

# ẢNH HƯỞNG CỦA YẾU TỐ VỊ TRÍ ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI MỘT SỐ TUYẾN ĐƯỜNG TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN XUÂN MAI – HUYỆN CHƯƠNG MỸ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Thanh Quế<sup>1</sup>, Đặng Văn Tú<sup>1</sup>

**TÓM TẮT:** Giá của đất ở bị ảnh hưởng bởi rất nhiều yếu tố, trong đó yếu tố vị trí có ảnh hưởng rất lớn, nó quyết định giá đất. Trong vòng từ năm 2008 – 2010 giá đất ở tại các tuyến phố khác nhau trên địa bàn thị trấn Xuân Mai ở các vị trí khác nhau có sự khác nhau rõ rệt. Qua số liệu điều tra cho thấy giá đất theo quy định của Nhà nước luôn thấp hơn giá đất thị trường tại các vị trí tương ứng. Các vị trí có điều kiện thuận lợi, khả năng sinh lợi cao thì giá đất cao, ngược lại các vị trí có điều kiện kém thuận lợi, khả năng sinh lợi kém hơn thì giá đất thấp hơn. Yếu tố vị trí quyết định giá đất cao hay thấp chứ không phải là yếu tố gây biến động giá.

Từ khóa: giá đất ở, giá đất của các vị trí, giá thị trường, khung giá, vị trí

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn tài sản khổng lồ của đất nước. Luật Đất đai năm 2003 quy định việc thực hiện các chính sách tài chính về đất đai, việc tính toán quyền và nghĩa vụ về mặt tài chính về đất đai đều phải căn cứ vào giá trị quyền sử dụng đất, Nhà nước thông qua kinh tế mở rộng quan hệ này để điều tiết thu nhập xã hội mà thể hiện là giá đất.

Điều 5, Luật đất đai 2003 quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu (thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai). Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức: giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định. Không một cá nhân, cơ quan, tổ chức nào có quyền sử hữu đất đai.

Tại Khoản 23, Điều 4, Luật đất đai 2003 quy định: “Giá quyền sử dụng đất (gọi là 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 sử dụng đất”.

Như vậy, giá đất ở đây không phải là giá trị quyền sở hữu đất mà chỉ là giá trị quyền sử dụng đất và tại Điều 24, Điều 4, Luật đất đai 2003 đã quy định: “Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định”.

Hiện tại trên thị trường luôn tồn tại 2 loại giá đất đó là giá do Nhà nước qui định theo khung giá của Chính phủ và giá thị trường. Giá do Nhà nước qui định được xây dựng trên cơ sở giá thị trường; trong khi đó giá đất thị trường là giá được hình thành do sự thỏa thuận giữa chủ sử dụng đất và các bên khác có nhu cầu. Cả 2 loại giá đất này có mối liên kết tương hỗ lẫn nhau và cùng chịu sự tác động của <sup>1</sup>nền kinh tế thị trường, trong đó giá đất theo qui định của Nhà nước luôn ở trạng thái tĩnh và giá thị trường thì luôn ở trạng thái động.

---

<sup>1</sup> Trường đại học Lâm nghiệp

Trên thực tế giá đất chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố, trong đó yếu tố vị trí là có tác động lớn nhất đến giá đất. Vị trí của thửa đất sẽ quyết định khả năng sinh lợi của thửa đất chính vì thế mà nó quyết định giá đất là cao hay thấp. Để đánh giá mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở chúng tôi tiến hành điều tra và thu thập giá đất quy định của UBND TP Hà Nội đối với đất ở trên một số tuyến đường của TT Xuân Mai huyện Chương Mỹ - TP Hà Nội đồng thời điều tra giá đất thực tế trên thị trường trong 3 năm từ 2008 đến 2010 để so sánh.

## **2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **2.1. Nội dung nghiên cứu**

- Tìm hiểu giá đất ở quy định tại một số tuyến đường trên địa bàn thị trấn Xuân Mai
- Điều tra, thu thập mức giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong 3 năm từ 2008 đến 2010 tại một số tuyến đường trên địa bàn thị trấn Xuân Mai
- Đánh giá ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên từng tuyến đường
- Đánh giá mức độ chênh lệch về giá đất giữa các vị trí trên các tuyến đường.

### **2.2. Phương pháp nghiên cứu**

#### *- Phương pháp thu thập số liệu:*

- + Tìm các nguồn thông tin từ UBND thị trấn Xuân Mai và các phòng ban có liên quan.
- + Thu thập các thông tin từ báo chí, internet có nguồn gốc đáng tin cậy.

#### *- Phương pháp chọn điểm nghiên cứu*

Chọn các tuyến đường phố có tính chất đại diện, phản ánh được sự phát triển kinh tế, xã hội của thị trấn. Điểm điều tra khảo sát được lựa chọn phải có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế mang tính phổ biến trên thị trấn Xuân Mai. Cụ thể chúng tôi đã lựa chọn 3 tuyến đường sau: Quốc lộ 6A, Đường Hồ Chí Minh và Tỉnh lộ 81 đây là 3 tuyến đường có tính chất đại diện cho sự phát triển kinh tế, xã hội của TT Xuân Mai

#### *- Phương pháp điều tra phỏng vấn*

Để thực hiện các nội dung nghiên cứu chúng tôi đã lập 90 phiếu điều tra và đến phỏng vấn trực tiếp 90 chủ sử dụng đất tại các thửa đất đã giao dịch thành công trên địa bàn thị trấn Xuân Mai trong năm 2010 (mỗi tuyến đường 30 phiếu).

#### *- Phương pháp thống kê, phân tích số liệu*

Trên cơ sở các tài liệu và số liệu đã điều tra chúng tôi tiến hành tổng hợp, thống kê các tài liệu đã thu thập được và phân loại các tài liệu đó. Sử dụng từng phần mềm để xử lý các dữ liệu tương thích.

## **3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU**

### **3.1. Giá đất ở quy định trên địa bàn thị trấn Xuân Mai**

Năm 2008 giá đất được áp dụng theo nghị quyết của HĐND tỉnh Hà Tây (cũ) quyết định số 2404/2007/QĐ – UBND ngày 11/12/2007. Từ năm 2009 do Hà Tây sát nhập vào Hà Nội nên giá đất năm 2009 được áp dụng theo quyết định số 62/2008/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của UBND thành phố Hà Nội, Khung giá đất ở đô thị đối với địa bàn thị trấn Xuân Mai cũng có sự

thay đổi lớn. Giá đất năm 2010 được áp dụng theo quyết định số 124/2009/QĐ-UNND ngày 29/12/2009 của UBND thành phố Hà Nội. Khung giá đất đối với một số tuyến đường trên địa bàn thị trấn Xuân Mai từ năm 2008 đến năm 2010 được thể hiện cụ thể qua bảng 3.1

**Bảng 3.1. Khung giá đất ở tại một số tuyến đường trên địa bàn thị trấn Xuân Mai áp dụng từ năm 2008 đến năm 2010**

Tên đường phố	Đoạn đường		Giá đất ở năm 2008 (1000d/m <sup>2</sup> )				Giá đất ở năm 2009 (1000d/m <sup>2</sup> )				Giá đất ở năm 2010 (1000d/m <sup>2</sup> )			
	Từ	Đến	VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4
Quốc lộ 6A	Cầu Tân Trượng	Trại áp trũng CP Group	3283	2626	1969	1641	4000	3000	2000	1800	4200	3150	2100	1890
	Trại áp trũng	Lối rẽ kho 897	4690	3752	2817	2345	6000	4000	2500	2200	6300	4200	2625	2310
	Lối rẽ kho 897	Cầu ké	3283	2626	1969	1641	4000	3000	2000	1800	4200	3150	2100	1890
Đường Hồ Chí Minh	Cầu sắt	Giáp trường sỹ quan đặc công	3283	2626	1969	1641	4000	3000	2000	1800	4200	3150	2100	1890
	Trường sỹ quan đặc công	Hết trụ sở làm việc của trường ĐHLN	4690	3752	2817	2345	6000	4000	2500	2200	6300	4200	2650	2310
	Hết trụ sở làm việc của trường ĐHLN	Hết địa phận thị trấn Xuân Mai	3283	2626	1969	1641	4000	3000	2000	1800	4200	3150	2100	1890
Tỉnh lộ 81			1313	1050	787	656	2500	1950	1400	1350	2625	2048	1470	1418

### 3.2. Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên tuyến đường Quốc lộ 6

Đường quốc lộ 6A trên địa bàn thị trấn Xuân Mai bao gồm các đoạn đường: Đoạn từ cầu Tân Trượng đến trại áp trũng CP Group, đoạn từ trại áp trũng CP Group đến lối rẽ kho 897, đoạn từ lối rẽ kho 897 đến cầu ké. Tuyến đường này có đặc điểm là tuyến đường trung tâm, có cơ sở hạ tầng tốt, tập trung nhiều hàng kinh doanh buôn bán. Mật độ và mức sống của người dân tại khu vực này đạt mức cao. Việc giá đất tại khu vực này cao là do sự kết hợp mục đích giữa đất ở và đất sản xuất kinh doanh làm tăng khả năng sinh lợi của các thửa đất.

Tổng hợp từ số liệu điều tra giá thực tế chuyển nhượng đối với đất ở trên tuyến Quốc lộ 6A trong vòng 3 năm cho kết quả thể hiện ở bảng 3.2.

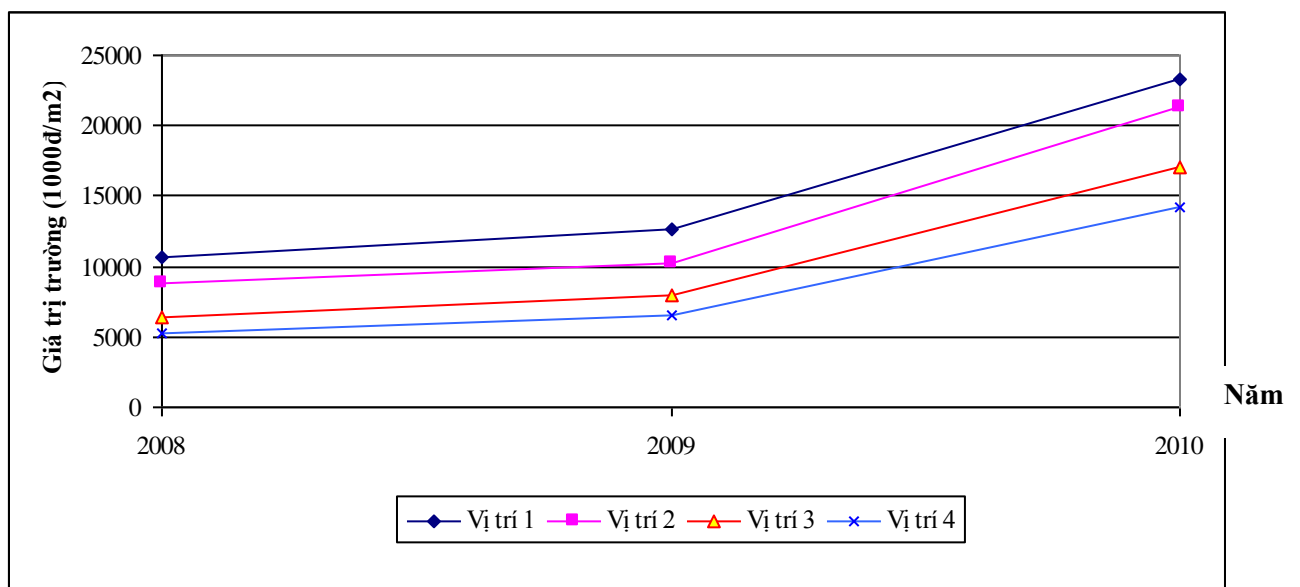
**Bảng 3.2. Giá đất trên đường Quốc lộ 6A**

Đường phố	Vị trí	Giá thực tế trung bình qua các năm (1000d/m <sup>2</sup> )			Giá quy định qua các năm (1000d/m <sup>2</sup> )			Mức độ chênh lệch [ Giá TT/Giá QĐ (lần)]		
		2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Cầu tân Trượng đến trại áp trũng CP Group	1	7.000	7.500	20.000	3.283	4.000	4.200	2,13	1,88	4,76
	2	5.500	6.000	18.000	2.626	3.000	3.150	2,09	2	5,71
	3	4.300	4.500	14.000	1.969	2.000	2.100	2,18	2,25	6,67
	4	3.200	3.700	10.000	1.641	1.800	1.890	1,95	2,05	5,29

Trại áp trứng CP Group đến lối rẽ kho 897	1	20.000	25.000	40.000	4.690	6.000	6.300	4,26	4,17	6,67
	2	17.000	20.000	37.000	3.752	4.000	4.200	4,53	5	8,81
	3	12.000	16.000	30.000	2.817	2.500	2.625	4,26	6,4	11,43
	4	10.000	13.000	27.000	2.345	2.200	2.310	4,26	5,9	11,69
Lối rẽ kho 897 đến cầu Ké	1	5.000	5.500	10.000	3.283	4.000	4.200	1,52	1,38	2,38
	2	4.000	4.500	9.000	2.626	3.000	3.150	1,52	1,5	2,86
	3	3.000	3.500	7.000	1.969	2.000	2.100	1,52	1,75	3,33
	4	2.500	2.800	5.500	1.641	1.800	1.890	1,52	1,56	2,91

Mức độ chênh lệch giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá đất thực tế trên thị trường ở đường Quốc lộ 6A là rất cao. Năm 2008 mức độ chênh lệch giữa giá quy định của nhà nước so với giá thực tế tại các vị trí là rất lớn, lớn nhất lên đến 4,53 lần (vị trí 2 trại áp trứng CP Group đến lối rẽ kho 897) thấp nhất cũng là 1,52 lần (lối rẽ kho 897 đến cầu Ké). Đến năm 2009 khi Hà Tây đã xác nhập vào Hà Nội thì giá đất do nhà nước quy định đã cao hơn so với năm 2008 và giá thực tế trên thị trường cũng tăng do giá trị đất đai tăng cao, chỗ cao nhất lên tới 6,4 lần (vị trí 3 trại áp trứng CP Group đến lối rẽ kho 897) nhưng chỗ thấp nhất lại giảm còn 1,38 lần (vị trí 1 lối rẽ kho 897 đến cầu Ké). Đến năm 2010 giá đất trên các tuyến đường phố tăng đột biến, giá đất cao nhất tại vị trí 1 trên tuyến Quốc lộ 6A là đoạn từ trại áp trứng CP Group đến lối rẽ kho 897 giá là 40 triệu đồng/m<sup>2</sup> và thấp nhất tại vị trí 1 là đoạn từ lối rẽ kho 897 đến cầu Ké giá là 10 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất tại các vị trí khác nhau trên cùng một tuyến đường qua các năm cũng có sự chênh lệch rất lớn. Thể hiện cụ thể qua đồ thị 3.1.



**Biểu đồ 3.1: Giá đất thị trường trung bình tại các vị trí trên tuyến đường Quốc lộ 6A**

### 3.3. Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên tuyến đường Hồ Chí Minh

Đường Hồ Chí Minh bao gồm đoạn từ cầu sắt đến giáp trường Sĩ quan đặc công, đoạn từ trường Sĩ quan Đặc công đến hết trụ sở làm việc của trường ĐHLN, đoạn hết trụ sở làm việc của trường ĐHLN đến hết địa phận thị trấn Xuân Mai. Tuyến đường này có hệ thống cơ sở hạ tầng, gần các trường đại học, mặt đường rộng nên rất thuận tiện cho việc kinh doanh dịch vụ mang lại giá trị lớn cho người sử dụng đất.

Qua điều tra khảo sát và thu thập số liệu chúng tôi đã tổng hợp được giá đất trung bình qua một số năm trên tuyến đường Hồ Chí Minh qua bảng 3.3.

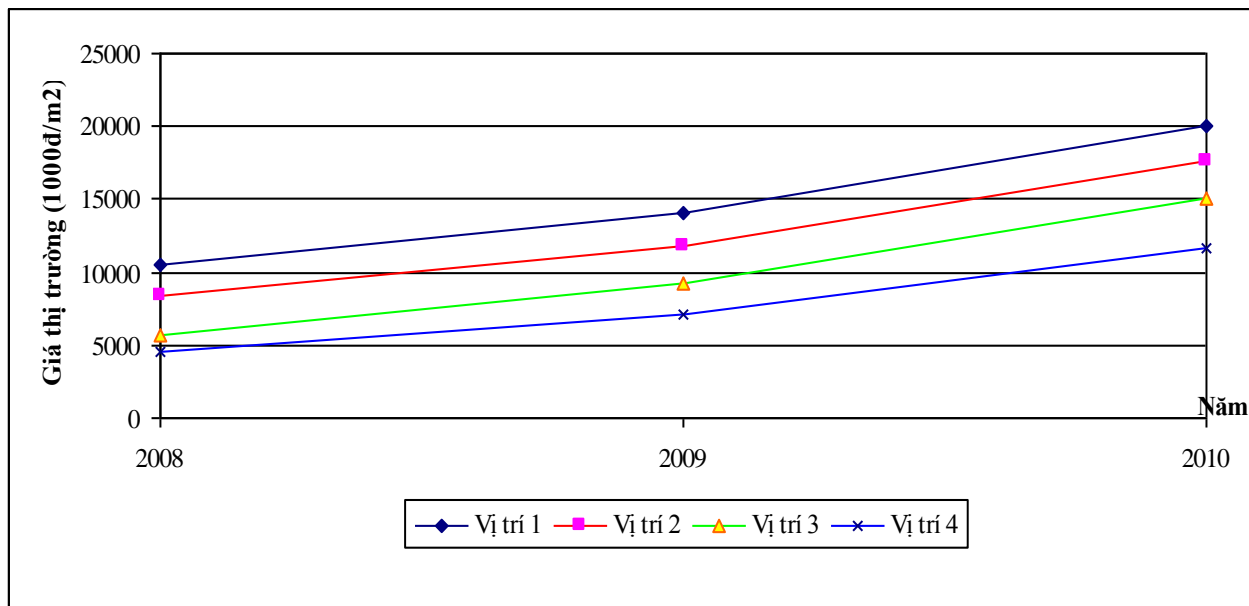
**Bảng 3.3. Giá đất trên tuyến đường Hồ Chí Minh**

Đường phố	Vị trí	Giá thực tế trung bình qua các năm (1000đ/m <sup>2</sup> )			Giá quy định qua các năm (1000đ/m <sup>2</sup> )			Mức độ chênh lệch [ Giá TT/Giá QĐ (lần)]		
		2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Cầu Sắt đến giáp trường Sĩ quan ĐC	1	6.000	9.000	15.000	3.283	4.000	4.200	1,83	2,25	3,57
	2	4.000	7.500	13.000	2.626	3.000	3.150	1,52	2,50	4,13
	3	3.000	5.000	10.000	1.969	2.000	2.100	1,52	2,50	4,76
	4	2.000	4.000	8.000	1.641	1.800	1.890	1,22	2,22	4,23
Trường Sĩ quan ĐC đến trụ sở làm việc trường ĐHLN	1	18.000	23.000	25.000	4.690	6.000	6.300	3,84	3,83	3,97
	2	15.000	20.000	22.000	3.752	4.000	4.200	3,99	5,00	5,24
	3	10.000	16.000	20.000	2.817	2.500	2.625	3,55	6,4	7,62
	4	8.000	13.000	15.000	2.345	2.200	2.310	3,41	5,91	6,82
ĐHLN đến hết địa phận thị trấn Xuân Mai	1	7.500	10.000	20.000	3.283	4.000	4.200	2,28	2,5	4,76
	2	6.000	8.000	18.000	2.626	3.000	3.150	2,28	2,67	5,71
	3	4.000	6.500	15.000	1.969	2.000	2.100	2,03	3,25	7,14
	4	3.500	4.500	12.000	1.641	1.800	1.890	2,13	2,5	6,35

Năm giá đất tại đoạn từ trường Sĩ quan đặc công đến hết trụ sở làm việc của trường ĐHLN tăng cao làm mức độ chênh lệch giữa giá thực tế và giá đất quy định ở đoạn này càng lớn lên đến 3,99 lần (vị trí 2) còn chỗ thấp nhất của đoạn này cũng là 3,41 lần (vị trí 4). Các đoạn khác cũng có sự chênh lệch tương đối, dao động từ 1,22 lần (vị trí 4 đoạn từ cầu Sắt đến giáp trường Sĩ quan đặc công) đến 2,28 lần (vị trí 1 từ trụ sở làm việc của trường ĐHLN đến hết địa phận thị trấn Xuân Mai). Năm 2009 do Hà Tây đã xác nhập vào Hà Nội nên đẩy giá đất trên địa bàn thị trấn Xuân Mai cũng tăng theo làm cho chênh lệch giữa giá đất thực tế và giá quy định càng tăng, chỗ cao nhất là vị trí 3 đoạn từ trường Sĩ quan đặc công đến trụ sở trường ĐHLN mức chênh lệch là 6,4 lần, chỗ thấp nhất cũng dừng ở mức 2,22 lần (vị trí 4 đoạn từ cầu Sắt đến giáp trường Sĩ quan đặc công). Đến năm 2010 do ảnh hưởng của những cơn sốt đất ảo và một số yếu tố quy hoạch nên giá đất vẫn tiếp tục tăng cao, chỗ cao nhất lên tới 7,62 lần (vị trí 3 đoạn từ

trường Sỹ quan đặc công đến trụ sở làm việc trường ĐHLN) chỗ thấp nhất là 3,57 lần (vị trí 1 đoạn từ cầu Sắt đến giáp trường sỹ quan đặc công).

Giá đất tại các vị trí khác nhau trên tuyến đường này qua các năm cũng có sự chênh lệch rất lớn. Thể hiện cụ thể qua biểu đồ 3.2



**Biểu đồ 3.2: Giá đất thị trường trung bình tại các vị trí trên tuyến đường Hồ Chí Minh**

### 3. 4. Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên tuyến đường tỉnh lộ 81

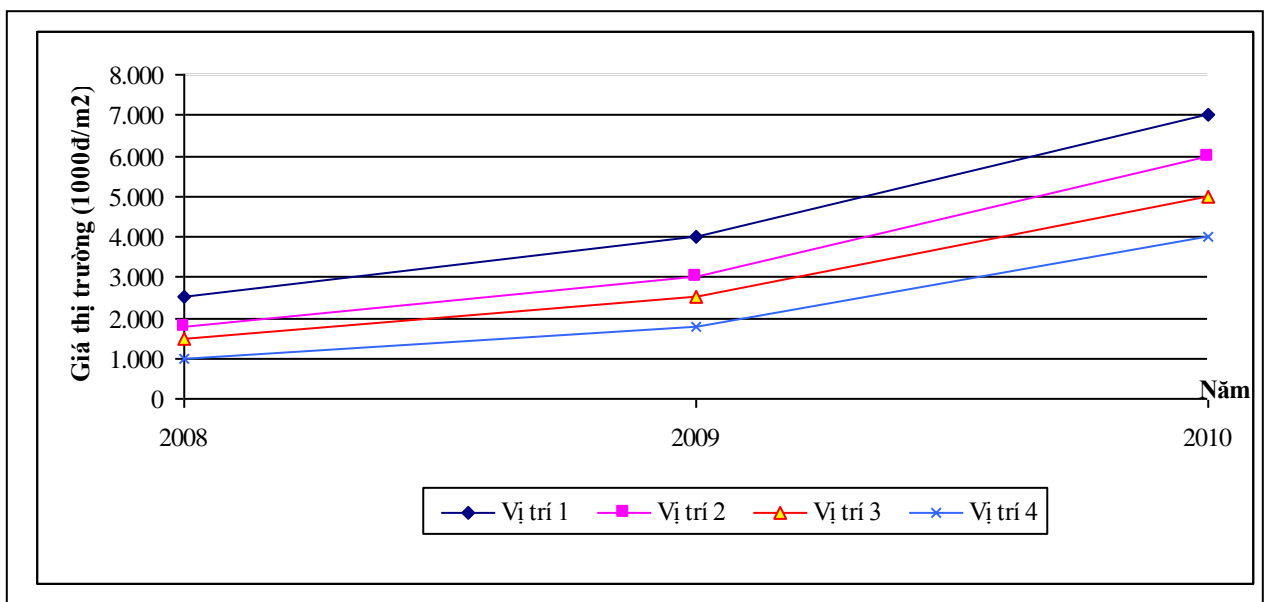
Tỉnh lộ 81 chính là đường vào nhà máy Z119. Đây là tuyến đường xa trung tâm, cơ sở hạ tầng chưa tốt, là tuyến đường kém phát triển nhất trong các tuyến phố của thị trấn Xuân Mai. Tuy đây là con đường chính vào nhà máy Z119 nhưng vẫn chưa được cứng hóa, đường xuống cấp và kém chất lượng. Chính vì những lý do đó mà giá đất tại tuyến tỉnh lộ này có phần thấp hơn so với các tuyến phố khác của thị trấn Xuân Mai. Giá đất đường tỉnh lộ 81 từ năm 2008 đến năm 2010 và thể hiện trong bảng 3.4 và biểu đồ 3.3.

**Bảng 3.4. Giá đất trên tuyến đường Tỉnh lộ 81**

Đường phố	Vị trí	Giá thực tế trung bình qua các năm (1000đ/m <sup>2</sup> )			Giá quy định qua các năm (1000đ/m <sup>2</sup> )			Mức độ chênh lệch [ Giá TT/Giá QĐ (lần)]		
		2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Tỉnh lộ 81	1	2.500	4.000	7.000	1.313	2.500	2.625	1,9	1,6	2,67
	2	1.800	3.000	6.000	1.050	1.950	2.048	1,71	1,54	2,93
	3	1.500	2.500	5.000	787	1.400	1.470	1,91	1,79	3,4
	4	1.000	1.800	4.000	656	1.350	1.418	1,52	1,33	2,82

Mức độ chênh lệch giữa giá thị trường và giá quy định của nhà nước có xu hướng tăng qua các năm. Năm 2008 giá thị trường cao hơn giá quy định từ 1,71 lần (vị trí 2) đến 1,91 lần (vị trí 3). Đến năm 2009, khi tỉnh Hà Tây đã xác nhập vào Hà Nội nên giá đất quy định cũng được điều chỉnh tăng làm giảm mức độ chênh lệch giữa giá thị trường và giá quy định và dao động từ 1,54 lần (vị trí 2) đến 1,79 lần (vị trí 3). Đến năm 2010 do tốc độ đô thị hóa của thị trấn diễn ra nhanh và nhu cầu về đất ở của người dân cũng tăng nên giá đất đã tăng dẫn đến mức độ chênh lệch giữa giá thị trường và giá quy định tăng đáng kể. Chỗ lớn nhất đã lên tới 3,67 lần (vị trí 3) còn chỗ thấp nhất cũng đạt 2,6 lần (vị trí 1).

Giá đất tại các vị trí khác nhau trên cùng tuyến đường này cũng có sự chênh lệch đáng kể. Thể hiện cụ thể qua biểu đồ 3.3



**Biểu đồ 3.3: Giá đất trị trường trung bình tại các vị trí trên tuyến đường Tỉnh lộ 81**

### 3.5. Sự chênh lệch giá đất của các vị trí

Sự chênh lệch giá đất giữa các vị trí quy định trong quyết định số 124/2009/QĐ-UNND ngày 29/12/2009 của UBND thành phố Hà Nội đã quy định rất chi tiết giá đất tại các vị trí khác nhau tuy nhiên mức độ chênh lệch giữa các vị trí (VT1/VT2) của tất cả các tuyến đường là tương đối bằng nhau, chênh lệch rất ít, trung bình khoảng từ 1,28 lần đến 1,5 lần. VT1/VT3 cũng đã có sự chênh lệch tuy không nhiều nhưng đã phản ánh được sự khác nhau về giá đất tại các vị trí khác nhau, mức chênh lệch trung bình từ 1,79 đến 2,38 lần, tuy nhiên vẫn còn nhiều vị trí bằng nhau. Đối với VT1/VT4 đã có sự chênh lệch tương đối lớn thấp nhất là 1,85 lần cao nhất là 2,73 lần nhưng cũng vẫn có nhiều vị trí bằng nhau.

Mặc dù khung giá đất theo quy định của năm 2010 đã có sự biến động và thay đổi giữa các vị trí trên cùng 1 tuyến đường, phản ánh được sự khác nhau về giá giữa các vị trí khác nhau

nhưng trên thực tế thì sự khác nhau về giá giữa các vị trí là tương đối đồng đều phản ánh sự khác biệt về vị trí ảnh hưởng đến giá đất. VT1/VT2 cao nhất là 1,17 lần và thấp nhất là 1,08 lần. VT1/VT3 cao nhất là 1,5 lần và thấp nhất là 1,3 lần. VT1/VT4 được phản ánh rõ nhất, chỗ cao nhất là 2 lần và thấp nhất là 1,48 lần.

**Bảng 3.5. Mức chênh lệch giá đất giữa các vị trí trên một số tuyến đường năm 2010**

Giá quy định năm 2010 (lần)									
TT	Tên đường phố	Đoạn đường		VT1/ VT2	VT1/ VT3	VT1/ VT4	VT2/ VT3	VT2/ VT4	VT3/ VT4
		Từ	Đến						
1	Quốc lộ 6A	Cầu Tân Trượng	Trại ấp trứng CP Group	1,33	2,00	2,22	1,50	1,67	1,11
		Trại ấp trứng	Lối rẽ kho 897	1,50	2,40	2,73	1,60	1,82	1,14
		Lối rẽ kho 897	Cầu ké	1,33	2,00	2,22	1,50	1,67	1,11
2	Đường Hồ Chí Minh	Cầu sắt	Giáp trường sỹ quan đặc công	1,33	2,00	2,22	1,50	1,67	1,11
		Trường sỹ quan đặc công	Hết trụ sở làm việc của trường ĐHLN	1,50	2,38	2,73	1,58	1,82	1,15
		Hết trụ sở làm việc của trường ĐHLN	Hết địa phận thị trấn Xuân Mai	1,33	2,00	2,22	1,50	1,67	1,11
3	Tỉnh lộ 81			1,28	1,79	1,85	1,39	1,44	1,04
Giá bình quân trên thị trường năm 2010 (lần)									
		Từ	Đến	VT1/ VT2	VT1/ VT3	VT1/ VT4	VT2/ VT3	VT2/ VT4	VT3/ VT4
1	Quốc lộ 6A	Cầu Tân Trượng	Trại ấp trứng CP Group	1,11	1,43	2,00	1,29	1,80	1,40
		Trại ấp trứng	Lối rẽ kho 897	1,08	1,33	1,48	1,23	1,37	1,11
		Lối rẽ kho 897	Cầu ké	1,11	1,43	1,82	1,29	1,64	1,27
2	Đường Hồ Chí Minh	Cầu sắt	Giáp trường sỹ quan đặc công	1,15	1,50	1,88	1,30	1,63	1,25
		Trường sỹ quan đặc công	Hết trụ sở làm việc của trường ĐHLN	1,14	1,25	1,67	1,10	1,47	1,33
		Hết trụ sở làm việc của trường ĐHLN	Hết địa phận thị trấn Xuân Mai	1,11	1,33	1,67	1,20	1,50	1,25
3	Tỉnh lộ 81			1,17	1,40	1,75	1,20	1,50	1,25



#### **4. KẾT LUẬN**

Từ việc nghiên cứu giá đất trên 1 số tuyến đường trên địa bàn thị trấn Xuân Mai – Huyện Chương Mỹ - TP Hà Nội chúng tôi rút ra một số kết luận sau:

1. Yếu tố vị trí là một trong những yếu tố quan trọng nhất để UBND tỉnh lựa chọn khi xây dựng khung giá đất cho từng địa phương.
2. Giá đất thị trường nhìn chung là có xu hướng tăng dần qua các năm từ năm 2008 đến năm 2010 và cao nhất là năm 2010.
3. Giá của thửa đất phụ thuộc chủ yếu vào yếu tố vị trí, giá thửa đất ở vị trí 1 luôn cao hơn các vị trí tiếp theo.
4. Yếu tố vị trí quyết định giá của thửa đất cao hay thấp nhưng không phải là yếu tố là biến động giá đất.
5. Giá đất tại các tuyến đường trên địa bàn thị trấn Xuân Mai nhìn chung đều phụ thuộc chủ yếu vào yếu tố vị trí. Giá đất của Vị trí 1 trên các tuyến đường luôn cao hơn các vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. UBND tỉnh Hà Tây (2007), Quyết định số 2404/2007/QĐ – UBND ngày 11/12/2007 về ban hành khung giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hà Tây năm 2008.
2. UBND TP Hà Nội (2008), Quyết định số 62/2008/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn TP Hà Nội năm 2009.
3. UBND TP Hà Nội (2008), Quyết định số 124/2009/QĐ-UNND ngày 29/12/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn TP Hà Nội năm 2010.

### **THE IMPACT OF LOCATION TO PRICE OF LAND USE RIGHTS ON SOME ROADS IN XUANMAI TOWN, CHUONGMY DISTRICT, HANOI CITY**

#### **Summary**

Price of land use rights are affected by many factors, which factors influence the position of great, it determines the price of land. Within in 2008 - 2010 land prices in different streets in the area Xuan Mai town in different locations differ markedly. the survey data shows that land prices in accordance with the state is always lower than the market price at the corresponding position. The location is favorable, high profitability is high land prices, opposite positions of less favorable conditions, profitability less than the lower land prices. Location decision factors of high or low land prices rather than the factors that cause price fluctuations.

Keywords: Price of land use rights, land prices of location, land prices of the market price, price bracket, location.