

Tổng quan thị trường quyền sử dụng đất ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình

Xuân Thị Thu Thảo¹, Lưu Thị Thảo¹, Nguyễn Thị Hải¹, Đặng Văn Luận²,
Vũ Thị Quỳnh Nga¹, Phạm Thanh Quế¹, Hồ Văn Hóa¹, Đào Thị Thùy Dương³, Nguyễn Sỹ Hà¹

¹Trường Đại học Lâm nghiệp

²Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai

³Trường Đại học Lâm nghiệp - Phân hiệu Đồng Nai

Overview of the urban land use rights market in Luong Son district, Hoa Binh province

Xuan Thi Thu Thao¹, Luu Thi Thao¹, Nguyen Thi Hai¹, Dang Van Luan²,
Vu Thi Quynh Nga¹, Pham Thanh Que¹, Ho Van Hoa¹, Dao Thi Thuy Duong³, Nguyen Sy Ha¹

¹Vietnam National University of Forestry

²Land registration office of Dong Nai province

³Vietnam National University of Forestry - Dong Nai Campus

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.13.5.2024.157-167>

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm cung cấp thông tin về tình hình thị trường quyền sử dụng đất (QSDĐ) ở tại khu đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình; chỉ ra các yếu tố cấu thành nên thị trường gồm: số lượng giao dịch, cung - cầu, giá chuyển nhượng và một số yếu tố khác. Sử dụng phương pháp thu thập số liệu thứ cấp, số liệu sơ cấp và phương pháp tổng hợp, phân tích số liệu, nghiên cứu đã tiến hành điều tra các đối tượng thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Nghiên cứu đã chỉ ra nhu cầu giao dịch QSDĐ ở tại đô thị trong thời gian tới. Nghiên cứu cũng xác định nguồn cung QSDĐ tại địa phương khá dồi dào từ các hộ gia đình, cá nhân và từ các dự án xây dựng và phát triển nhà ở tại đô thị. Quá trình thực hiện giao dịch QSDĐ ở tại đô thị cho thấy giá thị trường có sự chênh lệch nhiều hơn so với bảng giá đất do UBND tỉnh quy định trong giai đoạn 2019-2023 (từ 2,73 đến 8,2 lần). Do vậy để phát triển thị trường QSDĐ ở tại đô thị (ODT) tại huyện Lương Sơn cần phải có giải pháp đồng bộ từ việc phát triển nguồn cung nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân cũng như bình ổn giá QSDĐ ở tại đô thị.

ABSTRACT

The study aims to summarize the situation of the urban land use rights market in Luong Son district, Hoa Binh province, specifically pointing out the factors that make up the market including the number of transactions, supply, demand and transfer prices and some other factors. Using the method of collecting secondary data, collecting primary data and synthesizing and analyzing data, the research conducted an investigation of subjects performing transfer transactions to see the need for transfer transactions. Land use rights epidemic in urban areas in the near future. Besides, the supply of local land use rights is quite abundant from households, individuals and urban housing construction and development projects. The process of implementing land use rights transactions in urban areas shows that the market price is more different than the land price list prescribed by the Provincial People's Committee in the period 2019-2023 (from 2.73 to 8.2 times). Therefore, to develop the ODT land use rights market in Luong Son district, it is necessary to have a synchronous solution from developing supply to meet people's needs as well as stabilize the price of residential land use rights in urban areas.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 17/05/2024

Ngày phản biện: 21/06/2024

Ngày quyết định đăng: 25/07/2024

Từ khóa:

Cầu quyền sử dụng đất, đất ở tại đô thị, huyện Lương Sơn, thị trường quyền sử dụng đất.

Keywords:

Demand for land use rights, land use rights market, Luong Son district, urban residential land.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Phát triển đô thị được coi là động lực phát triển của nền kinh tế tại Việt Nam [1]. Trong quá trình phát triển, bên cạnh cải tạo và nâng cấp các đô thị cũ, đã xuất hiện nhiều đô thị mới, khu đô thị mới [2]. Song song với đó, nhu cầu sử dụng đất ngày càng của người dân, đặc biệt là đất ở tại các đô thị. Vấn đề này tác động không nhỏ đến thị trường QSDĐ ở tại đô thị bởi đất đai là một trong những tài sản có giá trị lớn [3]. Thị trường QSDĐ ở tại đô thị là thị trường chuyển diễn ra các giao dịch giữa người nhận chuyển nhượng QSDĐ ở tại đô thị và người chuyển nhượng QSDĐ ở tại đô thị thông qua cơ chế thị trường hình thành giá QSDĐ ở tại đô thị [4].

Huyện Lương Sơn thuộc vùng miền núi của tỉnh Hòa Bình, huyện là cửa ngõ của tỉnh Hòa Bình. Đặc điểm nổi bật với địa hình là những dãy núi thấp, xen kẽ là những khối núi đá vôi với những khe suối, hồ tự nhiên, nhân tạo đan xen. Lương Sơn có những danh lam, thắng cảnh hàng năm có thể thu hút một lượng khách đáng kể. Những lợi thế về giao thông cùng tiềm năng lớn về tài nguyên thiên nhiên, có điều kiện xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các khu nghỉ dưỡng nhằm phát triển du lịch... Đặc biệt, huyện Lương Sơn đã và đang phấn đấu để đến năm 2025 đạt tiêu chuẩn là thị xã, do vậy việc thu hút các nhà đầu tư để đầu tư cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế, xã hội là rất cần thiết [5]. Chính vì thế, trong những năm gần đây, nhu cầu chuyển nhượng QSDĐ tại huyện Lương Sơn nói chung và tại khu vực đô thị nói riêng. Để có được bức tranh khái quát về thị trường QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn thì việc nghiên cứu về thị trường QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn có ý nghĩa khoa học và thực tiễn.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Theo quy định tại Quyết định 57/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 ban hành quy định

bảng giá các loại đất năm 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình thì giá đất ở tại đô thị của huyện Lương Sơn tập trung tại thị trấn Lương Sơn do vậy điểm nghiên cứu được lựa chọn đối với giá đất ở tại đô thị là thị trấn Lương Sơn. Theo quy định của UBND tỉnh Hòa Bình, đất ở tại đô thị của thị trấn Lương Sơn được chia thành 8 tuyến đường với 4 vị trí khác nhau [6]. Do vậy, nghiên cứu tập trung vào các giao dịch QSDĐ ở tại đô thị đã được thực hiện trong giai đoạn 2019-2023 tại 8 tuyến đường thuộc thị trấn Lương Sơn.

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

Số liệu thứ cấp được thu thập từ các phòng ban chức năng của huyện Lương Sơn.

Số liệu sơ cấp được thu thập thông qua phỏng vấn người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng ở tại đô thị của huyện trong giai đoạn 2019-2023 (với phiếu điều tra được thiết kế bám sát vào nội dung nghiên cứu) thuộc 8 tuyến đường với 4 vị trí khác nhau. Cụ thể tiến hành điều tra 100 phiếu (mỗi vị trí điều tra tối thiểu 3 phiếu), trong đó có 40 phiếu là hộ nhận chuyển nhượng, 40 phiếu là hộ chuyển nhượng và 20 phiếu là cán bộ chuyên môn tại các phòng ban chức năng liên quan, các chuyên viên môi giới tại các sàn giao dịch bất động sản tại huyện Lương Sơn. Để thấy được nguồn cung và cầu QSDĐ ở tại đô thị trong thời gian tới trên địa bàn huyện Lương Sơn.

2.3. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu

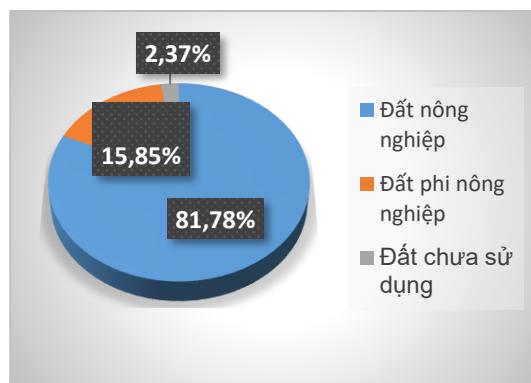
Số liệu được tổng hợp và xử lý bằng Excel. Sử dụng phương pháp thông kê mô tả và phương pháp thống kê so sánh để khái quát thị trường QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn, cũng như so sánh số lượng giao dịch QSDĐ ở tại đô thị trong thị trường, sự thay đổi nguồn cung QSDĐ ở tại đô thị, cũng như giá QSDĐ ở tại đô thị trong giai đoạn 2019-2023.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu



Hình 1. Sơ đồ vị trí huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình



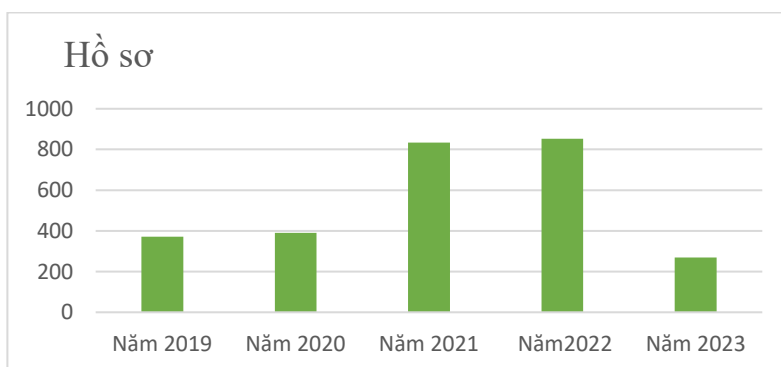
Hình 2. Cơ cấu sử dụng đất tại huyện Lương Sơn năm 2023

Lương Sơn là 1 trong 11 huyện/thành phố của tỉnh Hòa Bình, đây là địa phương có vị trí tiếp giáp với thành phố Hà Nội và có trục đường quốc lộ 6 chạy qua. Huyện có vai trò rất quan trọng trong chiến lược quốc phòng, an ninh và có điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế- xã hội (UBND huyện Lương Sơn 2021). Ngày 20/11/2019 Bộ trưởng Bộ xây dựng ban hành Quyết định số 986/QĐ-BXD về việc công nhận thị trấn Lương Sơn và khu mở rộng đô thị loại IV. Đây là một yếu tố thúc đẩy sự phát triển thị trường QSDĐ tại các khu đô thị nói chung và tại huyện Lương Sơn nói riêng. Theo số liệu thống kê đến ngày 31/12/2023 huyện Lương Sơn có tổng diện tích đất tự nhiên là 36.482,72 ha trong đó đất phi nông nghiệp là 5.783.445 ha chiếm 15,85% tổng diện tích (UBND huyện Lương Sơn, 2024). Tại huyện Lương Sơn, diện tích đất nông nghiệp chiếm đa số với 81,78% tập trung chủ yếu là đất lâm nghiệp và đất sản

xuất nông nghiệp. Đây chính là nguồn tiềm năng để huyện phát triển ngành kinh tế nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

3.2. Số lượng các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị

Trong toàn huyện Lương Sơn đất ở tại đô thị tập trung chủ yếu tại thị trấn Lương Sơn với 8 tuyến đường được quy định tại Quyết định số 57/QĐ QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Hòa Bình về ban hành quy định bảng giá các loại đất năm 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình. Qua số liệu thu thập trong giai đoạn từ 2019 – 2023 tổng số lượng giao dịch chuyển QSDĐ ở tại đô thị là 2.717 hồ sơ chiếm 35,41% tổng số hồ sơ đăng ký biến động đất ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn và chiếm 25,76% tổng số giao dịch chuyển nhượng QSDĐ tại huyện. Cụ thể số liệu các giao dịch chuyển nhượng quyền QSDĐ ở tại đô thị tại Hình 3.



Hình 3. Số lượng các giao dịch QSDĐ ODT tại huyện Lương Sơn giai đoạn 2019-2023

Với số liệu trên cho thấy trong giai đoạn 2019-2023 số lượng các giao dịch về QSDĐ ở tại đô thị có sự thay đổi. Trong 2 năm 2021 và 2022 số lượng giao dịch có xu hướng tăng (cao nhất là năm 2022) sau đó năm 2023 có xu hướng

giảm dần mặc dù giai đoạn này thị trường bất động sản tại huyện Lương Sơn có xu hướng phát triển, tuy diện các giao dịch tập trung nhiều tại các xã lân cận thị trấn nơi có các dự án phát triển nhà ở và dự án phát triển cơ sở

hạ tầng như xã Hòa Sơn, xã Nhuận Trạch, xã Tân Vinh. Hơn nữa, Số lượng các giao dịch QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn đã phản ánh các giai đoạn của thị trường QSDĐ ở tại đô thị của đại phương.

3.3. Nguồn cung quyền sử dụng đất ở tại đô thị

Nguồn cung QSDĐ ở tại đô thị trong thị

Bảng 1. Diện tích đất ở tại đô thị được giao cho các hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2019-2023

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2019	2020	2021	2022	2023
1	Đất ở tại đô thị	ha	88,3	89,2	92,82	123,75	185,31
2	Tổng diện tích đất ở của huyện	ha	1046,29	1.079,1	1082,69	1282,69	1781,46
3	Tỷ lệ	%	8,44	8,27	8,57	9,65	10,40

Nguồn: [5-10]

Với số liệu tại Bảng 1 cho thấy trong giai đoạn 2019-2023 nguồn cung QSDĐ ở tại đô thị từ quỹ đất dành cho mục đích đất ở tại đô thị của huyện Lương Sơn có xu hướng tăng nhiều. Đây chính là nguồn cung QSDĐ ở tại đô thị tiềm năng của địa phương để đáp ứng nhu cầu thị trường. So sánh với số liệu đất ở của cả huyện thì trong giai đoạn 2019 -2023 diện tích đất ở tại đô thị không nhiều khoảng dưới 11%, tập trung ở thị trấn Lương Sơn.

trường thứ cấp bao gồm quỹ đất của địa phương dành cho mục đích đất ở và quỹ đất đã được giao cho các tổ chức là chủ đầu tư xây dựng các dự án phát triển nhà ở tại đô thị của huyện Lương Sơn.

3.3.1. Quỹ đất dành cho mục đích đất ở tại đô thị đã được giao cho các hộ gia đình, cá nhân

3.3.1. Quỹ đất dành cho việc xây dựng, phát triển nhà ở tại đô thị

Trong giai đoạn 2019-2023 số lượng các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở tại huyện Lương Sơn có khoảng trên 20 dự án nằm rải rác tại các xã/ thị trấn của huyện. Tuy nhiên, đối với đất ở tại đô thị và nằm trong địa giới hành chính của thị trấn Lương Sơn có 3 dự án: Dự án 1: Dự án HUD Lương Sơn, Dự án 2: Dự án 9 DownTown Lương Sơn Hòa Bình, Dự án 3: Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn Hòa Bình. Cụ thể thông tin các dự án thể hiện tại Bảng 2.

Bảng 3. Tóm tắt thông tin về 3 dự án là nguồn cung của thị trường QSDĐ ODT

TT	Chỉ tiêu	Dự án 1	Dự án 2	Dự án 3
1	Chủ đầu tư	Công ty TNHH MTV dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị – HUDS.	Công ty Cổ phần đô thị Nam Sơn Investss.	Công ty Cổ phần 873 - Xây dựng Công trình giao thông (Cienco 873).
2	Tổng diện tích của dự án	8 ha	2,97 ha	8,64 ha
3	Địa chỉ của dự án	Xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn.	Xóm Mỏ và tiểu khu 8, thị trấn Lương Sơn.	Phố Chợ, trung tâm thị trấn Lương Sơn.
4	Loại hình phát triển	Biệt thự, nhà liền kề.	Biệt thự, đất nền, Shophouse.	Đất nền và biệt thự.
5	Vị trí chiến lược của dự án	Nằm ngay cạnh tuyến Quốc lộ 6, cách hệ thống trung tâm hành chính huyện Lương Sơn 2 km và cách KCN Lương Sơn 3 km.	Phía Bắc giáp khu dân cư và Quốc lộ 6A, phía Nam giáp khu dân cư và cánh đồng xóm Mỏ, phía Đông giáp khu dân cư và chợ Lương Sơn mới và phía Tây giáp khu dân cư.	Là điểm kết nối cho những du khách muốn mở rộng hành trình khám phá với những danh lam thắng cảnh, di chỉ khảo cổ nổi tiếng như Động Đá Bạc, Suối Ngọc Vua Bà, Hang Trầm, Hang Tầm, Mái đá Diềm.

TT	Chỉ tiêu	Dự án 1	Dự án 2	Dự án 3
6	Tiện ích nội khu của các dự án	Nằm liền kề chợ Lương Sơn, cách chi cục thuế Lương Sơn 500 m, cách UBND huyện Lương Sơn 900 m, cách công an huyện Lương Sơn 1,1 km, cách sân vận động Lương Sơn 1,9 km, cách hệ thống trường TH Cửu Long, THCS Cửu Long, THPT Lương Sơn 2,2 km...	Cách Hà Nội chưa đầy 40 km về phía Tây Bắc, Tiếp giáp Quốc lộ 6 nằm tại trung tâm phố chợ Lương Sơn, 3 tuyến đường trọng yếu QL6, QL21A, đường HCM dự kiến. Cách chợ đêm Lương Sơn 100 m, cách UBND Lương Sơn 300 m, cách bưu điện Lương Sơn 700 m, cách sân vận động Lương Sơn 1,5 km, cách trường THPT Lương Sơn 1,5 Km, cách bệnh viện đa khoa Lương Sơn 3 km.	Cách ngã tư Xuân Mai 7,9 km, cách phố chợ Lương Sơn 2,5 km, cách bệnh viện đa khoa Lương Sơn 3,3 km, cách Mái Đả Diềm 8,2 km, cách Trường Đại học Lâm nghiệp 9,1 km, cách động Thác Bạc 9,9 km, cách Thác Thăng Thiên 28,3 km, cách trung tâm TP Hòa Bình 34,1 km, cách ngã tư Nguyễn Xiển (Hà Nội) 36 km, cách siêu thị Bigc Thăng Long (Hà Nội) 45 km.

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu thu thập.

Đây là 3 dự án có quy mô diện tích tương đối lớn và nằm tại vị trí đặc địa của thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn. Tuy nhiên, trong giai

đoạn 2019-2023 các dự án này có số lượng giao dịch khác nhau cụ thể tại Bảng 3.

Bảng 3. Kết quả thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất trong các dự án phát triển nhà ở tại huyện Lương Sơn

TT	Dự án	Sản phẩm cung ứng ra thị trường (sản phẩm)			Tỷ lệ các sản phẩm đã được chuyển nhượng (%)
		Đất nền	Biệt thự	Nhà liền kề	
1	Dự án 1	250	70	180	40,55
2	Dự án 2	119	8		87,32
3	Dự án 3	196	72		90,12
	Tổng	565	150	180	

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu thu thập



Hình 4. Sơ đồ vị trí dự án 1



Hình 5. Tiện ích nội khu của dự án 2



Hình 6. Một cảnh mô phỏng dự án 3

Với 3 dự án phát triển nhà ở tại huyện Lương Sơn cho thấy có tổng cộng 895 sản phẩm đã được cung ra thị trường (565 sản phẩm đất nền, 150 sản phẩm biệt thự và 180 lô đất liền kề). Tuy nhiên, số các giao dịch thực hiện thành công ở mỗi dự án là khác nhau. Dự án 2 và dự án 3, có số lượng sản phẩm được bán là cao với trên 85% sản phẩm cung vào thị trường đã được chuyển nhượng và đăng ký biến động tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn. Còn dự án 1 được khởi công muộn hơn nên tỷ lệ các giao dịch tại dự án này thấp 40,55%. Nguồn cung tiềm năng trong thời gian tới tập trung nhiều vào dự án 1. Với số lượng các sản phẩm QSDĐ ở tại đô thị của các dự án xây dựng và phát triển nhà ở chiếm tỷ lệ lớn cho thấy nguồn cung tiềm năng đất ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn khá nhiều. Với lượng cung như vậy sẽ đáp ứng được nhu cầu QSDĐ ở tại đô thị cho người dân tại địa phương và người dân ở các khu vực khác (huyện khác, tỉnh khác gần và xa hơn). Ngoài ra, việc tiếp cận được nguồn thông tin về các sản phẩm tại các dự án từ các kênh thông tin khác nhau: thông qua các sàn giao dịch bất động sản, môi giới tại địa phương và các thông tin về dự án được công bố trên mạng Internet cũng như thông tin niêm yết tại dự án. Đây chính là điểm mạnh và là thuận lợi cho người dân trong quá trình tìm kiếm nguồn cung QSDĐ ở tại đô thị thuộc các dự án phát triển nhà ở tại huyện Lương Sơn.

3.4. Nguồn cầu quyền sử dụng đất ở tại đô thị

Với số lượng các giao dịch QSDĐ ở tại đô thị trong giai đoạn 2019-2023 cho thấy nguồn cầu QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn đã được đáp ứng bởi cung. Cụ thể, lượng cầu QSDĐ ở tại đô thị trong giai đoạn này tập trung ở hai năm là 2021 và năm 2022. Năm 2023 số lượng cầu có giảm hơn so với năm 2021 và năm 2023. Thực tế cho thấy đầu năm 2023 thị trường bất động sản của tỉnh Hòa Bình nói chung và của huyện Lương Sơn nói riêng có sự thay đổi nhiều. Tuy nhiên, số lượng các giao dịch QSDĐ tập trung vào các khu vực nông thôn của huyện Lương Sơn nhiều hơn, đặc biệt là các xã Tân Vinh, Hòa Sơn, Nhuận Trạch, Cự Yên, Lâm Sơn, Liên Sơn là những địa phương có diện tích đất ở xen kẽ khu dân cư cũng như đất nông nghiệp tương đối nhiều. Hầu hết các thửa đất giao dịch bao gồm cả đất ở và đất nông nghiệp với diện tích tương đối lớn, bởi mục đích của người nhận chuyển nhượng mua để xây dựng nhà vườn, biệt thự. Tuy nhiên, năm 2023 với sự điều chỉnh, thay đổi lãi suất ngân hàng, sự phát triển của thị trường vàng, thị trường chứng khoán, thị trường hàng hóa khác dẫn đến tâm lý người dân và xu hướng của các nhà đầu tư đã chuyển sang gửi tiền tiết kiệm vào ngân hàng hoặc mua chứng khoán hoặc mua vàng dẫn đến nhu cầu đầu tư vào bất động sản giảm xuống và giá thị trường có xu hướng giảm.

Khi được hỏi về nhu cầu nhận chuyển

nhượng QSDĐ ở tại đô thị của người dân đã đánh giá là có nhu cầu muốn nhận chuyển nhượng trong thời gian tới cụ thể tại Bảng 4.

Bảng 4. Mục đích và nhu cầu nhận chuyển nhượng QSDĐ ở tại đô thị trong thời gian tới

TT	Chỉ tiêu	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
Số hộ điều tra		40	
1	Dự định nhận quyền sử dụng đất ở tại đô thị	35	87,5
	Có nhu cầu sử dụng	4	10
	Có dư tài chính nên đầu tư vào thị trường	10	25
	Đầu tư mua bất động sản để sinh lời trong thời gian tới (Đầu cơ)	12	30
	Thấy nhiều người mua nên mua theo (xu hướng đám đông)	14	35
	Khác		0
2	Dự định nhận quyền sử dụng đất	35	
	Thực hiện trong vòng 1- 6 tháng tới	10	25
	Thực hiện trong vòng từ 1 năm đến 2 năm	8	20
	Thực hiện trong vòng hơn 2 năm tới	9	22,5
	Chưa xác định thời gian	8	20
	Không có nhu cầu	5	12,5

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra.

Hiện nay các hộ có nhu cầu nhận chuyển nhượng QSDĐ nhiều, tuy nhiên để thực hiện giao dịch luôn thì chỉ có 35/40 chiếm 87,5% tổng số hộ điều tra. Ngoài ra còn khoảng 25% các hộ sẵn sàng nhận thêm quyền sử dụng đất trong 1-6 tháng tới, còn lại 20% số hộ chưa xác định thời gian bởi hiện tại chưa đủ vốn, còn lại

20% số hộ sẽ mua trong vòng 1-2 năm tới. Ngoài ra việc huy động tài chính cũng là một vấn đề người nhận chuyển nhượng QSDĐ quan tâm. Cụ thể nguồn tài chính dự định nhận chuyển nhượng QSDĐ ở tại đô thị thể hiện tại Bảng 5.

Bảng 5. Nguồn tài chính dự định nhận chuyển nhượng QSDĐ ODT trong thời gian tới

TT	Chỉ tiêu	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1	Vốn tự có do tích lũy của gia đình	8	20
2	Chưa đủ cần huy động thêm từ ngân hàng	11	27,5
3	Chưa đủ, cần huy động thêm từ người thân và bạn bè	7	17,5
4	Có nhu cầu muốn mua nhưng không có khả năng thanh toán	14	35
Tổng		40	

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra.

Với số liệu điều tra tại Bảng 5 cho thấy nguồn tài chính dự định nhận chuyển nhượng QSDĐ của các hộ chủ yếu là nhu cầu muốn mua nhưng không có khả năng thanh toán chiếm tỷ lệ 35%, việc huy động vốn từ bạn bè người thân chiếm tỷ lệ nhỏ nhất là 17,5%, ngoài ra ngân hàng là kênh huy động vốn được các hộ khá

quan tâm với 27,5% số hộ. Tóm lại nguồn cầu QSDĐ ở tại đô thị của các hộ gia đình tại huyện Lương Sơn đa dạng, trong thời gian tới các hộ vẫn tiếp tục có nhu cầu nhận chuyển nhượng QSDĐ.

3.5. Giá quyền sử dụng đất ở đô thị đã thực hiện giao dịch

Bảng giá đất quy định theo Luật Đất đai 2013 được ban hành 5 năm một lần, tuy nhiên do thị trường đất đai của tỉnh Hòa Bình có biến động do đó căn cứ Quyết định số 57/2019/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Hòa Bình về ban hành quy định bảng giá các loại đất năm 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình; Quyết định 325/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2020 của UBND huyện Lương Sơn về việc ban hành quy định chi tiết các khu vực định giá các loại đất năm 2020 - 2024 trên địa bàn huyện Lương Sơn; Quyết định số 48/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc điều chỉnh, bổ sung, quy định bảng giá các loại đất năm 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình ban hành kèm theo Quyết định số 57/2019/QĐ-UBND ngày 30

tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Hòa Bình. Quyết định số 4105/QĐ - UBND ngày 15 tháng 10 năm 2021 của UBND huyện Lương Sơn về việc ban hành quy định chi tiết các khu vực định giá các loại đất năm 2020 - 2024 trên địa bàn huyện Lương Sơn. Hơn nữa năm 2023 UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 23/2/2023 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

Tại huyện Lương Sơn, giá QSDĐ ở tại đô thị có sự khác nhau qua các năm, và có sự chênh lệch giữa giá thị trường và giá do UBND tỉnh quy định trên 8 tuyến đường. Cụ thể, giá QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn thông qua điều tra giá giao dịch tại thị trường thể hiện tại Bảng 6.

Bảng 6. Trung bình giá QSDĐ ở tại đô thị thị trường tại huyện Lương Sơn giai đoạn 2019-2023

Đơn vị tính: 1.000 đồng

TT	Loại đường phố	VT1	VT2	VT3	VT4
1	Đường phố Loại 1	32.000	27.000	24.000	16.000
2	Đường phố Loại 2	27.000	23.000	21.000	14.000
3	Đường phố Loại 3	22.000	19.000	15.000	11.000
4	Đường phố Loại 4	18.000	15.700	13.800	10.200
5	Đường phố Loại 5	15.500	13.400	11.000	8.500
6	Đường phố Loại 6	12.400	10.000	8.200	6.600
7	Đường phố Loại 7	6.000	5.500	4.500	4.100
8	Đường phố Loại 8	4.000	2.600	2.350	1.850

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra.

Bảng 8. Mức chênh lệch giữa giá QSDĐ ở tại đô thị giao dịch trên thị trường và bảng giá tại huyện Lương Sơn giai đoạn 2019-2023

Đơn vị tính: lần

TT	Loại đường phố	VT1	VT2	VT3	VT4
1	Đường phố Loại 1	2,91	3,25	4,29	5,33
2	Đường phố Loại 2	2,73	3,48	4,77	5,71
3	Đường phố Loại 3	2,50	3,02	4,00	5,00
4	Đường phố Loại 4	3,27	4,76	6,27	7,03
5	Đường phố Loại 5	3,52	5,06	6,11	6,80
6	Đường phố Loại 6	5,64	7,58	8,20	9,17
7	Đường phố Loại 7	3,00	4,51	4,64	6,21
8	Đường phố Loại 8	2,96	2,95	3,18	4,20

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra.

Theo kết quả điều tra cho thấy, giá QSDĐ ở tại đô thị thị trường cũng tăng qua các năm,

mức chênh lệch giữa giá đất do UBND tỉnh quy định và giá QSDĐ ở tại đô thị trên thị trường

của các loại đường có sự khác nhau với từng vị trí. Đồng thời mức chênh giữa giá QSDĐ ở tại đô thị trên thị trường của năm 2019 so với năm 2023 tăng từ 2,73 đến 8,2 lần. Nguyên nhân dẫn đến sự tăng giá đất ở trên thị trường giai đoạn 2019-2023 là 1/Định hướng lên thị xã của huyện Lương Sơn vào năm 2025; 2/Cơ sở hạ tầng tại đô thị dần hoàn thiện; 3/Số lượng các dự án phát triển nhà ở tăng; 4/Số lượng nhà đầu tư đầu tư vào địa phương tăng; 5/Định hướng nâng cấp một số xã lên phường (xã Hòa Sơn, xã Nhuận Trạch, xã Tân Vinh); 6/Mở rộng tuyến đường xung quanh thị trấn tại các xã lân cận; 7/Xây dựng các khu công nghiệp tại các xã

lân cận (xã Nhuận Trạch và Tân Vinh). Từ đó ta có thể thấy tác động của các yếu tố cơ sở hạ tầng ảnh hưởng đến giá QSDĐ ở tại đô thị thị trường.

3.6. Một số yếu tố khác của thị trường quyền sử dụng đất ở tại đô thị

Khi nghiên cứu về thị trường quyền sử dụng đất ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn ngoài yếu tố nguồn cung, cầu và giá giao dịch QSDĐ trên thị trường còn các văn bản pháp luật liên quan và chủ thể tham gia vào thị trường (gồm người nhận chuyển nhượng và người chuyển nhượng) cụ thể tại Bảng 8.

Bảng 8. Thông tin về các chủ thể tham gia vào thị trường QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn

TT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)	TT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)
1	Nghề nghiệp		2	Mối quan hệ giữa các chủ thể	
	<i>Người chuyển nhượng QSDĐ</i>	100	2.1	Họ hàng	0
	Viên chức/công chức làm việc trong các cơ quan QLNN	35	2.2	Hàng xóm (gần khu vực có thửa đất)	5
	Đã nghỉ hưu	10	2.3	Đồng nghiệp	5
1.1	Kinh doanh bất động sản	37,5	2.4	Người huyện khác trong tỉnh (người quen)	15
	Kinh doanh ngành nghề thương mại và dịch vụ khác	17,5	2.5	Người huyện khác trong tỉnh (không quen)	37,5
	Khác (ghi rõ)	0	2.6	Người tỉnh khác (người quen)	17,5
	Người nhận chuyển nhượng QSDĐ		2.7	Người tỉnh khác (không quen)	20
	Viên chức/công chức Nhà nước	30	3	Địa chỉ của người nhận chuyển nhượng QSDĐ	
1.2	Đã nghỉ hưu	10	3.1	Tại huyện Lương Sơn	15
	Kinh doanh bất động sản	30	3.2	Tại các huyện khác của tỉnh Hòa Bình	20
	Kinh doanh ngành nghề thương mại và dịch vụ	30	3.3	Tại thành phố Hà Nội	32,5
	Khác (ghi rõ)	0	3.4	Tại các tỉnh khác	32,5

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra.

Từ số liệu tại Bảng 8 cho thấy hầu hết các hộ chuyển nhượng QSDĐ ở tại đô thị trong giai đoạn 2019 -2023 là các hộ có nghề nghiệp là kinh doanh bất động sản và công nhân viên chức Nhà nước. Ngoài ra có 10% số hộ điều tra là đã nghỉ hưu cần tiền để cho con cái hoặc tách

đất tặng cho con một phần và một phần chuyển nhượng lấy tiền dưỡng già. Số lượng các hộ kinh doanh thương mại dịch vụ (lĩnh vực khác ngoài bất động sản) chiếm 17,50%, chủ yếu chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ở tại đô thị nhằm lấy tiền để phục vụ đầu tư kinh

doanh các mặt hàng khác. Với các hộ nhận chuyển nhượng QSDĐ ở tại đô thị ngành nghề đa dạng với 30% là các viên chức/công chức đang làm việc tại các cơ quan Nhà nước, 30% các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản, 30% các tiểu thương đang kinh doanh các ngành nghề thương mại dịch vụ khác, còn đối tượng đã về hưu chỉ có 10%.

Hơn nữa, mỗi quan hệ cung và cầu QSDĐ (người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng) có sự khác nhau. Với số liệu điều tra thì có 37,5% là người không quen tại các huyện khác trong tỉnh lân cận (chủ yếu là người đang sinh sống tại thành phố Hòa Bình), còn lại 20% là người không quen tại các tỉnh khác như thành phố Hà Nội, Phú Thọ... Hầu hết các giao dịch này đều được thông qua môi giới tại địa phương. Ngoài ra, địa chỉ của các hộ nhận chuyển nhượng QSDĐ (cầu QSDĐ) tập trung ở khác địa phương khác ngoài tỉnh Hòa Bình, cụ thể 32,5% các hộ hiện tại đang sinh sống tại thành phố Hà Nội, 32,5% các hộ sinh sống tại các tỉnh khác (trong đó có Phú Thọ, Vĩnh Phúc, Hưng Yên...). Còn các hộ nhận chuyển nhượng tại huyện Lương Sơn chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ là 15,0%, còn lại là các huyện khác của tỉnh Hòa Bình (thành phố Hòa Bình, huyện Tân Lạc...) chiếm 20,0%. Ngoài ra mục đích của các hộ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị chủ yếu là mua theo xu hướng đám đông, thấy thị trường tiềm năng thì mua nhằm sinh lợi nhuận trong thời gian tới. Ngoài ra, việc đầu cơ (đầu tư mua bất động sản để sinh lời) cũng là một mục đích được các hộ quan tâm.

Bên cạnh đó một trong những yếu tố tạo nên các giao dịch của thị trường QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn là công ty môi giới bất động sản. Hiện nay trên địa bàn huyện Lương Sơn có 50 công ty môi giới bất động sản nằm rải rác ở thị trấn và các xã. Tuy nhiên, tại thị trấn có 10 công ty môi giới là các sản phẩm giao dịch bất động sản như: Công ty nhà đất - Môi giới Lưu Hoan, Công ty cổ phần đầu tư Đất Việt 24h, Văn phòng bất động sản Hòa Bình 24h, Tập đoàn bất động sản Meeyland chi nhánh Hòa Bình.

Hơn nữa với sự phát triển của công nghệ thì việc sử dụng Internet đã giúp cho việc tìm kiếm nguồn sản phẩm bất động sản – QSDĐ ở tại đô thị của địa phương được đẩy nhanh tiến độ và tiết kiệm thời gian. Đặc biệt, hệ thống các website đã giúp cho cung và cầu QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn dễ tiếp cận với nhau và thực hiện giao dịch. Tuy nhiên, yếu tố giá giao dịch thị trường hiện nay đã ảnh hưởng không nhỏ đến sự minh bạch của thị trường QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn cũng như làm thất thu cho ngân sách Nhà nước. Đặc biệt, việc thực hiện chậm tiến độ các dự án đầu tư và phát triển nhà ở sẽ hạn chế nguồn cung QSDĐ ở tại đô thị. Ngoài ra, nguồn cơ sở dữ liệu về đất đai tại địa phương không công khai sẽ là một rào cản cho quá trình tìm kiếm thông tin trong thị trường. Việc quản lý chồng chéo đất đai, tài sản trên đất sẽ dẫn đến tình trạng e ngại trong việc xử lý các vi phạm vì nghĩ rằng không thuộc quyền quản lý và phụ trách của cơ quan.

3.7. Giải pháp phát triển thị trường quyền sử dụng đất

- Để các dự án xây dựng và phát triển nhà ở tại đô thị trên địa bàn huyện đảm bảo đúng tiến độ đề ra cũng như tránh được tình trạng quy hoạch treo thì trong quá trình giao dự án cần phải xem xét đến năng lực của chủ đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư phù hợp. Đối với chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở, cần phải thực hiện nghiêm túc ngay từ khâu giao đất, xây dựng công trình theo đúng tiến độ và quy hoạch.

- Để có nguồn cung QSDĐ ở tại đô thị cho thị trường cần khắc phục việc chồng chéo trong quản lý QSDĐ, quyền sở hữu tài sản trên đất bằng cách thống nhất gộp vấn đề đất đai – nhà ở - thị trường bất động sản đưa về một cơ quan duy nhất thay vì như hiện tại đất đai thuộc Tài nguyên Môi trường trong khi nhà và bất động sản thuộc quản lý của cơ quan kinh tế hạ tầng. Do vậy cần ban hành văn bản hợp nhất các quy định có liên quan đến QSDĐ và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Đưa cơ sở dữ liệu đất đai vào sử dụng, công khai thông tin trên phương tiện thông tin đại

chúng về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch, kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

- Áp dụng các biện pháp tài chính như thuế, phí để điều tiết hoạt động kinh doanh QSDĐ ở tại đô thị, chống đầu cơ đất đai, đánh thuế sử dụng đất lũy tiến với đất ở để chống đầu cơ; thuế lũy tiến từng phần với thu nhập từ chuyển nhượng đất đai để điều tiết hoạt động kinh doanh QSDĐ ở tại đô thị, hoàn thiện công tác quản lý thu thuế phí và có các biện pháp chế tài mạnh để buộc tất cả các giao dịch đất đai phải chính thức hoá, hợp pháp hóa, có kê khai nộp thuế đầy đủ.

- Ổn định giá cả QSDĐ ở tại đô thị phù hợp với mức độ tăng trưởng của nền kinh tế và thu nhập của người dân nhằm tăng sức cạnh tranh của nền kinh tế và đáp ứng nhu cầu của người dân, hạn chế đầu tư mất cân đối vào đất để khắc phục tình trạng đầu tư tràn lan, mất cân đối về cung - cầu. Kết hợp đồng bộ các giải pháp để đưa giá QSDĐ thị trường gần với giá quy định tại bảng giá đất cụ thể đưa các giao dịch QSDĐ công khai nên sàn giao dịch bất động sản.

- Cần chuyên nghiệp và kiểm soát được hoạt động của môi giới thông qua việc cấp chứng chỉ hành nghề, mã số định danh và đưa ra những ràng buộc trách nhiệm đối với những người làm môi giới bất động sản.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2019-2023, thị trường QSDĐ ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn có sự biến động nhiều được thể hiện thông qua số lượng các giao dịch có sự thay đổi qua các năm. Trong đó năm 2022 số lượng giao dịch chuyển nhượng nhiều nhất (tập trung nhiều vào thời điểm cuối năm), nhưng sang năm 2023 số lượng giao dịch có xu hướng giảm ảnh hưởng của thị trường bất động sản của tỉnh Hòa Bình cũng như của cả nước. Quá trình vận hành thị

trường cho thấy còn tồn tại một số bất cập về cung QSDĐ ở tại đô thị và đặc biệt vấn đề chênh lệch giữa giá QSDĐ ODT giao dịch trên thị trường và giá QSDĐ ở tại đô thị do UBND tỉnh quy định khá cao và có sự thay đổi qua các năm từ 2,73 đến 8,2 lần, vấn đề chậm tiến độ thực hiện dự án, sự quản lý chông chéo các vấn đề về bất động sản. Do vậy cần có giải pháp đồng bộ tập trung vào các vấn đề như: lựa chọn chủ đầu tư nhằm hạn chế tình trạng dự án treo, quy định cụ thể cơ quan chuyên môn quản lý vấn đề nhà ở, đất đai và thị trường bất động sản, cơ sở dữ liệu đất đai, vấn đề tài chính để hạn chế đầu cơ và thất thu cho ngân sách Nhà nước.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Trần Thị Lan Anh (2022). Phát triển đô thị Việt Nam- Những vấn đề đặt ra trong thời gian tới [Online]. <https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/74077/phan-trien-do-thi-viet-nam-nhung-van-de-dat-ra-trong-giai-doan-toi.aspx>.
- [2]. Trung tâm thông tin và dự báo kinh tế xã hội Quốc gia (2019). Đô thị hóa ở Việt Nam thời gian qua [Online]. <http://www.ncif.gov.vn/Pages/NewsDetail.aspx?newid=21873>.
- [3]. Willy H. V (2009). Encyclopedia of land use, land cover and soil sciences - Land use planning.
- [4]. Xuân Thị Thu Thảo, Nguyễn Thị Hải, Lưu Thị Thảo, Phạm Thanh Quế & Vũ Thị Quỳnh Nga (2024). Nghiên cứu thị trường quyền sử dụng đất ở tại đô thị trên địa bàn huyện Lương Sơn, Đề tài cấp cơ sở năm 2023, Trường Đại học Lâm nghiệp
- [5]. UBND huyện Lương Sơn (2021). Báo cáo thuyết minh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- [6]. UBND huyện Lương Sơn (2020). Báo cáo kiểm kê đất đai năm 2019 tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- [7]. UBND huyện Lương Sơn (2021). Báo cáo thống kê đất đai năm 2020 tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- [8]. UBND huyện Lương Sơn (2022). Báo cáo thống kê đất đai năm 2021 tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- [9]. UBND huyện Lương Sơn (2023). Báo cáo thống kê đất đai năm 2022 tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- [10]. UBND huyện Lương Sơn (2024). Báo cáo thống kê đất đai năm 2023 tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.