

ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Ths.Nguyễn Thị Nga¹, Ths.Phạm Thị Nguyệt²,

¹Khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội
Điện thoại: 0912127553; Email: ntnga.qldd@hunre.edu.vn

²Khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Thành Đông

TÓM TẮT

Nghiên cứu đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở nhằm xác định mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố tới giá đất giao dịch trên thị trường bất động sản, qua đó thấy được giá trị của đất đai trong thực tế. Phương pháp phân tích thứ bậc (AHP-Analytic Hierarchy Process method) được sử dụng để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố khảo sát đến giá đất ở đô thị. Kết quả nghiên cứu cho thấy: có 6 yếu tố cấp 1 và có 22 yếu tố cấp 2 ảnh hưởng tới giá đất ở tại 2 khu đô thị trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm với trọng số của từng yếu tố cấp 1 và cấp 2 khác nhau. Một số giải pháp nhằm thực hiện tốt công tác quản lý và định giá đất trên địa bàn quận trong thời gian tới cũng được đề xuất.

Từ khóa: Giá đất, phương pháp AHP, yếu tố, ảnh hưởng

ABSTRACT

"Research assessing factors influencing land prices in order to determine the impact level of each factor on the market transaction land prices, thereby understanding the real value of land. The Analytic Hierarchy Process (AHP) method is used to evaluate the impact level of surveyed factors on urban land prices. The study results show: there are 6 first-level factors and 22 second-level factors affecting the urban land prices in two urban areas in Bac Tu Liem district, each with different weights. Some solutions to improve land management and valuation in the district for the coming period are also proposed.

Keywords: Land price, Analytic Hierarchy Process method, factors, influence.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đối với mỗi quốc gia, đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá. Xã hội ngày càng phát triển, dân số ngày càng tăng nhanh nên con người luôn tìm mọi cách để khai thác triệt để nguồn tài nguyên đất đai nhằm thỏa mãn nhu cầu và đòi hỏi của mình. “Giá đất” là cầu nối giữa mối quan hệ về đất đai - thị trường - sự quản lý của nhà nước. Quản lý tốt giá đất sẽ là công cụ đắc lực trong chính sách tài chính đất đai, đảm bảo nguồn thu ổn định, lâu dài cho ngân sách Nhà nước, sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản và khắc phục những yếu kém trong công tác

quản lý, sử dụng đất đai, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

Bắc Từ Liêm là một quận mới của thành phố Hà Nội, được thành lập theo Nghị quyết số 132/NQ-CP ngày 27/12/2013 của Chính phủ. Kể từ khi thành lập đến nay, tốc độ đô thị hóa trên địa bàn quận khá cao, các khu chung cư, khu đô thị mọc lên rất nhanh. Với sự gia tăng dân số, nhu cầu sử dụng đất tăng cao cùng các yếu tố khác làm cho giá đất trên địa bàn thường xuyên biến động.

Từ thực tế đó, đề tài hướng tới việc phân tích sự ảnh hưởng của các yếu tố khác nhau tới giá đất ở tại một số khu đô thị trên địa bàn quận để thấy được mức độ ảnh hưởng khác nhau sẽ tác động tới

giá đất như thế nào thông qua phương pháp phân tích thứ bậc AHP.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU VÀ THU THẬP THÔNG TIN, DỮ LIỆU

2.1. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu được tiến hành tại khu đô thị Nam Thăng Long và khu đô thị mới Resco Cổ Nhuế - Xuân Đình thuộc huyện Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Tác giả chọn Phương pháp nghiên cứu định lượng;

Thiết kế nghiên cứu xuôi thời gian: Giai đoạn 2015 – 2019 và 2020 – 2024.

2.2. Phương pháp thu thập thông tin, dữ liệu

- Số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất, biến động đất đai được thu thập từ các phòng ban liên quan của quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Số liệu sơ cấp thu thập bằng Phiếu điều tra, khảo sát. Các đối tượng được điều tra, phỏng vấn bao gồm: cán bộ địa chính tại các phường; cán bộ thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận và người dân đang sinh sống tại địa phương. Ngoài ra còn sử dụng phiếu điều tra đối với các chuyên gia để thu thập các thông tin liên quan áp dụng cho phương pháp AHP.

2.3. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu

Nghiên cứu này sử dụng phương pháp AHP (Analytic Hierarchy Process) hay còn được gọi là phương pháp phân tích thứ bậc, là một phương pháp tính toán trọng số áp dụng cho các bài toán ra quyết định đa tiêu chuẩn [1]. AHP cung cấp một thứ tự sắp xếp của những quyết định và nhờ vào nó mà ta tìm được một quyết định cuối

cùng hợp lý nhất. Ở nghiên cứu này là sắp xếp thứ tự các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với 6 yếu tố cấp 1 [2] và 22 yếu tố cấp 2.

AHP được phát triển bởi Thomas L. Saaty (1970) và đã được mở rộng và bổ sung cho đến nay.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội quận Bắc Từ Liêm

Quận Bắc Từ Liêm nằm cách trung tâm thành phố Hà Nội 10 km về phía tây, hiện có 13 phường. Giá trị sản xuất các ngành kinh tế của quận năm 2022 đạt 26.796 tỷ đồng, tăng 12,01% so với cùng kỳ năm 2021.

Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội hiện nay là một trong những vấn đề được quan tâm của người dân và cơ quan chức năng. Năm 2022, tổng diện tích đất tự nhiên của quận là 4,335.34 ha, trong đó: Đất nông nghiệp có 1.279,02 ha, chiếm 28,2%; đất phi nông nghiệp có 3.068,87 ha, chiếm 67,67%; đất chưa sử dụng có 186,95 ha, chiếm 4,12% tổng diện tích tự nhiên.

3.2. Hiện trạng giá đất ở trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

3.2.1. Giá đất do nhà nước quy định

a. Giá đất giai đoạn 2015 - 2019

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND, ngày 29/12/2014 ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019 [3], giá đất do nhà nước quy định giai đoạn 2015 - 2019 áp dụng trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm được thể hiện trong bảng 1.

Bảng 1. Bảng giá đất một số vị trí tại quận Bắc Từ Liêm giai đoạn 2015-2019*Đơn vị tính: 1.000đ/m²*

TT	Tên đường phố	Đoạn đường		Giá đất ở				Giá đất thương mại, dịch vụ			
		Từ	Đến	VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4
1	Đường Cổ Nhuế	Đầu đường	Cuối đường	22 000	12 540	10 340	9 240	12 749	8 287	7 140	6 374
6	Đường Đông Ngạc	Đầu đường	Cuối đường	18 400	10 856	9 016	8 096	10 200	7 182	6 418	5 508
10	Đường Phú Diễn	Đường Cầu Diễn	Ga Phú Diễn	20 000	11 400	9 600	8 400	11 050	7 734	6 799	5 856
15	Đường từ Cổ Nhuế đến Học Viện CS	Cổ Nhuế	Học viện Cảnh sát	14 400	9 072	7 632	6 912	8 712	6 184	5 573	4 793
23	Đường từ Phạm Văn Đồng đến đường Vành khuyên	Phạm Văn Đồng	Đường Vành khuyên	20 000	11 400	9 600	8 400	11 050	7 734	6 799	5 856
24	Đường Vành Khuyên	Nút giao thông Nam cầu Thăng Long		20 000	11 400	9 600	8 400	11 050	7 734	6 799	5 856
28	Đường Xuân La - Xuân Đình	Phạm Văn Đồng	Giáp quận Tây Hồ	24 000	13 680	11 280	10 080	13 600	8 670	7 480	6 630
40	Phạm Văn Đồng	Địa bàn quận Bắc Từ Liêm		33 000	18 150	14 850	13 200	20 399	11 729	9 732	8 670

*(Nguồn: UBND thành phố Hà Nội, 2014)***b. Giá đất giai đoạn 2020 - 2024**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất; Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ TNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh

bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Quyết định 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 [4], [5]; giá đất do nhà nước quy định giai đoạn 2020 - 2024 áp dụng trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm được thể hiện trong bảng

2.

**Bảng 2. Bảng giá đất tại khu vực đô thị mới thuộc quận Bắc Từ Liêm
giai đoạn 2020 - 2024**

Đơn vị tính: 1.000đ/m²

TT	Khu đô thị	Mặt cắt đường	Giá đất ở		Giá đất thương mại, dịch vụ		Giá đất sản xuất kinh doanh PNN không phải là đất thương mại dịch vụ	
			VT1	VT2	VT1	VT2	VT1	VT2
1	Khu đô thị Nam Thăng Long	40,0m	33.640	18.838	20.857	11.680	15.698	9.584
		27,0m - 30,0m	30.160	16.890	18.699	10.472	15.611	9.531
		< 27,0m	25.520	14.546	15.822	9.019	13.146	8.381
		< 15m	20.033	11.419	12.421	7.099	10.764	6.862
2	Khu đô thị mới Cổ Nhuế-Xuân Đình	36,5m	30.160	16.890	18.699	10.472	15.611	9.531
		30m	25.520	14.546	15.822	9.019	13.146	8.381
		21,5m	24.360	13.885	15.103	8.609	12.324	8.219
		13,5m	22.736	13.187	14.096	8.335	11.936	8.057
		11,5m	22.272	12.918	13.809	8.165	11.693	7.893
		5,5m	21.112	12.456	13.089	7.873	11.084	7.611
3	Khu tái định cư đường 32 (phường Phú Diễn)	21,5m	18.096	11.220	11.232	7.862	10.858	7.600
		20m	17.596	10.910	10.922	7.645	10.558	7.390
		13,5m	16.508	10.565	10.235	6.550	8.613	6.115
		12m	16.008	10.245	9.925	6.352	8.482	6.023
		6m	13.920	9.048	8.640	6.134	8.352	5.930

(Nguồn: UBND thành phố Hà Nội, 2019)

3.2.2. Giá đất trao đổi trên thị trường tại quận Bắc Từ Liêm

Nhiều năm trước đây, phân khúc đất thổ cư giá rẻ trên địa bàn Bắc Từ Liêm tăng trưởng rất chậm tùy vào từng lô đất, từng vị trí. Bắt đầu từ năm 2018 trở đi, đất thổ cư Bắc Từ Liêm đã dậy sóng. Mức độ quan tâm của người dùng với phân khúc đất thổ cư trong thời gian

qua đều có mức tăng đáng chú ý, khoảng 10% - 15%.

Kết quả so sánh về giá đất do Nhà nước quy định và giá đất thị trường trên một số vị trí chính thuộc địa bàn quận Bắc Từ Liêm cho thấy giá đất trên thị trường có sự chênh lệch cao hơn so với giá đất do Nhà nước quy định, tỷ lệ chênh lệch trung bình năm 2020 là 5,22 lần, năm 2021 là 5,42 lần, năm 2022 là 5,43 lần (bảng 3).

**Bảng 3. Chênh lệch giữa giá đất ở đô thị do nhà nước quy định và giá thị trường
tại 02 khu đô thị trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm**

T T	Địa điểm	Vị trí	Giá đất ở quy định (1.000 đồng/m ²)	Giá đất ở thị trường (1.000 đồng/ m ²)			Mức chênh lệch (lần)		
				Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	(5/4)	(6/4)	(7/4)
I	Khu đô thị Nam Thăng Long								
1	Mặt cắt đường 40,0m	1	33.640	150.000	160.000	155.000	4.46	4.76	4.61
		2	18.838	105.000	108.000	107.500	5.57	5.73	5.71
2	Mặt cắt đường 27,0-30,0m	1	30.160	130.000	137.000	135.500	4.31	4.54	4.49
		2	16.890	90.000	95.000	92.500	5.33	5.62	5.48
3	< 27m	1	25.520	110.000	115.000	112.500	4.31	4.51	4.41
		2	14.546	80.000	83.000	81.500	5.50	5.71	5.60
4	< 15m	1	20.033	95.000	97.000	96.000	4.74	4.84	4.79
		2	14.419	67.000	68.000	67.500	4.65	4.72	4.68
II	Khu đô thị mới Resco								
1	Mặt cắt đường 40m	1	30.160	160.000	165.000	162.500	5.31	5.47	5.39
		2	16.890	120.000	127.000	123.500	7.10	7.52	7.31
2	Mặt cắt đường 25m	1	25.520	128.000	132.000	130.000	5.02	5.17	5.09
		2	14.546	107.000	109.000	108.000	7.36	7.49	7.42
3	Mặt cắt đường 17.5m	1	24.360	110.000	116.000	113.000	4.52	4.76	4.64
		2	13.885	86.000	89.000	87.500	6.19	6.41	6.30
4	Mặt cắt đường 15.5 m	1	23.200	90.000	93.000	91.500	3.88	4.01	3.94
		2	13.224	70.000	72.000	71.000	5.29	5.44	5.37
							5.22	5.42	5.33

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

3.3. Sử dụng phương pháp AHP đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại một số khu đô thị mới trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Phương pháp AHP được ứng dụng phổ biến trong nhiều lĩnh vực khác nhau. Tiến hành điều tra, các nội dung trong phiếu điều tra tập trung vào 2 vấn

đề chính: (1) Xếp hạng mức độ ưu tiên của các yếu tố cấp 1 và các yếu tố cấp 2 về mức độ ảnh hưởng; (2) Đánh giá và cho điểm đối với từng cặp yếu tố theo thang đánh giá của Satty (bảng 1) [6]. Tổng hợp kết quả điều tra và tính toán mức độ ưu tiên của từng cặp yếu tố bằng phương pháp trung bình cộng. Kết quả thể hiện tại bảng 4.

Bảng 4. Tổng hợp các mức độ ưu tiên của các yếu tố cấp 1

T T	Yếu tố so sánh cấp 1	Điểm TB		TT	Yếu tố so sánh cấp 1	Điểm TB
1	YT khu vực và YT cá biệt	2		8	YT cá biệt và YT xã hội	6
2	YT khu vực và YT kinh tế	2		9	YT cá biệt và YT nhân khẩu	7
3	YT khu vực và YT hành chính	3		10	YT kinh tế và YT hành chính	5
4	YT khu vực và YT xã hội	4		11	YT kinh tế và YT xã hội	4
5	YT khu vực và YT nhân khẩu	7		12	YT kinh tế và YT nhân khẩu	7
6	YT cá biệt và YT kinh tế	2		13	YT hành chính và YT xã hội	4
7	YT cá biệt và YT hành chính	3		14	YT hành chính và YT nhân khẩu	2
8	YT cá biệt và YT xã hội	6		15	YT xã hội và YT nhân khẩu	4

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Từ kết quả so sánh mức độ ảnh hưởng ở bảng 5, ma trận so sánh cặp được xây dựng để tính trọng số phù hợp, phản ánh vai trò của các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở tại một số khu đô thị

trên cơ sở điểm của 6 yếu tố cấp 1 bằng phương pháp phân tích so sánh cặp của Saaty (Saaty's Analytical Hierarchy Process-AHP) [7] (bảng 5).

Bảng 5. Ma trận so sánh cặp của các yếu tố cấp 1

	Khu vực	Cá biệt	Kinh tế	Hành chính	Xã hội	Nhân khẩu
Khu vực	1,000	2,0	2,0	3,0	4,0	7,0
Cá biệt	1	1,000	2,0	3,0	6,0	6,0
Kinh tế	0,500	0,500	1,000	5,0	4,0	7,0
Hành chính	0,333	0,333	0,200	1,000	4	2,0
Xã hội	0,250	0,167	0,250	0,250	1,000	4
Nhân khẩu	0,143	0,167	0,143	0,500	0,250	1,000
Tổng	2,726	4,167	5,593	12,750	19,250	27,000

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Để tính toán trọng số từng tiêu chí áp dụng phương pháp chuẩn hóa ma trận so sánh cặp để xây dựng trọng số cho các yếu tố bằng cách tính tỷ lệ của các thành phần theo hàng và cột. Giá trị này cho thấy các yếu tố chiếm tỷ lệ bao

hiệu phần trăm trong tổng các thành phần và tính bằng giá trị các phần tử trong ma trận so sánh chia cho tổng số cột tương ứng [1]. Trọng số của các yếu tố cấp 1 được thể hiện trong bảng 6.

Bảng 6. Trọng số các tiêu chí thuộc yếu tố cấp 1

TT	Tiêu chí	Trọng số	TT	Tiêu chí	Trọng số
1	Yếu tố khu vực	0,318	4	Yếu tố hành chính	0,100
2	Yếu tố cá biệt	0,258	5	Yếu tố xã hội	0,066
3	Yếu tố kinh tế	0,224	6	Yếu tố nhân khẩu	0,035

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Dựa trên các kết quả tính toán trọng số của các yếu tố, có thể rút ra kết luận: Đối với các yếu tố cấp 1, có 2 yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất đối với giá đất ở đô thị là *Yếu tố khu vực* và *Yếu tố cá biệt* chiếm trọng số lần lượt là 0,318 và 0,258. Yếu tố ảnh hưởng ở mức độ trung bình là *yếu tố kinh tế* (0,224) và *yếu tố hành chính* (0,1). Yếu tố ảnh hưởng ít là *yếu tố xã hội* (0,066) và *yếu tố nhân khẩu* (0,035).

Trọng số của các yếu tố cho biết được mức độ quan trọng của từng yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở trong thực tế như thế nào. Thông qua các công thức tính toán theo quy trình, các thông số của phương pháp phân tích thứ bậc (AHP) đối với 6 yếu tố cấp 1 được thể hiện trong bảng 7.

Bảng 7. Các thông số AHP của yếu tố cấp 1

TT	Thông số	Giá trị
1	Giá trị riêng của ma trận ($\lambda_{\max}$)	6.58
2	Số yếu tố ảnh hưởng (n)	6
3	Chỉ số nhất quán (CI)	0.116
4	Chỉ số ngẫu nhiên (RI)	1.24
5	Tỷ số nhất quán (CR)	0.094

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Từ kết quả so sánh mức độ ảnh hưởng và ưu tiên của các yếu tố cấp 2, ma trận so sánh cặp được xây dựng để tính trọng số phù hợp, phản ánh vai trò của các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở trên cơ sở điểm của 22 yếu tố cấp 2 bằng phương pháp phân tích so sánh cặp của Saaty (Saaty's Analytical Hierarchy Process-AHP) [7] được tính toán trên excel.

Sau khi áp dụng phương pháp chuẩn hóa ma trận so sánh cặp, trọng số của 22 yếu tố cấp 2 được thể hiện trong bảng 8.

Bảng 8. Trọng số các tiêu chí thuộc yếu tố cấp 2

TT	Tiêu chí	Trọng số
1	Yếu tố cá biệt	
	Hình dáng	0,165
	Diện tích	0,188
	Chiều rộng mặt tiền	0,256
	Chiều sâu thửa đất	0,048
	Hướng đất	0,176
	Tâm lý, tâm linh	0,166
2	Yếu tố khu vực	
	Vị trí	0,487
	Điều kiện cơ sở hạ tầng	0,260
	Quy hoạch	0,167
	Chất lượng môi trường	0,086
3	Yếu tố kinh tế	
4	Yếu tố hành chính	
	Tình trạng pháp lý của thửa đất	0,633
	Chính sách sử dụng đất	0,233
	Vấn đề tranh chấp đất đai	0,550
5	Yếu tố xã hội	
	An ninh xã hội	0,547
	Đầu cơ nhà đất	0,248
	Cung cầu của thị trường	1,538
6	Yếu tố nhân khẩu	
	Mật độ dân số	0,248
	Tình trạng dân trí	0,547
	Thị hiếu tiêu dùng	1,538

TT	Tiêu chí	Trọng số
	Thu nhập	0,619
	Tiêu dùng của cư dân	0,096
	Lãi suất ngân hàng	0,284

(Nguồn: Tổng hợp số liệu)

Qua bảng 8 có thể thấy:

- Đối với yếu tố khu vực: Yếu tố *Vị trí của thửa đất* (0,487) và yếu tố *Điều kiện cơ sở hạ tầng của khu vực* (0,260) là ảnh hưởng quan trọng nhất đến giá đất. Còn yếu tố *quy hoạch* và *chất lượng môi trường* ảnh hưởng ít đến giá đất trong khu vực.

- Đối với yếu tố cá biệt: Yếu tố *Chiều rộng mặt tiền của thửa đất* là yếu tố quan trọng nhất, có ảnh hưởng nhiều nhất tới giá đất của khu vực với trọng số là 0,256. Tiếp theo là yếu tố diện tích (0,188), yếu tố hướng đất (0,176), yếu tố tâm lý, tâm linh (0,166) là những yếu tố ảnh hưởng khá quan trọng đến giá đất. Yếu tố ít ảnh hưởng nhất đến giá đất là yếu tố chiều sâu thửa đất (0,048).

- Đối với yếu tố kinh tế: Yếu tố *Thu nhập của người dân* có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất với trọng số là 0,619. Tiếp theo là yếu tố lãi suất ngân hàng (0,284) ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn vốn tài chính cho việc mua bán, chuyển nhượng đất đai và bất động sản. Ít ảnh hưởng nhất là yếu tố tiêu dùng của dân cư (0,096).

- Đối với yếu tố hành chính: Yếu tố *Tình trạng pháp lý của thửa đất* là yếu tố

TT	Tiêu chí	Trọng số

quan trọng nhất, ảnh hưởng lớn nhất tới giá đất với trọng số 0,633. Trong thực tế, khi người dân đi mua đất, mua nhà, họ rất quan tâm đến tình trạng thửa đất xem đã được cấp GCN chưa. Thậm chí giá đất giữa thửa đất được cấp GCN với thửa đất chưa được cấp GCN còn chênh lệch nhau một khoảng rất lớn. Yếu tố tiếp theo là *vấn đề tranh chấp đất đai* của thửa đất (0,55). Ít ảnh hưởng nhất là *chính sách sử dụng đất* (0,233).

- Đối với yếu tố xã hội: Ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất là yếu tố *Cung cầu của thị trường* (trọng số là 1,538). Ảnh hưởng ở mức vừa phải là yếu tố *an ninh xã hội* (0,547). Ít ảnh hưởng nhất đến giá đất là yếu tố *đầu cơ đất đai* (0,248).

- Đối với yếu tố nhân khẩu: Yếu tố *Thị hiếu người tiêu dùng* là yếu tố có ảnh hưởng nhất đến giá đất với trọng số 1,538. Sở thích của người tiêu dùng là một trong những yếu tố tác động đến việc ra quyết định. 2 yếu tố có mức độ ảnh hưởng thấp hơn là *tình trạng dân trí* (0,547) và *mật độ dân cư* (0,248).

Thông qua các công thức tính toán theo quy trình, các thông số của phương pháp phân tích thứ bậc (AHP) đối với 22 yếu tố cấp 2 được thể hiện trong bảng 9.

Bảng 9. Các thông số AHP của 22 yếu tố cấp 2

Yếu tố cá biệt	Giá trị	Yếu tố khu vực	Giá trị
Lamda_max	6,572	Lamda_max	4,384
$CI = (\lambda_{max} - n) / (n - 1)$	0,114	$CI = (\lambda_{max} - n) / (n - 1)$	0,077
RI	1,24	RI	0,9
$CR = CI / RI$	0,092	$CR = CI / RI$	0,085
Yếu tố kinh tế	Giá trị	Yếu tố hành chính	Giá trị
Lamda_max	3,087	Lamda_max	3,029

Yếu tố cá biệt	Giá trị	Yếu tố khu vực	Giá trị
$CI = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1)$	0,043	$CI = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1)$	0,014
RI	0,58	RI	0,58
$CR = CI / RI$	0,075	$CR = CI / RI$	0,025
Yếu tố xã hội	Giá trị	Yếu tố nhân khẩu	Giá trị
Lamda_max	3,096	Lamda_max	3,096
$CI = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1)$	0,048	$CI = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1)$	0,048
RI	0,58	RI	0,58
$CR = CI / RI$	0,083	$CR = CI / RI$	0,083

(Nguồn: Tổng hợp số liệu tính toán)

Tất cả các CR đều $\leq 10\%$, do đó các bộ trọng số của các yếu tố đều đảm bảo tính nhất quán theo yêu cầu.

3.4. Đề xuất giải pháp thực hiện hiệu quả công tác quản lý nhà nước về giá đất ở, phục vụ công tác định giá đất phù hợp với giá thị trường trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

a. Giải pháp về thủ tục hành chính

Rà soát các văn bản pháp quy thuộc thẩm quyền cấp trên ban hành, đề xuất loại bỏ hoặc sửa đổi, bổ sung những quy định chồng chéo, bất hợp lý, không phù hợp thực tế, gây phiền hà cho người dân, đặc biệt là những văn bản liên quan đến bảng giá đất, khung giá đất.

b. Giải pháp về công tác định giá đất

Cần xây dựng bảng giá đất chi tiết hơn, hướng tới quy định giá đất đến từng thửa và phù hợp với giá trao đổi thực tế tại địa phương. Việc điều chỉnh giá đất phải được tiến hành thường xuyên cho phù với sự biến động giá cả trên thị trường. Trong trường hợp giá đất biến động do Nhà nước công bố 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 kịp thời trên cơ sở cân nhắc một cách thận trọng và tính toán

giá đất theo cách phân tích các mức độ một cách toàn diện.

Phối hợp với cán bộ địa chính các phường trên địa bàn và người dân thường xuyên để thực hiện điều tra, khảo sát giá đất thực tế sát với giá thị trường tại thời điểm xây dựng giá đất.

c. Giải pháp về đào tạo chuyên gia định giá đất

Để tổ chức định giá đất hoạt động có hiệu quả, đòi hỏi phải có đội ngũ chuyên gia định giá thành thạo về nghiệp vụ; việc định giá đòi hỏi những người làm công tác này vừa có chuyên môn sâu, vừa phải có kiến thức tổng hợp nhiều lĩnh vực trong đời sống KTXH.

d. Giải pháp tuyên truyền

Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, chỉ đạo của chính quyền đối với công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai tại địa phương. Hàng năm UBND quận Bắc Từ Liêm cần chủ động xây dựng kế hoạch giáo dục pháp luật cho các phường trên địa bàn theo chương trình, kế hoạch của cấp trên và phải phù hợp với đặc điểm, điều kiện kinh tế, xã hội của từng địa phương. Thực hiện tốt việc kiểm tra, đánh giá, rút kinh nghiệm và khen thưởng kịp thời những người có thành tích xuất sắc trong công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai.

4. KẾT LUẬN

Qua nghiên cứu thấy giá đất ở theo quy định của nhà nước thấp hơn rất

nhiều so với giá đất trên thị trường mức chênh lệch từ 5.22 - 5.42 lần.

Qua kết quả điều tra, có 6 yếu tố cấp 1 ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn bao gồm: (1) yếu tố khu vực, (2) yếu tố cá biệt, (3) yếu tố kinh tế, (4) yếu tố hành chính, (5) yếu tố xã hội và (6) yếu tố nhân khẩu. Trong đó yếu tố khu vực (trọng số 0,318) và yếu tố cá biệt (trọng số 0,258) là 2 yếu tố có mức ảnh hưởng quan trọng nhất.

Cũng qua điều tra, có 22 yếu tố cấp 2 ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn quận. Trong đó, yếu tố vị trí (trọng

số 0,487) là yếu tố quan trọng nhất trong yếu tố khu vực; yếu tố chiều rộng mặt tiền (trọng số 0,256) là yếu tố quan trọng nhất trong yếu tố cá biệt; yếu tố thu nhập (trọng số 0,619) là yếu tố quan trọng trong yếu tố kinh tế; yếu tố tình trạng pháp lý của thửa đất (trọng số 0,633) là yếu tố quan trọng nhất trong yếu tố hành chính; yếu tố cung cầu của thị trường (trọng số 1,538) là yếu tố quan trọng nhất trong yếu tố xã hội; và yếu tố thị hiếu người tiêu dùng (trọng số 1,538) là yếu tố quan trọng nhất trong yếu tố nhân khẩu ảnh hưởng đến giá đất

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

- [1]. Thomas L.Saaty, F (2000), *Fundamentals of the Analytic Hierarchy Process*, RWS Publications.
- [2]. Đào Văn Khánh, Phạm Anh Tuấn, (2022), *Ứng dụng thuật toán phân tích thứ bậc (AHP) phân loại tiêu chí ảnh hưởng đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội*.
- [3]. UBND thành phố Hà Nội (2014), *Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội, áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019*
- [4]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ tài nguyên và môi trường về việc quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất*, Thư viện pháp luật
- [5]. UBND thành phố Hà Nội (2019), *Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội, áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024*.
- [6]. Đào Văn Khánh (2021), *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*, Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường.
- [7]. Saaty, T. L. (1970), "How to Make a Decision: The Analytic Hierarchy Process", *European Journal of Operational Research*, 48, 9-26.