

Đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khu vực Hòa Lạc thuộc huyện Quốc Oai, thành Phố Hà Nội giai đoạn 2018 – 2022

Nguyễn Bá Long¹, Khuất Văn Nam²

¹Trường Đại học Lâm nghiệp

²Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Quốc Oai

Assessment of the situation of residential land use rights transfer in Hoa Lac area, Quoc Oai district, Hanoi City period 2018 – 2022

Nguyen Ba Long¹, Khuat Van Nam²

¹Vietnam National University of Forestry,

²Hanoi Land registration Office – Branch at Quoc Oai district

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.13.5.2024.137-145>

TÓM TẮT

Thị trường bất động sản khu vực Hòa Lạc biến động phức tạp trước và sau đại dịch Covid-19. Mục đích của nghiên cứu là đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giai đoạn 2018-2022. Tiến hành điều tra, phỏng vấn trực tiếp 30 đối tượng là hộ chuyển nhượng QSDĐ; và 10 nhân viên tại các văn phòng môi giới bất động sản, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, văn phòng công chứng để kiểm chứng giá thực tế chuyển nhượng QSDĐ. Kết quả cho thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực Hòa Lạc có xu hướng tăng trong giai đoạn 2018 - 2022, số lượng giao dịch cao, trung bình 223 hồ sơ/năm/xã. Tốc độ hồ sơ chuyển nhượng tăng trung bình 19,90%/năm, đặc biệt tăng cao ở các năm trước và sau đại dịch Covid-19 (năm 2020 là 38,58% và năm 2022 là 28,18%). Tỷ lệ hồ sơ đủ điều kiện đạt mức cao (91,1%); số lượng và tỷ lệ hồ sơ phải thẩm định lại có xu hướng giảm. Giá đất có xu hướng tăng trung bình 30,29%/năm trong giai đoạn 2018-2022, các xã vùng trung tâm thuộc khu chức năng (công nghiệp, y tế, giáo dục, đô thị sinh thái) có tốc độ tăng cao hơn vùng ven. Giá khai báo trên hợp đồng chuyển nhượng thường thấp và chỉ bằng 38,46% so với giá thực tế chuyển nhượng. Để thúc đẩy thị trường chuyển nhượng QSDĐ, thành phố nên tập trung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) lần đầu, nhất là đất có nguồn gốc nông, lâm trường, thông báo hủy bỏ các quy hoạch/dự án "treo", xây dựng bảng giá đất sát giá thị trường để tính thuế, phí.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 22/07/2024

Ngày phản biện: 24/08/2024

Ngày quyết định đăng: 25/09/2024

Từ khóa:

Chuyển nhượng, Hòa Lạc, quyền sử dụng đất, thị trường bất động sản.

Keywords:

Hoa Lac, land use right transfer, land use right, real estate market.

ABSTRACT

In Hoa Lac area, the real estate market operated complexly before and after the Covid-19 disease. The purpose of the study is evaluate the situation of land use rights transfer in the period 2018-2022. A random sampling method was used to select 30 land users, and ten staffs who work at the branch of Land registration Office of Quoc Oai and the real estate brokerage office to confirm real land prices. The results show that land use rights transfer cases in the Hoa Lac area were on the rising in the period 2018 - 2022, with a large number of cases, an average of 223 cases/year/commune. Average growth rate of transfer cases was by 19.90%/year, especially at high level in the years before and after the Covid-19 disease (in 2020 was 38.58%, and in 2022 was 28.18%). The rate of guaranteed cases reached a high level (91.1%); the number and the rate of cases requiring appraisal tended to decrease. Land prices tended to increase by an average of 30.29%/year in the period 2018-2022, communes in the central area of functional areas (industry, health, education, ecological urban areas) had a higher growth rate than the

suburbs. The land price which declared on the transfer contract was often low and only equal to 38.46% of the reality transfer land price. To promote the land use rights transfer market, the city government should focus on certificating of first-time land use rights (especially land wich formed of agricultural and forestry company), announcing the cancellation of "suspended" plans/projects, and building an annual frame of Land price which close to market price to appling taxes and fees.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một thành phần quan trọng của thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản. Số lượng và chất lượng giao dịch chuyển nhượng là chỉ số đánh giá thực trạng thị trường bất động sản của khu vực hoặc địa phương. Kiểm soát được thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giúp địa phương quản lý chặt chẽ đất đai, biến động chủ sử dụng đất, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; hạn chế tình trạng “sốt ảo” hay “bong bóng bất động sản” ảnh hưởng tới phát triển kinh tế - xã hội ở vĩ mô và cấp địa phương. Hoàn thiện các quy định về thị trường quyền sử dụng đất sẽ góp phần thúc đẩy thị trường quyền sử dụng đất phát triển [1].

Thị trường bất động sản phát triển cũng đặt ra yêu cầu phải hoàn thiện và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai. Mục đích nhằm xây dựng hành lang pháp lý để thị trường bất động sản hình thành, hoạt động chuyên nghiệp, phát triển bền vững, tránh rủi ro [2]. Thông qua các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ để thu thập, xác định giá trị quyền sử dụng đất, giá đất thị trường phục vụ công tác quản lý nhà nước về giá đất, xây dựng chính sách tài chính về đất đai (định giá cụ thể, tính thuế, phí, lệ phí, xây dựng bảng giá đất, định giá cụ thể phục vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không thông qua đấu giá đất) [3].

Khu vực Hòa Lạc (thuộc địa phận xã Phú Cát, Đông Xuân, Phú Mãn, Hòa Thạch huyện Quốc Oai và các xã Tân Xã, Đồng Trúc, Tiến Xuân, Bình Yên huyện Thạch Thất) được quy hoạch và đang xây dựng trở thành Khu đô thị vệ tinh lớn nhất trong 5 đô thị vệ tinh của thành phố Hà Nội. Quy mô khoảng 17.274 ha, dự kiến đến năm 2030 là khoảng 600.000 người [4]. Từ vị thế trên, thời gian qua khu vực này có nhiều

biến động về chuyển nhượng QSDĐ. Nhiều dự án phân lô để chuyển nhượng đã được thực hiện trong giai đoạn 2018-2022. Tuy nhiên các khu phân lô do các cá nhân làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và chia tách thửa đất mà không lập dự án dẫn đến hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu đất phân lô không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật quy hoạch đô thị; tạo ra các cơn “sốt đất” mang tính chất đầu cơ.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp:* phương pháp được áp dụng thông qua thu thập các số liệu thứ cấp đã được công bố từ Văn phòng Đăng kí đất đai (VPĐKĐĐ) Hà Nội – Chi nhánh huyện Quốc Oai, Văn phòng môi giới bất động sản (BDS) và các nghiên cứu liên quan khác tới chủ đề nghiên cứu và khu vực nghiên cứu.

- *Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp:* phương pháp được thực hiện thông qua phỏng vấn 30 người sử dụng đất (NSDD) theo phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên có định hướng từ NSDD đã tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ tại VPĐKĐĐ Hà Nội – Chi nhánh huyện Quốc Oai trong giai đoạn 2019-2022 ở khu vực 03 xã: Phú Cát, Phú Mãn, Đông Xuân thuộc huyện Quốc Oai, các hồ sơ chuyển nhượng được lựa chọn chia đều cho các năm, các vị trí, việc điều tra, khảo sát được thực hiện vào năm 2023. Ba xã lựa chọn đều nằm ở phía Nam đường cao tốc Láng – Hòa Lạc, khu vực có thị trường bất động sản phát triển “sôi động” (xã Phú Cát có cụm công nghiệp Bắc Phú Cát; xã Đông Xuân là khu đô thị lõi của đô thị Hòa Lạc, xã Phú Mãn là vùng ven của đô thị Hòa Lạc).

- *Phương pháp xử lý số liệu:* số liệu được xử lý bằng Excel thông qua các chỉ tiêu phân tích và so sánh giá thực tế chuyển nhượng, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng và giá đất theo bảng giá đất theo từng vị trí, từng năm và theo 03 xã nghiên cứu. Tốc độ tăng hồ sơ

chuyển nhượng (T) = (số lượng hồ sơ năm thứ n – số lượng hồ sơ năm thứ n-1)/(Số lượng hồ sơ năm thứ n-1). Tốc độ tăng trung bình là trung bình cộng của tốc độ tăng các năm.

- *Phương pháp chuyên gia*: đây là phương pháp sử dụng thông qua điều tra, phỏng vấn, kiểm tra chéo 10 nhà môi giới bất động sản hiểu thị trường bất động sản và thuộc các Văn phòng Bất động sản, Công ty Bất động sản trên địa bàn nghiên cứu. Nội dung phỏng vấn về giá thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng phổ biến thị trường theo từng

tuyến đường, vị trí, khu vực. Giá đất thực tế chuyển nhượng được chủ sử dụng đất hoặc các nhà môi trường xác nhận, cung cấp và kiểm chứng thông tin... Giá đất phổ biến (giá đất thị trường) được tính toán trên cơ sở thảo luận của nhóm các nhà môi giới bất động sản ở khu vực Hòa Lạc.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Hiện trạng sử dụng đất của khu vực nghiên cứu

Hiện trạng sử dụng đất của 03 xã khu vực Hòa Lạc được thể hiện ở Bảng 1.

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất của 3 xã thuộc khu vực Hòa Lạc năm 2022

ĐVT: ha						
TT	Loại đất	Mã	Tổng DT huyện Quốc Oai	Xã Phú Cát	Xã Phú Mãn	Xã Đông Xuân
Tổng diện tích			15.122,10	1.113,7	888,29	1.597,55
1	Đất nông nghiệp	NNP	9.313,12	489,12	484,22	1.243,67
1.1	Đất trồng lúa	LUA	5.019,80	297,57	298,75	201,68
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	628,68	38,17	15,51	8,94
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	1.697,94	117,1	14,93	427,41
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	412,06	0	88,28	323,78
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	86,08	-	-	-
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	584,13	-	-	-
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	457,89	25,12	38,1	19,6
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	5.717,89	624,58	404,07	353,88
2.1	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	2.212,11	103,28	33,97	86,95
2.2	Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	149,15	4,58	3,29	10,19
2.3	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	7,00	3,4	0,47	1,88
2.4	Đất ở tại nông thôn	ONT	1.866,50	203,01	193,37	111,33
2.5	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	26,55	0,77	0,37	0,69
3	Đất chưa sử dụng	CSĐ	91,09	7,02	11,02	17,78

Nguồn: Phòng TN&MT huyện Quốc Oai (2022) [5]

Diện tích đất lúa của 03 xã dao động từ 201,68 - 298,75 ha, chiếm từ 16,22-61,70% so với tổng diện tích đất nông nghiệp của từng xã; đất cây lâu năm tập trung ở xã Đông Xuân, Phú Cát chiếm tỷ lệ từ 23,04-34,37% so với tổng diện tích đất nông nghiệp; riêng xã Đông Xuân có tỷ lệ diện tích đất rừng phòng hộ chiếm 26,03% so với tổng diện tích đất nông nghiệp của xã.

Trong nhóm đất phi nông nghiệp thì xã Phú Cát và xã Đông Xuân có diện tích đất phát triển hạ tầng chiếm tỷ trọng cao, dao động từ 16,54-

24,57% so với tổng diện tích đất phi nông nghiệp từng xã, trong đó xã Phú Cát có khu công nghiệp Bắc Phú Cát. Tuy nhiên, diện tích quỹ đất ở của xã Phú Mãn và Phú Cát có diện tích lớn gấp 1,73-1,82 lần so với xã Đông Xuân.

3.2. Đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu vực nghiên cứu

3.2.1. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất xã Phú Cát

Xã Phú Cát là xã vùng lõi của đô thị Hòa Lạc, nơi có khu công nghiệp Bắc Phú Cát có chức năng nghiên cứu, sản xuất công nghệ cao, đào

tạo và chuyển giao công nghệ và tổ hợp chức năng chuyên sâu về y tế như khám chữa bệnh, điều dưỡng, nghiên cứu đào tạo y dược, sản xuất trang thiết bị y tế và các dịch vụ y tế đồng

bộ khác nên thị trường bất động sản diễn ra sôi động. Tình hình chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2018-2022 của xã Phú Cát thể hiện ở Bảng 2 [6-10].

Bảng 2. Tổng hợp kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất của xã Phú Cát giai đoạn 2018 – 2022

Năm	Hồ sơ tiếp nhận	Hồ sơ đủ điều kiện		Hồ sơ không đủ điều kiện		Hồ sơ phải thẩm tra	
		Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)	(6)=(5)/(2)	(7)	(8)=(7)/(2)
2018	189	178	94,2	7	3,7	4	2,1
2019	141	114	80,9	22	15,6	5	3,5
2020	285	255	89,5	27	9,5	3	1,1
2021	264	248	93,9	9	3,4	7	2,7
2022	342	324	94,7	12	3,5	6	1,8
Tổng	1.221	1.119	91,6	77	6,3	25	2,0

Qua Bảng 2 cho thấy thị trường chuyển nhượng có xu hướng tăng trong giai đoạn 2018-2022, số lượng hồ sơ chuyển nhượng đạt đỉnh là năm 2022 (342 hồ sơ) với tốc độ tăng hồ sơ đạt 29,55%. Tỷ lệ hồ sơ giải quyết đạt trung bình là 91,6% và có xu hướng tăng trong giai đoạn nghiên cứu. Năm 2019 là năm vừa có số lượng hồ sơ chuyển nhượng thấp và

tỷ lệ giải quyết hồ sơ thấp.

3.2.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất xã Phú Mãn

Phú Mãn là xã tiếp giáp với khu đô thị lõi (xã Đông Xuân). Số lượng hồ sơ chuyển nhượng cũng diễn ra khá sôi động. Tình hình chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2018-2022 của xã thể hiện qua Bảng 3.

Bảng 3. Tổng hợp kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất của xã Phú Mãn giai đoạn 2018 – 2022

Năm	Hồ sơ tiếp nhận	Hồ sơ đủ điều kiện		Hồ sơ không đủ điều kiện		Hồ sơ phải thẩm tra	
		Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)	(6)=(5)/(2)	(7)	(8)=(7)/(2)
2018	142	115	81,0	16	11,3	11	7,7
2019	178	156	87,6	6	3,4	16	9,0
2020	212	189	89,2	7	3,3	16	7,5
2021	253	237	93,7	6	2,8	4	1,9
2022	361	337	93,4	15	4,2	9	2,5
Tổng	1.146	1034	90,2	50	4,3	56	4,8

Qua Bảng 3 cho thấy thị trường chuyển nhượng cũng có xu hướng tăng trong giai đoạn 2018-2022, tốc độ hồ sơ tăng trung bình là 26,62%/năm, trong đó số lượng hồ sơ chuyển nhượng đạt đỉnh là năm 2022 với tốc độ tăng hồ sơ đạt 42,69% (cao hơn cả xã Phú Cát). Tỷ lệ hồ sơ được giải quyết đạt trung bình là 90,2%, thấp hơn xã Phú Cát, nhưng số lượng hồ sơ và tỷ lệ thẩm định lại hồ sơ lại cao hơn xã Phú Cát 2,4 lần.

3.2.3. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất xã Đông Xuân

Xã Đông Xuân là xã được quy hoạch đô thị lõi của đô thị Hòa Lạc với chức năng là khu đô thị sinh thái, tiết kiệm năng lượng, phát triển gắn kết với địa hình đồi núi phía tây nam và hệ thống sông nước hiện có của khu vực. Tình hình chuyển nhượng QSDĐ thể hiện qua Bảng 4.

Bảng 4. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất của xã Đông Xuân giai đoạn 2018 – 2022

Năm	Hồ sơ tiếp nhận	Hồ sơ đủ điều kiện		Hồ sơ không đủ điều kiện		Hồ sơ phải thẩm tra	
		Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)	(6)=(5)/(2)	(7)	(8)=(7)/(2)
2018	135	112	83,0	14	10,4	9	6,7
2019	189	178	94,2	4	2,1	7	3,7
2020	207	189	91,3	8	3,9	10	4,8
2021	214	204	95,3	6	2,8	4	1,9
2022	234	214	91,5	14	6,0	6	2,6
Tổng	979	897	91,6	46	4,6	36	3,6

Từ kết quả nghiên cứu cho thấy, tổng số hồ sơ chuyển nhượng thấp nhất trong 3 xã nghiên cứu mặc dù thị trường chuyển nhượng QSDĐ cũng có xu hướng tăng theo nhịp độ của cả khu vực Hòa Lạc trong giai đoạn 2018-2022, tuy nhiên tốc độ tăng trung bình là 15,56%/năm, giai đoạn sốt đất chỉ đạt tốc độ tăng trưởng trung bình 7,41% (thấp nhất trong 3 xã).

3.2.4. Đánh giá chung tình hình chuyển nhượng tại khu vực Hòa Lạc giai đoạn 2018 – 2022

3.2.4.1. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo năm

Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu vực nghiên cứu thể hiện qua Bảng 5.

Bảng 5. Kết quả chuyển nhượng 3 xã nghiên cứu khu vực Hòa Lạc theo năm giai đoạn 2018 - 2022

Năm	Hồ sơ tiếp nhận	Hồ sơ đủ điều kiện		Hồ sơ không đủ điều kiện		Hồ sơ phải thẩm tra	
		Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)	(6)=(5)/(2)	(7)	(8)=(7)/(2)
2018	466	405	86,91	37	7,94	24	5,15
2019	508	448	88,18	32	6,3	28	5,5
2020	704	633	93,4	42	6,2	29	4,2
2021	731	689	94,25	23	3,1	19	2,6
2022	937	875	93,38	41	4,37	21	2,24
Tổng	3.346	3.050	91,90	175	27,91	121	3,65

Kết quả cho thấy, thị trường chuyển nhượng cả 3 xã đều có xu hướng tăng trong giai đoạn 2018-2022, hồ sơ chuyển nhượng tăng trung bình 19,90%/năm, cao nhất là năm 2020 (38,58%) và năm 2022 (28,18%). Năm 2021 mặc dù đại dịch Covid-19 đang xảy ra nhưng số lượng giao dịch chuyển nhượng vẫn cao (731 hồ sơ/năm) và tốc độ tăng về hồ sơ ở mức thấp (tăng 3,84% so với năm 2020). Số lượng và tỷ lệ hồ sơ phải thẩm định có xu hướng giảm, điều

này cho thấy công tác hướng dẫn thủ tục hành chính của văn phòng đăng ký đất đai, sự tư vấn của các văn phòng môi giới bất động sản và chuẩn bị hồ sơ của công dân ngày càng tốt hơn.

3.2.4.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính

Biến động hồ sơ chuyển nhượng được thống kê theo từng xã ở các địa điểm nghiên cứu của khu vực, kết quả thể hiện qua Bảng 6.

Bảng 6. Kết quả chuyển nhượng theo đơn vị hành chính giai đoạn 2018 - 2022

TT	Xã	Hồ sơ tiếp nhận	Hồ sơ đủ điều kiện		Hồ sơ không đủ điều kiện		Hồ sơ phải thẩm tra	
			Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)
1	Phú Cát	1.221	1.119	91,6	77	6,3	25	2,0
2	Phú Mãn	1.146	1.034	90,2	50	4,3	56	4,8
3	Đông Xuân	979	897	91,6	46	4,6	36	3,6
Tổng		3.346	3.050	91,1	173	5,1	117	3,4

Qua Bảng 6 cho thấy, số lượng hồ sơ chuyển nhượng của khu vực nghiên cứu khá cao. Số lượng hồ sơ chuyển nhượng trung bình của 1 xã trong cả giai đoạn khoảng 1.115 hồ sơ (trung bình 223 hồ sơ/năm. Tỷ lệ hồ sơ đủ điều kiện trung bình ở mức 91,1%.

3.3. Tình hình kê khai giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3.3.1. Tình hình biến động giá đất thị trường giai đoạn 2018-2022

Giá đất thị trường là chỉ tiêu phản ánh sự biến động của thị trường bất động sản. Tình hình biến động giá đất thị trường giai đoạn 2018-2022 thể hiện qua Bảng 7.

Bảng 7. Biến động giá đất ở theo vị trí tại khu vực nghiên cứu

Vị trí	Giá đất thực tế chuyển nhượng (triệu đồng/m ²)					Tốc độ tăng giá TB (%)
	2018	2019	2020	2021	2022	
1. Xã Phú Cát						
- Đường Quốc lộ 21						
+ VT1 từ Trường 10 đến ngã 3 Phú Mãn	12	15	20	28	30	
Tốc độ tăng giá (%)		25	33,33	40,00	7,14	26,37
- Trục thôn						36,67
+ VT1 từ cầu Vai Réo đến KCN Bắc Phú Cát	15,5	22	26	30	45	
Tốc độ tăng giá (%)		41,94	18,18	15,38	50,00	31,38
+ VT2 từ cầu Đồng Rằm đến thôn 4 Phú Cát	4	7	10	15	15	
Tốc độ tăng giá đất (%)		75,00	42,86	50,00	0,00	41,96
2. Xã Phú Mãn						
-Trục đường xã						26,90
+ VT1 từ quốc lộ 21A đến ngã 3 Chằm Nửa	12	16	21	25	25	
Tốc độ tăng (%)		33,33	31,25	19,05	0,00	20,91
+ VT2 từ ngã 3 Chằm Nửa đến hồ Đồng Vỡ	8	10	15	22	24	
Tốc độ tăng giá đất (%)		25,00	50,00	46,67	9,09	32,69
3. Xã Đông Xuân						
- Trục đường xã						30,83
+ VT1 từ Quốc lộ 21A đến UBND xã Đông Xuân	5	10	12	12	12	
Tốc độ tăng giá đất (%)		100,00	20,00	0,00	0,00	30,00
+ VT2 từ Chợ Lập Thành đến thôn Đồng Âm	2,5	4	6	6	7	
Tốc độ tăng giá đất (%)		60,00	50,00	0,00	16,67	31,67

Nguồn: Số liệu điều tra.

Từ Bảng 7 cho thấy tốc độ tăng giá đất trung bình/năm của khu vực đạt 30,29%, cao gấp khoảng 3-4 lần so với lãi suất Ngân hàng Nhà nước cùng thời điểm ở khu vực. Trong đó cao nhất là ở xã Phú Cát với tốc độ tăng giá đạt 33,24%, tức là đầu tư bất động sản vào xã Phú Cát sẽ cho lợi nhuận cao nhất trong 03 xã nghiên cứu. Tốc độ tăng khác nhau giữa các xã và các thời điểm, cụ thể xã Phú Cát thời điểm tăng giá cao xảy ra ở giai đoạn 2019-2021; trong khi ở xã Phú Mãn tốc độ tăng giá cao lại ở năm 2019-2020, còn ở xã Đông Xuân là năm 2018-2019. Các xã có vị trí càng gần lõi đô thị và có quy hoạch các khu chức năng (công nghiệp, y tế, đô thị sinh thái) sẽ có tốc độ tăng giá cao hơn các xã vùng ven, đặc biệt các tuyến đường nối với khu công nghiệp như vị trí từ cầu

Vai Réo đến khu công nghiệp Bắc Phú Cát thì tốc độ tăng kéo dài tới cả năm 2022.

3.3.2. Tình hình kê khai giá đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất khi thực hiện chuyển nhượng QSDĐ và đăng ký với cơ quan đăng ký đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước như nộp thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng QSDĐ, lệ phí trước bạ... Mức thuế suất khi tính thuế thu nhập cá nhân là 2% x giá trị BĐS; lệ phí trước bạ là 0,5% x giá trị BĐS. Để đánh giá ý thức chấp hành pháp luật (nộp thuế) của người sử dụng đất khi chuyển nhượng, nghiên cứu đã khảo sát giá kê khai trên hợp đồng chuyển nhượng và giá thực tế. Kết quả kê khai giá đất chuyển nhượng QSDĐ thể hiện qua Bảng 8.

Bảng 8. Tình hình kê khai giá đất chuyển nhượng QSDĐ tại khu vực nghiên cứu năm 2022

Địa điểm	Giá thực tế chuyển nhượng (triệu đồng/m ²)	Giá kê khai trên hợp đồng (triệu đồng/m ²)	Chênh lệch = giá thực tế chuyển nhượng/giá kê khai trên HĐ (lần)	Thất thu thuế 2,5% x giá trị chênh lệch (triệu đồng/m ²)
1. Xã Phú Cát				
- Đường Quốc lộ 21			5	
+ VT1: từ Trường 10 đến ngã 3 Phú Mãn	30	6	5	0,6
- Trục thôn			2	
+ VT1 từ cầu Vai Réo đến KCN Bắc Phú Cát	45	15	3	0,75
+VT2 từ cầu Đồng Rằm đến thôn 4 Phú Cát	15	15	1	0
2. Xã Phú Mãn				
+ VT1 từ quốc lộ 21A đến ngã 3 Chằm Nửa	25	10	2,5	0,375
+ VT2 từ ngã 3 Chằm Nửa đến hồ Đồng Vỡ	24	10	2,4	0,35
3. Xã Đông Xuân				
- Trục thôn			2,17	
+ VT1 từ Quốc lộ 21A đến UBND xã Đông Xuân	12	6	2	0,15
+ VT2 từ Chợ Lập Thành đến thôn Đồng Âm	7	3	2,33	0,1

Nguồn: Số liệu điều tra.

Qua Bảng 8 cho thấy, giá trị thực tế chuyển nhượng thường cao hơn nhiều lần so với giá kê khai trên hợp đồng chuyển nhượng; mức chênh lệch trung bình giữa giá thực tế với giá kê khai là 2,6 lần, tức giá kê khai trên hợp đồng chỉ bằng 38,46% so với giá thực tế trên thị trường; chênh lệch cao nhất là ở vị trí 1 mặt

đường quốc lộ (xã Phú Cát) lên tới 5 lần (tương đương Nhà nước thất thu khoảng 600.000 đ/m²), trung bình Nhà nước thất thoát khoảng 387.000 đ/m² khi thực hiện đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.4. Những thuận lợi, khó khăn trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Hòa Lạc

3.4.1. Thuận lợi

- Luôn được sự quan tâm chỉ đạo thường xuyên của UBND huyện, Sở TN&MT, cơ quan đăng ký đất đai về các thủ tục hành chính nên công tác giải quyết hồ sơ nhanh chóng, kịp thời và tương đối chính xác.

- Thường xuyên tổ chức thanh tra, kiểm tra, rà soát công tác quản lý và sử dụng đất tại khu vực để hạn chế vi phạm trong sử dụng đất.

- Các cán bộ được đào tạo chính quy, bồi dưỡng thường xuyên về chuyên ngành để đáp ứng công việc một cách kịp thời và đúng với quy định của pháp luật hiện hành của Nhà nước.

- Khu vực có số lượng văn phòng môi giới bất động sản lớn, cùng với dân trí ngày càng cao và có ý thức tìm hiểu pháp luật hơn do vậy công tác chuyển nhượng cũng được giải quyết nhanh chóng hơn.

- Khu vực ngày càng lấp đầy khu công nghiệp, trường đại học... nên nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao, làm cho thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiềm năng sôi động trở lại và phát triển bền vững.

3.4.2. Khó khăn

- Hệ thống loại đất trên GCNQSDĐ cấp theo Luật Đất đai 1993 không thống nhất tên loại đất hiện nay nên phải cấp đổi GCNQSDĐ trước khi chuyển nhượng gây ra rất nhiều khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và thực hiện quyền của người sử dụng đất, thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng kéo.

- Người dân có thói quen khai báo giá chuyển nhượng QSDĐ thấp hơn thực tế (thường khai sát với bảng giá do UBND thành phố ban hành) gây thất thoát ngân sách Nhà nước.

- Do sự chùng chéo về quy hoạch giữa các thời kỳ, trước và sau khi sát nhập Hà Tây vào Hà Nội dẫn tới quy hoạch “treo”, dự án “treo”. Đây là nguyên nhân dẫn đến khó khăn khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Chuyển nhượng không thông qua cơ quan đăng ký đất đai (mua bán bằng giấy viết tay hoặc chỉ cần làm hợp đồng chuyển nhượng thông qua UBND xã xác nhận) do đất chưa được cấp GCNQSDĐ, đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường vẫn còn xảy ra gây khó khăn cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai và rủi ro cho nhà đầu tư.

3.5. Đề xuất một số giải pháp tăng cường quản lý nhà nước về công tác đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3.5.1. Giải pháp hoàn thiện cơ chế, chính sách, pháp luật

- Luật cần quy định đồng bộ các giải pháp về kê khai giá chuyển nhượng với việc giám sát và kiểm soát thu nhập, gắn với kê khai tài sản để người sử dụng đất có ý thức chấp hành và ghi đúng giá trị thực tế chuyển nhượng trên hợp đồng.

- Các giao dịch chuyển nhượng cần phải thực hiện qua sàn giao dịch bất động sản để kiểm soát giá thị trường và giám sát việc kê khai giá chuyển nhượng của người sử dụng đất.

- Nhà nước cần nhắc giảm tỷ suất thuế, phí khi chuyển nhượng để khuyến khích người dân kê khai trung thực mà không phát sinh nghĩa vụ tài chính quá cao với người sử dụng đất.

- Luật có chế tài xử phạt nặng, hình sự hóa đối với các trường hợp kê khai không trung thực giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Địa phương rà soát toàn bộ các trường hợp chưa được cấp GCNQSDĐ, nhất là đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường để tập trung cấp GCNQSDĐ lần đầu cho các trường hợp này theo quy định của Luật Đất đai 2024.

- Thành phố cần công bố hủy bỏ các quy hoạch “treo” như dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà (Sudico) để tạo hành lang pháp lý cho người sử dụng đất thực hiện đăng ký đất đai khi chuyển nhượng QSDĐ.

3.5.2. Giải pháp kỹ thuật và công nghệ

Nhà nước cần xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đồng bộ, trong đó có cơ sở dữ liệu giá đất thị trường thông qua thu thập giá chuyển nhượng trên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; qua đó có căn cứ xác định được giá thị trường ở từng vị trí để làm căn cứ xây dựng bảng giá đất, căn cứ tính thuế, phí khi chuyển quyền sử dụng đất. Xây dựng được vùng giá trị đất đai thông qua cơ sở dữ liệu về giá đất và vùng giá trị đất đai (thể hiện trên nền bản đồ địa chính).

3.5.3. Giải pháp tuyên truyền

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai tới người dân thường xuyên, kịp thời; có ý thức sử dụng đất hợp lý đúng luật

pháp, nhất là phải trung thực kê khai đúng giá thực tế chuyển nhượng QSDĐ.

3.5.4. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính về đất đai

- Các cán bộ thực hiện kê khai, đăng ký đất đai cần có thái độ văn minh, lịch sự, nhiệt tình khi giải đáp thắc mắc và hướng dẫn thủ tục hành chính về đất đai theo quy định pháp luật cho người dân; công khai thủ tục hành chính để người dân có thể nắm bắt được đầy đủ thông tin và trình tự, thủ tục và thời gian giải quyết hồ sơ các biến động về đất đai.

- Tiến hành liên thông giữa các cơ quan (Văn phòng Đăng ký đất đai, thuế và kho bạc/ngân hàng) để tránh mất thời gian, gây khó khăn cho người sử dụng đất như thủ tục nộp thuế, phí.

4. KẾT LUẬN

- Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực Hòa Lạc có xu hướng tăng trong giai đoạn 2018 - 2022, số lượng hồ sơ chuyển nhượng của khu vực nghiên cứu khá cao, trung bình 223 hồ sơ/năm/xã. Tốc độ hồ sơ chuyển nhượng tăng trung bình 19,90%/năm, đặc biệt tăng cao ở các năm trước và sau đại dịch Covid-19 (năm 2020 (38,58%) và năm 2022 (28,18%).

- Tỷ lệ hồ sơ đủ điều kiện trung bình ở mức 91,1%; số lượng và tỷ lệ hồ sơ phải thẩm định có xu hướng giảm do dịch vụ môi giới ở khu vực này rất phát triển và nhà đầu tư bất động sản có thói quen thuê dịch vụ tư vấn hoặc chủ đầu tư (phân lô, bán nền) làm hồ sơ.

- Tốc độ tăng giá đất của khu vực cao, trung bình đạt 30,29%/năm cao gấp khoảng 3-4 lần so với lãi suất ngân hàng. Đầu tư vào các xã có vị trí gần lõi khu đô thị Hòa Lạc và thuộc quy hoạch các khu chức năng (công nghiệp, y tế, đô thị sinh thái) sẽ có tốc độ tăng giá cao hơn các xã vùng ven, đặc biệt các tuyến đường nối với khu công nghiệp. Tốc độ tăng giá cũng phụ thuộc vào địa điểm và thay đổi theo thời gian; xã Phú Cát tăng giá cao ở giai đoạn 2019-2021; xã Phú Mãn tốc độ tăng giá đất cao giai đoạn 2019-2020, còn ở xã Đông Xuân là năm 2018, 2019.

- Giá khai báo trên hợp đồng chuyển nhượng thường thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng (bằng 38,46% so với giá thực tế trên thị trường, tức giá trị thực tế chuyển nhượng thường cao

hơn 2,6 lần so với giá kê khai trên hợp đồng chuyển nhượng), trung bình Nhà nước thất thoát khoảng 387.000 đ/m² khi thực hiện đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Để tăng cường quản lý nhà nước về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Nhà nước cần hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, thành phố cần thông báo hủy bỏ các quy hoạch, dự án "treo", yêu cầu giao dịch phải thông qua sàn giao dịch bất động sản, tiền chuyển nhượng phải chuyển khoản qua ngân hàng; phải giám sát thu nhập và yêu cầu công dân chứng minh nguồn gốc thu nhập ("tiền sạch"), kết hợp với kê khai tài sản hàng năm. Luật có chế tài xử lý nghiêm người kê khai không trung thực tài sản, kê khai giá chuyển nhượng QSDĐ không đúng thực tế. Nhà nước nên điều chỉnh thuế suất khi tính thuế, tính phí nhưng giám sát chặt chẽ việc chuyển nhượng thông qua xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Tăng Thị Bích Diễm (2022). Một số vướng mắc về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn. 52.
- [2]. Ban chấp hành Trung ương (2022). Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.
- [3]. Quốc hội (2013). Luật Đất đai năm 2013. Nhà xuất bản chính trị Quốc gia Hà Nội.
- [4]. Thủ tướng Chính phủ (2020). Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày 28/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000.
- [5]. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quốc Oai (2022). Báo cáo kết quả thống kê đất đai năm 2022.
- [6]. Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Quốc Oai (2018). Kết quả công tác năm 2018 và phương hướng nhiệm vụ năm 2019.
- [7]. Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Quốc Oai (2019). Kết quả công tác năm 2019 và phương hướng nhiệm vụ năm 2020.
- [8]. Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Quốc Oai (2020). Kết quả công tác năm 2020 và phương hướng nhiệm vụ năm 2021.
- [9]. Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Quốc Oai (2021). Kết quả công tác năm 2021 và phương hướng nhiệm vụ năm 2022.
- [10]. Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Quốc Oai (2022). Kết quả công tác năm 2022 và phương hướng nhiệm vụ năm 2023.