



BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI KHU VỰC TRUNG TÂM VÀ VEN ĐÔ THÀNH PHỐ HUẾ

Lê Hữu Ngọc Thanh, Dương Quốc Nôn, Phạm Thị Thảo Hiền, Nguyễn Hữu Ngũ*

Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, 102 Phùng Hưng, Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Nguyễn Hữu Ngũ <nhuungu@hueuni.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 27-9-2023; Ngày chấp nhận đăng: 13-1-2024)

Tóm tắt. Bài báo này nhằm xác định sự biến động giá đất ở tại khu vực trung tâm và ven đô thành phố Huế thông qua việc thu thập dữ liệu về giá đất ở của Nhà nước và thị trường trong giai đoạn 2018-2022. Kết quả nghiên cứu cho thấy, giá đất ở Nhà nước tại cả hai khu vực đều được điều chỉnh nhiều lần nhưng vẫn còn thấp với khu vực trung tâm từ 1,49-15 triệu đồng/m² và khu vực ven đô từ 0,41-6,24 triệu đồng/m². Giá đất ở thị trường dao động từ 9-75 triệu đồng/m² khu vực trung tâm và khu vực ven đô từ 5-55 triệu đồng/m². Trong giai đoạn 2018-2022 đã xảy ra nhiều biến động do dịch Covid - 19, gia tăng lãi suất ngân hàng, thay đổi địa giới hành. Giá đất ở khu vực ven đô có xu hướng tăng trong giai đoạn 2018-2021 và giảm vào năm 2022 so với khu vực trung tâm. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của thị trường và Nhà nước còn ở mức cao với chênh lệch cao hơn tại khu vực ven đô, đặc biệt mức chênh lệch cao xuất hiện tại các vị trí 2, 3, và 4. Đồng thời, nghiên cứu đã đưa ra được một số giải pháp nhằm xác định giá đất ở do Nhà nước quy định tiệm cận giá đất ở thị trường.

Từ khóa: giá đất, trung tâm, ven đô, thành phố Huế

The fluctuating price of residential land in the central and peri-urban areas of Hue City

Le Huu Ngoc Thanh, Duong Quoc Non, Pham Thi Thao Hien, Nguyen Huu Ngu*

University of Agriculture and Forestry, Hue University, 102 Phung Hung St., Hue, Vietnam

* Correspondence to Nguyen Huu Ngu <nhuungu@hueuni.edu.vn>

(Received: September 27, 2023; Accepted: January 13, 2024)

Abstract. This paper aims to identify the fluctuation of residential land prices in the central and peri-urban areas of Hue City by collecting the state and market prices from 2018 to 2022. Our result indicated that the state land price has adjusted many times but is still low, the price of central areas fluctuated between 1 and 15 million VND/m², while in the peri-urban areas, it altered between 0.41 and 6.24 million VND/m². The market's land price ranged from 9-75 million VND/m² in central and peri-urban areas from 5 to 55 million

VND/m². There were numerous fluctuations in the period 2018 - 2022 due to the Covid-19 epidemic, increased bank interest rates, and alterations in administrative boundaries. The residential land prices of peri-urban exhibited an upward trend from 2018 to 2021 but declined in 2022 compared to the central area. Peri-urban areas experienced more pronounced fluctuations in prices compared to central areas, with the difference in land prices between the market and state still notably high. In particular, there were substantial differences in the land prices located in the second, third, and fourth positions. Simultaneously, the research has put forward several solutions aimed at determining residential land prices regulated by the state to align more closely with market prices.

Keywords: land price, center, peri-urban, Hue city

1 Đặt vấn đề

Giá đất ở hiện nay luôn được quan tâm và đóng vai trò rất quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội. Hiện nay, theo quy định của Nhà nước tại Điều 4, Luật đất đai 2013, giá đất (giá trị quyền sử dụng đất) là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định. Căn cứ theo Điều 55, Luật đất đai 2013 thì giá đất Nhà nước là bảng giá đất do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành định kỳ 5 năm một lần và giá đất thị trường là giá giao dịch thỏa thuận về đất đai của những cá nhân có liên quan một cách tự nguyện. Việc tồn tại hai loại giá đất bao gồm bảng giá đất ở do Nhà nước quy định và giá đất ở thị trường dẫn đến nhiều xung đột về lợi ích giữa người dân, chủ đầu tư và Nhà nước [1].

Thành phố Huế là một thành phố nằm trong vùng kinh tế trọng điểm của miền Trung, có nhiều điều kiện đặc thù về địa lý, kinh tế, văn hóa, xã hội, môi trường và đang trong định hướng phát triển trở thành thành phố trực thuộc Trung ương [2]. Thành phố Huế sau khi điều chỉnh địa giới hành chính vào tháng 7/2021 đã tăng diện tích lên 26.646,07 ha với 1.775,09 ha đất ở đô thị và 855,54 đất ở nông thôn [3, 4]. Sau khi sáp nhập nhiều khu vực vào thành phố Huế thì giá đất ở cũng có nhiều sự biến động, việc xác định giá đất đang có nhiều bất cập và khó khăn.

Theo thống kê của các chuyên gia và người kinh doanh bất động sản, giá đất tại thành phố Huế tăng trung bình khoảng 10–15% mỗi năm [5]. Nguyên nhân chính của sự tăng giá là do tình trạng khan hiếm đất ở khu vực trung tâm của thành phố, các yếu tố khác như sự phát triển của các khu đô thị mới, các tiện ích công cộng được nâng cấp, hạ tầng giao thông hoàn thiện tại khu vực ven đô dẫn đến nhu cầu mua bán và đầu tư bất động sản tại thành phố Huế ngày càng tăng. Giá đất ở tại thị trường tăng nhanh nhưng giá đất bồi thường theo giá đất cụ thể khi người dân bị thu hồi đất còn ở mức thấp và khi giá đất ở thị trường giảm kéo theo sự trầm lắng của thị trường bất động sản địa phương gây nên các bất ổn về kinh tế [6]. Tình trạng chênh lệch giá đất giữa khu vực trung tâm, ven đô, các khu phố, tuyến đường, vị trí khiến cho công tác quản lý giá đất gặp nhiều khó khăn. Bên cạnh đó, năm 2022 do tác động của dịch Covid 19, nền kinh tế Việt Nam gặp nhiều khó khăn trong đó có lĩnh vực bất động sản khiến giá đất ở trên địa bàn thành phố Huế có xu hướng giảm [7].

Vì vậy, bài báo này góp phần làm rõ các nội dung sau: (i) mức độ biến động giá đất ở Nhà nước, (ii) biến động giá đất ở thị trường (iii) chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước, (iv) đề xuất các giải pháp góp phần làm giảm mức chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất do Nhà nước quy định tại khu vực trung tâm và khu vực ven đô thành phố Huế.

2 Phương pháp nghiên cứu

2.1 Phương pháp thu thập số liệu

Nghiên cứu lựa chọn phường An Đông đại diện cho khu vực trung tâm và phường Thủy Vân đại diện cho khu vực ven đô. Đây là hai phường có đầy đủ những nét đặc trưng tiêu biểu của mỗi khu vực tại thành phố Huế. Sau đó, nhóm tác giả tiến hành thu thập các dữ liệu biến động đất đai trong giai đoạn 2018–2022 gồm giá đất tại bảng giá theo quy định của Nhà nước ở UBND thành phố Huế và giá đất ở thị trường thông qua việc phỏng vấn các đối tượng tham gia giao dịch chuyển nhượng đất đai trên địa bàn. Nghiên cứu tiến hành điều tra ngẫu nhiên thông tin các thửa đất đã từng giao dịch trong giai đoạn 2018–2022 với điều kiện các thửa đất thu thập không liền kề nhau gồm 60 thửa đất ở 12 tuyến đường tại khu vực trung tâm và 70 thửa đất ở 14 tuyến đường/ thôn tại khu vực ven đô. Ngoài ra, tiến hành tham vấn ý kiến của 22 người gồm các nhà khoa học, các giám đốc công ty bất động sản, các thẩm định viên tại các công ty thẩm định giá và các cán bộ quản lý đất đai, quản lý giá đất tại thành phố Huế để giúp các tác giả có được các ý kiến đa chiều liên quan đến việc định giá đất và các giải pháp xác định giá đất nên triển khai. Từ các thông tin thu được kết hợp với nghiên cứu thực tiễn tại thành phố Huế, kết quả nghiên cứu được các tác giả đề xuất và trình bày cụ thể tại mục 3.5.

2.2 Phương pháp xử lý số liệu

Thông qua phần mềm Excel, số liệu thống kê về giá đất ở thị trường được sắp xếp theo từng tuyến đường để tính giá trị trung bình của giá đất, và tiến hành so sánh với giá đất Nhà nước tại các Bảng giá đất. Từ đó, làm cơ sở phân tích chênh lệch giữa giá đất ở Nhà nước và giá đất ở thị trường bằng các biểu đồ.

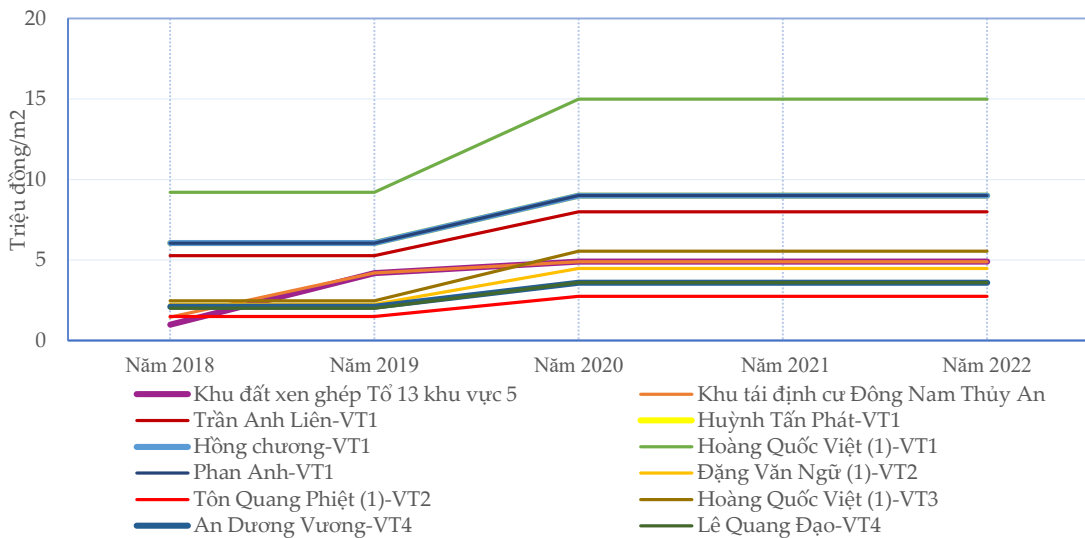
3 Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1 Biến động giá đất ở do Nhà nước quy định

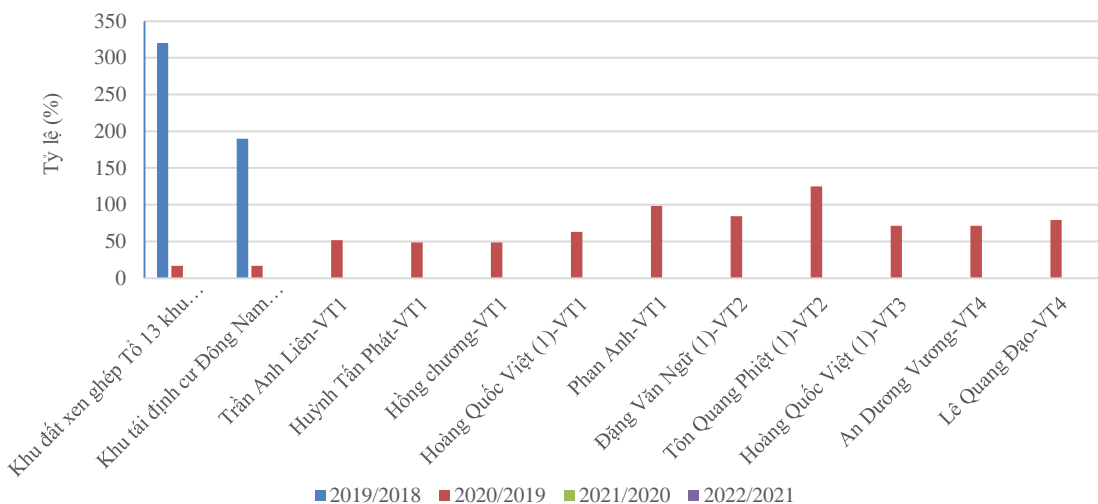
Giá đất ở do Nhà nước quy định cụ thể là giá đất tại bảng giá đất do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quy định giá đất ở tại khu vực trung tâm và ven đô thành phố Huế và được định kỳ 5 năm thay đổi một lần. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong giai đoạn 2018–2022, bảng giá đất đã có nhiều lần thay đổi và điều chỉnh, sự điều chỉnh tập trung phần lớn tại khu vực ven đô, khu vực có nhiều sự biến động. Giá đất Nhà nước theo bảng giá đất của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành tại phường An Đông có 3 lần điều chỉnh gồm bảng giá đất giai đoạn 2015–2019, bảng giá đất năm 2019 sửa đổi và bảng giá đất giai đoạn 2020–2024 [8–10]. Biến động giá đất ở tại khu

vực trung tâm phường An Đông và tỷ lệ biến động giá đất ở Nhà nước được thể hiện ở Hình 1 và Hình 2.

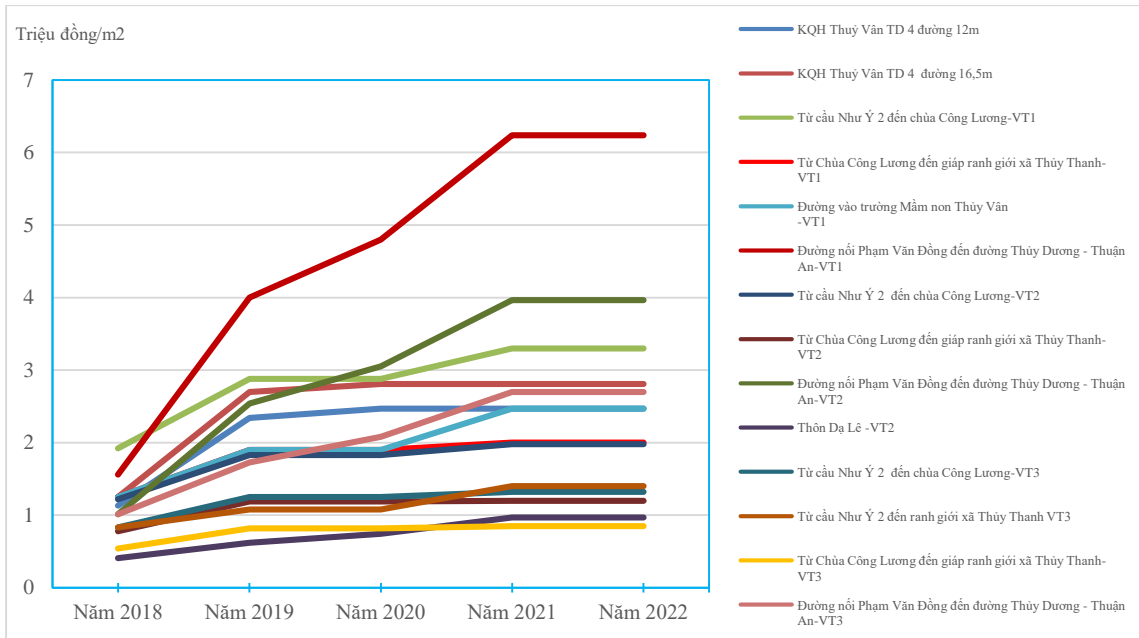
Kết quả từ Hình 1 và Hình 2 cho thấy, giá đất Nhà nước tại khu vực trung tâm phường An Đông thường ổn định và ít biến động. Tuy nhiên, nghiên cứu cho thấy, giá đất Nhà nước đã có biến động vào năm 2019 và 2020. Năm 2019, giá đất ở tại các khu quy hoạch sau khi được đấu giá thành công đã tăng giá với mức rất cao, hơn 300% tại khu đất xen ghép tổ 13, khu vực 5 và gần 190% tại khu tái định cư Đông Nam Thủy An. Đến năm 2020, tất cả các vị trí trên địa bàn phường An Đông đều có biến động tăng giá đất ở Nhà nước với mức độ dao động tăng từ 16,67% tại khu tái định cư Đông Nam Thủy An đến cao nhất là 124% tại vị trí 2 tuyến đường Tôn Quang Phiệt (1). Sự tăng giá tại các vị trí 1, 2, 3, 4 là không giống nhau, có sự khác biệt dựa vào giá trị của



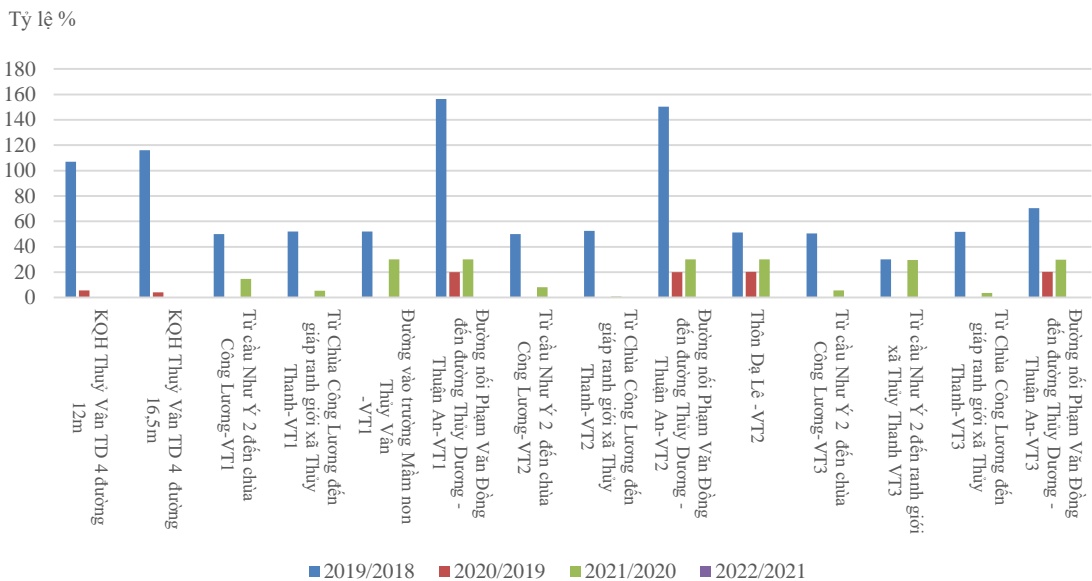
Hình 1. Biến động giá đất ở Nhà nước phường An Đông



Hình 2. Tỷ lệ biến động giá đất ở Nhà nước phường An Đông



Hình 3. Biến động giá đất ở Nhà nước phường Thủy Vân



Hình 4. Tỷ lệ biến động giá đất ở Nhà nước phường Thủy Vân

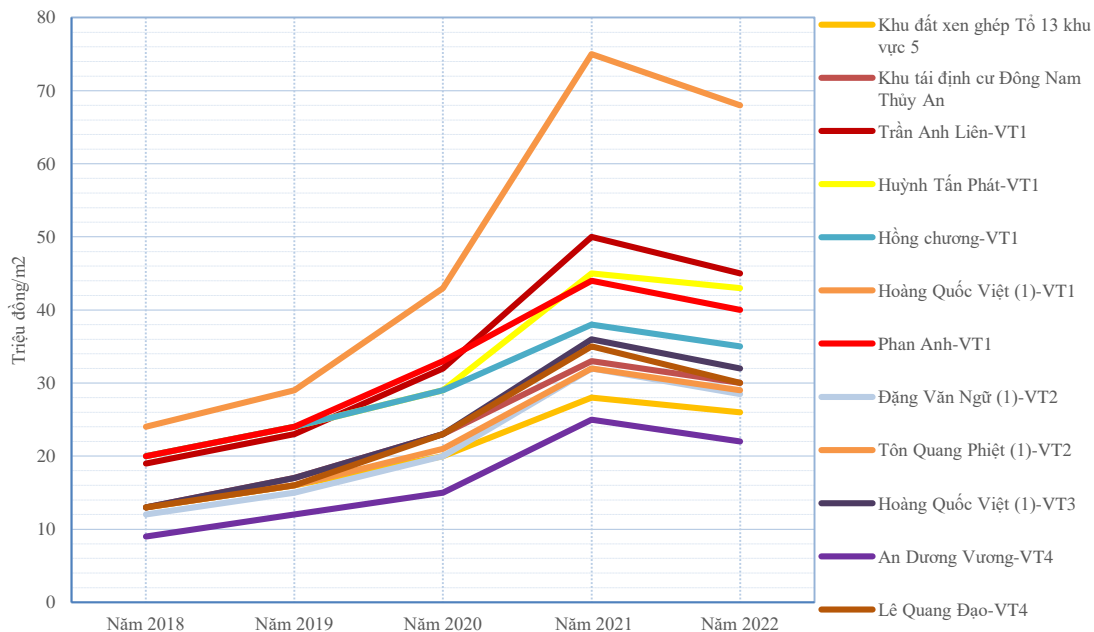
tuyến đường đó như tuyến đường Hoàng Quốc Việt (1) vị trí 1 mặc dù thuận lợi hơn vị trí 3 nhưng giá đất Nhà nước lại tăng thấp hơn.

Kết quả ở Hình 3 và Hình 4 cho thấy biến động giá đất ở tại khu vực ven đô và tỷ lệ biến động giá đất ở Nhà nước ở phường Thủy Vân. Khu vực này đã trải qua 4 lần điều chỉnh giá đất theo bảng giá đất giai đoạn 2015–2019, bảng giá đất điều chỉnh năm 2019, bảng giá đất giai đoạn 2020–2024 và bảng giá đất điều chỉnh năm 2021 [8–11]. Do khu vực ven đô đang phát triển nên

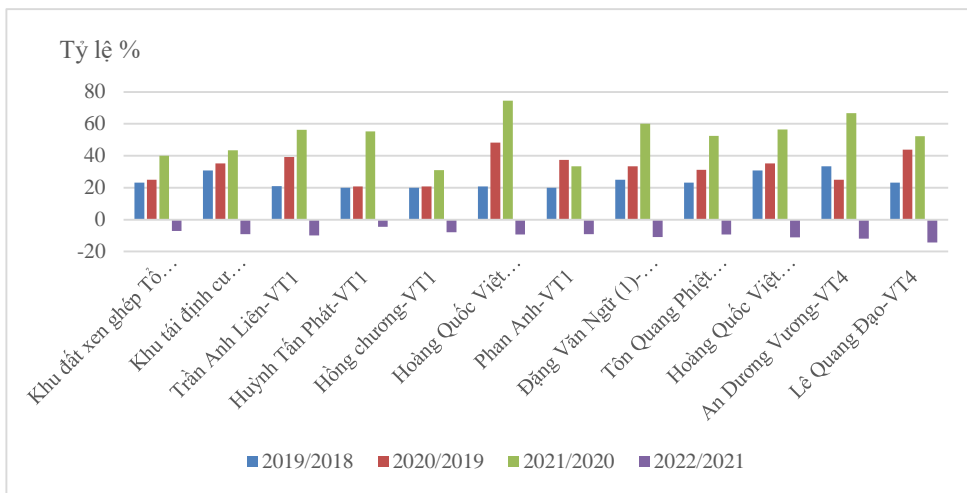
có nhiều tuyến đường mới được xây dựng như tuyến đường vào trường mầm non Thủy Vân, tuyến đường Phạm Văn Đồng, vì thế, các tuyến đường này không có trong bảng giá đất năm 2018. So với khu vực trung tâm thì khu vực ven đô có nhiều sự biến động về giá đất Nhà nước hơn. Với các diện tích đất thuộc khu quy hoạch ở khu vực ven đô thì sự biến động là tương đồng với khu vực trung tâm. Sau khi đấu giá đã có sự điều chỉnh tăng trong năm 2019, với mức tăng từ 107% đến 116% tại khu quy hoạch TD4 với độ rộng đường lớn hơn có mức tăng giá cao hơn. Bên cạnh đó, tuyến đường mới nối Phạm Văn Đồng và trục Tự Đức - Thủy Dương đã tăng lần lượt 156% và 150% tại vị trí 1 và vị trí 2. Trong năm 2019, các tuyến đường liên xã (tên gọi trước và sau khi lên phường) của phường Thủy Vân đều có sự tăng giá từ 30–52% tại các vị trí 1, 2, 3. Đến năm 2020, giá đất tại các khu quy hoạch tiếp tục điều chỉnh tăng nhưng chỉ với 4–5%, khu vực thôn Dạ Lê tại vị trí 2 tăng 20% và tuyến đường mới xây dựng năm 2019 như tuyến đường nối Phạm Văn Đồng và trục Tự Đức - Thủy Dương cũng tăng 20% tại cả 3 vị trí. Lần điều chỉnh giá đất cuối cùng vào năm 2021, không có điều chỉnh giá đất ở vị trí trong các khu quy hoạch, chỉ điều chỉnh tại các tuyến đường trong phường với mức tăng từ 5–30%, trong đó, tăng mạnh 30% tại các tuyến đường mới như tuyến đường vào trường mầm non Thủy Vân và tuyến nối Phạm Văn Đồng với trục Tự Đức - Thủy Dương và thôn Dạ Lê. Do các tuyến đường này có các khu quy hoạch được xây dựng và đưa ra đấu giá đất thành công với mức giá thị trường cao, được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và có các dự án khu đô thị mới như Royal Park, Ecogarden nên việc tăng giá đất Nhà nước ở đây mạnh và liên tục. Kết quả này cho thấy sự điều chỉnh kịp thời và phù hợp của giá đất Nhà nước với sự phát triển tại khu vực ven đô.

3.2 Biến động giá đất ở thị trường

Giai đoạn 2018–2022 với nhiều biến động, nhiều sự kiện lần đầu xảy ra như dịch Covid - 19, các vấn đề về mặt tín dụng như lãi suất ngân hàng có nhiều sự thay đổi, chiến tranh Nga - Ukraina. Những yếu tố vĩ mô trên cùng với sự phát triển chung của thành phố Huế sau khi sáp nhập các xã, thị trấn, phường đã có những tác động đến giá đất ở thị trường.



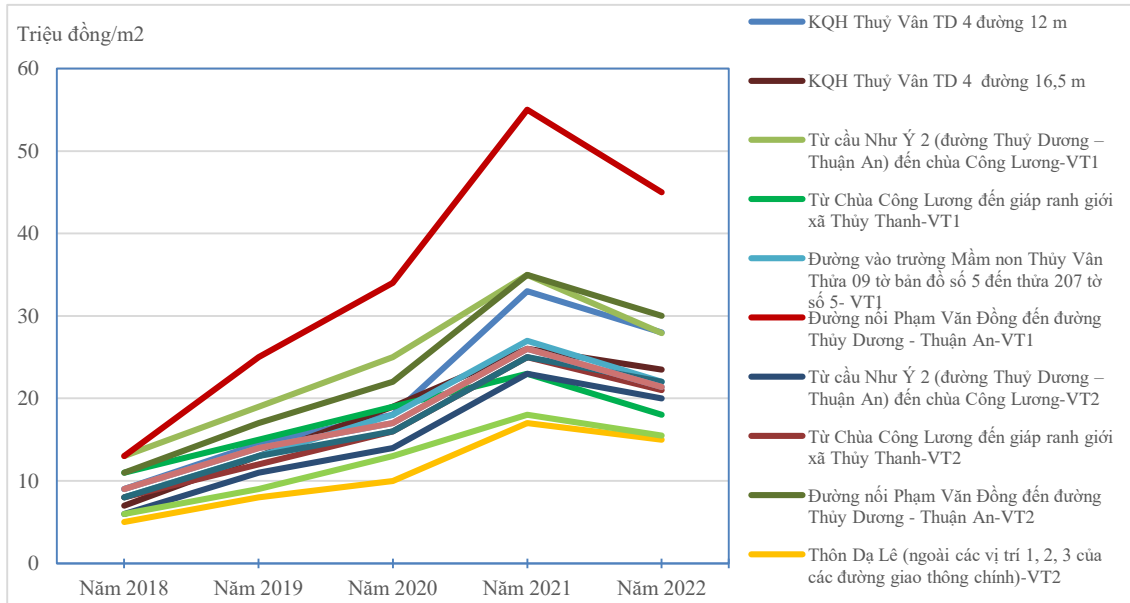
Hình 5. Biến động giá đất ở thị trường phường An Đông



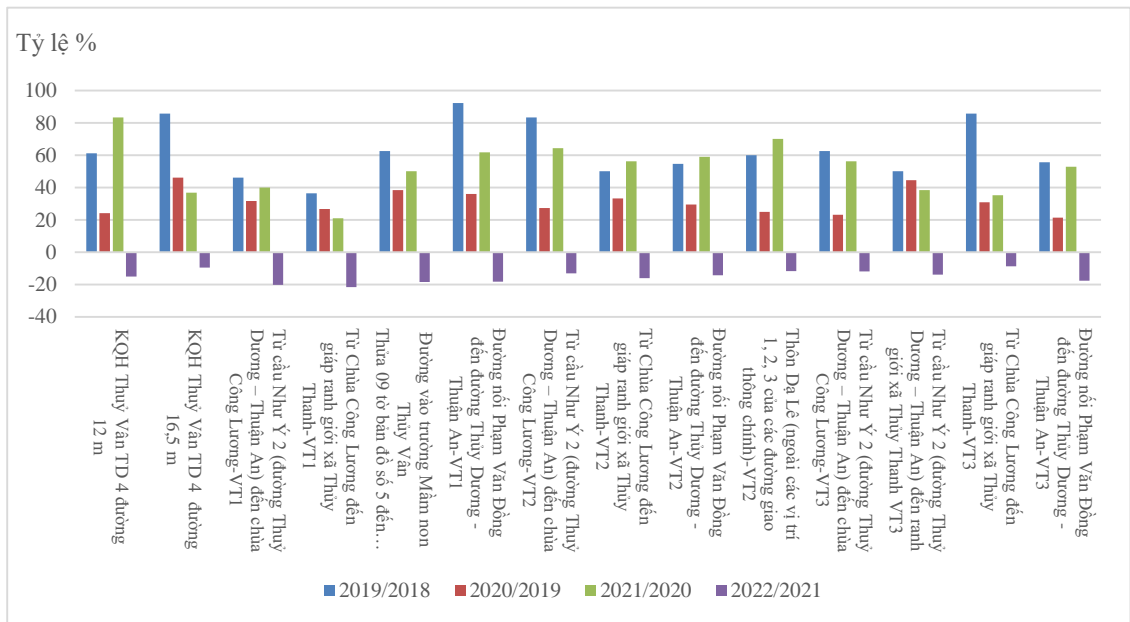
Hình 6. Tỷ lệ biến động giá đất ở thị trường phường An Đông

Số liệu ở Hình 5 và Hình 6 cho thấy, giai đoạn 2018–2022 có hai khoảng thời gian: (i) tăng giá từ năm 2018–2021 và (ii) giảm giá vào năm 2022. Từ năm 2018–2021, tại khu vực trung tâm của phường An Đông, giá đất ở thị trường có xu hướng tăng mạnh. Xu hướng chủ yếu là giá năm sau cao hơn năm trước và tăng cao nhất là vào năm 2021, cụ thể là tại tuyến đường Hoàng Quốc Việt (1) đoạn từ Trường Chinh đến Nguyễn Duy Trinh với vị trí 1 tăng 74%. Kết quả khảo sát cho thấy, đây là tuyến đường huyết mạch chính của phường An Đông với nhiều cơ hội kinh doanh do mật độ dân cư đông, lượng phương tiện giao thông qua lại nhiều, đường hai chiều, gần các dự án khu đô thị An Cựu city, trung tâm mua sắm Go, Aone Mall đang xây dựng nên giá đất ở thị trường ở tuyến đường này cao nhất là 75 triệu đồng/m² vào năm 2021. Tuy nhiên, giá đất

năm 2019 so với 2018 tại một số tuyến đường chỉ tăng 20% như tuyến đường Hồng Chương vị trí 1. Nguyên nhân là do các tuyến đường này đã có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, dân cư ở ổn định nên giá đất tăng chủ yếu là đến từ sự tăng giá chung của thị trường bất động sản. Năm 2022, giá đất ở thị trường giảm từ 4–14% trên toàn bộ các tuyến đường được khảo sát. Vị trí 1 ở các tuyến đường có tỷ lệ giảm thấp hơn so với các vị trí khác ở cùng tuyến đường và giảm nhiều nhất ở vị trí 4. Điều này cho thấy, ở các vị trí thuận lợi hơn có thể kinh doanh buôn bán được thì tỷ lệ giảm giá là không đáng kể so với thị trường chung.



Hình 7. Biến động giá đất ở thị trường phường Thủy Vân



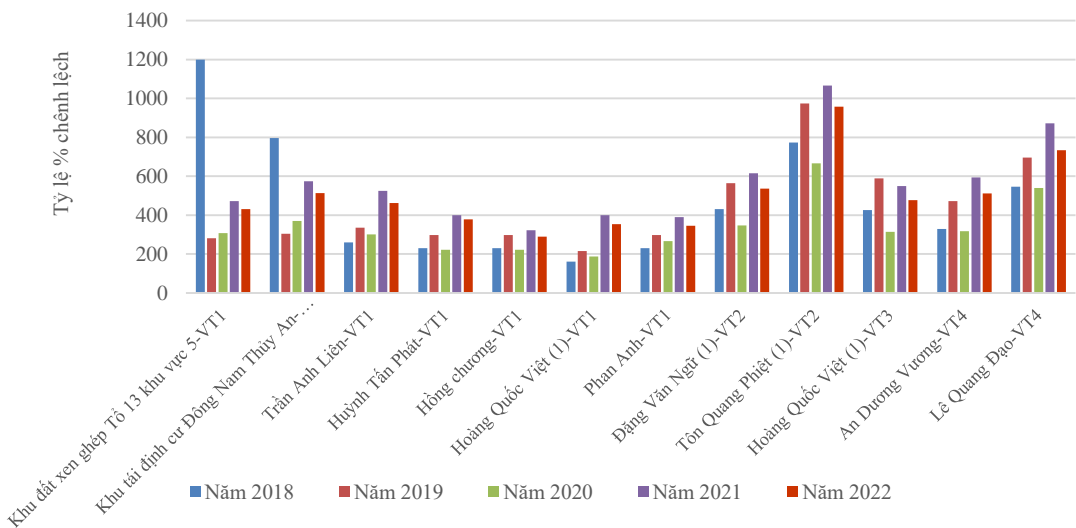
Hình 8. Tỷ lệ biến động giá đất ở thị trường phường Thủy Vân

Số liệu ở Hình 7 và Hình 8 cho thấy, giá đất ở thị trường khu vực ven đô giống với khu trung tâm về xu hướng tăng/ giảm giá đất trong giai đoạn 2018–2022. Tuy nhiên, mức độ tăng giá và giảm giá đều cao hơn so với khu vực trung tâm. Nghiên cứu đã tìm ra nguyên nhân của xu hướng tăng giá mạnh hơn là do phường Thủy Vân được sáp nhập vào thành phố Huế từ tháng 7 năm 2021 nên có sự tăng giá rất mạnh ở hầu hết các vị trí tại những tuyến đường khác nhau. Năm 2019, người dân đã có thông tin về việc sáp nhập xã Thủy Vân vào thành phố Huế và xã trở thành phường nên giá đất tuyến đường mới trên địa bàn phường nổi trục Phạm Văn Đồng với trục Tự Đức –Thủy Dương tăng cao nhất với 92% (trung đương 25 triệu đồng/m²), gần như gấp đôi so với 13 triệu đồng/m² giá năm 2018. Năm 2020 và năm 2021 giá đất ở thị trường tiếp tục tăng từ 21–83% mỗi năm do có sự thay đổi lớn về cơ sở hạ tầng từ dự án khu đô thị Royal Park và Ecogarden. Năm 2022, giá đất ở thị trường khu vực ven đô giảm từ 9–21%. Đây là tỷ lệ giảm mạnh hơn so với khu vực trung tâm (từ 4–14%). Nguyên nhân của việc giảm này là do ảnh hưởng của đại dịch Covid – 19 và chính sách của Chính phủ thắt chặt việc tiếp cận tín dụng trong lĩnh vực bất động sản. Bên cạnh đó, kết quả khảo sát cũng cho thấy khu vực ven đô có tính đầu cơ cao, mang tính “luớt sóng” của các nhà đầu tư nên sau khi giá tăng mạnh trong một khoảng thời gian ngắn thì dẫn đến giá giảm mạnh tại hầu hết các vị trí bao gồm cả những địa điểm thuận lợi cho hoạt động kinh doanh.

3.3 Mức độ chênh lệch giữa giá đất ở thị trường so với giá đất ở do Nhà nước quy định

Trong những năm vừa qua, đã có nhiều sự điều chỉnh về giá đất Nhà nước, đặc biệt là tại khu vực ven đô trong giai đoạn 2018–2022 đã có 4 bảng giá đất được ban hành. Tuy nhiên, mức độ chênh lệch giữa giá đất ở thị trường so với giá đất ở do Nhà nước quy định tại khu vực trung tâm và ven đô ở thành phố Huế vẫn ở mức cao.

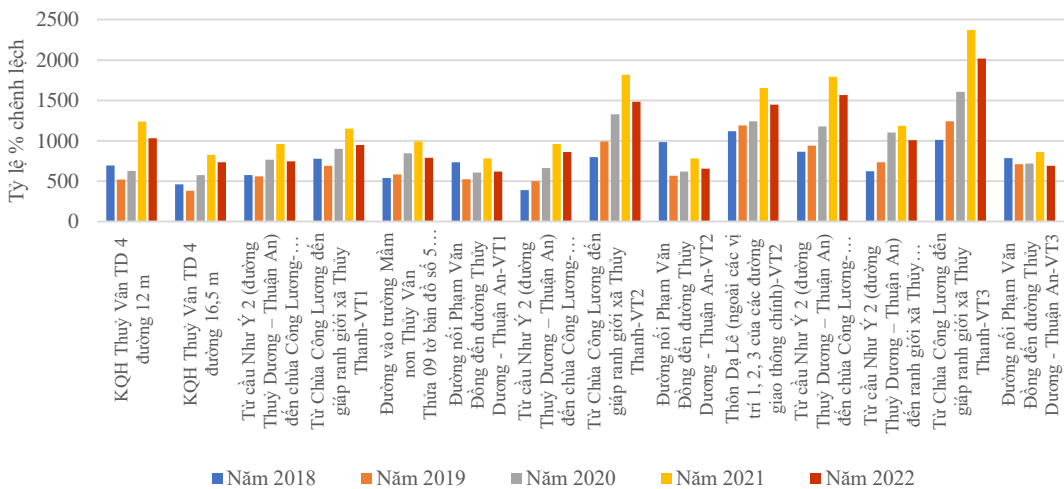
Số liệu Hình 9 cho thấy, tỉ lệ chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước trong giai đoạn 2018–2022 luôn ở mức cao, từ 161% vào năm 2020 tại tuyến đường Hoàng Quốc



Hình 9. Tỷ lệ chênh lệch giá đất ở thị trường so với giá đất ở Nhà nước phường An Đông

Việt (1) đến mức cao nhất với 1.200% vào năm 2018 tại khu xen ghép tổ 13. Ngoài sự biến động lớn về chênh lệch giá đất trong năm 2018 tại các khu quy hoạch thì mức độ biến động chênh lệch giá đất tại các tuyến đường là không quá lớn giữa các năm. Mặc dù giá đất ở Nhà nước đã có sự điều chỉnh kịp thời để theo kịp sự tăng giá của giá đất thị trường, tuy nhiên, xu hướng chênh lệch vẫn là xu hướng tăng. Điều này cho thấy, mức độ tăng giá đất trong bảng giá đất theo quy định của Nhà nước tại khu vực trung tâm phường An Đông, thành phố Huế chưa đáp ứng được sự kỳ vọng là phải tiệm cận với giá thị trường. Ngoài ra, sự chênh lệch giá đất ở mức thấp thường là ở các vị trí 1, còn mức chênh lệch ở mức cao là ở các vị trí 2, 3, 4 tại các tuyến đường. Như vậy, việc điều chỉnh giá đất tại bảng giá đất Nhà nước cần có sự chú ý hơn về mức độ chênh lệch giá tại các vị trí này. Mặc dù có những sự hạn chế về mặt vị trí kinh doanh khi không phải là mặt tiền của các tuyến đường, tuy nhiên, nhu cầu ở tại các khu vực trung tâm thành phố là lớn nên những vị trí này vẫn có những giá trị riêng và luôn có tiềm năng tăng giá theo thời gian do sự khan hiếm.

Số liệu Hình 10 cho thấy, tỷ lệ chênh lệch giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước tại phường Thủy Vân là rất cao so với khu vực trung tâm thành phố Huế. Mức độ chênh lệch dao động tương đối lớn, từ 381% đến 2.371%. Năm 2018, tỉ lệ chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước có mức chênh lệch thấp nhất là 392% tại tuyến đường từ cầu Như Ý 2 đến chùa Công Lương vị trí 2 và cao nhất là tại thôn Dạ Lê vị trí 2 với 1.120%. Kết quả nghiên cứu cho thấy, sự chênh lệch năm 2019 giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước quy định là thấp nhất. Tuyến đường có tỷ lệ chênh lệch thấp nhất là ở tuyến đường từ Khu quy hoạch TD4 đường 16,5m với 381%, trong khi đó, tuyến đường từ chùa Công Lương đến giáp ranh giới xã Thủy Thanh vị trí 3 có giá đất ở thị trường có tỉ lệ chênh lệch 1.120% so với giá đất ở do Nhà nước quy định. Giai đoạn 2019–2021, tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước tăng mạnh. Đến năm 2021, tỷ lệ chênh lệch rất cao, cao nhất ở tuyến đường từ chùa Công Lương đến giáp ranh giới xã Thủy Thanh vị trí 3, giá đất ở thị trường có tỉ lệ chênh lệch 2.371% so với giá đất ở do Nhà nước quy định. Tuyến đường có tỷ lệ chênh lệch thấp nhất là tuyến đường nối từ Phạm



Hình 10. Tỷ lệ chênh lệch giá đất ở thị trường so với giá đất ở Nhà nước phường Thủy Vân

Văn Đồng đến Thủy Dương - Thuận An vị trí 1 với 781%. Đến năm 2022, tỷ lệ chênh lệch giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước quy định ở tất cả các tuyến đều giảm so với năm 2021. Tuyến đường từ chùa Công Lương đến giáp ranh giới xã Thủy Thanh vị trí 3 chênh lệch giảm từ 2.371% xuống còn 2.018% nhưng vẫn là tuyến đường có sự chênh lệch cao nhất trong năm 2022. Tuyến đường nối từ Phạm Văn Đồng đến Thủy Dương - Thuận An vị trí 1 chênh lệch giảm từ 781% còn 621% và cũng là tuyến đường có sự chênh lệch thấp nhất trong năm 2022. Như vậy, phường Thủy Vân có mức độ chênh lệch lớn hơn so với phường An Đông và tập trung chênh lệch lớn tại các vị trí 2, 3 của các tuyến đường.

3.4 Kết quả phỏng vấn ý kiến chuyên gia về tình hình biến động giá đất

Qua phỏng vấn ý kiến các chuyên gia có chuyên môn sâu trong lĩnh vực giá đất bao gồm các nhà khoa học, cán bộ tại các Sở ban ngành, cán bộ địa phương, chuyên viên thẩm định giá đất, giám đốc các công ty bất động sản, kết quả cho thấy giá đất ở Nhà nước tại phường An Đông và phường Thủy Vân hiện nay còn chưa hợp lý. Cụ thể, đại diện Sở Tài chính và các chuyên gia, các nhà khoa học đã đưa ra ý kiến: “Giá đất tại bảng giá đất Nhà nước giai đoạn 2020–2024 của tỉnh Thừa Thiên Huế đối với cả 2 khu vực trung tâm và ven đô thành phố Huế còn ở mức thấp”.

Điều này gây nên những bất cập khi tồn tại 2 loại giá đất ở với mức độ chênh lệch cao, gây ảnh hưởng đến đời sống của người dân và sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Bên cạnh đó, đại diện ba cơ quan gồm Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và đầu tư và Sở Tài nguyên và Môi trường đều cho rằng: “Sự mất ổn định về giá đất ở thị trường hiện nay là do công tác công khai thông tin quy hoạch chưa được kịp thời, công khai, minh bạch, đặc biệt là thông tin sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính”.

Về phía đơn vị Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Huế và Chi cục quản lý đất đai cùng đưa ra nhận định: “Giá đất thị trường biến động do một bộ phận các nhà đầu tư tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đẩy giá đất lên cao rồi tiến hành bỏ cọc. Đây là hiện tượng thao túng giá đất ở, gây bất ổn cho khu vực đấu giá đất. Đồng thời, hiện tượng trên vừa gây thiệt hại cho Nhà nước khi thất thu ngân sách do các nhà đầu tư đẩy giá đất đều bỏ cọc và người thực sự có nhu cầu thì không tiếp cận được quỹ đất đấu giá”.

Ngoài ra, đại diện cán bộ tại chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Huế và cán bộ địa phương đều cho rằng “Quá trình kê khai giá chuyển nhượng còn thấp hơn so với thực tế nhằm giảm bớt tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ. Hành động đó ngoài gây thất thu ngân sách còn làm ảnh hưởng đến công tác định giá đất khi nguồn số liệu đầu vào không đảm bảo đúng thực tế”.

Trước những tồn tại về công tác quản lý giá đất ở Nhà nước và giá đất ở thị trường, nghiên cứu cho rằng cần có những giải pháp toàn diện để xác định giá đất ở do Nhà nước quy định tiệm cận giá đất ở thị trường.

3.5 Đề xuất một số giải pháp xác định giá đất ở do Nhà nước quy định tiệm cận giá đất ở thị trường

Kết quả nghiên cứu cho thấy sự chênh lệch rất lớn giữa 2 loại giá đất gây nên những thiệt hại cho các bên như đối với phía Nhà nước có thể thất thu ngân sách từ hoạt động thu thuế, đấu giá đất; phía người dân thiệt thòi do các khoản tiền bồi thường thấp khi thu hồi đất. Do đó, qua kết quả nghiên cứu và ý kiến các chuyên gia, nhóm tác giả đề xuất các giải pháp xác định giá đất ở do Nhà nước quy định tiệm cận giá đất ở thị trường tại khu vực trung tâm và ven đô thành phố Huế như sau:

- Tiến hành điều chỉnh tăng giá đất tại bảng giá đất Nhà nước giai đoạn 2020-2024 của tỉnh Thừa Thiên Huế tại phường An Đông và phường Thủy Vân, đặc biệt cần tăng mạnh giá đất ở vị trí 2, 3 của các tuyến đường phường Thủy Vân.

- Tổ chức tập huấn, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn của cán bộ liên quan đến công tác định giá đất, cán bộ địa chính nhằm theo dõi, nắm bắt tình hình biến động về giá đất ở thị trường để tránh tình trạng tung tin đồn thổi giá đất, đặc biệt các thông tin về các dự án, thông tin sáp nhập địa giới hành chính.

- Quản lý tình trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, đặc biệt là diện tích đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm, tránh tình trạng sử dụng đất sai mục đích, phân lô tràn lan gây manh mún đất đai, phá vỡ các quy hoạch.

- Tăng cường việc công bố thông tin liên quan đến dự án bất động sản, quy hoạch đô thị, dự án đầu tư, quy hoạch, và kế hoạch sử dụng đất trên trang web của ba sở là một ưu tiên. Đặc biệt, chú trọng vào việc cung cấp thông tin về sáp nhập, thành lập, và nâng cấp các đơn vị hành chính quy mô lớn qua nhiều phương tiện truyền thông đại chúng.

- Cần điều tiết quỹ đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời tăng mức tiền đặt cọc trong các phiên đấu giá đất nhằm tránh hiện tượng đẩy giá, bỏ cọc.

- Cần tăng tỉ lệ nhà khoa học, chuyên gia độc lập bên ngoài vào Hội đồng xây dựng bảng giá đất Nhà nước tại thành phố Huế.

- Quản lý tình trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, sau đó tiến hành phân lô vừa gây manh mún đất đai, phá vỡ quy hoạch vừa gây mất ổn định giá đất ở thị trường, đặc biệt đối với khu vực ven đô khi diện tích đất nông nghiệp còn nhiều.

- Khuyến khích người dân kê khai đúng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch. Cần tiến hành đưa ra các quy định giao dịch qua sàn và chuyển tiền qua ngân hàng sẽ góp phần làm minh bạch giá trị đất ở thị trường.

4 Kết luận

Trong giai đoạn 2018–2022, giá đất do Nhà nước quy định theo bảng giá đất tại khu vực trung tâm và vùng ven đô thành phố Huế đã có nhiều sự điều chỉnh lần lượt từ 3 cho đến 4 lần

nhưng vẫn còn thấp với khu vực trung tâm từ 1–15 triệu đồng/m² và khu vực ven đô từ 0,41–6,24 triệu đồng/m². Giá đất ở thị trường dao động từ 9–75 triệu đồng/m² ở khu vực trung tâm và ở khu vực ven đô từ 6–55 triệu đồng/m². Giá đất ở có xu hướng tăng cao từ 20–80% mỗi năm trong giai đoạn 2018–2021 và đến năm 2022 giảm từ 4–21%. Khu vực ven đô có sự tăng giá mạnh hơn và giảm giá cũng mạnh hơn so với khu vực trung tâm. Tỷ lệ chênh lệch giá đất ở thị trường và giá đất ở Nhà nước còn ở mức cao với mức chênh lệch cao nhất là 1.200% ở khu vực trung tâm và 2.361% ở khu vực ven đô, đặc biệt chênh lệch cao xuất hiện ở tại các vị trí 2, 3 và 4. Từ kết quả nghiên cứu, một số giải pháp đã được đề xuất nhằm góp phần xác định giá đất ở do Nhà nước quy định tiệm cận giá đất ở thị trường tại khu vực trung tâm và ven đô thành phố Huế.

Tài liệu tham khảo

1. Lê Thị Thu Thảo (2018), *Đánh giá tính phù hợp giữa giá đất theo quy định của Nhà nước đối với giá đất trên thị trường tại phường Trung Phụng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội với sự hỗ trợ của phần mềm ArcGIS*.
2. Dinh Thi Dieu và Pham Van Manh (2021), *Studying Urban Expansion and Landscape Surrounding Monuments for Conservation the World Cultural Heritage in Hue City – View from GIS and Remote Sensing*, AUC 2019: Proceedings of the 15th International Asian Urbanization Conference, Vietnam, *Springer*, 317–331.
3. Ủy ban nhân dân thành phố Huế (2022), *Báo cáo kiểm kê đất đai năm 2022 tại thành phố Huế*.
4. Quốc hội (2021), *Nghị quyết số 1264/NQ-UBTVQH14 Về việc điều chỉnh địa giới hành chính các đơn vị hành chính cấp huyện và sắp xếp, thành lập các phường thuộc thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế*.
5. Phạm Thị Hồng Quyên và Nguyễn Hồ Phương Thảo (2021), *Ứng dụng mô hình hedonic phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản trên địa bàn thành phố Huế*, *Tạp chí Khoa học Quản lý và Kinh tế, Trường Đại học Kinh Tế, Đại học Huế* (19).
6. Quang Cuong Doan (2023), *Determining the optimal land valuation model: A case study of Hanoi, Vietnam*, *Land Use Policy*, 127, 106578.
7. Viện Kinh tế xây dựng (2022), *Diễn biến thị trường bất động sản năm 2022 và dự báo tình hình thị trường trong thời gian tới*.
8. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2014), *Quyết định số 75/2014 ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2015–2019)*.
9. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2019), *Quyết định số 20/2019 Điều chỉnh sửa đổi bổ sung một số nội dung tại bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2015–2019)*.
10. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2019), *Quyết định số 80/2019 ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020–2024)*.
11. UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), *Sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019 của UBND Tỉnh ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020–2024)*.