

THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

NGUYỄN TRỌNG ĐỘI, NGUYỄN DUY TÍNH, NGUYỄN MINH TOÀN
NGUYỄN Y HOÀI NI, HỒ THỊ MỸ DUYÊN, VƯƠNG THỊ TRÚC LY

Khoa Khoa học Tự nhiên, Trường Đại học Quy Nhơn

Tóm tắt:

Giá đất do Nhà nước quy định thường thấp hơn, thậm chí thấp hơn nhiều lần so với giá đất trên thị trường. Hệ số điều chỉnh giá đất là ẩn số quan trọng của hàm số xác định giá đất cụ thể theo phương pháp định giá hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại thành phố Quy Nhơn khác nhau về phạm vi áp dụng và biến động khác nhau giữa 21 phường, xã ở 02 giai đoạn trước và khi áp dụng Luật Đất đai 2013. Hệ số điều chỉnh giá đất ở còn cao ở thời kỳ đầu, tăng trung bình 0,1 lần/năm từ năm 2021 đến nay và chưa thực sự phù hợp về bản chất kinh tế đất, khả năng sinh lợi của đất đai theo vị trí đất. Sự biến động còn mâu thuẫn với sự thay đổi giá đất trên thị trường và bảng giá đất. Cần thực hiện nhiều giải pháp trong xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất ở dựa trên bảng giá đất theo vị trí đất, tỉ lệ các yếu tố cấu thành giá đất và khả năng sinh lợi theo vị trí đất.

Từ khóa: Hệ số điều chỉnh giá đất ở; Giá đất theo bảng giá; Giá đất phổ biến trên thị trường.

1. Đặt vấn đề

Điều 3, Luật Đất đai 2024 đã ghi rõ “Giá đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định”. Giá đất luôn là vấn đề nóng ở mọi thời điểm, mọi lĩnh vực có liên quan đến giá, nhất là kể từ khi giá đất chính thức được thừa nhận từ Luật Đất đai 1993 đến nay. Quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa ngày một phát triển, nhu cầu sử dụng đất phi nông nghiệp ngày một tăng lên, các giao dịch về đất đai trên thị trường tự do ngày một sôi động, cùng với các khó khăn nảy sinh trong việc thu hồi đất,

giải phóng mặt bằng mà trung tâm là giá đất bồi thường đã làm cho phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất ra đời và được áp dụng. Bản chất của phương pháp này là xác định “hệ số điều chỉnh giá đất” - hệ số chênh lệch giữa giá đất của bảng giá do Nhà nước ban hành và giá đất phù hợp với thị trường trong điều kiện bình thường. Tuy nhiên, kể từ khi được quy định và ban hành theo Thông tư 93/2011/TT-BTC đến nay, hệ số điều chỉnh giá đất vẫn là một ẩn số khó xác định, thiếu thuyết phục cả về mặt cơ sở khoa học và thực tiễn [1].

Trong những năm gần đây có rất nhiều nghiên cứu về giá đất, phương pháp định giá

đất và các vấn đề gắn với giá đất trong quản lý đất đai. Năm 2020, nhóm tác giả Phạm Thế Trịnh và các cộng sự đã nghiên cứu về một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội [2], hay nghiên cứu xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Cần Thơ của nhóm tác giả Phạm Thanh Thảo và Phan Trung Hiền năm 2021 [3]... Tuy nhiên, các nghiên cứu này chỉ dừng lại ở mức xác định các nhân tố ảnh hưởng và tỉ lệ các yếu tố cấu thành nên giá đất tại khu vực nghiên cứu, trong đó nhấn mạnh tỷ lệ cấu thành giá đất của nhân tố cơ sở hạ tầng. Năm 2021, nhóm tác giả Phạm Thị Hà, Nguyễn Văn Quân, Nguyễn Văn Trung đã thực hiện nghiên cứu ứng dụng mô hình hồi quy trong định giá đất ở tại phường Nghi Tân, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An [4], nghiên cứu này bên cạnh việc chỉ ra được các yếu tố cấu thành nên giá đất, mặt khác đã áp dụng tỉ lệ các yếu tố cấu thành để định giá đất cho khu vực nghiên cứu. Tuy đã có nhiều công trình nghiên cứu đến giá đất trong những năm gần đây nhưng chỉ mới dừng ở mức độ là xác định được tỉ lệ các yếu tố cấu thành nên giá đất hoặc hơn thế nữa là dựa vào các phương pháp khoa học đã tính ra được giá trị đất đai. Tính đến thời điểm hiện tại chưa có một công trình nghiên cứu khoa học nào đã xây dựng được hệ số điều chỉnh giá đất hay định giá đất cụ thể tại Bình Định.

Quy Nhơn là một thành phố đô thị loại I của tỉnh Bình Định có diện tích tự nhiên là 28.600 ha, quá trình đô thị hóa với sự mở rộng và phát triển của các khu đô thị, khu du lịch, khu kinh tế... và sự gia tăng của dân số, nhu cầu sử dụng đất đã làm cho biến động sử dụng đất diễn ra rất mạnh, dẫn đến giá đất trên thị trường biến động rất lớn và có xu thế bỏ xa giá đất tại bảng giá do Nhà nước ban hành. Hệ số điều chỉnh giá đất tại thành phố Quy Nhơn đã

được ban hành nhiều lần và đã bộc lộ những điểm chưa hợp lý cả về mặt giá trị hệ số theo các đơn vị hành chính xã phường, cũng như cơ sở khoa học và thực tiễn để ban hành hệ số này. Do đó, cần nghiên cứu và xây dựng phương pháp xác định hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp hơn trên cơ sở các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

2. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

2.1. Dữ liệu

Tiến hành thu thập các văn bản về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, bảng giá đất của tỉnh Bình Định từ khi có hệ số điều chỉnh giá đất đến nay từ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định, sau đó lọc và lựa chọn phần dữ liệu hệ số điều chỉnh giá đất ở trên địa bàn thành phố Quy Nhơn. Thu thập các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và quy hoạch của thành phố Quy Nhơn phục vụ đánh giá sự phù hợp về hệ số điều chỉnh giá đất của thành phố Quy Nhơn.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp*: thu thập các tài liệu là các văn bản quy phạm pháp luật về giá đất, định giá đất và hệ số điều chỉnh của Trung ương trên các trang web của Bộ Tư Pháp, Bộ Tài Nguyên và Môi trường. Thu thập các quyết định về ban hành bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất của tỉnh Bình Định từ năm 2011 cho đến nay tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định. Đồng thời thu thập các thông tin, tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội, quy hoạch... tại Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn.

- *Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp*: sử dụng mẫu phiếu điều tra giá đất thị trường theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT, tiến hành điều tra 63 mẫu trên các tuyến đường chính của các phường, xã của thành phố Quy Nhơn ở nhiều vị trí đất khác nhau để thu thập

thông tin giá thị trường từ người dân và ghi nhận các thông tin về tự nhiên, kinh tế-xã hội, cơ sở hạ tầng, quy hoạch... thể hiện thông tin về khả năng sinh lợi của đất tại các vị trí khảo sát. Thu thập 42 hợp đồng chuyển nhượng tại các Văn phòng công chứng và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Quy Nhơn và 35 tin bán bất động sản trên các trang thông tin của các sàn giao dịch bất động sản tại Quy Nhơn để có thêm thông tin giá đất thị trường.

- *Phương pháp phân tích tổng hợp số liệu, tài liệu:* phân tích tổng hợp các văn bản về giá đất để làm rõ cơ sở lý luận và pháp lý về hệ số điều chỉnh giá đất. Phân tích các văn bản về giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất của tỉnh Bình Định để làm rõ sự thay đổi hệ số điều chỉnh giá đất ở của thành phố Quy Nhơn.

- *Phương pháp chuyên gia:* Tham khảo ý kiến của các chuyên gia trong lĩnh vực định giá đất, tham khảo các tài liệu, nghiên cứu, báo cáo khoa học đã được công bố trên các tạp chí và các kỹ yếu hội thảo, hội nghị.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Sự ra đời của giá đất cụ thể và hệ số điều chỉnh giá đất

Giá đất cụ thể lần đầu tiên được thể hiện trong hệ thống văn bản pháp luật về đất đai tại Nghị định 123/2007/NĐ-CP và được đề cập tại Điều 2, Nghị định 120/2010/NĐ-CP về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất. Tuy nhiên tại văn bản này, giá đất cụ thể được sử dụng là “giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường”. Giá đất cụ thể chỉ được quy định với tên gọi đầy đủ như hiện nay tại Khoản 2, Điều 18, Luật Đất đai 2013, cụ thể là “Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể”. Trên cơ sở Luật Đất đai 2013,

phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể được Chính phủ quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về giá đất và cụ thể hoá trong Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Sự thay đổi về phương pháp tính tiền sử dụng đất của Chính phủ với việc ban hành Nghị định 120/2010/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC liên quan đến thu tiền sử dụng đất theo Nghị định 120/2010/NĐ-CP. Tại Điều 1 của Thông tư này đã đề cập đến thuật ngữ “Hệ số điều chỉnh giá đất” trong thu tiền sử dụng đất ngoài hạn mức và chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở. Từ khi hệ số điều chỉnh giá đất ra đời, một phương pháp định giá mới được ban hành và áp dụng, đó là phương pháp định giá đất dựa trên hệ điều chỉnh giá đất còn được gọi là “phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”.

3.2. Quy định về xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

3.2.1. Quy định về hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được hiểu là hệ số chênh lệch giữa giá đất phổ biến trên thị trường và giá đất theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, được áp dụng trong định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh nhằm xác định giá đất cụ thể và các loại nghĩa vụ tài chính trong quản lý nhà nước về đất đai.

Theo đó phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được sử dụng để xác định giá đất cụ thể được áp dụng trong trường hợp mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10

tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại [6]; Bên cạnh đó phương pháp này được sử dụng để xác định một số loại nghĩa vụ tài chính cụ thể do Nhà nước quy định, liên quan đến tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất...

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất. Đối với trường hợp không đủ thông tin về giá đất thị trường để xác định giá đất phổ biến trên thị trường thì căn cứ vào điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương, giá đất cụ thể đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định. Tại Điều 18, Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định “Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội ở địa phương và bảng giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể”; Hệ số điều chỉnh giá đất được xây dựng và ban hành hàng năm; Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất quy định; Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành có liên quan xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất [6]. Hệ số điều chỉnh giá đất xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với một mục đích sử dụng xác định.

3.2.2. Quy định về xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất

Tại Khoản 3, Điều 7, Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 hướng dẫn Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính

phủ về giá đất đã quy định “*Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất*”. Đến Thông tư 33/2017/TT-BTNMT có bổ sung thêm “Đối với trường hợp không đủ thông tin về giá đất thị trường để xác định giá đất phổ biến trên thị trường thì căn cứ vào điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương, giá đất cụ thể đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định, giá đất trong bảng giá đất để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất” [9]. Như vậy, có thể thấy việc quy định về xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất như trên mới chỉ ra căn cứ xây dựng mà chưa có công thức hay phương pháp xây dựng cụ thể. Dẫn đến việc xây dựng và ban hành hệ số này trong nhiều năm ở các địa phương trên cả nước không đồng bộ và chưa tìm được điểm chung về cách thức xây dựng và ban hành. Năm 2024, khi Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ được ban hành về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng “*vị trí đất*” bằng cách lấy giá đất phổ biến trên thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất đó [10]. Theo đó, việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất (K) được thể hiện qua công thức tính sau:

$$K = \frac{G_{PB}}{G_{NN}} \quad (1)$$

Trong đó: K là hệ số điều chỉnh giá đất; G_{PB} là giá đất phổ biến trên thị trường; G_{NN} là giá đất theo bảng giá. Theo Nghị định 12/2024/NĐ-CP, *thứ nhất* hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng “vị trí đất”, điều này có nghĩa là điều kiện cần bắt buộc phải có là bảng giá đất theo vị trí đất (vị trí 1,2,3,4); *thứ hai*, theo công thức (1) hệ số điều chỉnh giá đất có mối liên hệ mật thiết và tỉ lệ thuận

với giá đất phổ biến trên thị trường, việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường hiện nay vẫn dựa trên thống kê khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất cho từng vị trí đất hoặc được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó, cách thức này chưa phản ánh được các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng sinh lợi của thửa đất. Vì vậy, vấn đề cốt lõi là xây dựng được phương pháp xác định giá đất phổ biến trên thị trường tiệm cận với giá đất thị trường - đây chính là điều kiện đủ để xác định hệ số điều chỉnh giá đất.

3.3. Thực trạng xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất ở tại thành phố Quy Nhơn

3.3.1. Giai đoạn trước Luật Đất đai 2013

Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại Bình Định được ban hành lần đầu tiên theo Quyết định 51/2011/QĐ-UBND ngày 29/12/2011 để tính thu tiền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Định. Trên địa bàn thành phố Quy Nhơn hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng là hai (02) lần cho 16 phường, 1,2 lần cho các xã Nhơn Lý, xã Nhơn Hải, xã Nhơn Hội và 01 lần cho 2 xã Phước Mỹ, xã Nhơn Châu. Quyết định này áp dụng để tính thu tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức sử dụng đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất đang sử dụng không phải đất ở sang đất ở. Hệ số sử dụng đất lúc này đã trở thành rào cản lớn nhất trong đăng ký đất đai tại thời điểm đó tính theo mốc thời gian nộp hồ sơ đăng ký đất đai trước và sau ngày 01/3/2011. Nhiều trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất tăng gấp đôi (gấp 02 lần) do áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất, mặc dù cùng một trường hợp cấp giấy chứng nhận nhưng nộp hồ sơ đăng ký khác nhau về thời điểm trước và sau ngày 01/3/2011, thực trạng

này không chỉ diễn ra tại thành phố Quy Nhơn mà còn là thực trạng chung của các địa phương khác trên cả nước [1].

Trước thực trạng trên, ngày 20 tháng 6 năm 2013 ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành Quyết định 13/2013/QĐ-UBND điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất của Quyết định 51/2011/QĐ-UBND. Theo quyết định này hệ số điều chỉnh ở các phường Nhơn Phú, phường Nhơn Bình, phường Trần Quang Diệu và phường Bùi Thị Xuân được điều chỉnh giảm từ 02 lần xuống còn 1,5 lần. Các xã, phường còn lại hệ số điều chỉnh giá đất không thay đổi, giữ nguyên theo Quyết định 51/2011/QĐ-UBND. Sự điều chỉnh này chỉ thay đổi ở 4 phường ngoại thành của thành phố Quy Nhơn, chưa có tác động tích cực đến công tác đăng ký đất đai thuộc trường hợp tính tiền sử dụng đất theo hệ số điều chỉnh.

3.3.2. Giai đoạn áp dụng Luật Đất đai 2013

Thực thi Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn trong bối cảnh mới, với sự ra đời của phương pháp định giá đất mới - phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ về giá đất và được hướng dẫn thực hiện theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất với sự mở rộng về phạm vi áp dụng cho cả các loại đất, đối tượng sử dụng đất, trong đăng ký đất đai, trong đấu giá và trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Ngày 06/7/2015, UBND tỉnh Bình Định ban hành quyết định 12/2015/QĐ-UBND về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Hệ số điều chỉnh giá đất theo văn bản này đã xây dựng đến từng loại đất, từng đối tượng sử dụng đất, tuy nhiên việc quy định vẫn xác định cho cả 01 đơn vị hành chính cấp xã mà chưa

xây dựng được theo từng loại vị trí đất. Giá đất thị trường ở mỗi khu vực vị trí khác nhau trong từng đơn vị hành chính sẽ có mức độ tăng giảm khác nhau. Chính vì thế, ban hành hệ số điều chỉnh theo đơn vị hành chính cấp xã là chưa thực sự phù hợp, chưa thực hiện

theo quy định văn bản của Trung ương là phải xây dựng cho từng vị trí đất. Từ khi áp dụng Luật Đất đai 2013, UBND tỉnh Bình Định đã 06 lần ban hành hệ số điều chỉnh giá đất cho từng năm và nhiều lần sửa đổi cho các năm trong trường hợp phát sinh mới.

Bảng 1: Biến động hệ số điều chỉnh giá đất ở của các phường/xã thành phố Quy Nhơn

Phường/xã Văn bản	Trần Phú, Lê Hồng Phong, Lê Lợi, Nguyễn Văn Cừ, Lý Thường Kiệt, Trần Hưng Đạo, Ngô Mây	Hải Cảng, Thị Nại, Đống Đa, Ghềnh Ráng, Quang Trung	Nhon Phú, Nhon Bình, Bùi Thị Xuân, Trần Quang Diệu	Nhon Lý, Nhon Hải, Nhon Châu, Nhon Hội, Phước Mỹ
1. Quyết định 12/2015	1,5	1,3	1,1	1,0
2. Quyết định 08/2018	1,5	1,3	1,2	1,1 (Nhon Châu 1,0)
3. Quyết định 41/2020	1,5	1,3	1,1	1,0
4. Quyết định 79/2021	1,5	1,3	1,1	1,0
5. Quyết định 76/2022	1,7	1,5	1,3	1,2
6. Quyết định 79/2023	1,8	1,6	1,4	1,3

(Nguồn: Tổng hợp từ các văn bản ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh Bình Định)

Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại thành phố Quy Nhơn từ khi áp dụng Luật Đất đai 2013 đến nay có sự biến động theo các lần ban hành. Biến động nhẹ qua các năm, tăng 0,3 lần kể từ 2015-2023 và có sự phân hoá theo nhóm các phường/xã và các mốc thời gian. Giai đoạn từ 2015 đến hết năm 2021 hệ số điều chỉnh giá đất ở áp dụng cho thành phố Quy Nhơn không tăng, thậm chí còn giảm ở một số phường ngoại thành (Nhon Phú, Nhon Bình, Bùi Thị Xuân và Trần Quang Diệu) từ 1,2 lần năm 2018 xuống còn 1,1 lần năm 2020, các xã (Nhon Lý, Nhon Hải, Nhon Hội, Nhon Châu và Phước Mỹ) giảm từ 1,1 lần năm 2018 xuống còn 1,0 lần năm 2020. Giai đoạn từ 2021 đến nay, hệ số điều chỉnh giá đất ở trên địa bàn thành phố Quy Nhơn tăng đều qua các năm, trung bình mỗi năm tăng 0,1 lần.

Kể từ khi áp dụng Luật Đất đai 2013, bảng giá đất tỉnh Bình Định được xây dựng cho chu kỳ 5 năm 2014-2019, 2020-2024 và có sự điều chỉnh trong một số năm. Giá đất phổ biến trên thị trường tại thành phố Quy Nhơn có sự biến động lớn và tăng mạnh trong giai đoạn 2015-2020, nhất là các khu vực có hoạt động du lịch, thương mại dịch vụ phát triển. Trong khi đó bảng giá đất ít có sự biến động, chỉ biến động ở một số tuyến đường có hoạt động thương mại dịch vụ sôi động, gắn với sự phát triển của du lịch và đô thị hoá. Hệ số điều chỉnh giá đất trong giai đoạn này lại không thay đổi, thậm chí còn giảm ở một số phường ngoại thành và các xã. Trái lại giai đoạn từ năm 2020 đến nay, trong khi xu thế giá đất trên thị trường giảm mạnh do tác động của đại dịch Covid 19 và chu kỳ đi xuống của thị trường bất động sản,

thì hệ số điều chỉnh giá đất tại Quy Nhơn giai đoạn này lại tăng 0,3 lần.

3.3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất ở tại thành phố Quy Nhơn

Theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ về giá đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính hướng dẫn việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Tuy nhiên, vẫn chưa có văn bản và thiếu cơ sở để xác định hệ số điều chỉnh. Chính vì vậy, giải pháp ở tầm vĩ mô Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính cần xây dựng bản hướng dẫn chi tiết để các địa phương có cơ sở xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp.

Một số giải pháp cụ thể trong xây dựng và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tại thành phố Quy Nhơn nói riêng và tỉnh Bình Định nói chung như sau:

- Một là cần phải thay đổi cách tính hệ số điều chỉnh giá đất, cùng với giá đất theo bảng giá để phản ánh rõ mối quan hệ giữa giá đất theo bảng giá và giá đất phổ biến trên thị trường.

- Hai là cần phải xây dựng được bảng giá đất theo vị trí đất (vị trí 1,2,3,4) để làm cơ sở xây dựng hệ số điều chỉnh theo từng vị trí đất.

- Ba là nghiên cứu đánh giá tổng hợp các yếu tố cấu thành các loại giá đất từ đó xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất mới, đồng thời điều chỉnh bảng giá phù hợp hơn với giá trị kinh tế thực của đất đai.

- Bốn là đề xuất duy trì một hệ thống hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,0 như một số địa phương hiện nay. Khi cần thì thay đổi, điều chỉnh giá đất theo bảng giá để tạo tâm lý tích cực cho người sử dụng đất khi thực hiện các loại nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Năm là cần phải có giải pháp quản lý hệ thống giá đất thị trường trong hệ thống giá của quản lý nhà nước để minh bạch hệ thống giá đất thị trường, hướng tới đẩy lùi và xóa bỏ tư

tướng trốn thực hiện các nghĩa vụ tài chính trong đăng ký đất đai, tiếm cận hoá giá đất do Nhà nước quy định và giá đất thị trường.

4. Kết luận

Hệ số điều chỉnh giá đất ra đời là sự tất yếu trong lịch sử phát triển quản lý tài chính về đất đai ở nước ta nhằm phản ánh mối quan hệ giữa các loại giá đất trong hệ thống giá đất ở nước ta. Trải qua hơn 12 năm, hệ số điều chỉnh giá đất đang được hoàn thiện dần cả về mặt cơ sở thực tiễn lẫn cách thức xây dựng. Tuy nhiên, việc xây dựng, áp dụng cho các địa phương trên cả nước đang thiếu sự đồng bộ, chưa cụ thể hoá được quy trình và phương pháp xây dựng.

Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại thành phố Quy Nhơn được ban hành cùng với hệ số điều chỉnh giá đất của các huyện, thị xã khác trên địa bàn tỉnh Bình Định. Với 8 lần ban hành (02 lần trước khi có Luật Đất đai 2013 và 06 lần ban hành sau đó), mặc dù đã mở rộng về phạm vi áp dụng theo đối tượng sử dụng và loại đất, nhưng hệ số điều chỉnh giá đất ở nói riêng và hệ số điều chỉnh giá đất nói chung tại thành phố Quy Nhơn vẫn là những hệ số cố định trên các đơn vị hành chính phường/xã chưa phản ánh được bản chất kinh tế đất của các loại giá đất cấu thành hệ số điều chỉnh giá đất cũng như khả năng sinh lời của đất đai theo từng vị trí đất.

Để khắc phục hạn chế trong xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất cho thành phố Quy Nhơn nói riêng và trên địa bàn tỉnh Bình Định nói chung, cần giải quyết gốc rễ của vấn đề là xây dựng được bảng giá đất theo vị trí đất, nghiên cứu tỉ lệ các yếu tố cấu thành giá đất và khả năng sinh lợi theo vị trí đất để định lượng được hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp nhất.

Tài liệu tham khảo

[1]. Hay Sinh, Nguyễn Quỳnh Hoa và Trần Bích Vân (2013), Khuyến nghị về hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất cho

hộ gia đình cá nhân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, *Tạp chí Phát triển và Hội nhập*, số 11 (21), trang 63-72.

[2]. Phạm Thế Trịnh và nnk (2020), Nghiên cứu về một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội, *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, Số 1, trang 163-170.

[3]. Phạm Thanh Thảo và Phan Trung Hiền (2021), Xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Cần Thơ, *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ*, Tập 57, số 1A (2021):8-15.

[4]. Phạm Thị Hà, Nguyễn Văn Quân, Nguyễn Văn Trung (2021), Ứng dụng mô hình hồi quy trong định giá đất ở tại phường Nghi Tân, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An, *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 19(9): 1169-1179.

[5]. Nguyễn Phi Sơn, Nguyễn Thanh Thủy và Nguyễn Thị Thanh Hương (2019), Ước tính

ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến giá trị đất, thử nghiệm cho khu vực đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh, *Tạp chí Khoa học Đo đạc và Bản đồ*, Số 39-3/2019, trang 7-14.

[6]. Chính phủ, Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về giá đất.

[7]. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thông tư 36/2014/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định 44/2014/NĐ-CP.

[8]. Bộ Tài chính, Thông tư 76/2014/TT-BTC hướng dẫn Nghị định 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất.

[9]. Bộ Tài Nguyên và Môi trường, Thông tư 33/2017/TT-BTNMT về hướng dẫn Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 43/NĐ-CP.

[10]. Chính phủ, Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ được ban hành về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/ NĐ-CP.

Summary

Reality and solutions to improve efficiency of developing residential land price adjustment coefficient in Quy Nhon city, Binh Dinh province

Nguyen Trong Doi, Nguyen Duy Tinh, Nguyen Minh Toan, Nguyen Y Hoai Ni, Ho Thi My Duyen, Vuong Thi Truc Ly, Faculty of Natural Sciences, Quy Nhon University

Land prices regulated by the State are often lower, even many times lower, than land prices on the market. The land price adjustment coefficient is an important unknown in the function that determines the specific land price according to the land price adjustment coefficient valuation method. The residential land price adjustment coefficient in Quy Nhon city varies in the scope of application and fluctuates between 21 wards and communes in the two periods before and when applying the 2013 Land Law. The residential land price adjustment coefficient is still high in the early stages, increasing on average 0.1 times/year from 2021 to the present and is not really consistent with the land economic nature and profitability according to its location. The fluctuations also contradict changes in land prices on the market and land price lists. Many solutions need to be implemented in building the residential land price adjustment coefficient based on the land price list according to land location, the ratio of factors constituting land price, and profitability according to land location.

Keywords: Residential land price adjustment coefficient; Land price according to price list; Popular land prices on the market.