

RESEARCH ON SOME FACTORS AFFECTING THE COST OF IMPLEMENTATION DIEN BIEN PHU CITY PERIOD OF 2017 - 2019

Nguyen The Huan*, Vu Thi Thanh Thuy, Tran Quoc Long

TNU - University of Agriculture and Forestry

ARTICLE INFO	ABSTRACT
Received: 24/11/2021 Revised: 16/12/2021 Published: 16/12/2021	The study was conducted in Dien Bien Phu city, which is the socio-economic center of Dien Bien province, which is experiencing rapid urbanization. Dien Bien's economic development has been a major driving force affecting the city's land prices in recent years. Research on some factors affecting the price of residential land in Dien Bien Phu city, Dien Bien province in the period 2017-2019 has important implications for land management and serves as a basis for the development of the Real Estate market movables. The factors affecting the price of residential land in Dien Bien Phu city are mainly: (1) location factor; (2) legal elements of the land plot; (3) planning elements; (4) individual factors; (5) policy factors. Through assessing the importance of 5 factors affecting land price, it shows that location factor has the highest influence on land price and policy factor has the lowest influence on land price. Meanwhile, the area of the land plot, the people's income and the land price of the market have an organic relationship with each other; besides, a number of factors such as real estate attached to land, some legal factors, and market factors also affect land prices in the study area. The study also proposes and sets out issues that need further research on multi-dimensional and multi-regional influences to serve as an important basis for land valuation and land management.
KEYWORDS	
Land price	
Real estate market	
Land parcels	
Influencing factors	
Dien Bien Phu	

NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ GIAI ĐOẠN 2017-2019

Nguyễn Thế Huân*, Vũ Thị Thanh Thủy, Trần Quốc Long

Trường Đại học Nông Lâm - ĐHTT Thái Nguyên

THÔNG TIN BÀI BÁO	TÓM TẮT
Ngày nhận bài: 24/11/2021 Ngày hoàn thiện: 16/12/2021 Ngày đăng: 16/12/2021	Nghiên cứu được tiến hành tại thành phố Điện Biên Phủ là trung tâm kinh tế - chính trị - xã hội của tỉnh Điện Biên, là địa phương đang có tốc độ đô thị hóa nhanh. Phát triển kinh tế của Điện Biên đã là động lực lớn tác động đến giá đất của thành phố trong thời gian qua. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2017-2019 có ý nghĩa quan trọng cho công tác quản lý đất đai và làm cơ sở cho việc phát triển thị trường Bất động sản. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ chủ yếu là: (1) yếu tố vị trí; (2) yếu tố pháp lý của thửa đất; (3) yếu tố quy hoạch; (4) yếu tố cá biệt; (5) yếu tố chính sách. Qua việc đánh giá mức độ quan trọng của 5 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cho thấy yếu tố vị trí có mức độ ảnh hưởng đến giá đất cao nhất và yếu tố chính sách có mức độ ảnh hưởng đến giá đất là thấp nhất. Trong khi đó, diện tích thửa đất, thu nhập của người dân và giá đất của thị trường có mối quan hệ hữu cơ với nhau; bên cạnh đó một số yếu tố như bất động sản gắn liền với đất, một số yếu tố pháp lý, yếu tố thị trường cũng có ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn nghiên cứu. Nghiên cứu cũng đề xuất và đưa ra những vấn đề cần nghiên cứu sâu hơn tới các ảnh hưởng đa chiều và tại nhiều khu vực để làm cơ sở quan trọng cho công tác Định giá đất và Quản lý đất đai.
TỪ KHÓA	
Giá đất	
Thị trường bất động sản	
Thửa đất	
Yếu tố ảnh hưởng	
Điện Biên Phủ	

DOI: <https://doi.org/10.34238/tnu-jst.5291>

* Corresponding author. Email: nguyenthehuan@tuaf.edu.vn

1. Đặt vấn đề

Đất đô thị có thể xây dựng vùng giá trị đất để phục vụ tốt cho công tác quản lý giá đất phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại các đô thị của Việt Nam hiện nay [1]. Giá đất là cầu nối giữa mối quan hệ về đất đai - thị trường - sự quản lý của Nhà nước [2]. Nhà nước điều tiết quản lý đất đai qua giá hay nói cách khác, giá đất là công cụ kinh tế để người quản lý và người sử dụng đất tiếp cận với cơ chế thị trường đồng thời cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai, để người sử dụng thực hiện nghĩa vụ của mình và Nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy hoạch và pháp luật [3]. Việc phân vùng cấp hạng đất theo vùng giá trị đất cũng là căn cứ tốt để quản lý giá đất đô thị [4]. Các nghiên cứu về xây dựng và phát triển cơ sở dữ liệu địa chính số có ý nghĩa quan trọng trong quản lý giá đất đô thị [5]. Trong giai đoạn vừa qua đã có nhiều tác giả nghiên cứu về vùng giá trị đất phục vụ công tác định giá đã giúp cho công tác quản lý tốt giá đất tại các địa phương [6], [7], hay kinh nghiệm nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Hồ Chí Minh [8].

Trên thực tế giá đất chịu ảnh hưởng của rất nhiều yếu tố. Để làm rõ ảnh hưởng của một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở giai đoạn 2017-2019 của thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên, nhóm nghiên cứu đã tiến hành điều tra, thu thập, phân tích giá chuyển nhượng trên thị trường so với giá quy định của UBND tỉnh Điện Biên tại một số đường phố đặc trưng của thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2017-2019.

2. Nội dung và phương pháp nghiên cứu

2.1. Nội dung nghiên cứu

- Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2017-2019.
- Giá đất trên địa bàn TP. Điện Biên Phủ theo quy định của Nhà nước và giá thị trường giai đoạn 2017-2019.
- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2017-2019.
- Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2017-2019.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Căn cứ vào giá quy định (Gqđ) của UBND tỉnh Điện Biên và điều kiện thực tế thành phố Điện Biên Phủ, tiến hành chọn khu vực, tuyến đường phố có tính chất đại diện, phản ánh được sự phát triển kinh tế, xã hội và giá đất thị trường (Gtt) của thành phố bao gồm:

Khu vực I (các tuyến đường thuộc khu vực trung tâm kinh tế, các thửa đất chủ yếu phục vụ mục đích kinh doanh buôn bán phát triển kinh tế): Trên thực tiễn địa bàn nghiên cứu, lựa chọn những tuyến đường có tính chất đại diện, phản ánh được tình hình phát triển kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến tình hình biến động của giá đất như sau:

Tuyến 1: Đường Võ Nguyên Giáp; Tuyến 2: Đường Nguyễn Chí Thanh; Tuyến 3: Đường Trường Chinh

Khu vực II (các tuyến đường thuộc khu vực trung tâm thuộc nhóm 2 của khu kinh doanh buôn bán, phát triển kinh tế): Trên thực tiễn địa bàn nghiên cứu, lựa chọn những tuyến đường có tính chất đại diện, phản ánh được tình hình phát triển kinh tế xã hội ảnh hưởng đến tình hình biến động của giá đất như sau: Tuyến 4: Đường Hoàng Công Chất; Tuyến 5: Đường Hoàng Văn Thái; Tuyến 6: Đường sau chợ Trung tâm I.

Khu vực III (các tuyến đường thuộc khu vực cận trung tâm, mục đích sử dụng chủ yếu là đất ở, không kinh doanh): Trên thực tiễn địa bàn nghiên cứu, lựa chọn những tuyến đường có tính chất đại diện, phản ánh được tình hình phát triển kinh tế xã hội ảnh hưởng đến tình hình biến động của giá đất như sau: Tuyến 7: Đường 20,5 m (trục Noong Bua - Pú tửu); Tuyến 8: Các đường trong khu tái định cư phường Noong Bua; Tuyến 9: Đường Sùng Phái Sinh

Khu vực IV (các tuyến đường dân cư mới): Trên thực tiễn địa bàn nghiên cứu, lựa chọn những tuyến đường có tính chất đại diện, phản ánh được tình hình phát triển kinh tế xã hội ảnh hưởng đến

tình hình biến động của giá đất như sau:

Tuyến 10: Khu dân cư các Bản: Bản Khá, Pom Loi; Tuyến 11: Đường Bệnh viện đi xã Tà Lèng; Tuyến 12: Các đường bê tông 3-5 m trong địa bàn các phường.

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

Thu thập các văn bản có liên quan tới giá đất do Nhà nước, UBND tỉnh Điện Biên quy định. Thu thập các tài liệu, số liệu về chuyển quyền sử dụng đất giai đoạn 2017-2019 tại phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Điện Biên Phủ.

2.2.3. Phương pháp điều tra, phỏng vấn theo mẫu phiếu

Phỏng vấn người dân nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất trên thị trường tự do và sự hiểu biết của người dân về giá đất. Tiến hành khảo sát 100 phiếu, thu thập thông tin về một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn nghiên cứu, trong đó: 50 phiếu là phỏng vấn, điều tra trực tiếp những cá nhân kinh doanh đầu tư bất động sản và các hộ dân trên địa bàn đã chọn nghiên cứu; 30 phiếu điều tra, phỏng vấn ý kiến chuyên gia, là những cán bộ công tác tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai,... và 20 phiếu điều tra tại các Trung tâm môi giới, mua bán bất động sản trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ.

2.2.4. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu

Tổng hợp dữ liệu thu thập được bằng phần mềm Excel bao gồm cả số liệu dạng số và số liệu dạng chữ. Sử dụng phần mềm Primer 5.0 để xử lý số liệu, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở dựa trên phân tích Multi-Dimensional Scaling (MDS) và Principal Component Analysis (PCA) [1].

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Tình hình quản lý đất đai

Thành phố Điện Biên Phủ đã phối hợp chặt chẽ với các phường xã, thực hiện quản lý đất đai theo 13 nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Tổ chức chỉ đạo, thực hiện tốt các chỉ thị 364CT/TTg của Chính phủ về ranh giới, mốc giới hành chính của các đơn vị, chính quyền đã chủ động kết hợp với lãnh đạo các đơn vị có liên quan đến ranh giới hành chính của các xã phường, rà soát lại thực địa, cắm mốc để thống nhất vị trí cụ thể theo từng khu vực. Ranh giới hành chính của các xã, phường hiện nay đã được xác định cụ thể, không có tranh chấp với các đơn vị lân cận. Hệ thống bản đồ địa chính một số xã đang được hoàn tất nhưng nhìn chung hồ sơ địa chính được lập và quản lý chặt chẽ. Trong công tác quản lý tài chính về đất đai được thực hiện nghiêm túc công bằng, chính xác.

3.2. Tình hình biến động giá đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2017-2019

Thị trường đất đai trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, trong 2 năm qua giá đất theo khung nhà nước quy định tương đối ổn định. Tuy nhiên nó không phản ánh đúng thực trạng về giá đất và tình hình phát triển kinh tế. Thực tế ta thấy giá đất theo bảng 1 trên 2 thị trường Gqd và Gtt năm 2017-2019 có sự chênh lệch rất lớn. Qua đó cũng nhận thấy vấn đề bất cập trong công tác định giá đất theo khung giá nhà nước và giá đất trên thị trường chuyển nhượng. Tại các khu vực nghiên cứu, so sánh giá tại các tuyến đường năm 2017 và 2019, qua bảng 1 ta thấy giao động giá đất ở KV.III tại các tuyến 10,11,12 năm 2019 cao hơn giá đất cùng khu vực 2017 không đáng kể, đây là các tuyến đường mà việc giá đất chênh lệch ít do các vị trí trên nằm trong khu dân cư, mục đích sử dụng chủ yếu để ở, không có giá trị sinh lời nhiều, tuy nhiên trên thực tế giá đất theo quy định vẫn không được điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng thửa đất. Tại bảng 1 cũng cho thấy Mức chênh lệch giữa các khu vực và các tuyến đường nghiên cứu cao nhất và thấp nhất năm 2017 lần lượt là 1,05 lần và 6,57 lần, còn năm 2019 lần lượt là 1,08 lần và 6,71 lần.

Bảng 1. Tình hình biến động giữa Gqđ và Gtt hai năm 2017 – 2019

Khu vực	Tuyến đường phố	Giá	Giá đất năm 2017 (1000/m ²)			Giá đất năm 2019 (1000/m ²)		
			Gqđ	Gtt	Chênh lệch	Gqđ	Gtt	Chênh lệch
KV.I	Tuyến 1	Cao nhất	23.640	41.000	1,73	27.580	50.000	1,81
		Thấp nhất	2.280	12.000	5,26	2.660	18.000	6,77
	Tuyến 2	Cao nhất	17.940	38.000	2,12	20.930	45.000	2,15
		Thấp nhất	15.000	32.000	2,13	17.500	38.000	2,17
	Tuyến 3	Cao nhất	13.680	35.000	2,56	15.960	37.000	2,32
		Thấp nhất	11.040	30.000	2,13	12.880	33.000	2,56
KV.II	Tuyến 4	Cao nhất	9.600	18.000	1,87	11.200	29.000	2,59
		Thấp nhất	4.320	15.000	3,47	5.040	21.000	4,17
	Tuyến 5	Cao nhất	9.600	16.000	1,67	11.200	17.000	1,52
		Thấp nhất	8.040	14.000	1,74	9.380	15.000	1,60
	Tuyến 6	Cao nhất	9.480	10.000	1,05	11.060	12.000	1,08
		Thấp nhất	4.560	8.000	1,75	5.320	9.000	1,69
KV.III	Tuyến 7	Cao nhất	4.440	15.000	3,38	5.180	18.500	3,57
		Thấp nhất	4.440	13.000	2,93	5.180	15.000	2,90
	Tuyến 8	Cao nhất	7.440	11.000	1,48	8.680	13.000	1,50
		Thấp nhất	2.280	11.000	4,82	2.660	12.500	4,70
	Tuyến 9	Cao nhất	6.840	15.000	2,19	7.980	20.000	2,51
		Thấp nhất	1.980	13.000	6,57	2.310	15.500	6,71
KV.IV	Tuyến 10	Cao nhất	2.400	6.000	2,50	2.800	6.500	2,32
		Thấp nhất	1.824	4.500	2,47	2.128	5.000	2,35
	Tuyến 11	Cao nhất	4.680	15.000	3,21	5.460	15.500	2,84
		Thấp nhất	4.680	14.000	2,99	5.460	14.500	2,66
	Tuyến 12	Cao nhất	1.824	8.000	4,39	2.128	8.500	3,99
		Thấp nhất	1.824	7.000	3,84	2.128	7.500	3,52

(Nguồn: Số liệu thu thập, điều tra phỏng vấn)

3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Điện Biên Phủ**3.3.1. Yếu tố vị trí**

Vị trí được xét ở đây bao gồm vị trí về khu, vị trí của tuyến đường trong mối quan hệ tổng thể với các đường, phố khác trong cả thành phố, cuối cùng là vị trí trên cùng một tuyến đường đó. Giá đất ở các vị trí tại KV.I theo Gqđ trong các năm 2017-2019 ổn định, tăng đều theo hệ số điều chỉnh giá đất của tỉnh. Tuy nhiên giá đất trên thị trường thì biến động có hướng tăng, giá đất trung bình của vị trí tuyến 1 trên thị trường năm 2017 là 26.500.000/m² chênh lệch 2,04 lần trong khi đó giá đất trung bình vị trí tuyến 1 trên thị trường năm 2019 là 34.000.000/m² chênh lệch 2,25 lần.

Bảng 2. Giá đất trên địa bàn nghiên cứu theo các khu vực

Khu vực	Tuyến	Giá đất năm 2017 (1000/m ²)			Giá đất năm 2019 (1000/m ²)		
		Gqđ	Gtt	Chênh lệch (lần)	Gqđ	Gtt	Chênh lệch (lần)
KV.I	1	12.960	26.500	2,04	15.120	34.000	2,25
	2	16.470	35.000	2,13	19.215	41.500	2,16
	3	12.360	32.500	2,63	14.420	35.000	2,43
KV.II	4	6.960	16.500	2,37	8.120	25.000	3,08
	5	8.820	15.000	1,70	10.290	16.000	1,55
	6	7.020	9.000	1,28	8.190	10.500	1,28
KV.III	7	4.440	14.000	3,15	5.180	16.750	3,23
	8	4.860	11.000	2,26	5.670	12.750	2,25
	9	4.410	14.000	3,17	5.145	17.750	3,45
KV.IV	10	2.112	5.250	2,49	2.464	5.750	2,33
	11	4.680	14.500	3,10	5.460	15.000	2,75
	12	1.824	7.500	4,11	2.128	8.000	3,76

(Nguồn: Điều tra, thu thập thông tin)

Theo bảng 2 tại KV.IV vị trí tuyến đường có sự chênh lệch rõ rệt nhất giữa Gqđ và là vị trí tuyến đường số 12: Năm 2017 tại vị trí này Gqđ trung bình là 1.824.000/m², trong khi đó Gtt là 7.500.000/m² chênh lệch 4,11 lần. Đây là vị trí những lô đất nằm trong khu dân cư có đường bê tông từ 3-5 m; giá trị các khu đất này có sự chênh lệch lớn vì giá bán trên thị trường gấp nhiều lần giá quy định nhưng lại hợp với túi tiền của nhiều gia đình có nhu cầu xây nhà để ở, nhất là các cặp vợ chồng trẻ, cán bộ, công chức.

3.3.2. Yếu tố quy hoạch

Yếu tố quy hoạch có ảnh hưởng lớn đến giá đất, nó thể hiện qua việc xác định được giá trị hiện tại và tương lai của thửa đất nằm trong vùng quy hoạch dự án và các khu vực lân cận.

Để thấy được yếu tố quy hoạch ảnh hưởng đến giá đất năm 2017-2019. Chọn 2 tuyến đường quy hoạch, và so sánh giá đất trước và sau khi hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.

Trong quá trình nghiên cứu cho thấy: KV.III gồm các Tuyến 7: đường 20,5 m; Tuyến 9: đường Sùng Phái Sinh. Trước đây khi chưa có quy hoạch mở rộng và rải nhựa thì Gqđ (2017) tại khu vực dao động từ 13.000.000/m² đến 15.000.000/m² và Gtt (2017) dao động từ 13.000.000 đến 15.000.000/m² đối với tuyến 7.

Bảng 3. Yếu tố quy hoạch ảnh hưởng đến giá đất

Khu vực	Tuyến đường phố	Giá	Năm 2017	Năm 2019	Chênh lệch (lần)
			Trước quy hoạch (1000/m ²)	Sau quy hoạch (1000 m ²)	
KV.III	Tuyến 7	Cao nhất	15.000	18.500	1,23
		Thấp nhất	13.000	15000	1,15
	Tuyến 9	Cao nhất	15.000	20.000	1,33
		Thấp nhất	13.000	15.500	1,19

(Nguồn: Số liệu thu thập, điều tra phỏng vấn)

Như vậy, thời điểm trước quy hoạch tại vị trí đề tài nghiên cứu chúng ta thấy Gtt và Gqđ tại (tuyến 7) không tăng nhiều, tuy nhiên năm 2019 tuyến đường 7 (đường 20,5m được rải nhựa) khi đó giá đất trên thị trường chuyển nhượng đã tăng đáng kể so với giá đất trên thị trường năm 2017. Tỷ lệ biến động giữa Gtt(2017) và Gtt(2019) là 1,23 lần tại vị trí có giá đất cao nhất và 1,15 lần tại vị trí có giá đất thấp nhất (bảng 4).

Bảng 4. Bảng giá đất trên thị trường năm 2017 - 2019

Khu vực	Tuyến đường phố	Giá	Năm 2017	Năm 2019	Chênh lệch (lần)
			Gtt (1000/ m ²)	Gtt (1000/m ²)	
KV.IV	Tuyến số 7: Đường 20,5 m (Noong Bua - Pú Tũn)	Cao nhất	15.000	18.500	1,23
		Thấp nhất	13.000	15.000	1,15
	Tuyến số 9: Đường Sùng Phái Sinh	Cao nhất	15.000	20.000	1,56
		Thấp nhất	8.200	15.500	1,19

(Nguồn: Số liệu thu thập, điều tra phỏng vấn)

3.3.3. Yếu tố pháp lý của thửa đất

Tâm lý giao dịch của thị trường bất động sản và giá trị của thửa đất cũng phần nào ảnh hưởng từ yếu tố pháp lý của thửa đất. Tâm lý e ngại và không yên tâm về tính pháp lý của lô đất là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Khi thực hiện một giao dịch người mua luôn muốn làm hợp đồng mua bán và sang tên chuyển nhượng cho mình, tuy nhiên nhiều lô đất vì nhiều nguyên nhân khác nhau không cấp được GCN, ví dụ như: độ rộng mặt tiền nhỏ hơn 4 m, tổng diện tích nhỏ hơn 50 m²... ít được người sử dụng đất lựa chọn và không được cấp GCN theo quy định của nhà nước.

Bảng 5. Giá đất tại KV.IV chưa cấp giấy chứng nhận QSDĐ

Khu vực	Tuyến	Tính pháp lý	Giá đất cao nhất năm 2017 (1000đ/m ²)	Giá đất cao nhất năm 2019 (1000đ/m ²)
KV.II	Tuyến 4	Chưa cấp GCN	17.800	17.800
	Tuyến 5	Chưa cấp GCN	15.800	15.800
	Tuyến 6	Chưa cấp GCN	9.700	9.700

(Nguồn: Số liệu thu thập, điều tra phỏng vấn)

Trên cùng một tuyến đường, 2 vị trí sát nhau, tính pháp lý của lô đất cũng phản ánh trực diện đến giá đất của lô đất đó. Trên thực tế, độ chênh lệch về giá trị lô chưa được cấp GCN và lô đất đã được cấp GCN (không xét đến trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất) (bảng 6).

Bảng 6. Giá đất tại KV.IV đã cấp GCN

Khu vực	Tuyến	Tính pháp lý	Giá đất cao nhất năm 2017 (1000đ/m ²)	Giá đất cao nhất năm 2019 (1000đ/m ²)
KV.II	Tuyến 4	Đã cấp GCN	18.000	29.000
	Tuyến 5	Đã cấp GCN	16.000	17.000
	Tuyến 6	Đã cấp GCN	10.000	12.000

(Nguồn: Số liệu thu thập, điều tra phỏng vấn)

Một trong những yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến tính pháp lý của lô đất đó là quy hoạch sử dụng, có những lô đất đang sử dụng sau khi có quy hoạch lại không đủ điều kiện để cấp GCN. Lô đất chưa được lập biên bản phân chia tài sản thừa kế cũng là nguyên nhân dẫn tới việc không thể hoàn thành tính pháp lý của thửa đất, khiến các vùng giá đất tính pháp lý không rõ ràng hoặc không đầy đủ, có giá trên thị trường thấp.

Bảng 7. Chênh lệch giá bởi yếu tố pháp lý của thửa đất KV.II

Khu vực	Tuyến	Năm 2017		Chênh lệch (lần)
		Giá đất cao nhất tại các thửa đất chưa cấp GCN	Giá đất cao nhất tại các thửa đất đã cấp GCN	
KV.II	Tuyến 1	17.800	18.000	1.01
	Tuyến 2	15.800	16.000	1.01
	Tuyến 3	9.700	10.000	1.03

(Nguồn: Số liệu thu thập, điều tra phỏng vấn)

Từ số liệu bảng 7 ta thấy chênh lệch về giá tại tuyến được nghiên cứu giữa giá đất của 1 m² chưa được cấp GCN và giá đất của 1 m² đất đã cấp GCN cao nhất là 1,03 lần, và thấp nhất là 1,01 lần. Qua đây cũng phản ánh được sự ảnh hưởng của yếu tố pháp lý tới giá trị của thửa đất.

3.3.4. Yếu tố cá biệt

Yếu tố cá biệt của thửa đất bao gồm diện tích, độ rộng mặt tiền, độ sâu của thửa đất, hình thể, hướng đất, vị trí chênh cốt... Đây là các đặc điểm tự nhiên của thửa đất nói chung trong cả nước. Chúng có ảnh hưởng rất lớn đến tâm lý lựa chọn của người mua bất kể mục đích sử dụng chỉ để ở hay dùng để kinh doanh

Theo số liệu thực tế từ việc điều tra thu thập thông tin về các thửa đất, trong đó có yếu tố cá biệt của thửa đất cho thấy: yếu tố cá biệt được thể hiện bởi độ rộng mặt tiền, chiều dài, hình thể của thửa đất. Dựa theo thực tiễn đề tài và địa bàn nghiên cứu yếu tố cá biệt về độ rộng của mặt tiền ảnh hưởng đến giá đất.

Bảng 8. Yếu tố cá biệt về độ rộng mặt tiền

Yếu tố cá biệt (Độ rộng mặt tiền)	KV.I		
	Tuyến 1 (Giá trung bình)	Tuyến 2 (Giá trung bình)	Tuyến 3 (Giá trung bình)
Bé hơn 5 m	34.000	30.000	28.000
Từ 5 m – 7 m	60.000	58.000	50.000
Trên 7 m	70.000	68.000	60.000

(Nguồn: Số liệu thu thập, điều tra phỏng vấn)

Nghiên cứu tại KV.I (bảng 8) ta thấy các thửa đất trên cùng 1 tuyến có độ rộng mặt tiền khác nhau, nó cũng cho thấy những giá trị hoàn toàn khác nhau. Ở tuyến 1, đối với những thửa đất <5 m mặt có giá trị thửa đất trung bình thấp nhất, giá trị các thửa đất có độ rộng mặt tiền từ 5 m – 7 m có mức trung bình được cho là giá tốt nhất tại khu vực. Độ rộng mặt tiền phù hợp với mục đích kinh doanh, mở cửa hàng buôn bán, văn phòng đại diện... đây cũng được xem là khoảng dễ bán nhất trên cùng tuyến đường.

Khoảng mặt tiền còn lại là trên 7 m với giá trị trung bình là 66.000.000/m², với tổng diện tích > 150 m² thì đây được xem như là vị trí có số lượng giao dịch về bất động sản thấp nhất, vì giá tiền cao và tương tự ở các tuyến 2 và tuyến 3 tại KV.I.

3.3.5. Yếu tố chính sách

Với tiềm năng và sự phát triển của thành phố Điện Biên Phủ, trong nhiều năm qua UBND tỉnh đã có sự quan tâm đến công tác thu hút các nhà đầu tư lớn vào địa bàn. Nhiều chính sách, cơ chế ưu đãi, thu hút đầu tư được tỉnh ban hành, quán triệt và triển khai thực hiện. Các thủ tục hành chính được cải cách theo hướng tinh giản, hiện đại hóa, minh bạch, tạo thuận lợi tối đa cho các doanh nghiệp, hướng đến mục tiêu cải thiện môi trường đầu tư và nâng cao chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh.

Thành công của các nhà đầu tư đi trước đã trở thành một tín hiệu tốt đẹp, kêu gọi các nhà đầu tư sau, đây cũng là thế mạnh để thành phố Điện Biên Phủ đã bắt đầu trở thành điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

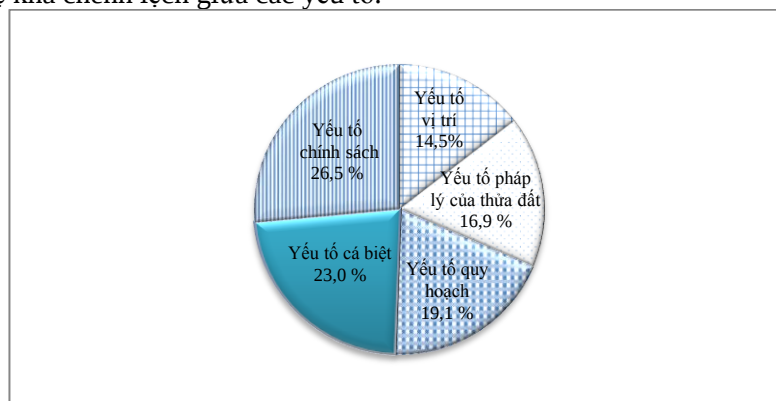
3.3.6. Đánh giá mức độ quan trọng của các yếu tố đến giá đất

Thành phố Điện Biên Phủ với 9 đơn vị hành chính cấp phường xã, là đô thị loại 3 thuộc tỉnh Điện Biên, là đô thị hạt nhân có tác động lan toả mạnh mẽ đến sự công nghiệp hoá vùng Tây Bắc bộ.

Trong nhiều năm qua, cơ cấu kinh tế Thành phố Điện Biên Phủ chuyển dịch tích cực và đúng hướng, mức độ phát triển kinh tế nhanh, hạ tầng đô thị được đầu tư đồng bộ, hệ thống giao thông được nâng cấp, cảnh quan đô thị được chỉnh trang và đầu tư mới, tạo nên nhiều tuyến phố đẹp, nhiều công trình được nâng cấp, cải tạo nâng cao giá trị cho thị trường bất động sản.

Qua số liệu điều tra phỏng vấn về mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến giá đất tại thành phố Điện Biên Phủ, để có đánh giá chính xác quy ước trọng số tương ứng với mỗi mức độ ảnh hưởng là 1,2,3,4,5. Tổng trọng số của nhóm yếu tố nào bé nhất và chiếm tỷ lệ nhỏ nhất thì đó là yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất nhiều nhất.

Sau khi xử lý số liệu, ta được kết quả đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố thông qua hình 1 với tỷ lệ khá chênh lệch giữa các yếu tố.



Hình 1. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất

Từ bảng 9 cho thấy trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ yếu tố vị trí có trọng số là 216/1485 điểm/100 phiếu điều tra, đây là trọng số bé nhất và theo quy ước là yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến giá đất. Với trọng số 251/1485 điểm/100 phiếu điều tra yếu tố pháp lý của thửa đất được xem là yếu tố có mức độ ảnh hưởng lớn thứ 2 tới giá đất. Yếu tố ít ảnh hưởng tới giá đất theo số liệu điều tra thu thập là yếu tố chính sách với trọng số là 393/1485 điểm/100 phiếu điều tra.

Bảng 9. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất

STT	Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Tổng điểm/ 100 phiếu điều tra
1	Yếu tố vị trí	216
2	Yếu tố pháp lý của thửa đất	251
3	Yếu tố quy hoạch	284
4	Yếu tố cá biệt	341
5	Yếu tố chính sách	393

4. Kết luận và đề nghị

4.1. Kết luận

Kết quả nghiên cứu giá đất ở và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2017-2019 cho thấy, giá đất trên địa bàn, có sự chênh lệch rõ và khác biệt nhau thể hiện qua các khu vực, tuyến đường, phân khúc khá rõ về giá đất là những khu kinh doanh, trung tâm, so với các khu đất ở xa trung tâm. Trong đó các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ thì có tới 05 yếu tố chủ yếu: (1) yếu tố vị trí; (2) yếu tố pháp lý của thửa đất; (3) yếu tố quy hoạch; (4) yếu tố cá biệt; (5) yếu tố chính sách. Thông qua đánh giá mức độ quan trọng của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cho thấy yếu tố vị trí có mức độ ảnh hưởng đến giá đất cao nhất và yếu tố chính sách có mức độ ảnh hưởng đến giá đất là thấp nhất. Chính vì vậy, khi nghiên cứu giá đất chúng ta cần phải nghiên cứu tổng hợp nhiều yếu tố một cách khoa học nhằm đưa ra mức giá chính xác, sát với giá thị trường.

4.2. Kiến nghị

- UBND thành phố Điện Biên Phủ cần tăng thêm nguồn lực cho cơ quan quản lý đất đai để các cơ quan này có thể làm việc tốt hơn. Đề cân bằng giữa giá đất thị trường và giá đất do Nhà nước quy định cần phải có một thị trường đất đai công khai, minh bạch, được tổ chức quản lý chặt chẽ.
- Cần thường xuyên theo dõi biến động về giá thị trường để có biện pháp quản lý giá đất cũng như thị trường nhà đất hợp lý. Khi giá tăng cao quá cần điều chỉnh giá Nhà nước cho phù hợp để sát với giá thị trường.
- Cần nghiên cứu việc áp dụng công nghệ thông tin vào việc định giá đất trên cơ sở tổng hợp mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO/ REFERENCES

- [1] V. D. Ha and T. T. H. Phung, "Determining factors affecting real estate prices," *Financial Review*, 1st term, pp. 54-57, November 2016.
- [2] T. Y. Nguyen and V. H. Hoang, "Research on some effects on residential land prices in Bac Ninh city, Bac Ninh province in 2011," *Journal of Science and Technology - University of Science and Technology*, vol. 98, no. 10, pp. 69-74, 2012.
- [3] V. D. Ha and T. T. H. Phung, "Determining factors affecting real estate prices," *Financial Review*, 1st term, pp. 54-57, November 2016.
- [4] H. L. Trinh, V. D. Tran, and V. H. Hoang, "Theory and practice of zoning urban land class according to land price on the basis of experimental GIS technology application in Quyet Thang commune, Thai Nguyen city," *Journal of Soil Science*, vol. 42, pp. 101-105, 2013.
- [5] V. H. Hoang, N. L. Ta, and H. L. Trinh, "Building and developing a digital cadastral database for land valuation and management in Ngo Quyen ward, Vinh Yen city, Vinh Phuc province," *Journal of Soil Science*, vol. 5, pp. 56-62, 2013.
- [6] H. L. Trinh and V. H. Hoang, "Building land value areas for land valuation on the basis of cadastral data, GIS technology and remote sensing images," *Journal of Agriculture and Rural Development*, vol. 8, pp. 85-94, 2013.
- [7] A. T. Pham, "Experimentally building a database of urban land prices based on the application of CAMA techniques in Hoang Van Thu ward, Bac Giang city, Bac Giang province," *Journal of Agriculture and Rural Development*, vol. 14, pp. 19-25, 2016.
- [8] T. V. Tran and T. G. Nguyen, "Application of Hedonic model on factors affecting real estate prices in Ho Chi Minh City," *Ho Chi Minh Economic Development Magazine*, no. 254, pp. 18-23, 2011.