

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG BIẾN ĐỘNG GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC

Nguyễn Thị Hải Yến

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Giá đất ở trên thị trường có xu hướng biến động ra sao là vấn đề không chỉ chính quyền địa phương mà cả người dân đều quan tâm. Giá đất ở được xác định đúng sẽ giúp người sử dụng đất khai thác hợp lý nguồn tài nguyên quan trọng này, đồng thời giúp Nhà nước có căn cứ ban hành chính sách trong việc xác định tiền cho thuê đất, mức thuế về chuyển quyền sử dụng đất, mức bồi thường cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ở. Thông qua việc đánh giá thực trạng biến động giá đất ở là căn cứ để xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất của các tỉnh, thành phố thuộc trung ương. Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc tại 16 đoạn đường phố với 61 vị trí đất, đại diện cho 3 vùng nghiên cứu. Kết quả nghiên cứu cho thấy giá giao dịch trên thị trường cao nhất phải kể đến đất vị trí 1 đường Trần Hưng Đạo với giá 90,2 triệu đồng/m² và đường Lạc Long Quân với giá 77,0 triệu đồng/m²; Giá đất quy định chưa theo kịp với giá đất ở trên thị trường, nên có sự chênh lệch rất lớn giữa giá đất quy định và giá đất thị trường (từ 3,04 đến 7,09 lần). Hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu có sự chênh lệch lớn. Nếu hệ số điều chỉnh giá đất của UBND tỉnh quy định cao nhất tại các vị trí là từ 1,2 đến 1,28 lần thì hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở cao nhất từ 3,04 đến 7,09 lần. Việc giá đất do Nhà nước quy định thấp hơn nhiều so với giá thị trường sẽ gây nhiều hệ lụy trong phát triển kinh tế và ổn định xã hội. Để nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất cần có những giải pháp đồng bộ về hoàn thiện pháp lý liên quan đến giá đất, tăng cường quản lý đất đai và các giải pháp về tổ chức và cán bộ.

Từ khóa: Bảng giá đất; Giá đất ở; Hệ số điều chỉnh; Thị trường.

Abstract

The current situation of residential land price volatility in Phuc Yen city, Vinh Phuc province

The fluctuations in residential land prices in the market are a matter of concern not only for local authorities but also for the public. Accurately determining residential land prices enables land users to make rational use of this important resource, while also providing the State with a basis for formulating policies regarding land rental fees, land transfer taxes, and compensation for land users when the State reclaims residential land. Assessing the current situation of residential land price fluctuations is a basis for developing and adjusting land price tables for provinces and centrally governed cities. This study aims to evaluate the current residential land price fluctuations in Phuc Yen city, Vinh Phuc province on 16 streets with 61 land positions, representing 03 research areas. The study results show that the highest market transaction prices were observed

Nghiên cứu

on Tran Hung Dao street at 90.2 million VND/m² and Lac Long Quan street at 77.0 million VND/m². The regulated land prices have not kept pace with market prices, resulting in a significant gap between the regulated prices and market prices (ranging from 3.04 to 7.09 times). The adjustment coefficient of the province and the difference between the market prices and the prices in the land price tables at the research locations show considerable discrepancies. While the highest adjustment coefficient specified by the provincial People's Committee at certain locations ranges from 1.2 to 1.28 times, the highest ratio of market price to land price table values ranges from 3.04 to 7.09. The State's regulated land prices are significantly lower than market prices, which could lead to various negative impacts on economic development and social stability. To improve the effectiveness of land price management, synchronized solutions are needed, including the completion of legal frameworks related to land pricing, enhanced land management, and organizational and personnel measures.

Keywords: Land price; Residential land prices; Adjustment coefficient; Market.

Nhận bài: 16/9/2024; Phản biện xong: 07/10/2024; Chấp nhận đăng: 20/12/2024

Tác giả liên hệ, Email: haiyentnmt@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.63064/khtnmt.2024.630>

1. Mở đầu

Theo quy định của pháp luật đất đai Việt Nam, giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền 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 một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định [3]. Giá đất là một trong những căn cứ pháp lý để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến đất đai như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê đất, thế chấp, góp vốn, bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất,...

Thực tế hiện nay giá đất tại các thành phố lớn thường có giá trị cao và các hoạt động chuyển nhượng, tần suất chuyển nhượng diễn ra sôi động hơn, đồng thời có tác động lớn tới thu ngân sách nhà nước cũng như quyền và lợi ích của người dân, doanh nghiệp nhiều hơn so với các địa phương có quy mô nhỏ hay các vùng nông thôn, miền núi. Tại các thành phố

lớn giá đất thị trường và bảng giá đất có sự chênh lệch rất lớn. Sự chênh lệch này đã và đang gây ra nhiều hệ lụy trong xã hội, nhất là trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hay thu hồi đất. Trước thực tế đó, đòi hỏi phải có những giải pháp đồng bộ để giá đất do Nhà nước quy định phải phù hợp với giá giao dịch trên thị trường, như: Cần có quy trình xây dựng chỉ số biến động giá đất thị trường đối với đất ở tại khu vực đô thị [1]. Đề xuất đổi mới các phương pháp định giá đất bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường [2].

Như vậy, nghiên cứu biến động giá đất, đặc biệt là giá đất ở giúp cho cơ quan quản lý nhà nước, các bên tham gia vào thị trường đất đai sẽ có cơ sở định giá đất. Đây cũng là căn cứ để Nhà nước và chính quyền địa phương hoạch định các chính sách, các giải pháp tích cực tác động để điều chỉnh giá đất cho phù hợp. Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng biến động giá đất ở trên một địa bàn thành phố

thuộc cấp tỉnh, từ đó đưa ra các giải pháp hoàn thiện công tác quản lý giá đất của chính quyền địa phương.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Thành phố Phúc Yên gồm 8 phường và 2 xã, có thể chia thành 3 vùng như sau:

- Vùng 1: 4 phường trung tâm thuộc đô thị lõi (Trung Nhị, Trung Trắc, Đồng Xuân, Xuân Hoà), chọn 4 tuyến đường/phố thuộc phường Trung Nhị để nghiên cứu.

- Vùng 2: 3 phường có nhiều khu đô thị mới xây dựng, ven đường QL2A, tiềm năng phát triển mạnh (Hùng Vương, Phúc Thắng, Tiền Châu); Chọn 4 tuyến đường/phố thuộc phường Hùng Vương và 3 tuyến đường/phố thuộc phường Tiền Châu để nghiên cứu.

- Vùng 3: 3 phường, xã phía ngoài đô thị lõi, đang trên đà phát triển (1 phường Nam Viêm và 2 xã Cao Minh, Ngọc Thanh), chọn 3 tuyến đường/phố thuộc phường Nam Viêm để nghiên cứu.

2.2. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Tìm hiểu, thu thập, hệ thống hóa và kế thừa các tài liệu đã nghiên cứu hoặc có liên quan đến nghiên cứu. Các thông tin, số liệu về tình hình sử dụng đất, giá đất quy định của Nhà nước thu thập được qua các năm. Xử lý logic các tài liệu và giải quyết các vấn đề đặt ra, thể hiện thông qua các bảng thống kê, đồ thị để so sánh, đánh giá và rút ra kết luận cần thiết. Nguồn từ các phòng, ban ngành chức năng của thành phố Phúc Yên như: Tài nguyên và Môi trường, Thống kê, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc,...

2.3. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp

Thu thập thông tin về giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường thông qua phỏng vấn người chuyên nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng hoặc các kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo các tuyến đường nêu trên. Thời điểm chuyển nhượng trong giai đoạn 2023 - 2024 (tổng số 183 phiếu điều tra)

Bảng 1. Các tuyến đường/phố chọn nghiên cứu

TT	Phường	Tên đường/phố	Điểm đầu	Điểm cuối	Số vị trí đất	Số phiếu điều tra giá thị trường	Ghi chú
1	Trung Nhị	Phố An Dương Vương	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
2		Phố Tháp Miếu	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
3		Phố Lý Tự Trọng	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
4		Phố Chùa Cắm	Từ Trần Hưng Đạo Từ Hoàng Diệu	Đến Hoàng Diệu Đến hết đường	4 4	12 12	Đoạn 1 Đoạn 2
5	Hùng Vương	Đường Trần Hưng Đạo	Từ ngã tư bến xe	Đài phun nước	4	12	
6		Đường Lạc Long Quân	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
7		Đường Nguyễn Trãi	Từ đường Hai Bà Trưng	Đến đường rẽ Bệnh viện 74	4	12	Đoạn 1
			Đến đường rẽ Bệnh viện 74	Ngã ba Thanh Tước	4	12	Đoạn 2
8		Phố Tôn Thất Tùng	Đầu đường	Cuối đường	4	12	

Nghiên cứu

TT	Phường	Tên đường/phố	Điểm đầu	Điểm cuối	Số vị trí đất	Số phiếu điều tra giá thị trường	Ghi chú
9	Tiền Châu	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	Quốc lộ 2	Trạm y tế	4	12	
10		Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng)	Từ Quốc lộ 2	Đến Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng	4	12	
11		Đường Hoàng Quốc Việt	Đầu đường	Cuối đường	4	12	
12	Nam Viêm	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	Nhà ông Mạnh Hạch	Giáp Đại Phùng	3	9	
13		Tuyến đường từ UBND phường đến Trường Tiểu học	Từ UBND phường	Trường Tiểu học	3	9	
14		Tuyến đường từ Trường Tiểu học đến Cầu Máng	Trường Tiểu học	Cầu Máng	3	9	
Tổng					61	183	

2.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, xử lý số liệu

Trên cơ sở số liệu thu thập được, áp dụng các phương pháp thống kê, tổng hợp; Xử lý số liệu để phân tích, đánh giá kết quả nghiên cứu.

Để đánh giá việc quy định giá đất ở của nhà nước, sẽ căn cứ vào mức chênh lệch giữa giá đất thị trường so sánh với giá đất trong bảng giá tại từng vị trí để cho điểm theo 5 mức như sau: Mức chênh lệch nhỏ hơn hoặc bằng 2 sẽ được 5 điểm; Mức chênh lệch lớn hơn 2 và nhỏ hơn hoặc bằng 3 sẽ được 4 điểm; Mức chênh lệch lớn hơn 3 và nhỏ hơn hoặc bằng 4 sẽ được 3 điểm; Mức chênh lệch lớn hơn 4 và nhỏ hơn hoặc bằng 5 sẽ được 2 điểm; Mức chênh lệch lớn hơn 5 sẽ được 1 điểm.

Căn cứ vào điểm đạt được trung bình của tuyến đường phố để đánh giá giá đất ở của nhà nước quy định có đạt yêu cầu hay không và đạt ở mức nào, sẽ căn cứ vào các tiêu chí sau: Số điểm đạt được lớn hơn

hoặc bằng 4 sẽ được đánh giá mức Tốt; Số điểm đạt được lớn hơn hoặc bằng 3 và nhỏ hơn 4 sẽ được đánh giá mức Khá; Số điểm đạt được lớn hơn hoặc bằng 2 và nhỏ hơn 3 sẽ được đánh giá mức Trung bình; Số điểm đạt được nhỏ hơn 2 sẽ được đánh giá mức Không đạt.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.1.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Thành phố Phúc Yên nằm ở phía Đông của tỉnh Vĩnh Phúc, có tổng diện tích tự nhiên 11.948,6 ha, chiếm 9,66 % tổng diện tích tự nhiên của tỉnh. Thành phố có vị trí địa lý từ 105°22' đến 105°41' vĩ độ Bắc, từ 21°22' đến 21°35' độ kinh Đông. Thành phố có 10 đơn vị hành chính trực thuộc, gồm 8 phường (Xuân Hòa, Đồng Xuân,

Trung Trắc, Trung Nhị, Hùng Vương, Phúc Thắng, Tiên Châu, Nam Viêm) và 02 xã (Cao Minh, Ngọc Thanh).

Thành phố có vị trí địa lý thuận tiện tiếp giáp với thủ đô Hà Nội về phía Tây Bắc và cảng hàng không quốc tế Nội Bài, đầu mối giao thương và vận tải vùng đồng bằng Sông Hồng, quốc gia và quốc tế; Có các điều kiện tự nhiên, cảnh quan sườn đồi hấp dẫn thuận lợi cho phát triển đô thị xanh, đô thị sinh thái; Có các lợi thế tiềm năng cảnh quan tự nhiên và lợi thế về địa điểm để phát triển du lịch, du lịch sinh thái, khu đô thị du lịch. Với vị trí và tiềm năng sẵn có, thành phố Phúc Yên được xác định là trung tâm kinh tế, du lịch, dịch vụ và đào tạo nguồn nhân lực của tỉnh và vùng thủ đô, trở thành địa chỉ hấp dẫn thu hút đầu tư của nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước, trong đó có những tập đoàn kinh tế nổi tiếng hàng đầu thế giới như Toyota, Honda,... Nhiều khu đô thị mới, khu du lịch - nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại được hình thành như: Khu đô thị Đồng Sơn, khu đô thị Xuân Hòa, Hùng Vương - Tiên Châu, khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 5 sao Flamingo Đại Lải, khu nghỉ dưỡng sinh thái Thanh Xuân.

Trong nhiều năm, Phúc Yên luôn đạt tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, giá trị sản xuất công nghiệp hàng năm của thành phố chiếm trên 80 % tổng giá trị sản xuất công nghiệp của tỉnh. Đặc biệt, thành phố là địa phương có số thu ngân sách lớn, đóng góp 70 - 80 % tổng thu ngân sách của tỉnh. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch tích cực theo hướng tăng tỷ trọng công nghiệp, dịch vụ, giảm tỷ trọng nông nghiệp, trong đó, công nghiệp - xây dựng chiếm 95 %, dịch vụ 4,5 %, nông nghiệp chiếm 0,5 % [8].

Dân số trung bình năm 2024 của thành phố Phúc Yên là 155.435 người.

Phúc Yên có tỷ lệ dân tộc ít người tập trung chủ yếu ở xã Ngọc Thanh khoảng 4.790 người, chiếm 36 % dân số xã Ngọc Thanh và chiếm 80 % số người dân tộc trên địa bàn thành phố.

3.1.2. Công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Trong tổng diện tích tự nhiên của thành phố thì đất ở 1.285,16 ha, chiếm 10,76 % so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố. Trong đó, đất ở tại nông thôn 690,24 ha, chiếm 5,78 %; Đất ở tại đô thị 594,92 ha, chiếm 4,98 % so với tổng diện tích đất tự nhiên.

Năm 2022, Ban thường vụ Tỉnh ủy đã phê duyệt Đề án phát triển thành phố giai đoạn 2020 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Đây chính là quy hoạch rất quan trọng, là bước đột phá để phát triển ngành dịch vụ gắn với phát triển đô thị, từng bước đưa Phúc Yên trở thành đô thị thông minh, hiện đại, có môi trường thân thiện, xã hội hài hòa, văn hóa phong phú, nhân dân hạnh phúc.

Công tác quản lý đất đai đi vào nề nếp, góp phần sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm, tăng nguồn thu ngân sách địa phương. Thị trường bất động sản tại thành phố phát triển rất mạnh mẽ, hàng năm có hàng nghìn các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất [8].

3.1.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố như: Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; Điều kiện về giao thông: Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với một hoặc nhiều mặt đường;

Nghiên cứu

Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất; Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Hiện trạng môi trường, an ninh; Thời hạn sử dụng đất. Ngoài ra còn có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán.

Theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc sẽ chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối

với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

3.2. Thực trạng biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.2.1. Giá đất ở theo bảng giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Năm 2019, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã ban hành Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2020 - 2024. Bảng giá đất của tỉnh ban hành cho thấy: Tại vị trí 1 trong các tuyến đường/ phố chọn nghiên cứu thì giá đất ở biến động trong khoảng từ 4,2 triệu/m² đến 9,6 triệu/m² (Phường Trung Nhị); Từ 6,0 triệu/m² đến 22,0 triệu/m² (Phường Hùng Vương); Từ 6,3 triệu/m² đến 7,0 triệu/m² (Phường Tiền Châu) và từ 2,5 triệu/m² đến 4,2 triệu/m² (Phường Nam Viêm) (Bảng 2).

Bảng 2. Giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu theo bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 [4]

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở theo vị trí				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I	Phường Trung Nhị					
1	Phố An Dương Vương	9.000	3.600	2.300	1.800	
2	Phố Tháp Miếu	4.200	2.100	1.500	1.300	
3	Phố Lý Tự Trọng	4.800	2.400	1.500	1.300	
4	Phố Chùa Cắm	9.600	4.800	3.400	2.900	Đoạn 1
		6.600	3.300	1.750	1.400	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương					
1	Đường Trần Hưng Đạo	22.000	7.000	5.000	4.000	
2	Đường Lạc Long Quân	15.000	5.000	4.000	3.000	
3	Đường Nguyễn Trãi	13.000	4.500	3.000	2.500	Đoạn 1
		10.000	3.500	3.000	2.000	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	6.000	3.000	2.000	1.500	
III	Phường Tiền Châu					
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	6.500	2.600	1.500	1.000	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	7.000	3.000	2.200	1.500	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	6.300	2.200	1.500	1.000	
IV	Phường Nam Viêm					

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở theo vị trí				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	2.500	900	850		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến Trường Tiểu học	4.200	1.500	850		
3	Tuyến đường từ Trường Tiểu học đến Cầu Máng	3.000	1.100	850		

Các tuyến đường, phố của phường Hùng Vương vẫn là những vị trí đặc địa, khả năng sinh lợi cao nên có giá chung cao hơn các khu vực khác. Ngược lại địa bàn phường Nam Viêm cách xa trung tâm, khu vực này chưa có cơ sở hạ tầng xã hội phát triển đồng bộ nên giá đất tại các khu vực này còn thấp hơn mặt bằng chung.

Giá đất ở luôn cao nhất tại vị trí 1 (mặt tiền dọc theo trục đường chính) là nơi có vị trí thuận lợi về giao thông phù hợp với mục đích kinh doanh quy mô gia đình. Giá đất quy định giảm dần tại các vị trí 2, 3, 4 và giảm theo quy luật càng nằm xa trục đường chính, giá đất càng giảm. Theo từng đường, giá đất ở quy định cao nhất là vị trí 1 cao gấp khoảng từ 2,94 lần đến 6,30 lần so với giá đất vị trí 4.

3.2.2. Hệ số điều chỉnh giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH ngày 29/11/2013 và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, hàng năm UBND tỉnh ban hành các quyết định quy định về hệ số

điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc. Quyết định số 45/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc; Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc và Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc (Bảng 3).

Hệ số điều chỉnh giá đất tại các quyết định nói trên làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; Làm căn cứ tính thu tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP và đặc biệt làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 2 và Khoản 1, Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

Bảng 3. Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu giai đoạn 2021 - 2023 [5, 6, 7]

Đơn vị tính: Lần

TT	Tên đường/ phố	Hệ số điều chỉnh giá đất ở			Ghi chú
		Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	
I	Phường Trung Nhị				
1	Phố An Dương Vương	1,07	1,27	1,27	
2	Phố Tháp Miếu	1,05	1,26	1,26	
3	Phố Lý Tự Trọng	1,05	1,26	1,26	

Nghiên cứu

TT	Tên đường/ phố	Hệ số điều chỉnh giá đất ở			Ghi chú
		Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	
4	Phố Chùa Cắm	1,07	1,27	1,27	Đoạn 1
		1,07	1,27	1,27	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương				
1	Đường Trần Hưng Đạo	1,10	1,28	1,28	
2	Đường Lạc Long Quân	1,10	1,28	1,28	
3	Đường Nguyễn Trãi	1,10	1,20	1,20	Đoạn 1
		1,10	1,20	1,20	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	1,05	1,26	1,26	
III	Phường Tiên Châu				
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	1,07	1,27	1,27	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	1,07	1,27	1,27	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	1,07	1,27	1,27	
IV	Phường Nam Viêm				
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	1,00	1,20	1,20	
2	Tuyến đường từ UBND phường đến Trường Tiểu học	1,00	1,20	1,20	
3	Tuyến đường từ Trường Tiểu học đến Cầu Máng	1,05	1,26	1,26	

Như vậy trong 3 năm 2021 - 2023, hệ số điều chỉnh giá đất ở không tăng đáng kể, đặc biệt hệ số điều chỉnh giá đất trong hai năm 2022 và 2023 là không thay đổi. Hệ số điều chỉnh giá đất cao nhất trên địa bàn thành phố Phúc Yên chỉ là 1,28 lần. Các vị trí có hệ số điều chỉnh giá đất thấp nhất là 1,00 đến 1,05 lần.

3.2.3. Thực trạng giá đất ở thị trường trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Trong giai đoạn 2023 - 2024, số lượng các giao dịch đất đai trên địa bàn thành phố tập trung nhiều ở đường, phố thuộc phường Tiên Châu, Trung Nhị và

Hùng Vương do đất ở đây có khả năng sinh lời cao, có vị trí thuận lợi, có thể sử dụng nhằm mục đích kinh doanh buôn bán, cho thuê làm mặt bằng kinh doanh. Những vị trí khác nhau thì có giá đất ở giao dịch trên thị trường là khác nhau. Cụ thể, các lô đất có vị trí gần khu trung tâm kinh tế, gần mặt đường lớn thuận tiện cho giao thông, có điều kiện hạ tầng phát triển thì thường có giá đất cao hơn nhiều so với giá đất do Nhà nước quy định. Giá giao dịch trên thị trường cao nhất phải kể đến đất vị trí 1 đường Trần Hưng Đạo với giá 90,2 triệu đồng/m² và đường Lạc Long Quân với giá 77,0 triệu đồng/m² (Bảng 4)

Bảng 4. Giá đất ở thị trường tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở thị trường				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I	Phường Trung Nhị					
1	Phố An Dương Vương	28.700	19.000	11.200	6.300	
2	Phố Tháp Miếu	16.500	8.900	6.100	6.200	
3	Phố Lý Tự Trọng	15.900	9.700	5.800	5.500	

TT	Tên đường/ phố	Giá đất ở thị trường				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
4	Phố Chùa Cắm	28.200	14.600	9.000	5.500	Đoạn 1
		16.700	9.800	5.300	6.500	Đoạn 2
II Phường Hùng Vương						
1	Đường Trần Hưng Đạo	90.200	39.100	27.000	15.400	
2	Đường Lạc Long Quân	77.000	34.000	21.000	17.800	
3	Đường Nguyễn Trãi	55.500	26.900	15.500	11.000	Đoạn 1
		41.400	24.800	16.300	10.900	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	24.600	17.200	12.700	9.900	
III Phường Tiền Châu						
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	15.800	11.000	9.800	5.700	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng)	19.100	12.600	10.500	8.400	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	16.000	12.300	9.400	6.500	
IV Phường Nam Viêm						
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phụng	8.100	5.100	3.800		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến Trường Tiểu học	13.700	7.300	4.900		
3	Tuyến đường từ Trường Tiểu học đến Cầu Máng	9.400	5.600	4.050		

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

Nguyên nhân chính của việc giá đất thị trường trong giai đoạn 2023 - 2024 tăng là do trong những năm qua, việc đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật để đạt các tiêu chí lên đô thị loại II vào năm 2025 là rất lớn. Các khu đô thị tiếp tục được quan tâm đầu tư phát triển. Đến nay, khu đô thị Hùng Vương - Tiền Châu thực hiện xây dựng đạt 70 % hạ tầng kỹ thuật, mật độ xây dựng nhà ở đạt 30 %. Khu đô thị TMS Land - Hùng Vương đã xây dựng 250 căn hộ liền kề và hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 40 %. Khu đô thị Nam Phúc Yên đang hoàn thành cơ sở hạ tầng.

Ngoài ra, 4 dự án khu đô thị đang được tiếp tục triển khai là: Khu đô thị Đàm Diệu với diện tích 65 ha; Hùng Vương - Tiền Châu, tổng diện tích 70 ha; Khu đô thị mới Tiền Châu có diện tích 27 ha và khu đô thị mới 2 với diện tích 35 ha. Sự hình thành các khu đô thị cũng tác động lên giá đất ở trên thị trường tăng nhanh nên mức chênh lệch giữa giá thị trường và giá quy định càng cao. Từ đó ta có thể thấy tác động của các yếu tố cơ sở hạ tầng ảnh hưởng đến giá đất rất nhiều mà bảng giá đất quy định do UBND tỉnh ban hành không theo kịp.

Bảng 5. Mức chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: Làn

TT	Tên đường/ phố	Mức chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
I Phường Trung Nhị						
1	Phố An Dương Vương	3,19	5,28	4,87	3,50	
2	Phố Tháp Miếu	3,93	4,24	4,07	4,77	
3	Phố Lý Tự Trọng	3,31	4,04	3,87	4,23	
4	Phố Chùa Cắm	2,94	3,04	2,65	1,90	Đoạn 1
		2,53	2,97	3,03	4,64	Đoạn 2

Nghiên cứu

TT	Tên đường/ phố	Mức chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất				Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	
II Phường Hùng Vương						
1	Đường Trần Hưng Đạo	4,10	5,59	5,40	3,85	
2	Đường Lạc Long Quân	5,13	6,80	5,25	5,93	
3	Đường Nguyễn Trãi	4,27	5,98	5,17	4,40	Đoạn 1
		4,14	7,09	5,43	5,45	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	4,10	5,73	6,35	6,60	
III Phường Tiên Châu						
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	2,43	4,23	6,53	5,70	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	2,73	4,20	4,77	5,60	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	2,54	5,59	6,27	6,50	
IV Phường Nam Viêm						
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phụng	3,24	5,67	4,47		
2	Tuyến đường từ UBND phường đến Trường Tiểu học	3,26	4,87	5,76		
3	Tuyến đường từ Trường Tiểu học đến Cầu Máng	3,13	5,09	4,76		

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

Qua tổng hợp số liệu tại Bảng 5, có thể thấy giá đất quy định chưa theo kịp với giá đất ở trên thị trường, nên có sự chênh lệch rất lớn giữa giá đất quy định và giá đất thị trường (từ 3,04 đến 7,09 lần). Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đất ở biến động

trên thị trường chủ yếu do vị trí, địa điểm của thửa đất; Điều kiện về giao thông; Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất; Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng và hiện trạng môi trường, an ninh,...

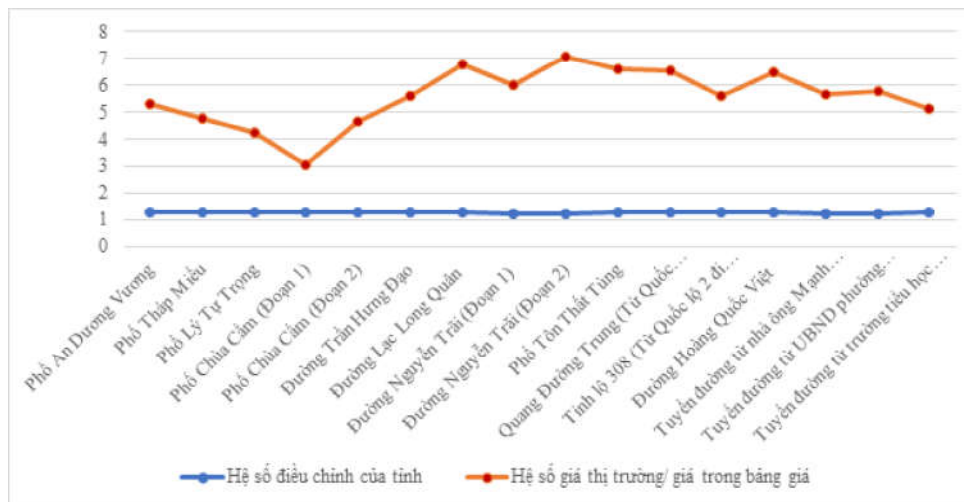
Bảng 6. Hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: Lần

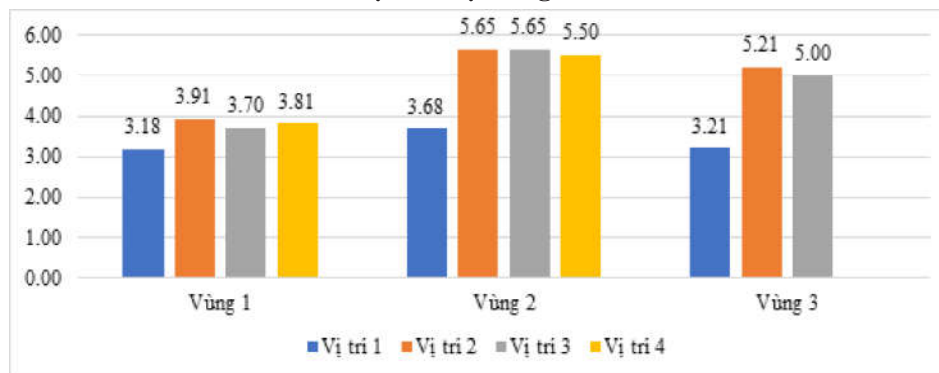
TT	Tên đường/ phố	Mức chênh lệch cao nhất		Ghi chú
		Hệ số điều chỉnh của tỉnh	Hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá	
I Phường Trưng Nhị				
1	Phố An Dương Vương	1,27	5,28	
2	Phố Tháp Miếu	1,26	4,77	
3	Phố Lý Tự Trọng	1,26	4,23	
4	Phố Chùa Cắm	1,27	3,04	Đoạn 1
		1,27	4,64	Đoạn 2
II Phường Hùng Vương				
1	Đường Trần Hưng Đạo	1,28	5,59	
2	Đường Lạc Long Quân	1,28	6,80	
3	Đường Nguyễn Trãi	1,20	5,98	Đoạn 1
		1,20	7,09	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	1,26	6,60	
III Phường Tiên Châu				
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	1,27	6,53	

TT	Tên đường/ phố	Mức chênh lệch cao nhất		Ghi chú
		Hệ số điều chỉnh của tỉnh	Hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiến Thắng)	1,27	5,60	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	1,27	6,50	
IV	Phường Nam Viêm			
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phùng	1,20	5,67	
2	Tuyến đường từ UBND phường đến Trường Tiểu học	1,20	5,76	
3	Tuyến đường từ Trường Tiểu học đến Cầu Máng	1,26	5,09	

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024



Hình 1: Hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở các vị trí nghiên cứu



Hình 2: Hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở các vị trí theo vùng nghiên cứu

Có thể thấy hệ số điều chỉnh của tỉnh và hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở các vị trí nghiên cứu có sự chênh lệch rất lớn. Nếu hệ số điều chỉnh giá đất của UBND tỉnh quy định cao nhất tại các vị trí là từ 1,2 đến 1,28 lần thì hệ số chênh lệch giá thị

trường/ giá trong bảng giá đất ở cao nhất từ 3,04 đến 7,09 lần (Bảng 6).

Nếu đánh giá mức chênh lệch theo vùng thì hệ số chênh lệch giá thị trường/ giá trong bảng giá đất ở các vị trí theo vùng nghiên cứu được thể hiện trong Hình 2.

Nghiên cứu

Qua đó vùng 2 là vùng có mức chênh lệch cao nhất (vùng này có phường Hùng Vương và Tiền Châu là những phường có tốc độ đô thị hoá cao, cơ sở hạ tầng phát triển, nhiều dự án khu đô thị và mức độ sinh lợi tại các tuyến phố là rất lớn). Vùng 1 có mức chênh lệch ổn định và thấp nhất

do giá đất vùng này có sự ổn định từ trước (hệ số từ 3,18 đến 3,91 lần).

Đánh giá việc quy định giá đất ở của Nhà nước căn cứ vào mức chênh lệch giữa giá đất thị trường so sánh với giá đất trong bảng giá tại từng vị trí để cho điểm. Kết quả đánh giá chung theo các mức như sau:

Bảng 7. Đánh giá giá đất ở do nhà nước quy định tại các vị trí nghiên cứu

Đơn vị tính: Lần

TT	Tên đường/ phố	Điểm đánh giá cho từng vị trí				Điểm trung bình	Đánh giá	Ghi chú
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4			
I	Phường Trưng Nhị							
1	Phố An Dương Vương	3	1	2	3	2,25	Trung bình	
2	Phố Tháp Miếu	3	2	2	2	2,25	Trung bình	
3	Phố Lý Tự Trọng	3	2	3	2	2,50	Trung bình	
4	Phố Chùa Cắm	4	3	4	5	4,00	Tốt	Đoạn 1
		4	4	3	2	3,25	Khá	Đoạn 2
II	Phường Hùng Vương							
1	Đường Trần Hưng Đạo	2	1	1	3	1,75	Không đạt	
2	Đường Lạc Long Quân	1	1	1	1	1,00	Không đạt	
3	Đường Nguyễn Trãi	2	1	1	2	1,50	Không đạt	Đoạn 1
		2	1	1	1	1,25	Không đạt	Đoạn 2
4	Phố Tôn Thất Tùng	2	1	1	1	1,25	Không đạt	
III	Phường Tiền Châu							
1	Đường Quang Trung (Từ Quốc lộ 2 đi trạm y tế)	4	2	1	1	2,00	Trung bình	
2	Tỉnh lộ 308 (Từ Quốc lộ 2 đi Tiên Thắng)	4	2	2	1	2,25	Trung bình	
3	Đường Hoàng Quốc Việt	4	1	1	1	1,75	Không đạt	
IV	Phường Nam Viêm							
1	Tuyến đường từ nhà ông Mạnh Hạch đến giáp Đại Phụng	3	1	2		2,00	Trung bình	
2	Tuyến đường từ UBND phường đến Trường Tiểu học	3	2	1		2,00	Trung bình	
3	Tuyến đường từ Trường Tiểu học đến Cầu Máng	3	1	2		2,00	Trung bình	

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2024

Như vậy trong 16 tuyến đường, phố thì có 01 tuyến đường phố đạt mức Tốt; 01 tuyến đường phố đạt mức Khá; 08 tuyến đường phố đạt mức trung bình và 06 tuyến đường phố không đạt yêu cầu. Điều này chứng tỏ địa phương cần đẩy mạnh và chú trọng hơn nữa công tác xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất do tỉnh quy định. Việc ban hành bảng giá đất quá thấp so với giá thị trường phổ biến sẽ gây ra nhiều hệ lụy tiêu cực về đất đai, gây rối loạn thị trường bất động sản, đây là yếu tố tác động không nhỏ đến công tác quản lý Nhà nước, gây thiệt hại cho xã hội. Định giá đất nếu thực hiện không hiệu quả, không chính xác sẽ là vật cản, tác động xấu cho sự phát triển thị trường đất đai, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước.

Việc quy định giá đất của Nhà nước quá thấp, người dân không chấp thuận, tất yếu sẽ dẫn đến các khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, giảm nguồn thu từ đất đai vào ngân sách địa phương.

3.3. Đánh giá thực trạng giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở diễn ra sôi động, giá giao dịch trên thị trường cao hơn nhiều so với giá đất trong bảng giá của tỉnh quy định.

Trong thời gian qua, công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã được thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, góp phần thu ngân sách, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Tuy nhiên, quá trình thực hiện tại thành phố Phúc Yên nói riêng và các địa phương trên toàn tỉnh nói chung còn nhiều nội dung vướng mắc,

chưa có các giải pháp khắc phục, gây ảnh hưởng đến tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng và thi công dự án.

Trong quá trình thực hiện thủ tục về đất đai phát hiện có sự bất cập về giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất đặc biệt là những vị trí, khu đất giáp khu vực Nhà nước đang và đã đầu tư hạ tầng xã hội (có sự chênh lệch so với giá thị trường) nhưng chưa được kịp thời điều chỉnh, bổ sung giá đất, hệ số điều chỉnh cho phù hợp.

3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

3.4.1. Hoàn thiện pháp lý liên quan đến giá đất

Hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật về giá đất ở: Pháp luật đất đai hiện hành đã bổ sung các quy định cụ thể về quản lý tài chính đất đai và giá đất, tuy nhiên các văn bản hướng dẫn thi hành còn thiếu quy định cụ thể về trình tự, thủ tục xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường. Để giải quyết vấn đề này các cơ quan quản lý nhà nước liên quan trong lĩnh vực này ở Trung ương và tỉnh Vĩnh Phúc cần cần sớm ban hành các văn bản quy định cụ thể về trình tự, thủ tục xác định theo nguyên tắc thị trường.

Tổ chức thi hành pháp luật đất đai về giá đất ở: Công tác định giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên cần đảm bảo sự thống nhất, hiệu quả quản lý đất đai của Nhà nước. Giá đất ở cần được điều chỉnh cho phù hợp với giá đất ở trên thị trường tại từng khu vực. Việc điều chỉnh giá đất ở và xác định giá đất ở là công việc phức tạp, nhạy cảm và ảnh hưởng đến nhiều mặt của nền kinh tế - xã hội và sự ổn định

Nghiên cứu

của người dân. Vì vậy trong trường hợp giá đất ở biến động khi quy hoạch, đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng khu đô thị mới, ... thì các cấp chính quyền có liên quan phải thực hiện việc điều chỉnh giá đất ở kịp thời trên cơ sở cân nhắc một cách thận trọng và tính toán giá đất ở theo cách phân tích các mức độ một cách toàn diện.

3.4.2. Tăng cường quản lý đất đai

Tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai, xây dựng, nhà ở; Cần có các định hướng, sử dụng đất, phân bổ nhu cầu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và người dân. Tăng cường quản lý thị trường quyền sử dụng đất, đăng ký giá đất chuyển nhượng trên thị trường công khai, minh bạch.

3.4.3. Giải pháp về tổ chức và cán bộ

Giá đất ở và quản lý Nhà nước về giá đất ở là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý đất đai, tuy nhiên đây là vấn đề mới còn thiếu nhiều kinh nghiệm cả về lý luận thực tiễn, tổ chức định giá còn do nhiều ngành đảm nhiệm, đội ngũ cán bộ chuyên môn chưa được đào tạo chính quy, chuyên nghiệp. Để khắc phục cần áp dụng cụ thể các giải pháp như kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về giá đất ở; Chú trọng hơn về đội ngũ, cán bộ định giá đất thành thạo về nghiệp vụ, có chuyên môn sâu và kiến thức tổng hợp nhiều lĩnh vực hoạt động kinh tế - xã hội. Trước mắt cần tăng cường khả năng chuyên môn về định giá đất ở cho đội ngũ đang thực hiện công tác này.

Áp dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý giá đất ở và định giá đất ở, UBND thành phố Phúc Yên cần sớm

xây dựng đề án trình UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt để triển khai thực hiện nhiệm vụ xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất để đảm bảo có các dữ liệu về giá đất công khai, minh bạch.

4. Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy giá đất ở chuyển nhượng thực tế trên thị trường cao hơn khá nhiều so với giá đất ở do Nhà nước quy định, đặc biệt ở những vị trí có điều kiện thuận lợi về hạ tầng, kinh doanh buôn bán, tập trung đông dân cư, nằm trong khu trung tâm thì sự chênh lệch giữa giá thực tế và giá do Nhà nước quy định càng cao. Việc tồn tại hai loại giá đất này chính là nguyên nhân tạo ra những cơn “nóng - lạnh” của thị trường bất động sản và gây nên những hiện tượng tiêu cực về lợi nhuận thu được từ đất trên thị trường đất đai.

Đánh giá chung về việc xây dựng bảng giá đất tại 16 tuyến đường, phố chọn nghiên cứu thì có 01 tuyến đường phố đạt mức Tốt; 01 tuyến đường phố đạt mức Khá; 08 tuyến đường phố đạt mức trung bình và 06 tuyến đường phố không đạt yêu cầu. Điều này chứng tỏ địa phương cần đẩy mạnh và chú trọng hơn nữa công tác xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất do tỉnh quy định. Cần có những giải pháp đồng bộ về hoàn thiện pháp lý liên quan đến giá đất, tăng cường quản lý đất đai và các giải pháp về tổ chức và cán bộ. Nhờ đó công tác quản lý giá đất mới có hiệu quả, đáp ứng yêu cầu tăng cường năng lực quản lý nhà nước về đất đai, góp phần quản lý thị trường đất đai và bất động sản, khai thác tốt nguồn thu từ đất, sử dụng đất đai tiết kiệm và có hiệu quả, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Lời cảm ơn: Kết quả nghiên cứu này là một phần của đề tài khoa học công nghệ cấp Cơ sở năm 2024 “Nghiên cứu biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc”, mã số 13.01.24.M.03 do TS. Nguyễn Thị Hải Yến làm chủ nhiệm đề tài.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Cao Đại Nghĩa (2020). *Nghiên cứu cơ sở khoa học xây dựng chỉ số biến động giá đất thị trường*. Đề tài Khoa học và Công nghệ cấp Bộ.
- [2]. Đoàn Ngọc Phương (2022). *Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn, đề xuất đổi mới các phương pháp định giá đất bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường*. Đề tài Khoa học và Công nghệ cấp Bộ.
- [3]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). *Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024*.
- [4]. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2019). *Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2020 - 2024*.
- [5]. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2020). *Quyết định số 45/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc*.
- [6]. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2022). *Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc*.
- [7]. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2023). *Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc*.
- [8]. UBND thành phố Phúc Yên (2023). *Báo cáo số 747/BC-UBND ngày 08/12/2023 Báo cáo về tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển Kinh tế - Xã hội năm 2023 và Kế hoạch phát triển Kinh tế - Xã hội năm 2024*.