

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2019 - 2023

NGUYỄN BÁ LONG¹, ĐÀO THỊ VÂN ANH²

¹Trường Đại học Lâm nghiệp

²Văn phòng Công chứng Quang Sơn

Tóm tắt

Hiện nay, tình trạng kê khai giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) trên hợp đồng thường thấp hơn thực tế. Nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá tình hình chuyển nhượng QSDĐ và biến động giá đất giai đoạn từ năm 2019 - 2023 trên địa bàn huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội. Số liệu chuyển nhượng và thông tin hợp đồng chuyển nhượng của một số tuyến đường tại một số xã, thị trấn trong giai đoạn từ năm 2019 - 2023 được thu thập từ cơ quan đăng ký đất đai; giá chuyển nhượng thu thập thông qua phỏng vấn cán bộ địa chính cấp xã, nhân viên môi giới hoặc người sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu cho thấy, việc giao dịch chuyển nhượng QSDĐ tại huyện Chương Mỹ có xu hướng tăng trong giai đoạn từ năm 2019 - 2023 với tốc độ tăng giá đất thị trường là 8,95%; đất ở khu vực đô thị, đất mặt đường quốc lộ, tỉnh lộ có tốc độ tăng giá cao hơn 2,46 lần so với đất ở khu dân cư nông thôn. Giá khai báo trên hợp đồng chuyển nhượng luôn thấp và chỉ bằng 48,9% so với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, trong khi Bảng giá đất của TP. Hà Nội chỉ bằng 29,88% so với giá chuyển nhượng trên thị trường. Để kiểm soát việc khai báo giá chuyển nhượng QSDĐ, các cơ quan có thẩm quyền cần xây dựng Bảng giá đất phù hợp với giá thị trường để làm căn cứ tính thuế phí và khuyến khích người sử dụng đất kê khai trung thực giá đất; kiểm soát thu nhập và có chế tài xử lý nghiêm trường hợp vi phạm khi chuyển nhượng.

Từ khóa: Chuyển nhượng, QSDĐ, thị trường bất động sản, Chương Mỹ.

Ngày nhận bài: 8/7/2024; Ngày sửa chữa: 5/8/2024; Ngày duyệt đăng: 21/8/2024.

Evaluating the results of transferring land use rights in Chuong My district, Ha Noi city in the period 2019 - 2023

Abstract

Nowadays, the declaring land use rights (LUR) transfer prices on contracts was often lower than actual land prices. The study was conducted to assess the situation of LUR transfer, and the fluctuations of land price from 2019 to 2023 in Chuong My district, Hanoi. Data on the number of transactions for LUR transfer and contracts in certain sites in the period of 2019 - 2023 was gathered from land registration agencies; the actual land prices were collected through interviews with commune-level cadastral officers, land brokers, or land users. According to the research findings, LUR transfer transactions in Chuong My district were on the rise from 2019 to 2023, with a market land price increase rate of 8,95%, and land prices in rural residential areas are 2,46 times higher than those in urban areas, national highways, and provincial roads. The price stated in the transfer contract is always low and only equal 48,9% of the actual transfer price on the market while Hanoi City's land price table only shows 29,88% of the transfer price on the market. To manage the declaration of transfer prices for land use rights, authorities must construct a land price table that satisfies the market price for taxes and fees and encourage land users to honestly declare land prices; control people's income and have strict sanctions for violations during the transfer.

Keywords: Transfer, land use rights, real estate market, Chuong My.

JEL Classifications: O13, Q15, R11, R14, R52.



1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Theo khoản 10, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013, chuyển nhượng QSDĐ là một trong 8 quyền cơ bản của người sử dụng đất; là một trong 5 hình thức chuyển QSDĐ: Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ và góp vốn bằng QSDĐ (Quốc hội, 2013. Luật Đất đai 2013). Chuyển nhượng QSDĐ là cơ sở hình thành thị trường QSDĐ và giá đất thị trường. Số lượng giao dịch chuyển nhượng và tốc độ tăng giá đất là những chỉ số phản ánh rõ thị trường bất động sản của khu vực hoặc địa phương. Thu thập thông tin đầy đủ, chính xác về giá chuyển nhượng giúp cơ quan nhà nước xây dựng được chính sách tài chính về đất đai hợp lý và hiệu quả.

Hiện nay, người sử dụng đất thường không kê khai trung thực giá đất chuyển nhượng trên hợp đồng. Đây là nguyên nhân dẫn đến thất thoát nguồn thu ngân sách nhà nước, đặc biệt là việc xây dựng các chính sách tài chính dựa trên giá chuyển nhượng không chính xác trên hợp đồng, làm ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về tài chính đất đai (ví dụ, giá bồi thường thấp hơn giá thị trường, làm người dân không đồng ý với phương án bồi thường đất; Bảng giá đất xây dựng thường chỉ bằng 30 - 50% so với giá trị thị trường...).

Huyện Chương Mỹ nằm phía Tây của Thủ đô Hà Nội, là vùng ven đô, chịu ảnh hưởng của thị trường bất động sản TP, nhất là giai đoạn sốt đất từ năm 2019 - 2023. Vì vậy, việc nghiên cứu kết quả chuyển nhượng QSDĐ và biến động giá đất của địa phương là rất cần thiết, nhằm giúp địa phương có giải pháp, cơ chế kiểm soát giá chuyển nhượng QSDĐ và xây dựng chính sách tài chính đất đai phù hợp.

2. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng nghiên cứu

Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Chương Mỹ.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp:* Áp dụng thông qua thu thập các số liệu thứ cấp đã được công bố từ chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ)

huyện Chương Mỹ; Phòng TN&MT; UBND các xã, thị trấn; các nghiên cứu liên quan khác về chủ đề và khu vực nghiên cứu.

- *Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp:* Được thực hiện thông qua phỏng vấn 30 người sử dụng đất theo hình thức lấy mẫu ngẫu nhiên từ người sử dụng đất đã tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ tại chi nhánh VPĐKĐĐ từ năm 2019 - 2023 ở thị trấn Xuân Mai, thị trấn Chúc Sơn; các xã Phụng Châu, Thủy Xuân Tiên, Phú Nghĩa, Đông Phương Yên; cán bộ địa chính các xã điều tra; nhân viên chi nhánh VPĐKĐĐ; các nhà môi giới bất động sản ở khu vực. Hoạt động giao dịch chuyển nhượng được lựa chọn chia đều cho từng năm, vị trí; việc điều tra, khảo sát được thực hiện vào năm 2023. Để tài lựa chọn vị trí 1 của các tuyến đường để khảo sát giá thị trường, biến động giá thị trường giai đoạn 2019 - 2023.

- *Phương pháp xử lý số liệu:* Số liệu được xử lý bằng Excel thông qua các chỉ tiêu phân tích, so sánh như giá thị trường, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng, giá đất theo Bảng giá đất của từng vị trí, từng năm và 3 xã nghiên cứu.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tình hình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đất đai tại huyện Chương Mỹ giai đoạn 2019 - 2023

Từ Bảng 1 cho thấy, trong giai đoạn 2019 - 2023, huyện Chương Mỹ đã cấp được 852 Giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân tại khu vực huyện có đủ điều kiện và 45.940 hồ sơ đăng ký biến động (trong đó có chuyển nhượng QSDĐ). Như vậy, số hồ sơ cấp lần đầu chỉ bằng 1,85% so với số hồ sơ đăng ký biến động đất đai. Năm 2021, 2022 có số hồ sơ giải quyết cao nhất, đặc biệt là đăng ký biến động do sốt đất.

3.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Chương Mỹ giai đoạn 2019 - 2023

3.2.1. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Xu hướng biến động của thị trường bất động sản được thể hiện thông qua biến động của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Kết quả tổng hợp tình hình chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2019 - 2023 của huyện Chương Mỹ thể hiện qua Bảng 2.

Bảng 1. Kết quả tiếp nhận hồ sơ đất đai của huyện Chương Mỹ giai đoạn 2019 - 2023

TT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Tổng
1	Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu	186	187	66	269	144	852
2	Hồ sơ đăng ký biến động	7.271	8.430	10.794	11.402	8.043	45.940
	Tổng	7.457	8.617	10.860	11.671	8.187	46.792

Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Chương Mỹ, năm 2023

Bảng 2. Tổng hợp kết quả chuyển nhượng QSDĐ của huyện Chương Mỹ giai đoạn 2019 - 2023
Đơn vị: Hồ sơ

STT	Xã, thị trấn	2019	2020	2021	2022	2023	Tổng	Tỷ lệ (%)
1	Thị trấn Chúc Sơn	75	81	407	238	249	1050	7,61
2	Thị trấn Xuân Mai	69	115	261	224	125	794	5,76
3	Xã Phú Nghĩa	17	62	218	175	116	588	4,26
4	Xã Tiên Phương	48	73	269	215	153	758	5,49
5	Xã Đông Sơn	22	46	172	260	126	626	4,54
6	Xã Đông Phương Yên	16	24	92	107	134	373	2,70
7	Xã Thanh Bình	6	10	46	47	47	156	1,13
8	Xã Trung Hòa	6	11	19	35	47	118	0,86
9	Xã Trường Yên	26	32	45	57	101	261	1,89
10	Xã Thủy Xuân Tiên	67	205	660	433	204	1569	11,37
11	Xã Nam Phương Tiến	33	55	287	218	160	753	5,46
12	Xã Tân Tiến	32	56	138	134	76	436	3,16
13	Xã Hoàng Văn Thụ	29	33	306	215	113	696	5,05
14	Xã Trần Phú	15	20	107	93	63	298	2,16
15	Xã Đại Yên	39	35	111	108	107	400	2,90
16	Xã Hợp Đồng	17	21	49	58	46	191	1,38
17	Xã Quảng Bị	32	36	81	70	58	277	2,01
18	Xã Đông Phú	15	8	26	19	14	82	0,59
19	Xã Thượng Vực	18	9	22	38	45	132	0,96
20	Xã Hòa Chính	10	9	15	14	37	85	0,62
21	Xã Phú Nam An	23	28	24	52	21	148	1,07
22	Xã Văn Võ	13	14	17	34	22	100	0,72
23	Xã Đông Lạc	12	6	8	17	24	67	0,49
24	Xã Hồng Phong	17	7	29	26	27	106	0,77
25	Xã Thụy Hương	32	22	135	185	211	585	4,24
26	Xã Lam Điền	13	41	95	86	69	304	2,20
27	Xã Hoàng Diệu	22	20	76	102	59	279	2,02
28	Xã Phụng Châu	71	161	548	493	429	1702	12,34
29	Xã Mỹ Lương	8	16	63	63	51	201	1,46
30	Xã Hữu Văn	21	16	37	50	57	181	1,31
31	Xã Ngọc Hòa	13	22	95	71	58	259	1,88
32	Xã Tốt Động	11	15	59	65	70	220	1,59
	Tổng	848	1.309	4.517	4.002	3.119	13.795	100,00
	Tỷ lệ (%)	6,15	9,49	32,74	29,01	22,61		

Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Chương Mỹ năm 2023

Qua Bảng 2 cho thấy, tổng số giao dịch đất đai tại huyện Chương Mỹ là 13.759 vụ, trung bình 2.759 hồ sơ/năm; giao dịch có xu hướng tăng trong giai đoạn 2019 - 2023, đặc biệt là năm 2021 có tốc độ tăng tới 245% so với năm 2020. Số lượng giao dịch thường tập trung ở thị trấn và các xã ven thị trấn, tuy nhiên, sau giai đoạn sốt thì hoạt động giao dịch có xu hướng dịch chuyển về phía trung tâm TP. Hà Nội (thường tập trung khu vực ven đô).

3.2.2. Tình hình biến động giá đất thị trường giai đoạn 2019 - 2023

Mặc dù Bảng giá đất của Thành phố ban hành 5 năm một lần để tính thuế, phí khi chuyển QSDĐ

không thay đổi, nhưng tốc độ tăng giá đất thị trường trung bình/năm giai đoạn từ năm 2019 - 2023 của khu vực lên tới 8,95%; khu vực nông thôn trung bình tăng 3,87%, trong khi các trục giao thông (quốc lộ, tỉnh lộ, trục huyện) có tốc độ tăng trung bình lên đến 9,52%, cao nhất là ở Quốc lộ 6A, đoạn qua các xã Thủy Xuân Tiên, Phú Nghĩa (15,93%). Quốc lộ 6 cũ từ ngã tư Ninh đến Trung tâm Khuyết tật trên địa bàn thị trấn Chúc Sơn tăng 15,36%; đường đê Đáy, đoạn từ Quốc lộ 6A thuộc địa bàn thị trấn Chúc Sơn đến hết địa phận xã Thụy Hương tăng 15,2%; đoạn qua thị trấn Chúc Sơn tăng 13,8%. Đây là các địa điểm đầu tư sẽ có hiệu quả cao. Thời điểm tăng giá



tập trung vào các năm 2021, 2022 và liên quan đến các tuyến đường lớn (Quốc lộ 6, đường Hồ Chí Minh). Năm 2023, địa điểm tăng giá cao chuyển sang các xã ven đô (Phụng Châu) và xã ven trục Quốc lộ 6 (Phú Nghĩa), do khởi công dự án mở rộng đường quốc lộ, đoạn Ba La - Hà Đông đến Thị trấn Xuân Mai.

Bảng 3. Biến động giá đất thị trường vị trí 1 tại khu vực nghiên cứu giai đoạn 2019 - 2023

Vị trí/tuyến đường	Giá đất thị trường (triệu đồng/m ²)									
	Năm 2019	Năm 2020	Tốc độ tăng (2020/2019)	Năm 2021	Tốc độ tăng (2021/2020)	Năm 2022	Tốc độ tăng (2022/2021)	Năm 2023	Tốc độ tăng (2023/2022)	TB
1. Thị trấn Chúc Sơn										
- Tỉnh lộ 419 (đoạn qua thị trấn Chúc Sơn)	7	7,5	7,14	8,1	8,00	9	11,11	10	11,11	9,34
- Quốc lộ 6 cũ, từ ngã tư Ninh đến Trung tâm khuyết tật	8,5	10,5	23,53	12	14,29	13,5	12,50	15	11,11	15,36
- Đường đê Đáy, đoạn từ Quốc lộ 6A, thị trấn Chúc Sơn đến hết địa phận xã Thụy Hương	7,5	9,5	26,67	11,8	24,21	12,3	4,24	13	5,69	15,20
- Đoạn qua thị trấn Chúc Sơn	12	14	16,67	16,5	17,86	17	3,03	20	17,65	13,80
- Đường Anh Trối: Đoạn từ thị trấn - Đường Hồ Chí Minh	5,9	6,7	13,56	7,3	8,96	7,6	4,11	7,8	2,63	7,31
2. Thị trấn Xuân Mai										
- Đường bê tông liên khu Tân Bình (từ ngã ba vào Sân vận động - Nhà văn hóa khu Chiến Thắng)	6,8	7,3	7,35	8,4	15,07	8,8	4,76	9,5	7,95	8,78
- Đường vào trường Phổ thông Trung học Xuân Mai	7	7,4	5,71	8,1	9,46	8,5	4,94	8,6	1,18	5,32
- Đường liên khu đoạn từ Quốc lộ 6 đến Nhà văn hóa khu Chiến Thắng	7,1	7,3	2,82	7,8	6,85	8,1	3,85	8,6	6,17	4,92
- Đoạn từ lối rẽ kho 897 đến hết địa phận thị trấn Xuân Mai	7,3	7,5	2,74	7,7	2,67	7,9	2,60	8,1	2,53	2,63
3. Xã Phụng Châu										
- Đường du lịch chùa Trám, từ chùa Vô Vi, xã Phụng Châu đến Tỉnh lộ 419, xã Tiên Phương	6,5	7,2	10,77	8,3	15,28	8,9	7,23	9,5	6,74	10,00
- Đường du lịch chùa Trám, đoạn từ Quốc lộ 6A qua trụ sở tiếp công dân huyện và chùa Trám đến chùa Vô Vi (giáp xã Tiên Phương)	7,8	8,2	5,13	9,3	13,41	10	7,53	11,8	18,00	11,02
- Đường trục huyện từ Quốc lộ 6A đi vào trường Thể dục thể thao, qua chợ Phương đến đường du lịch Chùa Trám	9,2	10,5	14,13	11,3	7,62	12,6	11,50	13,5	7,14	10,10
- Đường liên xã nối từ đường Trục huyện tại trạm bơm tiêu úng xã Phụng Châu đi xã Đại Thành - Quốc Oai	8,5	8,7	2,35	8,8	1,15	9	2,27	9,2	2,22	2,00
4. Xã Thủy Xuân Tiên										
- Quốc lộ 6A đoạn qua các xã Thủy Xuân Tiên, Phú Nghĩa	9,2	9,5	3,26	9,9	4,21	10,8	9,09	12,5	15,74	8,08

- Đường Hồ Chí Minh đoạn qua xã Thủy Xuân Tiên	8,8	9,1	3,41	9,7	6,59	11	13,40	11,8	7,27	7,67
- Quốc lộ 6 qua UBND xã Thủy Xuân Tiên đến đường Hồ Chí Minh	6,2	6,7	8,06	7,1	5,97	8,2	15,49	9,3	13,41	10,74
5. Xã Đông Phương Yên										
- Quốc lộ 6A đoạn từ Tiên Phương - Đông Sơn	7,8	8,3	6,41	8,7	4,82	9,2	5,75	12,5	35,87	13,21
- Khu dân cư nông thôn	5	5,3	6,00	5,4	1,89	5,7	5,56	5,8	1,75	3,80
6. Xã Phú Nghĩa										
- Quốc lộ 6A đoạn qua Phú Nghĩa	7,8	8,3	6,41	8,7	4,82	9,2	5,75	13,5	46,74	15,93
- Khu dân cư nông thôn	5,4	5,6	3,70	5,7	1,79	5,9	3,51	6,3	6,78	3,94
Trung bình			8,79		8,74		6,91		11,39	8,95

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Bảng 4. Tình hình kê khai giá đất chuyển nhượng QSDĐ tại một số khu vực của huyện Chương Mỹ năm 2023

Năm	Xã, thị trấn	Diện tích (m ²)	Vị trí	Tên tuyến đường	Giá trên hợp đồng (đ)	Giá theo bảng giá đất	Giá chuyển nhượng (CN)	Tỷ lệ giá bảng giá/giá chuyển nhượng)	Tỷ lệ giá trên hợp đồng/giá chuyển nhượng (%)
2019	Tân Tiến	60	KDC NT	KDC NT	3.333.333	909.000	5.000.000	18,18	66,67
	Thượng Vực	80	KDC NT	KDC NT	1.250.000	844.000	4.800.000	17,58	26,04
	Quảng Bị	70	KDC NT	KDC NT	1.000.000	909.000	8.000.000	11,36	12,50
	Ngọc Hòa	65	KDC NT	KDC NT	769.231	974.000	7.000.000	13,91	10,99
	Đông Sơn	75	KDC NT	KDC NT	1.333.333	909.000	7.500.000	12,12	17,78
	Trung bình							14,63	26,80
2020	Phú Nghĩa	45	KDC NT	KDC NT	1.333.333	974.000	7.000.000	13,91	19,05
	Hoàng Diệu	55	KDC NT	KDC NT	909.091	844.000	5.500.000	15,35	16,53
	Thủy Xuân Tiên	45	KDC NT	KDC NT	4.444.444	974.000	5.500.000	17,71	80,81
	Phụng Châu	40	Vị trí 1	QL 6A-Tr TDTT - chợ chùa Trầm	5.000.000	7.616.000	9.500.000	80,17	52,63
	Lam Điền	100	KDC NT	KDC NT	1.000.000	909.000	5.000.000	18,18	20,00
	Trung bình							29,06	37,80
2021	Xuân Mai	45	Vị trí 2	Đường HCM - xã TXT	6.666.667	3.321.000	6.000.000	55,35	111,11
	Hồng Phong	80	Vị trí 2	Đường nối Tỉnh lộ 419 - 429 xã Hồng Phong - xã Phúc Lâm	625.000	1.542.000	4.500.000	34,27	13,89
	Thủy Xuân Tiên	60	KDC NT	KDC NT	5.833.333	974.000	7.500.000	12,99	77,78
	Phụng Châu	40	Vị trí 3	QL6A - Tr TDTT - chợ chùa Trầm	2.250.000	4.646.000	7.500.000	61,95	30,00
	Chúc Sơn	45	Vị trí 3	Đường đê đày QL6A-TT-Thụy Hương	2.222.222	4.646.000	8.000.000	58,08	27,78
	Trung bình							44,53	52,11



2022	Chúc Sơn	30	Vị trí 2	Quốc lộ 6A đoạn qua Thị trấn Chúc Sơn	33.333.333	7.664.000	80.000.000	9,58	41,67
	Phú Nghĩa	45	KDC NT	KDC NT	6.666.667	974.000	5.500.000	17,71	121,21
	Phụng Châu	65	Vị trí 3	Liên xã nổi trạm bơm đi Đại Thành	3.076.923	3.450.000	8.000.000	43,13	38,46
	Tốt Động	95	KDC NT	KDC NT	3.368.421	909.000	5.500.000	16,53	61,24
	Đông Phương Yên	72	KDC NT	KDC NT	1.527.778	974.000	5.500.000	17,71	27,78
	Trung bình							20,93	58,07
2023	Đông Sơn	611 m ²	KDC NT	KDC NT	2.782.324	909.000	10.000.000	9,09	27,82
	Thụy Hương	65	Vị trí 1	Đường đê đày từ Quốc lộ 6A - Thụy Hương	12.615.385	7.616.000	16.500.000	46,16	76,46
	Thị trấn Chúc Sơn	45	Vị trí 3	Quốc lộ 6A qua TT	11.111.111	6.537.000	13.500.000	48,42	82,30
	Thị trấn Chúc Sơn	70.80	Vị trí 3	Tỉnh lộ 419 đoạn qua Thị trấn	5.367.232	3.656.000	7.500.000	48,75	71,56
	Thị trấn Chúc Sơn	70.80	Vị trí 3	Tỉnh lộ 419 qua Thị trấn	6.779.661	3.656.000	7.500.000	48,75	90,40
	Trung bình							40,23	69,71

Nguồn: Số liệu điều tra

Ghi chú: KDC NT: Khu dân cư nông thôn; QL6A - Tr TDTT: Quốc lộ 6A - Trường Đại học Thể dục thể thao; TT: Thị trấn

Kết quả nghiên cứu cho thấy, giá khai báo trên hợp đồng chuyển nhượng luôn thấp hơn so với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, trung bình bằng 48,9%, nhưng có xu hướng ngày càng khai báo trung thực hơn trong giai đoạn 2019 - 2023, từ 26,8% (năm 2019) lên 69,71% so với giá thực tế (năm 2023). Trong khi giá tại Bảng giá đất do TP. Hà Nội ban hành để tính thuế, phí trung bình chỉ bằng 29,88% so với giá chuyển nhượng thực tế. Đa số người dân (chiếm 76%) khai báo giá trên hợp đồng cao hơn giá tại Bảng giá do TP ban hành để tính thuế, phí khi chuyển QSDĐ.

3.3. Khó khăn

Kết quả nghiên cứu cũng cho thấy, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội giai đoạn từ năm 2019 - 2023 còn gặp một số khó khăn, hạn chế nhất định, cụ thể: (i) Công tác đo đạc và hồ sơ đăng ký ban đầu còn nhiều sai lệch, tồn tại rất nhiều bất cập, gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và quyền lợi của người sử dụng đất. (ii) Giá chuyển nhượng QSDĐ thực tế cao hơn khá nhiều so với Bảng giá đất do Nhà nước

quy định, điều này cho thấy vẫn còn tình trạng giá trên hợp đồng chuyển nhượng có sự chênh lệch so với giá hai bên chuyển nhượng nhằm giảm bớt các loại phí, thuế... gây thất thoát ngân sách nhà nước. (iii) Cán bộ chuyên ngành ở cấp xã, thị trấn còn yếu về kiến thức chuyên môn và thiếu kinh nghiệm, không chuyên sâu, gây nhiều sai sót trong quá trình giải quyết, thẩm định hồ sơ. Việc thay đổi nhân sự, điều chuyển nhân sự cũng làm giảm hiệu quả làm việc của các phòng ban.

3.4. Đề xuất một số giải pháp

3.4.1. Giải pháp kỹ thuật và công nghệ

UBND TP sớm nghiệm thu công trình đo đạc địa chính tổng thể và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đồng bộ, trong đó có cơ sở dữ liệu giá đất thị trường thông qua thu thập giá chuyển nhượng trên các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, qua đó có cơ sở xác định được giá thị trường ở từng vị trí để làm căn cứ xây dựng Bảng giá đất hàng năm theo Luật Đất đai 2024; căn cứ tính thuế, phí khi chuyển QSDĐ. Xây dựng được vùng giá trị đất đai thông qua cơ sở dữ liệu về giá đất và vùng giá trị đất đai (thể hiện trên nền bản đồ địa chính).



3.4.2. Hoàn thiện cơ chế, chính sách, pháp luật

Chính phủ cần quy định đồng bộ các giải pháp về kê khai giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất với việc giám sát, kiểm soát thu nhập, gắn với kê khai tài sản để người sử dụng đất có ý thức chấp hành và ghi đúng giá trị chuyển nhượng thực tế trên hợp đồng.

Các giao dịch chuyển nhượng cần phải thực hiện qua sàn giao dịch bất động sản để kiểm soát giá thị trường và giám sát việc kê khai giá chuyển nhượng của người sử dụng đất.

Nhà nước nên cân nhắc giảm tỷ suất thuế, phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi áp dụng Bảng giá đất hàng năm (sát với giá thị trường) theo Luật Đất đai 2024 để khuyến khích người dân kê khai trung thực mà không phát sinh nghĩa vụ tài chính quá cao với người sử dụng đất. Cần có chế tài xử phạt nặng đối với những trường hợp kê khai không trung thực.

3.4.3. Đẩy mạnh tuyên truyền

Tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai tới người dân thường xuyên, kịp thời để người dân có ý thức sử dụng đất hợp lý, đúng luật pháp, nhất là phải trung thực kê khai đúng giá thực tế chuyển nhượng QSDĐ.

3.4.4. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đất đai

Đội ngũ cán bộ thực hiện việc kê khai, đăng ký đất đai cần có thái độ văn minh, lịch sự, nhiệt tình khi giải đáp thắc mắc và hướng dẫn thủ tục hành chính về đất đai theo quy định pháp luật cho người dân; công khai thủ tục hành chính để người dân có thể nắm bắt được đầy đủ thông tin, trình tự, thủ tục, thời gian giải quyết hồ sơ các biến động về đất đai.

Tiến hành liên thông giữa các cơ quan (VPĐKĐĐ, thuế và kho bạc/ngân hàng) để tránh mất thời gian, gây khó khăn cho người sử dụng đất như thủ tục nộp thuế, phí.

4. KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

- Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ tại huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội có xu hướng tăng trong giai đoạn từ năm 2019 - 2023, trung bình đạt 2.759 hồ sơ/năm; đạt đỉnh cao nhất là năm 2021 với tốc độ tăng hồ sơ chiếm 245%. Số lượng giao dịch chuyển nhượng thường tập trung ở thị trấn và các xã ven thị trấn, tuy nhiên, sau giai đoạn sốt đất lại có xu hướng dịch chuyển về các xã ven đô, gần trung tâm TP. Hà Nội (như xã Phụng Châu và trục Quốc lộ 6).

- Tốc độ tăng giá đất thị trường giai đoạn từ năm 2019 - 2023 của huyện là 8,95%, khu vực nông thôn

trung bình tăng 3,87% trong khi các trục giao thông (quốc lộ, tỉnh lộ, trục huyện) thì tốc độ tăng bình quân lên đến 9,52%.

- Giá khai báo tại hợp đồng chuyển nhượng luôn thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, trung bình bằng 48,9%, nhưng người dân có xu hướng ngày càng khai báo giá chuyển nhượng trung thực hơn. Bảng giá đất do TP. Hà Nội ban hành (5 năm một lần) để tính thuế, phí không phù hợp với thị trường (trung bình chỉ bằng 29,88% so với giá chuyển nhượng thực tế). Phần lớn người dân khai báo giá trên hợp đồng cao hơn giá bảng giá đất do TP ban hành.

- Giá chuyển nhượng, biến động giá đất giai đoạn 2019 - 2023 mới điều tra ở vị trí 1 nên chưa phản ánh được toàn diện thị trường khu vực nên cần có nghiên cứu mở rộng ra các vị trí (2,3,4) và các xã khác nhau trên địa bàn để đánh giá toàn diện hơn.

- Để tăng cường quản lý nhà nước về chuyển nhượng QSDĐ thì Nhà nước cần hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, điều chỉnh thuế suất khi tính thuế, tính phí nhưng đồng thời phải giám sát chặt chẽ việc chuyển nhượng thông qua xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất; xây dựng Bảng giá đất phù hợp với giá thị trường, kiểm soát thu nhập và có chế tài xử lý nghiêm trường hợp người kê khai không trung thực tài sản, kê khai giá chuyển nhượng không đúng thực tế■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ, 2014. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
2. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Chương Mỹ, 2023. Kết quả công tác năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024.
3. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Chương Mỹ, 2022. Kết quả công tác năm 2022 và phương hướng nhiệm vụ năm 2023.
4. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Chương Mỹ, 2021. Kết quả công tác năm 2021 và phương hướng nhiệm vụ năm 2022.
5. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Chương Mỹ, 2020. Kết quả công tác năm 2020 và phương hướng nhiệm vụ năm 2021.
6. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Chương Mỹ, 2019. Kết quả công tác năm 2019 và phương hướng nhiệm vụ năm 2020.
7. Quốc hội, 2013. Luật Đất đai năm 2013.