

THỰC TRẠNG GIÁ ĐẤT THEO THỊ TRƯỜNG TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN BÔNG SƠN, HUYỆN HOÀI NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Trương Quang Hiền, Bùi Thị Diệu Hiền,
Đỗ Tấn Nghị, Diệp Tiến Dũng
Trường Đại học Quy Nhơn

Tóm tắt

Định giá đất là một việc làm cần thiết, giúp các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có căn cứ để thực hiện các công tác tính thuế đất, bồi thường và các công tác khác có liên quan đến quyền sử dụng đất của người dân. Hiện nay, trên thực tế có sự chênh lệch khá lớn giữa mức giá đất do Nhà nước quy định với giá thị trường, điều này đã gây ra những khó khăn trong công tác quản lý đất đai. Bài báo này nghiên cứu giá đất ở tại thị trấn Bông Sơn, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định dựa trên kết quả điều tra người dân và phân tích các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội của khu vực nghiên cứu, nhằm xác định giá đất ở trên thị trường cho từng tuyến đường, sau đó so sánh giá đất do Nhà nước quy định với giá thị trường và xây dựng sơ đồ phân vùng giá trị đất cho khu vực trung tâm thị trấn Bông Sơn. Đây sẽ là nguồn tài liệu quan trọng phục vụ cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai của địa phương.

Từ khóa: Giá đất; Thị trường quyền sử dụng đất; Bông Sơn; Bình Định

Abstract

Situation of residential land market price in Bong Son town, Hoai Nhon district, Binh Dinh province

Land pricing is a necessary to help land management agencies to have the foundation in land use tax calculation, land compensation and other works relating to land use rights of people. At present, there is a large difference between the land price promulgated by the Government and the land market price. This paper studies land price in Bong Son town, Hoai Nhon district, Binh Dinh province based on surveying people and analysing natural and socioeconomic factors of the study area in order to determine the market price of land for each road. The paper then compares the land price promulgated by the Government with the market price of land and develop land value zoning map for the central area of Bong Son town. This will be an important reference for local land management.

Keywords: Land price; Land use right markets; Bong Son; Binh Dinh

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quan trọng đối với mọi quốc gia và công tác định giá đất là một việc làm cần thiết, giúp các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có căn cứ để thực hiện các công tác tính thuế đất, bồi thường và các công tác khác có liên quan đến quyền sử dụng đất của người dân. Trên thực tế, đất đai tồn tại 2 loại giá, đó là giá do Nhà nước quy định và giá thị trường, khoảng cách

giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá trên thị trường luôn có sự khác biệt đáng kể, gây không ít những khó khăn trong công tác quản lý, quy hoạch sử dụng đất và phát triển kinh tế, thu hút đầu tư [1, 8].

Thị trấn Bông Sơn thuộc huyện Hoài Nhơn, nằm phía Bắc của tỉnh Bình Định. Trong xu hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa, kết hợp với sự gia tăng tốc độ đô thị hóa đã thúc đẩy giá đất luôn luôn biến động theo hướng ngày càng tăng, vì

vậy sự chênh lệch giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá đất thị trường ngày càng lớn, gây khó khăn, phức tạp trong việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho người dân khi thu hồi đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất,...

Trong bài báo này, nhóm tác giả tiến hành khảo sát thị trường giá đất tại thị trấn Bồng Sơn, tính toán hệ số K giữa giá đất thị trường với giá đất Nhà nước trong năm 2016. Giá đất được tính toán dựa trên cơ sở phân tích các yếu tố vị trí, hình thể, hướng và diện tích của các thửa đất, từ đó xây dựng bản đồ vùng giá trị đất đai. Các yếu tố được chọn để xác định giá đất là các yếu tố tự nhiên tạo nên đặc điểm và giá trị của thửa đất, là cơ sở xây dựng giá đất trong bảng giá. Kết quả nghiên cứu là tài liệu quan trọng cho các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai trong việc xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

2. PHƯƠNG PHÁP VÀ QUY TRÌNH NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài sử dụng một số phương pháp nghiên cứu sau:

- *Phương pháp điều tra, thu thập số liệu:* Điều tra khảo sát là phương pháp quan trọng nhằm thu thập các số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã

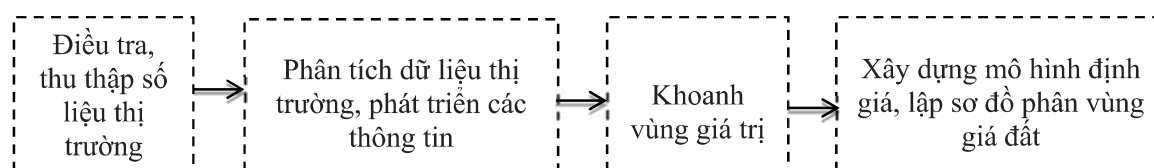
hội ở khu vực nghiên cứu, thu thập các tài liệu từ nhiều nguồn khác nhau: văn bản quy phạm pháp luật, giáo trình, file số liệu... nhằm phục vụ cho mục đích nghiên cứu, hoàn thiện đề tài. Thu thập dữ liệu thị trường là phương pháp nghiên cứu chủ yếu, định hướng cho việc thực hiện đề tài nhằm xác định giá đất theo các dữ liệu được thu thập từ thị trường. Điều tra giá đất ở thực tế trên những tuyến đường trong phạm vi nghiên cứu. Dữ liệu thu thập gồm giá giao dịch các thửa đất tương đồng với thửa đất mẫu được chọn để so sánh, phân tích mức giá.

- *Phương pháp xử lý số liệu:* Phương pháp này kết hợp đồng thời với phương pháp điều tra, thu thập số liệu nhằm mục đích phân tích so sánh mức giá đất ở giữa giá đất trong bảng giá với giá đất khảo sát trên thực địa. Từ các số liệu được thu thập, xử lý sơ bộ, tổng hợp, phân tích, xử lý số liệu để thấy rõ sự tác động của các nhân tố tự nhiên đến giá đất, xác định nguyên nhân dẫn đến sự chênh lệch mức giá giữa giá Nhà nước so với giá thị trường, từ đó khoanh vùng giá trị đất đai phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai.

- *Phương pháp sơ đồ, biểu đồ:* Các số liệu đã xử lý được minh họa bằng các bảng, biểu đồ, sơ đồ giá trị nhằm tăng tính trực quan cho đề tài và định hướng nội dung nhận xét, đánh giá.

2.2. Quy trình nghiên cứu

Các bước xác định giá đất được thực hiện trình tự theo mô hình sau:



Hình 1: Quy trình các bước thực hiện nghiên cứu giá đất [1, 2, 8]

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu

Bồng Sơn là một thị trấn thuộc huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Nằm cách thành phố Quy Nhơn 90km về phía Bắc, với tọa độ địa lý trong phạm vi từ 14°21'20" đến 14°31'30" vĩ Bắc đến 108°58' đến 109°06'50" kinh Đông. Thị trấn được đầu tư phát triển mạnh về cơ sở hạ tầng, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương trong thời gian gần đây. Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, mang tính đặc thù của vùng đồng bằng duyên hải miền Trung, thấp và nghiêng dần từ Tây sang Đông, rất thuận lợi cho việc vận chuyển kinh doanh, buôn bán trong và ngoài thị trấn. Bồng Sơn là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa của huyện; đầu mối các tuyến giao thông ĐT 629, ĐT 630, ĐT 639 nối liền các huyện trong tỉnh; có vị trí trung tâm khu vực phía Bắc của tỉnh, giữ vai trò thúc đẩy sự phát triển các huyện Hoài Ân, An Lão, Phù Mỹ (tỉnh

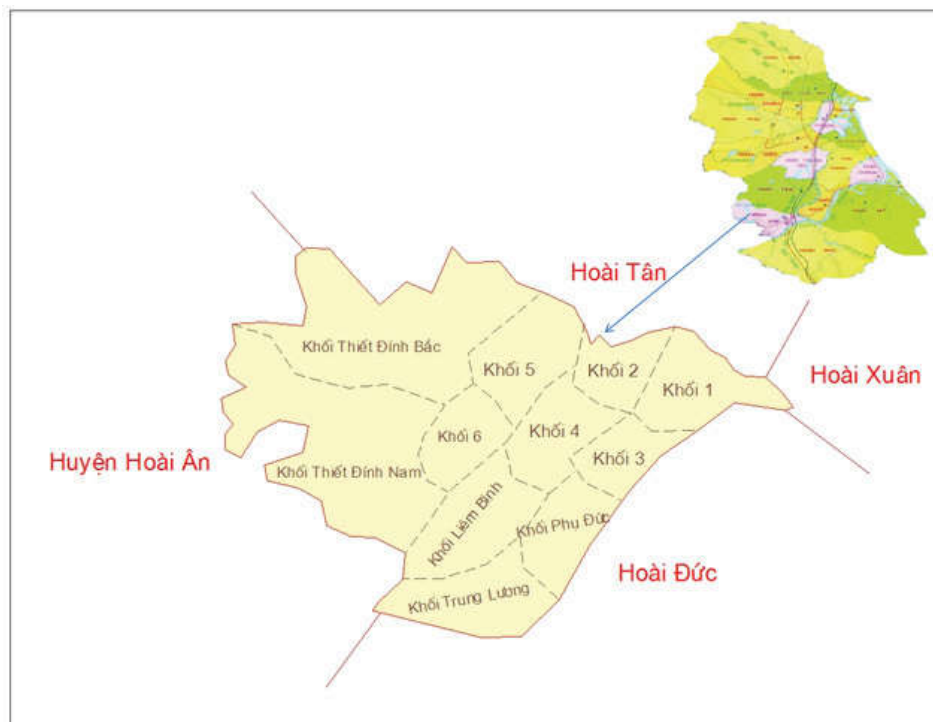
Bình Định) và huyện Đức Phổ (tỉnh Quảng Ngãi), đồng thời Bồng Sơn cũng là điểm giữa liên kết giữa 02 đô thị lớn trong vùng duyên hải Nam Trung Bộ là thành phố Quy Nhơn thuộc tỉnh Bình Định và thành phố Quảng Ngãi thuộc tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Xác định giá đất theo phương pháp dữ liệu thị trường tại khu vực trung tâm thị trấn Bồng Sơn

3.2.1. Điều tra, thu thập số liệu thị trường

Phương pháp dữ liệu thị trường là phương pháp thu thập thông tin về giá đất trên thị trường, phân tích, đánh giá sự khác biệt về mức giá nhằm đưa ra những kết luận về quy luật, về những yếu tố tác động lớn đến giá đất nhằm phục vụ mục đích nghiên cứu [3].

Số liệu được thu thập thông qua các mẫu phiếu điều tra đã được lập sẵn. Sau khi tập hợp và xử lý sơ bộ các thông tin thu thập được trong phiếu điều tra, kết quả được thống kê như sau:



Hình 2: Khu vực nghiên cứu

Bảng 1. Bảng thống kê phiếu điều tra giá đất thị trường

Tổng số phiếu	Số tuyến đường được điều tra	Số phiếu vị trí mặt tiền	Số phiếu vị trí hẻm
50	8	24	26

Những bất động sản được điều tra là những bất động sản mẫu (dựa trên nhu cầu sử dụng và giao dịch phổ biến trên thị trường), điển hình cho từng tuyến đường. Những tuyến đường được chọn để điều tra là những tuyến đường chính, nằm trong khu vực trung tâm, tập trung nhiều dân cư nhằm tạo thuận lợi cho việc điều tra cũng như độ tin cậy của kết quả điều tra.

3.2.2. Phân tích dữ liệu thị trường, phát triển các thông tin

Số liệu phục vụ cho việc nghiên cứu giá đất được thu thập trong cùng năm 2016, giá đất thị trường tại thị trấn Bồng Sơn không có biến động đột xuất nên khi tính toán không có hệ số chuyển đổi (hệ số điều chỉnh) do chênh lệch về thời gian và đơn vị tiền tệ giữa giá đất của thửa đất so sánh so với giá thửa đất cần định giá.

Thực tế có nhiều nhóm yếu tố tác động đến giá đất, trong quá trình phân tích mức chênh lệch giá thị trường và giá nhà nước, nhóm tác giả cũng đã xem xét sự ảnh hưởng của những nhóm yếu tố khác đến giá đất, tuy nhiên, nhóm tác giả nhận thấy những nhóm yếu tố quyết định mua không ổn định, không tạo được quy luật tác động đến giá giao dịch, ngoài ra, thị trường giao dịch ít sôi động, sự cạnh tranh và giá ảo do môi giới hay cò đất có hệ số tác động nhỏ đến giá giao dịch thị trường. Với mục tiêu nghiên cứu nhằm so sánh mức giá thị trường và giá do Nhà nước quy định trong bảng giá đất nhằm đánh giá thực trạng giao dịch giá đất ở tại thị trấn Bồng Sơn, nhóm tác giả lựa chọn 3 yếu

tố chính thuộc nhóm yếu tố tự nhiên bao gồm: vị trí, hình thể, hướng. Đây là ba nhóm yếu tố cấu thành giá trị thửa đất dựa trên cơ sở định giá đất theo giá Nhà nước quy định.

❖ Yếu tố vị trí

Vị trí ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất so với các yếu tố còn lại. Vị trí thửa đất được xác định là: mặt tiền (MT), hẻm (H_1 , H_2). Theo kết quả điều tra có thể nhận thấy giá của những thửa đất thuộc vị trí mặt tiền là cao nhất trên tuyến đường và cao hơn nhiều so với các vị trí còn lại. Tuy nhiên, ở cùng loại vị trí mặt tiền hoặc hẻm nhưng các thửa đất nằm trên các tuyến đường khác nhau thì giá chuyển nhượng cũng khác nhau. Sự khác biệt về giá do sự tác động của độ rộng tuyến đường và khả năng sinh lợi mà mỗi thửa đất mang lại.

Khi đề cập đến yếu tố vị trí của thửa đất tại các tuyến đường, người có nhu cầu muốn giao dịch thường sẽ dựa vào vị trí thửa đất để phân tích thêm những yếu tố khác ảnh hưởng đến khả năng sinh lợi của thửa đất, cụ thể trực tiếp tìm đến thửa đất để xem xét đặc điểm hình dạng, yêu cầu cung cấp sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc tra cứu vị trí trên Google Earth để xem đặc điểm những yếu tố khác như độ rộng lòng đường, khoảng cách đến trường học, trạm y tế, chợ,... Chính vì những thông tin được cung cấp có thể tìm hiểu được thông qua yếu tố vị trí, do đó sự ảnh hưởng của vị trí đến giá đất thực sự quan trọng và chiếm trọng số lớn, đặc biệt tại thị trấn Bồng Sơn, khu vực phân vùng giá trị đất ở tương đối

Nghiên cứu

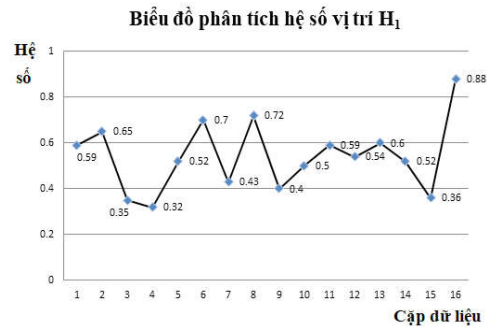
rõ ràng, số tuyến đường lớn không quá nhiều, dễ tìm vị trí thửa đất trên bản đồ.

Việc xác định chiều dài đường hẻm ảnh hưởng đến giá trị thửa đất căn cứ vào khoảng cách trung bình các đoạn đường trên cùng một tuyến đường và mức giá đất quy định tại Quyết định số 66/2016/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND tỉnh Bình Định. Trong bảng giá đất, vị trí tuyệt đối của thửa đất tại các trục đường lớn và các ngã ba (ngã rẽ) sẽ có sự phân tách mức giá phụ thuộc vào độ rộng đường. Riêng đối với các hẻm, theo điều tra thực tế của nhóm tác giả, vị trí các thửa đất ở trong hẻm (vị trí tương đối) được xác định căn cứ vào chiều dài hẻm: Chiều dài hẻm < 50m: H₁; Chiều dài hẻm > 50m: H₂. Sự thay đổi rõ rệt về mức giá không chỉ chịu ảnh hưởng của chiều dài khoảng cách mà còn chịu tác động của nhiều yếu tố khác ảnh hưởng đến mức độ thuận lợi để phương tiện giao thông di chuyển đến tuyến đường chính.

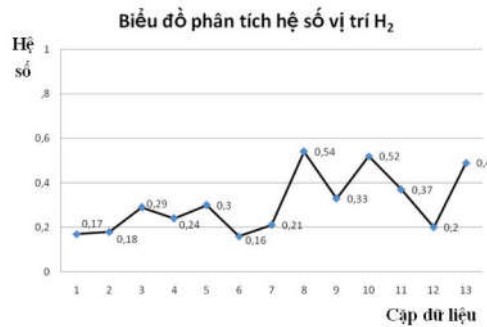
* Hệ số vị trí (K_{H1}, K_{H2}) được tính như sau:

$$K_{H1} = \frac{\text{Giá 1m}^2 \text{ đất ở H}_1}{\text{Giá 1m}^2 \text{ đất ở MT}}$$

$$K_{H2} = \frac{\text{Giá 1m}^2 \text{ đất ở H}_2}{\text{Giá 1m}^2 \text{ đất ở MT}}$$



Hình 3: Biểu đồ phân tích hệ số vị trí H₁



Hình 4: Biểu đồ phân tích hệ số vị trí H₂

Bảng 2. Phân tích hệ số vị trí H₁

Cấp phiếu	Số phiếu	Đường	Dữ liệu	Diện tích (m ²)	Vị trí	Giá đất/m ²	K _{H1}
1	6	Quang Trung	DLTT	150	H ₁	13,3	0,59
	1	Quang Trung	DLTT	155	MT	22,6	
2	6	Quang Trung	DLTT	150	H ₁	13,3	0,65
	3	Quang Trung	DLTT	170	MT	20,6	
3	13	Hai Bà Trưng	DLTT	90	H ₁	4,4	0,35
	10	Hai Bà Trưng	DLTT	120	MT	12,5	
4	15	Hai Bà Trưng	DLTT	100	H ₁	4,0	0,32
	10	Hai Bà Trưng	DLTT	120	MT	12,5	
5	20	Trần Hưng Đạo	DLTT	148	H ₁	14,9	0,52
	17	Trần Hưng Đạo	DLTT	145	MT	28,6	
6	20	Trần Hưng Đạo	DLTT	148	H ₁	14,9	0,70
	19	Trần Hưng Đạo	DLTT	140	MT	21,4	
7	27	Trần Phú	DLTT	84	H ₁	8,3	0,43
	24	Trần Phú	DLTT	78	MT	19,2	
8	27	Trần Phú	DLTT	84	H ₁	8,3	0,72
	25	Trần Phú	DLTT	87	MT	11,5	

9	29	Trần Phú	DLTT	88	H ₁	5,7	0,40
	24	Trần Phú	DLTT	78	MT	19,2	
10	29	Trần Phú	DLTT	88	H ₁	5,7	0,50
	25	Trần Phú	DLTT	78	MT	11,5	
11	33	Lê Lợi	DLTT	100	H ₁	8,3	0,59
	31	Lê Lợi	DLTT	128	MT	14,0	
12	35	Lê Lợi	DLTT	120	H ₁	3,8	0,54
	32	Lê Lợi	DLTT	115	MT	7,0	
13	41	Biên Cương	DLTT	125	H ₁	4,0	0,60
	40	Biên Cương	DLTT	120	MT	6,7	
14	44	Biên Cương	DLTT	121	H ₁	3,3	0,52
	43	Biên Cương	DLTT	110	MT	6,4	
15	47	Đào Duy Từ	DLTT	140	H ₁	3,6	0,36
	46	Đào Duy Từ	DLTT	150	MT	10,0	
16	47	Đào Duy Từ	DLTT	140	H ₁	3,6	0,88
	48	Đào Duy Từ	DLTT	145	MT	4,1	

Bảng 3. Phân tích hệ số vị trí H₂

Cặp phiếu	Số phiếu	Đường	Dữ liệu	Diện tích (m²)	Vị trí	Giá đất/m²	K_{H1}
1	5	Quang Trung	DLTT	160	H ₂	3,75	0,17
	1	Quang Trung	DLTT	155	MT	22,6	
2	5	Quang Trung	DLTT	160	H ₂	3,75	0,18
	3	Quang Trung	DLTT	170	MT	20,6	
3	14	Hai Bà Trưng	DLTT	110	H ₂	3,6	0,29
	10	Hai Bà Trưng	DLTT	120	MT	12,5	
4	16	Hai Bà Trưng	DLTT	108	H ₂	3,7	0,24
	9	Hai Bà Trưng	DLTT	110	MT	15,5	
5	21	Trần Hưng Đạo	DLTT	135	H ₂	7,4	0,30
	18	Trần Hưng Đạo	DLTT	143	MT	24,5	
6	23	Trần Hưng Đạo	DLTT	130	H ₂	4,6	0,16
	17	Trần Hưng Đạo	DLTT	145	MT	28,6	
7	23	Trần Hưng Đạo	DLTT	130	H ₂	4,6	0,21
	19	Trần Hưng Đạo	DLTT	140	MT	21,4	
8	28	Trần Phú	DLTT	93	H ₂	5,4	0,54
	26	Trần Phú	DLTT	100	MT	10,0	
9	34	Lê Lợi	DLTT	130	H ₂	4,6	0,33
	31	Lê Lợi	DLTT	128	MT	14,0	
10	42	Biên Cương	DLTT	113	H ₂	3,5	0,52
	40	Biên Cương	DLTT	120	MT	6,7	
11	45	Biên Cương	DLTT	120	H ₂	2,5	0,37
	40	Biên Cương	DLTT	120	MT	6,7	
12	50	Đào Duy Từ	DLTT	148	H ₂	2,0	0,20
	46	Đào Duy Từ	DLTT	150	MT	10,0	
13	50	Đào Duy Từ	DLTT	148	H ₂	2,4	0,49
	48	Đào Duy Từ	DLTT	145	MT	4,1	

Qua kết quả tính được từ 2 vị trí H_1 , H_2 , có thể nhận thấy khi xác định sự ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất, những thửa đất thuộc vị trí mặt tiền nằm trên trục đường lớn luôn có giá cao hơn nhiều so với các vị trí khác trên cùng một tuyến đường và cao hơn nhiều lần so với các vị trí khác trên các tuyến đường nhỏ. Giá đất cao hay thấp phụ thuộc chủ yếu vào yếu tố này, vị trí là yếu tố quyết định đối với giá của thửa đất ở, những thửa đất có vị trí thuận lợi, nằm ở mặt đường, gần các trung tâm kinh tế, văn hóa, xã hội có thể sử dụng đa mục đích, kết hợp mục đích ở và cho thuê mặt tiền hoặc kinh doanh buôn bán, đất có giá cao hơn các vị trí còn lại. Những thửa đất có vị trí giáp mặt đường lớn, lòng đường rộng, khoảng cách đến trung tâm thương mại, chợ, bệnh viện, trường học gần có giá cao, vì thuận lợi trong đáp ứng nhu cầu ăn uống, chăm sóc sức khỏe, y tế, giáo dục. Bên cạnh đó, mỗi tuyến đường có một đặc trưng riêng vì là nơi tập trung trụ sở nhà nước, ngân hàng, nơi buôn bán, nơi xây dựng trường học,... do đó bản thân yếu tố vị trí ảnh hưởng quyết định đến khoảng 70 - 80% giá trị các thửa đất giao dịch tại khu vực nghiên cứu [1, 2].

❖ Yếu tố hình thể

Hình thể là một yếu tố ảnh hưởng lớn đến giá đất, trong quá trình điều tra, hình thể thửa đất được phân thành 2 loại là hình thể tốt và hình thể xấu. Khi phân loại hình thể tốt và hình thể xấu, yếu tố hình thể đã bao gồm chiều rộng mặt tiền và khả năng bố trí xây dựng thuận lợi không, có tận dụng được tối đa diện tích đất để xây dựng không. Cụ thể:

Hình thể tốt: Là những mảnh đất có hình vuông vức hoặc phía trước nhỏ, sau phình to (nở hậu). Theo thị hiếu người dân, những thửa đất tốt là những thửa đất vuông vức, nở hậu.... Sẽ mang lại nhiều thuận lợi cho gia chủ trong việc mua bán, sinh sống.

Hình thể xấu: là những mảnh đất có

hình tam giác, hình thoi hoặc các hình thể không vuông vức, có diện tích thừa. Những thửa đất này gọi là những thửa đất xấu: khuyết lõm, tam giác,... không hợp phong thủy, không được chuộng và khó xây dựng bất động sản hoàn hảo.

* Hệ số hình thể K_{HT}

$$K_{HT} = \frac{\text{Giá 1m}^2 \text{ đất có hình thể xấu}}{\text{Giá 1m}^2 \text{ đất có hình thể tốt}}$$

Kết quả hệ số K_{HT} bằng 0,68 cho thấy giá đất có sự chênh lệch do sự ảnh hưởng của yếu tố hình thể. Đối với những thửa đất có hình thể chữ nhật hay hình vuông thường có giá chuyển nhượng cao hơn những thửa đất có hình đa giác nhiều phần thừa không thể tận dụng để xây dựng, hoặc những thửa hình đuôi chuột.

Kết quả khảo sát, đánh giá còn cho thấy, yếu tố hình thể đi kèm với mục đích sử dụng đất và diện tích, tại khu vực nông thôn hay đô thị, có ảnh hưởng đặc biệt đến đất ở kết hợp các mục đích sử dụng khác như sản xuất kinh doanh hoặc cho thuê làm mặt bằng sản xuất kinh doanh. Những thửa đất có diện tích tương đối rộng, có thể sử dụng yếu tố xây dựng để tác động che lấp những khuyết điểm về hình thể thì mức độ ảnh hưởng của hình thể xấu đến giá đất ít chịu sự tác động hơn so với những thửa có kích thước nhỏ vì khó xây dựng đáp ứng nhiều nhu cầu. Trong nghiên cứu của nhóm tác giả, diện tích trung bình đất ở dao động từ 85 - 165, số lượng thửa 2 - 3 mặt tiền ít, khả năng tận dụng toàn bộ quỹ đất để xây dựng nhà ở và xoay hướng ra đường rất cao, trong khi đó, hình thể các thửa đất tại các tuyến đường lớn tương đối vuông vức, tại các hẻm cũng ít có sự biến dạng quá lớn về góc cạnh, vì vậy, yếu tố hình thể thường quyết định khoảng 10 - 15% đến giá trị thửa đất tại địa bàn.

❖ Yếu tố hướng

Theo tâm lý của người dân thì hướng tốt để làm nhà thường là những

hướng như Đông, Nam, Bắc, Đông Nam, Đông Bắc; còn những hướng xấu là hướng Tây, Tây Bắc, Tây Nam. Tuy nhiên, thực tế cho thấy yếu tố hướng của thửa đất phụ thuộc vào hướng của tuyến đường, đặc biệt là những thửa đất có diện tích trung bình từ 90 - 100m² chỉ có một mặt tiền, thường có diện tích xây dựng là toàn bộ thửa đất chắc chắn hướng nhà phải quay về phía đường đi. Dựa vào kết quả điều tra hướng các

thửa đất cụ thể trên các tuyến đường và mức độ phụ thuộc vào diện tích thửa đất, nhóm tác giả đưa ra kết quả phân tích hệ số hướng KH tại bảng 5. Những thửa đất có hướng tốt sẽ có giá cao hơn những thửa đất hướng xấu trong cùng điều kiện, điều này được thể hiện qua hệ số hướng như sau:

$$K_H = \frac{\text{Thửa đất có hướng xấu}}{\text{Thửa đất có hướng tốt}}$$

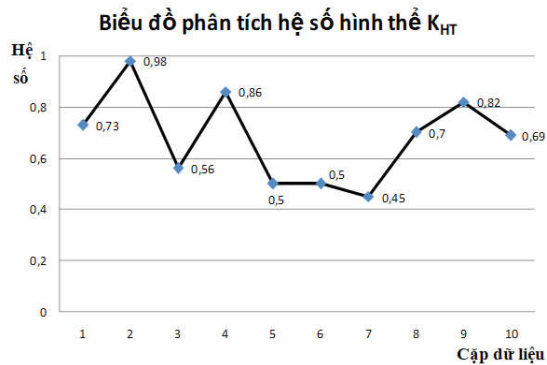
Bảng 4. Phân tích hệ số hình thể K_{HT}

Cặp phiếu	Số phiếu	Đường	Dữ liệu	Diện tích (m ²)	Hình thể	Giá đất/m ²	K_{HT}
1	7	Quang Trung	DLTT	145	Xấu	9,7	0,73
	6	Quang Trung	DLTT	150	Tốt	13,3	
2	9	Hai Bà Trưng	DLTT	110	Xấu	15,5	0,98
	8	Hai Bà Trưng	DLTT	95	Tốt	15,8	
3	11	Hai Bà Trưng	DLTT	100	Xấu	7,0	0,56
	10	Hai Bà Trưng	DLTT	120	Tốt	12,5	
4	18	Trần Hưng Đạo	DLTT	143	Xấu	24,5	0,86
	17	Trần Hưng Đạo	DLTT	145	Tốt	28,6	
5	21	Trần Hưng Đạo	DLTT	135	Xấu	7,4	0,50
	20	Trần Hưng Đạo	DLTT	148	Tốt	14,9	
6	32	Lê Lợi	DLTT	115	Xấu	7,0	0,50
	31	Lê Lợi	DLTT	128	Tốt	14,0	
7	35	Lê Lợi	DLTT	120	Xấu	3,75	0,45
	33	Lê Lợi	DLTT	120	Tốt	8,3	
8	39	Bùi Thị Xuân	DLTT	100	Xấu	4,0	0,70
	36	Bùi Thị Xuân	DLTT	105	Tốt	5,7	
9	39	Bùi Thị Xuân	DLTT	100	Xấu	4,0	0,82
	38	Bùi Thị Xuân	DLTT	92	Tốt	4,9	
10	49	Đào Duy Từ	DLTT	142	Xấu	2,5	0,69
	47	Đào Duy Từ	DLTT	140	Tốt	3,6	

Bảng 5. Phân tích hệ số hướng K_H

Cặp phiếu	Số phiếu	Đường	Dữ liệu	Diện tích (m ²)	Hình thể	Giá đất/m ²	K_H
1	2	Quang Trung	DLTT	165	Xấu	21,2	0,94
	1	Quang Trung	DLTT	155	Tốt	22,6	
2	4	Quang Trung	DLTT	175	Xấu	4,6	0,47
	7	Quang Trung	DLTT	145	Tốt	9,7	
3	10	Hai Bà Trưng	DLTT	120	Xấu	12,5	0,79
	8	Hai Bà Trưng	DLTT	95	Tốt	15,8	
4	11	Hai Bà Trưng	DLTT	100	Xấu	7,0	0,45
	9	Hai Bà Trưng	DLTT	110	Tốt	15,5	
5	22	Trần Hưng Đạo	DLTT	145	Xấu	8,3	0,56
	20	Trần Hưng Đạo	DLTT	148	Tốt	14,9	
6	30	Trần Hưng Đạo	DLTT	96	Xấu	4,2	0,51
	27	Trần Hưng Đạo	DLTT	84	Tốt	8,3	
7	30	Trần Phú	DLTT	96	Xấu	4,2	0,74
	29	Trần Phú	DLTT	88	Tốt	5,7	

8	43	Biên Cương	DLTT	110	Xấu	6,4	0,96
	40	Biên Cương	DLTT	120	Tốt	6,7	
9	44	Biên Cương	DLTT	121	Xấu	3,3	0,83
	41	Biên Cương	DLTT	125	Tốt	4,0	
10	44	Biên Cương	DLTT	121	Xấu	3,3	0,94
	42	Biên Cương	DLTT	113	Tốt	3,5	



Hình 5: Biểu đồ phân tích hệ số hình thể

Kết quả hệ số hướng KH bằng 0,72 cho thấy giá đất có sự chênh lệch do sự ảnh hưởng của yếu tố hướng. Tuy nhiên, sự chênh lệch về hướng không ảnh hưởng quá lớn đến giá trị bất động sản, nguyên nhân chủ yếu là do nhu cầu thị trường về đất ở chủ yếu nhằm mục tiêu có nhà để ở, hướng chỉ ảnh hưởng lớn đến giá trị những thửa vừa ở vừa kinh doanh buôn bán hoặc cho thuê mặt bằng, nhưng khả năng sinh lợi từ yếu tố thuận lợi về vị trí và loại hình kinh doanh ảnh hưởng lớn hơn, do đó sự tác động của hướng đến giá các thửa đất không quá lớn.

Xét về toàn cục, sự ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất không tác động riêng lẻ, mà ảnh hưởng lẫn nhau, đặc biệt là những thửa đất đáp ứng điều kiện tốt của cả 3 tiêu chí, mức giá giao dịch thường đạt giá trị cao nhất. Với đặc điểm các tuyến đường tại thị trấn đã hoàn thành, bước vào giai đoạn bình ổn giá, không có những hiện tượng đầu cơ tạo điều kiện thuận lợi cho việc xác định giá đất dựa vào các yếu tố tự nhiên. Khi xét tổng thể 3 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất là 100%, yếu tố hướng chiếm hệ số 0,7 - 0,8, hình thể chiếm tỷ trọng từ 0,1 - 0,15, yếu tố hướng chiếm tỷ lệ 0,05 - 0,1.



Hình 6: Biểu đồ phân tích hệ số hướng

3.2.3. Khoanh vùng giá trị

Sau khi tham khảo Quyết định số 34/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành bảng giá đất ở một số tuyến đường trên địa bàn huyện Hoài Nhơn, Quyết định số 66/2016/QĐ-UBND Ban hành điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất năm 2015 (định kỳ 5 năm) trên địa bàn tỉnh Bình Định, dựa vào kết quả tính toán sơ bộ giá đất từ những bất động sản trong vùng, tiến hành khoanh vùng giá trị chính thức, kết quả như sau:

+ Vùng 1: gồm những bất động sản nằm trong ranh giới các đường Bùi Thị Xuân, Đào Duy Từ và trong hẻm H_2 . Tại khu vực này, số mẫu được chọn là 4 mẫu, đơn giá chuẩn: 1,75 triệu/m².

+ Vùng 2: gồm những bất động sản nằm trong ranh giới các đường Hai Bà Trưng, Trần Phú và trong hẻm H_1 . Tại khu vực này, số mẫu được chọn là 4 mẫu, đơn giá chuẩn: 2,59 triệu/m².

+ Vùng 3: gồm những bất động sản nằm trong ranh giới các đường Lê Lợi, Hai Bà Trưng, khu gần chợ và sân vận động Bông Sơn. Tại khu vực này, số mẫu được chọn là 3 mẫu, đơn giá chuẩn: 2,65 triệu/m².

+ Vùng 4: gồm những bất động sản nằm trong ranh giới các đường Trần Phú. Tại khu vực này, số mẫu được chọn là 2 mẫu, đơn giá chuẩn: 3,0 triệu/m².

+ Vùng 5: gồm những bất động sản nằm trong ranh giới các đường Quang Trung và Trần Hưng Đạo (đoạn từ Hai Bà Trưng đến Lê Lợi). Tại khu vực này, số mẫu được chọn là 3 mẫu, đơn giá chuẩn: 4,17 triệu/m².

+ Vùng 6: gồm những bất động sản nằm trong ranh giới đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Quang Trung

đến Hai Bà Trưng). Tại khu vực này, số mẫu được chọn là 2 mẫu, đơn giá chuẩn: 4,5 triệu/m².

Giá chuẩn của mỗi vùng là mức giá trung bình của những bất động sản được bố trí trên các trục giao thông chính của vùng có các yếu tố được xem là chuẩn.

3.2.4. Xây dựng mô hình định giá

Sau khi tính được hệ số của các yếu tố ảnh hưởng và giá chuẩn cũng như khoanh vùng chính thức, ta tiến hành xây dựng mô hình định giá như sau:

Bảng 6. Bảng giá chuẩn cho từng vùng

Mã vùng	Giá chuẩn (triệu đồng/m ²)	K _{Vị trí}		K _{Hình thể}	K _{Hướng}
		K _{H1}	K _{H2}		
1	1,75	0,54	0,31	0,68	0,72
2	2,59	0,54	0,31	0,68	0,72
3	2,65	0,54	0,31	0,68	0,72
4	3,0	0,54	0,31	0,68	0,72
5	4,17	0,54	0,31	0,68	0,72
6	4,5	0,54	0,31	0,68	0,72

3.2.5. Tính giá đất

Để xác định giá cho từng thửa đất, ta phải dựa vào các số liệu thuộc tính: đơn giá chuẩn trên một mét vuông, diện tích đất, K_{Vị trí}, K_{Hình thể}, K_{Hướng}.

Giá cho từng thửa đất được tính theo công thức sau:

Giá đất = giá chuẩn * diện tích * K_i

Trong đó: K_i là hệ số ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất.

Như vậy, kết quả mỗi thửa đất sẽ có một giá khác nhau do các thửa đất không giống nhau về vị trí, hình thể, hướng. Giá đất thị trường được thể hiện trong các bảng 7, 8, 9.

3.3. So sánh giá đất thị trường với giá đất quy định của Nhà nước ở các vị trí

Thực tế trên thị trường, giá đất thay đổi hàng ngày và chịu sự tác động

của nhiều yếu tố khác ảnh hưởng tới quyết định giao dịch của cả hai bên cung - cầu. Dựa trên kết quả tại thời điểm điều tra, nhóm tác giả tiến hành so sánh giá đất thị trường với giá Nhà nước quy định ở các vị trí nhằm đánh giá mức độ chênh lệch về giá giữa giá giao dịch trên thị trường và cách xác định giá đất của Nhà nước, từ đó có những chính sách, biện pháp điều chỉnh để giảm mức độ chênh lệch, hướng tới mục tiêu xây dựng giá Nhà nước phù hợp với mức giá thị trường trong điều kiện bình thường [5, 10].

$$\text{Tỷ lệ} = \frac{\text{Giá quy định của Nhà nước}}{\text{Giá thị trường}}$$

Kết quả so sánh giữa giá đất thị trường với giá đất do Nhà nước quy định được thể hiện ở các bảng 7, 8, 9.

Bảng 7. Bảng so sánh giá đất Nhà nước với giá đất thị trường ở vị trí mặt tiền

Tên đường	Điểm đầu đường	Điểm cuối đường	Giá thị trường (triệu đồng/m ²)	Giá nhà nước (triệu đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)
Quang Trung	Cầu Bồng Sơn	Hết đường	21,47	4,5	0,21
Trần Hưng Đạo	Quang Trung	Hai Bà Trưng	28,6	4,5	0,16
Trần Hưng Đạo	Hai Bà Trưng	Lê Lợi	24,5	4,0	0,16
Trần Hưng Đạo	Lê Lợi	QL 1A	21,4	3,6	0,17
Hai Bà Trưng	Quang Trung	Trần Hưng Đạo	14,6	2,7	0,18
Hai Bà Trưng	Trần Hưng Đạo	QL 1A	6,35	2,25	0,35
Trần Phú	Quang Trung	Trần Hưng Đạo	15,35	3,0	0,20
Trần Phú	Trần Hưng Đạo	QL 1A	10,0	2,4	0,24
Lê Lợi	Bạch Đằng	Trần Hưng Đạo	14,0	3,0	0,21
Lê Lợi	Trần Hưng Đạo	QL 1A	7,0	1,0	0,14
Bùi Thị Xuân	Trần Phú	Hai Bà Trưng	5,75	1,8	0,31
Bùi Thị Xuân	Hai Bà Trưng	Bạch Đằng	4,45	1,45	0,33
Biên Cương	Hai Bà Trưng	QL 1A	6,55	2,25	0,34
Đào Duy Từ	Quang Trung	Đường sắt	10,0	2,4	0,24
Đào Duy Từ	Đường sắt	Hết đường	4,1	1,35	0,33

(Nguồn: số liệu điều tra khảo sát thực địa)

Bảng 8. Bảng so sánh giá đất Nhà nước với giá đất thị trường ở vị trí H₁

Tên đường	Điểm đầu đường	Điểm cuối đường	Giá thị trường (triệu đồng/m ²)	Giá nhà nước (triệu đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)
Quang Trung	Cầu Bồng Sơn	Hết đường	8,95	1,35	0,15
Trần Hưng Đạo	Quang Trung	Hai Bà Trưng	14,9	1,35	0,09
Trần Hưng Đạo	Hai Bà Trưng	Lê Lợi	8,3	1,2	0,14
Hai Bà Trưng	Quang Trung	Trần Hưng Đạo	4,4	0,81	0,18
Hai Bà Trưng	Trần Hưng Đạo	QL 1A	4,0	0,675	0,17
Trần Phú	Quang Trung	Trần Hưng Đạo	8,3	0,9	0,11
Trần Phú	Trần Hưng Đạo	QL 1A	5,7	0,72	0,13
Lê Lợi	Bạch Đằng	Trần Hưng Đạo	8,3	0,9	0,11
Biên Cương	Hai Bà Trưng	QL 1A	3,65	0,675	0,18
Đào Duy Từ	Quang Trung	Đường sắt	3,6	0,72	0,20
Đào Duy Từ	Đường sắt	Hết đường	2,5	0,405	0,16

Bảng 9. Bảng so sánh giá đất Nhà nước với giá đất thị trường ở vị trí H₂

Tên đường	Điểm đầu đường	Điểm cuối đường	Giá thị trường (triệu đồng/m ²)	Giá nhà nước (triệu đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)
Quang Trung	Cầu Bồng Sơn	Hết đường	3,75	0,9	0,24
Trần Hưng Đạo	Quang Trung	Hai Bà Trưng	7,4	0,9	0,12
Trần Hưng Đạo	Hai Bà Trưng	Lê Lợi	4,6	0,8	0,17
Hai Bà Trưng	Quang Trung	Trần Hưng Đạo	3,6	0,54	0,15
Hai Bà Trưng	Trần Hưng Đạo	QL 1A	3,7	0,45	0,12
Trần Phú	Quang Trung	Trần Hưng Đạo	5,4	0,6	0,11
Trần Phú	Trần Hưng Đạo	QL 1A	4,2	0,48	0,11

Tên đường	Điểm đầu đường	Điểm cuối đường	Giá thị trường (triệu đồng/m ²)	Giá nhà nước (triệu đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)
Lê Lợi	Bạch Đằng	Trần Hưng Đạo	4,6	0,6	0,13
Biên Cương	Hai Bà Trưng	QL 1A	3,0	0,45	0,15
Đào Duy Từ	Đường sắt	Hết đường	2,0	0,27	0,14



Hình 7: Sơ đồ phân vùng giá trị đất đai khu vực trung tâm thị trấn Bồng Sơn

Qua bảng 7 ta thấy, ở vị trí mặt tiền, tỷ lệ chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thị trường cao nhất là 0,35, thấp nhất là 0,14. Tỷ lệ chênh lệch càng nhỏ thì mức độ chênh lệch về giá đất càng lớn. Đặc biệt đối với các thửa đất nằm trên đường Quang Trung, Trần Hưng Đạo thì giá thị trường rất cao, vì đây là những con đường chính, bề rộng mặt đường lớn, có vị trí đặc biệt quan trọng, chợ và bệnh viện cũng nằm trên 2 tuyến đường này. Những vị trí có khả năng sinh lợi càng cao, mức chênh lệch giữa giá Nhà nước với giá thị trường càng lớn, chứng tỏ khi xác định giá Nhà nước chưa đánh giá hết khả năng sinh lợi theo yếu tố vị trí của từng thửa đất.

Kết quả trên cho thấy, giá đất có sự

biến động qua từng tuyến đường, từng vị trí. Trong cùng một khu vực nhưng ở các vị trí khác nhau thì giá đất cũng khác nhau. Tại khu vực trung tâm là nơi có giá đất cao nhất do ở đây được đầu tư nhiều về cơ sở hạ tầng, là nơi tập trung nhiều công trình công cộng, điều kiện sống và kinh doanh, buôn bán tốt hơn so với khu vực cận trung tâm, xa trung tâm. Trong khi đó ở khu vực xa trung tâm lại là nơi ít được đầu tư, nằm xa các trụ sở, cơ quan của thành phố nên điều kiện sống và buôn bán kinh doanh đều bị hạn chế, đó là lý do làm cho giá ở khu vực này rất thấp. Nhìn chung, giá đất ở vị trí mặt tiền của khu vực, một tuyến đường nào đó cao thì giá của những thửa đất ở vị trí hẻm cùng khu vực, cùng tuyến đường cũng sẽ cao theo.

Tuy nhiên, theo mức giá do Nhà

nước quy định, giá đất trên cùng một tuyến đường có cùng một mức giá, không xem xét đến các yếu tố khác như hình dạng, kích thước, diện tích có đáp ứng nhu cầu thị trường không, tính pháp lý như thế nào, hướng ra sao... đây là lý do cơ bản tạo nên sự khác biệt về mức giá thị trường giữa giá các thửa đất khảo sát với cùng một mức giá trong bảng giá do Nhà nước quy định. Bên cạnh đó, trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước nắm quyền định đoạt các thửa đất, trong đó có quyền quyết định mức giá đất dựa trên quyền sử dụng đất, thời gian và mục đích sử dụng, trong khi giá thị trường thông qua hoạt động chuyển nhượng được gọi tên là “mua bán đất”, người sử dụng đất mặc định thửa đất là tài sản họ có quyền sở hữu, giá đất thị trường trong thực tế được người bán đôn lên rất nhiều bởi việc cung cấp nhiều thông tin có lợi và che giấu những thông tin bất lợi của thửa đất, vì vậy mức giá lớn hơn nhiều so với giá trị thực vốn có của thửa đất, đây là yếu tố tiếp theo tạo nên sự khác biệt lớn giữa giá đất ở do Nhà nước quy định với giá thị trường

3. KẾT LUẬN

Qua nghiên cứu giá đất ở tại một số tuyến đường trên địa bàn thị trấn Bồng Sơn năm 2016, có thể thấy giá đất ở phụ thuộc chủ yếu vào yếu tố vị trí. Giá đất thị trường tại khu vực trung tâm rất cao và chênh lệch so với giá Nhà nước rất lớn, hệ số chênh lệch giữa giá Nhà nước với giá thị trường từ 0,14 đến 0,35 ở vị trí mặt tiền, từ 0,09 đến 0,20 ở vị trí H1 từ 0,11 đến 0,24 ở vị trí H2. Việc giá đất do UBND tỉnh Bình Định ban hành thấp hơn rất nhiều so với giá đất trên thị trường. Khi xây dựng giá đất trong bảng giá, không chỉ quan tâm đến yếu tố vị trí, mà còn phải xét đến các yếu tố tự nhiên khác như hình dạng, kích thước, diện tích của thửa đất, có thể kết hợp

với các nhóm yếu tố khác để xác định giá trị thửa đất phù hợp, hướng đến mục tiêu xây dựng bảng giá đất sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Ngô Đức Cát (2000). *Kinh tế tài nguyên đất*. Nhà xuất bản Nông nghiệp.

[2]. Hồ Thị Lam Trà (2008). *Định giá đất*. Nhà xuất bản nông nghiệp

[3]. Đoàn Văn Trường (2000). *Các phương pháp thẩm định giá trị Bất động sản*. Nhà xuất bản khoa học và kỹ thuật.

[4]. Rost R. O. and H. G. Collins (1993). *Land Valuation and Compensation in Australia Australian Institute of Valuers and Land Economists*.

[5]. Bộ Tài chính (2004). *Thông tư 114/2004/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2004, Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất*.

[6]. Chính phủ (2004). *Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất*.

[7]. Chính phủ (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*.

[8]. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai*.

[9]. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2016). *Quyết định số 1423/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 04 năm 2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 huyện Hoài Nhơn*.

[10]. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2014). *Quyết định số 34/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Bình Định về việc quy định bảng giá các loại đất năm 2015 (định kỳ 5 năm) trên địa bàn tỉnh Bình Định*.

BBT nhận bài: 29/01/2018; Phản biện xong: 05/4/2018