

# NGHIÊN CỨU SỰ PHÙ HỢP CỦA QUY ĐỊNH VỀ VỊ TRÍ VỚI GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG LÊ LỢI – THỊ XÃ SON TÂY – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Thanh Quế<sup>1</sup>, Trần Thu Hà<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Ngọc Hiền<sup>2</sup>, Nguyễn Việt Hiếu<sup>2</sup>, Dương Thị Hải Yến<sup>2</sup>

**TÓM TẮT:** Giá đất là căn cứ quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Giá đất phụ thuộc vào nhiều yếu tố, trong đó vị trí là yếu tố quyết định. Trong vòng từ năm 2013 – 2015 giá đất ở tại các tuyến phố khác nhau trên địa bàn phường Lê Lợi 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.

Từ khóa: giá đất ở, giá đất của các vị trí, giá thị trường, giá quy định, vị trí.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

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. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Nội dung

- 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.

### 2.2. 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

<sup>1</sup> Giảng viên – khoa KT & QTKD - Trường đại học Lâm Nghiệp

<sup>2</sup> Sinh viên K58 QLĐĐ - Trường đại học Lâm Nghiệp

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. 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. Để có được căn cứ xác định giá đất thị trường tại khu vực nghiên cứu chúng tôi đã thu thập thông tin về các giao dịch trên thị trường thông qua UBND thị xã Sơn Tây và điều tra thực tế trên thị trường.

Tổng số vụ chuyển nhượng đất đai trên thực tế trong 3 năm từ 2013 đến 2015 là 118 vụ, trong đó có 58 trường hợp được thu thập qua UBND thị xã còn lại là thu thập trực tiếp trên thực tế. Qua đây cho thấy người dân vẫn thực hiện các giao dịch về đất đai mà không đăng ký biến động tại UBND phường, đây là một trong những nguyên nhân gây khó khăn cho công tác xác định giá đất.

**Bảng 1: Thống kê số vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Lê Lợi – Thị xã Sơn Tây – Thành phố Hà Nội từ năm 2013 - 2015**

STT	Loại đường phố	Tên đường phố	Đoạn đường		Số vụ chuyển nhượng QSDĐ các năm			
			Từ	Đến	2013	2014	2015	Tổng
1	I	Không có						
2	II	Phạm Ngũ Lão	Đầu phố	Cuối phố	5	4	4	13
3		Lê Lợi	Trung tâm vườn hoa	Giáp phố Lê Lai	5	7	5	17
<b>Tổng</b>					<u>10</u>	<u>11</u>	<u>9</u>	<u>30</u>
4	III	Lê Lợi	Từ phố Lê Lai	Ngã tư giao quốc lộ 32	4	4	5	13
5		Trung Vương	Đầu phố	Cuối phố	5	3	4	12
<b>Tổng</b>					<u>9</u>	<u>7</u>	<u>9</u>	<u>25</u>
6	IV	Đốc Ngữ	Đầu phố	Cuối phố	4	5	2	11
7		Lê Lai	Đầu phố	Cuối phố	5	3	3	11
8		Lê Lợi	Ngã tư giao quốc lộ 32	Đến giáp cảng Sơn Tây	4	3	6	13
9		Trạng Trình	Đầu phố	Cuối phố	4	3	3	10
10		Đường QL 32	Từ chốt nghệ Km 41	Đến Km 44+250 ngã ba Ngô Quyền	4	7	7	18
<b>Tổng</b>					<u>21</u>	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>63</u>
<b>Tổng cộng</b>					<b>40</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>118</b>

*Nguồn: Số liệu điều tra*

- *Phương pháp định giá đất*: Sử dụng phương pháp định giá so sánh trực tiếp, căn cứ vào các số liệu thu thập được trên thị trường để tiến hành xác định giá thị trường của các vị trí trên địa bàn 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.

### **3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU**

#### **3.1. Phân loại vị trí trên các tuyến đường của phường Lê Lợi**

Căn cứ Khoản 3, Điều 15, Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 đối với đất ở tại đô thị thì việc xác định vị trí đất theo từng đường, phố; đoạn đường, đoạn phố căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo như sau:

- Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;
- Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

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.

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.

#### **3.2. 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 sau.

**Bảng 02: 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 (1000đ/m <sup>2</sup> )				Giá đất ở năm 2014 (1000đ/m <sup>2</sup> )				Giá đất ở năm 2015 (1000đ/m <sup>2</sup> )			
		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
Độc Ngừ	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
Trạng 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 Ngô 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 3: 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

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

#### 3.3.1. 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.

Căn cứ vào số liệu điều tra các giao dịch trên địa bàn nghiên cứu, áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo hướng dẫn tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 giá đất thị trường trên đường phố loại II được tổng hợp qua bảng sau:

**Bảng 04: Giá đất thị trường trên đường phố loại II**

Đường phố	Vị trí	Giá thực tế trung bình qua các năm (tr.đ/m <sup>2</sup> )		
		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*

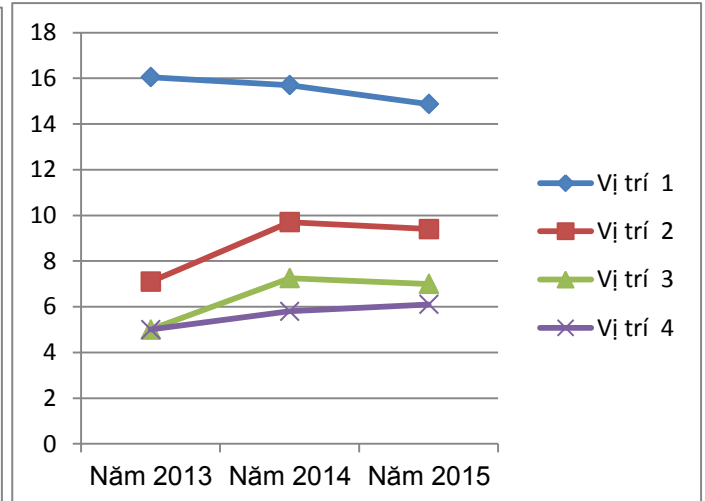
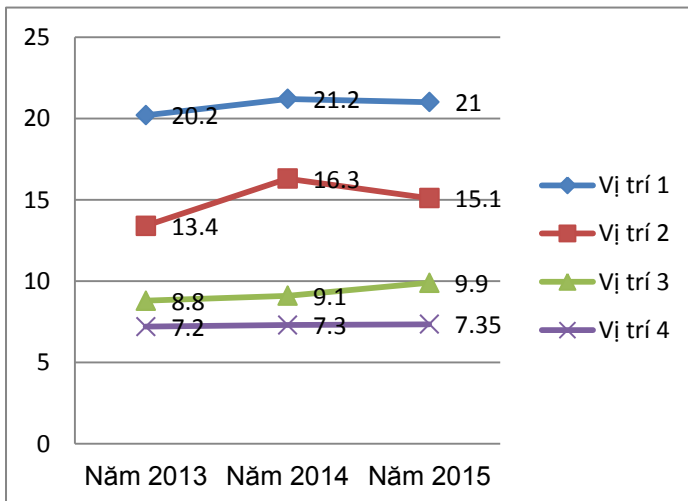
- **Trên phố Phạm Ngũ Lão:** Giá thị trường vị trí 1 rất cao, cao nhất là 21 tr.đ/m<sup>2</sup> (năm 2015) và thấp nhất là 20.2 tr.đ/m<sup>2</sup> (năm 2013). Nguyên nhân là do phố Phạm Ngũ Lão nằm ngay trung tâm thị xã Sơn Tây, có vị trí đối diện thành cổ Sơn Tây, gần trụ sở Công an thị xã Sơn Tây và 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/m<sup>2</sup>, vị trí 4 có điều chỉnh tăng lên 0,059 tr.đ/m<sup>2</sup>. Vị trí 3 là có sự điều chỉnh nhiều nhất năm 2015 so với năm 2014 điều chỉnh tăng thêm 0,236 tr.đ/m<sup>2</sup>, so với năm 2013 là 0,59 tr.đ/m<sup>2</sup>.



**Biểu đồ 1: Giá đất thị trường phố Phạm Ngũ Lão**

**Biểu đồ 2: Giá đất thị trường phố Lê Lợi**

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

### 3.3.2. 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 Trung Vương (Đoạn từ Phạm Ngũ Lão – Quốc lộ 32), phố Trung 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.

Căn cứ vào số liệu điều tra các giao dịch trên địa bàn nghiên cứu, áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo hướng dẫn tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, giá đất thị trường trên đường phố loại III được tổng hợp qua bảng sau:

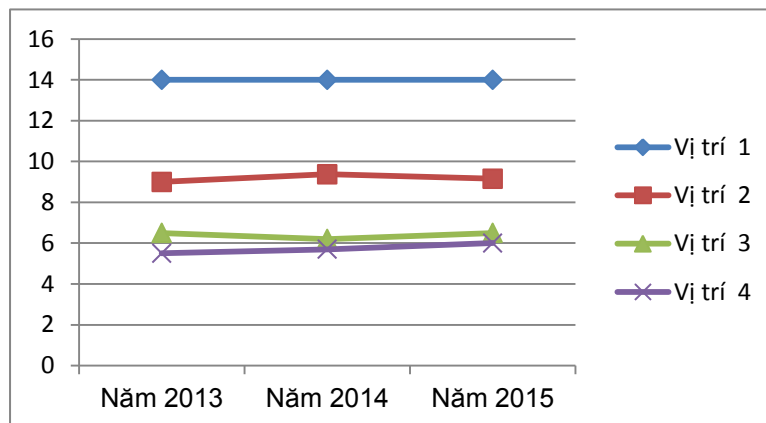
**Bảng 5: Giá đất thị trường trên đường phố loại III**

Đường phố	Vị trí	Giá thực tế trung bình qua các năm (tr.đ/m <sup>2</sup> )		
		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 3: Giá đất thị trường phố Lê Lợi**  
(Từ phố Lê Lai - giao Quốc Lộ 32)

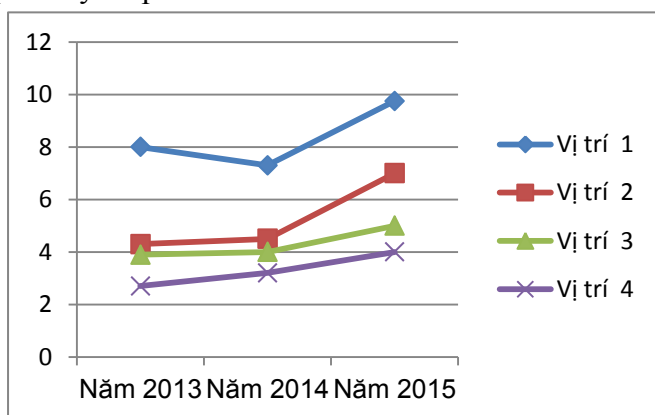
**- Phố Trưng Vương**

**+ Đoạn từ phố Phạm Ngũ Lão – Quốc lộ 32**

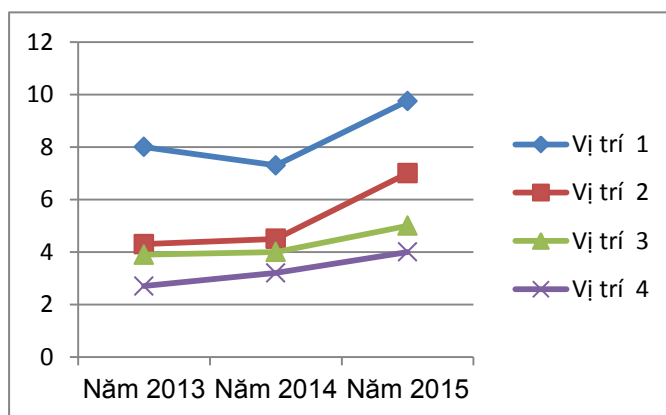
Đất là tuyến phố gần trung tâm thị xã. Trên phố có trụ sở đồn công an thị xã Sơn Tây, Thị ủy và ủy ban Mặt trận Tổ Quốc thị xã Sơn Tây, trường mầm non Hòa mi. Do chủ yếu là các cơ quan hành chính nên tuyến phố này thuận lợi cho các hàng dịch vụ như ăn uống, văn phòng phẩm, ... vì vậy qua các năm đều 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 Trưng 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 4: Giá đất thị trường phố Trưng Vương**  
(Đoạn từ phố Phạm Ngũ Lão – Quốc Lộ 32)



**Biểu đồ 4: Giá đất thị trường phố Trưng Vương**  
(Đoạn từ giao Quốc Lộ 32 - cuối phố)

### 3.3.3. 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.

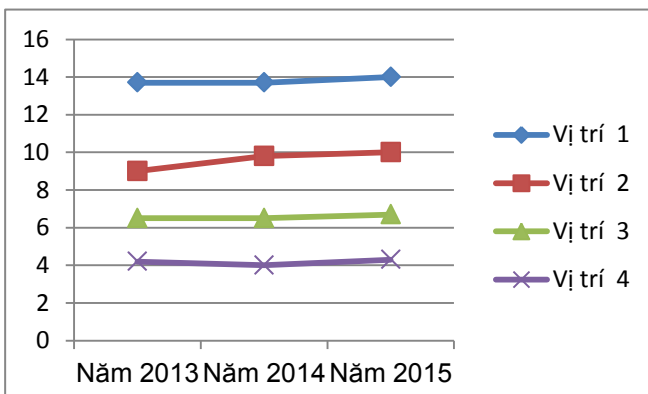
Căn cứ vào số liệu điều tra các giao dịch trên địa bàn nghiên cứu, áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo hướng dẫn tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 giá đất thị trường trên đường phố loại IV được tổng hợp qua bảng sau:

**Bảng 6: Giá đất trên đường phố loại IV**

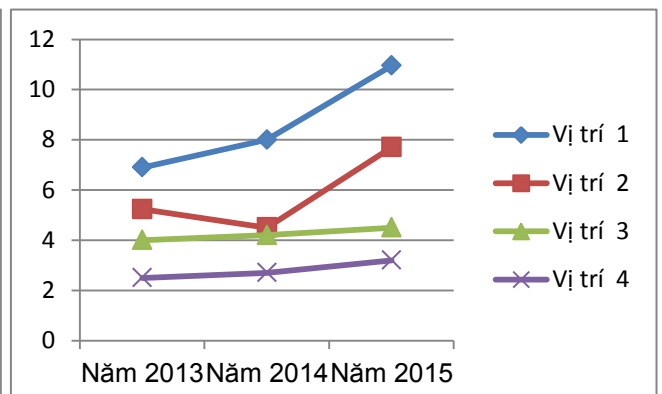
Đường phố	Vị trí	Giá thực tế trung bình qua các năm (tr.đ/m <sup>2</sup> )		
		2013	2014	2015
Độc Ngừ	1	13.7	13.7	14
	2	9	9.8	10
	3	6.5	6.5	6.7
	4	4.2	4	4.3
Lê Lai	1	6.9	8	10.95
	2	5.23	4.5	7.7
	3	4	4.2	4.5
	4	2.5	2.7	3.2
Lê Lợi (Đoạn từ giao Quốc Lộ 32 - Giáp cảng Sơn Tây)	1	7.67	7.9	10.23
	2	6	6.4	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.



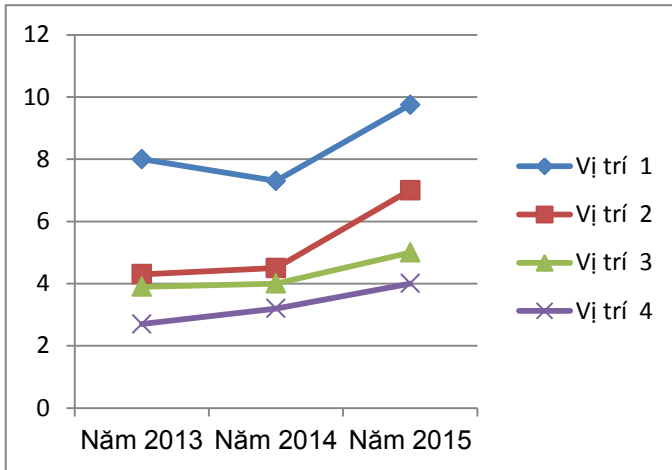
**Biểu đồ 6: Giá đất thị trường phố Độc Ngừ**



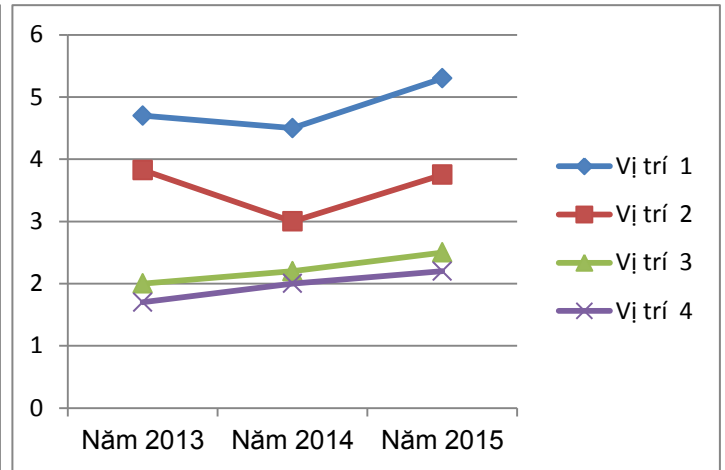
**Biểu đồ 7: Giá đất thị trường phố Lê Lai**



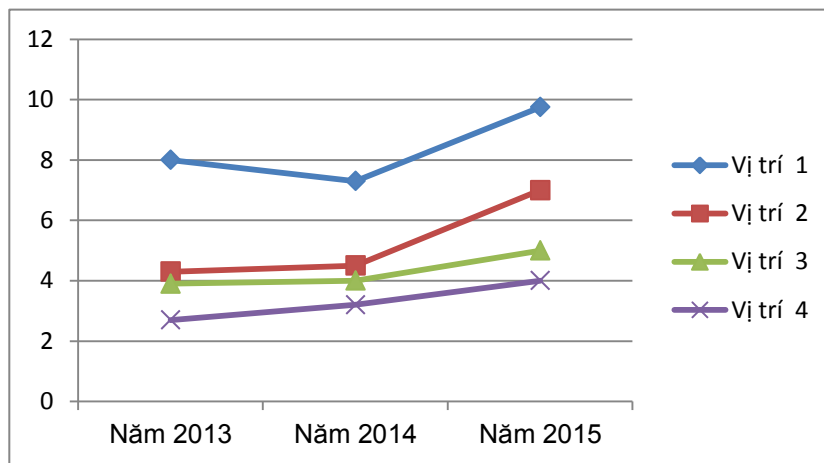
- **Nhóm phố nằm xa trung tâm thị xã nhất:** bao gồm phố Lê Lợi (Đoạn từ giao Quốc Lộ 32 – giáp cảng Sơn Tây), Phố Trưng Trinh và Quốc Lộ 32. Trong nhóm phố này, Quốc Lộ 32 là tuyến phố có điều kiện sinh lợi, cơ sở hạ tầng tốt nhất, có khả năng kinh doanh các loại hình dịch vụ cho khách hàng trong và 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 8: Giá đất thị trường phố Lê Lợi**  
(Đoạn từ giao Quốc Lộ 32 - Giáp cảng Sơn Tây)



**Biểu đồ 9: Giá đất thị trường phố Trưng Trinh**



**Biểu đồ 10: Giá đất thị trường Quốc Lộ 32**

### 3.4. Đánh giá ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất

#### 3.4.1. 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 7: 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

**3.4.1. 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 8: 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

**3.5. 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.

#### **4. KẾT LUẬN**

Từ việc nghiên cứu các quy định về vị trí đất 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.
- Những quy định về vị trí đã tạo điều kiện thuận lợi cho công tác định giá đất và theo dõi giá đất.
- 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. Bộ TNMT (2014), Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.
2. Quốc hội (2013), Luật đất đai năm 2013. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

#### **STUDY ON THE SUITABILITY OF THE PROVISIONS ON LOCATION WITH LAND PRICE IN LE LOI WARD – SON TAY TOWN – HA NOI CITY**

##### **Summary**

Land price is a key factor in the state management of the land. That depends on several elements including mainly the location of the land. From 2013 to 2015, the price of land differs significantly in the different areas in Le loi town. The survey illustrates that land price regulated by The State was lower the market price in comparison with the same locations. The favorable and profitable places is valued/ marketed with higher price than others.

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