

Thực trạng công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

Nguyễn Thị Huệ¹, Phan Thị Thanh Huyền², Nguyễn Văn Quân²

¹Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

²Học viện Nông nghiệp Việt Nam

Assessment the situation of residential land valuation in Tu Son city, Bac Ninh province

Nguyen Thi Hue¹, Phan Thi Thanh Huyen², Nguyen Van Quan²

¹Hanoi University of Natural Resources and Environment

²Vietnam National University of Agriculture

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuaf.12.4.2023.105-116>

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm chỉ ra những ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân trong công tác định giá đất ở cụ thể tại thành phố Từ Sơn. Kết quả nghiên cứu cho thấy, ngoài ưu điểm như nhận được sự quan tâm của các cấp lãnh đạo, đánh giá ở mức 1; cơ sở vật chất, trang thiết bị tương đối đầy đủ với điểm đánh giá tương ứng là 4,30 và 3,65; nguyên tắc, phương pháp định giá đất khá rõ ràng với điểm tương ứng là 3,47 và 3,13 thì vẫn còn những hạn chế như giá đất trong khung, bảng giá đất chưa phù hợp, không phản ánh đúng giá đất ở thị trường, giá đất ở thị trường thu thập được ít tin cậy, với điểm tương ứng là 1,77, 1,50 và 1,97; nhân lực định giá đất chưa đáp ứng cả về số lượng và chất lượng, điểm đánh giá 2,3; quy trình, thủ tục phức tạp, điểm đánh giá là 2,47 điểm. Kinh phí đầu tư cho định giá đất ở chưa có nên điểm đánh giá chỉ đạt 1,93 điểm. Để giải quyết những hạn chế, tồn tại trên cần áp dụng đồng thời 5 giải pháp về xây dựng cơ sở dữ liệu; nhân lực định giá đất; kiện toàn vai trò, chức năng của các tổ chức định giá đất; xây dựng và phát triển hệ thống định giá đất chuyên nghiệp; đảm bảo kinh phí định giá đất.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 15/05/2023

Ngày phản biện: 19/06/2023

Ngày quyết định đăng: 20/07/2023

Từ khóa:

Công tác định giá đất, đất ở, giá đất cụ thể, Từ Sơn.

ABSTRACT

The study aims to point out the advantages, limitations and causes of residential land valuation in Tu Son city. The research results show that, in addition to the advantages such as receiving the attention of leaders at all levels, assessed at levels 1; facilities and equipment are relatively complete with corresponding ratings of 4.30 and 3.65 points; the principles and methods of land valuation are quite clear, the evaluation score is 3.47 and 3.13, there are still limitations such as the land price in the framework, the land price list is not suitable, it does not reflect the residential land price in the market. The collected market land prices are less reliable, the respective evaluation scores are 1.77, 1.50 and 1.97; human resources for land valuation have not met both quantity and quality, evaluation score of 2.30; for complicated processes and procedures, the evaluation score is 2.47 points. Investment funds for residential land valuation are not available, so the evaluation score is only 1.93 points. To solve the above limitations and shortcomings, it is necessary to apply 5 solutions on building databases at the same time; human resources for land valuation; consolidating the roles and functions of land valuation organizations; building and developing a professional land valuation system; ensuring funding for land valuation.

Keywords:

Land valuation, residential land, specific land price, Tu Son.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Giá đất là một trong những căn cứ pháp lý để

tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến

đất đai như mua bán quyền sử dụng đất, cho thuê đất, thế chấp, góp vốn, bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất... [1]. Có nhiều nghiên cứu khác nhau liên quan đến giá đất. Nghiên cứu của [2-7] tập trung đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Một số nghiên cứu khác đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến trúng đấu giá quyền sử dụng đất, hay làm thay đổi giá đất, hay xây dựng bản đồ giá đất [1, 3, 8, 9]. Ngoài ra, cũng có những nghiên cứu đi sâu đánh giá các mô hình định giá đất, phương pháp, mục đích định giá đất; giải pháp phát triển định giá đất [10-14].

Tuy nhiên, đến nay trên thế giới cũng như Việt Nam chưa thấy nghiên cứu nào tập trung đánh giá một cách toàn diện về công tác định giá đất nhằm chỉ ra những thuận lợi, khó khăn, bất cập trong quá trình xác định giá đất ở phục vụ các mục đích khác nhau. Đối với những quốc gia có đa sở hữu về đất đai (trong đó có sở hữu tư nhân về đất đai), định giá đất được hiểu là quá trình ước tính giá trị bằng tiền của thửa đất cụ thể tại một thời điểm nhất định, theo một phương pháp xác định, cho các mục đích khác nhau [13-15]. Tại Việt Nam tồn tại duy nhất một hình thức sở hữu đất đai là sở hữu toàn dân, người dân không có quyền sở hữu đất đai, chỉ được quyền sử dụng đất nên định giá đất được hiểu là quá trình ước tính giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất theo các nguyên tắc, phương pháp định giá đất do Nhà nước quy định [16]. Định giá đất có vai trò đặc biệt quan trọng trong công tác quản lý đất đai trong đó bao gồm cả việc xác định các khoản tài chính về đất đai. Công tác định giá đất bên cạnh những thuận lợi vẫn còn nhiều hạn chế như thiếu thông tin chính xác về giá đất thị trường; cơ sở dữ liệu về giá đất còn chưa được đầy đủ, chưa được cập nhật, công khai; nhân lực định giá đất còn thiếu về số lượng và chất lượng... [17, 18].

Cũng như cả nước, công tác định giá đất tại thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, nhất là định giá đất ở cụ thể mặc dù đã được các cấp, các ngành quan tâm chỉ đạo thực hiện nhưng công

tác định giá đất ở còn chậm, chưa đảm bảo tiến độ theo quy định do nhiều nguyên nhân khác nhau. Vì vậy, nghiên cứu này được thực hiện để trả lời các câu hỏi: *Công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn có những thuận lợi và khó khăn gì? Các nguyên nhân chính là gì? Cần có giải pháp nào để công tác định giá đất ở được hoàn thiện hơn?*

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Phạm vi nghiên cứu: Nghiên cứu tập trung đánh giá công tác định giá đất ở cụ thể tại thành phố Từ Sơn trong giai đoạn 2017 - 2021 (5 năm).

Phương pháp thu thập số liệu: Nguồn số liệu thứ cấp liên quan đến công tác định giá đất ở được thu thập tại các cơ quan, đơn vị thuộc UBND thành phố Từ Sơn và UBND tỉnh Bắc Ninh. Số liệu sơ cấp được thu thập bằng phiếu điều tra in sẵn. Điều tra trực tiếp, ngẫu nhiên 30 cán bộ (thuộc sở, ban ngành và các phòng ban chức năng liên quan đến định giá đất) về thực trạng định giá đất ở cụ thể tại thành phố Từ Sơn. Nội dung phiếu điều tra gồm: thông tin cơ bản của người trả lời điều tra và các ý kiến đánh giá về thực trạng công tác định giá đất ở cụ thể (thu thập thông tin giá đất, nhân lực định giá đất, nguyên tắc, phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất...) và các đề xuất hoàn thiện công tác định giá đất ở cụ thể. Các tiêu chí được đánh giá theo thang đo Likert 5 cấp độ với từng cấp độ được quy định trong Bảng 1. Điểm đánh giá đối với từng cấp độ tương ứng là từ 5 điểm đến 1 điểm (Likert, 1932). Ngoài ra, người trả lời điều tra còn được đề nghị cho ý kiến về những tồn tại, bất cập và nguyên nhân trong công tác định giá đất ở tại nghiên cứu và các đề xuất giải quyết các tồn tại, bất cập đó.

Phương pháp tổng hợp, phân tích, so sánh: Số liệu điều tra về công tác định giá đất ở cụ thể được tổng hợp, phân tích và so sánh bằng phần mềm SPSS 25.0.

Phương pháp SWOT: Khung phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức đối với công tác định giá đất ở được xây dựng trên cơ

sở ý kiến đánh giá của các cán bộ công chức, viên chức và những người liên quan trực tiếp

đến công tác định giá đất ở tại nghiên cứu (Bảng 2).

Bảng 1. Quy định điểm, mức độ tác động theo thang đo Likert

Tiêu chí		Nhóm tiêu chí		Ghi chú
Điểm đánh giá trung bình (G_i)	Mức độ tác động	Điểm đánh giá trung bình (G_{av_k})	Mức độ tác động	
$G_i \geq 4,20$	1	$G_{av_k} \geq 4,20$	1	Rất phù hợp, rất sẵn sàng, rất tin cậy, rất ngăn, rất đáp ứng, rất trách nhiệm, rất tuân thủ, rất cao, rất đơn giản, rất đầy đủ, rất tốt, rất quan tâm.
$4,20 > G_i \geq 3,4$	2	$4,20 > G_{av_k} \geq 3,4$	2	Khá phù hợp, sẵn sàng, khá tin cậy, khá ngăn, khá đáp ứng, khá trách nhiệm, khá tuân thủ, khá cao, đơn giản, khá đầy đủ, khá tốt, quan tâm.
$3,4 > G_i \geq 2,6$	3	$3,4 > G_{av_k} \geq 2,6$	3	Phù hợp, bình thường, tin cậy, đáp ứng trung bình, tuân thủ.
$2,6 > G_i \geq 1,8$	4	$2,6 > G_{av_k} \geq 1,8$	4	Ít phù hợp, khó khăn, ít tin cậy, chậm, ít đáp ứng, ít trách nhiệm, ít tuân thủ, thấp, phức tạp, thiếu, ít quan tâm.
$G_i < 1,8$	5	$G_{av_k} < 1,8$	5	Không phù hợp, rất khó khăn, không tin cậy, rất chậm, không đáp ứng, không trách nhiệm, không tuân thủ, rất kém, rất phức tạp, rất thiếu, không quan tâm.

Bảng 2. Phân tích SWOT công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn

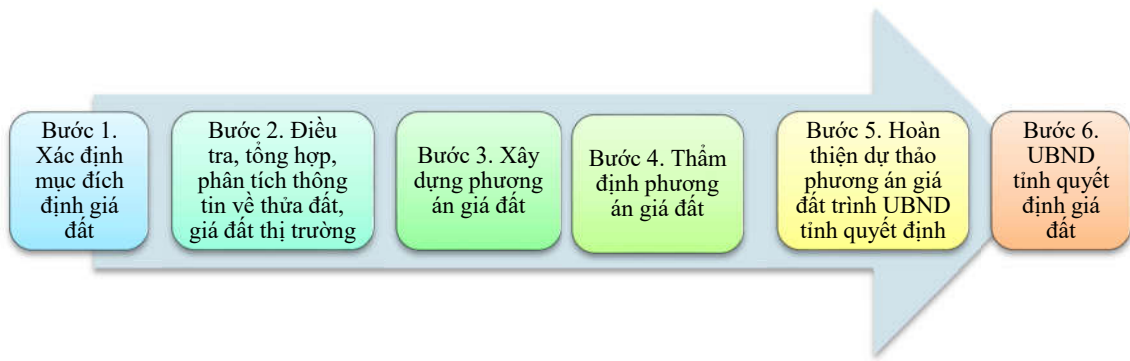
Điểm mạnh (S)	Điểm yếu (W)
Những thuận lợi bên trong của công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn. Các điểm mạnh này cần được duy trì, phát huy, nâng cao hiệu quả công tác định giá đất tại nghiên cứu.	Những khó khăn nội tại có thể khắc phục được trong công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn, từ đó có giải pháp phù hợp để hoàn thiện công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn.
Cơ hội (O)	Thách thức (T)
Những yếu tố thuận lợi bên ngoài tác động đến công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn. Những cơ hội này cần được tận dụng, nắm bắt kịp thời để hoàn thiện công tác định giá đất ở tại nghiên cứu.	Những khó khăn khách quan ảnh hưởng tiêu cực đến công tác định giá đất ở. Những khó khăn này cần có những giải pháp phù hợp để nâng cao hiệu quả công tác định giá đất ở tại nghiên cứu.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn

Công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn thực hiện theo Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 26 tháng 02 năm 2015 của UBND tỉnh Bắc Ninh quy định về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể [19] với 6 bước gồm: (i) Xác định mục đích định giá đất; (ii) Điều tra, tổng hợp, phân

tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất; (iii) Xây dựng phương án giá đất; (iv) Thẩm định phương án giá đất; (v) Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; (vi) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất (Hình 1). Công tác định giá đất ở hiện nay tại thành phố Từ Sơn không thuê đơn vị tư vấn độc lập mà do địa phương thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.



Hình 1. Quy trình định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn

Năm 2017, thành phố đã xác định giá đất ở cụ thể tại 3 dự án đấu giá quyền sử dụng đất gồm dự án đấu giá quyền sử dụng đất xã Tam Sơn với số lô đấu giá 25 lô, diện tích 2.341,7 m², số tiền trúng đấu giá 27.992 triệu đồng; phường Đồng Nguyên, số lô đấu giá 65 lô, diện tích 6172,98 m², số tiền trúng đấu giá 89.136 triệu đồng; dự án Khu nhà ở Đình Bảng, số lô 115 lô, diện tích 10.409 m², số tiền trúng đấu giá 67.970 triệu đồng. Năm 2018, UBND thành phố Từ Sơn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 80 lô đất xen kẹt tại khu phố Xuân Thụ, khu dân cư số 1 phường Đông Ngàn, khu dân cư Dương Lôi, Tân Hồng; Tương Giang; lô đất tại dự án nhà văn hoá khu phố Tân Lập và quỹ đất đấu giá... với diện tích 7.376,6 m². Số tiền trúng đấu giá 65.359,8 triệu đồng; tổ chức đấu giá QSDĐ xây dựng cơ sở hạ tầng, dự án nhà văn hóa khu phố Đền Rồng, diện tích đất ở 6.595,5 m², số tiền trúng đấu giá là 79.368,9 triệu đồng. Đồng thời, UBND thành phố cũng lập hồ sơ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 4 dự án gồm: dự án đấu giá 14 lô đất tại khu nhà ở số 1 Đông Ngàn; dự án đấu giá quyền sử dụng đất 09 lô xen kẹt tại khu phố Đại Đình, phường Tân Hồng, dự án khu nhà ở thôn Phúc Tinh - xã Tam Sơn; khu nhà ở phường Trang Hạ. Năm 2019, UBND thành phố đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và đầu tư xây dựng hạ tầng 05 dự án khu nhà ở, diện tích

đất ở 113.072,9 m²; với 1.080 lô đất, số tiền trúng đấu giá là 645.029,4 triệu đồng, gồm: Khu nhà ở xã Tam Sơn, Khu nhà ở phường Trang Hạ, Khu nhà ở phường Châu Khê, Khu nhà ở phường Đình Bảng, khu nhà ở xã Hương Mạc và giao đất ở theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 95 lô đất, diện tích 11.195,2 m², số tiền trúng đấu giá 217.351,8 triệu đồng. Trong năm 2019, ngoài xác định giá các dự án đấu giá quyền sử dụng đất, UBND thành phố Từ Sơn còn phối hợp với đơn vị tư vấn xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 của toàn tỉnh. Năm 2020, UBND thành phố Từ Sơn trình văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất của 4 dự án với tổng số 440 lô, tổng diện tích 117.000 m² gồm: dự án Khu nhà ở xã Tam Sơn, thị xã Từ Sơn (1,3 ha - 56 lô); dự án xây dựng Khu nhà ở phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn (3,8 ha - 147 lô); dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu nhà ở thôn Tiêu Sơn, xã Tương Giang (132 lô - 3,2 ha); dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu phố Trung Hòa, phường Tân Hồng (105 lô - 3,4 ha). Tuy nhiên, do diễn biến của dịch bệnh Covid - 19 nên không có dự án đấu giá quyền sử dụng đất nào được tổ chức vào thời điểm năm 2020, 2021 (Bảng 3).

Bảng 3. Kết quả thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Từ Sơn giai đoạn 2017 - 2021

TT	Kết quả	ĐVT	Năm				
			2017	2018	2019	2020	2021
1	Tổng số dự án đấu giá	Dự án	3	2	5	0	0
2	Tổng số lô	Lô	205	80	1190	0	0
3	Tổng diện tích	ha	1,82	1,40	12,56	0,00	0,00
4	Tổng số tiền trúng đấu giá	Triệu đồng	157.120	144,73	870,52	0,00	0,00

Nguồn: [20]

3.2. Đánh giá thực trạng công tác định giá đất tại thành phố Từ Sơn

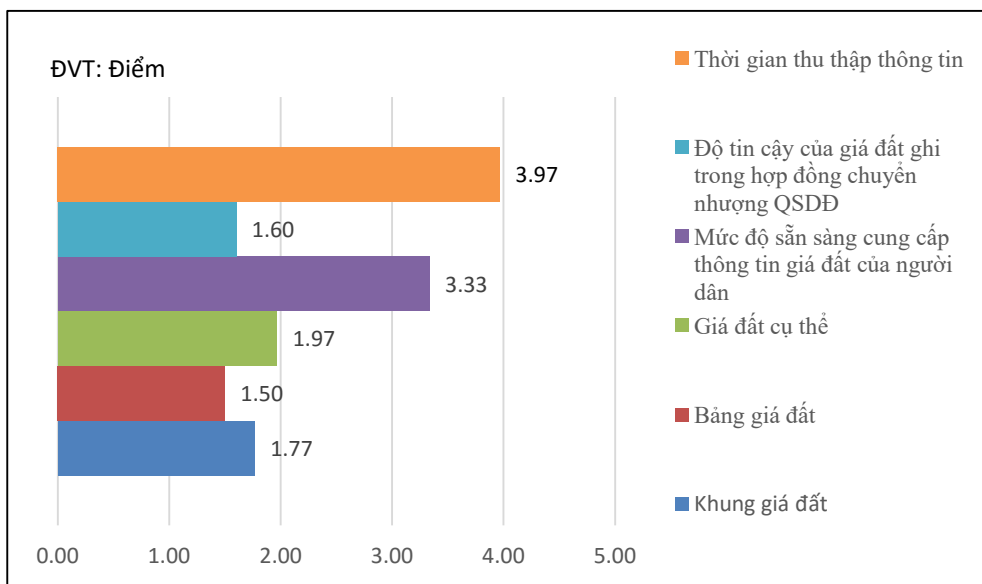
3.2.1. Đánh giá về thu thập thông tin giá đất

Theo Bảng 4, Hình 2 có thể thấy, mức độ phù hợp của giá đất quy định trong khung giá đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể ít phù hợp với giá trị thị trường của đất ở, điểm đánh giá dao động từ 1,50 đến 1,97 điểm tương ứng với mức 4 và mức 5 (Hình 3). Đa phần các cán bộ đều đánh giá, giá đất trong khung giá đất không phản ánh được giá trị thị trường của đất ở, giá đất trong khung giá thấp hơn rất nhiều so với giá đất thị trường. Giá đất trong bảng giá đất và giá đất cụ thể cũng thấp hơn nhiều giá trị thị trường. Đây

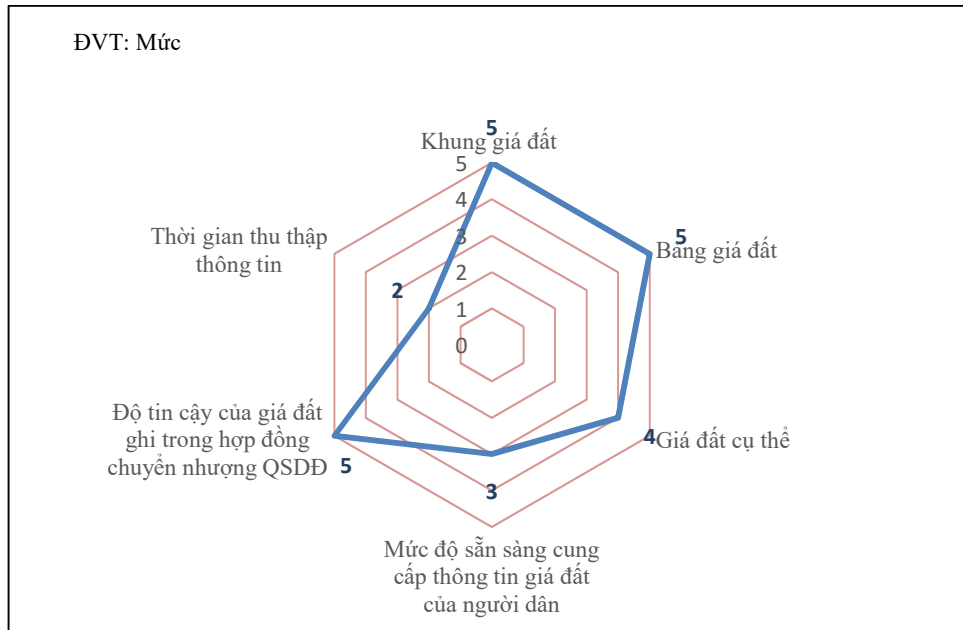
chính là một trong những nguyên nhân chính gây khó khăn cho công tác thu hồi, bồi thường về đất đai và thất thoát các khoản thu tài chính từ đất đai như đã được chỉ ra từ nghiên cứu của [17,21,22]. Đối với đánh giá về sự sẵn sàng cung cấp thông tin của người dân được các cán bộ đánh giá, người dân tương đối nhiệt tình trong việc cung cấp thông tin về giá đất ở giao dịch thành công nên thời gian thu thập thông tin ngắn với chỉ số đánh giá 3,97. Tuy nhiên, giá đất thu thập được từ điều tra người dân lại chênh lệch đáng kể so với giá đất ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vì thế điểm đánh giá cho tiêu chí này là 1,60 điểm (ít tin cậy).

Bảng 4. Kết quả đánh giá về thông tin giá đất ở và thu thập thông tin giá đất ở

Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của cán bộ theo thang đo Likert (số phiếu)					Điểm đánh giá trung bình	Mức đánh giá
	1	2	3	4	5		
Khung giá đất	11	12	2	3	0	1,77	5
Bảng giá đất	17	11	2	0	0	1,50	5
Giá đất cụ thể	6	19	5	0	0	1,97	4
Mức độ sẵn sàng cung cấp thông tin giá đất của người dân	0	0	20	10	0	3,33	3
Độ tin cậy của giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ	12	12	4	0	0	1,60	5
Thời gian thu thập thông tin	0	0	9	13	8	3,97	2



Hình 2. Điểm đánh giá trung bình về thông tin và thu thập thông tin giá đất ở



Hình 3. Mức đánh giá về thông tin và thu thập thông tin giá đất ở

Thời gian thu thập thông tin là tiêu chí được đánh giá tốt nhất ở mức 2; tiếp sau là sự sẵn sàng cung cấp thông tin của người dân mức 3; các tiêu chí mức độ phù hợp của giá đất quy định trong khung, bảng giá đất, giá đất cụ thể so với giá trị thị trường đất ở và mức độ tin cậy của giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là những tiêu chí có mức độ đánh giá thấp là mức độ 4, mức độ 5 (Hình 3).

3.2.2. Đánh giá về nhân lực tham gia công tác định giá đất ở

Nhân lực tham gia công tác định giá đất ở gồm: cán bộ tham gia định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất. Theo Bảng 5 và Hình

4 số lượng người tham gia định giá đất ở còn thiếu chưa đáp ứng được yêu cầu công việc với điểm đánh giá chung là 2,30 điểm (mức 4). Những người tham gia định giá đất là các công chức, viên chức thuộc biên chế của UBND thành phố phải thực hiện nhiều nội dung quản lý nhà nước về đất đai khác nhau nên không có chuyên môn sâu cũng như chưa thể tập trung toàn thời gian vào công tác định giá đất. Vì thế trình độ chuyên môn chỉ được đánh giá ở mức 4. Trong khi công tác định giá đất cần nhiều thời gian thu thập, xử lý, phân tích số liệu, xác định giá đất cho từng vị trí, từng dự án cụ thể với số lượng dự án lớn, thời gian định giá ngắn.

Bảng 5. Kết quả đánh giá nhân lực định giá đất ở

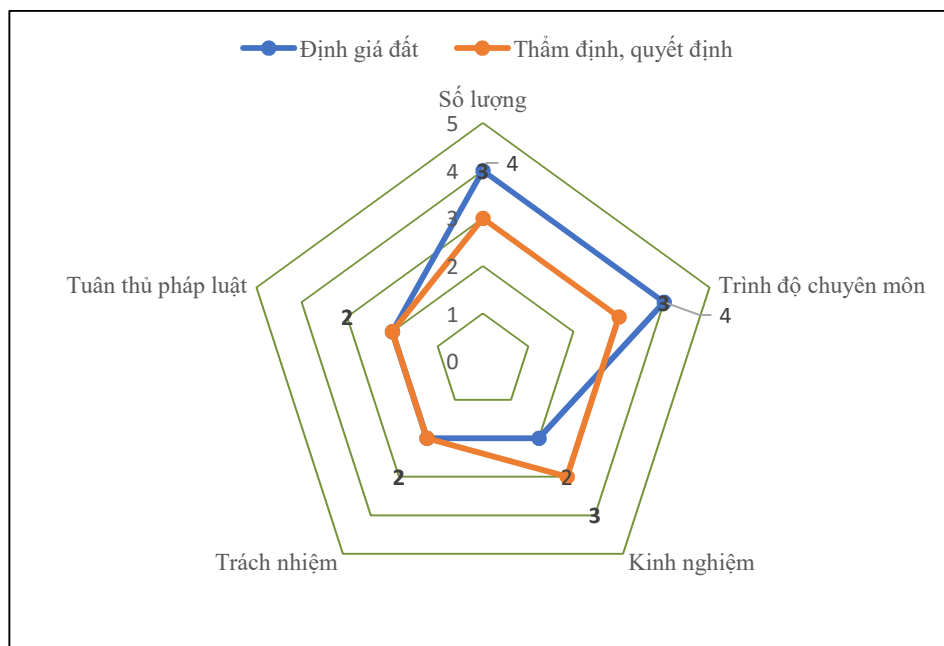
Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của cán bộ theo thang đo Likert (số phiếu)					Điểm đánh giá trung bình nhân lực định giá đất ở	Mức đánh giá nhân lực định giá đất ở
	1	2	3	4	5		
Số lượng	0	20	3	5	0	2,30	4
Trình độ chuyên môn	0	16	12	2	0	2,53	4
Kinh nghiệm	0	0	10	14	6	3,87	2
Trách nhiệm	0	0	8	14	8	4,00	2
Tuân thủ pháp luật	0	0	9	11	10	4,03	2

Bảng 6. Kết quả đánh giá nhân lực thẩm định, quyết định giá đất ở

Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của cán bộ theo thang đo Likert (số phiếu)					Điểm đánh giá trung bình nhân lực thẩm định, quyết định giá đất ở	Mức đánh giá nhân lực thẩm định, quyết định giá đất ở
	1	2	3	4	5		
Số lượng	0	9	11	5	5	3,20	3
Trình độ chuyên môn	0	10	8	10	2	3,13	3
Kinh nghiệm	0	0	20	9	1	3,37	3
Trách nhiệm	0	0	10	17	3	3,77	2
Tuân thủ pháp luật	0	0	9	11	10	4,03	2

Số liệu trong Bảng 6 cho thấy nhân lực thẩm định, quyết định giá đất ở là các cán bộ công chức, viên chức thuộc UBND tỉnh Bắc Ninh gồm chủ tịch UBND và đại diện các cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn, xác định giá đất. Số lượng cán bộ thẩm định định giá đất được đánh giá trung bình 3,20 điểm, cơ bản đáp ứng nhu cầu về nhân lực. Trình độ chuyên môn và kinh nghiệm trong công tác thẩm định định giá đất đều đạt mức 3 (mức trung bình) với điểm đánh giá tương ứng 3,13 và 3,37. Các cán bộ đều được đào tạo đúng chuyên ngành về các lĩnh vực như quản lý đất đai, bất động sản, địa chính... với thời gian công tác tối thiểu trên 5 năm. Vì vậy, mà tiêu chí trách

nhệm và tuân thủ pháp luật của các cán bộ đều được đánh giá ở mức 2 (khá đáp ứng), điểm đánh giá tương ứng 3,77 điểm và 4,03 điểm. Trách nhiệm công việc và sự tuân thủ pháp luật trong lĩnh vực định giá đất là yếu tố rất quan trọng tác động đến sự minh bạch, chính xác của giá đất. Kết quả tại Hình 4 cho thấy, đối với nhân lực thẩm định, quyết định giá đất ở được đánh giá cao hơn về mọi tiêu chí so với nhân lực tham gia định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn, vì thế cần thiết phải bổ sung số lượng, bồi dưỡng nâng cao trình độ, tập huấn nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật khi tham gia định giá đất hoặc cần phải thuê đơn vị tư vấn độc lập để nâng cao hiệu quả công tác định giá đất trên địa bàn.



Hình 4. Biểu đồ đánh giá nhân lực định giá đất

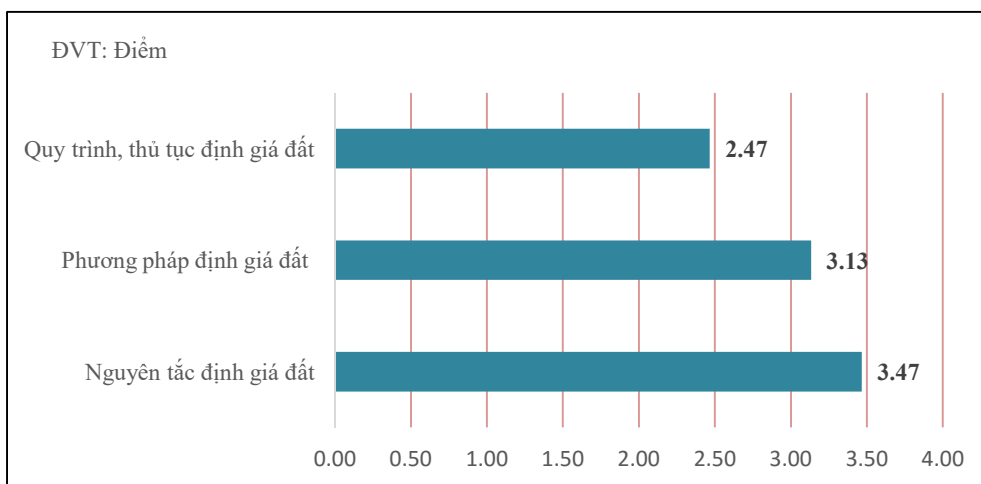
3.2.3. Đánh giá về nguyên tắc, phương pháp, quy trình, thủ tục định giá đất ở

Nguyên tắc định giá đất giúp cho việc định giá đất sát thực tế, tránh tình trạng xuất hiện nhiều mức giá trên thị trường. David [15] khẳng định, để các kết quả định giá đất phù hợp với giá thị trường, việc định giá phải tuân thủ theo các nguyên tắc định giá đất. Trong quá trình tham gia định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn, các cán bộ đánh giá mức độ hợp lý của các nguyên tắc định giá đất cao (mức 2), nguyên tắc định giá đất được quy định khá rõ ràng, chi tiết. Phương pháp định giá đất hiện đang áp dụng tại thành phố Từ Sơn là phương pháp so sánh trực tiếp, các cán bộ đánh giá về cơ bản phương pháp

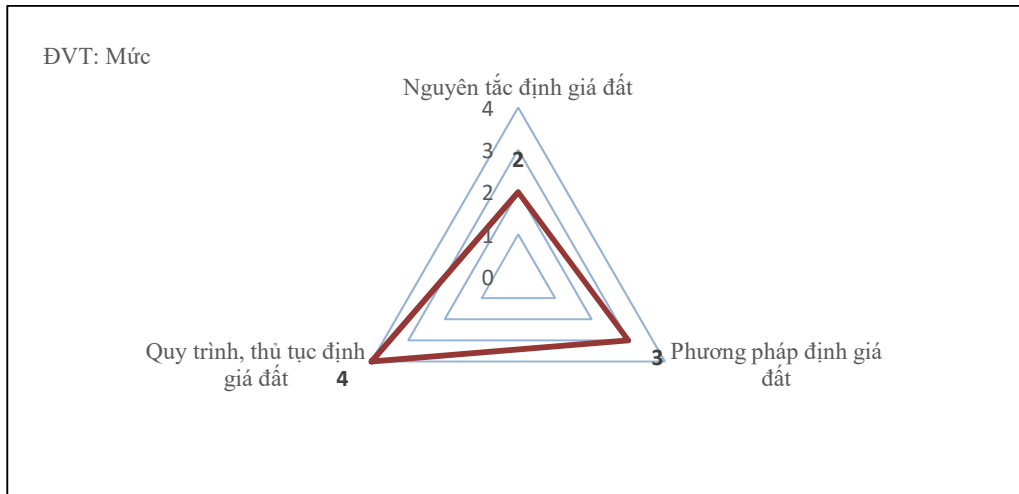
này đã phù hợp với đa phần các khu vực cần định giá tại thành phố, điểm đánh giá trung bình cho tiêu chí về mức độ phù hợp của phương pháp định giá đất là 3,13 điểm (mức 3) (Bảng 7). Tuy nhiên, tại một số khu vực, dân cư sinh sống ổn định, không có hoặc có rất ít biến động về đất đai, việc thu thập thông tin giá đất trở nên khó khăn, lúc này áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp không khả thi. Trình tự, thủ tục định giá đất ở được đánh giá phức tạp, gây khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện định giá đất. Điểm đánh giá trung bình là 2,47 (mức 4) điều tra mất thời gian, qua nhiều cấp (Hình 5, Hình 6).

Bảng 7. Kết quả đánh giá về nguyên tắc, phương pháp, quy trình, thủ tục định giá đất ở

Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của cán bộ theo thang đo Likert (số phiếu)					Điểm đánh giá trung bình	Mức đánh giá
	1	2	3	4	5		
Nguyên tắc định giá đất	0	5	11	9	5	3,47	2
Phương pháp định giá đất	0	10	8	10	2	3,13	3
Quy trình, thủ tục định giá đất	4	12	10	4	0	2,47	4



Hình 5. Điểm đánh giá của cán bộ về nguyên tắc, phương pháp, quy trình thủ tục định giá đất



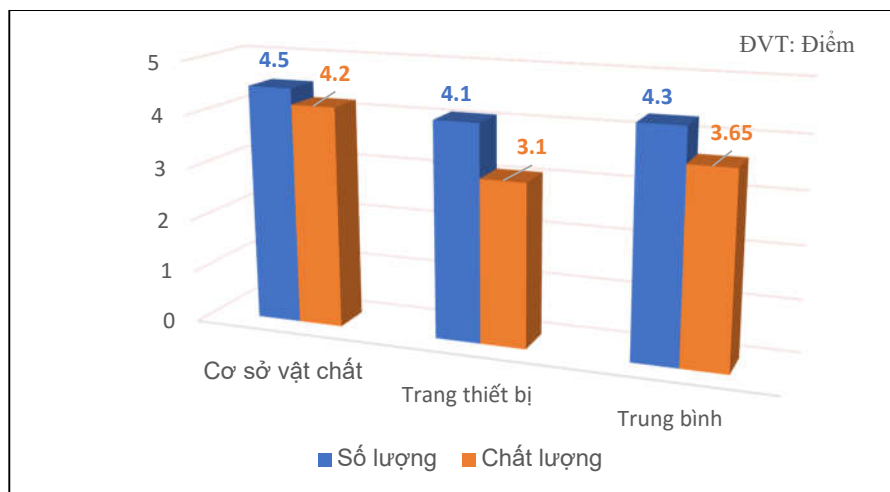
Hình 6. Mức đánh giá của cán bộ về nguyên tắc, phương pháp, quy trình thủ tục định giá đất

3.2.4. Đánh giá về cơ sở vật chất và trang thiết bị phục vụ định giá đất ở

Cơ sở vật chất phục vụ định giá đất gồm hệ thống phòng làm việc, phòng họp, hệ thống hỗ trợ như: đèn, điện, quạt, điều hoà... cơ sở vật chất tốt nâng cao hiệu quả công việc và ngược lại. Theo Hình 7, các cán bộ đánh giá mức đáp ứng cơ sở vật chất phục vụ công tác định giá đất trung bình là 4,5 điểm (mức 1). Do Từ Sơn mới được nâng cấp đơn vị hành chính thành thành phố Từ Sơn, nên hệ thống các cơ quan, văn phòng làm việc đều được đầu tư xây mới, chính vì thế cả số lượng và chất lượng cơ sở vật chất đều được đánh giá ở mức rất đầy đủ và rất tốt với điểm đánh giá trung bình lần lượt là 4,5 và 4,2.

Trang thiết bị phục vụ công tác định giá đất gồm có hệ thống máy tính, thiết bị khảo sát, đo đạc, phần mềm chuyên phục vụ tính toán giá đất... Điểm đánh giá trung bình cho tiêu chí trang thiết bị phục vụ định giá đất là 3,65 (mức

2). Về số lượng trang thiết bị đa phần các văn phòng làm việc đều được trang bị hệ thống máy tính, cài đặt các phần mềm chuyên ngành như: Microstation, Autocad, Acrgis... điểm đánh giá trung bình cho tiêu chí này khá cao 4,1 điểm (mức 2). Tuy nhiên, một số cán bộ cho rằng hệ thống phần mềm cần được nâng cấp, cần có những phần mềm xử lý và lưu trữ, khai thác số liệu về định giá đất ở chuyên nghiệp hơn. Hệ thống máy tính cũng không đồng bộ, có những máy đã được sử dụng từ lâu nên đã xuống cấp, nhiều máy chạy chậm, hoạt động chưa thực sự hiệu quả. Một số cán bộ phải tự trang bị máy tính xách tay... vì vậy điểm đánh giá trung bình cho tiêu chí chất lượng của trang thiết bị chỉ đạt 3,1 (mức 3) (Hình 5). Tuy vẫn còn một số hạn chế về mặt trang thiết bị làm việc nhưng nhìn chung các cán bộ vẫn đánh giá cơ sở trang thiết bị phục vụ định giá đất ở tương đối tốt, đều đạt mức 1, 2.



Hình 7. Đánh giá của cán bộ về cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ định giá đất ở

3.2.5. Đánh giá về sự quan tâm của các cấp lãnh đạo, phối hợp của các cơ quan, kinh phí đầu tư đối với định giá đất ở

Sau hơn 10 năm phấn đấu để trở thành đô thị loại 3, thành phố Từ Sơn đã đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng, kĩ thuật, chỉnh trang đô thị để trở thành vùng trung tâm mở rộng của vùng Thủ đô đảm bảo văn minh, văn hiến, hài hoà, hiện đại. Chính vì vậy, theo Bảng 8, Hình 8 việc quản lý và sử dụng, phân bổ đất đai nói chung và quỹ đất ở nói riêng như thế nào cho hiệu quả và hợp lý là vấn đề được quan tâm hàng đầu trong các nội dung quản lý về đất đai. Định giá đất ở là công tác quan trọng đóng vai trò định hướng sử dụng đất nên được các cấp lãnh đạo của tỉnh Bắc Ninh, thành phố Từ Sơn quan tâm đặc biệt. Vì vậy các cán bộ đều đánh giá tiêu chí này ở mức 1, 2 là rất quan tâm hoặc quan tâm với điểm đánh giá trung bình là 4,30 điểm (mức 1).

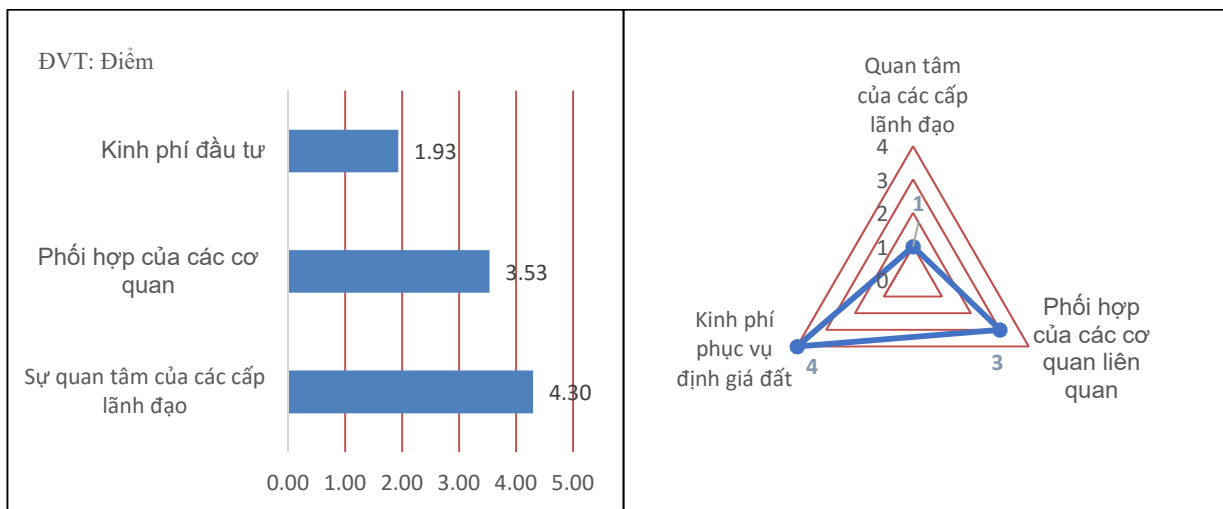
Các cơ quan tham gia định giá đất tại thành

Bảng 8. Kết quả đánh giá về sự quan tâm của các cấp lãnh đạo, phối hợp giữa các cơ quan, kinh phí đầu tư cho công tác định giá đất ở

Tiêu chí đánh giá	Đánh giá của cán bộ theo thang đo Likert (số phiếu)					Điểm đánh giá trung bình	Mức đánh giá
	1	2	3	4	5		
Sự quan tâm của các cấp lãnh đạo	0	0	3	15	12	4,30	1
Phối hợp của các cơ quan	0	8	5	10	7	3,53	3
Kinh phí đầu tư	2	28	0	0	0	1,93	4

phố Từ Sơn gồm có Phòng Tài nguyên và Môi trường Từ Sơn, Chi cục thuế, Trung tâm phát triển quỹ đất, Văn phòng Đăng ký đất đai Từ Sơn và một số ban ngành khác. Sự phối hợp giữa các cơ quan về định giá đất ở được đánh giá trung bình 3,53 điểm, mức 3 là mức bình thường. Mặc dù công tác định giá đất cần sự phối hợp của nhiều đơn vị nhưng vẫn được đánh giá là tương đối thuận lợi, không gặp khó khăn trong các bước thực hiện. Các cơ quan tham gia đều nhiệt tình hỗ trợ, thực hiện phần công việc của mình.

Hiện tại, nguồn kinh phí đầu tư cho công tác định giá đất ở còn hạn hẹp, các chi phí phát sinh như chi phí điều tra, chi phí thông tin liên lạc, bổ sung trang thiết bị cần thiết phục vụ định giá đất do các cán bộ tham gia tự túc. Chính vì vậy, điểm đánh giá cho tiêu chí này chỉ đạt 1,93 điểm (mức 4) là mức kém.



a. Điểm đánh giá

b. Mức đánh giá

Hình 8. Đánh giá về sự quan tâm của các cấp lãnh đạo, phối hợp của cơ quan, kinh phí đầu tư cho định giá đất ở

3.3. Phân tích SWOT về công tác định giá đất ở thành phố Từ Sơn

Dựa trên cơ sở kết quả đánh giá biến động giá đất ở, đánh giá công tác định giá đất ở và mức độ ảnh hưởng các yếu tố ảnh hưởng đến công tác định giá đất ở, nghiên cứu đưa ra phân

tích SWOT các điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức của công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn để làm căn cứ đề xuất các giải pháp hoàn thiện công tác định giá đất ở tại nghiên cứu (Bảng 9).

Bảng 9. Phân tích SWOT về công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn

Điểm mạnh (S)	Điểm yếu (W)
<ul style="list-style-type: none"> - Công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn được các cấp lãnh đạo quan tâm đặc biệt, được tạo điều kiện và nhận sự phối hợp nhiệt tình của các ban ngành có liên quan. - Trong giai đoạn 2017 – 2021, thị trường bất động sản tại thành phố Từ Sơn cực kỳ sôi động, là điều kiện thuận lợi để thu thập thông tin về giá đất dễ dàng và nhanh chóng. - Trang thiết bị phục vụ công tác định giá đất nhìn chung khá đầy đủ, đáp ứng được yêu cầu của công tác định giá đất. 	<ul style="list-style-type: none"> - Thông tin về giá đất ở thu thập được có độ tin cậy thấp; - Nhân lực tham gia định giá đất ở cụ thể còn thiếu; - Trình độ chuyên môn của cán bộ định giá đất ở mức ít đáp ứng; - Cơ sở dữ liệu về đất đai trong đó có giá đất ở không đầy đủ, không được cập nhật thường xuyên; - Chưa áp dụng công nghệ thông tin vào định giá đất ở.
Cơ hội (O)	Thách thức (T)
<ul style="list-style-type: none"> - Pháp luật về đất đai trong đó có định giá đất ngày càng hoàn thiện hơn; + Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bỏ quy định về khung giá đất, công tác xác định giá đất sẽ sát với giá thị trường hơn; + Phân thẩm quyền về lập, thẩm định và phê duyệt giá đất giảm áp lực cho cơ quan cấp tỉnh; - Cách mạng công nghiệp 4.0 phát triển hỗ trợ công tác định giá đất ở tốt hơn. 	<ul style="list-style-type: none"> - Việc xác định giá trị thị trường của đất ở gặp nhiều khó khăn; - Số lượng dự án đất ở, nhà ở gia tăng theo tốc độ của quá trình đô thị hoá, công nghiệp hoá đòi hỏi công tác định giá đất cần cần được nâng cao về hiệu quả chất lượng và rút ngắn thời gian định giá.

3.4. Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn

Để khắc phục những hạn chế, bất cập trong công tác định giá đất ở cần thực hiện đồng thời các giải pháp sau:

- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai hoàn thiện, đồng bộ, công khai, minh bạch và thường xuyên được cập nhật, từ cấp tỉnh đến cấp huyện, về giá đất làm căn cứ để xác định giá các loại đất. Khắc phục tình trạng người dân kê khai giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng thấp để trốn thuế bằng cách xây dựng các chế tài có mức răn đe tương ứng với các hành vi vi phạm trong các trường hợp khai không đúng, công chứng, chứng nhận sai sự thật hoặc làm sai lệch hồ sơ giao dịch.

- Đảm bảo đủ nhân lực định giá đất về cả số lượng và chất lượng. Bên cạnh đó, cần thành lập tổ chức định giá đất chuyên nghiệp, bổ sung nguồn nhân lực vào đội ngũ cán bộ làm công tác giá đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, cũng như định giá viên hành nghề trong các tổ chức có chức năng tư vấn giá đất. Xây dựng hệ thống cơ quan định giá đất độc lập

với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai như cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyên mục đích sử dụng đất. Nâng cao năng lực cơ quan định giá đất độc lập theo hướng tự chủ về mặt tài chính.

- Ngoài ra, cũng cần phát triển hệ thống định giá đất chuyên nghiệp, áp dụng công nghệ thông tin và trí tuệ nhân tạo vào xây dựng các phần mềm tự động hoá trong định giá đất. Thành phố Từ Sơn cũng cần phải cần có những chính sách hỗ trợ về mặt kinh phí một cách chi tiết để đảm bảo công tác định giá đất ở được thực hiện thuận lợi, chất lượng định giá đất ở nâng cao.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2017 – 2021, UBND thành phố Từ Sơn đã định giá đất ở cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm bán đấu giá của 1.475 thửa đất thuộc 10 dự án nhà ở. Tổng diện tích của các dự án là 18,78 ha, thu được cho ngân sách Nhà nước 117,237 tỷ đồng. Công tác định giá đất ở cụ thể tại thành phố Từ Sơn Ninh được các cấp lãnh đạo đặc biệt quan tâm, được đánh giá ở mức 1; cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ định giá đất ở tương đối đầy đủ, điểm đánh

giá đánh giá lần lượt là 4,30 và 3,63 điểm (mức 2 và mức 3). Nguyên tắc, phương pháp định giá đất rõ ràng, điểm đánh giá tương ứng là 3,47 (mức 2) và 3,13 (mức 3). Bên cạnh đó vẫn còn những tồn tại, hạn chế như thông tin về giá đất quy định trong khung, bảng giá đất ít phù hợp với giá đất thị trường, không phản ánh được giá đất ở thị trường với điểm đánh giá từ 1,50 (mức 5) đến 1,97 (mức 4), giá đất ở thị trường thu thập được trong quá trình điều tra không có độ tin cậy cao do giá khai trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế rất nhiều, vì thế điểm đánh giá chỉ đạt 1,60 (mức 5); nhân lực định giá đất chưa đáp ứng cả về số lượng và chất lượng, điểm đánh giá 2,30 (mức 4); quy trình, thủ tục định giá đất ở khá phức tạp, nên điểm đánh giá là 2,47 điểm (mức 4). Kinh phí đầu tư cho công tác định giá đất ở còn hạn hẹp nên điểm đánh giá chỉ đạt 1,93 điểm (mức 4). Để giải quyết những hạn chế, tồn tại trên trong công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn, cần áp dụng đồng thời 5 giải pháp về xây dựng cơ sở dữ liệu; nhân lực định giá đất; kiện toàn vai trò, chức năng của các tổ chức định giá đất; xây dựng và phát triển hệ thống định giá đất chuyên nghiệp; đảm bảo kinh phí định giá đất để công tác định giá đất tại thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh được hoàn thiện hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Hoàng Văn Cường (2019). Một số kiến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong luật đất đai năm 2013. Hội thảo khoa học Quốc gia khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật Đất đai 2013. Trường Đại học Kinh tế quốc dân. 3-16.

[2]. Huang Z & Du X (2020). How does high-speed rail affect land value? Evidence from China. *Land Use Policy*, 105068. <https://doi.org/101016/j.landusepol2020105068>.

[3]. Mitsuta N & Goto K (2012). Shishido S. Economic Factors Affecting Land Price Changes in Japan. *Stud Reg Sci*. 42. doi: 10.2457/srs.42.271.

[4]. Topcu M & Kubat A. (2012) Old and new city: Morphological analysis of Antakyacal Analysis of Antakya.

[5]. Phan Thi Thanh Huyen, Lo Thi Hong & Ho Thi Lam Tra (2017). Factors Affecting Residential Land Price in Dien Bien Phu city, Dien Bien province. *J Vietnam Agric Science Technol*. 15 (9): 1186–95.

[6]. Nguyễn Ngọc Anh, Nguyễn Thế Hùng & Phan Đình Bình (2016). Nghiên cứu sự khác biệt giữa giá đất ở đô thị trên thị trường và giá đất quy định tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. *Tap chí Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn*. 19: 18–26.

[7]. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn & Trịnh Thị Mai (2020). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. *Tap chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*. 18: 40–5.

[8]. Verheye WH (2009). *Land Use, Land Cover and Soil Sciences - Volume III: Land Use Planning*. EOLSS Publications 2009.

[9]. Phạm Phương Nam, Nguyễn Thị Thu Hương & Phan Thị Thanh Huyền (2019). Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. 17(6): 493–501.

[10]. Cheng Lim L, Adair A, McGreal S & Webb J. (2006). Strategic management and operations of real estate valuation service providers in Hong Kong. *Journal of Property Investment & Finance*. 24 (4): 343–62. doi:10.1108/14635780610674525

[11]. Abidoye RB & Chan APC (2016). Critical determinants of residential property value: professionals' perspective. *Journal of Facilities Management*. 14(3): 283–300. doi:10.1108/JFM-02-2016-0003

[12]. Helbich M & Kuntz M (2014). Geostatistical mapping of real estate prices: an empirical comparison of kriging and cokriging. *Int J Geogr Inf Sci*. 28: doi: 10.1080/13658816.2014.906041.

[13]. Dale PF & McLaughlin JD (2000). *Land Administration*. Oxford University Press.

[14]. Wyatt P. (2013). *Property valuation*. Second Edition. Chichester, West Sussex, UK. Wiley Blackwell.

[15]. David Parker (2022). *Principles and Practice of Property Valuation in Australia 3rd Edition* - SoftArchive. Routledge publishing house.

[16]. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai 2013*.

[17]. Hoàng Văn Cường, Nguyễn Thị Hải Yến & Nguyễn Thanh Lâm (2019). Nghiên cứu tổng quan về kinh tế đất và khai thác các nguồn thu từ đất. Hội thảo khoa học quốc gia: Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật đất đai 2013. Đại học Kinh tế quốc dân. 181–204.

[18]. Nguyễn Hồ Phi Hà & Nguyễn Thị Hà (2018). Vấn đề khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai ở Việt Nam hiện nay. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ- Bộ Tài chính. Mã số 2018-02.

[19]. UBND tỉnh Bắc Ninh (2015). Quyết định số 02/2015 – UBND ngày 26 tháng 02 năm 2015 về việc ban hành quy định, trình tự, thủ tục giá đất cụ thể tại tỉnh Bắc Ninh.

[20]. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Từ Sơn (2017 - 2021). Báo cáo kết quả công tác Tài nguyên và Môi trường và công tác quản lý đất đai thành phố Từ Sơn (2017, 2018, 2019, 2020, 2021).

[21]. Ngô Trí Long (2019). Tồn tại, bất cập trong định giá đất, định hướng hoàn thiện. Kỳ yếu hội thảo khoa học quốc gia: Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật đất đai 2013. 161 -166.

[22]. Nguyễn Thị Huệ, Nguyễn Văn Quân, Xuân Thị Thu Thảo & Nguyễn Sỹ Hà (2022). Biến động giá đất ở tại thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2017 - 2021. *Tap chí Khoa học Công nghệ và Lâm nghiệp*. 6: 121–30. <https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.6.121-130>