

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC LÂM NGHIỆP
KHOA KINH TẾ VÀ QUẢN TRỊ KINH DOANH**

CHUYÊN ĐỀ SINH HOẠT HỌC THUẬT

**ẢNH HƯỞNG CỦA YẾU TỐ VỊ TRÍ ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở
TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG LÊ LỢI – THỊ XÃ SƠN TÂY –
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Người chủ trì: Phạm Thanh Quế

Đơn vị: Bộ môn Quản lý đất đai

Khoa: Kinh tế và quản trị kinh doanh

Hà Nội, 2016

MỤC LỤC

1. Lý do nghiên cứu.....	2
2. Mục tiêu.....	2
3. Phương pháp nghiên cứu.....	3
4. Kết quả nghiên cứu	4
4.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội phường Lê Lợi	4
4.1.1 Điều kiện tự nhiên	4
4.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội	5
4.2. Đánh giá thực trạng giá đất trên địa bàn phường Lê Lợi	7
4.2.1. Phân loại vị trí trên các tuyến đường của phường Lê Lợi	7
4.2.2. Đánh giá giá đất ở quy định áp dụng cho phường Lê Lợi từ năm 2013 – 2015	8
4.2.3. Đánh giá giá đất trên thị trường trên địa bàn phường Lê Lợi từ năm 2013 đến 2015.	10
4.3. Đánh giá ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất trên địa bàn phường Lê Lợi.....	17
4.3.1. Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất quy định.....	17
4.3.2. Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất thị trường.....	17
4.4. Một số giải pháp nhằm xác định giá đất phù hợp hơn	18
5. Kết luận	18
TÀI LIỆU THAM KHẢO	19

1.Lý do nghiên cứu

Việt Nam là một nước có dân số đông, đứng thứ 14 trên thế giới, và đã bước vào thời kỳ "Cơ cấu dân số vàng", tốc độ tăng trưởng kinh tế và đô thị hóa mạnh mẽ đã dẫn tới nhu cầu về đất đai ngày càng tăng, các quan hệ giao dịch về đất đai ngày càng tăng và phát triển.

Giá đất là một trong những căn cứ rất quan trọng để Nhà nước thực hiện các nội dung của công tác quản lý. Trên thực tế hiện nay tồn tại hai loại giá: giá Nhà nước quy định và giá thị trường (giá cụ thể). 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 có liên quan. Cả 2 loại giá này có mối liên kết tương hỗ lẫn nhau và cùng chịu sự tác động của nền kinh tế thị trường, trong đó giá đất theo qui định của Nhà nước luôn ở trạng thái tĩnh còn giá thị trường thì luôn ở trạng thái động. Luật Đất đai 2013 ra đời đã tạo nên những thay đổi rất lớn về ý nghĩa của 2 loại giá này. Có nhiều trường hợp trước đây phải sử dụng giá quy định của Nhà nước thì nay phải sử dụng giá cụ thể tại thời điểm định giá. Việc xác định giá đất quy định hay giá đất cụ thể phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố trong đó yếu tố vị trí đóng vai trò quyết định.

Nhằm làm rõ hơn ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất, đặc biệt là giá đất ở, chúng tôi tiến hành điều tra, thu thập số liệu trên địa bàn Phường Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội để thấy được thực trạng giá đất trên địa bàn phường, từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm xác định giá đất chính xác và phù hợp hơn.

2. Mục tiêu

- Đánh giá giá đất ở quy định trên địa bàn phường Lê Lợi từ năm 2013 đến 2015.
- Đánh giá giá đất trên thị trường trên địa bàn phường Lê Lợi từ năm 2013 đến 2015.

- Đánh giá ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên các loại đường phố
- Đề xuất một số giải pháp cho công tác xác định giá đất.

3. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp*: Thu thập các tài liệu, số liệu có liên quan tại đến các nội dung nghiên cứu tại phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội; ban Địa chính của UBND phường Lê Lợi.

- *Phương pháp chọn điểm nghiên cứu*: Lựa chọn những đường phố chính của phường Lê Lợi. Trên địa bàn phường không có đường phố loại I nên chọn các đường phố sau:

+ Đường phố loại II gồm: Đường Phạm Ngũ Lão; Đường Lê Lợi (đoạn từ Trung tâm vườn hoa đến giáp phố Lê Lai).

+ Đường phố loại III gồm: đường Lê Lợi (đoạn từ Từ phố Lê Lai đến Ngã tư giao quốc lộ 32); đường Trung Vương.

+ Đường phố loại IV gồm: đường Đốc Ngữ; đường Lê Lai; đường Lê Lợi (từ Ngã tư giao quốc lộ 32 đến Đến giáp cảng Sơn Tây); đường Trạng Trình; đường Đường quốc lộ 32 (từ Từ chốt nghệ Km 41 đến Đến Km 44+250 ngã ba Ngô Quyền).

- *Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp*: Thông tin sơ cấp là những thông tin được thu thập trực tiếp từ việc điều tra khảo sát, phỏng vấn trực tiếp người dân sinh sống trên địa bàn phường Lê Lợi. Qua đó, những người được phỏng vấn sẽ đưa ra những thông tin về những thửa đất họ biết. Đây là những dữ liệu quan trọng nhất, là dữ liệu chưa qua xử lý, được thu thập lần đầu, dữ liệu sơ cấp đáp ứng tốt yêu cầu nghiên cứu.

- *Phương pháp thống kê, tổng hợp và xử lý số liệu*: Trên cơ sở các số liệu đã thu thập được, sử dụng phương pháp thống kê để phân tích tổng hợp, so sánh sử dụng các phần mềm word, excel...

- *Phương pháp so sánh*: So sánh số liệu thu thập được để rút ra nhận xét về

mối tương quan giữa giá đất trên thị trường cũng như giá quy định của Nhà nước trên mỗi loại đường phố, tại mỗi vị trí.

4. Kết quả nghiên cứu

4.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội phường Lê Lợi

4.1.1 Điều kiện tự nhiên

- Phường Lê Lợi là trung tâm chính trị - văn hóa của Thị xã Sơn Tây – Thành phố Hà Nội, có các cơ quan hành chính, sự nghiệp của Thị ủy – Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân – Mặt trận Tổ Quốc. Phường tiếp giáp với xã Vĩnh Thịnh (Huyện Vĩnh Tường) và các phường Viên Sơn, Quang Trung, Ngô Quyền, Phú Thịnh; có quốc lộ 32 chạy qua nối liền các tuyến đường huyết mạch của thị xã. Phường có tổng chiều dài là 1,838 km, diện tích đất tự nhiên là 76,19 ha.

- Địa hình Lê Lợi có xu hướng thấp dần từ bắc xuống nam, hướng dốc chính là tây bắc – đông nam. Phường Lê Lợi là 1 trong 9 phường thuộc vùng đồng bằng của thị xã Sơn Tây, với diện tích tự nhiên 76,19 ha chiếm 0,67% tổng diện tích toàn thị xã.

- Khí hậu của phường Lê Lợi thị xã Sơn Tây có đặc trưng của khí hậu nhiệt đới gió mùa, mùa hè nóng ẩm, mưa nhiều, mùa đông khô, lạnh và ít mưa.

Lượng bức xạ tổng cộng hàng năm trung bình là 122.8 kcal/cm². Thời gian có bão thường vào khoảng tháng 6 đến tháng 10. Tốc độ gió lớn nhất đạt 20m/s. bão thường kéo theo mưa dài từ 1 - 2 ngày có khi lên tới 4 - 5 ngày. Lượng mưa cao nhất khoảng 200 mm.

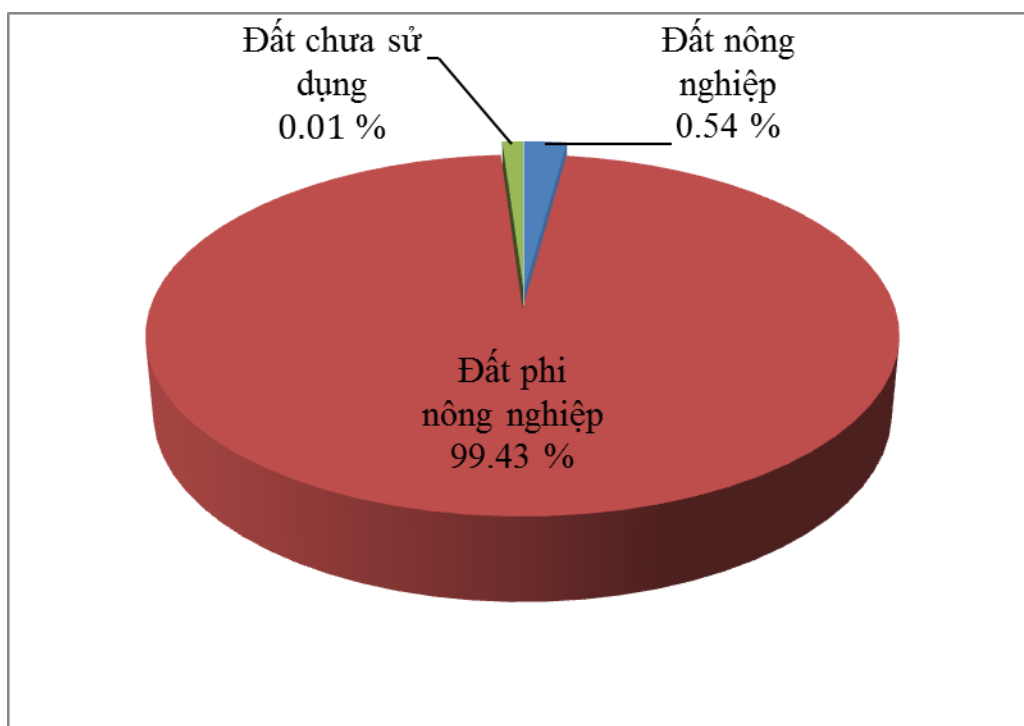
Nền khí hậu của phường thích hợp cho phát triển nhiều loại cây trồng, đồng thời cũng gây nhiều khó khăn cho sản xuất và đời sống của nhân dân, như tình trạng ngập úng, sạt lở đất vào mùa mưa, hạn hán vào mùa khô.

- Tài nguyên đất:

Với diện tích 86,25 ha, khá hạn chế về số lượng nên việc sử dụng sao cho

hợp lý và có hiệu quả trong quá trình sử dụng đất là rất quan trọng, năm 2015 quỹ đất của phường được phân bố như sau:

- + Đất nông nghiệp: 0.47 ha
- + Đất phi nông nghiệp: 85.77 ha
- + Đất chưa sử dụng: 0.01 ha



Biểu đồ 3.1: Cơ cấu sử dụng đất của phường Lê Lợi

4.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội

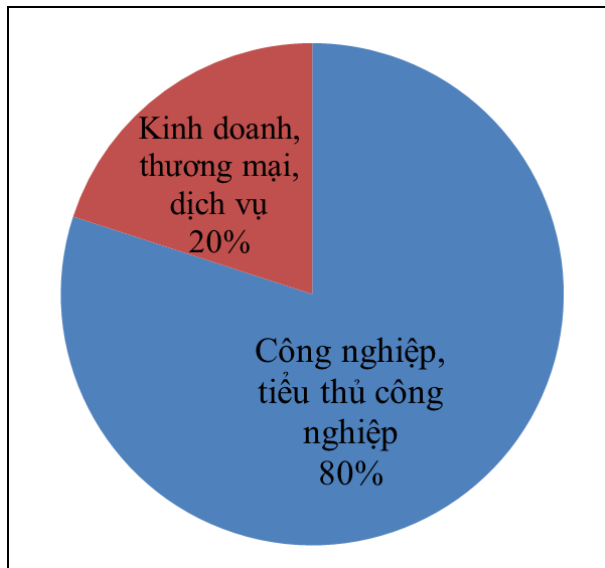
- Về kinh tế

Theo kết quả điều tra, toàn phường 51% hộ khá và giàu, 43,1% hộ trung bình, hộ nghèo theo tiêu chí mới của Hà Nội còn 5,9%.

Về sản xuất tiểu thủ công nghiệp: phường Lê Lợi có 1 hợp tác xã, 2 doanh nghiệp và 31 hộ sản xuất cơ khí, đồ gỗ, vật liệu xây dựng, bánh kẹo... Tốc độ phát triển của ngành tăng 5% so với mục tiêu phường đề ra.

Kinh tế thương mại – dịch vụ – du lịch: được Đảng bộ quan tâm chỉ đạo, tốc độ phát triển dịch vụ (thương mại, du lịch) tăng 19%. Phường đã phối hợp với

4 cơ sở doanh nghiệp và tư nhân mở lớp dạy nghề và tư vấn việc làm miễn phí cho 114 lao động may mặc, mộc và tư vấn xuất khẩu lao động. Do nguồn đất đai chật hẹp nên các hộ không mở rộng được quy mô nhà xưởng mà chủ yếu nâng cao chất lượng hàng hóa nhằm tăng năng suất lao động, tích cực tiếp thị mở rộng nguồn hàng và thị trường để nâng cao thu nhập.



Biểu đồ 3.2: Cơ cấu kinh tế phường Lê Lợi năm 2015

- Cơ sở hạ tầng

+ Giao thông: phường Lê Lợi nằm trên thế đất có thể phát triển mạnh về kinh tế, văn hóa. Trên địa bàn phường có sông Hồng chảy qua, thuận lợi cho việc phát triển kinh tế, giao lưu thông thương bằng đường thủy với bên ngoài. Hai bên bờ làm nghề chài lưới, buôn bán. Bến tàu (nay là cảng Sơn Tây) là nơi giao thương hàng nông – lâm – thổ sản, vật liệu xây dựng. Đây còn là huyết mạch giao thông thủy ngược lên chiến khu Việt Bắc, xuôi xuống Hà Nội, Liên khu III, Quảng Ninh, vào Liên khu IV và xa hơn.

+ Cùng với giao thông đường thủy, hệ thống đường bộ của phường cũng rất thuận lợi. Phường Lê Lợi có vị trí quan trọng, từ trung tâm đến ngã tư chốt Nghệ có đường Phùng Khắc Khoan. Từ trung tâm qua phố Ngô Quyền có đường

Phùng Hưng, Ngô Quyền đi vào Quốc lộ 32, qua bến Mắm sang Việt Trì, lên vùng Tây Bắc. Từ ngã tư ngân hàng Lê Lợi, ngược Trung Hà, ngã tư chốt Nghệ bắt đường số 21 qua Xuân Mai gặp Đại lộ Thăng Long đi liên tỉnh Bắc – Nam. Từ trung tâm qua phố Lê Lợi tới ngã tư ngân hàng gặp Quốc lộ 32, ngược huyện Ba Vì, xuôi về Hà Nội.

- Dân số, lao động và việc làm

Phường Lê Lợi được chia thành 9 tổ dân phố, có 2220 hộ với 9594 nhân khẩu. Khoảng 60% số dân của phường đang trong độ tuổi lao động, chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực tiểu thủ công nghiệp và thương mại, dịch vụ, với chất lượng ngày càng được nâng cao, thể hiện ở trình độ dân trí, học vấn, bước đầu đáp ứng được yêu cầu của công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Mặt khác, còn thích ứng khá tốt với cơ chế thị trường.

Lao động và việc làm: giải quyết việc làm cho người lao động là một trong những mục tiêu quan trọng của phường. Người dân trong phường được tạo điều kiện thuận lợi học văn hóa, học nghề để tạo việc làm bằng nhiều con đường khác nhau. Trong thời gian qua đã có 239 thanh niên của phường đỗ vào học các trường chuyên nghiệp, dạy nghề, đại học, cao đẳng, trung cấp; 275 thanh niên, học sinh đi học và làm việc tại các cơ quan, xí nghiệp; 64 thanh niên nhập ngũ và học tại các trường quân đội.

4.2. Đánh giá thực trạng giá đất trên địa bàn phường Lê Lợi

4.2.1. Phân loại vị trí trên các tuyến đường của phường Lê Lợi

Việc xác định vị trí trên các tuyến đường của phường Lê Lợi từ năm 2013 - 2015 được thực hiện theo Quyết định số 51/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2013; Quyết định số 63/2013/QĐ-UBND ngày 25/12/2013 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2014 và Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của

UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2015.

Vị trí được xác định căn cứ vào: khả năng sinh lời, khoảng cách tới đường giao thông, đường phố và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ.

Các vị trí được xác định theo nguyên tắc: vị trí 1 tiếp giáp trực đường giao thông có tên trong bảng giá có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo, các vị trí 2, 3, 4 theo thứ tự khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Các vị trí trên phường Lê Lợi của thị xã Sơn Tây được xác định như sau:

- Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với đường, phố được quy định trong bảng giá;

- Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với ngõ, ngách, hẻm (gọi chung là ngõ) có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phố tới vị trí thửa đất) từ 3,5m trở lên;

- Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phố tới vị trí thửa đất) từ 2m đến dưới 3,5m;

- Vị trí 4: áp dụng đối với thửa đất của một chủ sử dụng có ít nhất một mặt giáp với ngõ có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường, phố tới vị trí thửa đất) dưới 2m.

4.2.2. Đánh giá giá đất ở quy định áp dụng cho phường Lê Lợi từ năm 2013 – 2015

Thực hiện Luật Đất đai năm 2003, trong hai năm 2013 và 2014 trên địa bàn phường Lê Lợi áp dụng bảng giá đất theo quy định tại các quyết định số 51/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND thành phố Hà Nội và Quyết định số 63/2013/QĐ-UBND ngày 25/12/2013 của UBND Thành phố Hà Nội.

Đến năm 2015, thực hiện quy định của Luật Đất đai 2013 giá đất trên địa bàn phường Lê Lợi được áp dụng theo Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND Thành phố Hà Nội. Tuy các quyết định ban hành tại các thời điểm khác nhau nhưng việc phân loại đường phố và phân loại vị trí trên địa bàn phường không có sự thay đổi.

Giá đất ở theo quy định đối với một số tuyến đường trên địa bàn phường Lê Lợi từ năm 2013 đến năm 2015 được thể hiện cụ thể qua bảng 01.

Bảng 01: Giá đất ở quy định trên đường phố của phường Lê Lợi từ năm 2013 đến năm 2015

Tên đường phố	Đoạn đường	Giá đất ở năm 2013 (1000d/m ²)				Giá đất ở năm 2014 (1000d/m ²)				Giá đất ở năm 2015 (1000d/m ²)			
		VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4
Phạm Ngũ Lão	Đầu phố đến cuối phố	16700	11059	6175	5663	16700	11022	6680	5845	16700	11022	7515	5845
Lê Lợi	TT vườn hoa đến giáp phố Lê Lai	11800	8142	4720	4071	11800	7788	5074	4130	11800	7788	5310	4130
	phố Lê Lai đến giao QL 32	11800	8142	4720	4071	11800	7788	5074	4130	11800	7788	5310	4130
	Ngã tư giao QL32 đến giáp cảng Sơn Tây	6200	4340	3348	2976	6200	4092	2790	2170	8000	5280	3600	2800
Trung Vương	Phạm Ngũ Lão giao QL 32	6700	4690	3551	3149	6700	4422	3015	2345	10000	6600	4500	3500
	QL32 đến cuối phố	6700	4690	3551	3149	6700	4422	3015	2345	6700	4422	3015	2345
Đốc Ngữ	Đầu phố đến cuối phố	5200	3692	2808	2496	5200	3432	2340	1820	9000	5940	4050	3150
Lê Lai	Đầu phố đến cuối phố	5200	3692	2808	2496	5200	3432	2340	1820	9000	5940	4050	3150
Trang Trình	Đầu phố đến cuối phố	3300	2360	1782	1584	3300	2178	1485	1155	4200	2772	1890	1470
Đường QL 32	Chốt Nghệ Km 44+250 đến ngã ba Ngõ Quyền	5600	3976	3024	2688	5600	3696	2520	1960	8000	5280	3600	2800

Nguồn: QĐ 51/2012/QĐ-UBND (2012), QĐ63/2013/QĐ-UBND (2013), QĐ 96/2014/QĐ-UBND (2014)

Mức chênh lệch về giá quy định của các vị trí trên từng đường phố được thể hiện chi tiết qua bảng 2. Qua đó ta thấy, mức chênh lệch về giá của các vị trí

giữa các năm là không lớn, mặc dù có sự thay đổi về căn cứ pháp lý. Năm 2015, áp dụng quy định và các phương pháp định giá theo Luật Đất đai 2013, giá có sự biến động so với năm 2013 và 2014 ở một số vị trí. Tuy nhiên, sự thay đổi là không lớn, phản ánh đúng tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn phường.

Bảng 2: Mức chênh lệch giá quy định các đường phố của phường Lê Lợi từ năm 2013 – 2015

Tên đường phố	Đoạn đường		Giá đất ở năm 2015/2014 (lần)				Giá đất ở năm 2015/2013 (lần)			
	Từ	Đến	VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
Phạm Ngũ Lão	Đầu phố	Cuối phố	1	1	1.13	1	1	1	1.22	1.03
Lê Lợi	TT vườn hoa	Giáp phố Lê Lai	1	1	1.05	1	1	0.96	1.13	1.01
	Phố Lê Lai	Giao QL 32	1	1	1.05	1	1	0.96	1.13	1.01
	Ngã tư giao QL 32	Giáp cảng Sơn Tây	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.21	1.08	0.94
Trung Vương	Phạm Ngũ Lão	QL32	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.41	1.27	1.11
	QL32	Cuối phố	1	1	1	1	1	0.94	0.85	0.74
Độc Ngừ	Đầu phố	Cuối phố	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.61	1.44	1.26
Lê Lai	Đầu phố	Cuối phố	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.61	1.44	1.26
Trạng Trình	Đầu phố	Cuối phố	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.17	1.06	0.93
Đường QL 32	Chốt Nghệ Km 41	Km 44+250 ngã ba Ngô Quyền	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.33	1.19	1.04

4.2.3. Đánh giá giá đất trên thị trường trên địa bàn phường Lê Lợi từ năm 2013 đến 2015.

4.2.3.1. Giá đất thị trường trên đường phố loại II

Đường phố loại II trên địa bàn phường Lê Lợi bao gồm các phố: Phạm Ngũ Lão, Lê Lợi (đoạn từ trung tâm Vườn hoa đến giáp phố Lê Lai). Hai phố này có đặc điểm là tuyến đường phố trung tâm, có cơ sở hạ tầng tốt, gần di tích Thành cổ Sơn Tây, tập trung nhiều công ty, cửa hàng, dịch vụ, gần các cơ sở hành chính Nhà nước ... Mật độ và mức sống của người dân tại khu vực này khá cao. Việc giá đất ở các đường phố này cao do việc kết hợp mục đích giữa đất ở và đất kinh

doanh làm tăng khả năng sinh lợi của các thửa đất.

Bảng 03: Giá đất thị trường trên đường phố loại II

Đường phố	Vị trí	Giá thực tế trung bình qua các năm (triệu đồng/m ²)		
		2013	2014	2015
Phạm Ngũ Lão	1	20.2	21.2	21
	2	13.4	16.3	15.1
	3	8.8	9.1	9.9
	4	7.2	7.3	7.35
Lê Lợi (trung tâm Vườn hoa - giáp phố Lê Lai)	1	16.05	15.7	14.875
	2	7.1	9.7	9.4
	3	5	7.25	7
	4	5	5.8	6.1

Nguồn: Số liệu điều tra

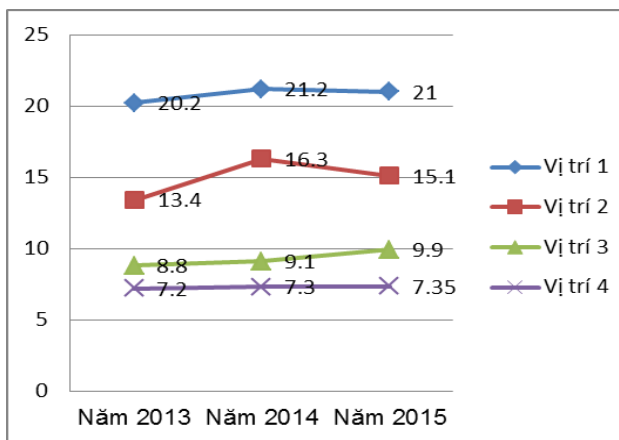
- **Trên phố Phạm Ngũ Lão:** Giá thị trường vị trí 1 rất cao, cao nhất là 21 tr.đ/m² (năm 2015) và thấp nhất là 20.2 tr.đ/m² (năm 2013). Nguyên nhân là do phố Phạm Ngũ Lão nằm ngay trung tâm thị xã Sơn Tây, có vị trí đối diện thành cổ Sơn Tây, gần trụ sở Công an thị xã Sơn Tây và bưu điện thị xã Sơn Tây, gần trường học, gần trung tâm mua sắm; nằm gần nhiều cơ quan lại gần di tích Thành cổ Sơn Tây nhiều người qua lại nên những thửa đất ở ngoài mặt đường có điều kiện kinh doanh; cơ sở hạ tầng của phố tốt, điện nước đảm bảo, giao thông thuận tiện, đối diện với di tích Thành cổ Sơn Tây, nên người dân ở đây có điều kiện về môi trường tốt, sạch sẽ, thoáng mát. Chính vì vậy mà giá vị trí 1 cao hơn hẳn so với các vị trí khác.

- Phố Lê Lợi (đoạn từ trung tâm Vườn hoa đến giáp phố Lê Lai)

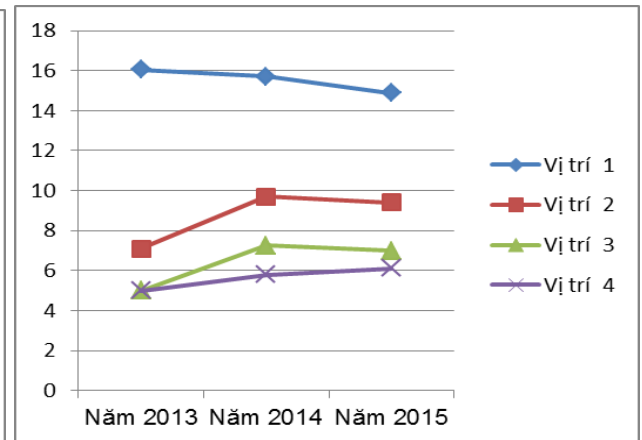
Đây là đoạn phố có vị trí gần trung tâm thị xã, gần thành cổ Sơn Tây, gần trường học, vườn hoa, đường xá rộng rãi, sạch sẽ; điều kiện sinh lợi: Trên đoạn phố này có trụ sở của UBND thị xã Sơn Tây, nhà thờ, và các cửa hàng phục vụ kinh doanh, buôn bán, thời trang, ăn uống..., có cơ sở hạ tầng tốt, điện nước được đảm

bảo, an ninh tốt.

Giống như đường Phạm Ngũ Lão, ở vị trí 1 không có sự điều chỉnh về giá qua các năm, còn vị trí 2 và 4 của đoạn đường Lê Lợi này đều có sự điều chỉnh giống với đường Phạm Ngũ Lão, với lượng điều chỉnh khác nhau. Cụ thể, ở vị trí 2 năm 2014 và năm 2015 có điều chỉnh giảm xuống 0,354 tr.đ/m², vị trí 4 có điều chỉnh tăng lên 0,059 tr.đ/m². Vị trí 3 là có sự điều chỉnh nhiều nhất năm 2015 so với năm 2014 điều chỉnh tăng thêm 0,236 tr.đ/m², so với năm 2013 là 0,59 tr.đ/m².



Biểu đồ 03: Giá đất thị trường phố Phạm Ngũ



Biểu đồ 04: Giá đất thị trường phố Lê Lợi

(Đoạn từ Trung tâm Vườn hoa - giáp phố Lê Lai)

4.2.3.2. Giá đất thị trường trên đường phố loại III

Các đường phố loại III trên địa bàn phường Lê Lợi gồm các phố: Phố Lê Lợi (Đoạn từ phố Lê Lai – giao Quốc Lộ 32), Phố Trưng Vương (Đoạn từ Phạm Ngũ Lão – Quốc lộ 32), phố Trưng Vương (Đoạn từ Quốc Lộ 32 – cuối phố) là nơi thích hợp cho việc sản xuất kinh doanh, vị trí của các tuyến phố này khá gần trung tâm thị xã, gần các trường học, cơ quan hành chính... Do có các cơ quan hành chính nên các tuyến phố này thuận lợi cho các hàng dịch vụ như ăn uống, văn phòng phẩm. Giá chuyển nhượng ở tuyến phố này thuộc loại trung bình thể hiện chi tiết trong bảng 3.

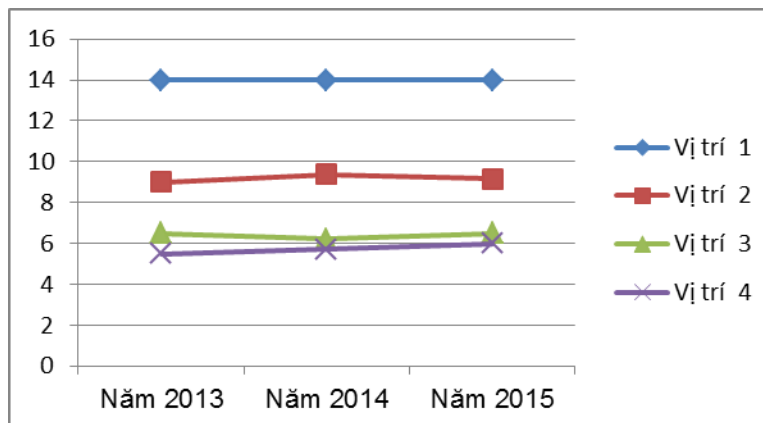
Bảng 4: Giá đất thị trường trên đường phố loại III

Đường phố	Vị trí	Giá thực tế trung bình qua các năm (triệu đồng/m ²)		
		2013	2014	2015
Lê Lợi (Đoạn từ phố Lê Lai - giao Quốc Lộ 32)	1	14	14	14
	2	9	9.37	9.15
	3	6.5	5.2	6.5
	4	5.5	5.7	6
Trung Vương (Đoạn từ Phạm Ngũ Lão - QL 32)	1	9.5	9.6	12.3
	2	5.2	7.8	7.6
	3	4.7	5	5.2
	4	3.5	3.7	4
Trung Vương (Đoạn từ Quốc Lộ 32 - cuối phố)	1	6.5	7	7.5
	2	5	5.2	5.5
	3	4	4	4.1
	4	3.5	3.5	3.7

(Nguồn: Số liệu điều tra)

- Phố Lê Lợi (Đoạn từ phố Lê Lai - giao Quốc lộ 32)

Là đoạn phố tiếp nối phố Lê Lợi từ trung tâm Vườn hoa. Đoạn phố này có vị trí gần trung tâm thị xã, gần thành cổ Sơn Tây, gần trường học, vườn hoa, đường xá rộng rãi, sạch sẽ. Trên đoạn phố có trụ sở của UBND phường Lê Lợi và công an phường Lê Lợi. Đoạn phố này cũng có kinh doanh, buôn bán nhưng ít sôi động hơn đoạn phố Lê Lợi (trung tâm Vườn hoa - giáp phố Lê Lai), cơ sở hạ tầng tốt, điện nước được đảm bảo, an ninh tốt, giao thông có phần thuận lợi hơn do giao với quốc lộ 32 chính vì vậy giá đất tại vị trí 1 vẫn cao nhất và giá đất tại các vị trí tiếp theo thì thấp hơn.



Biểu đồ 05: Giá đất thị trường phố Lê Lợi
(Từ phố Lê Lai - giao Quốc Lộ 32)

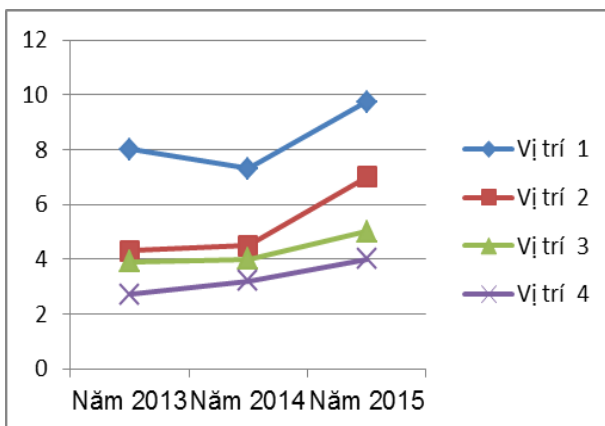
- Phố Trung Vương

+ Đoạn từ phố Phạm Ngũ Lão – Quốc lộ 32

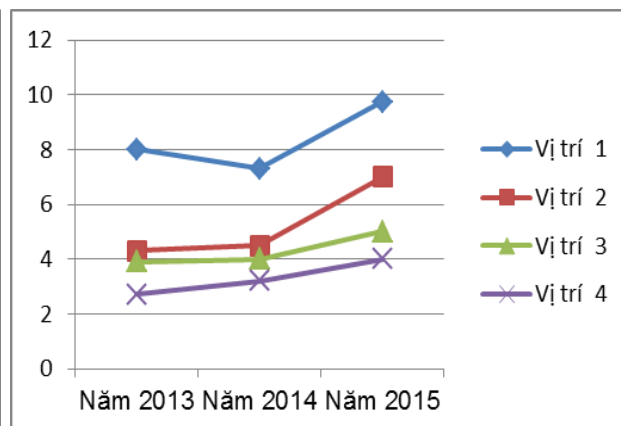
Đất là tuyến phố gần trung tâm thị xã. Trên phố có trụ sở đồn công an thị xã Sơn Tây, Thị ủy và ủy ban Mặt trận Tổ Quốc thị xã Sơn Tây, trường mầm non Hòa mi. Do chủ yếu là các cơ quan hành chính nên tuyến phố này thuận lợi cho các hàng dịch vụ như ăn uống, văn phòng phẩm, ... vì vậy qua các năm đều có sự chênh lệch giá tuy nhiên vị trí 1 vẫn là vị trí có giá cao nhất.

+ Đoạn từ Quốc Lộ 32 - cuối phố

Được chia ra từ năm 2015 đoạn phố Trung Vương (Đoạn từ giao Quốc Lộ 32 - cuối phố) vì nằm xa trung tâm thị xã hơn so với đoạn phố từ phố Phạm Ngũ Lão – Quốc Lộ 32, nên giá ở đoạn phố này thấp hơn.



Biểu đồ 06: Giá đất thị trường phố Trung Vương
(Đoạn từ phố Phạm Ngũ Lão – Quốc Lộ 32)



Biểu đồ 07: Giá đất thị trường phố Trung Vương
(Đoạn từ giao Quốc Lộ 32 - cuối phố)

4.2.3.3. Giá đất thị trường trên đường phố loại IV

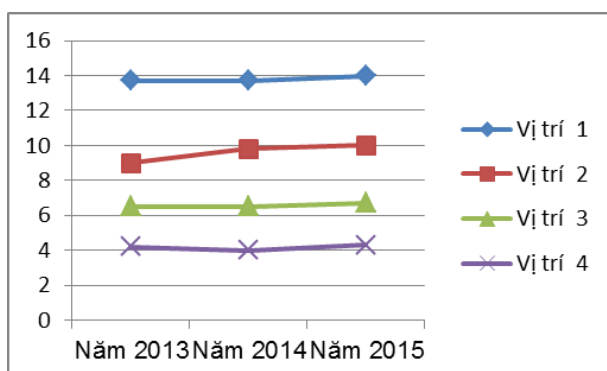
Đường phố loại IV trên địa bàn phường Lê Lợi bao gồm 2 nhóm phố: nhóm phố gần trung tâm thị xã và nhóm phố xa trung tâm thị xã. Giá đất thị trường trên đường phố loại IV thấp hơn các loại phố khác. Giá thị trường của đường phố loại IV trên địa bàn phường thể hiện chi tiết quan bảng 4.

Bảng 5: Giá đất trên đường phố loại IV

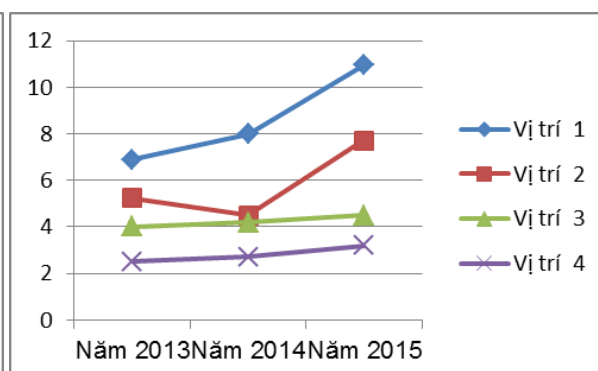
Đường phố	Vị trí	Giá thực tế trung bình qua các năm (triệu đồng/m ²)		
		2013	2014	2015
Độc Ngừ	1	13.7	13.7	14
	2	9	9.8	10
	3	6.5	6.5	6.7
	4	4.2	4	4.3
Lê Lai	1	6.9	8	10.95
	2	5.23	4.5	7.7
	3	4	4.2	4.5
	4	2.5	2.7	3.2
Lê Lợi (Đoạn từ giao Quốc Lộ 32 - Giáp cảng Sơn Tây)	1	7.67	7.9	10.23
	2	6	6.4	7
	3	3.4	3.4	4.35
	4	3	3	3.2
Trạng Trình	1	4.7	4.5	5.3
	2	3.825	3	3.75
	3	2	2.2	2.5
	4	1.7	2	2.2
Quốc Lộ 32	1	8	7.3	9.75
	2	4.3	4.5	7
	3	3.9	4	5
	4	2.7	3.2	4

Nguồn: Số liệu điều tra

- **Nhóm phố gần trung tâm thị xã:** bao gồm phố Độc Ngừ và phố Lê Lai, do nằm gần trung tâm nên giá của 2 đường phố này cũng cao nhất trong bảng giá của đường phố loại IV. Trên hai tuyến phố này cơ sở hạ tầng, điều kiện sinh lợi tốt có khả năng kinh doanh tốt hơn các tuyến phố còn lại.

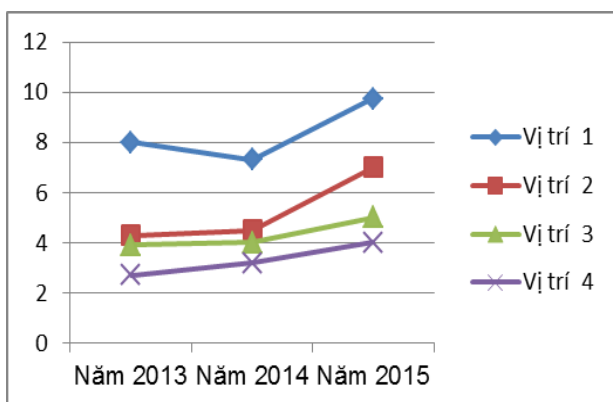


Biểu đồ 08: Giá đất thị trường phố Độc Ngừ

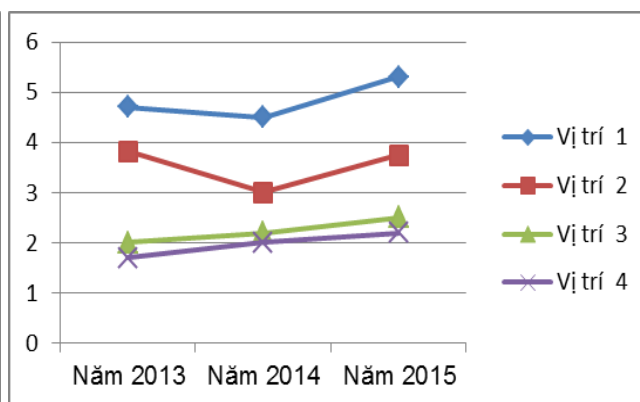


Biểu đồ 09: Giá đất thị trường phố Lê Lai

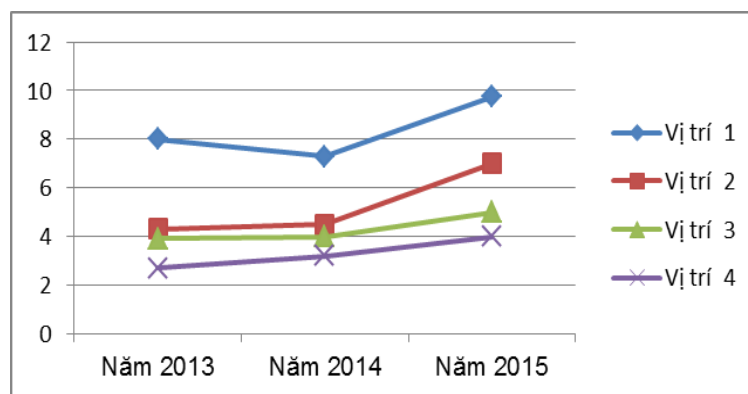
- **Nhóm phố nằm xa trung tâm thị xã nhất:** bao gồm phố Lê Lợi (Đoạn từ giao Quốc Lộ 32 – giáp cảng Sơn Tây), Phố Trưng Trắc và Quốc Lộ 32. Trong nhóm phố này, Quốc Lộ 32 là tuyến phố có điều kiện sinh lợi, cơ sở hạ tầng tốt nhất, có khả năng kinh doanh các loại hình dịch vụ cho khách hàng trong và ngoài thị xã. Hai tuyến phố còn lại có điều kiện sinh lợi thấp hơn, do nằm xa trung tâm và chủ yếu tập trung nhiều dân cư là người có thu nhập, hạ tầng về giao thông bị xuống cấp, môi trường bị ô, nhiều khói bụi. Giá đất các vị trí trên các tuyến phố này đều thấp hơn các tuyến phố khác nhưng vị trí 1 vẫn là vị trí có giá cao nhất, các vị trí khác có mức giá thấp hơn vị trí 1.



Biểu đồ 10: Giá đất thị trường phố Lê Lợi
(Đoạn từ giao Quốc Lộ 32 - Giáp cảng Sơn Tây)



Biểu đồ 11: Giá đất thị trường phố Trưng Trắc



Biểu đồ 12: Giá đất thị trường Quốc Lộ 32

4.3. Đánh giá ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất trên địa bàn phường Lê Lợi

4.3.1. Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất quy định

Mặc dù việc xác định giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 đã chi tiết hơn nhưng giá đất theo quy định trên địa bàn phường Lê Lợi của VT1/VT2, VT1/VT3, VT1/VT4, VT2/VT3, VT2/VT4 và VT3/VT4 của tất cả các đường phố vẫn có mức giá chênh như nhau. Tuy nhiên, qua đây có thể thấy, giá đất của vị trí 1 vẫn cao nhất, tiếp đến là vị trí 2, vị trí 3 và thấp nhất là vị trí 4 trên tất cả các đường phố. Điều này cho thấy yếu tố vị trí ảnh hưởng lớn đến giá đất. Chi tiết mức chênh lệch giá đất của các vị trí theo quy định được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 6: Mức chênh lệch giá đất theo quy định của các vị trí năm 2015

ĐVT: lần

Tên đường phố	Đoạn phố	VT1/VT2	VT1/VT3	VT1/VT4	VT2/VT3	VT2/VT4	VT3/VT4
Phạm Ngũ Lão	Đầu phố - cuối phố	1.52	2.22	2.86	1.47	1.89	1.29
Lê Lợi	TT vườn hoa - giáp phố Lê Lai	1.52	2.22	2.86	1.47	1.89	1.29
	phố Lê Lai - giao QL 32	1.52	2.22	2.86	1.47	1.89	1.29
	Ngã tư giao QL32 - giáp cảng Sơn Tây	1.52	2.22	2.86	1.47	1.89	1.29
Trung Vương	Phạm Ngũ Lão - giao QL 32	1.52	2.22	2.86	1.47	1.89	1.29
	QL32 - cuối phố	1.52	2.22	2.86	1.47	1.89	1.29
Độc Ngừ	Đầu phố - cuối phố	1.52	2.22	2.86	1.47	1.89	1.29
Lê Lai	Đầu phố - cuối phố	1.52	2.22	2.86	1.47	1.89	1.29
Trạng Trình	Đầu phố - cuối phố	1.52	2.22	2.86	1.47	1.89	1.29
Đường QL 32	Chốt Nghệ Km 44+250 - ngã ba Ngô Quyền	1.52	2.22	2.86	1.47	1.89	1.29

4.3.2. Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất thị trường

Đối với giá thị trường trên địa bàn phường Lê Lợi thì giữa các đường phố khác nhau có sự chênh lệch. Ở VT1/VT2 đường Trung Vương (đoạn từ Phạm Ngũ Lão – giao Quốc Lộ 32) có mức chênh cao nhất là 1.62 lần, thấp nhất là đoạn từ Quốc Lộ 32 – cuối phố chỉ 1.36 lần. Nhìn chung, mức chênh lệch là không lớn. Mặc dù vậy, giá đất tại vị trí 1 vẫn là cao nhất, sau đó đến vị trí 2, vị trí 3 và thấp nhất là vị trí 4.

Bảng 7: Mức chênh lệch giá đất thị trường của các vị trí năm 2015*ĐVT: lần*

Tên đường phố	Đoạn phố	VT1/VT2	VT1/VT3	VT1/VT4	VT2/VT3	VT2/VT4	VT3/VT4
Phạm Ngũ Lão	Đầu phố - cuối phố	1.39	2.12	2.86	1.53	2.05	1.39
Lê Lợi	TT vườn hoa - giáp phố Lê Lai	1.58	2.13	2.44	1.34	1.54	1.58
	phố Lê Lai - giao QL 32	1.53	2.15	2.33	1.41	1.53	1.53
	Ngã tư giao QL32 - giáp cảng Sơn Tây	1.46	2.35	3.20	1.61	2.19	1.46
Trung Vương	Phạm Ngũ Lão - giao QL 32	1.62	2.37	3.08	1.46	1.90	1.62
	QL32 - cuối phố	1.36	1.83	2.03	1.34	1.49	1.36
Độc Ngừ	Đầu phố - cuối phố	1.40	2.09	3.26	1.49	2.33	1.40
Lê Lai	Đầu phố - cuối phố	1.42	2.43	3.42	1.71	2.41	1.42
Trạng Trình	Đầu phố - cuối phố	1.41	2.12	2.41	1.50	1.70	1.41
Đường QL 32	Chốt Nghệ Km 44+250 - ngã ba Ngô Quyền	1.39	1.95	2.44	1.40	1.75	1.39

4.4. Một số giải pháp nhằm xác định giá đất phù hợp hơn

- Việc phân vị trí cần chi tiết hơn (có thể phân vị trí đến tận thửa đất đối với những đường phố có những điều kiện đặc biệt).
- Cần xây dựng CSDL giá đất để việc định giá có căn cứ và cơ sở pháp lý, tránh tình trạng giá ảo.
- Hoàn thiện công tác cấp GCN QSD đất nhằm tạo tiền đề cho công tác xây dựng CSDL giá đất, đảm bảo các giao dịch đúng quy định của pháp luật.
- Tăng cường đấu giá quyền sử dụng đất thay cho các hình thức khác nhằm mục đích có được giá đất sát với giá thị trường làm căn cứ định giá.
- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đến tận người dân.

5. Kết luận

Từ việc nghiên cứu ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên địa bàn phường Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, TP Hà Nội, chúng tôi đã rút ra được một số kết luận sau:

- Giá đất thị trường trên địa bàn phường Lê Lợi cao hơn so với giá đất do Nhà nước quy định. Vị trí 1 đường Phạm Ngũ Lão năm 2015 theo quy định là

16.7 triệu đồng trong khi giá thị trường là 21 triệu đồng (gấp 1,3 lần).

- Yếu tố vị trí là yếu tố quyết định tác động đến giá đất, vị trí 1 có giá cao hơn các vị trí tiếp theo.

- Giá đất thị trường nhìn chung là có xu hướng tăng dần qua các năm từ năm 2013 đến năm 2015 và cao nhất là năm 2015.

- Giá đất tại các tuyến đường trên địa bàn phường Lê Lợi 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. Quốc hội (2013), Luật đất đai năm 2013. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.
2. UBND thành phố Hà Nội (2012). Quyết định số: 51/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2013.
3. UBND thành phố Hà Nội (2013). Quyết định số: 63/2013/QĐ-UBND ngày 25/12/2013 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2014.
4. UBND thành phố Hà Nội (2014). Quyết định số: 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2015.
5. UBND phường Lê Lợi (2015), Báo cáo tình hình phát triển kinh tế xã hội phường Lê Lợi năm 2015.