

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

BÁO CÁO TỔNG HỢP

ĐỀ TÀI KHOA HỌC XÃ HỘI VÀ NHÂN VĂN
CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024

NGHIÊN CỨU BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC

MÃ SỐ: 13.01.24.M.03

Tổ chức chủ trì : Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Chủ nhiệm đề tài: TS. Nguyễn Thị Hải Yến

Hà Nội - 2024

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

BÁO CÁO TỔNG HỢP

**ĐỀ TÀI KHOA HỌC XÃ HỘI VÀ NHÂN VĂN
CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024**

**NGHIÊN CỨU BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

MÃ SỐ: 13.01.24.M.03

CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI

Nguyễn Thị Hải Yến

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC
TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI
KT. HIỆU TRƯỞNG
PHÓ HIỆU TRƯỞNG**



Lê Thị Trinh

Hà Nội- 2024

THÔNG TIN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

1. Thông tin chung:

- Tên đề tài: “Nghiên cứu biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc”
- Mã số: 13.01.24.M.03
- Chủ nhiệm đề tài: TS. Nguyễn Thị Hải Yên
- Tổ chức chủ trì: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội
- Thời gian thực hiện: 01/2024 – 11/2024

2. Mục tiêu:

- Đánh giá được thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất hiện nay.

3. Tính mới và sáng tạo:

- Kết quả nghiên cứu của đề tài đã đánh giá được biến động giá đất ở thị trường, giá đất ở theo bảng giá trên địa bàn thị xã Phúc Yên tại một số vị trí đất; đề xuất được các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất
- Những đề xuất đưa ra sẽ giúp các cơ quan quản lý nhà nước có được các thông tin về chỉ số biến động giá đất, từ đó hoàn thiện cơ chế quản lý giá đất và hoàn thiện hơn công tác định giá đất tại địa phương; góp phần cho cơ quan quản lý nhà nước điều tiết thị trường đất đai, người dân cũng vì thế có những thông tin về giá đất một cách công khai, minh bạch..

4. Kết quả nghiên cứu:

- Thành phố Phúc Yên có vị trí địa lý thuận lợi, gắn với các hạ tầng giao thông kết nối vùng lãnh thổ như Cao tốc Hà Nội - Lào Cai; Cảng hàng không quốc tế Nội Bài, đầu mối giao thương và vận tải vùng đồng bằng sông Hồng, quốc gia và quốc tế; Đường sắt quốc gia; và một số mạng lưới hạ tầng vùng tương lai như đường sắt cao tốc; Vành đai 5 thủ đô Hà Nội. Thành phố có cơ cấu kinh tế phát triển, ổn định. Tổng diện tích tự nhiên của thành phố là 11.948,6 ha với 155.435 người. Thành phố có 10 đơn vị hành chính trực thuộc, gồm 08 phường (Đông Xuân, Hùng Vương, Nam Viêm, Phúc Thắng,

Tiền Châu, Trung Nhị, Trung Trắc, Xuân Hòa) và 02 xã (Cao Minh, Ngọc Thanh). Công tác quản lý nhà nước về đất đai đi vào nề nếp, có nhiều kết quả tích cực. Thành phố đã khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, tạo nguồn thu ngân sách nhà nước, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững

- Giá đất ở theo bảng giá đất của tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2020-2024 mặc dù có điều chỉnh tăng lên so với giai đoạn 2015-2019, tuy nhiên mức điều chỉnh chỉ từ 1 lần đến 3 lần. Giá đất ở trong bảng giá cao nhất trong các tuyến đường phố chọn nghiên cứu là vị trí 1 đường Trần Hưng Đạo với giá 22,0 triệu đồng/m², tiếp theo là đường Lạc Long Quân với giá 15,0 triệu đồng/m². Hệ số điều chỉnh giá đất ở do UBND tỉnh quyết định các năm 2021, 2022, 2023 biến động trong khoảng từ 1 đến 1,28 lần. Năm sau có điều chỉnh tăng so với năm trước; mức điều chỉnh không đáng kể. Riêng năm 2023 gần như không thay đổi so với năm 2022. Giá đất giao dịch trên thị trường cao nhất phải kể đến đất vị trí 1 đường Trần Hưng Đạo với giá 90,2 triệu đồng/m² và đường Lạc Long Quân với giá 77,0 triệu đồng/m². Giá đất thị trường cao hơn giá đất trong bảng giá từ 3,04 đến 7,09 lần

Nếu đánh giá mức chênh lệch giá đất thị trường và giá đất trong bảng giá theo vùng thì vùng 2 là vùng có mức chênh lệch cao nhất (hệ số từ 3,68 đến 5,65 lần). Vùng 1 có mức chênh lệch ổn định và thấp nhất do giá đất vùng này có sự ổn định từ trước (hệ số từ 3,18 đến 3,91 lần). Qua việc cho điểm và đánh giá về giá đất ở do nhà nước quy định thì trong 16 tuyến đường phố đề tài đã nghiên cứu thì có 1 tuyến đường phố đạt mức Tốt; 1 tuyến đường phố đạt mức Khá; 8 tuyến đường phố đạt mức trung bình và 6 tuyến đường phố không đạt yêu cầu.

- Để nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như giải pháp hoàn thiện pháp lý liên quan đến giá đất; giải pháp tăng cường quản lý đất đai và giải pháp về tổ chức và cán bộ.

5. Sản phẩm:

- Báo cáo tổng kết đề tài
- Báo cáo tóm tắt đề tài

- Bài báo khoa học: “Đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc” Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường (tháng 12 năm 2024)

6. Phương thức chuyển giao, địa chỉ ứng dụng, tác động và lợi ích mang lại của kết quả nghiên cứu:

- Sản phẩm của đề tài sẽ được chuyển giao toàn bộ cho bộ môn Quản lý đất đai và bất động sản thuộc Khoa Quản lý đất đai và thư viện để lưu trữ và làm tài liệu tham khảo cho cán bộ giảng viên và sinh viên Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội để phục vụ cho việc đào tạo;

- Các sản phẩm chuyển giao bao gồm: báo cáo tổng kết của đề tài, báo cáo tóm tắt

- Chuyển giao theo phương thức Cung cấp báo cáo tổng hợp đã in sao vào các đĩa CD để đơn vị phối hợp nghiên cứu sẽ áp dụng kết quả nghiên cứu vào giảng dạy

- Việc chuyển giao được thực hiện một lần toàn bộ các sản phẩm.

Tác động và lợi ích mang lại của kết quả nghiên cứu:

- Đối với lĩnh vực kinh tế, xã hội: Kết quả nghiên cứu của đề tài đóng góp cơ sở lý luận, khoa học và thực tiễn về thực trạng giá đất ở; giúp các cơ quan quản lý nhà nước có được các thông tin về chỉ số biến động giá đất, từ đó hoàn thiện cơ chế quản lý giá đất và hoàn thiện hơn công tác định giá đất tại địa phương.

- Đối với tổ chức chủ trì và các cơ sở ứng dụng kết quả nghiên cứu: Sử dụng vào mục đích giảng dạy và nghiên cứu khoa học tại Bộ môn Quản lý đất đai và bất động sản, Khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.

INFORMATION ON RESEARCH RESULTS

1. General information:

Project title: “The current situation of residential land price volatility in Phuc Yen city, Vinh Phuc province”

Code number: 13.01.24.M.03

Coordinator: Dr. Nguyen Thi Hai Yen

Implementing institution: Hanoi University of Natural Resources and Environment

Duration: from 01/2024 to 11/2024

2. Objective(s):

- Assess the current situation of land price fluctuations in Phuc Yen city, Vinh Phuc province, on that basis, propose solutions to improve the effectiveness of current land price management.

3. Creativeness and innovativeness:

- The research results of the topic have assessed the fluctuations in land prices in the market, residential land prices according to the price list in Phuc Yen town at some land locations; proposed solutions to improve the effectiveness of land price management.

- The proposals will help state management agencies obtain information on land price fluctuation index, thereby perfecting the land price management mechanism and improving land valuation work in the locality; contributing to state management agencies regulating the land market, people also have information on land prices in a public and transparent manner.

4. Research results:

- Phuc Yen city has a favorable geographical location, linked to regional transport infrastructure such as Hanoi - Lao Cai Expressway; Noi Bai International Airport, a hub for trade and transportation in the Red River Delta, nationally and internationally; National Railway; and a number of future regional infrastructure networks such as high-speed railway; Hanoi Capital Ring Road 5. The city has a developed and stable

economic structure. The total natural area of the city is 11,948.6 hectares with 155,435 people. The city has 10 administrative units, including 08 wards (Dong Xuan, Hung Vuong, Nam Viem, Phuc Thang, Tien Chau, Trung Nhi, Trung Trac, Xuan Hoa) and 02 communes (Cao Minh, Ngoc Thanh). State management of land is in order, with many positive results. The city has effectively exploited land resources, created state budget revenue, and used land economically, effectively, and sustainably.

- Although the land price according to the land price list of Vinh Phuc province in the period of 2020-2024 has been adjusted up compared to the period of 2015-2019, the adjustment level is only from 1 to 3 times. The highest land price in the price list in the selected streets for study is location 1 Tran Hung Dao Street with a price of 22.0 million VND/Square metre, followed by Lac Long Quan Street with a price of 15.0 million VND/Square metre. The land price adjustment coefficient decided by the Provincial People's Committee in 2021, 2022, and 2023 fluctuates between 1 and 1.28 times. The following year has an increase compared to the previous year; the adjustment level is insignificant. In 2023 alone, it is almost unchanged compared to 2022. The highest land transaction price on the market is land at location 1 Tran Hung Dao Street with a price of 90.2 million VND/Square metre and Lac Long Quan Street with a price of 77.0 million VND/Square metre. The market land price is 3.04 to 7.09 times higher than the land price in the price list. If we evaluate the difference between the market land price and the land price in the price list by region, region 2 is the region with the highest difference (coefficient from 3.68 to 5.65 times). Region 1 has the most stable and lowest difference because the land price in this region has been stable before (coefficient from 3.18 to 3.91 times). Through scoring and evaluating the land price regulated by the state, out of the 16 streets studied, 1 street is rated Good; 1 street is rated Fair; 8 streets meet the average level and 6 streets do not meet the requirements.

- To improve the effectiveness of land price management in Phuc Yen city, Vinh Phuc province needs to synchronously implement solutions such as solutions to improve legal regulations related to land prices; solutions to strengthen land management and solutions on organization and staff..

5. Products:

- Final report topics

- Scientific article: “Research on the current situation of land price fluctuations in Phuc Yen city, Vinh Phuc province” Journal of Natural Resources and Environment Science (December 2024)

6. Transfer alternatives, application institutions, impacts and benefits of research results:

- The entire product of the topic will be transferred to the Department of Land and Real Estate Management under the Faculty of Land Management and Library for storage and reference for lecturers and students of Hanoi University of Natural Resources and Environment to serve the training purpose;

- The transferred products include: summary report of the topic, summary report

- Transfer by the method of providing printed summary reports on CDs so that the research coordination unit will apply the research results to teaching

- The transfer is done all at once

Impacts and benefits of the research results:

- For the economic and social fields: The research results of the topic contribute to the theoretical, scientific and practical basis on the current status of residential land prices; help state management agencies obtain information on land price fluctuation indexes, thereby perfecting the land price management mechanism and further improving the land valuation work at the local level.

- For the host organization and facilities applying the research results: Use for teaching and scientific research purposes at the Department of Land and Real Estate Management, Faculty of Land Management, Hanoi University of Natural Resources and Environment..

MỤC LỤC

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	i
DANH MỤC BẢNG BIỂU	ii
DANH MỤC HÌNH ẢNH.....	iii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Tổng quan về giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	3
1.1.1. Đặc điểm của đất đai và thị trường quyền sử dụng đất	3
1.1.2. Giá đất	6
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	8
1.2. Cơ sở pháp lý về giá đất và công tác quản lý giá đất.....	12
1.2.1. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến giá đất và công tác quản lý giá đất	12
1.2.2. Một số quy định về giá đất và công tác quản lý giá đất	14
1.3. Thực trạng giá đất và công tác quản lý giá đất tại Việt Nam.....	21
1.3.1. Thực trạng giá đất và công tác quản lý giá đất tại Việt Nam	21
1.3.2. Những tồn tại, bất cập trong công tác xác định giá đất tại Việt Nam	24
1.4. Tình hình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến đề tài.....	28
1.4.1. Tình hình nghiên cứu ngoài nước	28
1.4.2. Tình hình nghiên cứu trong nước	33
1.4.3. Luận giải những vấn đề nghiên cứu của đề tài.....	35
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	37
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.....	37
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	37
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	37
2.2. Nội dung nghiên cứu	37

2.2.1. Nghiên cứu tổng quan cơ sở khoa học, cơ sở thực tiễn, cơ sở pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất, giá đất và quản lý nhà nước về giá đất	37
2.2.2. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	37
2.2.3. Đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	37
2.2.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	38
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	38
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu:	38
2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu	38
2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, xử lý số liệu	40
2.3.4. Phương pháp phân tích, đánh giá.....	40
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	42
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	42
3.1.1. Điều kiện tự nhiên thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	42
3.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	46
3.1.3. Tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	48
3.2. Đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	54
3.2.1. Thực trạng giá đất ở theo bảng giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	54
3.2.2. Thực trạng giá đất ở theo hệ số điều chỉnh giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	61
3.2.3. Thực trạng giá đất ở thị trường trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	62
3.2.4. Đánh giá thực trạng giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.....	71

3.3. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	72
3.3.1. Giải pháp về hoàn thiện pháp lý liên quan đến giá đất	72
3.3.2. Giải pháp về tăng cường quản lý đất đai.....	73
3.3.3. Giải pháp về tổ chức và cán bộ.....	75
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	76
1. Kết luận	76
2. Kiến nghị	77
TÀI LIỆU THAM KHẢO	78
PHỤ LỤC 1.	80

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Ý nghĩa
BDS	Bất động sản
HĐND	Hội đồng nhân dân
KTXH	Kinh tế, xã hội
QLNN	Quản lý nhà nước
QHKH	Quy hoạch kế hoạch
SDĐ	Sử dụng đất
TNMT	Tài nguyên và môi trường
TP	Thành phố
TĐG	Thâm định giá
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 2.1. Các tuyến đường/phố chọn nghiên cứu và số lượng phiếu điều tra	39
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Phúc Yên năm 2023	52
Bảng 3.2. Giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giai đoạn 2015-2019	57
Bảng 3.3. Giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giai đoạn 2020-2024	58
Bảng 3.4. Hệ số chênh lệch giá đất ở các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giai đoạn 2020-2024.....	59
Bảng 3.5. Biến động giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giữa hai giai đoạn 2015-2019 và 2020-2024.....	60
Bảng 3.6. Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu giai đoạn 2021-2023	61
Bảng 3.7. Giá đất ở thị trường tại các vị trí nghiên cứu.....	63
Bảng 3.8. Hệ số chênh lệch giá đất ở thị trường tại các vị trí nghiên cứu	64
Bảng 3.9. Mức chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu.....	65
Bảng 3.10. Hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu	67
Bảng 3.11. Đánh giá giá đất ở do nhà nước quy định tại các vị trí nghiên cứu	70

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 3.1. Sơ đồ các đơn vị hành chính thành phố Phúc Yên	43
Hình 3.2. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thành phố Phúc Yên	50
Hình 3.3. Hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu	68
Hình 3.4. Hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí theo vùng nghiên cứu.....	69

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn lực quan trọng để phát triển kinh tế, xã hội mỗi địa phương, khu vực. Việc khai thác và phát huy đầy đủ và bền vững đất đai để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; tránh việc sử dụng đất còn lãng phí, hiệu quả thấp;

Theo quy định của pháp luật đất đai Việt Nam, giá đất được hiểu là giá trị quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích tại một thời điểm và một địa điểm cụ thể do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong các giao dịch liên quan đến đất đai (Quốc hội, 2013). Giá đất là một trong những căn cứ pháp lý để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến đất đai như mua bán quyền sử dụng đất, cho thuê đất, thế chấp, góp vốn, bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất,... Nghiên cứu biến động giá đất, đặc biệt là giá đất ở giúp cho cơ quan quản lý nhà nước, các bên tham gia vào thị trường đất đai sẽ có cơ sở định giá đất. Đây cũng là căn cứ để nhà nước và chính quyền địa phương hoạch định các chính sách, các giải pháp tích cực tác động để điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

Giá đất được xác định đúng sẽ giúp người sử dụng đất khai thác hợp lý nguồn tài nguyên quan trọng này, đồng thời giúp Nhà nước có căn cứ ban hành chính sách trong việc xác định tiền cho thuê đất, mức thuế về chuyển quyền sử dụng đất, mức bồi thường giải phóng mặt bằng... Hiện nay, công tác định giá đất được quy định khá cụ thể trong Luật Đất đai 2013. Luật Đất đai 2013 đã kế thừa và phát triển các quy định của Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 về giá đất và có một chương riêng quy định cụ thể về Tài chính đất đai, giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất (chương 8). Căn cứ vào Luật Đất đai 2013, Chính phủ ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, 104/2014/NĐ-CP và 96/2019/NĐ-CP quy định về Giá đất, và Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư 36/2014/TT-BTNMT 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 nhằm đến sự phát triển lành mạnh trong thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn luôn tồn tại sự chênh lệch giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá đất giao dịch trên thị trường.

Hiện nay giá đất ở đang có nhiều biến động gây khó khăn cho các cơ quan quản lý nhà nước và người dân. Giá đất bồi thường, giải phóng mặt bằng không sát với giá trị

thực tế. Giá đất trong bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi còn nhiều bất cập dẫn đến tình trạng khó khăn cho công tác quản lý đất đai. Nghiên cứu biến động giá đất có vai trò quan trọng và giúp chúng ta thấy được những yếu tố ảnh hưởng và những biến động của thị trường đất đai như thế nào, đặc biệt là với một thành phố đang phát triển như Phúc Yên - thành phố thuộc tỉnh Vĩnh Phúc, cửa ngõ phía Bắc của Thành phố Hà Nội, có vị trí quan trọng trong phát triển kinh tế, văn hoá, chính trị của tỉnh Vĩnh Phúc thì vấn đề này đang rất được quan tâm. Xuất phát từ những vấn đề cấp thiết nói trên, tôi thực hiện đề tài Nghiên cứu biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Mục tiêu của đề tài

- Đánh giá được thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất hiện nay.

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1. Tổng quan về giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1.1.1. Đặc điểm của đất đai và thị trường quyền sử dụng đất

1.1.1.1. Đặc điểm của đất đai

Đất đai là một loại vật chất đặc biệt. Xét về mặt tự nhiên và trong mối quan hệ với đời sống, lịch sử, văn hóa, chính trị, xã hội của con người thì đó là một loại tài nguyên vô giá không gì có thể thay thế được, là thành quả đấu tranh, hy sinh xương máu để bảo vệ sự toàn vẹn lãnh thổ quốc gia của các dân tộc cùng chung sống trên lãnh thổ đó; còn xét về mặt kinh tế và trong mối quan hệ, thị trường, pháp luật, dân sự thì đất đai được xem là một loại tài sản - tài sản đặc biệt. Do đất đai vừa là tài nguyên đồng thời vừa là tài sản nên khi nghiên cứu về giá đất, định giá đất, cần có sự thống nhất trong cách đặt vấn đề cũng như về phạm vi, đối tượng nghiên cứu.

Khi nghiên cứu về giá đất và định giá đất tức là nghiên cứu đất đai trong mối quan hệ về kinh tế, thị trường, pháp luật, dân sự. Trong mối quan hệ đó, đất đai - đối tượng nghiên cứu - được xem xét với tư cách là một loại tài sản, có giá trị và giá trị sử dụng. Đất đai là loại tài sản đặc biệt, tính đặc biệt của tài sản đất đai được thể hiện bởi những đặc điểm sau đây:

- Đất đai có vị trí cố định và không thể di, dời được

Đặc tính không thể di, dời được của đất đai là tiêu chí chủ yếu để phân biệt sự khác nhau cơ bản giữa tài sản đất đai và tài sản khác hay còn gọi là tài sản thông thường. Do đặc tính không thể di dời được của tài sản đất đai nên trong quan hệ dân sự, kinh tế, xã hội, vv..., tài sản đất đai còn được gọi là bất động sản (BDS) và đối lập với BDS là các loại động sản.

Là một loại tài sản, đất đai được con người đưa vào sử dụng với nhiều mục đích khác nhau, hình thành các công năng của đất. Thông thường, khi thực hiện một loại công năng nào đó của đất đai thì ngoài đất, còn phải có một số loại tài sản nhất định gắn liền với tài sản đất đai; những tài sản này cũng được gọi là BDS và khi thực hiện công năng, cũng như để phát huy công năng của mình, còn cần sự hỗ trợ của một số loại tài sản khác gắn liền với nó, chúng tuy có đặc điểm và công năng riêng so với tài sản gắn liền với đất và khác so với tài sản đất đai, nhưng vì chúng là một bộ phận cấu thành nên tài sản gắn liền với đất đai nên cũng được gọi là BDS. Tính “bất động” của các loại tài sản

gắn liền với tài sản gắn liền với đất cũng như tính bất động của các loại tài sản gắn liền với đất trong nhiều trường hợp cũng chỉ mang tính tương đối.

Vấn đề nêu trên có ý nghĩa rất quan trọng trong quá trình định giá tài sản đất đai và BĐS khác, nó giúp cho người định giá nhận biết được đầy đủ, toàn diện về các BĐS cần định giá trước khi lựa chọn một phương pháp định giá phù hợp.

- Vị trí của mỗi thửa đất là độc nhất vô nhị

Đất đai trong quá trình sử dụng được chia thành các thửa đất và được xác định bởi đường ranh giới khép kín. Các thửa đất có thể giống nhau về diện tích, hình thể, kích thước, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, nhưng chúng không thể trên cùng một vị trí. Do vậy, mỗi thửa đất chiếm cứ một vị trí đặc thù và cố định. Người ta gọi vị trí đặc thù đó của đất đai là “độc nhất vô nhị”. Tính “độc nhất vô nhị” về vị trí của mỗi thửa đất là ổn định và tồn tại khách quan trong không gian, thời gian và là nguồn gốc tạo ra “địa tô chênh lệch 1”. Vì vậy, trong quá trình điều tra, khảo sát giá đất trên thị trường phải đặc biệt quan tâm tới yếu tố vị trí của thửa đất, phải mô tả chi tiết những lợi thế và bất lợi thế của vị trí của từng thửa đất để làm cơ sở cho việc phân tích mức độ tác động của yếu tố vị trí tới giá chuyên nhượng của thửa đất đó trên thị trường.

- Trên mỗi diện tích đất xác định, có nhiều công năng, mục đích khác nhau có thể lựa chọn để sử dụng

Mỗi diện tích đất xác định, có nhiều công năng, mục đích sử dụng khác nhau có thể lựa chọn để phục vụ các lợi ích khác nhau của một người, nhiều người hoặc toàn xã hội. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến các xung đột về SDD giữa người này với người khác, giữa nhóm người này với nhóm người khác, giữa các cá nhân, nhóm người với toàn xã hội.

Để hóa giải sự xung đột này, về phía Nhà nước - với tư cách là đại diện cho lợi ích của toàn xã hội - Nhà nước lựa chọn và quyết định công năng của từng khu vực đất, từng diện tích đất xác định. Kết quả là quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và ban hành.

Về phía các thể nhân và pháp nhân - với tư cách là người chủ đất - họ lựa chọn và tự quyết định mục đích SDD nào mà nó đem lại lợi ích lớn nhất cho chính họ và tất nhiên để đảm bảo các lợi ích đem lại là khả thi thì các mục đích SDD mà người chủ đất

lựa chọn phải phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Từ các đặc điểm của đất đai nêu trên, giá đất có các đặc điểm:

- Do đất đai không thể di dời được nên giá đất trước hết và chủ yếu phụ thuộc vào vị trí của chính nó. Vị trí của đất đai càng thuận lợi cho đời sống con người, càng có khả năng sinh lợi lớn thì giá đất càng cao; thị trường đất đai bị chia cắt theo vùng, khu vực và giá đất trong mỗi vùng, khu vực tương đối độc lập so với nhau.

- Trong không gian và thời gian xác định, bề mặt (diện tích) đất đai là một đại lượng hữu hạn. Tính hữu hạn của bề mặt (diện tích) đất đai làm gia tăng tính khan hiếm, tính “độc nhất vô nhị” của đất đai khi mà nhu cầu về mặt bằng đất đai ngày càng tăng và trở nên bức xúc trong đời sống của con người. Do đó, xét trên phương diện tổng quát thì giá trị của đất đai theo thời gian không những không bị mai một như các loại tài sản thông thường mà ngược lại giá trị của đất đai có xu hướng ngày càng tăng (Hồ Thị Lam Trà, 2006)

1.1.1.2. Đặc điểm của thị trường đất đai trong thị trường BDS

Đối với Việt Nam, thị trường quyền SDD trong thị trường BDS còn có 4 đặc điểm riêng sau:

Thứ nhất, Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Nhà nước trao quyền cho người SDD thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDD. Vì vậy, các giao dịch về đất đai trên thị trường chính là các giao dịch về các quyền năng của người SDD, do đó giá cả đất đai chính là giá cả quyền sử dụng đất. Quan hệ cung cầu trên thị trường đất đai không hoàn toàn tuân thủ theo các quy luật của hàng hóa thông thường, tức là giá tăng thì cầu giảm, cung tăng mà quan hệ này phụ thuộc vào quy hoạch của Nhà nước, và quá trình đầu tư của Nhà nước. Ở đây có sự mở rộng không gian (nhờ quy hoạch) ở đó thị trường đất đai phát triển.

Thứ hai, Là một thị trường cạnh tranh không hoàn hảo nhưng tính cạnh tranh mang đặc thù riêng, trong đó người SDD (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài) cạnh tranh trong việc chuyển nhượng quyền SDD, cho thuê đất, cho thuê lại đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc công nhận quyền SDD theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, Nhà nước xã hội chủ nghĩa không chỉ tham gia các hoạt động kinh doanh BĐS với tư cách là người sở hữu đất đai mà còn với tư cách là người đại diện cho lợi ích của toàn dân trong việc điều tiết quy hoạch, kế hoạch SDD đối với thị trường BĐS nói chung và thị trường quyền SDD nói riêng.

Thứ tư, Cũng xuất phát từ đặc điểm đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nên thị trường quyền SDD tự nó hình thành nên thị trường 02 cấp, gồm:

- Thị trường cấp I (hay còn gọi là thị trường sơ cấp): Chủ thể tham gia thị trường gồm một bên là Nhà nước - Đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai – và bên còn lại là người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDD. Trong thị trường này, Nhà nước với tư cách là chủ thể đại diện quyền sở hữu toàn dân về đất đai quyết định mục đích SDD, thời hạn SDD và giá quyền SDD (hay còn gọi là giá đất).

- Thị trường cấp II (hay còn gọi là thị trường thứ cấp): Chủ thể tham gia thị trường gồm người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền SDD và những người khác có liên quan. Trong một số trường hợp, tham gia thị trường còn bao gồm cả Nhà nước - với tư cách là một chủ thể của thị trường. Trong thị trường cấp II, giá đất là do các bên tham gia giao dịch quyết định theo nguyên tắc thỏa thuận (Hồ Thị Lam Trà, 2006).

1.1.2. Giá đất

1.1.2.1. Giá đất trong nền kinh tế thị trường

Trong các nền kinh tế thị trường phát triển, giá đất được hiểu đó là sự biểu hiện về mặt giá trị của quyền sở hữu đất đai. Xét trên phương diện tổng quát, giá đất là giá bán quyền sở hữu đất; là mệnh giá của quyền sở hữu đối với một diện tích đất xác định, trong không gian, thời gian xác định và trong các điều kiện, hoàn cảnh cụ thể xác định.

Trên thực tế dù là ở các nước có nền kinh tế thị trường đầy đủ hay nền kinh tế thị trường chưa đầy đủ thì giá đất luôn tồn tại 2 mức giá hay còn gọi là hai giá: giá đất thị trường và giá đất do Nhà nước quy định. Giá đất thị trường được hình thành trên cơ sở thỏa thuận giữa bên sở hữu đất với các bên khác có liên quan trong điều kiện thị trường mở và cạnh tranh; giá đất Nhà nước quy định trên cơ sở giá đất thị trường nhằm phục vụ cho mục đích thu thuế và các mục đích khác của Nhà nước. Cả 2 loại giá đất nói trên có quan hệ mật thiết và chi phối lẫn nhau, chúng cùng chịu tác động bởi các quy luật kinh tế thị trường, trong đó các mức giá đất thị trường thường được xác lập trước các

mức giá đất Nhà nước quy định; giá đất Nhà nước quy định ở trạng thái tĩnh tương đối còn giá đất thị trường thường ở trạng thái động.

Luật đất đai năm 2024 quy định giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định (Quốc Hội, 2024).

1.1.2.2. Quyền sở hữu - cơ sở hình thành giá đất

Ngày nay, khái niệm về quyền sở hữu ghi trong các đạo luật về tài sản hay BĐS ở nhiều nước trên thế giới về cơ bản không có sự khác biệt. Tuy nhiên, do đặc thù của hệ thống pháp luật mỗi nước mà người ta có thể chia nhỏ các quyền hay gộp chúng lại với nhau. Điều này dẫn đến khái niệm về một tập hợp các quyền. Cụ thể, có 6 quyền cơ bản gắn với quyền sở hữu, đó là:

- + Quyền sử dụng và hưởng lợi từ đất đai;
- + Quyền mua bán đất đai;
- + Quyền cho thuê hoặc cho thuê lại đất đai;
- + Quyền nhận hoặc nhường đất đai;
- + Quyền cho, tặng đất đai;
- + Quyền chối bỏ bất cứ quyền nào đối với đất đai.

Tất cả các quyền nói trên đều được hiểu là quyền sở hữu hợp pháp. Mỗi một quyền liên quan đến khả năng chiếm hữu, sử dụng, thừa hưởng và loại bỏ một quyền lợi. Ngoài ra, còn có những quyền năng tối cao chỉ giành cho Nhà nước, như quyền thu thuế quyền trưng dụng tài sản sở hữu riêng để sử dụng cho mục đích công cộng, quyền nhận (sung công) khi không có người thừa kế.

Ý nghĩa của việc nhận biết các quyền về tài sản đất đai: Quyền về tài sản đất đai có vai trò rất quan trọng trong lý luận về sự hình thành giá đất. Một mảnh đất chỉ hữu ích khi chúng có giá trị và giá trị sử dụng. Nhưng giá trị của đất đai chỉ có thể thực hiện được khi nó thông qua trao đổi, chuyển nhượng tức là nó phải chuyển giao cho người khác được. Điều kiện để đất đai có thể trao đổi, chuyển nhượng được, ngoài tính hữu dụng còn phải gắn với các quyền năng nhất định do pháp luật quy định. Nếu như giá trị và giá trị sử dụng phản ánh mặt nội dung kinh tế của đất đai, thì các quyền năng sở hữu, sử dụng và định đoạt đất đai chính là phản ánh mặt pháp lý của đất đai. Hay nói một

cách khác, một BĐS muốn thực hiện được giá trị, ngoài tính hữu dụng còn phải gắn các quyền năng để thực hiện tính hữu dụng đó. Các quyền năng gắn với đất đai nhiều hay ít là do pháp luật quy định và chúng được thực hiện bằng việc bảo đảm bởi quyền lực Nhà nước. Đây chính là những cơ sở hình thành giá đất (Cao Đại Nghĩa, 2020)

1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Để thực hiện các hoạt động định giá đất, cần phân biệt các yếu tố cấu thành giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Các yếu tố cấu thành giá đất đã được trình bày tại các mục nêu trên của Báo cáo, trong Mục này sẽ tập trung nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Từ kết quả nghiên cứu về thị trường quyền SDD trong thị trường BĐS ở nước ta trong những năm qua, nhóm nghiên cứu bước đầu khái quát các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo các nhóm sau:

1.1.3.1. Nhóm các yếu tố về tự nhiên, kinh tế, pháp lý, tâm lý - xã hội và môi trường gắn với thửa đất:

- Yếu tố tự nhiên:

+ Vị trí thửa đất: Khả năng sinh lời do yếu tố vị trí thửa đất mang lại càng cao, thì giá của thửa đất đó càng lớn. Mỗi thửa đất luôn đồng thời tồn tại 2 loại vị trí, vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối. Xét trên phương diện tổng quát, cả hai loại vị trí nói trên đều có vai trò ngang nhau trong việc tham gia đóng góp lên giá trị thửa đất. Tuy nhiên, trong những trường hợp cụ thể, sự đóng góp vào giá trị chung của thửa đất có thể khác nhau giữa 2 loại vị trí. Điều đó giải thích tại sao những thửa đất khu vực trung tâm đô thị hay một vùng nào đó có giá trị lớn hơn so với những thửa đất cùng loại nhưng lại ở những khu vực, những vùng ven trung tâm và cũng giải thích tại sao những thửa đất tại các vị trí giao nhau của các tuyến giao thông hay đường phố lại có giá trị cao hơn so với giá trị những thửa đất tương tự trong cùng khu vực, từng vùng nhưng lại ở những vị trí không phải ngã ba, ngã tư. Việc xem xét đánh giá ưu thế về vị trí thửa đất là cực kỳ quan trọng, đặc biệt đối với hoạt động định giá. Kinh nghiệm định giá đất của nhiều nước cho thấy, một đánh giá chính xác, khách quan về mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí chỉ có thể đạt được trên cơ sở giá thị trường và ngược lại;

+ Kích thước, hình thể, diện tích thửa đất: Một số đo về kích thước và diện tích thửa đất tối ưu khi nó thoả mãn một loại nhu cầu cụ thể của đại đa số dân cư trong vùng.

Ví dụ tại Hà Nội, với loại nhu cầu để ở, thì số đo kích thước, diện tích thửa đất tối ưu khi mặt tiền thửa đất từ 4m đến 5m và chiều sâu thửa đất đạt từ 10m đến 15m;

+ Địa hình thửa đất toạ lạc: Địa hình nơi thửa đất toạ lạc cao hay thấp so với các thửa đất khác trong vùng lân cận có quan hệ trực tiếp tới giá của thửa đất đó. Tuy nhiên, sự tác động nhiều hay ít của yếu tố địa hình còn phụ thuộc vào đặc điểm của vùng lân cận thửa đất là vùng dân cư, công nghiệp, nông nghiệp hay thương mại - dịch vụ. Nếu vùng lân cận là dân cư, có dịch vụ cấp, thoát nước tốt thì địa hình thửa đất cao hơn sẽ làm tăng giá trị của thửa đất và ngược lại; nếu vùng lân cận là khu vực sản xuất công nghiệp (xi măng, luyện thép,...) thì thửa đất có vị trí cao, đầu gió thì giá đất sẽ ít chịu ảnh hưởng so với những thửa đất có vị trí thấp, cuối gió;

+ Đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất (độ phì của đất, tính chất vật lý của tầng đất mặt...): Mức độ ảnh hưởng của những yếu tố nói trên đến giá đất tùy thuộc vào mục đích SDD;

+ Kiến trúc của các công trình gắn liền với đất đối với thửa đất có nhà ở hoặc công trình xây dựng (sau đây gọi chung là BĐS): Kiến trúc của BĐS ảnh hưởng trực tiếp tới giá trị của BĐS đó. Nếu 2 BĐS có vị trí như nhau, chi phí đầu tư xây dựng như nhau nhưng BĐS nào có kiến trúc đẹp, phù hợp với thị hiếu của thị trường thì giá trị của nó sẽ cao hơn và ngược lại;

+ Yếu tố thiên nhiên: Mức độ ảnh hưởng của thiên nhiên đến giá của một BĐS cụ thể tùy thuộc vùng địa lý. Đối với các thành phố ven biển những BĐS là nhà ở có mặt tiền hướng biển thường có giá trị lớn hơn so với những BĐS tương tự nhưng mặt tiền hướng ngược với hướng biển. Do chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi các rủi ro từ lũ lụt có thể gây ra, những BĐS toạ lạc phía ngoài đê dọc theo sông Hồng có hệ số rủi ro lớn hơn so với các BĐS cùng công năng và tương tự về vị trí nhưng toạ lạc ở phía trong đê;

+ Về yếu tố môi trường: Những yếu tố môi trường ảnh hưởng đến giá BĐS bao gồm: nước sinh hoạt, không khí, tiếng ồn, vv... Mức độ ảnh hưởng đến giá đất, BĐS của các yếu tố nêu trên ngày càng lớn nhất là tại các khu vực đô thị, các khu công nghiệp, khu kinh tế.

- Yếu tố kinh tế:

+ Khả năng cho sinh lợi: Đặt trong bối cảnh công năng của thửa đất phù hợp với QHSDD thì thửa đất có khả năng cho sinh lợi càng lớn với thời gian sinh lợi càng dài

thì giá đất của thửa đất đó càng cao và ngược lại. Các tiêu chí để đánh giá khả năng sinh lợi từ đất gồm: mức thu nhập hàng năm hoặc giai đoạn hoặc mức thu nhập một lần; thời gian kinh doanh có hiệu quả;

+ Các công trình phụ trợ phục vụ sản xuất, kinh doanh gắn liền với thửa đất; tiện nghi phục vụ sinh hoạt, đời sống con người: Hiệu quả phục vụ sản xuất, kinh doanh của các công trình phụ trợ gắn liền với thửa đất và tính hữu ích của các tiện nghi phục vụ sinh hoạt, đời sống con người gắn liền với các công trình gắn liền với đất như hệ thống điện, nước, vệ sinh, điều hoà nhiệt độ, thông tin liên lạc vừa là những bộ phận cấu thành giá trị BĐS nhưng cũng vừa là yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giá BĐS. Các công trình phụ trợ gắn liền với thửa đất có giá trị cao nhưng hiệu quả sử dụng thấp; các tiện nghi phục vụ sinh hoạt, đời sống con người hiện đại nhưng không phù hợp với kiến trúc của công trình mà nó gắn liền thì giá BĐS đó sẽ thấp hơn so với giá thực của chính nó;

+ Các công trình kết cấu hạ tầng bên ngoài thửa đất: Tuy không trực tiếp cấu thành giá trị thửa đất nhưng quy mô, chất lượng của các công trình kết cấu hạ tầng bên ngoài thửa đất ảnh hưởng rất lớn đến giá của các thửa đất lân cận. Các công trình kết cấu hạ tầng bên ngoài thửa đất có quy mô hợp lý, chất lượng tốt sẽ làm gia tăng giá trị của các thửa đất lân cận và ngược lại.

- Yếu tố pháp lý: Các yếu tố pháp lý gắn với mỗi thửa đất bao gồm: quy hoạch sử dụng đất; tính pháp lý của việc SDD; những hạn chế trong thực hiện quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

+ Quy hoạch sử dụng đất: Loại đất hay mục đích SDD hay công năng của đất được xác định trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất. Cùng một quy mô diện tích đất, loại vị trí đất nhưng loại đất khác nhau, mục đích hay công năng được phép sử dụng khác nhau thì giá đất khác nhau. Trong các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thì tính pháp lý của thửa đất liên quan đến quy hoạch sử dụng đất là một trong các yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất.

+ Tính pháp lý của việc sử dụng thửa đất: Tính pháp lý của việc sử dụng thửa đất có nội hàm bao gồm các yếu tố: tính pháp lý về quyền SDD, tính pháp lý của hiện trạng SDD (mục đích SDD, diện tích đất sử dụng), tính pháp lý của hiện trạng công trình).

- Yếu tố về tâm lý và môi trường: Các yếu tố tâm lý, môi trường thường gắn với mỗi thửa đất. chúng bao gồm:

+ Tâm lý của người nhận chuyển nhượng quyền SDD, người mua BĐS đối với thửa đất, BĐS (phong thủy), với người đang SDD, BĐS (tâm linh)

+ Các điều kiện về môi trường sống (đối với thửa đất ở, nhà ở) như: không khí, nước, tiếng ồn... (Phan Thị Thanh Huyền, 2021)

1.1.3.2. Nhóm các yếu tố liên quan đến thị trường:

- Yếu tố cung đất đai trên thị trường: Cung đối với đất đai được hiểu đó là “đất sạch” là BĐS đã hoàn thiện theo nguyên tắc “chìa khóa trao tay” khi giao dịch phát sinh. Cung đối với BĐS bao gồm nguồn cung về đất và nguồn cung về BĐS (đất đã xây dựng các công trình).

+ Nguồn cung về đất: tiêu chí để xác định nguồn cung về đất, BĐS là diện tích đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp chưa có công trình xây dựng, đất chưa sử dụng. Những địa phương, khu vực không còn hoặc còn ít đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp chưa có công trình xây dựng thì giá đất bình quân tại những địa phương, khu vực đó thường cao hơn so với địa phương, khu vực các quỹ đất trên còn nhiều.

+ Nguồn cung về BĐS: tiêu chí để xác định nguồn cung về BĐS gồm quỹ nhà ở, quỹ đất đã hoàn thành xây dựng kết cấu hạ tầng nhưng chưa chuyển nhượng hoặc cho thuê trong các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế. Khi nguồn cung về đất, về BĐS tăng lên mà cầu không đổi thì giá đất, giá BĐS giảm và ngược lại.

+ Yếu tố cầu BĐS trên thị trường: Cầu BĐS trên thị trường được hiểu là cầu có khả năng thanh toán khi giao dịch phát sinh. Cầu BĐS trên thị trường bao gồm cầu về đất và cầu về BĐS. Chúng được xác định bởi các tiêu chí sau:

Cầu về đất: Tiêu chí để xác định cầu về đất gồm nhu cầu đất cho các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế và đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh khác; đất xây dựng các công trình công cộng; đất nông nghiệp, đất làm nhà ở tại nông thôn.

Cầu về nhà ở và các công trình xây dựng: Tiêu chí để xác định cầu về nhà ở, công trình xây dựng là nhu cầu nhà ở của người dân, nhu cầu mặt bằng sản xuất, kinh doanh phục vụ công nghiệp hóa, hiện đại hóa; nhu cầu kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nền kinh tế.

- Yếu tố cung - cầu BĐS trên thị trường: Yếu tố cung - cầu tác động đến giá đất không chỉ khi quan hệ cung - cầu mất cân đối hoặc khi chúng đạt mức cân bằng mà sự

tác động của quan hệ cung - cầu diễn ra trong suốt chu kỳ của sự vận động của thị trường. Trong đó, giá đất chịu ảnh hưởng lớn nhất khi quan hệ cung - cầu đạt trạng thái đỉnh của sự mất cân đối và chịu ảnh hưởng thấp nhất khi quan hệ cung - cầu đạt trạng thái cân bằng (Phan Thị Thanh Huyền, 2021)

1.1.3.3. Nhóm các yếu tố liên quan đến nhà nước và pháp luật

Sự thay đổi thể chế nhà nước sẽ kéo theo sự thay đổi đường lối, chính sách, pháp luật của quốc gia nói chung. Mặc dù giá trị của tài sản nhận được từ các quyền về tài sản do pháp luật quy định, nhưng sự thay đổi về đường lối, chính sách của Nhà nước sẽ tác động đến hoạt động của thị trường BĐS nói chung và hoạt động đầu tư vào lĩnh vực BĐS nói riêng, sự thay đổi đó có thể làm tăng hoặc giảm nhu cầu về đất, về nhà ở. Sự tác động đó theo chiều hướng nào, tích cực hay tiêu cực, khuyến khích hay hạn chế còn tùy thuộc đối với từng chính sách của Nhà nước. Hay nói cách khác còn tùy thuộc vào ý đồ chính trị và mức độ kiểm soát của Nhà nước đối với thị trường BĐS. Ở nước ta, các chính sách tác động trực tiếp đến đất và giá BĐS gồm:

- Chính sách tài chính áp dụng đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và đối với người được nhận chuyển quyền SDD;
- Chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư vào lĩnh vực BĐS;
- Chính sách đầu tư vào các hoạt động sản xuất, kinh doanh nông nghiệp, phi nông nghiệp;
- Các chính sách thuế về BĐS (Phan Thị Thanh Huyền, 2021)

1.2. Cơ sở pháp lý về giá đất và công tác quản lý giá đất

1.2.1. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến giá đất và công tác quản lý giá đất

1.2.1.1. Giai đoạn 2013-2023

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 của Quốc hội ngày 29/11/2013
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất.
- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP quy định về khung giá đất
- Thông tư số 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.

- Quyết định 1351/QĐ-BTNMT năm 2015 đính chính Thông tư 36/2014/TT-BTNMT 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 do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành

- Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất.

- Thông tư số 61/2015/TT-BTNMT ngày 15/12/2015 quy định về cấp và quản lý chứng chỉ định giá đất.

- Thông tư liên tịch 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất do Bộ trưởng Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành

- Thông tư 69/2017/TT-BTNMT quy định về quy trình xây dựng, điều chỉnh khung giá đất do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành

- Thông tư 70/2017/TT-BTNMT về định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh khung giá đất do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành

- Văn bản hợp nhất 05/VBHN-BTNMT năm 2019 hợp nhất Thông tư 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 do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành

- Thông tư 18/2019/TT-BTNMT quy định về tiêu chí, chỉ số đánh giá chất lượng dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước về điều tra, thu thập thông tin xây dựng, điều chỉnh khung giá đất do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành

- Nghị định số 96/2019/NĐ-CP quy định về Khung giá đất

1.2.1.2. Giai đoạn từ năm 2024

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6 /2024 quy định về giá đất.

- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

1.2.2. Một số quy định về giá đất và công tác quản lý giá đất

1.2.2.1. Quyền và trách nhiệm của nhà nước về giá đất

Quyền và trách nhiệm của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai: Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai, trong đó có quyền quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất; ban hành bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể (Quốc hội, 2024).

Nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm các nội dung quy định tại điều 20, Luật đất đai năm 2024. Trong đó có nội dung điều tra, xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, quản lý giá đất.

1.2.2.2. Bảng giá đất và giá đất cụ thể

* Bảng giá đất:

Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- Tính thuế sử dụng đất;
- Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

UBND cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh tổ chức việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

* Giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 của Luật đất đai năm 2024;

- Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;

- Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

* Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể được quy định như sau:

- Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh theo quy định của Luật đất đai năm 2024;

- Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện theo quy định của Luật đất đai năm 2024.

* Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm giúp Chủ tịch UBND cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể.

* Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn thì giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá đất.

* Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

- UBND cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất bao gồm Chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch UBND cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên UBND cấp tỉnh là thủ trưởng các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh; các Chủ tịch UBND cấp huyện; đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất và chuyên gia.

- UBND cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh bao gồm Chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch UBND cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng; Chủ tịch UBND cấp huyện, cấp xã nơi có đất và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, UBND cấp tỉnh có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

- UBND cấp huyện quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện bao gồm Chủ tịch UBND cấp huyện hoặc 01 Phó Chủ tịch UBND cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp huyện làm Phó Chủ tịch Hội đồng; lãnh đạo các phòng ban, tổ chức có liên quan; Chủ tịch UBND cấp xã nơi có đất. UBND cấp huyện có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

- Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể.

- Nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

- Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định quy định tại khoản 5 Điều này.

Hội đồng làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng.

Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể được mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham dự cuộc họp thẩm định giá đất.

1.2.2.3. Định giá đất

* Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

* Căn cứ định giá đất bao gồm:

- Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;
- Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
- Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;
- Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;
- Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất

* Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định trên bao gồm:

- Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;
- Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;
- Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;
- Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.

Thông tin giá đất đầu vào quy định nói trên là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 3 Điều 155 của Luật đất đai năm 2024 trở về trước.

Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại khoản này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

* Các phương pháp định giá đất bao gồm:

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

- Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

- Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

* Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

- Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

- Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các

khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

- Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Các phương pháp định giá đất quy định tại nói trên được sử dụng để xác định giá đất cụ thể và xây dựng bảng giá đất. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất so sánh, thu nhập, thặng dư để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.

Việc lựa chọn phương pháp định giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định (Quốc Hội, 2024)

1.2.2.4. Tư vấn xác định giá đất

* Tổ chức tư vấn xác định giá đất có các quyền sau đây:

- Được cung cấp dịch vụ tư vấn xác định giá đất;
- Được yêu cầu bên thuê tư vấn, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu để phục vụ xác định giá đất theo quy định của pháp luật;
- Quyền khác theo quy định của pháp luật.

* Tổ chức tư vấn xác định giá đất có các nghĩa vụ sau đây:

- Tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp, trình tự thủ tục định giá đất theo quy định của Luật này và quy định khác của luật có liên quan;
- Phải độc lập, khách quan, trung thực trong hoạt động tư vấn xác định giá đất;
- Bảo đảm việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình;
- Chịu trách nhiệm về chuyên môn trong tư vấn xác định giá đất, tư vấn thẩm định giá đất do mình thực hiện;

- Thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo kết quả tư vấn xác định giá đất khi có yêu cầu gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính hoặc nơi thực hiện tư vấn xác định giá đất;

- Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính;

- Có trách nhiệm thực hiện tư vấn xác định, thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể; cử đại diện tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn xác định giá đất;

- Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

* Nguyên tắc hoạt động tư vấn xác định giá đất:

Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất khi thực hiện tư vấn xác định giá đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

- Thực hiện đúng các nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, nội

- Độc lập, trung thực, khách quan.

- Thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

1.3. Thực trạng giá đất và công tác quản lý giá đất tại Việt Nam

1.3.1. Thực trạng giá đất và công tác quản lý giá đất tại Việt Nam

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường; giá đất do Nhà nước xác định gồm: khung giá đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể; quy định các trường hợp được áp dụng giá đất trong bảng giá đất và các trường hợp phải xác định giá đất cụ thể theo thị trường để thực hiện. Quy định cơ quan xây dựng giá đất, cơ quan thẩm định giá đất của nhà nước và tổ chức tư vấn xác định giá đất. Kết quả thực hiện như sau:

- Tại Trung ương: Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì xây dựng trình Chính phủ ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 quy định về khung giá đất (áp dụng cho giai đoạn 2015 - 2019) và Nghị

định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 quy định về khung giá đất (áp dụng cho giai đoạn 2020 - 2024) và Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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; Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 20 tháng 4 năm 2015 ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai. Các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên đã tạo hành lang pháp lý đồng bộ cho công tác định giá đất tại địa phương. Bên cạnh đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức 03 lớp tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ định giá đất cho hơn 300 cán bộ làm công tác định giá đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Đồng thời, Bộ cũng đã có các văn bản hướng dẫn, tháo gỡ kịp thời các vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện công tác định giá đất tại địa phương (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2021)

- Tại địa phương: Căn cứ quy định của pháp luật và chỉ đạo, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, ngay từ đầu tháng 7 năm 2014, các địa phương trong cả nước đã triển khai công tác điều tra giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường; khảo sát mức chi phí, thu nhập từ đất phục vụ việc xây dựng bảng giá đất của địa phương; 63/63 tỉnh đã triển khai xây dựng Bảng giá đất ban hành và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 năm 2015 và xây dựng Bảng giá đất ban hành và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 năm 2020 theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Khung giá đất và bảng giá đất được xây dựng theo đúng quy định, có tính đến giá đất phổ biến trên thị trường. Đến nay đã có 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương triển khai xây dựng, ban hành và công bố công khai Bảng giá đúng thời gian, phù hợp với khung giá đất của Chính phủ quy định. Bên cạnh đó, công tác xác định giá đất cụ thể cũng đã được các tỉnh, thành phố quan tâm tổ chức thực hiện và cơ bản đáp ứng được yêu cầu; về cơ bản đã được thực hiện theo quy trình chặt chẽ (điều tra, khảo sát xác định giá đất, thông qua Hội đồng thẩm định giá đất, quyết định giá đất), kết quả xác

định phù hợp với thực tiễn, góp phần bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi, tăng thu cho ngân sách nhà nước

- Bảng giá đất tại một số địa phương còn thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Công tác định giá đất cụ thể ở một số nơi chưa kịp thời, chưa có cơ chế, nguồn lực để thu thập đầy đủ các dữ liệu, thông tin giá thị trường phục vụ cho công tác định giá đất, đảm bảo định phù hợp với giá thị trường

Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, các cơ chế kiểm tra, giám sát của Trung ương và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trong việc xây dựng bảng giá đất. Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, nhà ở thương mại.

Tuy nhiên, qua kết quả tổng kết Nghị quyết số 19-NQ/TW, tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy đến nay một số quy định của pháp luật về giá đất đã không còn hiệu quả trong thực tiễn, bộc lộ một số hạn chế như một số phương pháp xác định giá đất chưa phù hợp với điều kiện thực tế về thông tin thị trường quyền sử dụng đất, chưa phù hợp với công tác quản lý nhà nước về giá đất trong bối cảnh chưa hoàn thiện cơ sở dữ liệu về giá đất; quy định về nội dung, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất có điểm chưa phù hợp, chưa cụ thể dẫn đến có trường hợp một thửa đất áp dụng các phương pháp khác nhau cho các kết quả khác nhau khiến địa phương lúng túng trong lựa chọn.

Việc phân cấp, phân quyền trong xác định giá đất chưa phù hợp, chưa đồng bộ với thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất... dẫn đến khối lượng công việc định giá đất cụ thể lớn tập trung vào các cơ quan cấp tỉnh, trong khi năng lực cơ quan định giá, Hội đồng thẩm định giá đất còn hạn chế. Bảng giá đất tại một số địa phương còn thấp hơn nhiều so với giá thị trường.

Quy định về việc lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất phải căn cứ vào kế hoạch định giá đất cụ thể, tuân thủ pháp luật về đấu thầu dẫn đến một số trường hợp không lựa chọn được đơn vị tư vấn thực hiện, kéo dài thời gian, làm chậm tiến độ định giá đất. Một số tồn tại đã được khắc phục ngay thông qua sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật đất đai như Nghị định 10/2023/NĐ-CP và các văn bản hành chính hướng dẫn thực hiện (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2021)

1.3.2. Những tồn tại, bất cập trong công tác xác định giá đất tại Việt Nam

- Giá đất thấp xa so với thị trường ở mọi thời điểm

Một trong những nguyên tắc định giá đất là phải “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” (Điểm c, Khoản 1, Điều 112) nhưng trên thực tế thực hiện thì hầu như lại thoát ly khỏi giá cả thị trường. Trên thực tế khung giá đất của Nhà nước chỉ bằng khoảng 20%-30% khung giá đất thị trường. Tương tự như thế, khung giá đất của cấp tỉnh cũng chỉ bằng từ 30 đến 60% giá đất thị trường tại địa phương. Điều này đã dẫn đến bất cập khi thu hồi đất, giá bồi thường quá xa giá thị trường. Do vậy, công tác giải phóng mặt bằng gặp khó khi giá bồi thường quá chênh lệch với giá thị trường khiến người bị thu hồi đất thiệt thòi và không đồng thuận. Vì thế khi thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội, dự án công cộng... thì mặt bằng luôn là một trong những “điểm nghẽn” khiến các công trình chậm tiến độ.

Theo báo cáo của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao năm 2017 về các vụ án hành chính thuộc lĩnh vực đất đai, các quyết định hành chính về đất đai chiếm 74,6%; vụ việc khiếu nại, tố cáo phức tạp, đông người chủ yếu thuộc lĩnh vực đất đai.

Ví dụ, như Quyết định số 96 quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố (từ 1/1/2014 đến ngày 31/12/2019) của UBND thành phố Hà Nội, giá đất ở thuộc địa bàn quận trung tâm giai đoạn 2015 - 2019 được quy định thuộc top cao, nhiều tuyến phố có giá đất ở vượt ngưỡng 100 triệu đồng/m². Như tuyến phố Hàng Đào, Hàng Ngang, Lê Thái Tổ có giá đất niêm yết cao nhất với mức cụ thể 162 triệu đồng/m². Thực tế, giá đất giao dịch ở các con phố này trên thị trường luôn cao hơn rất nhiều, phổ biến 500 - 800 triệu đồng/m², có nơi lên đến 1 tỷ đồng/m²

Tại dự án Khu đô thị Thương mại Du lịch Văn Giang, giá bồi thường cho 1m² lúc đầu được tính là 42.000 đồng. Sau nhiều giai đoạn mức giá cao nhất là 40 triệu đồng/sào (hơn 100.000 đồng/m²) trong khi đó người dân tại Văn Giang thuê đất để canh tác tại xã đang ở mức 28,8 triệu đồng/sào/năm. Giá đất bồi thường quá rẻ so với thực tế giá thị trường.

Dự án Khu đô thị Thủ Thiêm là một trong những minh chứng, giá đất bồi thường quá chênh lệch với giá thị trường. Dự án Khu đô thị Thủ Thiêm được triển khai đã hơn 20 năm nhưng công tác giải phóng mặt bằng vẫn chưa hoàn thành, người dân khiếu kiện

tập thể kéo dài, giá đất bồi thường cho người dân là 18 triệu đồng/m², công ty bất động sản bán lại giá 350 triệu đồng/m².

Dự án cải tạo mở rộng đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ, tuyến đường huyết mạch vào trung tâm Hà Nội, tiến độ yêu cầu là cuối năm 2017 phải hoàn thành. Tuy nhiên, dự án vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng nên thời gian hoàn thành phải lùi lại đến tháng 6/2018. Hiện tại, dự án tiếp tục chậm tiến độ.

Toàn bộ quy trình định giá đất đều do cơ quan hành chính nhà nước thực hiện, người bị thu hồi đất đứng ngoài quy trình; mặc dù Điều 115 và 116 có nói đến tư vấn giá đất nhưng cũng chưa có quy định bảo đảm cho tổ chức tư vấn giá đất thực sự có vị trí độc lập... do vậy giá đất mang nặng tính “áp đặt”. Có thể nói tất cả các trường hợp (gần như tuyệt đối) giá đất đều thấp xa so với giá thị trường ở mọi thời điểm.

Phân theo nguồn kinh phí bồi thường thì có hai loại dự án thu hồi đất, loại dự án có nguồn kinh phí bồi thường lấy từ ngân sách nhà nước và loại dự án có nguồn kinh phí ngoài ngân sách nhà nước. Loại ngoài ngân sách nhà nước gồm “vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó” (Khoản 2 Điều 87) và từ nguồn kinh phí của các doanh nghiệp. Loại dự án được bồi thường ngoài ngân sách nhà nước (tức là kinh phí bồi thường từ nước ngoài, từ doanh nghiệp) thường được bồi thường sát giá thị trường, do đó tương đối thỏa mãn người bị thu hồi đất. Loại dự án bồi thường từ kinh phí là ngân sách nhà nước thường rất thấp (không sát giá thị trường) nên không thỏa mãn được người có đất bị thu hồi. Tình hình này gây ra mâu thuẫn giữa các loại dự án trong việc bồi thường, người bị thu hồi đất dễ dàng thỏa thuận với chủ dự án là doanh nghiệp và dự án nước ngoài hơn là dự án được bồi thường từ ngân sách nhà nước. Điều này đã ảnh hưởng đến nhiều mặt, trong đó có việc làm chậm tiến độ triển khai một số dự án, có sự so bì giữa những người có đất bị thu hồi trên cùng vị trí hoặc lân cận..

- Nguồn thu từ đất đang bị thất thoát, trong đó có việc định giá đất

Tài chính đất đai là vấn đề rất quan trọng trong pháp luật đất đai, trong đó có việc xác định giá đất. Nguồn thu từ đất chiếm trên dưới 10% ngân sách địa phương. Nhưng hiện nay nguồn thu này đang bị thất thoát trong hoạt động chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển công năng sử dụng của công trình xây dựng gắn liền với đất, nhất là chuyển mục

đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp, đất ở; chỉ định nhà đầu tư các dự án có sử dụng đất, nhất là các dự án hợp tác công - tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT); chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần, thoái vốn nhà nước tại các công ty cổ phần có nhiều quỹ đất giá trị cao. Bên cạnh đó, nguồn thu ngân sách từ đất đai chưa tương xứng với tiềm năng, chưa tạo thành nguồn thu lâu dài, bền vững cho ngân sách. Hoạt động thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp còn nhiều bất cập.

Việc tổ chức thực hiện công tác định giá đất cụ thể trong nhiều trường chưa đáp ứng kịp thời tiến độ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính bồi thường, nguyên nhân chủ yếu do cơ chế và quy trình hành chính trong khâu tổ chức thực hiện. Trước đây, theo Luật Đất đai 2003, chỉ đầu mối là Sở Tài chính chủ trì toàn bộ công tác xác định và thẩm định giá đất cụ thể. Còn theo Luật Đất đai 2013 và Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, công tác này được phân chia cho 2 đầu mối: Sở Tài nguyên - Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể và tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể; Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh để thẩm định phương án giá đất. Cơ chế này đã dẫn đến quy trình hành chính xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thiếu tính minh bạch, thiếu tính liên thông, có sơ hở tạo ra cơ chế xin-cho, nhũng nhiễu, dẫn đến thất thu ngân sách nhà nước và ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường kinh doanh. Tiền sử dụng đất hiện nay vẫn là ẩn số, là gánh nặng của chủ đầu tư dự án và cả người mua nhà, là tác nhân gây cản trở cho nỗ lực kéo giảm giá nhà về mức hợp lý. Không ít nhà đầu tư khi bỏ tiền mua cổ phần doanh nghiệp Nhà nước, đơn vị sự nghiệp không nhìn vào sức khỏe của doanh nghiệp đó mà chỉ nhắm tới những mảnh 'đất vàng' họ sẽ sở hữu sau chuyển đổi. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trong giá trị doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hóa đang gặp không ít vướng mắc làm ảnh hưởng đến tiến độ sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp nhà nước.

Theo báo cáo của Kiểm toán Nhà nước, cho thấy hầu hết các tập đoàn, tổng công ty nhà nước khi thực hiện cổ phần hóa giai đoạn 2011 - 2015 đều không tính giá trị lợi thế quyền thuê đất vào giá trị doanh nghiệp. Thực tế, một số doanh nghiệp có diện tích đất lớn, vị trí đắc địa nhưng không tính giá trị lợi thế quyền thuê đất vào giá khởi điểm để đấu giá. Khi cổ phần hóa, doanh nghiệp sản xuất chọn hình thức thuê đất, trả tiền đất hàng năm thì không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp là phù hợp. Nhưng sau khi cổ phần hóa, doanh nghiệp đó từ bỏ ngành sản xuất, kinh doanh chính, xin

chuyển nhượng hoặc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, đất ở lại tiềm ẩn nguy cơ thất thoát. Nguy cơ này có thể xảy ra ở tất cả các doanh nghiệp đã cổ phần hóa trước đây.

Vấn đề xác định đúng giá trị đất đai trong bối cảnh ngân sách nhà nước khó khăn nguồn thu, nợ công cao, đây là vấn đề rất rất quan trọng. Giá trị đất đai khi chuyển đổi quyền sử dụng phải được tính đúng, tính đủ theo đúng giá thị trường. Đây là điểm quan trọng cần sửa đổi trong Luật Đất đai tới đây nhằm không làm mất giá trị đất đai, khi mà đất đó đang thuộc quyền quyết định của Nhà nước, giá trị tăng thêm phải đi vào ngân sách nhà nước.

Quy định hiện hành đưa ra 5 phương pháp xác định giá đất nhưng lại không bắt buộc áp dụng phương pháp nào. Vì thế, chủ đầu tư thường chọn phương án nào có lợi nhất, trực lợi được nhiều nhất.

Chẳng hạn phương pháp xác định giá đất theo thặng dư được áp dụng phổ biến nhất hiện nay phụ thuộc 2 yếu tố là doanh thu phát triển bất động sản và chi phí phát triển. Cả 2 yếu tố này đều xây dựng trên phương án giả định tài sản, so sánh chọn mẫu thiếu chính xác; thời gian xây dựng giá, giao đất và chi phí suất đầu tư, chi phí bồi thường khác nhau. Cách xác định này phụ thuộc nhiều vào ý chí chủ quan của người tính toán đã tác động, làm thay đổi giá đất định giá, gây thất thu ngân sách.

- Bất cập trong cách tính giá đất hiện nay đối với các dự án BĐS là một trong những nguyên nhân đẩy giá nhà lên cao.

Hiện nay Hội đồng định giá đất ở các thành phố lớn theo cách thức tính lùi: Từ giá thị trường của các dự án quanh đó đang giao dịch tính ra tổng doanh thu của dự án đang xét định giá - (tổng chi phí xây dựng theo đơn giá định mức + 14% lãi và chi phí quản lý chung dành lại cho chủ đầu tư) = tổng tiền đất phải nộp và chia ra đơn giá đất nhà đầu tư phải nộp. Cách tính giá đất này có ưu điểm là ở những chủ đầu tư dự án xây cao tầng (hệ số sử dụng đất lớn) thì phải trả giá đất cao là hợp lý nhưng giá đất này so với đơn giá tối thiểu nhà nước công bố thường cao gấp 1,8-2,6 lần. Nếu so với giá đất thực tế các dự án xung quanh đang phải nộp mà hệ số vẫn còn thấp thì sẽ phải tiếp tục điều chỉnh tăng hệ số này lên. Đây chính là hệ số giá đất so với giá đất công bố nhà đầu tư phải nộp. Với cách tính này thực chất giá đất nhà đầu tư phải nộp cao hơn giá đất nhà

nước công bố từ 2-2,5 lần. Đây chính là một trong những nguyên nhân làm giá nhà tăng cao liên tục vì hệ số đơn giá đất liên tục tăng hàng năm, thậm chí từng quý

- Phương pháp xác định giá đất vẫn còn hạn chế

Trong lĩnh vực giá đất vẫn còn một số tồn tại như quy định về phương pháp định giá đất chưa phù hợp thực tiễn có thể kể đến phương pháp định giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất (không phản ánh được các yếu tố hình thành giá đất); một số loại đất, khu vực không có thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường hoặc nơi có thị trường nhưng thông tin giá đất thị trường độ tin cậy không cao gây khó khăn trong việc định giá đất (người dân thường kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế để giảm thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất); chưa có dữ liệu về giá đất thị trường để thuận lợi cho thực hiện xác định giá đất. Hiện tại, việc định giá đất cụ thể áp dụng theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và 4 phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư. Các phương pháp đang có sự chênh lệch về kết quả, đặc biệt đối với các loại đất có giá trị thương mại cao tại khu vực đô thị, khu vực đang đầu tư, phát triển cơ sở hạ tầng. Đồng thời, việc tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn chậm, kéo dài, chưa đáp ứng kịp thời về tiến độ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan đến định giá đất tại một số địa phương chưa tốt. Đặc biệt, trình độ, năng lực thực hiện định giá đất của cán bộ định giá đất và của Hội đồng thẩm định giá còn hạn chế. Hội đồng thẩm định giá đất hoạt động kiêm nhiệm nên khó khăn về thời gian và ảnh hưởng đến chất lượng, thời gian định giá đất. Mặt khác, do chưa có hướng dẫn về phương pháp, kỹ thuật định giá đất hàng loạt, các thẩm định viên gặp khó khăn khi tư vấn xây dựng bảng giá đất do các tỉnh, thành phố quy định.

1.4. Tình hình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến đề tài

1.4.1. Tình hình nghiên cứu ngoài nước

Với tầm quan trọng của công tác định giá đất phục vụ các mục đích của Nhà nước cũng như các giao dịch dân sự, việc nghiên cứu, hoàn thiện các phương pháp định giá đất đã được các nước, các tổ chức, học giả quan tâm nghiên cứu hoàn thiện và áp dụng trong thực tiễn. Trong đó, phần lớn các quốc gia trên thế giới áp dụng 02 chế độ định giá đất: định giá đất hàng loạt và định giá đất cụ thể với các phương pháp định giá đất phù hợp với điều kiện cụ thể của mỗi nước.

- Tại Trung Quốc:

+ Về định giá hàng loạt: Nhà nước trung ương quy định 15 mức giá đất tối thiểu áp dụng đối với đất công nghiệp theo từng vùng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng vùng được áp dụng tương ứng 01 mức giá trong số 15 mức giá đất tối thiểu nêu trên. Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ giá đất trên thị trường để xác định giá đất bình quân (gọi là giá đất chuẩn) trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt mỗi năm 1 lần; giá đất này không được thấp hơn 30% mức giá đất tối thiểu do trung ương quy định. Giá đất chuẩn được sử dụng làm căn cứ để tính thuế sử dụng đất, thực hiện quyền tiền mãi, xác định giá trị đất để góp vốn đầu tư, làm giá sàn khi đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Về định giá cụ thể: Ở Trung Quốc các tài sản định giá là bất động sản (đất và tài sản gắn liền với đất). Việc định giá được tiến hành theo từng thửa đất hoặc từng bất động sản (đối với đất đô thị ở một số thành phố lớn). Trung Quốc áp dụng các phương pháp định giá đất phổ biến trên thế giới, đó là: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư. Trong đó, đối với phương pháp thặng dư, ở Trung Quốc quy định lợi nhuận của nhà đầu tư phải tính theo một tỷ lệ lợi nhuận thu hồi vốn đầu tư giống nhau theo những thời kỳ đầu tư khác nhau.

Trong các phương pháp xác định giá đất có quy định về nguyên tắc thị trường, vị trí và mục đích sử dụng đất tại thời điểm định giá (Cao Đại Nghĩa, 2020).

- Tại Úc:

Theo Đoàn Ngọc Phương (2022), Định giá đất tại Úc có từ rất sớm và hệ thống pháp luật về giá đất đã hoàn thiện, trong đó: bang Nam Úc đang áp dụng Luật định giá đất năm 1971, bang NSW áp dụng Luật định giá đất năm 1916. Dù 2 bang này áp dụng 2 đạo luật khác nhau nhưng nội dung, quy trình định giá đất về cơ bản là giống nhau. Việc định giá đất của Úc chủ yếu được sử dụng đất tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ bán bất động sản và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Liên bang Úc cũng như tại mỗi Bang của Liên bang Úc đều áp dụng thống nhất hai chế độ định giá đất, đó là:

+ Định giá đất hàng loạt để tính thuế bất động sản (thuế sử dụng) và các khoản lệ phí.

+ Định giá đất cụ thể (riêng lẻ) để tính thu nhập từ bất động sản và bồi thường cho người sở hữu đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Việc định giá phải tiến hành theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo nguyên tắc thị trường, tại thời điểm, bối cảnh giao dịch xác định và kết quả định giá đất càng sát với giá thị trường càng tốt. Đồng thời, kết quả định giá đất phải có khả năng kiểm tra, đối chứng với chứng cứ thị trường một cách công khai và minh bạch. Việc định giá đất được thực hiện theo 02 quy trình: định giá đất hàng loạt và định giá đất cụ thể.

+ Quy trình định giá đất hàng loạt: Định giá đất hàng loạt được thực hiện đến từng thửa đất, được xây dựng và công bố công khai vào đêm ngày 30 tháng 6 hàng năm, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 hàng năm. Theo Rost R.O and H.G. Collins. Land Valuation and Compensation in Australia, Australian Institute of Valuers and Land Economists, 1993: Việc định giá đất được thực hiện với tất cả các loại đất trên địa bàn Bang, trong đó việc định giá đất căn cứ trên giá của thửa đất chuẩn, hệ số phân vùng và hệ số cụ thể của các thửa đất trong khu vực định giá và có kiểm tra bằng các thông tin giá đất thị trường đã thu thập để đảm bảo kết quả định giá.

+ Quy trình định giá đất cụ thể: Việc định giá đất cụ thể được thực hiện theo loại đất, từng mục đích định giá. Căn cứ vào loại đất, thông tin giá đất thị trường, giá thuê đất, sau đó áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất. Tại Úc áp dụng chủ yếu 03 phương pháp định giá đất: phương pháp so sánh trực tiếp; phương pháp vốn hóa và phương pháp chiết trừ. Các tổ chức định giá đất độc lập sử dụng giá đất thị trường từ nguồn các trang web chuyên cung cấp thông tin giao dịch bất động sản, thông tin từ Văn phòng đăng ký đất đai để xác định sơ bộ giá của thửa đất cần định giá. Sau đó, định giá viên sẽ kiểm tra thực địa đối với hồ sơ thửa đất, hiện trạng đất và các tài sản gắn liền với đất, các công trình kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá trị bất động sản để thực hiện việc định giá.

Trường hợp tổ chức định giá độc lập định giá để người bị thu hồi đất khiếu kiện với cơ quan nhà nước, Tòa án thì việc định giá thường được xem xét rất kỹ lưỡng, thu thập nhiều chứng cứ thị trường để bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất.

Nếu một tổ chức, cá nhân cho rằng một giá trị định giá của Nhà nước là không chính xác thì tổ chức, cá nhân cần gửi một đơn khiếu kiện (bằng văn bản) tới Văn phòng định giá. Việc khiếu kiện được thực hiện trong vòng 60 ngày, kể từ ngày tổ chức, cá nhân nhận được thông báo về thuế lần đầu tiên từ các cơ quan có thẩm quyền. Đơn khiếu kiện gồm các thông tin về thửa đất/bất động sản; các thông tin về giá thị trường có liên quan trong khoảng thời gian gần ngày định giá để làm cơ sở cho việc khiếu kiện. Tổng

định giá chỉ đạo Văn phòng định giá xem xét, giải quyết khiếu nại của tổ chức, cá nhân về giá đất trong thời gian 45 ngày. Kết quả giải quyết do Tổng định giá ký gửi cho tổ chức, cá nhân.

Nếu không đồng ý với kết quả giải quyết của Tổng định giá, trong vòng 21 kể từ ngày nhận được văn bản giải quyết của Tổng định giá, tổ chức, cá nhân có thể thuê chuyên gia định giá độc lập để xem xét lại kết quả định giá. Khi nộp đơn xem xét định giá, tổ chức, cá nhân cần nộp một khoản phí theo quy định.

Nếu kết quả của chuyên gia định giá độc lập lớn hơn 10% so với kết quả định giá thì giá trị định giá đó sẽ được chấp thuận và phí nộp đơn khiếu nại sẽ được hoàn lại cho người khiếu nại.

- Tại Thụy Điển:

Thụy Điển là một quốc gia ở Bắc Âu có hình thức sở hữu đất đai Nhà nước và tư nhân, trong đó gần một nửa diện tích đất ở Thụy Điển thuộc sở hữu tư nhân. Trong quản lý đất đai, Thụy Điển là quốc gia đầu tiên trên thế giới thiết lập một hệ thống pháp lý dựa trên máy tính để quản lý đất đai thông qua Ngân hàng Dữ liệu Đất đai (Land data bank).

Phương pháp luận định giá đất của Thụy Điển phổ biến là dựa vào giá cả thị trường. Hệ thống đăng ký bất động sản là cơ sở cho việc định giá tài sản. Một hệ thống dữ liệu được xây dựng trên cơ sở các thông tin về giá bán quyền sở hữu đất, thông tin về các đối tượng (thửa đất) và các thông tin mối quan hệ giữa người bán và người mua. Hệ thống giá này được xây dựng bởi Cơ quan lập Bản đồ, Địa chính và Đăng ký đất đai Thụy Điển (The Swedish Mapping, Cadastral and Land Registration Authority - Lantmateriet). Lantmateriet chịu trách nhiệm về việc xác lập các bất động sản thông qua dịch vụ địa chính và cung cấp thông tin đầy đủ về khoảng 3,3 triệu bất động sản trên toàn Thụy Điển như đánh giá thuế và quyền sử dụng đất. Thông tin này là nền tảng cho xã hội và nền kinh tế thị trường.

Về định giá hàng loạt: Lantmateriet có trách nhiệm xây dựng, quản lý hệ thống dữ liệu thông tin giá đất/bất động sản thị trường, xây dựng bản đồ vùng giá trị đất và xây dựng, cập nhật các mô hình định giá và áp dụng công nghệ thông tin sử dụng cho định giá bất động sản.

Cơ quan thuế có trách nhiệm xác định giá bất động sản để tính thuế và thông báo thông tin về giá bất động sản, tiền thuế cho chủ sở hữu bất động sản. Theo Luật định giá bất động sản thì định giá hàng loạt được quyết định bằng 75% giá bán bất động sản phổ biến trên thị trường và được sử dụng để tính thuế bất động sản. Tại Thụy Điển, thuế bất động sản đóng góp nguồn thu ngân sách lớn với mức thu hàng năm ổn định trung bình 25 tỷ Kr (tương đương 3,3 tỷ USD/năm), do đó định giá hàng loạt có vai trò quan trọng và ngày càng được hoàn thiện về quy trình, cơ sở dữ liệu về giá bất động sản.

Về định giá cá biệt: Có các định giá viên và các công ty định giá đất/bất động sản cung cấp dịch vụ định giá bất động sản để đáp ứng nhu cầu định giá cụ thể của Nhà nước khi trưng mua bất động sản để xây dựng các công trình công cộng, quốc phòng, an ninh; định giá bất động sản để thế chấp.

Các phương pháp định giá đất áp dụng theo Tiêu chuẩn định giá quốc tế (International Valuation Standard (IVS) với nguyên tắc định giá đất là giá bất động sản được xác định ngang bằng với giá thị trường và mục đích sử dụng tối ưu nhất. Việc định giá đất/bất động sản áp dụng 3 phương pháp, gồm: so sánh; vốn hóa thu nhập; chi phí. Trong một số trường hợp, việc định giá bất động sản áp dụng kết hợp cả phương pháp nêu trên (Cao Đại Nghĩa, 2020).

- Tại Nhật Bản:

Theo Đoàn Ngọc Phương (2022) Nhật Bản là một nước theo hệ thống quân chủ lập hiến, đất đai được quy định thuộc sở hữu của Nhật Hoàng. Chế độ sở hữu đất đai của Nhật Bản thừa nhận sở hữu và thừa kế của tư nhân. Nhật Bản đã xác lập các phương pháp định giá đất, quy trình định giá đất đi vào ổn định với mô hình định giá hàng loạt theo thửa đất chuẩn - thửa đất cụ thể dựa vào lịch sử giao dịch thực tế, so sánh đặc tính của thửa đất chuẩn với thửa đất cụ thể.

Việc định giá hàng loạt có thể khái quát theo trình tự 11 bước sau đây: (1) Thiết lập khu vực phân theo mục đích sử dụng; (2) Thiết lập các khu vực có đặc điểm tương đồng; (3) Thiết lập tuyến đường; (4) Lựa chọn các tuyến đường chuẩn và thửa đất chuẩn; (5) Định giá thửa đất chuẩn; (6) Lập bảng so sánh giá đất; (7) Xây dựng dữ liệu tuyến đường; (8) Tính toán giá tuyến đường; (9) Lập bảng tỷ lệ hiệu chỉnh thửa đất; (10) Xây dựng dữ liệu thửa đất; (11) Tính toán giá thửa đất. Trong đó, “thửa đất chuẩn” là một thửa đất được chọn đại diện cho khu vực gồm các thửa đất có cùng mục đích sử dụng,

có giá trị sử dụng tương tự và tình hình sử dụng đất, môi trường được coi là bình thường. Việc lập bảng so sánh giá đất được thực hiện trên cơ sở phân tích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất thông qua sử dụng các phương pháp thống kê (chủ yếu là phân tích hồi quy bội) và phương pháp dựa trên kinh nghiệm của những người hiểu biết về thực tiễn định giá đất (Đoàn Ngọc Phương, 2022).

Các phương pháp pháp định giá đất sử dụng trong định giá hàng loạt bao gồm: so sánh trực tiếp; thu nhập; thặng dư; chiết trừ. Việc định giá hàng loạt được thực hiện bằng cách điều tra giá đất tại nhiều địa điểm đồng thời tại cùng một thời điểm trên toàn quốc. Kết quả định giá đất được Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông và Du lịch công bố công khai vào ngày 01/01 hàng năm trên internet, một phần khu vực Tokyo, Osaka và Nagoya được công bố bằng tiếng Anh. Giá đất công bố sẽ áp dụng để định giá thuế thừa kế, ước lượng định giá thuế tài sản cố định; làm quy chuẩn cho việc thẩm định giá đất của chuyên viên thẩm định bất động sản; làm quy chuẩn cho việc quyết toán giá mua bán đất công, bồi thường khi thu hồi đất cho mục đích công cộng (Đoàn Ngọc Phương, 2022).

Các kinh nghiệm của Nhật Bản về định giá hàng loạt cho thấy điều kiện tối quan trọng là cần hình thành hành lang pháp lý và hệ thống dữ liệu về đất đai đầy đủ để ứng dụng công nghệ thông tin. Bên cạnh đó, các cơ sở thông tin phải chính xác và dễ tiếp cận. Ngoài ra, hệ thống định giá hàng loạt cần trù định khả năng cập nhật các thay đổi về các thuộc tính của bất động sản để cung cấp một quan niệm đúng đắn về các quy luật của sự phát triển thị trường (Đoàn Ngọc Phương, 2022).

1.4.2. Tình hình nghiên cứu trong nước

Tại Việt Nam, trong thời gian qua đã có một số công trình nghiên cứu trong lĩnh vực đất đai đi sâu vào nghiên cứu, đề xuất hoàn thiện các quy định của pháp luật về định giá đất. Trong đó:

- Đề tài: “Nghiên cứu một số nguyên nhân cơ bản làm biến động giá đất đô thị trên thị trường và đề xuất phương pháp định giá đất đô thị phù hợp ở nước ta”, năm 2004, chủ nhiệm đề tài CN. Bùi Ngọc Tuấn đã xác định rõ: (i) những nguyên nhân cơ bản, phạm vi và mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân cơ bản đó đến sự biến động giá đất đô thị trên thị trường ở nước ta từ năm 1993 đến thời điểm nghiên cứu; (ii) Đề

xuất phương pháp định giá đất đô thị phù hợp với đặc thù các đô thị của nước ta và có khả năng thích ứng với những biến động giá đất trên thị trường trong quá trình áp dụng.

- Đề tài: “Nghiên cứu cơ sở khoa học và phương pháp xây dựng vùng giá trị đất đai”, năm 2009, chủ nhiệm đề tài TS. Trịnh Hữu Liên - Viện Khoa học Bản đồ đã giải quyết, đề xuất phương pháp và quy trình định giá đất dựa trên cơ sở sử dụng bản đồ địa chính và hệ thống thông tin địa lý thông qua công tác xây dựng vùng giá trị đất (đất phi nông nghiệp khu vực đô thị); đề tài tập trung đi sâu về ứng dụng hệ thống thông tin địa lý vào việc xác định vùng giá trị đất, xây dựng bản đồ vùng giá trị theo địa bàn hành chính cấp huyện; nghiên cứu đưa ra được phương pháp luận xác định vùng giá trị đất, ứng dụng hệ thống thông tin địa lý vào việc lập bản đồ giá đất và xác định giá đất đến thửa đất.

- Đề tài: “Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật và nâng cao năng lực định giá đất trong xây dựng bảng giá đất”, năm 2013, chủ nhiệm đề tài ThS. Đoàn Ngọc Phương - Cục Kinh tế và Phát triển quỹ đất - Tổng cục Quản lý đất đai đã nghiên cứu cơ sở lý luận về giá đất, định giá đất, đánh giá thực trạng về công tác định giá đất và đã đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật về khung giá đất, bảng giá đất, nâng cao năng lực đội ngũ định giá đất trong xây dựng bảng giá đất tại các địa phương.

- Đề tài: “Nghiên cứu phương pháp xây dựng bản đồ vùng giá trị đất khu vực đất phi nông nghiệp ở đô thị bằng mô hình thống kê và công nghệ GIS”, năm 2013, chủ nhiệm đề tài TS. Nguyễn Phi Sơn - Viện Khoa học đo đạc và bản đồ đã nghiên cứu, ứng dụng công nghệ GIS trong việc định giá đất phi nông nghiệp tại đô thị.

- Đề tài: “Nghiên cứu phương pháp định giá đất hàng loạt dựa trên ứng dụng kỹ thuật CAMA và cơ sở dữ liệu địa chính Việt Nam”, năm 2016, chủ nhiệm đề tài TS. Phạm Anh Tuấn đã nghiên cứu, đánh giá cơ sở khoa học của định giá đất hàng loạt và đề xuất quy trình và định giá đất hàng loạt bằng phương pháp CAMA kết hợp cơ sở dữ liệu địa chính.

- Đề tài: “Nghiên cứu cơ sở khoa học xây dựng chỉ số biến động giá đất thị trường”, năm 2020, chủ nhiệm đề tài ThS. Cao Đại Nghĩa - Cục Kinh tế và Phát triển quỹ đất - Tổng cục Quản lý đất đai đã đề xuất quy trình xây dựng chỉ số biến động giá đất thị trường đối với đất ở tại khu vực đô thị.

Bên cạnh đó, trong thời gian vừa qua, Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Cơ quan hợp tác quốc tế Hàn Quốc (KOICA) triển khai Dự án Tăng cường năng lực định giá đất và hệ thống thông tin giá đất dựa trên VietLIS theo mô hình định giá đất Hàn Quốc, trong đó triển khai mở rộng mô hình định giá đất hàng loạt tại các địa bàn thử nghiệm được lựa chọn tại: xã Bá Hiến, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh; phường Phước Ninh, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; phường Phước Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Đồng thời, thực hiện thí điểm định giá đất theo mô hình định giá hàng loạt theo thửa đất chuẩn của Nhật Bản do Bộ Đất đai, Cơ sở Hạ tầng, Giao thông và Du lịch Nhật Bản thực hiện năm 2018, 2019 tại quận Ngô Quyền và quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Như vậy, ở trong nước đã có khá nhiều công trình nghiên cứu, thử nghiệm, thí điểm liên quan đến việc hoàn thiện công tác định giá đất và tập trung nghiên cứu ứng dụng công nghệ tin học, ứng dụng các kinh nghiệm quốc tế trong việc định giá đất hàng loạt để thay thế việc xây dựng bảng giá đất của nước ta trong thời gian tới. Tuy nhiên, cho đến nay ở nước ta chưa có nghiên cứu sâu về việc hoàn thiện các phương pháp định giá đất phục vụ định giá đất cụ thể (để tính thu tiền sử dụng đất, tính tiền thu đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước và tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất) phù hợp với giá đất thị trường trong bối cảnh chế độ sở hữu, chế độ quản lý sử dụng đất và thực tiễn thị trường quyền sử dụng đất của nước ta.

1.4.3. Luận giải những vấn đề nghiên cứu của đề tài

Qua phân tích, đánh giá tổng quan tình hình nghiên cứu trong và ngoài nước cho thấy đến nay, có rất nhiều công trình nghiên cứu liên quan đến giá đất, Tuy nhiên, nội dung nghiên cứu về biến động giá đất mới tập trung vào giá đất theo quy định nhà nước, hoặc các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, với các góc độ nghiên cứu rất khác nhau, thiếu thống nhất. Các nghiên cứu ở ngoài nước có tính chất tham khảo do sự khác biệt về chế độ sở hữu về đất đai, các nghiên cứu trong nước chưa có nhiều nghiên cứu đầy đủ về lý luận và thực tiễn giá đất và việc quản lý giá đất, đặc biệt là cấp huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nhằm đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Để khắc phục những hạn chế của các nghiên cứu trước đây, đề tài này tập trung thực hiện các phương pháp nghiên cứu đánh giá biến động giá đất ở trên một địa bàn thành phố thuộc cấp tỉnh, từ đó đưa ra các giải pháp hoàn thiện công tác quản lý giá đất của chính quyền địa phương.

Vì vậy, việc tổ chức thực hiện đề tài “Nghiên cứu biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc” với các nội dung chính:

- Nghiên cứu tổng quan cơ sở khoa học, cơ sở thực tiễn, cơ sở pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất, giá đất và quản lý nhà nước về giá đất

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu

- Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến giá đất ở
- Giá đất ở tại thành phố Phúc Yên trong bảng giá đất của UBND tỉnh, giá đất ở thị trường.

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nội dung: Thực trạng biến động giá đất ở (giá đất ở trong bảng giá, hệ số điều chỉnh giá đất, giá đất ở thị trường) trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Phạm vi thời gian: thu thập số liệu thứ cấp trong giai đoạn 2020 – 2023; thu thập số liệu sơ cấp trong khoảng tháng 3-4 năm 2024

2.2. Nội dung nghiên cứu

2.2.1. Nghiên cứu tổng quan cơ sở khoa học, cơ sở thực tiễn, cơ sở pháp lý về giá đất và quản lý nhà nước về giá đất

- Tổng quan về giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất
- Cơ sở pháp lý về giá đất và công tác quản lý giá đất
- Thực trạng giá đất và công tác quản lý giá đất tại Việt Nam
- Tình hình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến đề tài

2.2.2. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Thực trạng quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

2.2.3. Đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Thực trạng biến động giá đất ở theo bảng giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Thực trạng biến động giá đất ở theo hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Thực trạng biến động giá đất ở thị trường trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Đánh giá chung, những tồn tại hạn chế, nguyên nhân và xu hướng biến động giá đất; công tác quản lý giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

2.2.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

2.3. Phương pháp nghiên cứu

2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu:

* Phương pháp chọn điểm nghiên cứu: Thành phố Phúc Yên gồm 8 phường và 2 xã; có thể chia thành 3 vùng như sau:

- Vùng 1: 4 phường trung tâm thuộc đô thị lõi (Trung Nhị, Trung Trắc, Đồng Xuân, Xuân Hoà); chọn 4 tuyến đường/phố thuộc phường Trung Nhị để nghiên cứu.

- Vùng 2: 3 phường có nhiều khu đô thị mới xây dựng, ven đường QL2A, tiềm năng phát triển mạnh (Hùng Vương, Phúc Thắng, Tiền Châu); chọn 4 tuyến đường/phố thuộc phường Hùng Vương Hùng Vương và 3 tuyến đường/phố thuộc phường Tiền Châu để nghiên cứu.

- Vùng 3: 3 phường, xã phía ngoài đô thị lõi, đang trên đà phát triển (1 phường Nam Viêm và 2 xã Cao Minh, Ngọc Thanh); chọn 3 tuyến đường/phố thuộc phường Nam Viêm để nghiên cứu.

2.3.2. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu

* Điều tra thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp: Tìm hiểu, thu thập, hệ thống hóa và kế thừa các tài liệu đã nghiên cứu hoặc có liên quan đến đề tài. Các thông tin, số liệu về tình hình sử dụng đất thu thập được qua các năm. Xử lý logic các tài liệu và giải quyết các vấn đề đặt ra, thể hiện thông qua các bảng thống kê, đồ thị để so sánh, đánh giá và rút ra kết luận cần thiết. Nguồn thu thập thông tin số liệu thứ cấp từ các Phòng, ban ngành chức năng của thành phố Phúc Yên như: Tài nguyên môi trường, Thống kê, Tài chính, Xây dựng...

* Điều tra thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp: Thu thập thông tin về giá đất chuyên nhượng thực tế trên thị trường hoặc thu nhập, chi phí thông qua phỏng vấn người chuyên

nhượng/người nhận chuyển nhượng/ người cho thuê/ người thuê quyền sử dụng đất, thuê mặt bằng. Thời điểm chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, cho thuê mặt bằng trong giai đoạn 2 năm từ tháng 5/2022- 4/2024.

Mỗi vị trí đất điều tra 3 thửa đất có các đặc điểm tương đồng đã chuyển nhượng, hoặc cho thuê quyền sử dụng đất, cho thuê mặt bằng để xác định giá thị trường.

Tổng số phiếu điều tra là 183 phiếu theo bảng tổng hợp dưới đây:

Bảng 2.1. Các tuyến đường/phố chọn nghiên cứu và số lượng phiếu điều tra

TT	Phường	Tên đường/phố	Điểm đầu	Điểm cuối	Số vị trí đất	Số phiếu điều tra giá thị trường	Ghi chú
1	Trung Nhị	Phố An Dương Vương	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
2		Phố Tháp Miếu	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
3		Phố Lý Tự Trọng	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
4		Phố Chùa Cắm	Từ Trần Hưng Đạo	Đến Hoàng Diệu	4	12	Đoạn 1
	Từ Hoàng Diệu		Đến hết đường	4	12	Đoạn 2	
5	Hùng Vương	Đường Trần Hưng Đạo	Từ ngã tư bến xe	Đài phun nước	4	12	
6		Đường Lạc Long Quân	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
7		Đường Nguyễn Trãi	Từ đường Hai Bà Trưng	Đến đường rẽ bệnh viện 74	4	12	Đoạn 1
			Đến đường rẽ bệnh viện 74	Ngã ba Thanh Tước	4	12	Đoạn 2
8		Phố Tôn Thất Tùng	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
9	Tiền Châu	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	Quốc lộ 2	Trạm y tế	4	12	
10		Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng)	Từ Quốc lộ 2	Đến Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng	4	12	
11		Đường Hoàng Quốc Việt	Đầu đường	Cuối đường	4	12	

TT	Phường	Tên đường/phố	Điểm đầu	Điểm cuối	Số vị trí đất	Số phiếu điều tra giá thị trường	Ghi chú
12	Nam Viêm	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	Nhà ông Mạnh Hạch	Giáp Đại Phùng	3	9	
13		Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	Từ UBND phường	Trường tiểu học	3	9	
14		Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	Trường tiểu học	Cầu Máng	3	9	
	Tổng				61	183	

2.3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, xử lý số liệu

Phương pháp này nhằm thu thập những thông tin và các vấn đề có liên quan, xử lý chúng để đưa ra nhận xét, kết luận và kiến nghị giải pháp. Các tài liệu có được trong đề tài này gồm các công trình nghiên cứu trước đó, các bài viết, báo cáo trên các phương tiện thông tin đại chúng, sách báo và internet... Phương pháp này giúp tiết kiệm thời gian và kinh phí nhưng vẫn có được tầm nhìn khái quát về vấn đề nghiên cứu.

Phương pháp thống kê sử dụng Excel để xử lý số liệu chuyên môn. Trên cơ sở các số liệu, tài liệu khảo sát, thu thập được, tiến hành thống kê, lập bảng biểu tổng hợp số liệu để thể hiện thực trạng biến động giá đất ở.

2.3.4. Phương pháp phân tích, đánh giá

Phương pháp phân tích và so sánh để đưa ra đánh giá về thực trạng biến động giá đất ở. Để phân tích và so sánh đối tượng nghiên cứu chúng tôi sử dụng các phương pháp sau:

- Phương pháp tiếp cận phân tích và đánh giá: phương pháp này phân chia đối tượng thành những phân lập có bản chất khác biệt nhau. Qua phân tích riêng biệt từng bộ phận, người nghiên cứu tổng hợp để tìm mối liên hệ tất yếu giữa các bộ phận đã được phân tích. Qua đó hình thành được cái nhìn tổng quan về bản chất đối tượng nghiên cứu.

Đối với các yếu tố đánh giá là giá đất thị trường so sánh với giá đất trong bảng giá

tại từng vị trí để cho điểm theo tiêu chí sau:

Thứ tự	Mức chênh lệch (lần)	Điểm đạt được
1	≤ 2	5
2	$2 - \leq 3$	4
3	$3 - \leq 4$	3
4	$4 - \leq 5$	2
5	> 5	1

Căn cứ vào điểm đạt được để đánh giá mức đạt yêu cầu của giá đất trong bảng giá như sau:

Thứ tự	Điểm đạt được	Điểm đạt được
1	≥ 4	Tốt
2	$\geq 3 - < 4$	Khá
3	$\geq 2 - < 3$	Trung bình
4	< 2	Không đạt

CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.1.1. Điều kiện tự nhiên thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.1.1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Phúc Yên được thành lập theo Nghị quyết số 484/NQ-UBTVQH14 ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Ủy ban Thường vụ quốc hội. Thành phố nằm ở phía Đông của tỉnh Vĩnh Phúc, có tổng diện tích tự nhiên 11.948,60 ha; chiếm 9,67% tổng diện tích tự nhiên của tỉnh. Thành phố có vị trí địa lý từ 105°22' đến 105°41' vĩ độ Bắc, từ 21°22' đến 21°35' độ kinh Đông và có ranh giới hành chính được xác định, như sau:

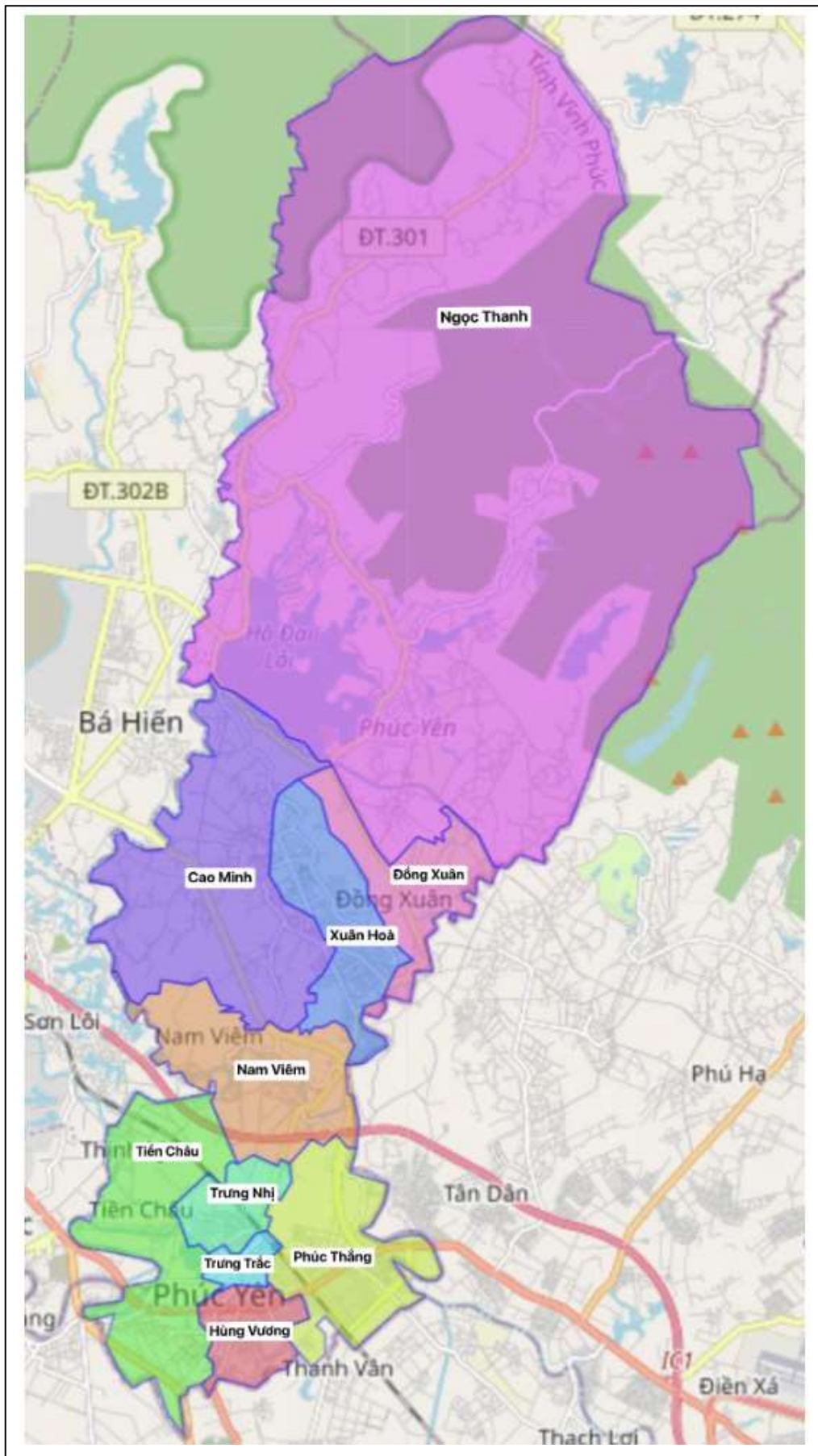
- Phía Bắc giáp thành phố Phở Yên, tỉnh Thái Nguyên;
- Phía Đông giáp huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;
- Phía Nam giáp huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Phía Tây giáp huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Thành phố có 10 đơn vị hành chính trực thuộc, gồm 08 phường (Đồng Xuân, Hùng Vương, Nam Viêm, Phúc Thắng, Tiền Châu, Trung Nhị, Trung Trắc, Xuân Hòa) và 02 xã (Cao Minh, Ngọc Thanh).

3.1.1.2. Địa hình, địa mạo

Thành phố Phúc Yên thuộc vùng trung du, tiếp giáp núi cao của tỉnh Vĩnh Phúc, địa hình thấp dần từ Bắc xuống Nam, được chia làm 02 vùng chính:

- Vùng đồi núi bán sơn địa: Gồm có các xã Ngọc Thanh, Cao Minh và phường Xuân Hòa, Đồng Xuân với diện tích khoảng 9.605 ha (chiếm 80,04% diện tích tự nhiên).
- Vùng đồng bằng: Gồm các phường Nam Viêm, Tiền Châu, Phúc Thắng, Hùng Vương, Trung Trắc, Trung Nhị, với diện tích khoảng 2.343 ha (chiếm 19,96% diện tích tự nhiên).



Hình 3.1. Sơ đồ các đơn vị hành chính thành phố Phúc Yên

3.1.1.3. Khí hậu

Thành phố Phúc Yên nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa. Mùa nóng bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 10, mùa lạnh bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau. Nhiệt độ trung bình năm khoảng 23°C - 23,5°C; nhiệt độ trung bình tháng nóng nhất là 39°C và tháng lạnh nhất là 10°C. Tổng lượng mưa trung bình năm là 1.650 mm; lượng mưa không đồng đều trong năm, thường tập trung từ tháng 6 đến tháng 8 hàng năm, tháng 8 có lượng mưa trung bình lớn nhất là 310 mm. Độ ẩm không khí trung bình năm từ 84 - 86%, cao nhất 86 - 87% (tháng 4), thấp nhất 79 - 80% (tháng 2). Gió có 2 hướng chủ yếu là gió Đông - Nam (thổi từ tháng 4 đến 9) vận tốc gió trung bình là 2,4 m/s; gió Đông Bắc (thổi từ tháng 10 năm trước đến tháng 3 năm sau) thường kéo theo không khí lạnh và sương muối gây ảnh hưởng trực tiếp đến sản xuất nông nghiệp vụ Đông Xuân.

Nhìn chung khí hậu của Thành phố khá thuận lợi cho sản xuất và sinh hoạt; tuy nhiên do địa hình của Thành phố có đồi núi cao nên khí hậu cũng có sự chi phối của khí hậu vùng cao mát mẻ, chủ yếu ở khu vực xã Ngọc Thanh.

3.1.1.4. Thủy văn

Chế độ thủy văn của thành phố Phúc Yên chịu ảnh hưởng trực tiếp chế độ nước của hệ thống sông Cà Lồ, sông Bá Hanh, hồ Đại Lải. Chỉ tính riêng khu vực thành phố thì việc điều tiết nước cho sản xuất và sinh hoạt luôn đảm bảo trong cả 2 mùa: Mùa Đông và mùa Hè.

3.1.1.5. Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên

* Tài nguyên đất:

Theo báo cáo đánh giá tiềm năng đất đai tỉnh Vĩnh Phúc (năm 2018), tổng diện tích điều tra của thành phố Phúc Yên là 8.370,19 ha. Thành phố Phúc Yên có 38 đơn vị đất đai và có 03 nhóm đất chính, cụ thể như sau:

- Nhóm đất phù sa: Diện tích 1.665,69 ha, chiếm 19,90% diện tích điều tra và gồm có 04 loại đất

- Nhóm đất xám: Diện tích 589,58 ha, chiếm 7,04% diện tích điều tra với 01 loại đất là đất xám bạc màu trên phù sa cổ. Phân bố ở Hùng Vương, Phúc Thắng, Đồng Xuân, Ngọc Thanh; nhiều nhất ở Ngọc Thanh với diện tích 408,95 ha.

- Nhóm đất đỏ vàng: Diện tích 6.114,92 ha, chiếm 73,06% diện tích điều tra và gồm có 03 loại đất.

* Tài nguyên nước

- *Nguồn nước mặt*: Nguồn nước mặt của thành phố rất dồi dào không chỉ do lượng nước mưa mà còn do trên địa bàn có các con sông, hồ đập có trữ lượng nước lớn, trong đó:

- Sông Bá Hanh chạy dọc theo địa phận của xã Ngọc Thanh, Cao Minh và phường Tiền Châu, Nam Viêm đổ về sông Cà Lồ.

- Sông Cà Lồ là một nhánh của sông Diệp Du (*sông Nguyệt Đức*). Sông Cà Lồ chảy từ xã Vạn Yên (*huyện Mê Linh*) theo hướng Tây Nam – Đông Bắc qua thành phố Phúc Yên sau đó đổ vào sông Cầu thuộc huyện Sóc Sơn (*Tp. Hà Nội*).

- Hồ Đại Lải là hồ nhân tạo lớn nhất tỉnh Vĩnh Phúc có diện tích 525 ha, chứa 26,4 triệu m³ nước; có tác dụng như đầm tích thủy phục vụ cho sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và là nơi du lịch lý tưởng.

- Ngoài ra còn có các đầm hồ khác như hồ Lập Đình, hồ Trại Trâu, đầm Láng, đầm Rượu,... có thể phát triển các loại hình du lịch vui chơi giải trí, du lịch thắng cảnh, du lịch sinh thái, kết hợp với nuôi trồng thủy sản.

- *Nguồn nước ngầm*: Nguồn nước ngầm của thành phố tuy đã được thăm dò nhưng việc đánh giá chưa được đầy đủ. Qua một số công trình nghiên cứu cho thấy trữ lượng tương đối phong phú và phân bố rộng. Độ sâu khai thác không chênh lệch lớn giữa các vùng, chất lượng nước ngầm tương đối tốt, phù hợp với sản xuất, công nghiệp và sinh hoạt của nhân dân.

* Tài nguyên rừng

Toàn thành phố Phúc Yên có 4.523,17 ha đất lâm nghiệp, trong đó: Diện tích đất rừng đặc dụng là 630,81 ha, đất rừng phòng hộ là 1.530,97 ha, đất rừng sản xuất là 2.361,38 ha, chiếm 37,86% diện tích đất tự nhiên của thành phố. Độ che phủ hiện tại 31,1%. Diện tích rừng phần lớn phân bố trên địa bàn xã Ngọc Thanh (4.309,61 ha, chiếm 95,28% cả thành phố).

Đa dạng hệ sinh thái rừng của thành phố kể cả động thực vật đều nghèo; chủ yếu rừng phục vụ phòng hộ và kết hợp tạo cảnh quan môi trường, du lịch sinh thái, chống xói mòn đất.

* Tài nguyên khoáng sản

Khoáng sản trên địa bàn thành phố không nhiều, trữ lượng và chất lượng các khoáng sản không cao. Nhìn chung thành phố ít có điều kiện để phát triển ngành công nghiệp khai khoáng.

* Tài nguyên nhân văn

Quy mô dân số đến năm 2023 đạt khoảng 115 ngàn người (kể cả dân số cơ học); tỷ lệ đô thị hóa 80%. Phúc Yên có tỷ lệ dân tộc ít người tập trung chủ yếu ở xã Ngọc Thanh chiếm khoảng 36% dân số xã Ngọc Thanh và chiếm 80% số người dân tộc trên địa bàn thành phố.

Ngoài ra, trên địa bàn thành phố Phúc Yên có 32 di tích lịch sử - văn hóa được xếp hạng (trong đó: 06 di tích cấp Quốc gia, 26 di tích cấp tỉnh). Thành phố đã chỉ đạo tôn tạo các di tích lịch sử được công nhận cấp quốc gia như: Chiến khu Ngọc Thanh, Chùa Bảo Sơn, Đình Khả Do, Đình Cao Quang, Đền Ngô Tướng Công, Đình Đạm Xuyên...

3.1.2. Điều kiện kinh tế, xã hội thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.1.2.1. Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

Tổng giá trị sản xuất trên địa bàn đạt 79.331 tỷ đồng tăng 8,65% so với cùng kỳ. Trong đó:

- Ngành Công nghiệp - Xây dựng: đạt 72.340 tỷ đồng tăng 8,55% so với năm 2022;
- Ngành Dịch vụ - Thương mại: đạt 6.504 tỷ đồng tăng 10,52% so với năm 2022;
- Ngành Nông nghiệp: đạt 487 tỷ đồng giảm 1,8% so với năm 2022

Tổng thu ngân sách trên địa bàn cả năm 7.442.201 tỷ đồng, đạt 102% dự toán và bằng 864% so thực hiện năm 2022; chi ngân sách thực hiện cả năm 1.287 tỷ đồng, đạt 147% dự toán và bằng 109% so thực hiện năm 2022.

3.1.2.2. Phân tích tình hình tình hình dân số, lao động việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất

Dân số trung bình năm 2022 của thành phố Phúc Yên là 155.435 người.

Với tỷ lệ đô thị hóa cao, cơ cấu kinh tế công nghiệp, thương mại dịch vụ chiếm tỷ trọng lớn, lối sống người dân Phúc Yên được quen với văn hóa đô thị trong thời gian dài sẽ là lợi thế quan trọng trong quá trình hình thành lối sống văn minh đô thị.

Phúc Yên có tỷ lệ dân tộc ít người tập trung chủ yếu ở xã Ngọc Thanh khoảng 4.790 người, chiếm 36% dân số xã Ngọc Thanh và chiếm 80% số người dân tộc trên địa bàn thành phố. Mặc dù vậy, xã Ngọc Thanh có các điều kiện phát triển kinh tế xã hội tương đối tốt.

3.1.2.3. Phân tích thực trạng phát triển đô thị và phát triển nông thôn

** Thực trạng phát triển đô thị*

Thành phố Phúc Yên là đô thị loại III, là cửa ngõ của tỉnh Vĩnh Phúc, được xác định là một trong những đô thị vệ tinh của vùng thủ đô Hà Nội, là trung tâm du lịch, nghỉ dưỡng, thể dục, thể thao và đào tạo, là trung tâm kinh tế công nghiệp, dịch vụ, trung tâm khoa học kỹ thuật và công nghệ, giữ vị trí chiến lược quan trọng về phát triển công nghiệp và thương mại - du lịch của tỉnh Vĩnh Phúc, góp phần phát triển kết nối giao lưu phát triển kinh tế với vùng thủ đô Hà Nội. Khu vực nội thị của phường có 08 phường với tổng diện tích 3.119,21 ha, chiếm 26,11% tổng diện tích tự nhiên của toàn thành phố.

** Thực trạng phát triển nông thôn*

Năm 2017, thị xã được UBND tỉnh quyết định công nhận 4/4 xã đạt chuẩn nông thôn mới (đạt 100% tổng số xã); năm 2018, xã Tiên Châu và xã Nam Viêm trở thành phường; thị xã Phúc Yên trở thành thành phố trực thuộc tỉnh. Năm 2019, thành phố được Thủ tướng Chính phủ quyết định công nhận đạt chuẩn, hoàn thành nhiệm vụ xây dựng nông thôn mới năm 2018. Xã Ngọc Thanh cơ bản đã đạt các tiêu chuẩn xã nông thôn mới. Theo đó khu dân cư nông thôn phân bố trên địa bàn 02 xã: Cao Minh và Ngọc Thanh với tổng diện tích 8.829,39 ha là chiếm 73,89% diện tích tự nhiên của thành phố.

3.1.2.4. Đánh giá chung

** Thuận lợi*

- Có vị trí gắn với các hạ tầng giao thông kết nối vùng lân cận như: Cao tốc Hà Nội - Lào Cai; Cảng hàng không quốc tế Nội Bài, đầu mối giao thương và vận tải vùng đồng bằng sông Hồng, quốc gia và quốc tế; Đường sắt quốc gia; và một số mạng lưới hạ tầng vùng tương lai như đường sắt cao tốc; Vành đai 5 thủ đô Hà Nội.

- Có cơ cấu kinh tế phát triển với tỷ lệ công nghiệp mơ ước trên 95%, đảm bảo ổn định cơ cấu kinh tế và là trụ đỡ của nền kinh tế Phúc Yên.

- Người lao động tích lũy được kinh nghiệm, kiến thức trong môi trường làm việc công nghiệp, có tác phong chuyên nghiệp tại các doanh nghiệp vốn đầu tư nước ngoài gần giai đoạn dài phát triển công nghiệp.

* Khó khăn, hạn chế

- Kinh tế trên địa bàn tăng trưởng cao, nhưng chưa bền vững, phụ thuộc nhiều vào kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Tốc độ phát triển chưa đồng đều giữa các ngành và các thành phần kinh tế.

- Chưa khai thác hiệu quả các lợi thế du lịch, chưa có các cơ chế chính sách, mô hình hiệu quả, độc đáo về phát triển đô thị, du lịch, phát huy các lợi thế về điều kiện tự nhiên, cảnh quan mặt nước, đồi núi và vị thế gần các trung tâm giao thông quốc tế và vùng thủ đô Hà Nội.

- Chưa có nguồn nhân lực chất lượng cao, đầu tư cho con người và nguồn nhân lực chưa tương xứng với tiềm năng và lợi thế phát triển công nghiệp – du lịch – dịch vụ, giáo dục đào tạo trong Tam giác hội nhập vùng - Cụm đô thị trung tâm (Hà Nội - Bắc Ninh - Vĩnh Yên) của vùng thủ đô Hà Nội.

3.1.3. Tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.1.3.1. Tình hình quản lý đất đai thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Trong những năm qua, UBND thành phố Phúc Yên đã tập trung chỉ đạo công tác lập, rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở các địa phương để làm cơ sở cho việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng quỹ đất công đã được các ngành, địa phương quan tâm, nhằm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm. Công tác tuyên truyền được thực hiện dưới nhiều hình thức, người dân, doanh nghiệp đã có ý thức hơn trong việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai. Công tác rà soát, kiểm tra và thu hồi đất của các công trình, dự án chậm tiến độ, vi phạm pháp luật về đất đai thường xuyên được triển khai thực hiện.

Hoạt động thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, phản ánh của cử tri, người dân, báo chí cùng công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai đã được quan tâm thực hiện tốt với nhiều hình thức đa dạng, phong phú, tiếp tục từng bước đưa pháp luật về đất đai đi vào cuộc sống, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả

quản lý Nhà nước; nhận thức và hành động của cán bộ, đảng viên và nhân dân đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố được nâng lên có nhiều thay đổi tích cực đi vào nề nếp.

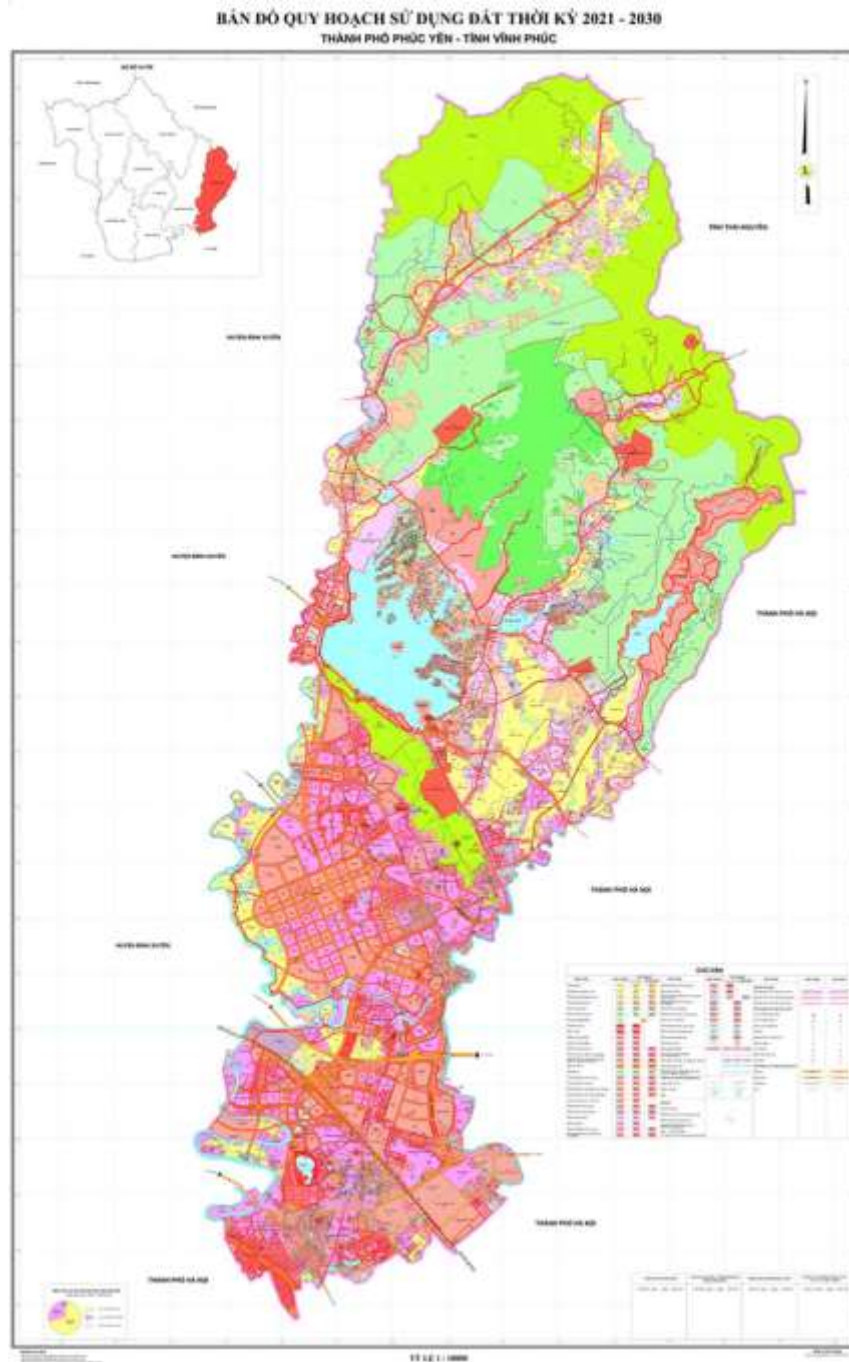
Giai đoạn từ năm 2020 đến nay, UBND thành phố Phúc Yên đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản) sang đất ở đối với 471 hồ sơ, với diện tích 77.033,2m² tại tất cả các xã, phường trên địa bàn; cấp 28.844 hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đạt 99,49% tổng số hồ sơ kê khai tiếp nhận), trong đó 22.140 hồ sơ cấp lần đầu (chiếm 76,37%); chỉnh lý biến động là 5.426 hồ sơ chiếm 18,72 %. Tổng số hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết trong giai đoạn 2020-2023 là 148 hồ sơ, chiếm 0,51%.

Về việc xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, có 1.416 trường hợp; thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng 602,57 ha; tái định cư cho 7/7 trường hợp với diện tích 705,4m², đạt tỷ lệ 100%.

Để tiếp tục tăng cường hơn nữa sự lãnh đạo, chỉ đạo trong công tác quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố, thời gian tới, Thành ủy, UBND thành phố Phúc Yên tiếp tục tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai; nâng cao ý thức, trách nhiệm của cán bộ, đảng viên và nhân dân trên địa bàn thành phố về quyền và nghĩa vụ trong việc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả và bền vững. Xây dựng kế hoạch, chương trình tuyên truyền cụ thể, nội dung phù hợp gắn kết với các hoạt động văn hóa xã hội; thúc đẩy mạnh mẽ việc tìm hiểu và phổ biến pháp luật đất đai đến cán bộ, đảng viên và nhân dân.

Đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền, phân trách nhiệm cho các cấp, các ngành trong quá trình tổ chức thực hiện nhiệm vụ. Xác định rõ vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu các cấp ủy Đảng, chính quyền, cơ quan chuyên môn trong công tác quản lý, sử dụng tài nguyên đất tại địa phương. Đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát trong việc chỉ đạo, tổ chức thực hiện nhiệm vụ quản lý, sử dụng đất; xử lý trách nhiệm của người đứng đầu cấp ủy, chính quyền nếu để xảy ra các vi phạm tại địa phương mình quản lý. Tăng cường sự phối hợp của các cấp, các ngành trong công tác quản lý tài nguyên đất; UBND thành phố nghiên cứu để xây dựng và ban hành quy chế, quy định về sự phối hợp, phân cấp quản lý, trách nhiệm của các cấp, các ngành trong quá trình tổ chức thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai trên địa bàn.

Thực hiện việc công bố, công khai quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt, kịp thời điều chỉnh quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất cho phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền để người dân nắm rõ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; qua đó phát huy vai trò giám sát của người dân, kịp thời phát hiện các trường hợp vi phạm ngay từ khi phát sinh nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý.



Hình 3.2. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thành phố Phúc Yên

Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức trên địa bàn để kịp thời chấn chỉnh, xử lý khi các vi phạm pháp luật về đất đai, không để tình trạng vi phạm pháp luật đất đai mà không được phát hiện, xử lý kịp thời. Từng bước xử lý tiên tới xử lý dứt điểm các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai tồn tại theo Chỉ thị số 32-CT/TU ngày 12/9/2019 của Tỉnh ủy và Kế hoạch số 54/KH-UBND ngày 16/3/2020 của UBND tỉnh; thường xuyên đôn đốc rà soát xử lý các trường hợp vi phạm theo Kế hoạch số 88/KH-UBND của UBND thành phố, đề ra lộ trình giải quyết dứt điểm các vụ việc vi phạm đang tồn tại.

Thành phố đã kịp thời tháo gỡ khó khăn, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân, không để tồn đọng hồ sơ, giảm thiểu các thủ tục hành chính về cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Chỉ đạo UBND các xã, phường thực hiện nghiêm túc Quyết định số 2028/QĐ-CT ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết các thủ tục hành chính của ngành Tài nguyên môi trường. Tăng cường công tác quản lý Nhà nước về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến hành rà soát đối với các dự án về phát triển đô thị; kịp thời báo cáo, đề xuất với UBND tỉnh thu hồi giấy phép đầu tư đối với các dự án triển khai chậm tiến độ, gây lãng phí tài nguyên đất. Thực hiện nghiêm, kịp các kiến nghị, kết luận thanh, kiểm tra về đất đai trên địa bàn thành phố. Đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả công tác giải quyết đơn thư, khiếu nại tố cáo trong lĩnh vực đất đai; tập trung giải quyết dứt điểm các đơn, thư tồn đọng và giải quyết kịp thời các đơn, thư phát sinh thuộc thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật...

Công tác thống kê, kiểm kê đất đai, thành phố đã hoàn thành kiểm kê, thống kê đất đai theo định kỳ, theo quy định của Bộ Tài nguyên và môi trường tại thông tư 27/2028/TT-BTNMT và đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3.1.3.2. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

* Hiện trạng sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất:

Tính đến ngày 31/12/2023 tổng diện tích tự nhiên của thành phố là 11.948,6 ha, không có biến động so với năm 2022.

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Phúc Yên năm 2023

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Hiện trạng năm 2023 (ha)	Diện tích năm 2022 (ha)	Biến động tăng (+), giảm (-) (ha)
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN	11.948,60	11.948,60	0,00
1	Đất nông nghiệp	8.188,92	8.188,08	-0,84
1.1	Đất trồng lúa	2.000,07	2.000,07	0,00
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>1.701,63</i>	<i>1.701,63</i>	<i>0,00</i>
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	480,55	480,45	-0,10
1.3	Đất trồng cây lâu năm	988,44	987,73	-0,71
1.4	Đất rừng phòng hộ	1.530,97	1.530,97	0,00
1.5	Đất rừng đặc dụng	630,81	630,81	0,00
1.6	Đất rừng sản xuất	2.361,38	2.361,38	0,00
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	186,75	186,72	-0,03
1.8	Đất nông nghiệp khác	9,95	9,95	0,00
2	Đất phi nông nghiệp	3.737,40	3.738,24	0,84
2.1	Đất quốc phòng	193,29	193,29	0,00
2.2	Đất an ninh	3,42	3,42	0,00
2.3	Đất khu công nghiệp	50,00	50,00	0,00
2.4	Đất cụm công nghiệp	10,96	10,96	0,00
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	135,69	135,69	0,00
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	185,82	185,82	0,00
2.7	Đất sản xuất vật liệu xây dựng	14,97	14,97	0,00
2.8	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	1.466,66	1.466,66	0,00
	<i>Trong đó:</i>			<i>0,00</i>
-	Đất giao thông	739,49	739,49	0,00
-	Đất thủy lợi	440,29	440,29	0,00
-	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	16,49	16,49	0,00
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	13,73	13,73	0,00
-	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	105,71	105,71	0,00
-	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	72,64	72,64	0,00
-	Đất công trình năng lượng	4,30	4,30	0,00
-	Đất công trình bưu chính viễn thông	0,56	0,56	0,00

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Hiện trạng năm 2023 (ha)	Diện tích năm 2022 (ha)	Biến động tăng (+), giảm (-) (ha)
-	Đất có di tích lịch sử-văn hoá	2,49	2,49	0,00
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	0,87	0,87	0,00
-	Đất cơ sở tôn giáo	9,40	9,40	0,00
-	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	56,81	56,81	0,00
-	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	0,36	0,36	0,00
-	Đất chợ	3,52	3,52	0,00
2.9	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	15,86	15,86	0,00
2.10	Đất ở tại nông thôn	689,70	690,31	0,61
2.11	Đất ở tại đô thị	594,69	594,92	0,23
2.12	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	24,56	24,56	0,00
2.13	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	9,05	9,05	0,00
2.14	Đất tín ngưỡng	4,03	4,03	0,00
2.15	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	162,11	162,11	0,00
2.17	Đất có mặt nước chuyên dùng	171,54	171,54	0,00
2.18	Đất phi nông nghiệp khác	5,03	5,03	0,00
3	Đất chưa sử dụng	22,27	22,27	0,00

Nguồn: Ủy ban nhân dân thành phố Phúc Yên (2024)

Diện tích đất nông nghiệp của Phúc Yên là 8.188,16 ha, chiếm 68,53% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố. Diện tích đất phi nông nghiệp là 3.738,16 ha, chiếm 31,29% so với tổng diện tích đất tự nhiên. Diện tích đất chưa sử dụng là 22,27 ha, chiếm 0,19% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố, trong đó 100% là đất bằng chưa sử dụng với 22,27 ha, chiếm 0,19% được phân bố đều ở các phường, xã trên địa bàn thành phố.

* Hiện trạng sử dụng đất theo đối tượng được giao sử dụng, quản lý:

- Nhóm đối tượng được giao sử dụng:

Diện tích đất kiểm kê theo nhóm đối tượng được giao sử dụng: 8.942,77 ha, chiếm 74,84% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố. Trong đó:

+ Giao cho hộ gia đình, cá nhân trong nước sử dụng: 6.438,67 ha, chiếm 53,89%

so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố.

+ Giao cho tổ chức kinh tế sử dụng: 817,58 ha, chiếm 6,84% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố.

+ Giao cho cơ quan đơn vị của nhà nước sử dụng: 443,78 ha, chiếm 3,71% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố.

+ Giao cho tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng: 1.182,96 ha, chiếm 9,9% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố.

+ Giao cho các tổ chức khác sử dụng: 1,37 ha, chiếm 0,01% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố.

+ Giao cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng: 44,69 ha, chiếm 0,37% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố.

+ Giao cho cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo sử dụng: 13,72 ha, chiếm 0,1% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố.

- Nhóm đối tượng được giao quản lý:

Diện tích đất kiểm kê theo nhóm đối tượng được giao để quản lý: 3.005,83 ha, chiếm 25,16% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố. Trong đó:

+ Giao cho UBND cấp thành phố quản lý: 699,73 ha, chiếm 5,86% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố.

+ Giao cho cộng đồng dân cư và tổ chức khác quản lý: 2.306,10 ha, chiếm 19,30% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố.

3.2. Đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.2.1. Thực trạng giá đất ở theo bảng giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.2.1.1. Bảng giá đất ở giai đoạn 2015-2019 thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Giai đoạn 2015-2019, giá đất ở theo bảng giá đất của tỉnh Vĩnh Phúc quy định căn cứ trên cơ sở quyết định số 61/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc quyết định về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2015-2019.

Theo quyết định số 61/2014/QĐ-UBND thì các vị trí đất được xác định như sau:

* Các phường: Hùng Vương, Tiền Châu, Trung Nhị (vùng 1 và vùng 2) các vị trí được xác định như sau:

- Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, phổ được quy định trong các bảng giá kèm theo quyết định này; có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo.

- Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ, ngách, hẻm (sau đây gọi chung là ngõ) nối với đường, phổ được quy định trong các bảng giá kèm theo quyết định này, có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ chỉ giới đường, phổ tới điểm đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ) từ 3,5 m trở lên.

- Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ nối với đường, phổ được quy định trong các bảng giá kèm theo quyết định này, có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ chỉ giới đường, phổ tới điểm đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ) từ 2 m đến dưới 3,5 m.

- Vị trí 4: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ nối với đường, phổ được quy định trong các bảng giá kèm theo quyết định này, có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ chỉ giới đường, phổ tới điểm đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ) dưới 2 m.

* Đối với phường Nam Viêm (vùng 3) các vị trí được xác định như sau:

- Vị trí 1: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, phổ được quy định trong các bảng giá kèm theo quyết định này; có khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi hơn các vị trí tiếp theo.

- Vị trí 2: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ nối với đường, phổ được quy định trong các bảng giá kèm theo quyết định này, có khoảng cách dưới 200m theo đường đi hiện trạng (tính từ chỉ giới với đường, phổ đến điểm đầu tiên của thửa đất tiếp giáp với ngõ).

- Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất còn lại.

Theo đó thì đường Trần Hưng Đạo thuộc phường Hùng Vương có giá cao nhất tại vị trí 1 là 20 triệu đồng/m²; các khu vực khác là đường Lạc Long Quân có giá 15 triệu đồng/m²; đường Nguyễn Trãi là 10 triệu đến 13 triệu đồng/m².

Như vậy, phường Hùng Vương là phường có mức giá đất cao nhất, khu vực phường Nam Viêm có mức giá thấp nhất với 2 triệu đến 2,7 triệu đồng/m².

Tại các vị trí chọn nghiên cứu nói trên thì giá đất ở như sau:

Bảng 3.2. Giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giai đoạn 2015-2019

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở theo vị trí				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I	Phường Trung Nhị					
1	Phố An Dương Vương	6.500	2.000	1.800	1.500	
2	Phố Tháp Miếu	3.500	1.500	1.300	1.200	
3	Phố Lý Tự Trọng	4.000	1.800	1.400	1.200	
4	Phố Chùa Cắm	5.000	1.600	1.300	1.000	Đoạn 1
		3.700	1.500	1.200	1.000	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương					
1	Đường Trần Hưng Đạo	20.000	5.000	3.000	2.500	
2	Đường Lạc Long Quân	15.000	4.000	3.500	2.000	
3	Đường Nguyễn Trãi	13.000	3.500	2.500	2.000	Đoạn 1
		10.000	3.000	2.300	2.000	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	5.000	3.000	2.000	1.500	
III	Phường Tiền Châu					
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	5.500	2.000	1.500	1.000	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng)	6.000	2.500	2.000	1.500	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	5.000	2.000	1.300	1.000	
IV	Phường Nam Viêm					
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	2.000	900	800		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	2.700	1.000	800		
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	2.200	900	800		

Nguồn: UBND tỉnh Vĩnh Phúc, 2014

3.2.1.2. Bảng giá đất ở giai đoạn 2020-2024 thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Năm 2019, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã ban hành quyết định số 62/2019/QĐ-UBND quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2020-2024. Bảng giá đất của tỉnh ban hành cho thấy: tại vị trí 1 trong các tuyến đường/ phố chọn nghiên cứu thì giá đất ở biến động trong khoảng từ 4,2 triệu/m² đến 9,6 triệu/m² (Phường Trung Nhị); từ 6,0 triệu/m² đến 22,0 triệu/m² (Phường Hùng Vương); từ 6,3 triệu/m² đến 7,0 triệu/m² (Phường Tiền Châu) và từ 2,5 triệu/m² đến 4,2 triệu/m² (Phường Nam Viêm) (Bảng 3.3)

Bảng 3.3. Giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giai đoạn 2020-2024

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở theo vị trí				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I	Phường Trung Nhị					
1	Phố An Dương Vương	9.000	3.600	2.300	1.800	
2	Phố Tháp Miếu	4.200	2.100	1.500	1.300	
3	Phố Lý Tự Trọng	4.800	2.400	1.500	1.300	
4	Phố Chùa Cắm	9.600	4.800	3.400	2.900	Đoạn 1
		6.600	3.300	1.750	1.400	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương					
1	Đường Trần Hưng Đạo	22.000	7.000	5.000	4.000	
2	Đường Lạc Long Quân	15.000	5.000	4.000	3.000	
3	Đường Nguyễn Trãi	13.000	4.500	3.000	2.500	Đoạn 1
		10.000	3.500	3.000	2.000	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	6.000	3.000	2.000	1.500	
III	Phường Tiền Châu					
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	6.500	2.600	1.500	1.000	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	7.000	3.000	2.200	1.500	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	6.300	2.200	1.500	1.000	
IV	Phường Nam Viêm					
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	2.500	900	850		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	4.200	1.500	850		
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	3.000	1.100	850		

Nguồn: UBND tỉnh Vĩnh Phúc, 2019

Các tuyến đường, phố của phường Hùng Vương vẫn là những vị trí đặc địa, khả năng sinh lợi cao nên có giá chung cao hơn các khu vực khác. Ngược lại địa bàn phường Nam Viêm cách xa trung tâm, khu vực này chưa có cơ sở hạ tầng xã hội phát triển đồng bộ nên giá đất tại các khu vực này còn thấp hơn mặt bằng chung. Giá đất ở luôn cao nhất tại vị trí 1 (mặt tiền dọc theo trục đường chính) là nơi có vị trí thuận lợi về giao thông phù hợp với mục đích kinh doanh quy mô gia đình. Giá đất quy định giảm dần tại các vị trí 2, 3, 4 và giảm theo quy luật càng nằm xa trục đường chính, giá đất càng giảm.

Theo từng đường, giá đất ở quy định cao nhất là vị trí 1 cao gấp khoảng từ 2,94 lần đến 6,30 lần so với giá đất vị trí 4.

Như vậy nếu vị trí 1 là 1 lần thì các vị trí 2 thường bằng 0,35 đến 0,5 lần vị trí 1; vị trí 3 bằng 0,2 đến 0,36 lần so với vị trí 1 và vị trí 4 sẽ bằng 0,15 đến 0,31 lần vị trí 4.

Bảng 3.4. Hệ số chênh lệch giá đất ở các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giai đoạn 2020-2024

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Hệ số chênh lệch giá đất ở các vị trí				Ghi chú
		Vị trí 1/ vị trí 1	Vị trí 2/ vị trí 1	Vị trí 3/ vị trí 1	Vị trí 4/ vị trí 1	
I	Phường Trưng Nhị					
1	Phố An Dương Vương	1,00	0,40	0,26	0,20	
2	Phố Thập Miếu	1,00	0,50	0,36	0,31	
3	Phố Lý Tự Trọng	1,00	0,50	0,31	0,27	
4	Phố Chùa Cắm	1,00	0,50	0,35	0,30	Đoạn 1
		1,00	0,50	0,27	0,21	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương					
1	Đường Trần Hưng Đạo	1,00	0,32	0,23	0,18	
2	Đường Lạc Long Quân	1,00	0,33	0,27	0,20	
3	Đường Nguyễn Trãi	1,00	0,35	0,23	0,19	Đoạn 1
		1,00	0,35	0,30	0,20	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	1,00	0,50	0,33	0,25	
III	Phường Tiền Châu					
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	1,00	0,40	0,23	0,15	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng)	1,00	0,43	0,31	0,21	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	1,00	0,35	0,24	0,16	
IV	Phường Nam Viêm					
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	1,00	0,36	0,34		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	1,00	0,36	0,20		
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	1,00	0,37	0,28		

Nguồn: UBND tỉnh Vĩnh Phúc, 2019

3.2.1.3. *Biến động giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giữa hai giai đoạn 2015-2019 và 2020-2024 thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc*

Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã có nhiều thay đổi so với giai đoạn trước, đặc biệt là các khu vực thuộc phường Trung Nhị, Tiền Châu, Nam Viêm. So sánh bảng giá đất hai giai đoạn có thể thấy hệ số chênh lệch cao nhất là phố Chùa Cắm với 3,00 lần vị trí 2 và 2,90 lần vị trí 4. Riêng phường Hùng Vương lại không có nhiều thay đổi tại vị trí 1 (hệ số biến động vẫn chỉ khoảng từ 1 đến 1,2 lần).

Bảng 3.5. Biến động giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giữa hai giai đoạn 2015-2019 và 2020-2024

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Hệ số biến động giá đất theo bảng giá giai đoạn 2020-2024/2015-2019				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I	Phường Trung Nhị					
1	Phố An Dương Vương	1,38	1,80	1,28	1,20	
2	Phố Tháp Miếu	1,20	1,40	1,15	1,08	
3	Phố Lý Tự Trọng	1,20	1,33	1,07	1,08	
4	Phố Chùa Cắm	1,92	3,00	2,62	2,90	Đoạn 1
		1,78	2,20	1,46	1,40	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương					
1	Đường Trần Hưng Đạo	1,10	1,40	1,67	1,60	
2	Đường Lạc Long Quân	1,00	1,25	1,14	1,50	
3	Đường Nguyễn Trãi	1,00	1,29	1,20	1,25	Đoạn 1
		1,00	1,17	1,30	1,00	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	1,20	1,00	1,00	1,00	
III	Phường Tiền Châu					
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	1,18	1,30	1,00	1,00	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	1,17	1,20	1,10	1,00	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	1,26	1,10	1,15	1,00	
IV	Phường Nam Viêm					
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	1,25	1,00	1,06		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	1,56	1,50	1,06		
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	1,36	1,22	1,06		

Nguồn: UBND tỉnh Vĩnh Phúc, (2014, 2019)

Việc UBND tỉnh điều chỉnh giá đất trong bảng giá giai đoạn này tăng hơn giai đoạn trước do giá đất phổ biến trên thị trường có tăng đáng kể.

3.2.2. Thực trạng giá đất ở theo hệ số điều chỉnh giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH ngày 29/11/2013 và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, hàng năm UBND tỉnh ban hành các quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc. Đó là các quyết định số 45/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc; quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc và quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc (Bảng 3.6).

Hệ số điều chỉnh giá đất tại các quyết định nói trên làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; làm căn cứ tính thu tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP và đặc biệt làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 2 và Khoản 1, Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ - CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

Bảng 3.6. Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu giai đoạn 2021-2023

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Hệ số điều chỉnh giá đất ở			Ghi chú
		Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	
I	Phường Trưng Nhị				
1	Phố An Dương Vương	1,07	1,27	1,27	
2	Phố Tháp Miếu	1,05	1,26	1,26	
3	Phố Lý Tự Trọng	1,05	1,26	1,26	
4	Phố Chùa Cắm	1,07	1,27	1,27	Đoạn 1
		1,07	1,27	1,27	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương				
1	Đường Trần Hưng Đạo	1,10	1,28	1,28	
2	Đường Lạc Long Quân	1,10	1,28	1,28	
3	Đường Nguyễn Trãi	1,10	1,20	1,20	Đoạn 1
		1,10	1,20	1,20	Đoạn 2

TT	Tên đường/ phố	Hệ số điều chỉnh giá đất ở			Ghi chú
		Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	
4	Phố Tôn Thất Tùng	1,05	1,26	1,26	
III	Phường Tiền Châu				
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	1,07	1,27	1,27	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	1,07	1,27	1,27	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	1,07	1,27	1,27	
IV	Phường Nam Viêm				
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	1,00	1,20	1,20	
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	1,00	1,20	1,20	
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	1,05	1,26	1,26	

Nguồn: UBND tỉnh Vĩnh Phúc các năm 2021, 2022, 2023

Như vậy trong 3 năm qua 2021-2023, hệ số điều chỉnh giá đất ở không tăng đáng kể, đặc biệt hệ số điều chỉnh giá đất trong hai năm 2022 và 2023 là không thay đổi. Hệ số điều chỉnh giá đất cao nhất trên địa bàn thành phố Phúc Yên chỉ là 1,28 lần. Các vị trí có hệ số điều chỉnh giá đất thấp nhất là 1,00 đến 1,05 lần.

3.2.3. Thực trạng giá đất ở thị trường trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Phương pháp nghiên cứu thực trạng giá đất ở thị trường trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc là tiến hành điều tra giá thị trường đã chuyển nhượng, hoặc giá cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản trên đất trong khoảng thời gian 2 năm 2023-2024. Căn cứ số tuyến đường phố đã lựa chọn là 16 tuyến đường, phố; mỗi đường phố từ 3-4 vị trí đất. Mỗi vị trí đã điều tra 3 phiếu với các thửa đất tương đồng, sau đó lấy trung bình của giá 3 thửa đất đã điều tra được. Tổng số phiếu điều tra là 183 phiếu.

Kết quả điều tra giá thị trường cho thấy trong giai đoạn 2023-2024, số lượng các giao dịch đất đai trên địa bàn thành phố tập trung nhiều ở đường, phố thuộc phường Tiền Châu, Trung Nhị và Hùng Vương do đất ở đây có khả năng sinh lời cao, có vị trí thuận lợi, có thể sử dụng nhằm mục đích kinh doanh buôn bán, cho thuê làm mặt bằng kinh doanh. Những vị trí khác nhau thì có giá đất ở giao dịch trên thị trường là khác nhau. Cụ thể, các lô đất có vị trí gần khu trung tâm kinh tế, gần mặt đường lớn thuận tiện cho giao thông, có điều kiện hạ tầng phát triển thì thường có giá đất cao hơn nhiều so với

giá đất do Nhà nước quy định. Giá giao dịch trên thị trường cao nhất phải kể đến đất vị trí 1 đường Trần Hưng Đạo với giá 90,2 triệu đồng/m² và đường Lạc Long Quân với giá 77,0 triệu đồng/m²

Bảng 3.7. Giá đất ở thị trường tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở thị trường				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I	Phường Trung Nhị					
1	Phố An Dương Vương	28.700	19.000	11.200	6.300	
2	Phố Tháp Miếu	16.500	8.900	6.100	6.200	
3	Phố Lý Tự Trọng	15.900	9.700	5.800	5.500	
4	Phố Chùa Cầm	28.200	14.600	9.000	5.500	Đoạn 1
		16.700	9.800	5.300	6.500	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương					
1	Đường Trần Hưng Đạo	90.200	39.100	27.000	15.400	
2	Đường Lạc Long Quân	77.000	34.000	21.000	17.800	
3	Đường Nguyễn Trãi	55.500	26.900	15.500	11.000	Đoạn 1
		41.400	24.800	16.300	10.900	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	24.600	17.200	12.700	9.900	
III	Phường Tiên Châu					
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	15.800	11.000	9.800	5.700	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng)	19.100	12.600	10.500	8.400	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	16.000	12.300	9.400	6.500	
IV	Phường Nam Viêm					
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	8.100	5.100	3.800		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	13.700	7.300	4.900		
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	9.400	5.600	4.050		

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

Để xác định xem sự thay đổi của vị trí đất sẽ làm giá thị trường như thế nào, chúng ta quy ước vị trí 1 là hệ số 1. Các vị trí sau sẽ so sánh với vị trí 1. Kết quả cho thấy vị trí 2 bằng khoảng 0,43 đến 0,77 lần của vị trí 1; vị trí 3 bằng khoảng 0,27 đến 0,62 lần của vị trí 1; vị trí 4 bằng khoảng 0,17 đến 0,44 lần của vị trí 1.

Bảng 3.8. Hệ số chênh lệch giá đất ở thị trường tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở thị trường				Ghi chú
		Vị trí 1/ vị trí 1	Vị trí 2/ vị trí 1	Vị trí 3/ vị trí 1	Vị trí 4/ vị trí 1	
I	Phường Trưng Nhị					
1	Phố An Dương Vương	1,00	0,66	0,39	0,22	
2	Phố Tháp Miếu	1,00	0,54	0,37	0,38	
3	Phố Lý Tự Trọng	1,00	0,61	0,36	0,35	
4	Phố Chùa Cắm	1,00	0,52	0,32	0,20	Đoạn 1
		1,00	0,59	0,32	0,39	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương					
1	Đường Trần Hưng Đạo	1,00	0,43	0,30	0,17	
2	Đường Lạc Long Quân	1,00	0,44	0,27	0,23	
3	Đường Nguyễn Trãi	1,00	0,48	0,28	0,20	Đoạn 1
		1,00	0,60	0,39	0,26	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	1,00	0,70	0,52	0,40	
III	Phường Tiền Châu					
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	1,00	0,70	0,62	0,36	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	1,00	0,66	0,55	0,44	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	1,00	0,77	0,59	0,41	
IV	Phường Nam Viêm					
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phụng	1,00	0,63	0,47		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	1,00	0,53	0,36		

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở thị trường				Ghi chú
		Vị trí 1/ vị trí 1	Vị trí 2/ vị trí 1	Vị trí 3/ vị trí 1	Vị trí 4/ vị trí 1	
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	1,00	0,60	0,43		

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

Nguyên nhân chính của việc giá đất thị trường trong giai đoạn 2023-2024 tăng là do trong những năm qua, việc đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật để đạt các tiêu chí lên đô thị loại II vào năm 2025 là rất lớn. Các khu đô thị tiếp tục được quan tâm đầu tư phát triển. Đến nay, Khu đô thị Hùng Vương - Tiên Châu thực hiện xây dựng đạt 70% hạ tầng kỹ thuật, mật độ xây dựng nhà ở đạt 30%. Khu đô thị TMS Land - Hùng Vương đã xây dựng 250 căn hộ liền kề và hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 40%. Khu đô thị Nam Phúc Yên đang hoàn thành cơ sở hạ tầng. Ngoài ra, 4 dự án khu đô thị đang được tiếp tục triển khai là: Khu đô thị Đàm Diệu với diện tích 65 ha; Hùng Vương - Tiên Châu, tổng diện tích 70 ha; khu đô thị mới Tiên Châu có diện tích 27 ha và khu đô thị mới 2 với diện tích 35 ha. Sự hình thành các khu đô thị cũng tác động lên giá đất ở trên thị trường tăng nhanh nên mức chênh lệch giữa giá thị trường và giá quy định càng cao. Từ đó ta có thể thấy tác động của các yếu tố cơ sở hạ tầng ảnh hưởng đến giá đất rất nhiều mà bảng giá đất quy định do UBND tỉnh ban hành không theo kịp.

Bảng 3.9. Mức chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Mức chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I	Phường Trưng Nhị					
1	Phố An Dương Vương	3,19	5,28	4,87	3,50	
2	Phố Tháp Miếu	3,93	4,24	4,07	4,77	
3	Phố Lý Tự Trọng	3,31	4,04	3,87	4,23	
4	Phố Chùa Cầm	2,94	3,04	2,65	1,90	Đoạn 1
		2,53	2,97	3,03	4,64	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương					

TT	Tên đường/ phố	Mức chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
1	Đường Trần Hưng Đạo	4,10	5,59	5,40	3,85	
2	Đường Lạc Long Quân	5,13	6,80	5,25	5,93	
3	Đường Nguyễn Trãi	4,27	5,98	5,17	4,40	Đoạn 1
		4,14	7,09	5,43	5,45	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	4,10	5,73	6,35	6,60	
III	Phường Tiền Châu					
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	2,43	4,23	6,53	5,70	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng)	2,73	4,20	4,77	5,60	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	2,54	5,59	6,27	6,50	
IV	Phường Nam Viêm					
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phụng	3,24	5,67	4,47		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	3,26	4,87	5,76		
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	3,13	5,09	4,76		

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

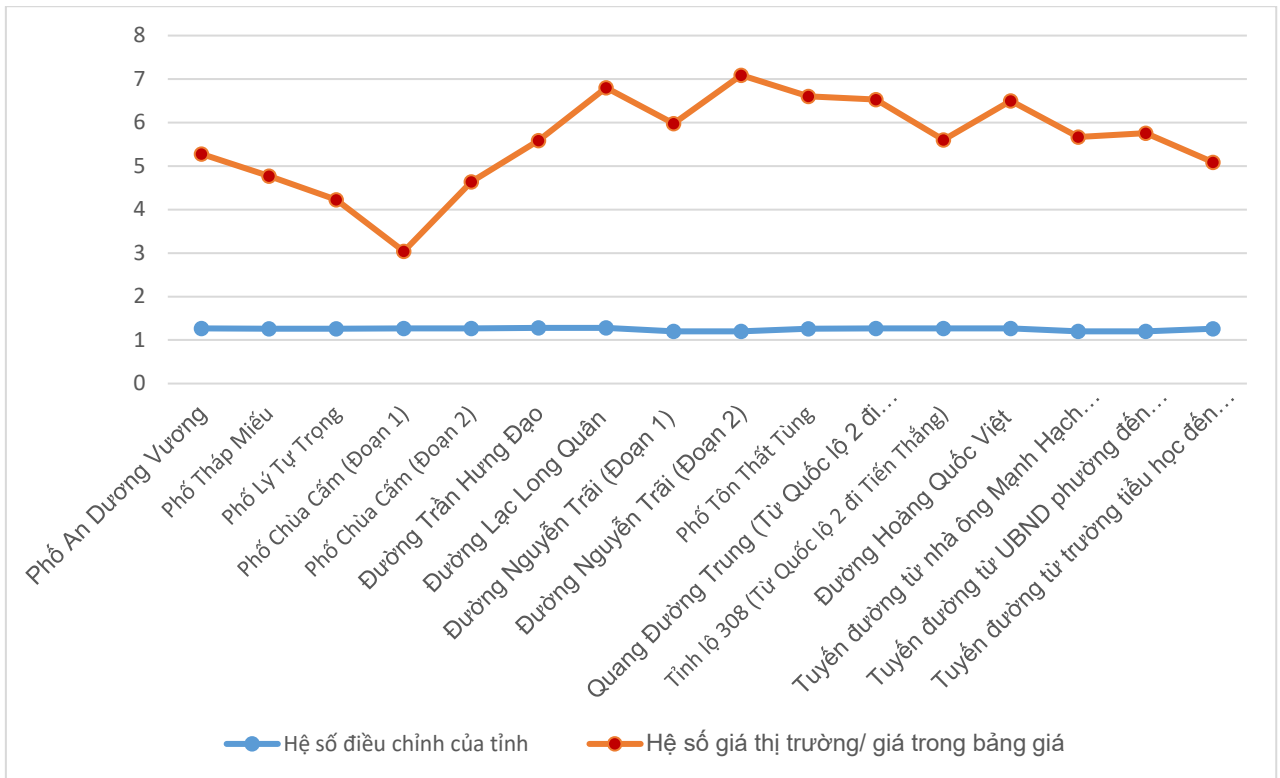
Qua tổng hợp số liệu tại bảng trên, có thể thấy giá đất quy định chưa theo kịp với giá đất ở trên thị trường, nên có sự chênh lệch rất lớn giữa giá đất quy định và giá đất thị trường (từ 3,04 đến 7,09 lần). Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đất ở biến động trên thị trường chủ yếu do vị trí, địa điểm của thửa đất; điều kiện về giao thông; điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất; các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh...

Bảng 3.10. Hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Mức chênh lệch cao nhất		Ghi chú
		Hệ số điều chỉnh của tỉnh	Hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá	
I	Phường Trung Nhị			
1	Phố An Dương Vương	1,27	5,28	
2	Phố Tháp Miếu	1,26	4,77	
3	Phố Lý Tự Trọng	1,26	4,23	
4	Phố Chùa Cắm	1,27	3,04	Đoạn 1
		1,27	4,64	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương			
1	Đường Trần Hưng Đạo	1,28	5,59	
2	Đường Lạc Long Quân	1,28	6,80	
3	Đường Nguyễn Trãi	1,20	5,98	Đoạn 1
		1,20	7,09	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	1,26	6,60	
III	Phường Tiền Châu			
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	1,27	6,53	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	1,27	5,60	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	1,27	6,50	
IV	Phường Nam Viêm			
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	1,20	5,67	
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	1,20	5,76	
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	1,26	5,09	

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

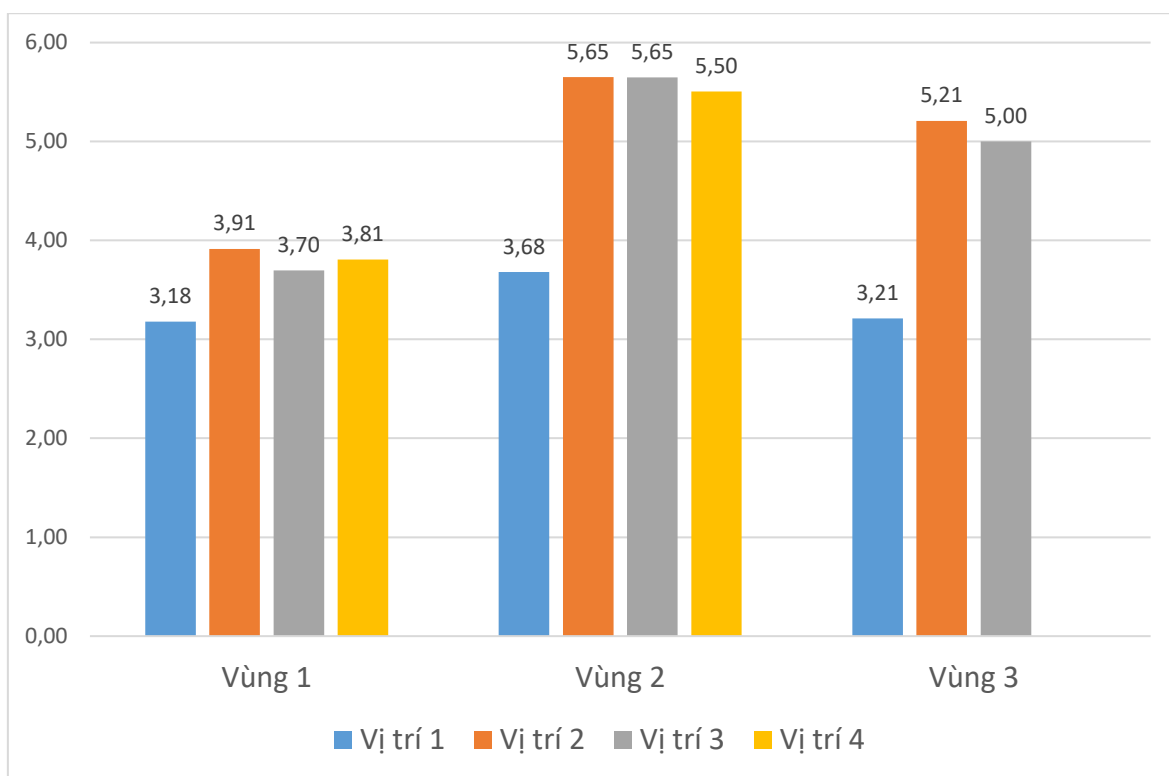


Hình 3.3. Hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu

Có thể thấy hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu có sự chênh lệch rất lớn. Nếu hệ số điều chỉnh giá đất của UBND tỉnh quy định cao nhất tại các vị trí là từ 1,2 đến 1,28 lần thì hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở cao nhất từ 3,04 đến 7,09 lần.

Việc quy định giá đất của nhà nước quá thấp, người dân không chấp thuận, tất yếu sẽ dẫn đến các khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, giảm nguồn thu từ đất đai vào ngân sách địa phương...

Nếu đánh giá mức chênh lệch theo vùng thì Hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí theo vùng nghiên cứu được thể hiện trong đồ thị dưới đây. Qua đó vùng 2 là vùng có mức chênh lệch cao nhất (vùng này có phường Hùng Vương và Tiên Châu là những phường có tốc độ đô thị hoá cao, cơ sở hạ tầng phát triển, nhiều dự án khu đô thị và mức độ sinh lợi tại các tuyến phố là rất lớn). Vùng 1 có mức chênh lệch ổn định và thấp nhất do giá đất vùng này có sự ổn định từ trước (hệ số từ 3,18 đến 3,91 lần).



Hình 3.4. Hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí theo vùng nghiên cứu

Để đánh giá việc quy định giá đất ở của nhà nước, sẽ căn cứ vào mức chênh lệch giữa giá đất thị trường so sánh với giá đất trong bảng giá tại từng vị trí để cho điểm theo 5 mức như sau:

- Nếu mức chênh lệch nhỏ hơn hoặc bằng 2 sẽ được 5 điểm
- Nếu mức chênh lệch lớn hơn 2 và nhỏ hơn hoặc bằng 3 sẽ được 4 điểm
- Nếu mức chênh lệch lớn hơn 3 và nhỏ hơn hoặc bằng 4 sẽ được 3 điểm
- Nếu mức chênh lệch lớn hơn 4 và nhỏ hơn hoặc bằng 5 sẽ được 2 điểm
- Nếu mức chênh lệch lớn hơn 5 sẽ được 1 điểm

Căn cứ vào điểm đạt được trung bình của tuyến đường phố để đánh giá giá đất ở của nhà nước quy định có đạt yêu cầu hay không và đạt ở mức nào, sẽ căn cứ vào các tiêu chí sau:

- Nếu số điểm đạt được lớn hơn hoặc bằng 4 sẽ được đánh giá mức Tốt
- Nếu số điểm đạt được lớn hơn hoặc bằng 3 và nhỏ hơn 4 sẽ được đánh giá mức Khá
- Nếu số điểm đạt được lớn hơn hoặc bằng 2 và nhỏ hơn 3 sẽ được đánh giá mức

Trung bình

- Nếu số điểm đạt được nhỏ hơn 2 sẽ được đánh giá mức Không đạt

Các kết quả cho thấy vùng 1 là vùng có 5 đoạn đường phố được đánh giá cao hơn cả vì có những đoạn được loại tốt, khá, trung bình. Còn vùng 2 là vùng có nhiều đoạn đường phố không đạt nhiều nhất. Lý do ở đây là chính những vùng đang có tốc độ phát triển kinh tế, xã hội cao, tốc độ đô thị hoá cao dẫn tới bảng giá đất của UBND tỉnh không theo kịp (vùng 2). Những vùng đất là trung tâm đô thị từ lâu đời (vùng 1) thì bảng giá đất đã cao từ những giai đoạn trước nên hệ số chênh lệch giữa giá đất trong bảng giá và giá thị trường có mức chênh lệch không lớn bằng vùng 2.

Bảng 3.11. Đánh giá giá đất ở do nhà nước quy định tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Điểm đánh giá cho từng vị trí				Điểm trung bình	Đánh giá	Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4			
I	Phường Trung Nhị							
1	Phố An Dương Vương	3	1	2	3	2,25	Trung bình	
2	Phố Tháp Miếu	3	2	2	2	2,25	Trung bình	
3	Phố Lý Tự Trọng	3	2	3	2	2,50	Trung bình	
4	Phố Chùa Cắm	4	3	4	5	4,00	Tốt	Đoạn 1
		4	4	3	2	3,25	Khá	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương							
1	Đường Trần Hưng Đạo	2	1	1	3	1,75	Không đạt	
2	Đường Lạc Long Quân	1	1	1	1	1,00	Không đạt	
3	Đường Nguyễn Trãi	2	1	1	2	1,50	Không đạt	Đoạn 1
		2	1	1	1	1,25	Không đạt	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	2	1	1	1	1,25	Không đạt	
III	Phường Tiền Châu							
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	4	2	1	1	2,00	Trung bình	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng)	4	2	2	1	2,25	Trung bình	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	4	1	1	1	1,75	Không đạt	
IV	Phường Nam Viêm							

TT	Tên đường/ phố	Điểm đánh giá cho từng vị trí				Điểm trung bình	Đánh giá	Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4			
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	3	1	2		2,00	Trung bình	
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	3	2	1		2,00	Trung bình	
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	3	1	2		2,00	Trung bình	

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

Như vậy trong 16 tuyến đường, phố thì có 1 tuyến đường phố đạt mức Tốt; 1 tuyến đường phố đạt mức Khá; 8 tuyến đường phố đạt mức trung bình và 6 tuyến đường phố không đạt yêu cầu. Điều này chứng tỏ địa phương cần đẩy mạnh và chú trọng hơn nữa công tác xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất do tỉnh quy định. Việc ban hành bảng giá đất quá thấp do với giá thị trường phổ biến sẽ gây ra nhiều hệ lụy tiêu cực về đất đai, gây rối loạn thị trường bất động sản, đây là yếu tố tác động không nhỏ đến công tác quản lý Nhà nước, gây thiệt hại cho xã hội. Định giá đất nếu thực hiện không hiệu quả, không chính xác sẽ là vật cản, tác động xấu cho sự phát triển thị trường đất đai, gây thất thu cho ngân sách nhà nước.

3.2.4. Đánh giá thực trạng giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Trong thời gian qua, công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã được thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, góp phần thu ngân sách, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Tuy nhiên, quá trình thực hiện tại thành phố Phúc Yên nói riêng và các địa phương trên toàn tỉnh nói chung còn nhiều nội dung vướng mắc, chưa có các giải pháp khắc phục, gây ảnh hưởng đến tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công dự án.

- Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở diễn ra sôi động, giá giao dịch trên thị trường cao hơn nhiều so với giá đất trong bảng giá của tỉnh quy định. Trong quá trình thực hiện thủ tục về đất đai phát hiện có sự bất cập về giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất đặc biệt là những vị trí, khu đất giáp khu vực nhà nước đang và đã đầu tư hạ tầng xã

hội (có sự chênh lệch so với giá thị trường) nhưng chưa được kịp thời điều chỉnh, bổ sung giá đất, hệ số điều chỉnh cho phù hợp.

- Tại thời điểm hiện nay khi áp dụng Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản dưới luật, trong trường hợp cần thiết, UBND tỉnh Vĩnh Phúc có thể quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương. Đây là quy định chuyển tiếp nhằm giúp địa phương thực hiện lộ trình từng bước xây dựng bảng giá đất theo Luật Đất đai 2024 để áp dụng từ 1/1/2026, tránh cú sốc tăng giá đột biến ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Tuy nhiên khi tiến hành điều chỉnh bảng giá đất hiện hành, tỉnh cần xem xét thận trọng, kỹ lưỡng, đánh giá tác động một cách đầy đủ thì sẽ xảy ra trường hợp bảng giá đất điều chỉnh có chênh lệch rất lớn so với giá đất bảng giá đất hiện hành. Điều này khiến người dân, doanh nghiệp phản ứng vì số tiền họ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai sẽ tăng cao so với khi áp dụng bảng giá đất cũ. Nếu tỉnh không điều chỉnh kịp thời bảng giá đất cho phù hợp với tình hình tại địa phương thì rất dễ dẫn đến giá đất trong kết quả đấu giá chênh lệch rất lớn so với giá khởi điểm, qua đó tạo nên sự đột biến, bất thường về mức giá trúng và có thể gây thất thu cho ngân sách Nhà nước. Theo đó, tỉnh cần phải phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành, xem xét giá đất trong bảng giá đất so với mặt bằng giá đất tại địa phương; đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đối với đối tượng áp dụng, có lộ trình phù hợp, mức tăng phù hợp với từng khu vực, vị trí, loại đất. Ngoài ra, cần phải lấy ý kiến đơn vị có liên quan để tổng hợp, tiếp thu, giải trình đầy đủ, hạn chế việc chênh lệch quá lớn về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện; đảm bảo sự đồng thuận của cơ quan thẩm định và các đối tượng chịu tác động, hạn chế phản ứng bất bình, thiếu đồng thuận trong xã hội.

3.3. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.3.1. Giải pháp về hoàn thiện pháp lý liên quan đến giá đất

Tại thời điểm hiện tại, quy định về giá đất, bảng giá đất trong Luật Đất đai 2024 là chính sách cốt lõi trong vấn đề tài chính đất đai giúp hoàn thiện phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, góp phần làm hài hoà lợi ích giữa nhà nước, người dân và doanh nghiệp trong vấn đề đất đai, như tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương. Đến nay các văn bản hướng dẫn triển khai cũng đã khá

đầy đủ. Điều cần thiết bây giờ là tỉnh Vĩnh Phúc nói chung và Thành phố Phúc Yên nói riêng cần tập trung vào khâu tổ chức thực hiện, đặc biệt là cần kiên trì, nhất quán trong việc thực hiện chính sách này. Việc điều chỉnh, bổ sung ngay sau khi chính sách vừa được ban hành cần cân nhắc thận trọng, kỹ lưỡng tính ổn định của hệ thống pháp luật, tránh tác động không mong muốn ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội, đời sống của nhân dân và dư luận trong, ngoài nước, môi trường đầu tư kinh doanh... Một số giải pháp cần tập trung giải quyết bao gồm:

- Hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật về giá đất ở: Pháp luật đất đai hiện hành đã bổ sung các quy định cụ thể về quản lý tài chính đất đai và giá đất, tuy nhiên các văn bản hướng dẫn thi hành còn thiếu quy định cụ thể về trình tự, thủ tục xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Để giải quyết vấn đề này các cơ quan quản lý nhà nước liên quan trong lĩnh vực này ở Trung ương và tỉnh Vĩnh Phúc cần cần sớm ban hành các văn bản quy định cụ thể về trình tự, thủ tục xác định theo nguyên tắc thị trường.

- Tổ chức thi hành pháp luật đất đai về giá đất ở: Công tác định giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên cần đảm bảo sự thống nhất, hiệu quả quản lý đất đai của Nhà nước. Giá đất ở cần được điều chỉnh cho phù hợp với giá đất ở trên thị trường tại từng khu vực. Việc điều chỉnh giá đất ở và xác định giá đất ở là công việc phức tạp, nhạy cảm và ảnh hưởng đến nhiều mặt của nền kinh tế - xã hội và sự ổn định của người dân. Vì vậy trong trường hợp giá đất ở biến động khi quy hoạch, đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng khu đô thị mới... thì các cấp chính quyền có liên quan phải thực hiện việc điều chỉnh giá đất ở kịp thời trên cơ sở cân nhắc một cách thận trọng và tính toán giá đất ở theo cách phân tích các mức độ một cách toàn diện.

3.3.2. Giải pháp về tăng cường quản lý đất đai

Để công tác công tác quản lý Nhà nước về giá đất có hiệu quả, tránh tình trạng chậm quyết định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại các địa phương, làm chậm tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, ảnh hưởng đến thu ngân sách Nhà nước. Đồng thời, để nâng cao hiệu quả của công tác quản lý Nhà nước về giá đất, cần tập trung triển khai một số giải pháp như sau:

- Theo dõi chặt chẽ biến động giá đất trên địa bàn quản lý; tổ chức công khai minh bạch Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; hướng dẫn quy trình, thủ tục trong việc chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giao đất,... để thu tiền sử

dụng đất theo quy định;

- Theo dõi nắm bắt tình hình biến động về giá đất của thị trường, kiểm soát các giao dịch mua bán. Tăng cường quản lý thị trường quyền sử dụng đất, đăng ký giá đất chuyển nhượng trên thị trường công khai, minh bạch.

- Thường xuyên tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư và kinh doanh bất động sản và phổ biến các chính sách đất đai có liên quan cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đảm bảo theo quy định của pháp luật;

- Công khai minh bạch thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể; có biện pháp ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi đầu cơ đất đai nhằm đẩy giá đất lên cao để trục lợi; thực hiện quản lý, theo dõi biến động giá đất thị trường để có biện pháp kịp thời, nhằm ổn định giá đất thị trường và không ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản trên địa bàn; thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn quản lý. Tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, nhà ở; cần có các định hướng, sử dụng đất, phân bổ nhu cầu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và người dân.

- Có giải pháp đẩy nhanh công tác giao đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển phép mục đích sử dụng đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn theo quy định. Phối hợp với các ngành chức năng trong công tác xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tính theo quy định.

- Việc xác định giá đất cụ thể phải tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành; kết quả xác định giá đất cụ thể phải đảm bảo khách quan, sát giá thị trường tại thời điểm định giá, đảm bảo lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất phải có đủ năng lực, đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Tổ chức thẩm định giá đất cụ thể, giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất kịp thời và đúng quy định, làm căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt tính thu tiền

sử dụng đất, tiền thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

3.3.3. Giải pháp về tổ chức và cán bộ

Giá đất ở và quản lý Nhà nước về giá đất ở là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý đất đai, tuy nhiên đây là vấn đề mới còn thiếu nhiều kinh nghiệm cả về lý luận thực tiễn, tổ chức định giá còn do nhiều ngành đảm nhiệm, đội ngũ cán bộ chuyên môn chưa được đào tạo chính quy, chuyên nghiệp. Để khắc phục cần áp dụng cụ thể các giải pháp như kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về giá đất ở; chú trọng hơn về đội ngũ, cán bộ định giá đất thành thạo về nghiệp vụ; có chuyên môn sâu và kiến thức tổng hợp nhiều lĩnh vực hoạt động kinh tế - xã hội. Trước mắt cần tăng cường khả năng chuyên môn về định giá đất ở cho đội ngũ đang thực hiện công tác này.

- Áp dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý giá đất ở và định giá đất ở: UBND thành phố Phúc Yên cần sớm xây dựng đề án trình UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt để triển khai thực hiện nhiệm vụ xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất để đảm bảo có các dữ liệu về giá đất công khai, minh bạch.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Qua việc nghiên cứu đề tài “Nghiên cứu biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc” tác giả đi đến một số kết luận như sau:

- Thành phố Phúc Yên có vị trí địa lý thuận lợi, gắn với các hạ tầng giao thông kết nối vùng lãnh thổ như Cao tốc Hà Nội - Lào Cai; Cảng hàng không quốc tế Nội Bài, đầu mối giao thương và vận tải vùng đồng bằng sông Hồng, quốc gia và quốc tế; Đường sắt quốc gia; và một số mạng lưới hạ tầng vùng tương lai như đường sắt cao tốc; Vành đai 5 thủ đô Hà Nội. Thành phố có cơ cấu kinh tế phát triển, ổn định. Tổng diện tích tự nhiên của thành phố là 11.948,6 ha với 155.435 người. Thành phố có 10 đơn vị hành chính trực thuộc, gồm 08 phường (Đông Xuân, Hùng Vương, Nam Viêm, Phúc Thắng, Tiền Châu, Trung Nhi, Trung Trắc, Xuân Hòa) và 02 xã (Cao Minh, Ngọc Thanh). Công tác quản lý nhà nước về đất đai đi vào nề nếp, có nhiều kết quả tích cực. Thành phố đã khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, tạo nguồn thu ngân sách nhà nước, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững

- Giá đất ở theo bảng giá đất của tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2020-2024 mặc dù có điều chỉnh tăng lên so với giai đoạn 2015-2019, tuy nhiên mức điều chỉnh chỉ từ 1 lần đến 3 lần. Giá đất ở trong bảng giá cao nhất trong các tuyến đường phố chọn nghiên cứu là vị trí 1 đường Trần Hưng Đạo với giá 22,0 triệu đồng/m², tiếp theo là đường Lạc Long Quân với giá 15,0 triệu đồng/m². Hệ số điều chỉnh giá đất ở do UBND tỉnh quyết định các năm 2021, 2022, 2023 biến động trong khoảng từ 1 đến 1,28 lần. Năm sau có điều chỉnh tăng so với năm trước; mức điều chỉnh không đáng kể. Riêng năm 2023 gần như không thay đổi so với năm 2022. Giá đất giao dịch trên thị trường cao nhất phải kể đến đất vị trí 1 đường Trần Hưng Đạo với giá 90,2 triệu đồng/m² và đường Lạc Long Quân với giá 77,0 triệu đồng/m². Giá đất thị trường cao hơn giá đất trong bảng giá từ 3,04 đến 7,09 lần

Nếu đánh giá mức chênh lệch giá đất thị trường và giá đất trong bảng giá theo vùng thì vùng 2 là vùng có mức chênh lệch cao nhất (hệ số từ 3,68 đến 5,65 lần). Vùng 1 có mức chênh lệch ổn định và thấp nhất do giá đất vùng này có sự ổn định từ trước (hệ số từ 3,18 đến 3,91 lần). Qua việc cho điểm và đánh giá về giá đất ở do nhà nước quy định thì trong 16 tuyến đường phố đề tài đã nghiên cứu thì có 1 tuyến đường phố

đạt mức Tốt; 1 tuyến đường phố đạt mức Khá; 8 tuyến đường phố đạt mức trung bình và 6 tuyến đường phố không đạt yêu cầu.

- Để nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như giải pháp hoàn thiện pháp lý liên quan đến giá đất; giải pháp tăng cường quản lý đất đai và giải pháp về tổ chức và cán bộ.

2. Kiến nghị

Tại thời điểm hiện tại, quy định về giá đất, bảng giá đất trong Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn triển khai cũng đã khá đầy đủ. Điều cần thiết bây giờ là tỉnh Vĩnh Phúc nói chung và Thành phố Phúc Yên nói riêng cần tập trung vào khâu tổ chức thực hiện, đặc biệt là cần kiên trì, nhất quán trong việc thực hiện chính sách này. Việc điều chỉnh, bổ sung ngay sau khi chính sách vừa được ban hành cần cân nhắc thận trọng, kỹ lưỡng tính ổn định của hệ thống pháp luật, tránh tác động không mong muốn ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội, đời sống của nhân dân và dư luận trong, ngoài nước, môi trường đầu tư kinh doanh.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022), Báo cáo số 115/BC-BTNMT ngày 26/9/2022 đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư số 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
3. Chính phủ (2014), Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
4. Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất
5. Chính phủ (2024), Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6 /2024 quy định về giá đất
6. Chính phủ (2024), Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai
7. Cao Đại Nghĩa (2020), Nghiên cứu cơ sở khoa học xây dựng chỉ số biến động giá đất thị trường, Đề tài khoa học và công nghệ cấp Bộ
8. Đoàn Ngọc Phương (2022), Kinh nghiệm định giá đất của một số nước trên thế giới và khả năng áp dụng vào Việt Nam, Truy cập tại: <https://tainguyenvamoitruong.vn/kinh-nghiem-dinh-gia-dat-cua-mot-so-nuoc-tren-the-gioi-va-kha-nang-ap-dung-vao-viet-nam-cid15174.html>
9. Đoàn Ngọc Phương (2022), Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn, đề xuất đổi mới các phương pháp định giá đất bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường, Đề tài khoa học và công nghệ cấp Bộ
10. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân (2006), Giáo trình Định giá đất, NXB Nông nghiệp.
11. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn, Trịnh Thị Mai (2020), Nghiên cứu giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, số 18 (1)/2020.

12. Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Thanh Quế, Vũ Thanh Biển, Nguyễn Mạnh Tiến (2021), Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh, Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp, số 1/2021
13. Phan Đình Bình, Trần Thị Mai Anh (2015), Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên trục đường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Tạp chí Khoa học và Công nghệ, số 136 (06)
14. Quốc hội (2013), Luật đất đai năm 2013, Nxb Chính trị Quốc gia.
15. Quốc hội (2024), Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024
16. Trần Tuấn Anh (2016), Định giá đất ở một số nước trên thế giới, <http://tailieu.vn/doc/dinh-gia-dat-o-mot-so-nuoc-tren-the-gioi-kinhnghiem-doi-voi-viet-nam-1856517.html>, ngày 06/05/2016
17. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2014), Quyết định số 61/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2015-2019
18. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2019), Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2020-2024
19. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2021), Quyết định số 45/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc
20. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2022), Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc
21. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2023), Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc
22. UBND thành phố Phúc Yên (2023), Báo cáo số 747/BC-UBND ngày 08/12/2023 về tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển Kinh tế - Xã hội năm 2023 và Kế hoạch phát triển Kinh tế - Xã hội năm 2024
23. UBND thành phố Phúc Yên (2024), Báo cáo số 49/BC-UBND ngày 10/02/2024 về kết quả thống kê đất đai năm 2023 thành phố Phúc Yên

PHỤ LỤC 1.

PHIẾU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT

Phiếu số: - QLQĐ

Để có cơ sở thực hiện đề tài: “*Nghiên cứu biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc*”, Mã số 13.01.24.M.03; từ đó đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý giá đất, đề nghị Ông/Bà cho biết các thông tin về thửa đất chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng/ cho thuê của Ông/Bà
(Tất cả những thông tin do ông/bà cung cấp chỉ nhằm phục vụ hoạt động nghiên cứu khoa học, không sử dụng vào mục đích nào khác)

Tên phường

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ:

thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

..... đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².

- Địa chỉ thửa đất:

- Kích thước mặt tiền: m;

kích thước chiều sâu thửa đất:m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:m;

+ Trung tâm thương mại, chợ:m;

+ Cơ sở giáo dục:m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao:m;

- + Cơ sở y tế:m;
- + Công viên, khu vui chơi giải trí:m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
 - + Điều kiện về giao thông: Độ rộng:m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:; tiếp giáp với mặt đường:
 - + Điều kiện về cấp thoát nước: .
..... ;
 - + Điều kiện về cấp điện: ;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng: ;
 - + Hạ tầng không gian: ;
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ;
 - + Hạ tầng văn hóa, thể thao: ;
 - + Hạ tầng môi trường: ;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:
- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:;
- Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
..... ;
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:
.....

Xin chân thành cảm ơn sự hợp tác của ông/bà

Hà Nội, Ngày tháng năm 2024

NGƯỜI ĐIỀU TRA

Nguyễn Thị Hải Yến

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO VỀ VIỆC HOÀN THIỆN HỒ SƠ ĐÁNH GIÁ, NGHIỆM THU KẾT QUẢ ĐỀ TÀI KH&CN CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024

I. Những thông tin chung

- Tên đề tài: Nghiên cứu biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc
- Mã số: 13.01.24.M.03
- Chủ nhiệm đề tài: TS. Nguyễn Thị Hải Yến
- Chủ tịch hội đồng: TS. Phạm Anh Tuấn (Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội)
- Thời gian đánh giá: Bắt đầu: 9h30 ngày 17 /10 /2024
Kết thúc: 11h00 ngày 17 /10 /2024

II. Nội dung đã thực hiện theo kết luận của hội đồng:

Căn cứ kết luận của Hội đồng tư vấn, đánh giá nghiệm thu, chủ nhiệm đề tài xin tiếp thu và sửa chữa đề tài theo các điểm sau:

TT	Yêu cầu của Hội đồng	Sửa chữa hoặc bảo lưu	Số trang, số dòng
1	-Rà soát các lỗi chính tả, lỗi đánh máy trong đề tài.	Tiếp thu và đã sửa chữa các lỗi chính tả, lỗi đánh máy trong đề tài.	Toàn bộ báo cáo
2	Mục 3.1 xem xét bổ sung cập nhật số liệu năm 2023	Tiếp thu và đã cập nhật số liệu năm 2023	Trang 48, 49
3	Bảng 3.3 rà soát bổ sung thêm giá đất tại xã chọn điểm nghiên cứu	Bảo lưu vì đề tài đã chọn các phường nghiên cứu điểm không có các xã.	Trang 56
4	Rà soát lại tên bảng 3.5 cho phù hợp với nội dung trong bảng	Tiếp thu và đã sửa lại tên bảng 3.5 thành “Hệ số biến động giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giữa hai giai đoạn 2015-2019 và 2020-2024” cho phù hợp với nội dung trong bảng	Trang 59
5	- Các giải pháp đề xuất nên chi tiết, cụ thể tương ứng với kết quả nghiên cứu tại địa phương	Tiếp thu và đã rà soát lại toàn bộ các giải pháp đề xuất chi tiết, cụ thể tương ứng với kết quả nghiên cứu tại địa phương	Trang 71, 72, 73

- Những nội dung đã bổ sung hoàn thiện :

- Đã sửa chữa các lỗi chính tả, lỗi đánh máy trong đề tài,
- Cập nhật số liệu về kinh tế, xã hội thành phố Phúc Yên của năm 2023
- Đã sửa lại tên bảng 3.5 thành “Hệ số biến động giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giữa hai giai đoạn 2015-2019 và 2020-2024” cho phù hợp với nội dung trong bảng
- Đã rà soát lại toàn bộ các giải pháp đề xuất chi tiết, cụ thể tương ứng với kết quả nghiên cứu tại địa phương

2. Những vấn đề bổ sung mới: Không

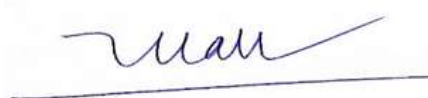
3. Những vấn đề chưa hoàn thiện được:

Điểm hạn chế của đề tài đã chọn các phương nghiên cứu điểm, không có các xã.

III. Kiến nghị của chủ nhiệm đề tài: Không có

CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI

XÁC NHẬN CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG



Nguyễn Thị Hải Yến

Phạm Anh Tuấn

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2024

GIẤY XÁC NHẬN

Ban Biên tập Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường đã nhận bài báo: “Nghiên cứu thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc”

Của tác giả: Nguyễn Thị Hải Yến

Địa chỉ: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội;

Ngày nhận: 16 tháng 9 năm 2024

Bài báo đã phân biện xong và đã được duyệt đăng trong Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường (chỉ số ISSN 0866 - 7608) số 53 (Tháng 12 năm 2024), dự kiến sẽ xuất bản và công bố vào ngày 30 tháng 12 năm 2024.

KT. TỔNG BIÊN TẬP
PHÓ TỔNG BIÊN TẬP

Nguyễn Bá Dũng

Xác nhận của Trường Đại học
Tài nguyên và Môi trường Hà Nội
TP. LỘ CHỨC - HÀNH CHÍNH



Nguyễn Văn Hương

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ PHÚC YÊN, TỈNH VINH PHÚC

Nguyễn Thị Hải Yến¹

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

LỜI CẢM ƠN

Kết quả nghiên cứu này là một phần của đề tài khoa học công nghệ cấp cơ sở năm 2024 “Nghiên cứu biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc” mã số 13.01.24.M.03 do TS. Nguyễn Thị Hải Yến làm chủ nhiệm đề tài.

Tóm tắt

Giá đất ở trên thị trường có xu hướng biến động ra sao là vấn đề không chỉ chính quyền địa phương mà cả người dân đều quan tâm. Giá đất ở được xác định đúng sẽ giúp người sử dụng đất khai thác hợp lý nguồn tài nguyên quan trọng này, đồng thời giúp Nhà nước có căn cứ ban hành chính sách trong việc xác định tiền cho thuê đất, mức thuế về chuyển quyền sử dụng đất, mức bồi thường cho người sử dụng đất khi nhà nước thu hồi đất ở... Thông qua việc đánh giá thực trạng biến động giá đất ở là căn cứ để xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất của các tỉnh, thành phố thuộc trung ương.

Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc tại 16 đoạn đường phố với 61 vị trí đất, đại diện cho 3 vùng nghiên cứu. Kết quả nghiên cứu cho thấy giá giao dịch trên thị trường cao nhất phải kể đến đất vị trí 1 đường Trần Hưng Đạo với giá 90,2 triệu đồng/m² và đường Lạc Long Quân với giá 77,0 triệu đồng/m²; giá đất quy định chưa theo kịp với giá đất ở trên thị trường, nên có sự chênh lệch rất lớn giữa giá đất quy định và giá đất thị trường (từ 3,04 đến 7,09 lần). Hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu có sự chênh lệch lớn. Nếu hệ số điều chỉnh giá đất của UBND tỉnh quy định cao nhất tại các vị trí là từ 1,2 đến 1,28 lần thì hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở cao nhất từ 3,04 đến 7,09 lần. Việc giá đất do nhà nước quy định thấp hơn nhiều so với giá thị trường sẽ gây nhiều hệ lụy trong phát triển kinh tế và ổn định xã hội. Để nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất cần có những giải pháp đồng bộ về hoàn thiện pháp lý liên quan đến giá đất; tăng cường quản lý đất đai và các giải pháp về tổ chức và cán bộ.

Từ khóa: bảng giá đất, giá đất ở, hệ số điều chỉnh, thị trường.

THE CURRENT SITUATION OF RESIDENTIAL LAND PRICE VOLATILITY IN PHUC YEN CITY, VINH PHUC PROVINCE

Abstract

The fluctuations in residential land prices in the market are a matter of concern not only for local authorities but also for the public. Accurately determining residential land prices enables

¹Nguyễn Thị Hải Yến
Tiến sĩ, chuyên ngành Quản lý đất đai
Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội
Email: haiyentmt@gmail.com
ĐT: 0977891369

land users to make rational use of this important resource, while also providing the State with a basis for formulating policies regarding land rental fees, land transfer taxes, and compensation for land users when the State reclaims residential land. Assessing the current situation of residential land price fluctuations serves as a basis for developing and adjusting land price tables for provinces and centrally governed cities.

This study aims to evaluate the current situation of residential land price fluctuations in Phúc Yên city, Vĩnh Phúc province on 16 streets with 61 land positions, representing 03 research areas. The study results show that the highest market transaction prices were observed on Trần Hưng Đạo street at 90.2 million VND/m² and Lạc Long Quân street at 77.0 million VND/m². The regulated land prices have not kept pace with market prices, resulting in a significant gap between the regulated prices and market prices (ranging from 3.04 to 7.09 times). The adjustment coefficient of the province and the difference between the market prices and the prices in the land price tables at the research locations show considerable discrepancies. While the highest adjustment coefficient specified by the provincial People's Committee at certain locations ranges from 1.2 to 1.28 times, the highest ratio of market price to land price table values ranges from 3.04 to 7.09. The State's regulated land prices are significantly lower than market prices, which could lead to various negative impacts on economic development and social stability. To improve the effectiveness of land price management, synchronized solutions are needed, including the completion of legal frameworks related to land pricing, enhanced land management, and organizational and personnel measures.

Keywords: land price, residential land prices, adjustment coefficient, market.

1. Mở đầu

Theo quy định của pháp luật đất đai Việt Nam, giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định (Quốc hội, 2024). Giá đất là một trong những căn cứ pháp lý để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến đất đai như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê đất, thế chấp, góp vốn, bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất,...

Thực tế hiện nay giá đất tại các thành phố lớn thường có giá trị cao và các hoạt động chuyển nhượng, tần suất chuyển nhượng diễn ra sôi động hơn, đồng thời có tác động lớn tới thu ngân sách nhà nước cũng như quyền và lợi ích của người dân, doanh nghiệp nhiều hơn so với các địa phương có quy mô nhỏ hay các vùng nông thôn, miền núi. Tại các thành phố lớn giá đất thị trường và bảng giá đất có sự chênh lệch rất lớn. Sự chênh lệch này đã và đang gây ra nhiều hệ lụy trong xã hội, nhất là trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hay thu hồi đất. Trước thực tế đó, đòi hỏi phải có những giải pháp đồng bộ để giá đất do Nhà nước quy định phải phù hợp với giá giao dịch trên thị trường, như: cần có quy trình xây dựng chỉ số biến động giá đất thị trường đối với đất ở tại khu vực đô thị (Cao Đại Nghĩa, 2020); để xuất đời mới các phương pháp định giá đất bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường (Đoàn Ngọc Phương, 2022).

Như vậy, nghiên cứu biến động giá đất, đặc biệt là giá đất ở giúp cho cơ quan quản lý nhà nước, các bên tham gia vào thị trường đất đai sẽ có cơ sở định giá đất. Đây cũng là căn cứ để nhà nước và chính quyền địa phương hoạch định các chính sách, các giải pháp tích cực tác động để điều chỉnh giá đất cho phù hợp. Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên một địa bàn thành phố thuộc cấp tỉnh, từ đó đưa ra các giải pháp hoàn thiện công tác quản lý giá đất của chính quyền địa phương.

2. Phương pháp nghiên cứu

* Phương pháp chọn điểm nghiên cứu: Thành phố Phúc Yên gồm 8 phường và 2 xã; có thể chia thành 3 vùng như sau:

- Vùng 1: 4 phường trung tâm thuộc đô thị lõi (Trung Nhị, Trưng Trắc, Đồng Xuân, Xuân Hoà); chọn 4 tuyến đường/phố thuộc phường Trung Nhị để nghiên cứu.

- Vùng 2: 3 phường có nhiều khu đô thị mới xây dựng, ven đường QL2A, tiềm năng phát triển mạnh (Hùng Vương, Phúc Thắng, Tiên Châu); chọn 4 tuyến đường/phố thuộc phường Hùng Vương Hùng Vương và 3 tuyến đường/phố thuộc phường Tiên Châu để nghiên cứu.

- Vùng 3: 3 phường, xã phía ngoài đô thị lõi, đang trên đà phát triển (1 phường Nam Viêm và 2 xã Cao Minh, Ngọc Thanh); chọn 3 tuyến đường/phố thuộc phường Nam Viêm để nghiên cứu.

* Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp: Tìm hiểu, thu thập, hệ thống hóa và kế thừa các tài liệu đã nghiên cứu hoặc có liên quan đến đề tài. Các thông tin, số liệu về tình hình sử dụng đất, giá đất quy định của nhà nước thu thập được qua các năm. Xử lý logic các tài liệu và giải quyết các vấn đề đặt ra, thể hiện thông qua các bảng thống kê, đồ thị để so sánh, đánh giá và rút ra kết luận cần thiết. Nguồn từ các Phòng, ban ngành chức năng của thành phố Phúc Yên như: Tài nguyên môi trường, Thống kê, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc...

* Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp: Thu thập thông tin về giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường thông qua phỏng vấn người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng hoặc các kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo các tuyến đường nêu trên. Thời điểm chuyển nhượng trong giai đoạn 2023-2024 (tổng số 183 phiếu điều tra)

Bảng 1. Các tuyến đường/phố chọn nghiên cứu

TT	Phường	Tên đường/phố	Điểm đầu	Điểm cuối	Số vị trí đất	Số phiếu điều tra giá thị trường	Ghi chú
1	Trung Nhị	Phố An Dương Vương	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
2		Phố Tháp Miếu	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
3		Phố Lý Tự Trọng	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
4		Phố Chùa Cầm	Từ Trần Hưng Đạo	Đến Hoàng Diệu	4	12	Đoạn 1
	Từ Hoàng Diệu		Đến hết đường	4	12	Đoạn 2	
5	Hùng Vương	Đường Trần Hưng Đạo	Từ ngã tư bến xe	Đài phun nước	4	12	
6		Đường Lạc Long Quân	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
7		Đường Nguyễn Trãi	Từ đường Hai Bà Trưng	Đến đường rẽ bệnh viện 74	4	12	Đoạn 1
			Đến đường rẽ bệnh viện 74	Ngã ba Thanh Tước	4	12	Đoạn 2
8		Phố Tôn Thất Tùng	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
9	Tiên Châu	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	Quốc lộ 2	Trạm y tế	4	12	

TT	Phường	Tên đường/phố	Điểm đầu	Điểm cuối	Số vị trí đất	Số phiếu điều tra giá thị trường	Ghi chú
10		Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	Từ Quốc lộ 2	Đến Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng	4	12	
11		Đường Hoàng Quốc Việt	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
12		Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	Nhà ông Mạnh Hạch	Giáp Đại Phùng	3	9	
13	Nam Viêm	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	Từ UBND phường	Trường tiểu học	3	9	
14		Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	Trường tiểu học	Cầu Máng	3	9	
Tổng					61	183	

- Phương pháp thống kê, tổng hợp; xử lý số liệu; Trên cơ sở số liệu thu thập được, áp dụng các phương pháp thống kê, tổng hợp; xử lý số liệu để phân tích, đánh giá kết quả nghiên cứu.

Để đánh giá việc quy định giá đất ở của nhà nước, sẽ căn cứ vào mức chênh lệch giữa giá đất thị trường so sánh với giá đất trong bảng giá tại từng vị trí để cho điểm theo 5 mức như sau: Mức chênh lệch nhỏ hơn hoặc bằng 2 sẽ được 5 điểm; mức chênh lệch lớn hơn 2 và nhỏ hơn hoặc bằng 3 sẽ được 4 điểm; mức chênh lệch lớn hơn 3 và nhỏ hơn hoặc bằng 4 sẽ được 3 điểm; mức chênh lệch lớn hơn 4 và nhỏ hơn hoặc bằng 5 sẽ được 2 điểm; mức chênh lệch lớn hơn 5 sẽ được 1 điểm

Căn cứ vào điểm đạt được trung bình của tuyến đường phố để đánh giá giá đất ở của nhà nước quy định có đạt yêu cầu hay không và đạt ở mức nào, sẽ căn cứ vào các tiêu chí sau: Số điểm đạt được lớn hơn hoặc bằng 4 sẽ được đánh giá mức Tốt; số điểm đạt được lớn hơn hoặc bằng 3 và nhỏ hơn 4 sẽ được đánh giá mức Khá; số điểm đạt được lớn hơn hoặc bằng 2 và nhỏ hơn 3 sẽ được đánh giá mức Trung bình; số điểm đạt được nhỏ hơn 2 sẽ được đánh giá mức Không đạt.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Thành phố Phúc Yên nằm ở phía Đông của tỉnh Vĩnh Phúc, có tổng diện tích tự nhiên 11.948,6 ha; chiếm 9,66% tổng diện tích tự nhiên của tỉnh. Thành phố có vị trí địa lý từ 105°22' đến 105°41' vĩ độ Bắc, từ 21°22' đến 21°35' độ kinh Đông. Thành phố có 10 đơn vị hành chính trực thuộc, gồm 8 phường (Xuân Hòa, Đồng Xuân, Trưng Trắc, Trưng Nhị, Hùng Vương, Phúc Thắng, Tiên Châu, Nam Viêm) và 02 xã (Cao Minh, Ngọc Thanh).

Thành phố có vị trí địa lý thuận tiện tiếp giáp với thủ đô Hà Nội về phía Tây Bắc, và cảng hàng không quốc tế Nội Bài, đầu mối giao thương và vận tải vùng đồng bằng sông Hồng, quốc gia và quốc tế; có các điều kiện tự nhiên, cảnh quan sườn đồi hấp dẫn thuận lợi cho phát triển đô thị

xanh, đô thị sinh thái; có các lợi thế tiềm năng cảnh quan tự nhiên và lợi thế về địa điểm để phát triển du lịch, du lịch sinh thái, khu đô thị du lịch. Với vị trí và tiềm năng sẵn có, thành phố Phúc Yên được xác định là trung tâm kinh tế, du lịch, dịch vụ và đào tạo nguồn nhân lực của tỉnh và vùng thủ đô; trở thành địa chỉ hấp dẫn thu hút đầu tư của nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước, trong đó có những tập đoàn kinh tế nổi tiếng hàng đầu thế giới như Toyota, Honda. Nhiều khu đô thị mới, khu du lịch – nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại được hình thành như: Khu đô thị Đồng Sơn, khu đô thị Xuân Hòa, Hùng Vương – Tiên Châu, khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 5 sao Flamingo Đại Lải, khu nghỉ dưỡng sinh thái Thanh Xuân.

Trong nhiều năm, Phúc Yên luôn đạt tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, giá trị sản xuất công nghiệp hằng năm của thành phố chiếm trên 80% tổng giá trị sản xuất công nghiệp của tỉnh. Đặc biệt, thành phố là địa phương có số thu ngân sách lớn, đóng góp 70-80% tổng thu ngân sách của tỉnh. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch tích cực theo hướng tăng tỷ trọng công nghiệp, dịch vụ, giảm tỷ trọng nông nghiệp, trong đó, công nghiệp - xây dựng chiếm 95%, dịch vụ 4,5%, nông nghiệp chiếm 0,5%. (UBND thành phố Phúc Yên, 2023).

Dân số trung bình năm 2024 của thành phố Phúc Yên là 155.435 người. Phúc Yên có tỷ lệ dân tộc ít người tập trung chủ yếu ở xã Ngọc Thanh khoảng 4.790 người, chiếm 36% dân số xã Ngọc Thanh và chiếm 80% số người dân tộc trên địa bàn thành phố.

3.1.2. Công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Trong tổng diện tích tự nhiên của thành phố thì đất ở 1.285,16 ha, chiếm 10,76% so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố. Trong đó, đất ở tại nông thôn 690,24 ha, chiếm 5,78%; Đất ở tại đô thị 594,92 ha, chiếm 4,98% so với tổng diện tích đất tự nhiên.

Năm 2022, Ban thường vụ Tỉnh ủy đã phê duyệt Đề án phát triển thành phố giai đoạn 2020-2030, tầm nhìn đến năm 2045. Đây chính là quy hoạch rất quan trọng, là bước đột phá để phát triển ngành dịch vụ gắn với phát triển đô thị, từng bước đưa Phúc Yên trở thành đô thị thông minh, hiện đại, có môi trường thân thiện, xã hội hài hòa, văn hóa phong phú, nhân dân hạnh phúc.

Công tác quản lý đất đai đi vào nề nếp, góp phần sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm, tăng nguồn thu ngân sách địa phương. Thị trường bất động sản tại thành phố phát triển rất mạnh mẽ, hàng năm có hàng nghìn các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (UBND thành phố Phúc Yên, 2023).

3.1.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố như: Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường; Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất; Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Hiện trạng môi trường, an ninh; Thời hạn sử dụng đất. Ngoài ra còn có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán.

Theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc sẽ chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

3.2. Thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.2.1. Giá đất ở theo bảng giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Năm 2019, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã ban hành quyết định số 62/2019/QĐ-UBND quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2020-2024. Bảng giá đất của tỉnh ban hành cho thấy: tại vị trí 1 trong các tuyến đường/ phố chọn nghiên cứu thì giá đất ở biến động trong khoảng từ 4,2 triệu/m² đến 9,6 triệu/m² (Phường Trưng Nhị); từ 6,0 triệu/m² đến 22,0 triệu/m² (Phường Hùng Vương); từ 6,3 triệu/m² đến 7,0 triệu/m² (Phường Tiễn Châu) và từ 2,5 triệu/m² đến 4,2 triệu/m² (Phường Nam Viêm) (Bảng 2)

Bảng 2. Giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giai đoạn 2020-2024

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở theo vị trí				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I	Phường Trưng Nhị					
1	Phố An Dương Vương	9.000	3.600	2.300	1.800	
2	Phố Tháp Miếu	4.200	2.100	1.500	1.300	
3	Phố Lý Tự Trọng	4.800	2.400	1.500	1.300	
4	Phố Chùa Cắm	9.600	4.800	3.400	2.900	Đoạn 1
		6.600	3.300	1.750	1.400	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương					
1	Đường Trần Hưng Đạo	22.000	7.000	5.000	4.000	
2	Đường Lạc Long Quân	15.000	5.000	4.000	3.000	
3	Đường Nguyễn Trãi	13.000	4.500	3.000	2.500	Đoạn 1
		10.000	3.500	3.000	2.000	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	6.000	3.000	2.000	1.500	
III	Phường Tiễn Châu					
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	6.500	2.600	1.500	1.000	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiễn Thắng)	7.000	3.000	2.200	1.500	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	6.300	2.200	1.500	1.000	
IV	Phường Nam Viêm					
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	2.500	900	850		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	4.200	1.500	850		
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	3.000	1.100	850		

Nguồn: UBND tỉnh Vĩnh Phúc, 2019

Các tuyến đường, phố của phường Hùng Vương vẫn là những vị trí đặc địa, khả năng sinh lợi cao nên có giá chung cao hơn các khu vực khác. Ngược lại địa bàn phường Nam Viêm cách xa trung tâm, khu vực này chưa có cơ sở hạ tầng xã hội phát triển đồng bộ nên giá đất tại các khu vực này còn thấp hơn mặt bằng chung.

Giá đất ở luôn cao nhất tại vị trí 1 (mặt tiền dọc theo trục đường chính) là nơi có vị trí thuận lợi về giao thông phù hợp với mục đích kinh doanh quy mô gia đình. Giá đất quy định giảm dần tại các vị trí 2, 3, 4 và giảm theo quy luật càng nằm xa trục đường chính, giá đất càng giảm. Theo từng đường, giá đất ở quy định cao nhất là vị trí 1 cao gấp khoảng từ 2,94 lần đến 6,30 lần so với

giá đất vị trí 4.

3.2.2. Hệ số điều chỉnh giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH ngày 29/11/2013 và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, hàng năm UBND tỉnh ban hành các quyết định quy định về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc. Đó là các quyết định số 45/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc; quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc và quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc (Bảng 3).

Hệ số điều chỉnh giá đất tại các quyết định nói trên làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; làm căn cứ tính thu tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP và đặc biệt làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 2 và Khoản 1, Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ - CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

Bảng 3. Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu giai đoạn 2021 -2023

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Hệ số điều chỉnh giá đất ở			Ghi chú
		Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	
I	Phường Trưng Nhị				
1	Phố An Dương Vương	1,07	1,27	1,27	
2	Phố Tháp Miếu	1,05	1,26	1,26	
3	Phố Lý Tự Trọng	1,05	1,26	1,26	
4	Phố Chùa Cắm	1,07	1,27	1,27	Đoạn 1
		1,07	1,27	1,27	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương				
1	Đường Trần Hưng Đạo	1,10	1,28	1,28	
2	Đường Lạc Long Quân	1,10	1,28	1,28	
3	Đường Nguyễn Trãi	1,10	1,20	1,20	Đoạn 1
		1,10	1,20	1,20	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	1,05	1,26	1,26	
III	Phường Tiên Châu				
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	1,07	1,27	1,27	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng)	1,07	1,27	1,27	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	1,07	1,27	1,27	
IV	Phường Nam Viêm				
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	1,00	1,20	1,20	
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	1,00	1,20	1,20	
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	1,05	1,26	1,26	

Nguồn: UBND tỉnh Vĩnh Phúc các năm 2021, 2022, 2023

Như vậy trong 3 năm qua 2021-2023, hệ số điều chỉnh giá đất ở không tăng đáng kể, đặc biệt hệ số điều chỉnh giá đất trong hai năm 2022 và 2023 là không thay đổi. Hệ số điều chỉnh giá đất cao nhất trên địa bàn thành phố Phúc Yên chỉ là 1,28 lần. Các vị trí có hệ số điều chỉnh giá đất thấp nhất là 1,00 đến 1,05 lần.

3.2.3. Thực trạng giá đất ở thị trường trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Trong giai đoạn 2023-2024, số lượng các giao dịch đất đai trên địa bàn thành phố tập trung nhiều ở đường, phố thuộc phường Tiên Châu, Trưng Nhị và Hùng Vương do đất ở đây có khả năng sinh lợi cao, có vị trí thuận lợi, có thể sử dụng nhằm mục đích kinh doanh buôn bán, cho thuê làm mặt bằng kinh doanh. Những vị trí khác nhau thì có giá đất ở giao dịch trên thị trường là khác nhau. Cụ thể, các lô đất có vị trí gần khu trung tâm kinh tế, gần mặt đường lớn thuận tiện cho giao thông, có điều kiện hạ tầng phát triển thì thường có giá đất cao hơn nhiều so với giá đất do Nhà nước quy định. Giá giao dịch trên thị trường cao nhất phải kể đến đất vị trí 1 đường Trần Hưng Đạo với giá 90,2 triệu đồng/m² và đường Lạc Long Quân với giá 77,0 triệu đồng/m² (Bảng 4)

Bảng 4. Giá đất ở thị trường tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: nghìn đồng/m²

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở thị trường				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I Phường Trưng Nhị						
1	Phố An Dương Vương	28.700	19.000	11.200	6.300	
2	Phố Tháp Miếu	16.500	8.900	6.100	6.200	
3	Phố Lý Tự Trọng	15.900	9.700	5.800	5.500	
4	Phố Chùa Cắm	28.200	14.600	9.000	5.500	Đoạn 1
		16.700	9.800	5.300	6.500	Đoạn 2
II Phường Hùng Vương						
1	Đường Trần Hưng Đạo	90.200	39.100	27.000	15.400	
2	Đường Lạc Long Quân	77.000	34.000	21.000	17.800	
3	Đường Nguyễn Trãi	55.500	26.900	15.500	11.000	Đoạn 1
		41.400	24.800	16.300	10.900	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	24.600	17.200	12.700	9.900	
III Phường Tiên Châu						
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	15.800	11.000	9.800	5.700	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	19.100	12.600	10.500	8.400	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	16.000	12.300	9.400	6.500	
IV Phường Nam Viêm						
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	8.100	5.100	3.800		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	13.700	7.300	4.900		
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	9.400	5.600	4.050		

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

Nguyên nhân chính của việc giá đất thị trường trong giai đoạn 2023-2024 tăng là do trong

những năm qua, việc đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật để đạt các tiêu chí lên đô thị loại II vào năm 2025 là rất lớn. Các khu đô thị tiếp tục được quan tâm đầu tư phát triển. Đến nay, Khu đô thị Hùng Vương - Tiên Châu thực hiện xây dựng đạt 70% hạ tầng kỹ thuật, mật độ xây dựng nhà ở đạt 30%. Khu đô thị TMS Land - Hùng Vương đã xây dựng 250 căn hộ liền kề và hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 40%. Khu đô thị Nam Phúc Yên đang hoàn thành cơ sở hạ tầng. Ngoài ra, 4 dự án khu đô thị đang được tiếp tục triển khai là: Khu đô thị Đầm Diệu với diện tích 65 ha; Hùng Vương - Tiên Châu, tổng diện tích 70 ha; khu đô thị mới Tiên Châu có diện tích 27 ha và khu đô thị mới 2 với diện tích 35 ha. Sự hình thành các khu đô thị cũng tác động lên giá đất ở trên thị trường tăng nhanh nên mức chênh lệch giữa giá thị trường và giá quy định càng cao. Từ đó ta có thể thấy tác động của các yếu tố cơ sở hạ tầng ảnh hưởng đến giá đất rất nhiều mà bảng giá đất quy định do UBND tỉnh ban hành không theo kịp.

Bảng 5. Mức chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Mức chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I	Phường Trưng Nhị					
1	Phố An Dương Vương	3,19	5,28	4,87	3,50	
2	Phố Tháp Miếu	3,93	4,24	4,07	4,77	
3	Phố Lý Tự Trọng	3,31	4,04	3,87	4,23	
4	Phố Chùa Cắm	2,94	3,04	2,65	1,90	Đoạn 1
		2,53	2,97	3,03	4,64	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương					
1	Đường Trần Hưng Đạo	4,10	5,59	5,40	3,85	
2	Đường Lạc Long Quân	5,13	6,80	5,25	5,93	
3	Đường Nguyễn Trãi	4,27	5,98	5,17	4,40	Đoạn 1
		4,14	7,09	5,43	5,45	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	4,10	5,73	6,35	6,60	
III	Phường Tiên Châu					
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	2,43	4,23	6,53	5,70	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	2,73	4,20	4,77	5,60	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	2,54	5,59	6,27	6,50	
IV	Phường Nam Viêm					
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phụng	3,24	5,67	4,47		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	3,26	4,87	5,76		
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	3,13	5,09	4,76		

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

Qua tổng hợp số liệu tại bảng 5, có thể thấy giá đất quy định chưa theo kịp với giá đất ở trên thị trường, nên có sự chênh lệch rất lớn giữa giá đất quy định và giá đất thị trường (từ 3,04 đến 7,09 lần). Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đất ở biến động trên thị trường chủ yếu do vị trí, địa điểm của thửa đất; điều kiện về giao thông; điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; diện tích, kích

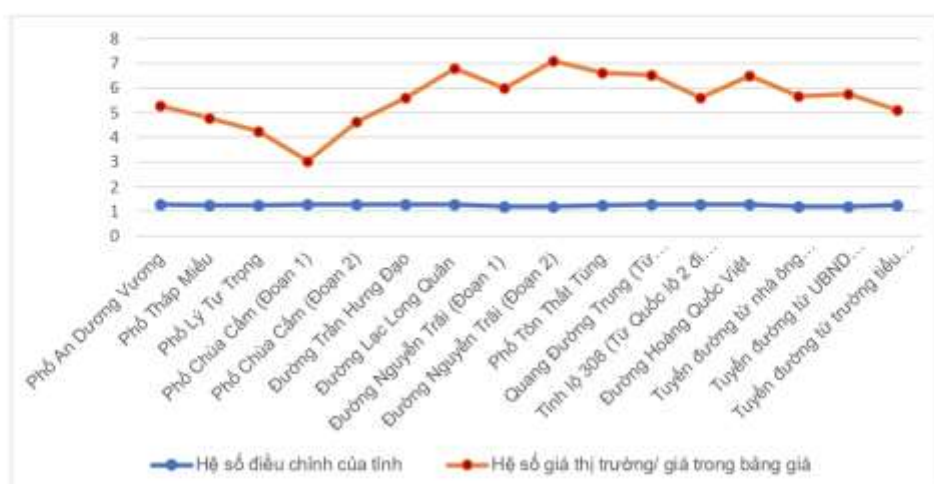
thước, hình thể của thửa đất; các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh...

Bảng 6. Hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Mức chênh lệch cao nhất		Ghi chú
		Hệ số điều chỉnh của tỉnh	Hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá	
I	Phường Trưng Nhị			
1	Phố An Dương Vương	1,27	5,28	
2	Phố Tháp Miếu	1,26	4,77	
3	Phố Lý Tự Trọng	1,26	4,23	
4	Phố Chùa Cầm	1,27	3,04	Đoạn 1
		1,27	4,64	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương			
1	Đường Trần Hưng Đạo	1,28	5,59	
2	Đường Lạc Long Quân	1,28	6,80	
3	Đường Nguyễn Trãi	1,20	5,98	Đoạn 1
		1,20	7,09	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	1,26	6,60	
III	Phường Tiên Châu			
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	1,27	6,53	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	1,27	5,60	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	1,27	6,50	
IV	Phường Nam Viêm			
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	1,20	5,67	
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	1,20	5,76	
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	1,26	5,09	

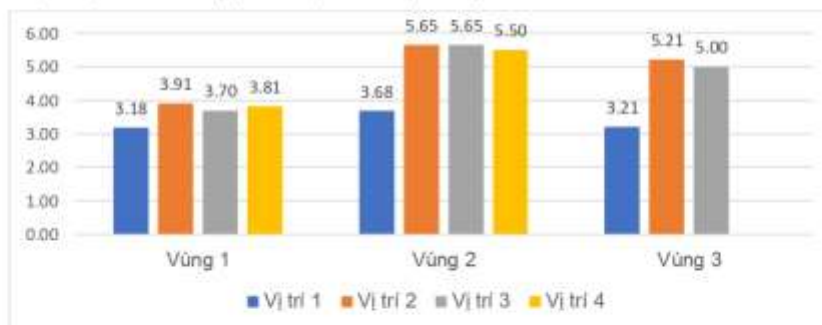
Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024



Hình 1. Hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu

Có thể thấy hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu có sự chênh lệch rất lớn. Nếu hệ số điều chỉnh giá đất của UBND tỉnh quy định cao nhất tại các vị trí là từ 1,2 đến 1,28 lần thì hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở cao nhất từ 3,04 đến 7,09 lần (Bảng 6).

Nếu đánh giá mức chênh lệch theo vùng thì Hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí theo vùng nghiên cứu được thể hiện trong đồ thị dưới đây. Qua đó vùng 2 là vùng có mức chênh lệch cao nhất (vùng này có phường Hưng Vương và Tiên Châu là những phường có tốc độ đô thị hoá cao, cơ sở hạ tầng phát triển, nhiều dự án khu đô thị và mức độ sinh lợi tại các tuyến phố là rất lớn). Vùng 1 có mức chênh lệch ổn định và thấp nhất do giá đất vùng này có sự ổn định từ trước (hệ số từ 3,18 đến 3,91 lần).



Hình 2. Hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí theo vùng nghiên cứu

Đánh giá việc quy định giá đất ở của nhà nước căn cứ vào mức chênh lệch giữa giá đất thị trường so sánh với giá đất trong bảng giá tại từng vị trí để cho điểm. Kết quả đánh giá chung theo

các mức như sau:

Bảng 7. Đánh giá giá đất ở do nhà nước quy định tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: lần

TT	Tên đường/ phố	Điểm đánh giá cho từng vị trí				Điểm trung bình	Đánh giá	Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4			
I Phường Trưng Nhị								
1	Phố An Dương Vương	3	1	2	3	2,25	Trung bình	
2	Phố Tháp Miếu	3	2	2	2	2,25	Trung bình	
3	Phố Lý Tự Trọng	3	2	3	2	2,50	Trung bình	
4	Phố Chùa Cắm	4	3	4	5	4,00	Tốt	Đoạn 1
		4	4	3	2	3,25	Khá	Đoạn 2
II Phường Hùng Vương								
1	Đường Trần Hưng Đạo	2	1	1	3	1,75	Không đạt	
2	Đường Lạc Long Quân	1	1	1	1	1,00	Không đạt	
3	Đường Nguyễn Trãi	2	1	1	2	1,50	Không đạt	Đoạn 1
		2	1	1	1	1,25	Không đạt	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	2	1	1	1	1,25	Không đạt	
III Phường Tiên Châu								
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	4	2	1	1	2,00	Trung bình	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	4	2	2	1	2,25	Trung bình	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	4	1	1	1	1,75	Không đạt	
IV Phường Nam Viêm								
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	3	1	2		2,00	Trung bình	
2	Tuyến đường từ UBND phường đến trường tiểu học	3	2	1		2,00	Trung bình	
3	Tuyến đường từ trường tiểu học đến Cầu Máng	3	1	2		2,00	Trung bình	

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

Như vậy trong 16 tuyến đường, phố thì có 1 tuyến đường phố đạt mức Tốt; 1 tuyến đường phố đạt mức Khá; 8 tuyến đường phố đạt mức trung bình và 6 tuyến đường phố không đạt yêu cầu. Điều này chứng tỏ địa phương cần đẩy mạnh và chú trọng hơn nữa công tác xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất do tỉnh quy định. Việc ban hành bảng giá đất quá thấp do với giá thị trường phổ biến sẽ gây ra nhiều hệ lụy tiêu cực về đất đai, gây rối loạn thị trường bất động sản, đây là yếu tố tác động không nhỏ đến công tác quản lý Nhà nước, gây thiệt hại cho xã hội. Định giá đất nếu thực hiện không hiệu quả, không chính xác sẽ là vật cản, tác động xấu cho sự phát triển thị trường đất đai, gây thất thu cho ngân sách nhà nước.

Việc quy định giá đất của nhà nước quá thấp, người dân không chấp thuận, tất yếu sẽ dẫn đến các khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, giảm

nguồn thu từ đất đai vào ngân sách địa phương...

3.3. Đánh giá thực trạng giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

- Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở diễn ra sôi động, giá giao dịch trên thị trường cao hơn nhiều so với giá đất trong bảng giá của tỉnh quy định.

- Trong thời gian qua, công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã được thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, góp phần thu ngân sách, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Tuy nhiên, quá trình thực hiện tại thành phố Phúc Yên nói riêng và các địa phương trên toàn tỉnh nói chung còn nhiều nội dung vướng mắc, chưa có các giải pháp khắc phục, gây ảnh hưởng đến tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công dự án.

- Trong quá trình thực hiện thủ tục về đất đai phát hiện có sự bất cập về giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất đặc biệt là những vị trí, khu đất giáp khu vực nhà nước đang và đã đầu tư hạ tầng xã hội (có sự chênh lệch so với giá thị trường) nhưng chưa được kịp thời điều chỉnh, bổ sung giá đất, hệ số điều chỉnh cho phù hợp.

3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.4.1. Hoàn thiện pháp lý liên quan đến giá đất

- Hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật về giá đất ở: Pháp luật đất đai hiện hành đã bổ sung các quy định cụ thể về quản lý tài chính đất đai và giá đất, tuy nhiên các văn bản hướng dẫn thi hành còn thiếu quy định cụ thể về trình tự, thủ tục xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Để giải quyết vấn đề này các cơ quan quản lý nhà nước liên quan trong lĩnh vực này ở Trung ương và tỉnh Vĩnh Phúc cần cần sớm ban hành các văn bản quy định cụ thể về trình tự, thủ tục xác định theo nguyên tắc thị trường.

- Tổ chức thi hành pháp luật đất đai về giá đất ở: Công tác định giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên cần đảm bảo sự thống nhất, hiệu quả quản lý đất đai của Nhà nước. Giá đất ở cần được điều chỉnh cho phù hợp với giá đất ở trên thị trường tại từng khu vực. Việc điều chỉnh giá đất ở và xác định giá đất ở là công việc phức tạp, nhạy cảm và ảnh hưởng đến nhiều mặt của nền kinh tế - xã hội và sự ổn định của người dân. Vì vậy trong trường hợp giá đất ở biến động khi quy hoạch, đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng khu đô thị mới... thì các cấp chính quyền có liên quan phải thực hiện việc điều chỉnh giá đất ở kịp thời trên cơ sở cân nhắc một cách thận trọng và tính toán giá đất ở theo cách phân tích các mức độ một cách toàn diện.

3.4.2. Tăng cường quản lý đất đai

Tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, nhà ở; căn cứ các định hướng, sử dụng đất, phân bổ như cầu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và người dân. Tăng cường quản lý thị trường quyền sử dụng đất, đăng ký giá đất chuyển nhượng trên thị trường công khai, minh bạch.

3.4.3. Giải pháp về tổ chức và cán bộ

Giá đất ở và quản lý Nhà nước về giá đất ở là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý đất đai, tuy nhiên đây là vấn đề mới còn thiếu nhiều kinh nghiệm cả về lý luận thực tiễn, tổ chức định giá còn do nhiều ngành đảm nhiệm, đội ngũ cán bộ chuyên môn chưa được đào tạo chính quy, chuyên nghiệp. Để khắc phục cần áp dụng cụ thể các giải pháp như kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về giá đất ở; chú trọng hơn về đội ngũ, cán bộ định giá đất thành thạo về nghiệp vụ; có chuyên môn sâu và kiến thức tổng hợp nhiều lĩnh vực hoạt động kinh tế - xã

hội. Trước mắt cần tăng cường khả năng chuyên môn về định giá đất ở cho đội ngũ đang thực hiện công tác này.

- Áp dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý giá đất ở và định giá đất ở: UBND thành phố Phúc Yên cần sớm xây dựng đề án trình UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt để triển khai thực hiện nhiệm vụ xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất để đảm bảo có các dữ liệu về giá đất công khai, minh bạch.

4. Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy giá đất ở chuyển nhượng thực tế trên thị trường cao hơn khá nhiều so với giá đất ở do Nhà nước quy định, đặc biệt ở những vị trí có điều kiện thuận lợi về hạ tầng, kinh doanh buôn bán, tập trung đông dân cư, nằm trong khu trung tâm thì sự chênh lệch giữa giá thực tế và giá do Nhà nước quy định càng cao. Việc tồn tại hai loại giá đất này chính là nguyên nhân tạo ra những cơn “nóng - lạnh” của thị trường bất động sản và gây nên những hiện tượng tiêu cực về lợi nhuận thu được từ đất trên thị trường đất đai.

Đánh giá chung về việc xây dựng bảng giá đất tại 16 tuyến đường, phổ chọn nghiên cứu thì có 1 tuyến đường phổ đạt mức Tốt; 1 tuyến đường phổ đạt mức Khá; 8 tuyến đường phổ đạt mức trung bình và 6 tuyến đường phổ không đạt yêu cầu. Điều này chứng tỏ địa phương cần đẩy mạnh và chú trọng hơn nữa công tác xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất do tỉnh quy định. Cần có những giải pháp đồng bộ về hoàn thiện pháp lý liên quan đến giá đất; tăng cường quản lý đất đai và các giải pháp về tổ chức và cán bộ. Nhờ đó công tác quản lý giá đất mới có hiệu quả, đáp ứng yêu cầu tăng cường năng lực quản lý nhà nước về đất đai, góp phần quản lý thị trường đất đai và bất động sản, khai thác tốt nguồn thu từ đất, sử dụng đất đai tiết kiệm và có hiệu quả, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Cao Đại Nghĩa, Nghiên cứu cơ sở khoa học xây dựng chỉ số biến động giá đất thị trường, Đề tài KH và CN cấp Bộ năm 2020
2. Đoàn Ngọc Phương, Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn, đề xuất đổi mới các phương pháp định giá đất bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường, Đề tài KH và CN cấp Bộ năm 2022
3. Quốc hội, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024
4. UBND tỉnh Vĩnh Phúc, Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2020-2024
5. UBND tỉnh Vĩnh Phúc, Quyết định số 45/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc
6. UBND tỉnh Vĩnh Phúc, Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc
7. UBND tỉnh Vĩnh Phúc, Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc
8. UBND thành phố Phúc Yên, Báo cáo số 747/BC-UBND ngày 08/12/2023 Báo cáo về tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển Kinh tế - Xã hội năm 2023 và Kế hoạch phát triển Kinh tế - Xã hội năm 2024