trường người ta có sự phân biệt nhà ở thành 2 loại là: nhà chung cư, nhà ở riêng biệt và biệt thự. Trong loại biệt thự lại được phân chia thành 4 hạng: Từ hạng I đến IV.
  - + Tùy thuộc vào yêu cầu về kỹ thuật, độ bền và giá trị của các loại vật liệu và của các kết cấu chính, như: Cột, móng, dầm, sàn, tường... mà người ta phân chia nhà ở thành 4 cấp (cấp I có niên hạn sử dụng trên 100 năm, cấp II có niên hạn sử dụng trên 50 năm; cấp III có niên hạn sử dụng trên 20 năm; cấp IV có niên hạn sử dụng dưới 20 năm).
  - Công trình kiến trúc phục vụ sản xuất, như nhà xưởng, kho tàng, mặt bằng khu công nghiệp.
  - Công trình kiến trúc có tính chất thương mại, như cửa hàng cho thuê, chợ, trung tâm thương mại...
  - Khách sạn và văn phòng cho thuê: Tùy thuộc vào các điều kiện vật chất, chất lượng phục vụ, cảnh quan môi trường... mà khách sạn được chia ra các loại từ 1 - 5 sao.
  - Công trình kiến trúc khác, như nhà thờ, bệnh viện, trường học...

#### **1.2.3. Phân loại theo tính chất đầu tư**

Từ kinh nghiệm của nhiều nước và kết quả nghiên cứu ở nước ta, BĐS có thể phân thành ba loại: BĐS có đầu tư xây dựng, BĐS không đầu tư xây dựng và BĐS đặc biệt.

a) *BDS có đầu tư xây dựng* gồm: BĐS nhà ở, BĐS nhà xưởng và công trình thương mại - dịch vụ, BĐS hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội), BĐS là trụ sở làm việc v.v...