

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN THỊ TRANG

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
GIAI ĐOẠN 2006 - 2010 TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN THANH SƠN  
TỈNH PHÚ THỌ

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số : 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

*Người hướng dẫn khoa học : PGS.TS. Đặng Văn Minh*

Thái Nguyên, Năm 2012

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là cơ sở không gian của mọi quá trình sản xuất, là tư liệu sản xuất đặc biệt trong nông nghiệp, là thành phần quan trọng nhất của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng.

Trong quá trình đổi mới nền kinh tế - xã hội ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước được hình thành, các thành phần kinh tế phát triển mạnh và hình thành xu hướng mọi yếu tố nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra trở thành hàng hoá, trong đó có đất đai.

Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp Công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước, từ năm 1993, Thủ tướng Chính phủ đã cho phép thực hiện chủ trương sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng. Hình thức này trong thực tế đã đạt được một số thành quả như làm thay đổi bộ mặt của một số địa phương, nhưng trong quá trình thực hiện đó bộc lộ một số khó khăn tồn tại như việc định giá các khu đất dùng để thanh toán chưa có cơ sở, việc giao đất thanh toán tiến hành không chặt chẽ...

Để khắc phục những tồn tại đó, trong những năm gần đây Nhà nước đã có cơ chế dùng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo hướng đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền SDD. Công tác đấu giá quyền SDD đó thực sự là một hướng đi mới cho thị trường bất động sản. Giá đất quy định và giá đất theo thị trường đó xích lại gần nhau hơn thông qua việc đấu giá quyền SDD.

Xuất phát từ những vấn đề trên, đồng thời nhằm góp phần vào việc đẩy mạnh công tác đấu giá quyền SDD, tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá công tác đấu giá quyền SDD giai đoạn 2006 - 2010 trên địa bàn huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ”***.

### 2. Mục đích nghiên cứu của đề tài

- Tìm hiểu công tác đấu giá quyền SDD ở một số dự án trên địa bàn huyện.
- Đánh giá hiệu quả của đấu giá quyền SDD ở một số dự án trên địa bàn huyện.
- Đánh giá hiệu quả của đấu giá quyền SDD ở một số dự án trên địa bàn huyện.
- Đề xuất một số giải pháp trong công tác đấu giá quyền SDD góp phần hoàn thiện trong công tác đấu giá quyền SDD ở địa phương.

### 3. Yêu cầu của đề tài

- Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và SDD của huyện
- Đánh giá thực trạng đấu giá quyền SDD trên địa bàn huyện
- Kết quả đấu giá ở một số dự án đấu giá quyền SDD trên địa bàn huyện.
- Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền SDD
- Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá quyền SDD

### 4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

#### **4.1. Ý nghĩa khoa học**

Do có sự chênh lệch giữa giá đất quy định và giá trên thị trường nên đã có nhiều người lợi dụng những quy định chưa hoàn chỉnh của Pháp luật để liên kết, móc nối với một số cán bộ quan liêu, biến chất nhằm “mồi đất” của Nhà nước núp dưới danh nghĩa “dự án”. Thực chất của vấn đề này là đem đất của Nhà nước thông qua hình thức giao đất có thu tiền để kiếm lời cá nhân trên cơ sở chênh lệch giá.

Việc dùng giá đất quy định để thu tiền khi giao đất ở hầu hết các địa phương trong cả nước trong thời gian trước đây chưa phát huy được nguồn nội lực to lớn và gây nhiều hậu quả to lớn cho Nhà nước. Vì vậy để tạo thêm nguồn lực cho ngân sách Nhà nước, đáp ứng nhu cầu đất ở cho nhân dân, đảm bảo tính công khai, dân chủ, hiệu quả trong SDD, Nhà nước cần nghiên cứu, tổ chức thực hiện thí điểm rồi sau đó nhân rộng mô hình đấu giá đất.

Để công tác đấu giá đất đạt hiệu quả cao, cần nghiên cứu sâu hơn, nhất là cách thức tổ chức và thực hiện đấu giá đất cho hợp lý.

#### **4.2. Ý nghĩa thực tiễn**

Thanh Sơn là huyện Miền núi của tỉnh Phú Thọ, trong thời gian qua, công tác đấu giá đất đã được triển khai rất mạnh, tuy nhiên vẫn theo nhiều phương thức khác nhau, mỗi hình thức đều có những thành công và hạn chế khác nhau. Do vậy cần tiến hành nghiên cứu và đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá qua các dự án khác nhau với các phương án khác nhau để có thể đề xuất và góp ý giúp quy trình đấu giá đất ngày càng hoàn thiện và đem lại hiệu quả cao nhất, góp phần đem lại nguồn thu cho ngân sách của địa phương.

## CHƯƠNG 1

### TỔNG QUAN TÀI LIỆU

#### 1.1. Khái niệm bất động sản và thị trường bất động sản

##### 1.1.1. Bất động sản

Trong mọi lĩnh vực, kể cả kinh tế và pháp lý, tài sản được chia thành 2 loại: bất động sản và động sản. bất động sản trước hết nó là một tài sản nhưng khác với các tài sản khác là nó không thể di dời được.

Đây là một thuật ngữ rộng chỉ các tài sản như đất trồng, đất đai và công trình xây dựng dùng cho các mục đích cư trú, giải trí, nông nghiệp, công nghiệp, kinh doanh và thương mại.

Theo Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2005, tại chương XI, điều 174, khoản 1 có nêu: “Bất động sản là các tài sản bao gồm:

- a) Đất đai;
- b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;
- c) Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- d) Các tài sản khác do pháp luật quy định.

Theo Giáo trình Thị trường bất động sản, bất động sản bao gồm đất đai, vật kiến trúc và các bộ phận không thể tách rời khỏi đất đai và vật kiến trúc, cùng với những thứ dùng để nâng cao giá trị sử dụng của bất động sản như hàng rào, cây cối và các trang thiết bị cấp thoát nước, cấp điện, vệ sinh, thông gió, thang máy, phòng cháy, thông tin...

Như vậy, ta có thể thấy bất động sản chủ yếu gồm đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai.

Đất đai là bất động sản nhưng pháp luật mỗi nước cũng có những quy định khác nhau về phạm vi giao dịch đất đai trên thị trường bất động sản. Một số nước, nhất là các nước theo kinh tế thị trường quy định bất động sản (*Đất đai*) hoặc bất động sản (*Đất đai và tài sản trên đất*) là hàng hoá được giao dịch trên thị trường bất động sản. Một số nước khác, ví dụ như Trung Quốc quy định bất động sản (*Đất đai và tài sản trên đất*) được phép giao dịch trên thị trường bất động sản, nhưng đất đai thuộc sở hữu Nhà nước không được mua bán mà chỉ được chuyển quyền SDD.

Ở nước ta cũng vậy, không phải tất cả các loại bất động sản đều được tham gia vào thị trường bất động sản do có nhiều bất động sản không phải là bất động sản hàng hoá. Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh bao gồm:

- a) Các loại nhà, công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật về xây dựng;
- b) Quyền SDD được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Các loại bất động sản khác theo quy định của Pháp luật.

Đất đai là bất động sản theo Pháp luật về chế độ sở hữu ở nước ta, đất đai

không có quyền sở hữu riêng mà “đất đai... thuộc sở hữu toàn dân”, do vậy đất đai không phải là hàng hoá. Thực chất hàng hoá trao đổi trên thị trường bất động sản ở Việt Nam là trao đổi giá trị quyền SDD có điều kiện và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

### 1.1.2. Thị trường bất động sản

Thị trường là nơi trao đổi hàng hoá được sản xuất ra, cùng với các quan hệ kinh tế giữa người với người, liên kết với nhau thông qua trao đổi hàng hoá. Thị trường hiểu theo nghĩa rộng là chỉ các hiện tượng kinh tế được phản ánh thông qua trao đổi và lưu thông hàng hoá cùng quan hệ kinh tế và mối liên kết kinh tế giữa người với người đề từ đó liên kết họ với nhau. Thị trường hiểu theo nghĩa hẹp là nơi diễn ra các hoạt động có liên quan trực tiếp đến giao dịch bất động sản.

Thị trường bất động sản là một bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế. Đó là nơi tiến hành các hoạt động giao dịch về bất động sản, mang tính khu vực và biến động theo thời gian.

Thị trường bất động sản chịu sự chi phối bởi các quy luật kinh tế hàng hoá; Quy luật giá trị; Quy luật cung cầu và theo mô hình chung của thị trường hàng hoá với 3 yếu tố xác định là sản phẩm, số lượng và giá cả.

Phạm vi hoạt động của thị trường bất động sản do Pháp luật của mỗi nước quy định nên không đồng nhất. Đó có thể là trong phạm vi địa phương, quốc gia hay quốc tế. Chức năng của thị trường bất động sản là đưa người mua và người bán bất động sản đến với nhau; Xác định giá cả cho các bất động sản giao dịch; Phân phối bất động sản theo quy luật cung cầu; phát triển bất động sản trên cơ sở tính cạnh tranh của thị trường.

### 1.1.3. Một số khái niệm khác

- *Đấu giá*: Là bán bằng hình thức để cho người mua lần lượt trả giá, giá cao nhất thì được.

- *Đấu giá bất động sản*: Là việc bán, chuyển nhượng bất động sản công khai để chọn người mua, nhận chuyển nhượng bất động sản trả giá cao nhất theo thủ tục đấu giá tài sản.

- *Đấu thầu*: Là đấu giá trước công chúng, ai nhận làm hoặc nhận bán với giá rẻ nhất thì được giao cho làm hoặc được bán hàng.

- *Định giá*: Là sự ước tính về giá trị của các quyền sở hữu tài sản cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích đã được xác định, tại một thời điểm xác định.

- *Định giá đất*: Được hiểu là sự ước tính về giá trị của quyền SDD bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích sử dụng đã được xác định, tại một thời điểm xác định.

- *Định giá bất động sản*: Là hoạt động tư vấn, xác định giá của một bất động sản cụ thể tại một thời điểm xác định.

- *Giá cả*: Là biểu thị bằng tiền về giá trị của một tài sản, là số tiền thoả thuận giữa người mua và người bán tại một thời điểm xác định. Giá cả có thể

lớn hơn hoặc nhỏ hơn giá trị thị trường của tài sản.

- *Sàn giao dịch bất động sản*: Là nơi diễn ra các giao dịch bất động sản và cung cấp các dịch vụ cho kinh doanh bất động sản.

## **1.2. Giá đất, định giá đất và thị trường bất động sản trên Thế giới**

### **1.2.1. Khái quát về giá đất trên Thế giới**

Hầu hết những nước có nền kinh tế thị trường, giá đất được hiểu là biểu hiện mặt giá trị của quyền SDD. Xét về phương diện tổng quát, giá đất là giá bán quyền sở hữu đất chính là mệnh giá của quyền sở hữu mảnh đất đó trong không gian và thời gian xác định. Theo Luật Đất đai năm 2003, giá đất là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền SDD.

Trên thực tế luôn tồn tại 2 loại giá đất: Giá đất Nhà nước quy định và giá đất thị trường. Giá đất thị trường được hình thành trên cơ sở thỏa thuận thành của bên sở hữu đất và các bên khác có liên quan (Thường là các giao dịch thành công trên thực tế); Theo quy định, giá chuyển nhượng quyền SDD thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại một thời điểm xác định là số tiền Việt Nam tính trên một đơn vị diện tích đất theo từng mục đích sử dụng hợp pháp, được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế đã hoàn thành, mang tính phổ biến giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng trong điều kiện thương mại bình thường, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến không hợp lý, như: đầu cơ, thiên tai, dịch họa, khủng hoảng kinh tế, tài chính, thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi và những trường hợp khác do Bộ Tài chính quy định.

Giá đất Nhà nước quy định trên cơ sở giá thị trường nhằm phục vụ cho các mục đích thu thuế và các mục đích khác của Nhà nước. Giá đất do Nhà nước quy định phải sát với giá chuyển nhượng quyền SDD thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

Cả 2 loại giá đất nói trên có quan hệ mật thiết và chi phối lẫn nhau, chúng cùng chịu tác động bởi các quy luật kinh tế thị trường, trong đó giá đất Nhà nước quy định thường ở trạng thái tĩnh tương đối, còn giá đất thị trường luôn ở trạng thái động.

### **1.2.2 Khái quát về định giá đất và bất động sản**

Trong hoạt động định giá có định giá bất động sản và định giá đất. Định giá bất động sản nói chung và định giá đất nói riêng là một lĩnh vực được nhiều nước trên Thế giới kể cả các nước phát triển cũng như các nước đang phát triển quan tâm đầu tư nghiên cứu từ nhiều thập kỷ qua. Nhiều nước đã phát triển thành bộ luật bất động sản.

Các kết quả nghiên cứu về giá đất, các nguyên tắc và phương pháp định giá đất và bất động sản đã được đưa vào ứng dụng rộng rãi trong hoạt động định giá, tạo điều kiện cho các giao dịch dân sự trên thị trường bất động sản như mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp bất động sản diễn ra thuận lợi.

Mặc dù có sự khác nhau về hình thức và tổ chức bộ máy Nhà nước, nhưng

nội dung định giá và quản lý Nhà nước đối với hoạt động định giá đất và bất động sản nói chung tại nhiều nước trên thế giới đều có những điểm rất giống nhau, cụ thể là:

- Định giá và quản lý hoạt động định giá đất được xác định là một trong những nội dung chính của hoạt động quản lý Nhà nước.

- Hoạt động định giá đất và bất động sản diễn ra trong hành lang pháp lý đã được xác lập, trong đó các nội dung được thể chế hoá rất đầy đủ và chi tiết.

*1.2.2.1. Định giá và quản lý hoạt động định giá đất được xác định là một trong những nội dung chính của hoạt động quản lý Nhà nước*

Thông qua hoạt động này Nhà nước tăng cường sức mạnh của mình bằng việc đảm bảo các nguồn thu cho ngân sách nhà nước đầy đủ, ổn định dưới các hình thức thuế và lệ phí mà người sở hữu đất và bất động sản khác phải nộp theo quy định của pháp luật.

*1.2.2.2. Hoạt động định giá đất và bất động sản diễn ra trong hành lang pháp lý đã được xác lập, trong đó các nội dung được thể chế hoá rất đầy đủ và chi tiết*

*a) Về chế độ định giá bất động sản*

Các tài sản thuộc đối tượng phải định giá là đất và các bất động sản khác gắn liền với đất. Phạm vi cần định giá các loại đất và bất động sản thuộc diện phải chịu thuế hoặc chịu lệ phí khi có sự chuyển nhượng, nhận thừa kế, thế chấp hoặc chuyển mục đích sử dụng; việc định giá đất và bất động sản được tiến hành theo định kỳ 4 năm, 5 năm hoặc 6 năm một lần tùy theo quy định của mỗi nước, trong các trường hợp phát sinh sự chuyển nhượng, nhận thừa kế, thế chấp hoặc chuyển mục đích SĐĐ hoặc bất động sản thì việc định giá đất và bất động sản được tiến hành đột xuất theo yêu cầu.

*b) Về nội dung, trình tự, thủ tục định giá đất và bất động sản*

Trình tự, thủ tục định giá đất và bất động sản tại mỗi nước có thể được phân chia thành số bước nhiều ít khác nhau, nhưng nội dung và sản phẩm của hoạt động định giá được quy định tại các nước là cơ bản tương tự nhau.

*c) Về phương pháp định giá đất và bất động sản*

Tất cả các nước đều sử dụng những phương pháp định giá truyền thống, đó là:

- Phương pháp so sánh: Là sử dụng giá bán của những bất động sản tương tự đã được giao dịch trên thị trường (bất động sản so sánh) làm cơ sở để xác định giá cho những bất động sản cần định giá.

- Phương pháp giá thành (phương pháp chi phí) là dựa trên cơ sở lý thuyết cho rằng giá trị thị trường của một thửa đất đã được đầu tư có thể ước tính bằng tổng giá trị đất và giá trị các công trình gắn liền với đất đã được khấu hao.

- Phương pháp thu nhập (phương pháp đầu tư) là phân tích thị trường đầu tư, xác định lợi nhuận thuần sẽ có khả năng thu được trong tương lai.

*d) Về tổ chức, chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của cơ quan định giá*

Nói chung, có 2 mô hình tổ chức định giá: Tổ chức định giá của Nhà nước và tổ chức định giá của tư nhân. Tổ chức định giá tư nhân chịu sự quản lý về

mặt nhà nước của cơ quan định giá Nhà nước.

- Đối với cơ quan định giá của Nhà nước:

+ Chức năng: Xây dựng giá đất và bất động sản; Thực hiện quản lý nhà nước về công tác định giá đất và bất động sản trên phạm vi cả nước;

+ Cơ chế ban hành giá đất và bất động sản được định giá theo chu kỳ hoặc định giá ban đầu, những bất động sản có giá trị lớn (tuỳ theo quy định của mỗi nước) chỉ có hiệu lực pháp luật khi đã được Ủy ban định giá trung ương phê duyệt (Một tổ chức hoạt động không thường xuyên, gồm nhiều bộ, ngành của Chính phủ và đại diện của Hiệp hội định giá Trung ương – do các tổ chức định giá tư nhân thành lập – tham gia). Trường hợp những thửa đất hoặc bất động sản có sự tham gia định giá của tư nhân, nếu kết quả định giá của các cơ quan đó có sự chênh lệch lớn về giá trị mà các bên không thương lượng được thì buộc phải đưa ra toà để giải quyết, quyết định của toà sẽ quyết định cuối cùng và có hiệu lực pháp luật.

- Đối với cơ quan định giá của tư nhân: Được hình thành và phát triển trong cơ chế thị trường nhằm đáp ứng các nhu cầu thường xuyên, đa dạng của khu vực sở hữu tư nhân về đất đai và bất động sản như: Thế chấp, chuyển nhượng, thuê, nhận thừa kế, bảo hiểm, đầu tư phát triển và trong nhiều trường hợp nhằm giải quyết các tranh chấp về giá trị đất và bất động sản của các bên có liên quan. Tổ chức định giá tư nhân hoạt động chủ yếu dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn [1].

### **1.2.3. Đấu giá đất của một số nước trên Thế giới**

#### *a) Đấu giá đất ở Trung Quốc*

Ở Trung Quốc, "Luật tài sản nhà đất" ra đời năm 1994, và thị trường bất động sản thực sự được xác lập từ năm 1988 quy định Nhà nước giao quyền SĐĐ thuộc quyền sở hữu Nhà nước trong một số năm nhất định và việc nộp tiền cho Nhà nước về quyền SĐĐ của người SĐĐ được gọi là xuất nhượng quyền SĐĐ.

Việc xuất nhượng quyền SĐĐ phải phù hợp với quy hoạch SĐĐ tổng thể, quy hoạch đô thị và kế hoạch SĐĐ xây dựng hàng năm. Xuất nhượng quyền SĐĐ của UBND huyện trở lên để làm nhà ở phải căn cứ vào chỉ tiêu khống chế và phương án giao đất làm nhà ở hàng năm của UBND cấp tỉnh trở lên, báo cáo với Chính Phủ kế hoạch để UBND tỉnh phê duyệt theo quy chuẩn của Chính Phủ. Việc giao từng thửa đất, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng và những điều kiện khác là do các cơ quan quản lý cấp huyện, thị về quy hoạch, xây dựng, nhà đất phối hợp hình thành phương án theo quy định của Chính Phủ, trình báo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê chuẩn, sau đó cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, thành thị thực hiện.

Việc xuất nhượng quyền SĐĐ có thể lựa chọn phương thức đấu giá, đấu thầu hoặc thoả thuận song phương. Đối với đất để xây dựng công trình thương mại, du lịch, giải trí hoặc nhà ở sang trọng, nếu có điều kiện thì phải thực hiện phương thức đấu giá và đấu thầu, nếu không có điều kiện đấu giá, đấu thầu thì mới có thể dùng phương thức thương lượng song phương.

Tiền SĐĐ trong trường hợp xuất nhượng quyền SĐĐ bằng thương lượng



song phương không được thấp hơn mức giá thấp nhất của Nhà nước. Toàn bộ tiền SDD đều phải nộp vào ngân sách, đưa vào dự toán, để dùng vào việc xây dựng cơ sở hạ tầng và mở mang đất đai. Chính Phủ quy định cụ thể việc nộp tiền SDD và các biện pháp sử dụng cụ thể.

Việc xuất nhượng quyền SDD bằng phương thức đấu giá, đấu thầu hoặc thỏa thuận song phương hiện nay chủ yếu được giao cho Trung tâm tư vấn và định giá bất động sản Trung Quốc (CRECAC) là một Viện Quốc gia đầu tiên về bất động sản chuyên trách cung cấp các dịch vụ cho việc phát triển và chuẩn hoá thị trường bất động sản ở Trung Quốc. Trung tâm được thành lập từ tháng 8/1992 theo giấy phép của Ban tổ chức Trung ương, CRECAC hoạt động dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Cục Quản lý đất đai Quốc gia.

#### *b) Đấu giá đất ở Nhật Bản*

Tại Nhật Bản việc đấu giá bất động sản chủ yếu được thực hiện đối với các tài sản bảo lãnh, cầm cố quá hạn, hoặc thi hành án theo quyết định của toà án. Sau thời kỳ khủng hoảng kinh tế, tình hình đấu giá đất trên thị trường bất động sản cũng bị ảnh hưởng bởi sự suy thoái kinh tế, các nhà chuyên kinh doanh bất động sản cũng như các con nợ và toà án để tập trung giải quyết những bất động sản đang bị các ngân hàng cầm cố và tiến hành đấu giá. Khi toà án địa phương tịch thu bất động sản của cá nhân không thanh toán được nợ và rao bán tài sản này, số tiền thu được sẽ tiến hành thanh toán cho những khoản nợ.

#### *c) Đấu giá đất ở Australia*

Đất đai Australia có hai dạng: Sở hữu tư nhân hoặc dưới dạng thuê và được quyền sử dụng. Luật pháp các bang đều chế định các mối quan hệ giữa chủ sở hữu đất và người thuê nhà đất. Trong một số trường hợp, luật khống chế mức tiền thuê theo từng loại nhà đất bất động sản và đề ra các quy định bảo vệ quyền lợi của người thuê nhà đất và bảo đảm các quyền của chủ đất. Các công tác này do Văn phòng thẩm định giá Australia (AVO) thực hiện.

#### *d) Một số nước trong Nghị viện các nước ASEAN*

- **Campuchia:** Chỉ những cá nhân hoặc thể nhân có quốc tịch Khor-me mới có quyền sở hữu đất đai. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với bất động sản trên toàn quốc là: Bộ Quản lý đất đai, Quy hoạch đô thị và Xây dựng.

- **Indônêxia:** Khái niệm bất động sản đề cập tới đất và bất cứ tài sản gì gắn với đất. Khung pháp lí đối với bất động sản là hệ thống Luật Đất đai số 5 ban hành năm 1960 được gọi là Luật ruộng đất cơ bản (BAL).

- **Singapo:** Vai trò của Nhà nước trong các giao dịch bất động sản là can thiệp qua chính sách thuế bất động sản trong giao dịch mua bán, chuyển nhượng hoặc có chính sách tài chính tín dụng: kích cầu bằng việc khuyến khích cho vay tiền mua bất động sản qua các ngân hàng.

- **Philippin:** Phạm vi điều chỉnh của luật mua bán bất động sản là các nhân tố cấu thành thị trường bất động sản; Phân loại bất động sản; Các hợp đồng mua bán bất động sản; Các hoạt động kinh doanh bất động sản.

Qua tham khảo một số nước có thể thấy mặc dù các thể chế chính trị, pháp

luật và chính sách đất đai, đối với chức năng, nhiệm vụ và hệ thống tổ chức quản lý đất đai rất khác nhau đối với mỗi nước, mỗi khu vực trên thế giới, nhưng công tác định giá đất, định giá bất động sản gắn với đất ở hầu hết các nước trên thế giới đều được coi trọng và tổ chức thành một hệ thống công cụ có những điểm giống nhau để thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai trong cơ chế thị trường bất động sản.

### **1.3. Đất đai, nhà ở trong thị trường bất động sản Việt Nam**

#### **1.3.1. Khái quát quá trình hình thành giá đất ở nước ta**

Ở nước ta, do các đặc điểm lịch sử, kinh tế, xã hội của đất nước trong mấy thập kỷ qua có nhiều biến động lớn, đã ảnh hưởng sâu sắc tới sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản nói chung trong đó có vấn đề giá đất. Có thể chia quá trình hình thành giá đất và phát triển thị trường bất động sản ở nước ta thành 4 giai đoạn sau đây:

##### *a) Giai đoạn trước năm 1946*

Trước năm 1946, các cuộc mua bán, chuyển nhượng đất đai trong giai đoạn này diễn ra chủ yếu giữa một bên là người bị áp bức, bóc lột với bên kia là kẻ áp bức, bóc lột. Quan hệ mua bán đó không thể gọi là quan hệ bình đẳng, kết quả các cuộc mua bán nói trên không thể nói là kết quả của sự thoả thuận của tất cả các bên, điều đó trái với nguyên tắc cơ bản của thị trường. Tuy nhiên, giá đất đã được hình thành trong giai đoạn này.

##### *b) Giai đoạn từ năm 1946 đến trước 1980*

Hiến pháp năm 1946 và Hiến pháp năm 1959 đó khẳng định có 3 hình thức sở hữu đất đai: sở hữu nhà nước, tập thể và cá nhân, trong đó sở hữu Nhà nước và tập thể là cơ bản và được ưu tiên. Luật pháp không hoàn toàn nghiêm cấm việc mua bán đất đai, nhưng những loại đất được phép mua bán bị hạn chế theo quá trình “*Công hữu hoá đất đai*”. thị trường đất đai hầu như không được pháp luật thừa nhận. Tuy nhiên trên thực tế vẫn có những giao dịch về nhà, đất nhưng với phạm vi và quy mô nhỏ bé, chủ yếu là chuyển nhượng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo phương thức hoa hồng (*Chuyển quyền cho thuê*). Giá đất hình thành mang tính chất tự phát và nằm ngoài sự kiểm soát của pháp luật.

##### *c) Giai đoạn từ năm 1980 đến trước 1993*

Tại điều 19 của Hiến pháp năm 1980 quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý. Để cụ thể hoá điều 19 của Hiến pháp, tại điều 5 và điều 17 Luật Đất đai năm 1988 đó quy định: Nghiêm cấm việc mua, bán đất đai; khi chuyển quyền sở hữu nhà để ở, thì người nhận chuyển nhượng nhà có quyền được SDD ở đối với ngôi nhà đó. Như vậy, bằng các chế định pháp luật, Nhà nước Việt Nam thừa nhận ở Việt Nam có thị trường đất đai mà chỉ có thị trường bất động sản là nhà để ở (mặc dù trên thực tế thị trường ngầm về đất đai đang tồn tại và diễn ra sôi động ở hầu hết các đô thị). Thị trường bất động sản trong giai đoạn này cơ bản bị chia cắt: thị trường nhà ở và các công trình xây dựng khác gắn liền với đất là thị trường hợp pháp, thị trường đất không được pháp luật thừa nhận nhưng vẫn diễn ra bất hợp pháp.