

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG NGHIỆP HÀ NỘI

-----o0o-----

TS.HỒ THỊ LAM TRÀ (Chủ biên)
THS. GV.NGUYỄN VĂN QUÂN

GIÁO TRÌNH
ĐỊNH GIÁ ĐẤT

HÀ NỘI - 2005

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG I: ĐẤT ĐAI VÀ THỊ TRƯỜNG ĐẤT ĐAI.....	1
1. ĐẤT ĐAI	1
1.1. Khái niệm	1
1.2. Đặc trưng	2
2. THỊ TRƯỜNG ĐẤT ĐAI	2
2.1. Khái niệm thị trường đất đai.....	2
2.2. Yếu tố cấu thành thị trường đất đai	3
2.3. Vai trò của thị trường đất đai.....	3
2.4. Các khu vực của thị trường đất đai.....	4
2.5. Đặc trưng của thị trường đất đai.....	8
CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 1	9
CHƯƠNG II: GIÁ ĐẤT VÀ CƠ SỞ KHOA HỌC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT	10
1. KHÁI NIỆM GIÁ ĐẤT	10
2. ĐẶC ĐIỂM CỦA GIÁ ĐẤT	10
3. CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT	11
3.1. Nhân tố nhân khẩu.....	11
3.2. Nhân tố xã hội	12
3.3. Nhân tố quốc tế.....	12
3.4. Nhân tố kinh tế	13
3.5. Nhân tố khu vực	14
3.6. Nhân tố cá biệt.....	15
4. CÁC LOẠI GIÁ ĐẤT	16
4.1. Giá cả, giá cả thị trường	16
4.2. Giá trị thị trường.....	17
4.3. Giá trị sử dụng	17
4.4. Giá trị trao đổi	17
4.5. Giá trị bảo hiểm.....	18
5. CƠ SỞ KHOA HỌC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT	18
5.1. Địa tô	18
5.2. Lãi xuất ngân hàng	19
5.3. Quan hệ cung cầu	21
BÀI TẬP CHƯƠNG 2	27
CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 2	28
CHƯƠNG III: ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT	29
1. KHÁI NIỆM ĐỊNH GIÁ ĐẤT	29
2. THÔNG TIN TRONG ĐỊNH GIÁ ĐẤT	30
2.1. Giá trị của thông tin trong định giá.....	30
2.2. Phương pháp xác định thông tin.....	30
3. NGUYÊN TẮC ĐỊNH GIÁ ĐẤT	31
3.1. Nguyên tắc thay thế.....	31

3.2. Nguyên tắc sử dụng hiệu quả nhất.....	32
3.3. Nguyên tắc biến động.....	33
4. ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI.....	34
4.1. Định giá đất và bất động sản tại một số nước Đông Nam Á và Trung Quốc.....	34
4.2. Định giá đất của Nhật bản.....	36
4.3. Định giá đất của Đức.....	38
5. ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở VIỆT NAM.....	40
CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 3.....	41
CHƯƠNG IV: PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT	42
1. PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP.....	42
1.1. Khái quát về phương pháp thu nhập.....	42
1.2. Trình tự và phương pháp định giá theo phương pháp thu nhập.....	44
1.3. Ứng dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất.....	45
2. PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP.....	46
2.1. Khái quát về phương pháp so sánh trực tiếp.....	46
2.2. Trình tự định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp.....	51
2.3. Ứng dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất.....	58
3. PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ.....	60
3.1. Khái quát về phương pháp thặng dư.....	60
3.2. Trình tự định giá bằng phương pháp thặng dư.....	63
3.3. Ứng dụng của định giá bằng phương pháp thặng dư.....	67
4. PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ.....	69
4.1. Khái quát phương pháp chi phí.....	69
4.2. Trình tự tiến hành phương pháp chi phí.....	70
4.3. Các phương pháp xác định chi phí.....	71
4.4. Sự giảm giá tích lũy và phương pháp đo giảm giá tích lũy.....	73
4.5. Ứng dụng định giá bằng phương pháp chi phí.....	75
5. PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH HỒI QUY.....	76
5.1. Khái niệm cơ bản về hồi qui tuyến tính đơn giản.....	76
5.2. Mô hình hồi qui tuyến tính bội dựa trên quan hệ nhân quả.....	76
5.3. Phương pháp phân tích hồi qui.....	80
BÀI TẬP CHƯƠNG 4.....	80
CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 4.....	81
CHƯƠNG 5: ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở VIỆT NAM.....	83
1. NHỮNG QUY ĐỊNH CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỦA VIỆT NAM.....	83
1.1. Giá đất.....	83
1.2. Định giá đất.....	84
1.3. Nguyên tắc định giá đất.....	84
1.4. Phương pháp xác định giá đất.....	84
2. ĐỊNH GIÁ NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP.....	88
2.1. Khung giá quy định.....	88
2.2. Xác định vùng đất hạng đất.....	89

2.3. Định giá cho từng hạng đất.....	91
2.4. Định giá nhóm đất nông nghiệp ở Hà Nội.....	93
3. ĐỊNH GIÁ NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	95
3.1. Định giá đất phi nông nghiệp ở nông thôn	96
3.2. Định giá đất phi nông nghiệp ở đô thị	104
3.3. Xác định giá đất ở đô thị	110
3.4. Định giá đất phi nông nghiệp ở Hà Nội.....	112
3.5. Một số luật định giá đất được áp dụng ở đô thị	114
4. ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở KHU VỰC GIÁP RANH.....	118
4.1. Khu vực đất giáp ranh	118
4.2. Định giá đất tại khu vực giáp ranh	118
4.3. Định giá đất tại khu vực giáp ranh của Hà Nội	119
BÀI TẬP CHƯƠNG 5	121
CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 5	123
TÀI LIỆU THAM KHẢO	124

MỞ ĐẦU

Giáo trình Định giá đất được biên soạn dùng cho sinh viên ngành Quản lý Đất đai, nhằm trang bị cho sinh viên những kiến thức cơ bản nhất về đất đai, thị trường đất đai, giá đất, định giá đất và nguyên tắc xác định giá đất trong nền kinh tế thị trường theo định hướng XHCN. Cung cấp cho sinh viên các phương pháp định giá cơ bản đang được áp dụng phổ biến trên thế giới và vận dụng các phương pháp đó để xác định giá đất trong hoàn cảnh thực tế ở nước ta.

Giáo trình "Định giá đất" được biên soạn theo đề cương chương trình khung đào tạo ngành quản lý đất đai đã được Bộ Giáo dục và Đào tạo phê duyệt.

Giáo trình do Tiến Sĩ Hồ Thị Lam Trà bộ môn Quản lý Đất đai khoa Đất và Môi trường trường Đại học Nông nghiệp I Hà Nội chủ biên.

Nội dung của giáo trình gồm 5 chương:

- Chương 1: Đất đai và thị trường đất đai;
- Chương 2: Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất;
- Chương 3: Định giá đất và nguyên tắc xác định giá đất;
- Chương 4: Phương pháp định giá đất;
- Chương 5: Định giá đất ở Việt Nam.

Trong đó chương 1, 2 và 5 do Tiến sĩ Hồ Thị Lam Trà biên soạn, chương 3 và 4 do Tiến sĩ Hồ Thị Lam Trà và Thạc sĩ Nguyễn Văn Quân biên soạn.

Những kiến thức mà sinh viên phải nắm được khi học môn học Định giá đất là đất đai, giá đất, thị trường đất đai và định giá đất. Đồng thời học sinh phải hiểu được đặc tính đất đai liên quan đến định giá đất, các đặc điểm và khu vực của thị trường đất đai. Về giá đất học sinh phải nắm được khái niệm, đặc trưng và phải biết phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất. Khi xác định giá đất trong điều kiện Việt Nam sinh viên phải nắm được các loại giá đất, cơ sở khoa học xác định giá đất, các nguyên tắc cơ bản khi xác định giá đất và biết vận dụng quan hệ cung cầu trong dự báo thị trường đất đai... Đồng thời sinh viên phải hiểu và nắm được phương pháp xác định giá đất đang áp dụng ở một số nước trên thế giới và Việt Nam hiện nay.

Khi học môn học Định giá đất sinh viên có thể tham khảo thêm các kiến thức liên quan đến giá đất, thị trường đất đai, phương pháp định giá đất ở các tài liệu sau:

1. Bộ Tài chính (2004) Thông tư 114/2004/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2004, Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
2. Chính phủ (2004) Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
3. Ngô Đức Cát (2000), Kinh tế tài nguyên đất, Nhà xuất bản Nông nghiệp.
4. Mai Văn Cầu, Tôn Gia Huyền, Nguyễn Đăng Huỳnh (2003), Lý luận và phương pháp định giá đất (Dịch từ tiếng Trung Quốc).
5. Đoàn Văn Trường (2000), Các phương pháp thẩm định giá trị Bất động sản, Nhà xuất bản khoa học và kỹ thuật.

6. Rost R. O. and H. G. Collins (1993), Land Valuation and Compensation in Australia Australian Institute of Valuers and Land Economists.

Tuy đã hết sức cố gắng trong quá trình biên soạn, nhưng khó tránh khỏi những thiếu sót. Tác giả rất mong nhận được ý kiến đóng góp của bạn đọc trong quá trình sử dụng để giáo trình tiếp tục được hoàn chỉnh ở các lần biên soạn tiếp theo.

Hà nội ngày 15 tháng 12 năm 2005

TS. Hồ Thị Lam Trà

CHƯƠNG I: ĐẤT ĐAI VÀ THỊ TRƯỜNG ĐẤT ĐAI

Chương I nhằm cung cấp cho sinh viên những hiểu biết liên quan đến lĩnh vực định giá đất, trước khi nghiên cứu các vấn đề về giá đất, nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất. Nội dung của chương 1 gồm:

- Đất đai (khái niệm và đặc trưng);
- Thị trường đất đai (khái niệm; yếu tố cấu thành; vai trò; các khu vực và đặc trưng của thị trường đất đai)

Yêu cầu sinh viên phải hiểu và nắm được các nội dung liên quan đến định giá đất, để có kiến thức vận dụng trong các chương tiếp theo.

1. ĐẤT ĐAI

1.1. Khái niệm

Đất đai là một loại tài nguyên tự nhiên, một loại tài nguyên sản xuất, bao gồm cả lục địa và mặt nước trên bề mặt trái đất. Theo quan điểm kinh tế học thì đất đai không chỉ bao gồm mặt đất còn bao gồm cả tài nguyên trong lòng đất và tất cả mọi thứ sinh sôi trên mặt đất và trong lòng đất không do lao động và con người làm ra, tức là bao gồm nước mặt đất và nước ngầm, thổ nhưỡng, thực vật và động vật. Với nghĩa chung nhất, đó là lớp bề mặt của trái đất, bao gồm đồng ruộng, đồng cỏ, bãi chăn thả, cây rừng, bãi hoang, mặt nước, đầm lầy và bãi đá... Với nghĩa hẹp thì đất đai biểu hiện khối lượng và tính chất của quyền lợi hoặc tài sản mà một người có thể chiếm đối với đất. Nó có thể bao gồm lợi ích trên đất về mặt pháp lý cũng như những quyền theo tập quán không thành văn.

Khi nghiên cứu khái niệm về đất đai liên quan đến định giá đất phải hiểu: đất đai là một nguồn tài nguyên thiên nhiên, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, an ninh và quốc phòng.

Đất đai là tài sản vì đất đai có đầy đủ thuộc tính của một tài sản như: đáp ứng được nhu cầu nào đó của con người tức là có giá trị sử dụng; con người có khả năng chiếm hữu và sử dụng; là đối tượng trao đổi mua bán (tức là có tham gia vào giao lưu dân sự)... Đất đai còn được coi là tài sản quốc gia vô cùng quý giá, được chuyển tiếp qua các thế hệ, và được coi là một dạng tài sản trong phương thức tích lũy của cải vật chất của xã hội.

Đồng thời đất đai còn được coi là một tài sản đặc biệt vì bản thân nó không do lao động làm ra, mà lao động tác động vào đất đai để biến nó từ trạng thái hoang hoá trở thành sử dụng vào đa mục đích. Đất đai cố định về vị trí, có giới hạn về không gian và vô hạn về thời gian sử dụng. Bên cạnh đó đất đai có khả năng sinh lợi vì trong quá trình sử dụng, nếu biết sử dụng và sử dụng một cách hợp lý thì giá trị của đất (đã được khai thác sử dụng) không những không mất đi mà có xu hướng tăng lên. Vì tính tài sản đặc biệt và tính hàng hóa đặc biệt là một trong những nguyên nhân đòi hỏi phải định giá. Tính đặc biệt có tính chất đòi hỏi phải định giá là đất đai tham gia nhiều vào quá trình sản xuất nhưng nó không chuyển dần giá trị của nó vào giá thành của sản phẩm, không hao mòn, càng tham gia nhiều vào quá trình sản xuất thì giá đất càng tăng lên. Việc đầu tư của xã hội để làm tăng giá trị của đất đai, phần lớn là đầu tư trực tiếp cho các tài sản khác như: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội...; do đó,

chi phí đầu tư làm tăng giá trị của đất đai là rất trừu tượng, khó xác định, khó phân bổ cho từng thửa đất....thiếu cơ sở xác định mức chi phí cụ thể làm ảnh hưởng đến giá đất.

1.2. Đặc trưng

1. Có vị trí cố định. Chúng ta không thể di chuyển đất đai theo ý muốn, vị trí cố định đã quy định tính chất vật lý, hoá học, sinh thái của đất đai đồng thời nó chi phối rất lớn đến giá đất. Các nhân tố cá biệt như nham thạch, thổ nhưỡng, thực bì... của đất đai có thể biến đổi, nhưng đất đai được hoà hợp nhân tố tự nhiên, vị trí không gian của nó là cố định, không thể di dời. Tính cố định của vị trí đất đai, yêu cầu con người sử dụng đất tại chỗ. Vì vậy mỗi mảnh đất có đặc điểm riêng về vị trí, tính chất đất, khả năng sử dụng vào mục đích khác nhau, do đó chúng có giá trị riêng.

2. Có hạn về diện tích. Đất đai do lịch sử tự nhiên hình thành, diện tích có tính bất biến. Hoạt động của loài người có thể cải tạo tính chất của đất, cải biến tình trạng đất đai, nhưng không thể tăng giảm diện tích đất đai theo ý muốn của con người. Tính hữu hạn về diện tích đất đai, yêu cầu phải tiết kiệm đất, sử dụng đất có hiệu quả. Diện tích đất có hạn, quỹ đất đai dùng vào các mục đích khác nhau ngày càng trở nên khan hiếm do nhu cầu ngày càng cao về đất đai của việc đô thị hoá, công nghiệp hoá, hiện đại hoá và xây dựng nhà ở để đáp ứng với dân số ngày càng tăng. Cũng cần phải thấy rằng diện tích đất đai có hạn không có nghĩa là mức cung về đất đai trên thị trường là cố định, sự tăng hay giảm diện tích của một loại đất nào đó trên thị trường đất đai phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, đặc biệt nó được quyết định bởi quyền định đoạt mục đích sử dụng đất của Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai.

3. Tính năng lâu bền. Đất đai có tính năng có thể sử dụng vĩnh cửu. Trong điều kiện sử dụng và bảo vệ hợp lý, độ phì nhiêu của đất nông nghiệp có thể nâng cao không ngừng, đất nông nghiệp có thể quay vòng sử dụng. Tính lâu bền của đất đai, đề ra yêu cầu và khả năng khách quan sử dụng và bảo vệ hợp lý đất đai.

4. Chất lượng khác nhau. Điều kiện bản thân đất đai (địa chất, địa mạo, thổ nhưỡng, thực bì, nước...) và điều kiện khí hậu tương ứng (chiếu sáng, nhiệt độ, lượng mưa...) tồn tại tính khác nhau lớn về tự nhiên. Tính khác nhau này trong đất sử dụng cho nông nghiệp, có thể làm cho sản lượng và phẩm chất nông sản khác nhau; đất dùng cho xây dựng đô thị, có thể làm cho lực chịu tải của nền đất khác nhau. Tính khác nhau của chất lượng đất đòi hỏi phải sử dụng đất hợp lý, để thu hiệu quả sử dụng cao nhất. Như vậy trong quá trình khai thác và sử dụng đất nếu con người biết cách sử dụng hợp lý, thì chất lượng của đất được nâng lên không ngừng.

2. THỊ TRƯỜNG ĐẤT ĐAI

2.1. Khái niệm thị trường đất đai

Một thị trường là tập hợp những người mua và người bán tác động qua lại lẫn nhau dẫn đến khả năng trao đổi (Robert và Daniel, 1994). Hay nói cách khác: 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 để từ đó liên kết họ với nhau. Thị trường hiểu theo nghĩa hẹp là chỉ khu vực và không gian trao đổi hàng hoá.

Thị trường đất đai về ý nghĩa chung là thị trường giao dịch đất đai. Thị trường đất đai có thể được hiểu theo nghĩa rộng và nghĩa hẹp. Theo nghĩa rộng, thị trường đất đai là tổng hòa các mối quan hệ về giao dịch đất đai diễn ra tại một khu vực địa lý nhất định, trong một

khoảng thời gian nhất định. Theo nghĩa hẹp, thị trường đất đai là nơi diễn ra các hoạt động có liên quan trực tiếp đến giao dịch đất đai. Thị trường đất đai là một bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế thị trường, kể cả với nền kinh tế chuyển đổi theo hướng phát triển kinh tế thị trường định hướng XHCN như ở nước ta. Tại điều 5 Luật Đất đai 2003 quy định: "đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu", do đó không tồn tại thị trường chuyển quyền sở hữu đất đai ở nước ta, chủ thể lưu thông trên thị trường đất đai trên ý nghĩa chung là quyền sử dụng đất.

2.2. Yếu tố cấu thành thị trường đất đai

Một thị trường được cấu thành bởi 3 yếu tố sau đây:

- Chủ thể thị trường: là chủ thể pháp nhân kinh tế có lợi ích kinh tế độc lập; có quyền quyết định một cách độc lập về các hoạt động kinh doanh của mình, có quyền nhân danh mình tham gia các quan hệ pháp luật. Trong nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, chủ thể thị trường bao gồm các tổ chức kinh tế, cá nhân, các đoàn thể xã hội và các pháp nhân khác.

- Khách thể thị trường: là sản phẩm hữu hình hoặc vô hình được trao đổi thông qua thị trường, sản phẩm có thể tồn tại trên thực tế hoặc có trong tương lai.

- Giới trung gian thị trường: là các môi giới, cầu nối hữu hình hoặc vô hình liên kết giữa các chủ thể thị trường. Giới trung gian thị trường bao gồm hệ thống môi giới liên hệ giữa những người sản xuất, giữa những người tiêu dùng, giữa những người sản xuất và tiêu dùng, giữa những người sản xuất cùng loại, giữa những người tiêu dùng cùng loại và người tiêu dùng khác loại. Trong nền kinh tế thị trường, thông tin thị trường, người trung gian giao dịch, trọng tài giao dịch, văn phòng tư vấn đều là giới trung gian thị trường.

Đối với thị trường đất đai về ý nghĩa chung là thị trường giao dịch về đất đai. Các giao dịch diễn ra trên thị trường đất đai khu vực thường quan tâm giải quyết những vấn đề mang tính chi tiết, cụ thể của cả bên mua và bên bán như vị trí, hình thể, qui mô, kích thước thửa đất; hình thức và phương thức thanh toán... nhưng các giao dịch diễn ra trong thị trường đất đai quốc gia hay quốc tế thường chủ yếu quan tâm tới lĩnh vực đầu tư tìm kiếm lợi nhuận tối đa của các bên mua và bên bán. Vì vậy, khách thể giao dịch chủ yếu trong thị trường này là các loại đất tại các đô thị, vùng ven đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất và các đặc khu kinh tế...

2.3. Vai trò của thị trường đất đai

Thị trường đất đai có liên quan đến lượng tài sản lớn trong nền kinh tế quốc dân của mỗi nước, do đó thị trường đất đai có vị trí và vai trò quan trọng trong nền kinh tế, cụ thể là:

- Hoạt động của thị trường đất đai góp phần phân bổ và sử dụng có hiệu quả một trong những yếu tố hàng đầu của sản xuất đó là đất đai (nguồn tài nguyên quý và ngày càng trở nên khan hiếm) và các bất động sản trên đất.

- Thị trường đất đai hoạt động tạo ra những kích thích tới tăng trưởng kinh tế khi đầu tư vào bất động sản như đất đai, nhà xưởng... tạo sự năng động trong chuyển dịch lao động giữa các ngành, các vùng lãnh thổ thông qua việc đầu tư, sử dụng đất đai và các bất động sản khác một cách hợp lý.

- Tác động trực tiếp của thị trường đất đai tới phát triển thị trường tài chính. Việc chuyển bất động sản hàng hoá thành tài sản tài chính góp phần huy động các nguồn lực cho nền kinh tế.

- Phát triển thị trường đất đai một cách thông thoáng sẽ tạo điều kiện cho việc hình thành giá cả đất đai một cách khách quan và được phản ánh đầy đủ vào chi phí sản xuất. Điều này càng có ý nghĩa trong điều kiện hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế.

- Sự tăng trưởng kinh tế, tốc độ đô thị hoá cao gây sức ép về cầu bất động sản nói

chung và về nhà ở nói riêng. Phát triển thị trường đất đai thông thoáng sẽ tạo động cơ phần đầu và cơ hội có nhà ở cho đại đa số dân chúng lao động với giá cả chấp nhận được.

2.4. Các khu vực của thị trường đất đai

Thị trường đất đai là một thị trường đặc biệt, sự hình thành và phát triển của thị trường đất đai gắn liền với sự hình thành và phát triển của nền sản xuất hàng hoá. Tuy nhiên, thị trường đất đai hình thành chậm và chịu tác động của nhiều nhân tố. Quá trình hình thành và phát triển của thị trường đất đai chính là quá trình phát triển các quan hệ đất đai hình thành trong lịch sử, chỉ đến một giai đoạn lịch sử nhất định đất đai mới thực sự tham gia vào thị trường và khi đó thị trường đất đai mới ra đời. Cũng như nhiều thị trường khác, ngày nay thị trường đất đai không chỉ mang tính khu vực mà còn mang tính quốc gia và tính quốc tế. Việc phân biệt thị trường khu vực, thị trường quốc gia hay quốc tế chủ yếu để giúp người định giá nhận dạng thị trường đất đai trong quá trình phân tích, đánh giá. Trên thực tế, không có một thị trường nào tồn tại một cách độc lập, chúng luôn đan xen, tác động lẫn nhau thành một thị trường thống nhất.

a. Thị trường đất đai thế giới

Trên thế giới tại các nước tư bản phát triển chế độ sở hữu tư nhân về ruộng đất đã được xác lập ổn định, quá trình tích tụ đất đã đạt tới đỉnh cao, thị trường đất đai cũng mang tính độc quyền cao tạo cơ sở kinh tế, chính trị cho sự vận hành của nền kinh tế lũng đoạn, các quốc gia này thường áp dụng luật thuế đối với việc mua bán ruộng đất chứ không áp đặt giới hạn hành chính đối với thị trường đất đai. Tại đây có các trang trại với qui mô lớn hàng ngàn hecta. Ở những nước đang phát triển, trong giai đoạn tăng trưởng nhanh hoặc thu hút mạnh đầu tư nước ngoài thường có các cơn sốt tăng giá đất ở các vùng kinh tế phát triển và các khu đô thị. Khi các cơn sốt đất có nguy cơ ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế hoặc thu hút đầu tư nước ngoài thì Chính phủ có thể áp dụng các hình thức can thiệp vào thị trường đất đai.

Cơn sốt nhà đất cuối thập kỷ 80 cũng đã làm phá sản nhiều công ty kinh doanh bất động sản tại Nhật Bản, Mỹ, Anh trong các năm 90. Chính phủ Nhật đã phải khống chế mức tăng giá nhà đất tại Tokyo. Cùng với tình trạng suy thoái nền kinh tế vào những năm 1992 - 1993 giá nhà đất tại nhiều quốc gia phát triển cũng giảm mạnh. Tại Nhật năm 1992 giá nhà đất giảm đến 40% làm các ngân hàng Nhật bị kẹt vốn trong vấn đề nhà đất đến 53 ngàn tỷ Yên. Ở Pháp cơn sốt tăng giá nhà đất từ năm 1989 - 1990 đã làm cho khối lượng giao dịch nhà đất ở Paris giảm 11,5%. Trong các năm 1991 và nửa đầu năm 1992, các văn phòng giao dịch trống rỗng, dẫn đến giảm giá nhà đất và trì trệ trong thị trường này nói chung. Kết quả là Chính phủ Pháp đã ban hành các đạo luật nhằm giúp người mua giảm được tiền thuế tương đương 10% giá mua một chỗ ở mới.

Các quốc gia đang phát triển rút kinh nghiệm của các nước đi trước, đã và đang thi hành các chính sách nhằm điều chỉnh thị trường theo hướng giảm bớt tốc độ và quy mô tích tụ đất đai, như là một quy luật tất yếu của sở hữu tư nhân về đất đai trong nền kinh tế thị trường. Để đảm bảo cho nông dân có ruộng, Chính phủ nhiều nước đã đề ra chính sách hạn điền, nhiều nước vẫn còn hạn chế quyền chuyển nhượng đất đai.

Ở Anbani, đất nông nghiệp đã được coi là thuộc sở hữu của các gia đình nông dân theo pháp lệnh đất đai từ năm 1991, nhưng cho tới năm 1995 việc bán đất vẫn bị coi là bất hợp pháp, và trên thực tế cho tới nay vẫn chưa có thủ tục hợp pháp nào để bán đất nông nghiệp. Những người đã nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng không sử dụng mảnh đất đó trong vòng một năm thì đương nhiên bị tước quyền sử dụng mảnh đất đó.

Ở Rumani, một số mảnh đất bị quy định không được bán trong vòng 10 năm và một số