

# NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH

**Đào Văn Khánh**

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

## **Tóm tắt**

*Thành phố Bắc Ninh là trung tâm kinh tế xã hội của tỉnh Bắc Ninh với vai trò như một thành phố vệ tinh của thủ đô Hà Nội, là địa phương có tốc độ đô thị hóa lớn so với nhiều tỉnh trong khu vực. Trong thời gian qua do tác động của quá trình phát triển đô thị, giá đất ở của thành phố đã có những biến động đáng kể. Việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đây có ý nghĩa quan trọng cho việc định giá đất và quản lý đất đai tại địa phương. Kết quả nghiên cứu cho thấy giá thị trường chênh lệch lớn so với giá Nhà nước quy định nhiều lần. Sự chênh lệch này do nhiều yếu tố tác động. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh năm 2020 - 2021 có ý nghĩa quan trọng cho công tác quản lý đất đai và làm cơ sở minh bạch hóa thị trường bất động sản. 4 nhóm yếu tố ảnh hưởng chính đến giá đất ở năm 2020 - 2021: yếu tố vị trí, cơ sở hạ tầng, đặc điểm của thửa đất và yếu tố khác được lựa chọn để nghiên cứu. Nghiên cứu cũng đã xác định được nhóm yếu tố vị trí là nhân tố tác động lớn nhất đến giá đất với mức độ ảnh hưởng là 100%. Yếu tố có ảnh hưởng thấp nhất là yếu tố mức độ thu nhập và tiêu dùng của dân cư với mức độ ảnh hưởng là 63,3%. Các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất không tác động riêng lẻ đến giá đất mà giữa chúng có mối quan hệ mật thiết với nhau. Trong khi đó cơ sở hạ tầng và điều kiện kinh tế xã hội có mối quan hệ tỉ lệ thuận với giá đất.*

**Từ khóa:** Giá đất; Yếu tố ảnh hưởng; Đất ở đô thị; Thành phố Bắc Ninh.

## **Abstract**

### ***Study on factors affecting the urban land price for state management of land in Bac Ninh city, Bac Ninh province***

*Bac Ninh city is the socio-economic center of Bac Ninh province, a satellite city of Hanoi capital. The city has high speed of urbanization in comparison with many other provinces in the region. In recent years, the city's residential land prices have significantly fluctuated as a result of the urban development. Studying factors affecting the city's land price is important for land valuation and management. The results showed that land price on the real market is several times higher than that of the State decision due to many factors. Investigating some elements affecting the city's land prices in 2020 - 2021 is important for land management and transparency of the real estate market. Four factor groups affecting the city's land prices in 2020 - 2021 are land location, infrastructure, legal status of the land parcel and others (e.g. zoning, frontage area of land plot, the level of income and consumption of local people, land*

*direction) was investigated. The results found that land location was the main factor affecting the land price (with the influence level of 100%). The level of income and consumption of local people was the lowest impact factor (63.3%). The results also showed that the land price was often impacted by a number of factors, not only one factor individually. The price of land was directly proportional to the infrastructure and socio-economic conditions at the study area.*

**Keywords:** Land prices; Impact factors; Urban land; Bac Ninh city.

## 1. Đặt vấn đề

Sử dụng đất là một nhu cầu thiết yếu của mỗi tổ chức, cá nhân, hộ gia đình. Tuy nhiên, quỹ đất của mỗi địa phương lại có giới hạn, nhu cầu sử dụng đất không gắn với thực tiễn này đã gây ảnh hưởng tới giá trị và giá bán của thửa đất [3]. Bên cạnh giá đất do Nhà nước quy định, giá đất còn chịu tác động của nhiều yếu tố như: thị trường bất động sản toàn quốc, các văn bản pháp quy của địa phương,...[2].

Hiện nay giá đất ở đô thị đang có nhiều biến động gây khó khăn cho các cơ quan quản lý và người dân. Giá đất thị trường không sát với giá trị thực tế. Giá đất trong bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi cũng còn nhiều bất cập dẫn đến tình trạng khó khăn cho công tác quản lý đất đai [1]. Đặc biệt với một thành phố công nghiệp như thành phố Bắc Ninh, thì vấn đề này được quan tâm hơn bao giờ hết.

Giá đất và định giá đất là vấn đề được quan tâm và chú trọng của nhiều ngành. Trên thực tế, giá đất trên thị trường luôn biến động qua các năm. Trong khi đó, để đảm bảo ổn định kinh tế - xã hội (KT - XH), giá đất quy định của Nhà nước thực hiện theo Luật Đất đai 2013 được ổn định trong 5 năm. Thực tế, có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó đến giá đất là không giống nhau. Để làm rõ ảnh hưởng của một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở

giai đoạn năm 2020 - 2021 của thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, tác giả tiến hành điều tra, thu thập và phân tích giá chuyển nhượng trên thị trường so với giá quy định của UBND tỉnh Bắc Ninh tại một số đường phố đặc trưng của thành phố Bắc Ninh giai đoạn năm 2020 - 2021.

Thành phố Bắc Ninh là một trong những đô thị trung tâm của vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, cửa ngõ phía Bắc của thủ đô Hà Nội là đầu mối giao thương của 13 phường và 6 xã trong thành phố và các địa phương khác [5]. Do đó, đây là địa bàn có tốc độ đô thị hóa cao, điều kiện KT - XH phát triển nhất của tỉnh Bắc Ninh. Bên cạnh đó tình trạng chênh lệch giá đất giữa các khu phố, tuyến đường; giữa giá thị trường và giá Nhà nước quy định, khiến cho sự quản lý về đất đai của địa phương gặp nhiều khó khăn .

Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị phục vụ công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh là hết sức có ý nghĩa nhằm góp phần từng bước hoàn thiện công tác xác định giá đất ở và quản lý đất đai khu vực nghiên cứu.

## 2. Đối tượng, nội dung và phương pháp nghiên cứu

### 2.1. Đối tượng nghiên cứu

- Giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh theo qui định của Nhà nước;

## Nghiên cứu

- Giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh theo giá thị trường và các yếu tố ảnh hưởng.

### **2.2. Nội dung nghiên cứu**

- Biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh theo quy định của Nhà nước và giá thị trường giai đoạn năm 2020 - 2021

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh giai đoạn năm 2020 - 2021

- Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở đô thị của thành phố Bắc Ninh giai đoạn năm 2020 - 2021 qua điều tra thị trường.

### **2.3. Phương pháp nghiên cứu**

#### *2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp*

- Thu thập các số liệu về điều kiện tự nhiên, KT - XH; tình hình quản lý, sử dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Thống kê thành phố Bắc Ninh và một số cơ quan liên quan.

- Thu thập các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2020 - 2021 tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bắc Ninh.

#### *2.3.2. Phương pháp điều tra, phỏng vấn*

Phỏng vấn người dân và cán bộ xác định các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở trên thị trường và sự hiểu biết của người dân về giá đất. Lựa chọn ngẫu nhiên 150 hộ gia đình tại các tuyến đường chính trên địa bàn nghiên cứu. Cụ thể:

Phỏng vấn 30 phiếu đối với cán bộ địa chính phường, thị trấn; một số cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

thành phố Bắc Ninh; các chuyên gia về môi giới bất động sản.

Phỏng vấn 120 phiếu ngẫu nhiên người dân phân bố đều ở tất cả các tuyến đường. Cụ thể: Đường Trần Hưng Đạo (30 phiếu), Đường Ngô Gia Tự (30 phiếu), Đường Lý Thái Tổ (20 phiếu), Đường Nguyễn Gia Thiều (20 phiếu), Đường Nguyễn Cao (20 phiếu). Từ đó tìm ra những yếu tố điển hình ảnh hưởng đến giá đất ở tại địa bàn nghiên cứu.

#### *2.3.3. Phương pháp phân tích, đánh giá số liệu*

- Phân tích sự biến động của giá Nhà nước quy định đất trên thị trường. So sánh giá thị trường với giá Nhà nước quy định.

- Xác định và phân tích các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở địa phương.

- Tổng hợp và đưa ra nhận xét chung về mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tác động đến giá đất ở.

## **3. Kết quả nghiên cứu**

### **3.1. Kết quả biến động giá đất ở do Nhà nước quy định và giá đất thực tế thị trường chuyển nhượng**

Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 đã gia tăng nhiều và cơ quan quản lý Nhà nước đã có nhiều biện pháp để giá Nhà nước ngày càng tiến gần hơn với giá thị trường nhưng trên thực tế thì giá Nhà nước vẫn còn thấp hơn giá thị trường rất nhiều [4]. Trong thực tế, giá đất chuyển nhượng trên thị trường còn chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố khác như: tâm lý người mua, qua khâu trung gian cò đất, đầu cơ nhà đất,... Phần lớn người dân, cán bộ địa chính và các chuyên gia về bất động sản được phỏng

vấn đều nhận định rằng giá đất chuyển nhượng trên thị trường bất động sản không có giá nhất định mà phụ thuộc vào sự thỏa thuận giữa người mua và người bán, vị trí, giá trị sinh lợi từ thửa đất.

Số liệu ở Bảng 1 thể hiện sự chênh lệch giữa giá đất Nhà nước và giá đất trên thị trường chuyển nhượng tại các vị trí của một số tuyến đường được điều tra trên địa bàn thành phố Bắc Ninh.

***Bảng 1. Sự chênh lệch giữa giá đất ở đô thị Nhà nước quy định và giá đất thị trường tại thành phố Bắc Ninh năm 2020 - 2021***

TT	Địa điểm	Vị trí	Giá đất ở quy định (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất ở thị trường (1.000 đồng/ m <sup>2</sup> )		Mức chênh lệch (lần)	
				Năm 2020	Năm 2021	(5/4)	(6/4)
<b>Đường Trần Hưng Đạo</b>							
1	Từ Km0 đến đường Hoàng Ngọc Phách	1	45,000	145,000	150,000	3,22	3,33
		2	27,000	62,000	66,000	2,30	2,44
		3	17,550	32,000	33,000	1,82	1,88
		4	12,290	20,000	23,000	1,63	1,72
2	Từ giao đường Hoàng Ngọc Phách đến chân cầu Đại Phúc	1	32,500	85,000	90,000	2,62	2,77
		2	19,500	43,000	45,000	2,21	2,31
		3	12,680	23,000	25,000	1,81	1,97
		4	8,880	18,000	18,000	2,03	2,03
3	Từ chân cầu Đại Phúc đến hết tuyến	1	15,000	35,000	36,000	2,33	2,40
		2	9,000	20,000	25,000	2,22	2,78
		3	5,850	15,000	16,000	2,56	2,74
		4	4,100	9,000	10,000	2,20	2,44
<b>Đường Ngô Gia Tự</b>							
4	Từ giao đường Nguyễn Đăng Đạo đến Công Ô	1	45,000	87,000	90,000	1,93	2,00
		2	27,000	53,000	55,000	1,96	2,04
		3	17,550	29,000	33,000	1,65	1,72
		4	12,290	22,000	24,000	1,79	1,95
5	Từ giao đường Kinh Dương Vương đến giao đường Nguyễn Đăng Đạo	1	35,000	60,000	62,000	1,71	1,77
		2	21,000	43,000	45,000	2,05	2,14
		3	13,650	26,000	27,000	1,90	1,98
		4	9,560	16,000	18,000	1,67	1,88
6	Từ Đội thuế Thị Cầu đến giao đường Kinh Dương Vương	1	22,800	48,000	50,000	2,11	2,19
		2	13,680	30,000	32,000	2,19	2,34
		3	8,890	20,000	22,000	2,25	2,47
		4	6,220	18,000	19,000	2,89	3,05
7	Đường Lý Thái Tổ	1	39,000	100,000	110,000	2,56	2,82
		2	23,400	70,000	75,000	2,99	3,21
		3	15,210	38,000	39,000	2,50	2,56
		4	10,650	25,000	26,000	2,35	2,44
<b>Đường Nguyễn Gia Thiều</b>							
8	Từ giao đường Trần Hưng Đạo đến giao đường Nguyễn Phi Ý Lan	1	45,000	100,000	105,000	2,22	2,33
		2	27,000	50,000	53,000	1,85	1,96
		3	17,550	31,000	33,000	1,77	1,88
		4	12,290	20,000	21,000	1,63	1,71

## Nghiên cứu

TT	Địa điểm	Vị trí	Giá đất ở quy định (1.000 đồng/ m <sup>2</sup> )	Giá đất ở thị trường (1.000 đồng/ m <sup>2</sup> )		Mức chênh lệch (lần)	
				Năm 2020	Năm 2021	(5/4)	(6/4)
9	Từ giao đường Nguyễn Phi Ý Lan đến giao đường Kinh Dương Vương	1	39,000	83,000	95,000	2,13	2,44
		2	23,400	40,000	42,000	1,71	1,79
		3	15,210	28,000	29,000	1,84	1,91
		4	10,650	17,000	18,500	1,60	1,74
10	Đường Nguyễn Cao (Từ giao đường Trần Hưng Đạo đến giao đường Nguyễn Trãi)	1	40,000	140,000	155,000	3,50	3,88
		2	24,000	80,000	87,000	3,33	3,63
		3	15,600	37,000	35,000	2,37	2,24
		4	10,920	24,500	26,000	2,24	2,38
						<b>2,19</b>	<b>2,33</b>

Kết quả so sánh về giá đất do Nhà nước quy định và giá đất thị trường trên một số tuyến đường chính thuộc địa bàn thành phố Bắc Ninh cho thấy giá đất trên thị trường có sự chênh lệch cao hơn rất nhiều so với giá đất do Nhà nước quy định, tỷ lệ chênh lệch trung bình năm 2020 là 2,19 lần, năm 2021 là 2,33 lần (Bảng 1).

Năm 2020, do thị trường có một số thay đổi như giá vàng tăng mạnh, sự mở rộng đầu tư từ trong nước, từ các công ty nước ngoài, từ nguồn vốn của thị trường chứng khoán đổ vào thị trường bất động sản; khả năng sinh lợi của thửa đất cao, thuận tiện về giao thông và kinh doanh buôn bán vì vậy giá đất thị trường biến động liên tục theo chiều tăng dần. Điều này đã khiến mức độ chênh lệch với giá thị trường có chiều hướng tăng lên đột biến. Mức chênh lệch giữa giá thị trường và giá Nhà nước quy định tại các vị trí đường thuộc địa bàn thành phố Bắc Ninh dao động từ 1,60 lần (VT4 Đường Nguyễn Gia Thiều: Từ giao đường Nguyễn Phi Ý Lan đến giao đường Kinh Dương Vương) đến 3,50 lần (VT4 Đường Nguyễn Cao: Từ giao đường Trần Hưng Đạo đến giao đường Nguyễn Trãi). Đến năm 2021, theo

đà tăng giá của thị trường bất động sản giá đất được đẩy lên cao. Mức chênh lệch giữa giá thị trường và giá quy định trên địa bàn thành phố Bắc Ninh giai đoạn này dao động từ 1,71 lần (VT4 Đường Nguyễn Gia Thiều: Từ giao đường Trần Hưng Đạo đến giao đường Nguyễn Phi Ý Lan) đến 3,88 lần (VT1 Đường Nguyễn Cao: Từ giao đường Trần Hưng Đạo đến giao đường Nguyễn Trãi).

Qua các bảng so sánh giá đất thị trường và giá đất do Nhà nước quy định cho thấy khung giá đất do Nhà nước quy định không sát với giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường. Giá Nhà nước quy định rất thấp so với giá thực tế trên thị trường. Sự chênh lệch về giá đất đó gây khó khăn cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, gây thất thu lớn cho ngân sách Nhà nước khi Nhà nước giao đất có thu tiền, cho thuê đất, hoặc việc thu phí, lệ phí liên quan đến đất đai, việc định giá tài sản đất phục vụ cho công tác thi hành án, gây khó khăn cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia.

**3.2. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2020 - 2021**

Lựa chọn các yếu tố ảnh hưởng: Vị trí, cơ sở hạ tầng, tình trạng pháp lý, quy hoạch, yếu tố diện tích, mặt tiền thửa đất; mức độ thu nhập và tiêu dùng của dân cư; yếu tố hướng đất.

Kết quả điều tra, khảo sát giá đất ở thị trường trên địa bàn thành phố Bắc

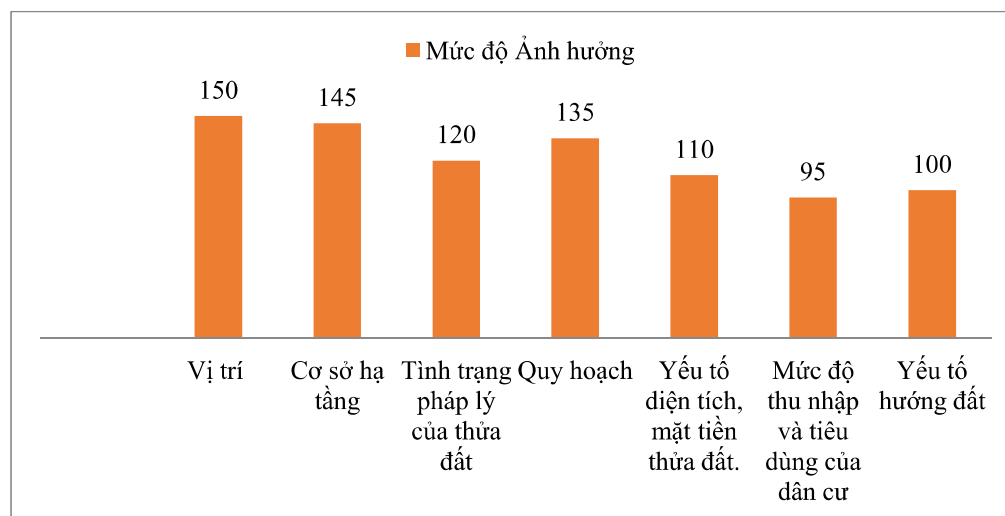
Ninh cho thấy: giá đất ở khu vực này bị tác động bởi nhiều yếu tố làm cho giá giao dịch trên thị trường luôn có sự chênh lệch lớn so với mức giá quy định của Nhà nước. Sự tác động của các yếu tố này là không giống nhau về quy mô và mức độ, tuy nhiên mỗi yếu tố lại tác động theo một khía cạnh khác nhau. Kết quả khảo sát, điều tra mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất được thể hiện ở Bảng 2.

**Bảng 2. Kết quả khảo sát mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh**

TT	Yếu tố	Số phiếu	Ảnh hưởng %	Không ảnh hưởng %
1	Vị trí	150	100.0	0.0
2	Cơ sở hạ tầng	145	96.7	3.3
3	Tình trạng pháp lý của thửa đất	120	80.0	20.0
4	Quy hoạch	135	90.0	10.0
5	Yếu tố diện tích, mặt tiền thửa đất	110	73.3	26.7
6	Mức độ thu nhập và tiêu dùng của dân cư	95	63.3	36.7
7	Yếu tố hướng đất	100	66.7	33.3

Nguồn: tổng hợp số liệu điều tra, năm 2021

Qua số liệu Bảng 2 cho thấy: Hầu hết các yếu tố đều có sự tác động đến mặt bằng giá đất tại thành phố. Mặc dù tỷ lệ tác động có sự khác nhau giữa các yếu tố nhưng nhìn chung đều góp phần tạo ra sự chênh lệch giữa giá thị trường và giá Nhà nước quy định trên địa bàn.



**Hình 1: Kết quả khảo sát đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

## Nghiên cứu

Kết quả ở Bảng 2 và Hình 1 cho thấy:

*Yếu tố vị trí:* Yếu tố vị trí là yếu tố có mức độ ảnh hưởng quan trọng đến giá đất, 100% ý kiến cho rằng vị trí là yếu tố quan trọng chi phối đến giá của thửa đất. Kết quả điều tra giá đất ở giao dịch thực tế trên thị trường tại các tuyến đường chính của thành phố cho thấy, giá đất ở có xu thế tăng dần từ khu vực ven đô tới khu vực trung tâm thành phố. Tại các tuyến đường chính trên địa bàn thành phố Bắc Ninh cho thấy giá đất tại các vị trí 1 trên tất cả các tuyến đường phố đều có giá cao hơn so với các vị trí khác vì đất ở đây ngoài thuận tiện cho buôn bán kinh doanh. Thêm vào đó, nếu thửa đất lại gần các công trình công cộng (cơ quan hành chính, trường học, bệnh viện, chợ, trung tâm thương mại, công viên,...) thì mức giá lại đẩy lên cao hơn, yếu tố vị trí trong lý thuyết chung là đặc trưng cho từng thửa đất, quyết định tất cả môi trường xung quanh đi kèm. Như vậy, yếu tố vị trí là yếu tố có ảnh hưởng rất lớn đến giá đất ở tại khu vực thành phố Bắc Ninh. Tuy nhiên vị trí cũng chỉ quyết định giá cao hay thấp của thửa đất chứ không phải là yếu tố gây biến động giá đất trên thị trường.

*Yếu tố cơ sở hạ tầng:* Mật độ phát triển của kết cấu hạ tầng có tác động rất lớn đến giá đất. Kết cấu hạ tầng có thể làm thay đổi công dụng và giá trị của đất đai hiện có. Việc phát triển cơ sở hạ tầng được thể hiện thông qua sự phát triển của hệ thống đường giao thông đồng bộ, hệ thống dịch vụ cấp thoát nước, hệ thống dịch vụ điện sinh hoạt và chiếu sáng, hệ thống dịch vụ thông tin liên lạc, hệ thống xử lý các chất thải, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống an toàn lao động,...

Cơ sở hạ tầng là yếu tố quan trọng được chú ý khi người dân tiến hành giao dịch đất đai ở thành phố Bắc Ninh, mức độ ảnh hưởng của yếu tố này đến giá đất

được đánh giá ở mức 96,7%. Việc giá đất tăng ở những khu vực có đầu tư kết cấu hạ tầng tốt chủ yếu là do tâm lý của người sử dụng. Khi đi mua nhà, đất bất kỳ ai cũng chú ý đến cơ sở hạ tầng: đường giao thông ở đó hoàn chỉnh đến mức nào? Hệ thống dịch vụ cấp thoát nước được xây dựng ra sao? Hệ thống dịch vụ điện sinh hoạt và chiếu sáng được lắp đặt với quy mô gì?... Đó sẽ là các nhân tố tác động trực tiếp đến giá trị sử dụng đất tại vị trí đất đó.

Như vậy, yếu tố cơ sở hạ tầng bên ngoài thửa đất ảnh hưởng tới giá của thửa đất. Ở những khu vực phát triển KT - XH, sự đầu tư về cơ sở hạ tầng sẽ ảnh hưởng tới toàn bộ các vị trí thửa đất của tuyến đường được đầu tư. Ở những khu vực kém phát triển, sự đầu tư lại hạn chế thì cơ sở hạ tầng chỉ ảnh hưởng đến giá các thửa đất ở liền ngay mặt đường phố được đầu tư. Nhờ có sự phát triển của hệ thống cơ sở hạ tầng mà điều kiện tiếp cận của đất đai được dễ dàng hơn, nó có thể đáp ứng và thỏa mãn được nhu cầu khác nhau của người sử dụng đất.

*Yếu tố tình trạng pháp lý của thửa đất:* Mục đích sử dụng đất là yếu tố mang tính chất pháp lý và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Những thửa đất có đầy đủ yếu tố pháp lý, có giá trị cao nhất là GCNQSDĐ hoặc một số giấy tờ được công nhận tương đương thì giá đất cao hơn. Thực tế người dân do được tuyên truyền nên tâm lý chung họ thấy cần có sự đảm bảo chắc chắn về căn cứ pháp lý khi sử dụng đất. Trong các thửa đất được điều tra có một lượng không nhỏ người dân kết hợp giữa mục đích để ở và sản xuất kinh doanh. Điều này không trái luật vì vậy giá thửa đất được đẩy lên cao hơn. Kết quả khảo sát mức độ ảnh hưởng của yếu tố này đến giá đất cũng được nhiều người quan tâm được đánh giá ở mức 80%.

Yếu tố này thể hiện rõ rệt ở tất cả các đoạn đường tiến hành điều tra. Các giao dịch ngầm không thông qua chính quyền của các thửa đất không có đầy đủ căn cứ pháp lý luôn thành công ở mức giá thấp hơn so với thửa đất có điều kiện tương tự nhưng có đầy đủ giấy tờ hợp pháp. Mặt bằng dân trí nâng cao sẽ có tác động tích cực, người dân sẽ tự giác chấp hành các chính sách của Nhà nước bởi họ hiểu rằng khi đó quyền lợi của mình được đảm bảo.

*Yếu tố quy hoạch:* Một khu vực mà mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học thì giá đất nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung - cầu bị phá vỡ. Qua điều tra cho thấy, những khu vực có dự án quy hoạch, khu đô thị, xây dựng trường học, chợ,...đều làm cho mật độ dân số tại khu vực đó tăng lên, kèm theo giá đất cũng tăng theo. Yếu tố quy hoạch là yếu tố không thể thiếu trong tổng hoà các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố, yếu tố này chính là yếu tố gây đột biến giá đất nhiều nhất. Mức độ ảnh hưởng của yếu tố này đến giá đất là 90%. Trước khi quy hoạch, giá đất chỉ tương đương hoặc cao hơn không đáng kể so với giá quy định của Nhà nước, khi biết có dự án quy hoạch, giá thị trường bắt đầu tăng lên cao, trong thời gian quy hoạch là thời gian thị trường mua bán ở các khu quy hoạch diễn ra sôi động nhất. Sau khi hoàn thành quy hoạch, các khu quy hoạch gần như đã có cơ sở hạ tầng tương đối hoàn thiện, giá thị trường càng được đẩy lên cao, kể cả các khu vực lân cận dự án giá đất cũng tăng lên.

*Yếu tố diện tích, mặt tiền thửa đất:* Diện tích và độ rộng mặt tiền ảnh hưởng rất lớn đến giá trị của đất. Một kích thước và diện tích thửa đất tối ưu khi nó thỏa mãn một loại nhu cầu cụ thể của đại đa số dân cư trong vùng. Những vị trí mặt đường có khả năng buôn bán kinh doanh có mặt tiền càng rộng càng thuận tiện cho buôn bán thì giá

đất càng cao và ngược lại những lô đất mặt đường có mặt tiền nhỏ thì giá đất thấp. Đối với đất để ở, diện tích đất nhỏ và không gian hẹp bất tiện cho sinh hoạt sẽ làm giảm giá trị của đất. Yếu tố diện tích, mặt tiền thửa đất là một trong những yếu tố chi phối đến giá đất, mức độ ảnh hưởng của nó đến giá đất là 73,3%, những mảnh đất có diện tích khoảng từ 70 đến 150 m<sup>2</sup> sẽ chuyển nhượng thuận lợi hơn, số lượng giao dịch các thửa đất có diện tích trong khoảng này cũng nhiều hơn các diện tích khác và mức giá bình quân tính trên 1 m<sup>2</sup> cũng sẽ cao hơn. Những mảnh đất có diện tích lớn thì số tiền phải trả cho cả mảnh đất là rất lớn nên cũng ít có giao dịch hơn và mức giá bình quân tính trên 1m<sup>2</sup> cũng sẽ thấp hơn, mảnh có diện tích quá bé thì không thuận lợi cho sử dụng nên cũng kén người mua hơn và giá cũng thấp hơn.

*Mức độ thu nhập và tiêu dùng của dân cư:* Yếu tố mức độ thu nhập và tiêu dùng của dân cư và mức độ dự trữ và đầu tư cũng có mức độ quan tâm tương đối. Với 63,3% người dân cho rằng mức độ thu nhập của dân cư và tiêu dùng của dân cư có sự ảnh hưởng đến mức giá đất trên thị trường, bởi lẽ khi người người dân có thu nhập, ngoài việc trang trải cho các chi tiêu hàng ngày thì họ mới có thể dự trữ và phải dự trữ tới một mức độ nhất định thì người ta mới có thể nghĩ đến vấn đề đầu tư đất đai.

*Yếu tố hướng đất:* Hướng đất là yếu tố rất nhiều người quan tâm, mức độ quan tâm đến hướng đất khi xác định giá là 66,7%. Hướng đất thường được quan tâm theo hai chiều hướng, thứ nhất nó hợp với tuổi của gia chủ (tương tự với yếu tố tâm lý tâm linh), hoặc thứ hai nó thuận lợi cho việc sinh hoạt, những thửa đất có hướng Nam, Đông Nam nhìn chung sẽ có giá cao hơn những mảnh đất cao hơn đất cùng điều kiện nhưng có hướng Bắc và Đông Bắc (do những hướng này sẽ chịu ảnh hưởng nhiều của thời tiết khu vực).

**3.3. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở đô thị của thành phố Bắc Ninh giai đoạn năm 2020 - 2021 qua điều tra thị trường**

Thành phố Bắc Ninh là một trong những thành phố có nền kinh tế đáng được quan tâm có sự chuyển dịch kinh tế mạnh mẽ, tốc độ đô thị hóa khá nhanh, cơ sở hạ tầng càng được hoàn thiện. Giá đất ở thành phố Bắc Ninh có khả năng sinh lợi cao hoặc tăng giá nhanh trong tương lai, điều này đã thu hút một nguồn tiền lớn từ người dân trong thành phố cũng như các vùng lân cận đầu tư vào mua đất ở. Khi mua bán đất với nhau người mua và người bán sẽ tự thỏa thuận giá cả, giá của những thửa đất này cao hay thấp tùy thuộc vào nhiều yếu tố mà người mua hoặc người bán quan tâm khi mua bán đất. Qua kết quả điều tra cho thấy khi mua bán đất người dân chú ý nhiều nhất đến vị trí của thửa đất ngoài ra họ cũng chú ý đến một số yếu tố khác như cơ sở hạ tầng, quy hoạch,...

Có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giao dịch trên địa bàn thành phố, trong đó có các yếu tố chính như vị trí, cơ sở hạ tầng, pháp lý, quy hoạch, diện tích bề mặt và hướng đất. Yếu tố vị trí và điều kiện cơ sở hạ tầng có vai trò rất quan trọng, nó quyết đến sự khác nhau về giá đất giữa các khu vực. Các yếu tố khác cũng có vai trò quyết định đến giá đất ở qua việc tác động đến sự thuận tiện trong sử dụng đất và khả năng thu lợi từ mảnh đất đó, từ đó quyết định đến mức giá đất.

Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Bắc Ninh chỉ ra rằng: Yếu tố vị trí là yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến sự biến động của giá đất với sự đóng góp 100%, yếu tố cơ sở hạ tầng đóng góp 96,7%, tình trạng pháp lý 80%, quy hoạch 90%, yếu tố diện tích, mặt tiền thửa đất 73%; yếu tố hướng đất 66,7%;

mức độ thu nhập và tiêu dùng của dân cư 63,3%; Kết quả này chỉ ra rằng yếu tố vị trí và yếu tố cơ sở hạ tầng, ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở tiếp theo là yếu tố quy hoạch, yếu tố pháp lý, yếu tố diện tích mặt tiền thửa đất, yếu tố hướng đất và yếu tố ảnh hưởng thấp nhất là yếu tố mức độ thu nhập và tiêu dùng của dân cư. Điều này cũng lý giải tại sao khi quy định giá đất ở tại khung giá đất, cũng như bảng giá quy định, nhóm yếu tố vị trí là nhóm yếu tố cơ sở để xây dựng giá đất. Tuy nhiên với nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thành phố Bắc Ninh thì ngoài yếu tố vị trí còn có yếu tố cơ sở hạ tầng được xác định là những yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở. Điều này phù hợp với điều kiện thực tế tại thành phố Bắc Ninh, là thành phố được công nhận vị trí và cơ sở hạ tầng được hoàn thiện và nâng cấp, giá đất có xu hướng tăng cao rõ rệt.

**4. Kết luận và kiến nghị**

**4.1. Kết luận**

Đối với giá đất trên thị trường thì rất đa dạng phụ thuộc rất nhiều vào tâm lý của người dân, sự thỏa thuận giữa người mua và người bán nhưng nhìn chung thì giá đất có xu hướng tăng dần. Đồng thời kết quả khảo sát cho thấy giá thị trường luôn cao hơn giá Nhà nước quy định.

Đầu năm 2021 trên địa bàn thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh có xảy ra cơn “sốt đất”. Nguồn cơn cho sự nóng sốt của Bắc Ninh giai đoạn này là thông tin Bắc Ninh tiến tới trở thành thành phố trực thuộc Trung ương vào năm 2022 và thông tin thị xã Từ Sơn trở thành thành phố Từ Sơn trực thuộc tỉnh và các công tin khác như các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh được mở rộng và liên kết với các doanh nghiệp nước ngoài nhiều hơn, thu hút vốn đầu tư từ nước ngoài thuận lợi cho sự phát triển KT - XH. Với thông tin như

vậy thì trong quá trình điều tra giá đất thực tế giai đoạn 2020 - 2021, tác giả cũng đã phân bổ đối tượng điều tra, chọn lọc đối tượng được điều tra đặc biệt là có sự tham gia của các chuyên gia về bất động sản, các cán bộ chuyên môn liên quan tới công tác quản lý đất đai vì vậy trong quá trình điều tra giá đất thực tế tại giai đoạn này không ảnh hưởng nhiều đến kết quả điều tra.

Giá của thửa đất cao hay thấp phụ thuộc vào nhiều yếu tố. Có 7 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất năm 2020 - 2021; trong đó yếu tố vị trí là yếu tố có vai trò quyết định đối với giá của thửa đất. Tuy nhiên vị trí cũng chỉ quyết định giá cao hay thấp của thửa đất chứ không phải là yếu tố làm biến động giá đất trên thị trường. Chính vì vậy khi nghiên cứu giá đất chúng ta cần phần nghiên cứu tổng hợp nhiều yếu tố một cách khoa học nhằm đưa ra mức giá chính xác sát với giá thị trường.

Qua điều tra, khảo sát các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất thì nhận thấy yếu tố vị trí là điều quan trọng và có ảnh hưởng nhiều nhất đến giá đất với mức độ ảnh hưởng lần lượt là 100%, tiếp theo là yếu tố cơ sở hạ tầng mức độ ảnh hưởng chiếm 96,7%. Yếu tố có ảnh hưởng thấp nhất là mức độ thu nhập và tiêu dùng của dân cư với mức độ ảnh hưởng là 63,3%.

Các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất không tác động riêng lẻ đến giá đất mà giữa chúng có mối quan hệ với nhau và cùng tác động lên giá đất. Các khu vực trung tâm của thành phố có cơ sở hạ tầng phát triển hơn, điều kiện KT - XH tốt hơn thì có giá đất cao hơn và ngược lại.

#### **4.2. Kiến nghị**

Cần thường xuyên theo dõi diễn biến về giá thị trường của bất động sản nhà đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh để có biện pháp quản lý giá đất cũng như thị trường nhà đất hợp lý. Để thực hiện yêu cầu đặt

ra trong giai đoạn hiện nay là phải có một thị trường đất đai công khai, minh bạch, được tổ chức quản lý chặt chẽ, cần không ngừng xây dựng đội ngũ cán bộ có chuyên môn và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra nhằm xây dựng khung giá sát hơn với giá thị trường; Bổ sung hoàn thiện cơ chế chính sách đất đai nói chung và thị trường bất động sản nói riêng cho phù hợp với xu hướng phát triển của nền kinh tế thị trường; Nâng cao hiệu quả quản lý, quy hoạch đồng bộ, tập trung tạo điều kiện thuận lợi cho công tác định giá đất đai và công tác quản lý đất đai của Nhà nước; Để có một thị trường đất đai hoạt động công khai, minh bạch và đầy đủ thông tin cung cấp cho người mua và người bán, cần thành lập một cơ quan chuyên môn hoạt động trong lĩnh vực giá đất; UBND thành phố nên tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn cho cán bộ trong công tác định giá đất và quản lý thị trường bất động sản.

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

[1]. Đỗ Văn Hải và cộng sự (2017). *Ứng dụng mô hình "Decision tree" hoàn thiện phương pháp định giá đất đai hàng loạt trên địa bàn thành phố Lào Cai*. Tạp chí Khoa học Đất số 51, trang 70 - 75.

[2]. Trịnh Hữu Liên, Hoàng Văn Hùng (2013). *Xây dựng vùng giá trị đất đai phục vụ quản lý đất đai và định giá đất*. NXB Nông nghiệp.

[3]. Nguyễn Thị Yên, Hoàng Văn Hùng (2013). *Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh năm 2011*. Tạp chí Khoa học và Công nghệ, Đại học Thái Nguyên. Số 1.

[4]. UBND tỉnh Bắc Ninh (2019). *Số 31/2019/QĐ-UBND, ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân tỉnh Bắc Ninh về Quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024*.

[5]. UBND thành phố Bắc Ninh (2020). *Báo cáo thực hiện quy hoạch Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh*.

BBT nhận bài: 25/5/2021; Phản biện xong: 04/6/2021; Chấp nhận đăng: 29/6/2021