BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH GIAI ĐOẠN 2017 – 2021

Nguyễn Thị Huệ[1], Nguyễn Văn Quân[2], Xuân Thị Thu Thảo[3], Nguyễn Sỹ Hà[3]
[1]*Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội*
[2]*Học viện Nông nghiệp Việt Nam*
[3]*Trường Đại học Lâm nghiệp*

https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.6.121-130

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện nhằm mục đích đánh giá thực trạng biến động giá đất trên địa bàn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2017 - 2021, từ đó đề xuất giải pháp đối với công tác định giá đất. Nghiên cứu đã chọn ra 4 vùng nghiên cứu dựa trên đặc điểm phát triển kinh tế - xã hội của từng vùng, tiến hành thu thập số liệu về giá đất ở Nhà nước quy định và giá đất ở thị trường, tổng hợp, so sánh và đánh giá sự chênh lệch. Giá đất ở tại thành phố Từ Sơn có nhiều biến động, tại cả 4 vùng nghiên cứu giá đất đều tăng mạnh, đặc biệt là tại vùng 1 (vùng trung tâm). Nguyên nhân chủ yếu do thành phố Từ Sơn được nâng cấp thành đô thị loại 3 vào năm 2021. Giá Nhà nước quy định và giá thị trường có sự chênh lệch lớn gây khó khăn trong công tác định giá đất. Để hoàn thiện công tác định giá đất, cần áp dụng một số giải pháp như cụ thể hoá khái niệm giá đất thị trường; nêu rõ nguyên tắc và phương pháp định giá đất; bỏ khung giá đất; xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất; quy định việc định giá đất phải do tổ chức định giá độc lập với cơ quan hành chính Nhà nước thực hiện nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý Nhà nước về giá đất.

Từ khóa: Biến động, đất ở, giá đất, thành phố Từ Sơn.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Theo Willy (2009), đất đai là một trong những tài sản có giá trị lớn. Giá đất được quyết định bởi cơ chế cung cầu và khả năng sinh lợi. Theo Quy định Luật Đất đai 2013, "Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính 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 diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định". Ở nước ta, tồn tại hai loại giá đất gồm: giá đất nhà nước quy định và giá đất thị trường. Nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng luôn tồn tại sự chênh lệch giữa hai loại giá đất này và giá đất luôn có xu hướng tăng cao (Bùi Ngọc Tuân, 2004; Phan et al., 2017; Phan Thị Thanh Huyền & Phạm Phương Nam, 2020; Phan & Nguyen, 2022). Trong thực tế, có nhiều nguyên nhân làm tăng giá đất. Nghiên cứu của Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2021); Hồ Thị Lam Trà và cộng sự (2020) đều chỉ ra rằng giá đất ở tăng lên là do sự đầu tư, nâng cấp cơ sở hạ tầng. Nghiên cứu của Phan Thị Thanh Huyền & Hà Xuân Linh (2014) tại địa bàn huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cho thấy nguyên nhân làm tăng giá đất là do yếu tố chính sách đất đai và sự hồi phục của thị trường bất động sản. Ngoài ra, do đất đai là nguồn tài nguyên có hạn, sự phát triển của nền kinh tế cùng với sự gia tăng dân số cũng là những nguyên nhân làm cho giá đất luôn có xu hướng tăng cao.

Từ Sơn là thành phố nằm ở cửa ngõ phía Tây của tỉnh Bắc Ninh, là đô thị vệ tinh của Thủ đô Hà Nội và là một trong hai trung tâm kinh tế - văn hóa - giáo dục của tỉnh (chỉ đứng sau thành phố Bắc Ninh). Từ Sơn là một đô thị công nghiệp với nhiều khu công nghiệp, nhiều làng nghề truyền thống nổi tiếng, đặc biệt việc nâng cấp địa giới hành chính lên thành phố theo Nghị quyết số 387/NQ-UBTVQH15 ngày 22/9/2021 đã làm cho giá đất có nhiều biến động trong giai đoạn 2017 - 2021. Bên cạnh đó, mặc dù công tác xác định và quản lý giá đất ở tại thành phố Từ Sơn được thực hiện theo đúng các quy định của Nhà nước, tuy nhiên việc xác định giá đất quy định còn có những hạn chế và có sự chênh lệch khá rõ so với giá đất trên thị trường. Nghiên cứu này được thực hiện nhằm mục đích đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác định giá và quản lý giá đất ở.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp

Thu thập số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tại Sở Tài nguyên và Môi trường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Nguồn số liệu về giá đất Nhà nước quy định tại thành phố Từ Sơn được thu thập tại Quyết định số 552/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 và Quyết định số 31/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

2.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Dựa vào đặc điểm phát triển kinh tế xã hội, các khu chức năng và thực trạng thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Từ Sơn, giá đất được lựa chọn điều tra và đánh giá phân theo 4 vùng như sau:

Vùng 1: Vùng trung tâm, là nơi tập trung các cơ quan hành chính, trung tâm thương mại của thành phố, chọn phường Đình Bảng. Giá đất tại phường Đình Bảng được phân chia thành 4 khu vực gồm: (i) khu vực có mức giá cao, chọn đường Trần Phú (đoạn Từ đường Tô HiếnThành đến hết phường Đình Bảng) và đường Lý Thái Tổ (đoạn giáp đường Lê Phụng Hiểu đến hết phường Đình Bảng); (ii) khu vực có mức giá trung bình, chọn đường Nguyễn Văn Trỗi (đoạn từ Trần Phú đến hết chợ Thọ Môn), phố Vạn Hạnh (đoạn từ UBND phường Đình Bảng mới đến đường Tô Hiến Thành); (iii) khu vực có mức giá thấp, chọn phố Cổ Pháp (đoạn từ cổng Đền Đô đến cổng đình Đình Bảng); iv) khu vực phát triển chọn khu dự án nhà ở Baza.

Vùng 2: Vùng phát triển công nghiệp và đô thị, là nơi tập trung khu công nghiệp và khu đô thị mới… chọn phường Phù Chẩn, trước ngày 12 tháng 1 năm 2021 là xã Phù Chẩn (Uỷ ban thường vụ Quốc hội, 2021). Giá đất ở tại phường Phù Chẩn được phân chia thành 2 nhóm gồm khu dân cư nông thôn; khu công nghiệp và đô thị. Đối với khu dân cư nông thôn, giá đất được chia thành 3 khu vực tương ứng với các mức giá cao, trung bình và thấp. Đối với khu khu công nghiệp và đô thị, chọn khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh; khu đô thị mới Nam Từ Sơn, giá đất đượcphân theo 4 vị trí tương ứng theo mặt cắt (MC) của tuyến đường, cụ thể: MC12 m < MC ≤ 17,5 m (VT4); 17,5 m < MC ≤ 22,5 m (VT3); 22,5 < MC ≤ 30 m (VT2); MC > 30 m (VT1).

Vùng 3: Vùng làng nghề, là nơi phát triển các nghề truyền thống của địa phương, chọn phường Đồng Kỵ. Giá đất tại phường Đồng Kỵ được phân theo 3 khu vực gồm: (i) khu vực có mức giá cao, chọn tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn từ phường Trang Hạ đến hết trạm y tế phường Đồng Kỵ); (ii) khu vực có mức giá trung bình, chọn tuyến phố Đồng Kỵ 1 (đoạn từ tỉnh lộ 277 mới đến nhà văn hoá nghề phố Di Tích) (iii) khu vực có mức giá thấp, chọn tuyến phố Đồng Kỵ 2 (đoạn từ cổng Giếng đến tiếp giáp phố Di Tích) và tuyến phố Đồng Kỵ 3 (đoạn từ trường tiểu học Đồng Kỵ 2 đến Cổng Bằng).

Vùng 4: Vùng ven đô, là vùng nằm cách xa trung tâm thành phố Từ Sơn, chọn phường Tam Sơn, trước ngày 12 tháng 1 năm 2021 là xã Tam Sơn (Uỷ ban thường vụ Quốc hội, 2021). Giá đất được điều tra theo 3 khu vực 4 vị trí như quy định bảng giá đối với đất ở nông thôn.

2.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

Sử dụng mẫu phiếu điều tra số 04 (ban hành kèm theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) điều tra trực tiếp 237 phiếu (79 vị trí, mỗi vị trí điều tra 3 phiếu) nhằm thu thập các thông tin để đánh giá về thực trạng biến động giá đất trên địa bàn thành phố Từ Sơn. Đối tượng điều tra gồm cán bộ, công chức, viên chức công tác trong ngành tài nguyên và môi trường; nhân viên môi giới bất động sản; người sử dụng đất tại các tuyến đường nghiên cứu; người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2017 – 2021 (Bảng 1). Các tiêu chí điều tra bao gồm: thông tin về người được điều tra, thông tin về thửa đất giao dịch, giá đất ở quy định, giá đất ở thị trường; các nguyên nhân dẫn đến biến động giá đất; nguyên nhân dẫn đến bảng giá đất chưa phù hợp với giá thị trường; các giải pháp hoàn thiện công tác định giá đất.

Bảng 1. Tổng hợp số phiếu điều tra theo đối tượng

Cơ quan, đơn vị	Số lượng phiếu
Cán bộ công chức, viên chức trong ngành Tài nguyên và Môi trường	20
Nhân viên môi giới bất động sản	15
Người sử dụng đất tại các tuyến đường nghiên cứu	152
Người chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giai đoạn 2017-2021	50

2.4. Phương pháp tổng hợp, xử lý số liệu

Số liệu sơ cấp được tổng hợp và xử lý bằng phần mềm Excel theo các tiêu chí điều tra, sau đó tính toán sự chênh lệch giá đất ở Nhà nước quy định và giá đất ở thị trường trong giai đoạn 2017 - 2021. Chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước quy định được xác định theo công thức sau:

$$C = \frac{(G1-G2)\,x100}{G2} \quad (\%)$$

Trong đó:

C: Tỉ lệ phần trăm chênh lệch;

G_1: Giá đất muốn so sánh chênh lệch;

G_2 : Giá đất làm mốc để so sánh.

2.5. Phương pháp phân tích và so sánh

Phương pháp phân tích và so sánh được sử dụng để đánh giá thực trạng biến động giá đất ở Nhà nước quy định, biến động giá đất ở thị trường trong giai đoạn 2017 - 2021; đánh giá chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước quy định của năm 2017 và năm 2021.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về thành phố Từ Sơn

Thành phố Từ Sơn có tổng diện tích tự nhiên 6.108,86 ha bao gồm 12 đơn vị hành chính cấp phường (Uỷ ban thường vụ Quốc hội, 2021). Trên địa bàn thành phố có Quốc lộ 1B và tỉnh lộ 295B (trước đây là Quốc lộ 1A cũ) và đường sắt nối liền với thành phố Bắc Ninh và Thủ đô Hà Nội. Từ Sơn được Uỷ ban thường vụ Quốc hội thông qua và công nhận là thành phố Từ Sơn (đô thị loại III) vào ngày 01/11/2021. Thành phố Từ Sơn được đầu tư xây dựng, mở rộng nâng cấp tỉnh lộ 287 nối liền tỉnh lộ với QL38 và thông thương với sân bay quốc tế Nội Bài.Trên địa bàn thành phố Từ Sơn có nhiều di tích lịch sử văn hoá như Đền Đô, Đền Bính Hạ, Chùa Tiêu, Chùa Ứng Tâm... cùng với các làng nghề truyền thống như nghề sơn mài Đình Bảng, mộc mỹ nghệ Phù Khê, Đồng Kỵ, rèn sắt Đa Hội, dệt Tương Giang…

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) năm 2021 tăng 7,2% so năm 2020; thu ngân sách nhà nước trên địa bàn ước đạt 4.047,4 tỷ đồng, đạt 104,4% so kế hoạch; thu nội địa đạt 1.934,5 tỷ đồng, tăng 7% so năm 2020. Từ Sơn là một trong hai địa phương có tỷ lệ đô thị hóa đạt 100%.

3.2. Đánh giá biến động giá đất ở tại thành phố Từ Sơn giai đoạn 2017 – 2021

3.2.1. Biến động giá đất tại vùng 1

Vùng 1 gồm các tuyến phố và các khu nhà ở thuộc phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn. Đây là khu vực có lợi thế về kinh doanh, dịch vụ và tập trung nhiều cơ quan của thành phố Từ Sơn như trụ sở UBND thành phố, trụ sở công an, tòa án, bưu điện, ngân hàng, chợ. Giá đất ở Nhà nước quy định, giá đất ở thị trường tại tất cả các vị trí của khu vực 1 năm 2021đều tăng so với năm 2017 (Bảng 2.). Biến động giá đất do Nhà nước quy định trong giai đoạn 2017 – 2021 dao động từ 6,94% - 71,67% và tương đối đồng đều tại các vị trí của cùng 1 tuyến đường, chỉ có vị trí 2 của tuyến đường Nguyễn Văn Trỗi có biến động lớn nhất với 71,67%. Tại phố Bà La, trong giai đoạn 2017 – 2021 biến động giá đất ở Nhà nước quy định tại phố Bà La thấp nhất, tương ứng 8,33% tại vị trí 1 và 6,94% tại vị trí 2; biến động giá đất thị trường tại cả 2 vị trí là 100%. Đặc biệt, trên địa bàn phường Đình Bảng có khu nhà ở Baza, nơi có chợ đầu mối vải Ninh Hiệp nổi tiếng của miền Bắc, giá thị trường năm 2017 là 100 triệu đồng/m^2 đến năm 2021 tăng lên 200 triệu đồng/m^2, hiện khu vực này là khu vực có giá đất thị trường cao nhất và biến động giá đất cũng là 100%, điều đó chứng tỏ các tuyến đường, phố trung tâm hoặc những khu

vực kinh doanh, buôn bán sầm uất, có yếu tố giao thương buôn bán nổi tiếng, khả năng sinh lời càng cao thì biến động giá đất càng lớn. Kết quả nghiên cứu này cũng tương tự với kết quả nghiên cứu Hồ Thị Lam Trà và cộng sự (2020); Phan Thị Thanh Huyền & Hà Xuân Linh (2014). Giá đất ở luôn cao nhất tại các vị trí 1, nơi có thuận lợi về giao thông, dọc theo các trục đường chính, phù hợp với cả mục đích kinh doanh hộ gia đình.

Bảng 2. Biến động giá đất ở tại vùng 1

ĐVT: Triệu đồng

TT	Tuyến đường	Vị trí	Giá đất quy định			Giá đất thị trường		
			Năm 2017-2019	Năm 2020-2021	Chênh lệch (%)	Năm 2017	Năm 2021	Chênh lệch (%)
I	**KV có mức giá cao**							
1	Đường Trần Phú	1	13,350	16,020	20,00	35,000	70,000	100
		2	8,010	9,610	19,98	27,000	50,000	85,19
		3	5,207	6,250	20,03	15,500	30,000	93,55
		4	3,645	4,380	20,16	9,000	18,000	100
2	Đường Lý Thái Tổ	1	10,680	14,950	39,98	35,000	70,000	100
		2	6,408	8,970	39,98	24,500	48,000	95,92
		3	4,165	5,830	39,98	14,000	30,000	106,90
		4	2,916	4,080	39,92	9,200	17,000	84,78
II	**KV có mức giá trung bình**							
1	Đường Nguyễn Văn Trỗi	1	5,000	6,920	38,40	30,000	60,000	100
		2	3,000	5,150	71,67	20,000	40,000	100
		3	1,950	2,700	38,46	11,000	20,000	81,82
		4	1,365	1,890	38,46	8,000	15,000	87,50
2	Phố Vạn Hạnh	1	5,320	7,450	40,04	35,000	70,000	100
		2	3,192	4,470	40,04	20,000	40,000	100
		3	2,075	2,910	40,24	13,000	25,000	92,31
		4	1,452	2,040	40,50	7,500	15,000	100
III	**KV có mức giá thấp**							
	Phố Bà La	1	2,400	3,120	8,33	20,000	40,000	100
		2	1,440	1,870	6,94	10,000	20,000	100
		3	0,936	1,220	-	-	-	-
		4	0,655	0,850	-	-	-	-
IV	**KV phát triển**							
	Khu nhà ở Baza	1	4,800	6,720	40,00	65,000	130,000	100
		2	5,486	7,680	39,99	-	-	-
		3	6,171	8,640	40,01	100,000	200,000	100
		4	6,859	9,600	40,00	-	-	-

Nguồn: UBND tỉnh Bắc Ninh, 2014, 2019 và số liệu điều tra thực tế

Tốc độ tăng giá đất ở thị trường lớn hơn tốc độ tăng giá đất ở Nhà nước quy định. Kết quả điều tra khảo sát cho thấy, giá đất ở thị trường tại vùng 1 tăng mạnh do tác động của nhiều yếu tố như thực trạng phát triển kinh tế - xã hội, cung - cầu về bất động sản, thị hiếu và lãi suất ngân hàng… Ngoài ra, một yếu tố quan trọng khác ảnh hưởng rất lớn đến giá đất tại vùng 1 là do Từ Sơn được nâng cấp từ thị xã lên thành phố.

3.2.2. Biến động giá đất tại vùng 2

Kết quả điều tra giá đất ở Nhà nước quy định và giá đất ở thị trường tại các vị trí năm 2021 đều tăng so với năm 2017 (Bảng 3). Biến động giá nhà nước quy định trong giai đoạn 2017 – 2021 dao động trong khoảng 22,98% đến 33,14%. Vị trí 4 của khu vực 3 có mức biến động cao nhất với 33,14% và vị trí 2 khu vực 3 biến động ít nhất với 22,98%. Các vị trí còn lại của các khu vực có mức biến động tương đối đồng đều.

Kết quả điều tra giá đất thị trường cho thấy, có những vị trí đất có giá tăng rất mạnh, dao động trong khoảng từ 22,22% đến 164,52%. Nguyên nhân chủ yếu khiến giá đất thị trường tăng mạnh tại vùng 2 là do xã Phù Chẩn được nâng cấp thành phường từ ngày 01/02/2021 theo Nghị quyết số 1191/NQ-UBTVQH14 về việc thành lập các phường thuộc thị xã Từ Sơn. Điều này cũng được chỉ ra trong kết quả nghiên cứu Phạm Phương Nam & Nguyễn Thị Huệ (2021). Một trong những nguyên nhân làm tăng giá đất bất thường là do chủ trương nâng cấp đơn vị hành chính từ xã lên phường, từ huyện lên quận, từ thị xã lên thành phố, hay từ thành phố lên thành phố trực thuộc trung ương.

Tại các khu công nghiệp và khu đô thị, giá đất ở thị trường dao động từ 31,58% đến 77,08%, tại những vị trí có mặt cắt đường lớn thì giá đất biến động càng lớn, cụ thể vị trí có biến động lớn nhất 77,08% là vị trí có mặt cắt đường MC > 30 m (vị trí có khả năng sinh lợi cao nhất) điển hình là khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh. Giá đất biến động ở các vị trí khác đều ở mức cao, nguyên nhân là do 2 khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, khu đô thị mới Nam Từ Sơn nằm ở vị trí thuận lợi, nối giữa thành phố Bắc Ninh với Thủ đô Hà Nội và đều được khởi công vào năm 2017, đây là những khu vực được quy hoạch hiện đại, được đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ.

Bảng 3. Biến động giá đất ở tại vùng 2

TT	Tuyến đường	Vị trí	Giá quy định		Giá thị trường (triệu đồng/m^2)		Chênh lệch (%)	
			Năm 2017-2019	Năm 2020-2021	Năm 2017	Năm 2021	Giá quy định	Giá thị trường
I	**Đất ở khu dân cư**							
1	Khu vực 1	1	2,250	2,970	18,000	22,000	32,00	22,22
		2	1,800	2,380	17,000	19,000	32,22	11,76
		3	1,440	1,900	5,000	11,000	31,94	120,00
		4	1,080	1,430	-	-	32,41	-
2	Khu vực 2	1	1,800	2,380	13,000	17,000	32,22	30,77
		2	1,440	1,900	7,000	10,000	31,94	42,86
		3	1,152	1,520	4,000	9,000	31,94	125,00
		4	0,864	1,140	-	-	31,94	-
3	Khu vực 3	1	1,440	1,900	6,000	11,500	31,94	91,67
		2	1,152	1,520	4,200	9,000	31,94	114,29
		3	0,992	1,220	3,100	8,200	22,98	164,52
		4	0,691	0,920	-	-	33,14	-
II	**Đất ở khu công nghiệp và khu đô thị**							
1	Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh	4	-	6,900	28,000	40,000	-	42,86
		3	-	7,890	30,000	45,000	-	50,00
		2	-	8,870	35,8333	58,300	-	62,70
		1		9,860	40,000	70,833		77,08
2	Khu đô thị mới Nam Từ Sơn phường Phù Chẩn	4	-	6,900	20,000	30,000	-	50,00
		3	-	7,890	25,000	35,000	-	40,00
		2	-	8,870	30,000	40,000	-	33,33
		1	-	9,860	38,000	50,000		31,58

Nguồn: UBND tỉnh Bắc Ninh, 2014, 2019 và số liệu điều tra thực tế

3.2.3. Biến động giá đất tại vùng 3

Vùng 3 gồm các tuyến phố của phường Đồng Kỵ, là làng nghề truyền thống chuyên về thủ công mỹ nghệ. Trên địa bàn phường tập trung nhiều cửa hàng trưng bày, bán hàng thủ công mỹ nghệ, xưởng gỗ, chợ gỗ lớn. Hoạt động kinh

doanh buôn bán trong và ngoài nước tấp nập. Trong giai đoạn 2017 – 2021, giá đất ở nhà nước quy định dao động trong khoảng từ 9,78% đến 40,02% và tương đối đồng đều trên cùng 1 tuyến đường. Vị trí có biến động lớn nhất là vị trí 3 trên đường Nguyễn Văn Cừ, vị trí ít biến động nhất là vị trí 3, phố Đồng Kỵ 2.

Tốc độ tăng giá đất ở thị trường của phường Đồng Kỵ chỉ từ 10% đến 29,41%, biến động cao nhất là tại vị trí 1 của phố Đồng Kỵ 3, biến động thấp nhất tại vị trí 4, phố Đồng Kỵ 2 (Bảng 4). So với các khu vực nghiên cứu khác, phường Đồng Kỵ là phường có tốc độ tăng giá thị trường thấp nhất. Lý do giá đất ở tại vùng này biến động ít hơn so với các vùng khác là có rất ít giao dịch. Tại đây, chủ yếu người dân sử dụng đất vào mục đích để ở kết hợp sản xuất kinh doanh các mặt hàng đặc trưng, đất ở được truyền từ đời này sang đời khác để duy trì nghề truyền thống của địa phương. Như vậy, có thể thấy rằng các yếu tố như nâng cấp đơn vị hành chính, nâng cấp cơ sở hạ tầng… ít tác động đến giá đất ở tại khu vực làng nghề lâu năm.

Bảng 4. Biến động giá đất ở tại vùng 3

TT	Tuyến đường	Vị trí	Giá quy định (triệu đồng/m²)		Giá thị trường (triệu đồng/m²)		Chênh lệch (%)	
			Năm 2017-2019	Năm 2020-2021	Năm 2017	Năm 2021	Giá quy định	Giá thị trường
I	**KV có mức giá cao**							
1	Đường Nguyễn Văn Cừ	1	10,730	15,020	60,000	70,000	39,98	16,67
		2	6,438	9,010	40,000	49,000	39,95	22,5
		3	4,185	5,860	28,000	34,000	40,02	21,43
		4	2,992	4,100	21,000	23,800	37,03	13,33
II	**KV có mức giá trung bình**							
1	Phố Đồng Kỵ 1	1	5,200	5,720	25,000	30,000	10,00	20,00
		2	3,120	3,430	22,000	27,000	9,94	25,00
		3	2,028	2,230	20,000	25,000	9,96	22,73
		4	1,420	1,560	18,400	21,900	9,86	16,23
2	Phố Di Tích	1	4,200	4,620	23,000	30,000	10,00	19,57
		2	2,520	2,770	20,500	28,500	9,92	26,23
		3	1,638	1,800	15,500	18,000	9,89	21,78
		4	1,147	1,260	13,000	15,200	9,85	21,78
III	**Khu vực có mức giá thấp**							
1	Phố Đồng Kỵ 3	1	3,200	3,520	17,000	22,000	10,00	29,41
		2	1,920	2,110	15,500	18,000	9,90	13,33
		3	1,248	1,370	14,000	16,000	9,78	24,17
		4	874	960	12,000	14,500	9,84	15,38
2	Phố Đồng Kỵ 2	1	3,200	3,520	15,000	18,000	10,00	20,00
		2	1,920	2,110	13,000	15,000	9,90	15,38
		3	1,248	1,370	11,000	13,000	9,78	18,18
		4	874	960	10,000	11,000	9,84	10,00

Nguồn: UBND tỉnh Bắc Ninh, 2014, 2019 và số liệu điều tra thực tế

3.2.4. Biến động giá đất tại vùng 4

Vùng 4, đất ở phường Tam Sơn được chia thành 3 khu vực, trong giai đoạn 2017 – 2021 đây là vùng ven đô thuộc thành phố Từ Sơn.

Trong giai đoạn này, giá đất ở Nhà nước quy định biến động tăng trong khoảng từ 22,98% đế 33,14% và tương đối đồng đều tại tất cả các vị trí của cả 3 khu vực. Tốc độ tăng giá đất ở thị trường lớn hơn tốc độ tăng giá đất ở nhà nước quy định rất nhiều, dao động trong khoảng từ 31,58% đến 153,13%. Khu vực 3 có sự biến động lớn nhất, đều trên 100%. Tương tự như vùng 2, nguyên nhân chính làm cho giá đất thị trường biến động mạnh là do phường Tam Sơn cũng là 1 trong 5 phường được nâng cấp từ xã lên phường theo Nghị quyết số 1191/NQ-UBTVQH14 về việc thành lập các phường thuộc thị xã Từ Sơn từ ngày 01/02/2021. Mặc dù giá đất có sự biến động lớn trong giai đoạn 2017 - 2021, tuy nhiên do vùng này nằm xa trung tâm thành phố Từ Sơn nên giá đất thị trường so với các vùng khác của thành phố thấp hơn rất nhiều, giá đất cao nhất tại vị trí 1 khu vực 1 là 25 triệu đồng/m^2, bằng 12,5% so với giá đất tại vị trí cao nhất của thành phố Từ Sơn là Khu nhà ở Baza của vùng 1. Điều này một lần nữa khẳng định yếu tố vị trí có vai trò đặc biệt quan trọng quyết định giá đất ở và đã được chỉ ra trong nhiều nghiên cứu những năm gần đây (Trần Viết Khanh & cs, 2017; Phan Thị Thanh Huyền & cs, 2021; Asabere & Huffman, 1996; Kauko, 2003; Joslin, 2005).

Bảng 5. Biến động giá đất ở tại vùng 4

TT	Tuyến đường	Vị trí	Giá quy định		Giá thị trường (triệu đồng/m^2)		Chênh lệch (%)	
			Năm 2017-2019	Năm 2020-2021	Năm 2017	Năm 2021	Giá quy định	Giá thị trường
1	Khu vực 1	1	2,250	2,970	19,000	25,000	32,00	31,58
		2	1,800	2,380	12,000	16,000	32,22	33,33
		3	1,440	1,900	5,000	10,500	31,94	110,00
		4	1,080	1,430	-	-	32,41	-
2	Khu vực 2	1	1,800	2,380	12,000	16,000	32,22	33,33
		2	1,440	1,900	5,000	10,500	31,94	110,00
		3	1,152	1,520	3,200	8,100	31,94	153,13
		4	0,864	1,140	-	-	31,94	-
3	Khu vực 3	1	1,440	1,900	5,000	10,500	31,94	110,00
		2	1,152	1,520	3,200	8,100	31,94	153,13
		3	0,992	1,220	3,000	7,600	22,98	153,13
		4	0,691	0,920	-	-	33,14	-

Nguồn: UBND tỉnh Bắc Ninh, 2014, 2019 và số liệu điều tra thực tế

3.2.5. Đánh giá sự chênh lệnh giữa giá đất nhà nước quy định và giá đất thị trường

Kết quả so sánh giữa giá đất ở nhà nước quy định và giá đất ở thị trường của 4 vùng nghiên cứu trong giai đoạn 2017 - 2021 được thể hiện ở bảng 5 cho thấy giá đất ở do nhà nước quy định thấp hơn vàcó sự chênh lệch khá lớn so với giá đất ở thị trường. Kết quả nghiên cứu này cũng đã được khẳng định ở nhiều nghiên cứu trước đây (Phan Thị Thanh Huyền & Hà Xuân Linh; 2014; Phan & cs, 2017; Nguyễn Ngọc Anh & cs, 2016; Lê, 2021). Chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước quy định năm 2021 cao hơn so với năm 2017. Năm 2017 mức chênh lệch dao động trong khoảng từ 2,62 lần đến 12,96 lần và đến năm 2021 dao động từ 4,11 lần đến 23,15 lần.

Bảng 6. Chênh lệch giữa giá đất ở nhà nước quy định và giá thị trường giai đoạn 2017 - 2021

ĐVT: Lần

TT	Vị trí	Năm 2017				Năm 2021			
		1	2	3	4	1	2	3	4
I	**Vùng 1**								
1	Đường Trần Phú	2,62	3,37	2,98	2,47	4,37	5,2	4,8	4,11
2	Lý Thái Tổ	3,28	3,82	3,48	3,16	4,68	5,35	5,15	4,17
3	Đường Nguyễn Văn Trỗi	6,00	6,67	5,64	5,86	8,67	7,77	7,41	7,94
4	Phố Vạn Hạnh	6,58	6,27	6,27	5,17	9,4	8,95	8,59	7,35
5	Phố Bà La	8,33	6,94			12,82	10,7		
6	Khu nhà ở Baza	16,2	-	13,5	12,10	23,15		19,35	17,36
II	**Vùng 2**								
1	Khu vực 1	8,00	9,44	3,47		7,41	7,98	5,79	
2	Khu vực 2	7,22	4,86	3,47		7,14	5,26	5,92	
3	Khu vực 3	4,17	3,65	3,13		6,05	5,92	6,72	
4	Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh					5,8	5,7	6,57	7,18
5	Khu đô thị mới Nam Từ Sơn phường Phù Chẩn					4,35	4,44	4,51	5,07
III	**Vùng 3**								
	Đường Nguyễn Văn Cừ	5,59	6,21	6,69	7,02	4,66	5,44	5,8	5,8
	Phố Đồng Kỵ 1	4,81	7,05	9,86	12,96	5,24	7,87	11,21	14,04
	Phố Di Tích	5,48	8,13	9,46	11,33	6,49	10,25	10,00	12,06
	Phố Đồng Kỵ 2	4,69	6,72	8,81	11,44	5,11	7,11	9,49	11,46
	Phố Đồng Kỵ 3	5,31	7,81	9,62	11,90	6,25	8,06	10,88	12,50
IV	**Vùng 4**								
	Khu vực 1	8,44	6,67	3,47		8,42	6,72	5,53	
	Khu vực 2	6,67	3,47	2,78		6,72	5,53	5,33	
	Khu vực 3	3,47	2,78	3,02		5,53	5,33	6,23	

Dựa vào kết quả so sánh giữa giá đất ở nhà nước quy định và giá thị trường của 4 vùng nghiên cứu trên địa bàn thị xã Từ Sơn giai đoạn 2017 - 2021 (Bảng 6) cho thấy giá đất do nhà nước quy định chưa phù hợp với giá đất thị trường. Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc định giá đất phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất. Tuy nhiên, trong thực tế do nhiều nguyên nhân dẫn đến việc xác định giá đất nhà nước quy định trên địa bàn thị xã Từ Sơn thấp hơn khá nhiều so với giá đất ở giao dịch trên thị trường, cụ thể như sau:

- Khái niệm về giá đất thị trường chưa được làm rõ, chính vì vậy không đủ cơ sở để xây dựng giá nhà nước phù hợp với giá thị trường. Thiếu thông tin chính xác về giá đất giao dịch trên thị trường làm cơ sở xác định giá đất vì người dân thường khai giá thấp hơn giá giao dịch thực tế trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hạn chế số tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp gây khó khăn cho công tác định giá đất.

- Việc điều chỉnh bảng giá đất còn chưa phù hợp. Theo Quy định của Luật Đất đai năm 2013, việc xây dựng bảng giá đất theo định kỳ 5 năm một lần, được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ và được điều chỉnh khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong khoảng thời

gian ít nhất từ 180 ngày. Tuy nhiên, thời gian để thực hiện các thủ tục điều chỉnh giá đất còn kéo dài do phải thực hiện rất nhiều bước từ việc xác định loại đất, vị trí đất cần điều chỉnh đến quyết định ban hành bảng giá đất điều chỉnh.

- Thành phố Từ Sơn chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu về giá đất phục vụ cho công tác định giá và quản lý giá đất. Các nguồn dữ liệu phục vụ định giá đất từ nhiều nguồn khác nhau, chưa được tổng hợp, cập nhật thường xuyên, chưa đảm bảo độ tin cậy để đáp ứng được các nhu cầu của xã hội, người dân cũng như các cơ quan quản lý nhà nước.

3.3. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác định giá tại thành phố Từ Sơn

- Cần quy định chi tiết thế nào là giá thị trường và giá đất trong các giao dịch cụ thể, đồng thời cần nêu rõ các nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất để thuận tiện cho việc xác định giá đất.

- Thực hiện bỏ khung giá đất theo Nghị quyết số 18/NQ-TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII. Đồng thời, cần thường xuyên công khai, cập nhật giá đất thị trường và áp dụng hình thức ưu tiên nhà nước được mua quyền sử dụng đất trước khi bán cho các đối tượng khác (quyền tiên mãi của nhà nước) để giá đất làm căn cứ định giá đất phản ảnh đúng giá thị trường và cũng cần có biện pháp loại bỏ việc trả giá đất cao bất thường trong các giao dịch về quyền sử dụng đất.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất, thường xuyên cập nhật, công khai giá đất; đầu tư nâng cấp hệ thống thông tin giá đất để thuận tiện cho việc cập nhật, tra cứu thông tin giá đất.

- Để đảm bảo giá đất xác định khách quan, ngang bằng với giá đất thị trường, cần quy định việc định giá đất phải do tổ chức định giá độc lập với cơ quan hành chính nhà nước thực hiện. Ngoài ra, cũng cần quy định một cơ quan độc lập khác độc lập với cơ quan hành chính nhà nước thẩm định giá đất.

4. KẾT LUẬN

Giá đất ở trên địa bàn thành phố Từ Sơn giai đoạn 2017 - 2021 có nhiều biến động, giá đất quy định tăng nhiều nhất tại tuyến phố Vạn Hạnh, Lý Thái Tổ, đường Trần Phú của vùng 1 (tăng trung bình khoảng 40%), vùng phát triển công nghiệp và ven đô tăng ít hơn (tăng trung bình khoảng 30%). Giá đất thị trường ở cả 4 vùng đều có biến động lớn, tại những vị trí thuận lợi kinh doanh buôn bán giá đất năm 2021 tăng gấp 3 lần so với năm 2017 như khu nhà ở Baza, khu dân cư dịch vụ Long Vỹ. Riêng đối với khu làng nghề do đặc thù đất ở kết hợp làm nghề nên không diễn ra nhiều hoạt động giao dịch BĐS ở đây, vì thế giá đất ở thị trường có biến động tăng, nhưng ở mức rất thấp so với các khu vực còn lại. Vùng ven đô được lợi từ việc nâng cấp đơn vị hành chính cấp xã thành phường nên giá đất thị trường cũng tăng mạnh, có vị trí tăng 150%. Giá đất quy định và giá thị trường có sự chênh lệch lớn, giá thị trường tại một số vị trí gấp 14 lần giá thị trường tại tuyến phố Di Tích của phường Đồng Kỵ. Để có thể cải thiện tình trạng cơ chế hai giá, gây nhiều khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về giá đất, cần có một hệ thống giải pháp kịp thời, phù hợp.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Ngọc Anh, Nguyễn Thế Hùng, Phan Đình Binh (2016). *Nghiên cứu sự khác biệt giữa giá đất ở đô thị trên thị trường và giá đất quy định tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên*. Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 19: 18 – 26.

2. Asabere, P. K. and Huffman, F, E., (1996). *Negative and positive impacts of golf course proximity on home prices*, The Appraisal Journal: 351-355.

3. Joslin, A (2005). *An investigation into the expression of uncertainty in property valuations*, Journal of Property Investment & Finance, Vol. 23 Iss: 3, pp: 269 - 285.

4. Kauko, T. (2003).*Residential property value and locational externalities: On the complementarity and substitutability of approaches*, Journal of Property Investment & Finance, Vol. 21 Iss: 3, pp: 250 - 270.

5. Trần Văn Khanh, Ninh Văn Quý, Đỗ Văn Hải (2017). *Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị tại thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên năm 2017*, Tạp chí Khoa học và Công nghệ 191(15): 111 - 116.

6. Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Phương Nam (2020), *Giao đất, thu hồi đất*, NXB Học viện Nông nghiệp Việt Nam: 7 - 8.

7. Phan T.T.H & Nguyen T.H. (2022). *Land prices in Vietnam: inadequacies,limitations and solutions.* 15th NEU-KKU International conferencesocio-economic and environmentalissues in development. Hanoi, 16th June. Pp: 1442-1448

8. Phan Thị Thanh Huyền & Hà Xuân Linh (2014). *Nghiên cứu giá đất ở trên địa bàn huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội*, Tạp chí Khoa học và Công nghệ 170(10): 161 - 166.

9. 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, 1: 171-178

10. Phạm Phương Nam & Nguyễn Thị Huệ (2022). *Một số biện pháp nhằm hạn chế tăng giá đất bất thường. Tạp chí Tài Nguyên và Môi trường*, 3 (377): 15-17.

11. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Từ Sơn (2020). *Số liệu kiểm kê đất đai huyện Từ Sơn năm 2020*.

12. Bùi Ngọc Tuân (2004), *Nghiên cứu một số nguyên nhân ơ bản làm biến động giá đất đô thị trên thị trường và đề xuất giải pháp định giá đất ở đô thị phù hợp ở nước ta"*. Đề tài Khoa học và Công nghệ cấp bộ.

13. 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 18(1): 40 – 51

14. Uỷ ban thường vụ quốc hội (2021). *"Nghị quyết số 1191/NQ-UBTVQH14 năm 2021 về việc thành lập các phường thuộc thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh"*

15. Trần Thái Yên & Nguyễn Thanh Trà (2021*). Các yếu tố tác động đến giá đất ở tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An*. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam. 19(1): 119-128.

16. Willy H. V. (2009*). Encyclopedia of land use, land cover and soil sciences - Land use planning*, Volumn III, Eolss publishers Co. Ltd., Oxford, UnitedKingdom.

CHANGE OF RESIDENTIAL LAND PRICE IN TU SON CITY, BAC NINH PROVINCE PERIOD 2017 – 2021

Nguyen Thi Hue[1], Nguyen Van Quan[2], Xuan Thi Thu Thao[3], Nguyen Sy Ha[3]

[1]Hanoi University of Natural Resources and Environment

[2] Vietnam National University of Agriculture

[3]Vietnam National University of Forestry

SUMMARY

This study was conducted for the purpose of assessing the current situation of land price fluctuations in Tu Son city, Bac Ninh province in the period 2017-2021, thereby proposing solutions for land valuation. The study selected 4 research areas based on the socio-economic development characteristics of each region, collected data on land prices in the State regulated and land prices in the market then evaluate their difference. The price of residential land in Tu Son city has many fluctuations, in all four research areas land prices have increased sharply, especially in region 1 (central area). The main reason is that Tu Son city will be upgraded to a grade 3 urban area in 2021. The price regulated by the State and the market price have a big difference, causing difficulties in land valuation. To complete the land valuation, it is necessary to apply some solutions such as concretizing the concept of market land price; clearly stating the principles and methods of land valuation; removing the land price bracket; building a database of land prices; stipulating that the land valuation must be carried out by a valuation organization independent of the State administrative agencies in order to improve the efficiency of the State management of land prices.

Keywords: Change, land price, residential land, Tu Son city.

Ngày nhận bài	**: 12/8/2022**
Ngày phản biện	**: 15/9/2022**
Ngày quyết định đăng	**: 27/9/2022**