

# XÂY DỰNG MÔ HÌNH GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG THỦY DƯƠNG, THỊ XÃ HƯƠNG THỦY, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Trần Thị Minh Châu<sup>1\*</sup>, Phạm Gia Tùng<sup>2</sup>, Nguyễn Bích Ngọc<sup>1</sup>, Ngô Việt Hiệp<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế;

<sup>2</sup>Khoa Quốc tế - Đại học Huế;

<sup>3</sup>Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thị xã Hương Thủy.

\*Tác giả liên hệ: [tranthiminhchau@huaf.edu.vn](mailto:tranthiminhchau@huaf.edu.vn)

Nhận bài: 30/08/2024 Hoàn thành phản biện: 27/09/2024 Chấp nhận bài: 28/09/2024

## TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện trên địa bàn phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng, xây dựng mô hình giá đất ở đô thị trên cơ sở giá đất giao dịch được xác định bởi chi cục thuế khu vực Hương Phú từ năm 2021-2023. Kết quả nghiên cứu chỉ ra rằng, có 5 yếu tố chính tác động đến giá đất ở đô thị (G) bao gồm diện tích (DT), khu quy hoạch (KQH), chỉ số lạm phát (LP), room tín dụng ngân hàng (RoomTD) và độ rộng của đường (DR), trong đó yếu tố khu quy hoạch có ảnh hưởng đáng kể nhất. Mô hình giá đất ở trên địa bàn phường Thủy Dương có dạng:  $G=0.065*DT+0.639*KQH+0.199*LP+0.096*RoomTD+0.147*DR+ei$  có thể sử dụng để tính toán được giá đất ở nhiều thời điểm khác nhau. Bên cạnh đó, điểm mới của nghiên cứu này là đã xác định được mức độ ảnh hưởng của các chính sách điều hành tiền tệ thông qua các biến về room tín dụng và lãi suất để làm căn cứ xác định và xây dựng bản đồ giá đất năm 2025. Không có sự chênh lệch đáng kể giữa giá đất ở năm 2023 và giá đất ở dự báo năm 2025, trong đó mức giá phổ biến nhất giao động từ 5 đến 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

**Từ khóa:** Đất ở đô thị, Giá đất, GIS, Mô hình, Thủy Dương

## MAPPING OF URBAN RESIDENTIAL LAND PRICE IN THUY DUONG WARD, HUONG THUY TOWN, THUA THIEN HUE PROVINCE

Tran Thi Minh Chau<sup>1\*</sup>, Pham Gia Tung<sup>2</sup>, Nguyen Bich Ngoc<sup>1</sup>, Ngo Viet Hiep<sup>3</sup>

<sup>1</sup>University of Agriculture and Forestry, Hue University;

<sup>2</sup>International School - Hue University;

<sup>3</sup>Department of Natural Resources and Environment, Huong Thuy district.

\*Corresponding author: [tranthiminhchau@huaf.edu.vn](mailto:tranthiminhchau@huaf.edu.vn)

Received: August 30, 2024 Revised: September 27, 2024 Accepted: September 28, 2024

## ABSTRACT

The research conducted in Thuy Duong Ward, Huong Thuy Town aimed to identify the factors influencing urban residential land prices and to develop a corresponding price model. The findings revealed that five main factors significantly affect these prices: land area (DT), residential planning zone (KQH), inflation index (LP), bank credit availability (RoomTD), and road width (DR), with the residential planning zone exerting the most substantial impact. The resulting land price model for Thuy Duong Ward is expressed as:  $G = 0.065DT + 0.639KQH + 0.199LP + 0.096RoomTD + 0.147DR + ei$ , which can be used to estimate market transaction prices. Additionally, a GIS-based urban land price map was created for 2023, along with a forecast for 2025. The analysis showed minimal difference between land prices in 2023 and those projected for 2025, with the most common price range falling between 5 and 15 million VND per m<sup>2</sup>.

**Keywords:** Urban residential land, Land price, GIS, Model, Thuy Duong

## 1. MỞ ĐẦU

Hiện nay, giá đất và công tác định giá đất đang là vấn đề được chú trọng và nhận được sự quan tâm của nhiều ngành. Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013, giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất. Đồng thời đây là cơ sở giúp Nhà nước có căn cứ ban hành các chính sách quản lý đất đai như xác định tiền cho thuê đất, mức thuế về chuyển quyền sử dụng đất, mức bồi thường giải phóng mặt bằng (Hồ Thị Lam Trà và cs., 2020). Tuy nhiên, việc xác định giá đất dựa trên cơ sở mối quan hệ và sự ảnh hưởng của các yếu tố tác động khác nhau vẫn còn gặp nhiều khó khăn (Phạm Thanh Quế và cs., 2024). Nghiên cứu trước đây của (Osman Kilic và cs., 2019) đã phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, trong đó nhấn mạnh các yếu tố vị trí, kích thước của thửa đất, tình hình phát triển kinh tế và giao thông đều có ảnh hưởng đến giá đất. Theo tác giả Hồ Thị Lam Trà và cs., 2020, cơ sở hạ tầng là nhóm yếu tố có ảnh hưởng lớn nhất tới giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Ở một nghiên cứu khác, sự khác biệt về giá trị của các thửa đất được chứng minh vẫn tuân theo quy định chung và phụ thuộc từng đường phố, vị trí thửa đất và hàng loạt các yếu tố tác động tổng hợp (Trần Trọng Phương và cs., 2022). Những yếu tố này là hữu hình và mang tính đặc trưng của từng thửa đất, do đó chỉ xây dựng được bản đồ giá đất cho một thời điểm cụ thể căn cứ trên đặc điểm không gian của thửa đất. Trong khi đó, nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng chính sách tiền tệ và lạm phát có ảnh hưởng đến giá bất động sản, đây là những yếu tố thay đổi theo thời kỳ và có thể dự báo được, do đó có thể áp dụng để xác định giá đất trong tương lai (Hirano và Stiglitz, 2021).

Hệ thống thông tin địa lý (GIS) đang ngày càng trở nên phổ biến, là công cụ đắc lực trong việc quản lý tài nguyên nói chung

và quản lý giá đất nói riêng. Với khả năng thành lập bản đồ phân vùng giá đất ở và liên kết với các hệ thống thông tin có liên quan, GIS vừa giúp người sử dụng đất có thể tra cứu các thông tin cần thiết về giá đất và các yếu tố khác một cách đầy đủ và tin cậy, vừa giúp nhà quản lý dễ dàng cập nhật điều chỉnh giá đất hằng năm nhằm xây dựng hệ thống thông tin về giá đất hiện đại và thống nhất (Nguyễn Ngọc Anh và cs., 2020).

Thủy Dương là một trong những phường trọng điểm về phát triển kinh tế- xã hội của thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Nhiều dự án đã và đang triển khai trên địa bàn phường như khu đô thị Đông Nam Thủy An, quy hoạch phân khu xây dựng khu quần thể sân golf - làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam, khu tái định cư Thủy Dương giai đoạn 3, góp phần xây dựng bộ mặt đô thị ngày càng khởi sắc. Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khu vực này diễn ra sôi động với nhiều mục đích chuyển nhượng khác nhau và do đó giá đất có nhiều biến động. Chính vì vậy, nghiên cứu này được thực hiện với mục tiêu (1) Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị tại phường Thủy Dương và (2) Xây dựng bản đồ phân vùng giá đất ở đô thị tại phường Thủy Dương là một công việc cần thiết và có thể tham khảo để áp dụng cho nhiều đơn vị hành chính khác có điều kiện tương tự.

## 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu

Điều tra, thu thập các số liệu gồm tình hình phát triển kinh tế- xã hội của phường, các thông tin liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bảng giá đất, bản đồ địa chính,... tại UBND phường Thủy Dương. Ngoài ra, nghiên cứu thu thập thông tin chuyển nhượng đất đai của 90 giao dịch trên địa bàn nghiên cứu từ năm 2021-2023,

trong đó thông tin về giá quyền sử dụng đất “chống thất thu thuế” được thu thập tại chi cục thuế khu vực Hương Phú có vai trò quan trọng. Nghiên cứu này lựa chọn khu vực có nhiều giao dịch quyền sử dụng đất nhất trên địa bàn Thủy Dương, giai đoạn 2021-2023 là các tờ bản đồ 18,19,20,25,26,27 có 2.691 thửa đất ở với tổng diện tích là 32,71 ha.

Thông tin về các nguồn dữ liệu thu thập được mô tả cụ thể như sau:

- a) Dữ liệu diện tích: Dữ liệu này được tính toán trên cơ sở sử dụng công cụ Geometric Calculator của phần mềm ArcGIS
- b) Nguy cơ ngập lụt: Nghiên cứu tiến hành khảo sát ngẫu nhiên 60 địa điểm trong phạm vi nghiên cứu về mức độ ngập lụt qua hai đợt lụt năm 2020 và 2022. Sau đó sử dụng phương pháp nội suy không gian Ordinary Kriging để xây dựng bản đồ ngập lụt.
- c) Thửa đất nằm trong quy hoạch hay không? Sử dụng bản đồ quy hoạch sử dụng đất và các tài liệu liên quan kết hợp với thực địa để xác định nguồn gốc và hiện trạng của thửa đất.
- d) Xác định khoảng cách đến trung tâm thành phố: Xác định địa điểm trung tâm thành phố là Ngã 6 của Thành phố Huế và sử dụng công cụ buffer trong ArcGIS để xây dựng bản đồ khoảng cách và chức năng selection by location để xác định khoảng cách từ tâm thửa đất đến vị trí trung tâm.
- e) Chỉ số lạm phát: Chỉ số này được thu thập qua website chính thức của Tổng cục Thống kê Việt Nam (<https://www.gso.gov.vn/gia/>).
- f) Chính sách điều hành room tín dụng: Thông tin này được thu thập ở website ngân hàng nhà nước Việt Nam (<https://www.sbv.gov.vn/>).

Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng tiến hành phỏng vấn ngẫu nhiên 32 người dân đã tham gia mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Thủy Dương giai đoạn 2021-2023 bằng phiếu phỏng vấn đã được thiết kế; phỏng vấn sâu một số công chức, viên chức hiện là cán bộ chuyên môn công tác tại phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Hương Thủy, chi cục thuế khu vực Hương Phú, UBND phường Thủy Dương về những yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở, cơ sở xác định giá đất tính thuế, cũng như những khó khăn, vướng mắc trong công tác định giá đất trên địa bàn phường.

## 2.2. Phương pháp xử lý số liệu

Các số liệu, tài liệu đã được thu thập được thống kê, phân loại, phân tích, và so sánh để làm rõ vấn đề nghiên cứu. Hệ số Cronbach's alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item-Total Correlation) (Hair và cs., 1998) được sử dụng để kiểm định độ tin cậy của thang đo. Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy đa biến có dạng  $Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + E_i$  để xác định mức độ của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Trong đó,  $Y_i$  là biến phụ thuộc thể hiện giá của thửa đất.

$X_1, X_2, \dots, X_n$  là các biến độc lập thể hiện các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất.

$\beta_0$  là hằng số, giá trị của  $Y$  khi tất cả các giá trị của  $X$  bằng 0.

$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$  là các hệ số hồi quy.

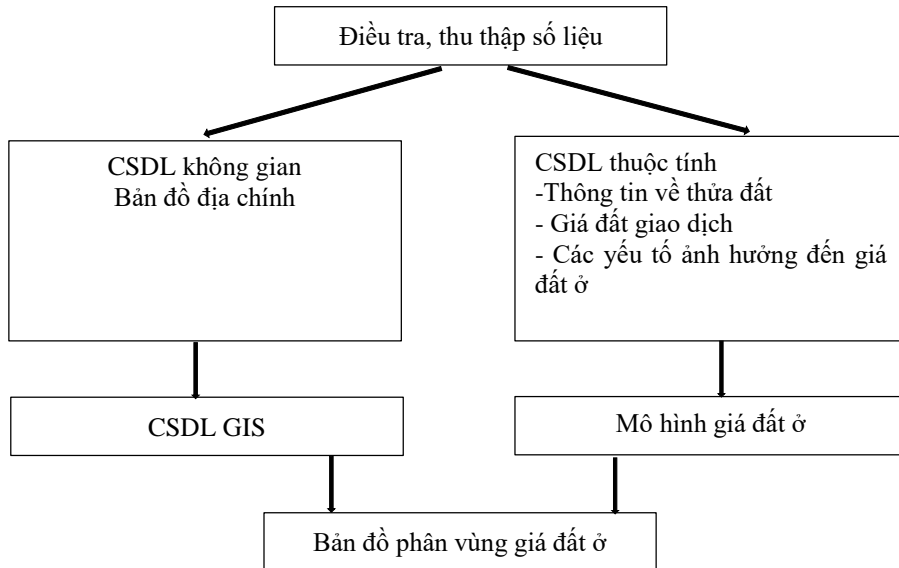
$E_i$  là sai số chuẩn.

## 2.3. Phương pháp bản đồ

Bản đồ địa chính đã được thu thập từ UBND phường Thủy Dương với các thông tin thuộc tính liên quan được số hóa, cập nhật các thông tin của từng thửa đất bằng phần mềm ArcGIS 10.3 bao gồm: Diện tích, nguy cơ ngập lụt, thuộc khu quy hoạch hay không, khoảng cách từ thửa đất đến trung tâm thành phố, chỉ số lạm phát theo năm,

chính sách điều hành room tín dụng và độ rộng của đường giao thông tiếp giáp thửa đất làm cơ sở dữ liệu đầu vào. Nghiên cứu

sử dụng công nghệ GIS để xây dựng bản đồ phân vùng giá đất ở đô thị trên địa bàn phường tại các thời điểm khác nhau.



Hình 1. Khung logic của vấn đề nghiên cứu

### 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

#### 3.1. Xây dựng mô hình giá đất ở trên địa bàn phường Thủy Dương

##### 3.1.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở

Thông qua điều tra, tham vấn ý kiến của cán bộ chuyên môn trong lĩnh vực quản

lý đất đai tại địa phương, nghiên cứu đã xác định được 7 nhân tố có ảnh hưởng đến giá đất ở bao gồm: Diện tích, nguy cơ ngập lụt, khu quy hoạch, khoảng cách tới trung tâm thành phố Huế, chỉ số lạm phát, room tín dụng, và độ rộng của đường (Bảng 1).

Bảng 1. Diễn giải các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị

Nhân tố	Kí hiệu	Đơn vị	Loại biến
Giá đất (Biến phụ thuộc)	G	Triệu đồng/ m <sup>2</sup>	Định lượng
Diện tích	DT	m <sup>2</sup>	Định lượng
Nguy cơ ngập lụt	NL	M	Định lượng
Khu quy hoạch	KQH	0: Không thuộc KQH; 1: Thuộc KQH	Định tính
Khoảng cách tới trung tâm Tp. Huế (ngã sáu)	KC	Km	Định lượng
Chỉ số lạm phát	LP	%	Định lượng
Room tín dụng dành cho bất động sản	RoomTD	0: Siết chặt; 1: Nới lỏng	Định tính
Độ rộng của mặt đường	DR	0: Từ 0-5m; 1: Từ 5-10m; 2: >10m	Định tính

Nhằm đánh giá mức độ tin cậy biến, nghiên cứu đã sử dụng hệ số Cronbach's alpha cho từng nhân tố trong mô hình. Hệ

Nguồn: Điều tra, xử lý số liệu (2024) số này biến động từ 0 đến 1, trong đó giá trị càng cao thì chứng tỏ mức độ tương quan giữa các biến trong mô hình càng chặt chẽ.

Trong lĩnh vực thống kê, nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng hệ số Cronbach's alpha nên từ 0,7 trở lên (Joseph và cs., 2010). Kết quả xử lý số liệu cho thấy hệ số Cronbach's alpha là 0,76, do đó mô hình có tính khả thi cao. Tuy nhiên, để xác định được chính xác mức độ tin cậy của từng biến trong mô hình, nghiên cứu sử dụng tiêu chí Corrected Item – Total Correction, còn gọi là hệ số tương quan biến tổng) để đánh giá. Giá trị tiêu chí này càng cao thì chứng tỏ mức độ tin cậy của từng biến càng cao, thông thường cần đạt từ mức 0,3 trở lên (Eduard và cs., 2007). Theo đó, có hai nhân tố là nguy cơ ngập lụt (NL) và khoảng cách đến trung tâm thành phố Huế (KC) có hệ số tương quan biến tổng lần lượt là 0,225 và 0,241 do đó bị loại khỏi mô hình. Như vậy mô hình đã có sự thay đổi (giảm đi 2 biến quan sát), để xác định sự thay đổi này có ảnh hưởng đến độ tin cậy của mô hình, nghiên cứu đã sử dụng

quả phân tích nhân tố khám phá EFA, với ngưỡng phù hợp của chỉ số KMO  $\geq 0,5$  (Asad và cs., 2019). Kết quả cho thấy chỉ số KMO=0,619 $>0,5$  và giá trị Sig=0,000 $<0,05$ , có thể kết luận kết quả phân tích phù hợp với thực tế và các nhân tố quan sát có tương quan với nhau.

3.1.2. Xây dựng mô hình giá đất ở

Mô hình giá đất ở trên địa bàn phường Thủy Dương được xây dựng trên cơ sở giá đất do cơ quan thuế xác định của các giao dịch về đất ở đã diễn ra trên địa bàn giai đoạn 2021-2023, được cung cấp bởi chi cục thuế khu vực Hương Phú. Sau khi loại bỏ các nhân tố không đạt yêu cầu, kiểm tra hiện tượng đa cộng tuyến và mức ý nghĩa thống kê Sig, nghiên cứu đã tiến hành xây dựng mô hình giá đất ở trên địa bàn phường Thủy Dương. Kết quả cụ thể được thể hiện tại Bảng 2.

**Bảng 2.** Kết quả mô hình hồi quy tuyến tính

Biến độc lập	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	Mức ý nghĩa thống kê	Hệ số phương sai phóng đại
Hằng số	5,931		0,004	
DT	0,006	0,065	0,001	1,273
KQH	5,078	0,639	0,000	1,772
LP	1,511	0,199	0,000	1,156
RoomTD	0,789	0,096	0,002	1,639
DR	1,224	0,147	0,001	1,372
Biến phụ thuộc: G		Hệ số xác định $R^2=0,648$		
F= 48,593; Sig= 0,000		Hệ số xác định hiệu chỉnh $R^2=0,616$		
Durbin Waston= 1,947				

Hệ số xác định hiệu chỉnh  $R^2=0,616$  cho thấy các biến độc lập của mô hình có thể giải thích được 61,6% sự biến thiên của biến phụ thuộc giá đất. Kết quả phân tích phương sai Anova với giá trị của kiểm định  $F=48,593$  cùng với mức ý nghĩa Sig= 0,000 chứng tỏ mô hình hồi quy phù hợp, các biến độc lập có ảnh hưởng đến biến phụ thuộc. Đồng thời, hệ số Durbin Waston= 1,947 thuộc khoảng giá trị từ 1 đến 3, và tất cả các hệ số phương sai phóng đại đều nhỏ hơn 2, có thể kết luận mô hình không xảy ra hiện tượng tự tương quan và đa cộng tuyến. Từ

kết quả mô hình, nghiên cứu đã xây dựng được phương trình hồi quy cho giá đất ở đô thị tại phường Thủy Dương như sau:

$$G = 0,065 * DT + 0,639 * KQH + 0,199 * LP + 0,096 * RoomTD + 0,147 * DR + ei$$

Trong đó ei là ước lượng của các yếu tố ngẫu nhiên.

Kết quả mô hình cho thấy, tất cả các yếu tố đều có tác động cùng chiều đến giá đất ở đô thị tại phường Thủy Dương. Trong đó, khu quy hoạch là nhân tố có ảnh hưởng

lớn nhất đến giá đất ở, điều này là phù hợp với thực tế phát triển cơ sở hạ tầng cũng như thị trường bất động sản tại địa phương.

Theo ý kiến của một số cán bộ hiện đang công tác tại phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Hương Thủy, trong những năm gần đây, các lô đất thuộc các khu hoạch dân cư mới được xây dựng và đưa vào khai thác trên địa bàn phường như Khu đô thị mới Đông Nam Thủy An, khu dân cư Thủy Dương đã thu hút được một số lượng lớn khách hàng không chỉ tại địa phương mà còn ở các thành phố, huyện lân cận. Cơ sở hạ tầng tại các khu đô thị này được xây dựng một cách đồng bộ, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân. Đây là lý do chính làm cho giá đất tại các khu quy hoạch thường cao hơn đáng kể so với khu vực dân sinh khác trên địa bàn phường. Nghiên cứu của chúng tôi phù hợp với các kết quả trước đây được đưa ra bởi Gopy-ramdhany và Seetanah (2024); Stuart (1993) rằng giá đất tại các khu vực dân cư thuộc khu đô thị mới được xây dựng hoặc chỉnh trang luôn có giá đất cao hơn nhiều so với các khu vực khác. Tương tự, độ rộng của mặt đường cũng quyết định một phần không nhỏ tới giá đất, theo đó những thửa đất nằm tại các trục đường có độ rộng lớn hơn thường có giá đất cao hơn do khả năng sinh lời cao (Ki và cs., 2011). Hiện nay, cùng nhu cầu đất ở, khách hàng còn hướng tới mục tiêu kết hợp sử dụng đất sản xuất kinh doanh cũng như đầu tư, chính vì vậy, các thửa đất nằm gần các trục đường lớn thường được ưu tiên lựa chọn mặc dù mức giá giao dịch cao hơn nhiều so với các thửa đất khác.

Bên cạnh đó, lạm phát có thể tác động đáng kể đến giá đất, vì nó ảnh hưởng đến chi phí xây dựng, lãi suất và nhu cầu chung về bất động sản (Charles và cs., 1991). Theo kết quả mô hình, giá đất có mối quan hệ cùng chiều với chỉ số lạm phát. Nguyên nhân là do tâm lý của các nhà đầu tư thường

muốn tập trung vào các tài sản hữu hình như bất động sản để phòng ngừa lạm phát, dẫn đến thị trường nhà đất trở nên sôi động hơn, và giá đất theo đó cũng tăng lên (Jonas và cs., 2011). Ở một khía cạnh khác, chỉ số lạm phát gia tăng dẫn đến sự “mất giá” của đồng tiền, nghĩa là cần nhiều tiền hơn để mua cùng một lượng đất. Điều này có thể dẫn đến giá đất tăng theo danh nghĩa (Iacoviello và Neri, 2010). Kết quả nghiên cứu trước đây của (Patric và cs., 1990) cũng đã chứng minh được ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến sự gia tăng giá đất ở thông qua việc tăng chi phí và thay đổi nhu cầu. Room tín dụng ngân hàng (hạn mức cho vay của các ngân hàng) dành cho lĩnh vực bất động sản cũng được xem là một trong những nhân tố tác động lớn tới giá đất, cụ thể, việc nới lỏng room tín dụng sẽ góp phần đẩy giá đất lên cao hơn. Kết quả này phù hợp với nghiên cứu của Hirano và Stiglitz (2021), việc tiếp cận tín dụng ngân hàng dễ dàng có thể khuyến khích đầu tư đầu cơ vào đất đai, nơi các nhà đầu tư mua đất không phải để sử dụng ngay mà để bán với giá cao hơn trong tương lai.

Trong mô hình nghiên cứu này, diện tích tăng kéo theo sự gia tăng về giá trị thửa đất. Điều này được giải thích do các thửa đất được khảo sát trong nghiên cứu của chúng tôi có quy mô không quá lớn, dao động từ 60 đến 150m<sup>2</sup>, thích hợp cho nhu cầu xây dựng cũng như đầu tư, đồng thời phù hợp với Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND về quy định về hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở cho cá nhân, người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, chính vì vậy giá đất có sự gia tăng tỷ lệ thuận với diện tích.

### 3.2. Kiểm định mô hình giá đất ở

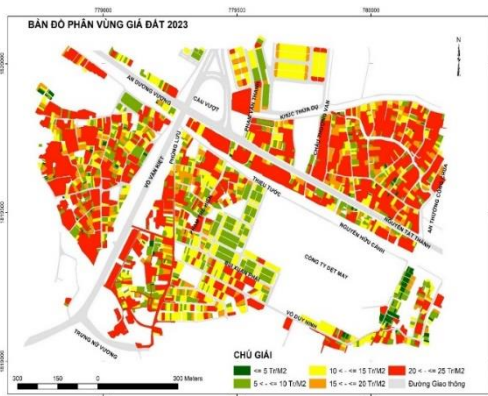
Để kiểm tra độ chính xác của mô hình, nghiên cứu đã tiến hành so sánh kết quả giữa mô hình giá đất ở được xây dựng dựa trên giá đất thu thập từ chi cục thuế khu vực Hương Phú với giá đất được ban hành bởi Nhà nước và giá thực tế 32 giao dịch bất động sản đã diễn ra trên địa bàn phường Thủy Dương. Giá đất theo mô hình phản ánh khá chính xác giá đất giao dịch được xác định bởi cơ quan thuế, cho thấy sự tin cậy của mô hình giá đất ở đã được xây dựng. Thực tế cho thấy, giá đất trên thị trường hiện nay đang có sự chênh lệch cao đáng kể (từ

2,1 đến 5,6 lần) so với giá đất được quy định bởi Nhà nước (Bảng 3). Điều này cho thấy sự không đồng nhất giữa giá trị thực tế và giá trị pháp lý của thửa đất. Để hạn chế tình trạng này cũng như nhằm tránh tình trạng thất thu ngân sách từ đất đai, chi cục thuế Hương Phú đã xác định giá đất để tính toán thuế khi diễn ra giao dịch về đất đai, được gọi là giá “chống thất thoát thuế”. Dù vậy, giá đất trên thị trường vẫn cao hơn giá đất do cơ quan thuế xác định từ 1,1 đến 1,6 lần (Bảng 3). Sự chênh lệch này có thể bắt nguồn từ yếu tố cung cầu trên thị trường, sự phát triển hạ tầng, và các yếu tố kinh tế-xã hội khác.

**Bảng 3.** Chênh lệch giá đất ở được xây dựng theo mô hình và thực tế giao dịch

Số tờ	Số thửa	Năm giao dịch	Giá đất ở (triệu đồng/m <sup>2</sup> )			
			Theo mô hình	Nhà nước	Tính thuế	Thị trường
18	485	2022	6,9	1,9	8,7	11,0
18	481	2022	8,1	2,5	9,0	12,1
18	74	2023	11,5	4,8	10,6	13,0
18	328	2023	8,0	2,5	9,0	11,2
18	644	2023	5,2	1,2	7,1	10,0
19	149	2022	10,7	4,9	9,2	13,2
19	360	2022	11,0	4,9	10,3	14,0
19	766	2022	12,1	5,6	12,0	13,8
19	459	2023	14,0	7,3	13,5	15,5
19	757	2023	6,7	2,5	8,7	10,5
19	403	2023	8,8	2,5	9,0	12,5
20	169	2022	7,0	2,5	6,7	9,0
20	634	2022	9,7	3,3	10,3	12,0
20	538	2022	10,1	4,9	11,8	14,5
20	262	2022	12,3	5,6	11,5	13,8
20	592	2023	12,9	5,6	13,8	18,5
25	343	2021	9,0	3,3	10,1	16,0
25	336	2021	6,9	2,4	7,9	10,2
25	130	2022	11,5	4,9	10,3	12,6
25	310	2022	12,7	5,6	12,0	15,0
25	404	2023	21,0	9,3	22,4	25,0
26	554	2021	8,9	3,3	9,6	12,0
26	209	2022	15,7	7,2	14,2	18,0
26	337	2023	22,1	9,3	23,8	26,5
26	216	2023	19,6	9,3	20,3	24,6
26	382	2023	18,4	7,2	19,2	22,5
27	307	2021	8,9	4,9	10,0	14,0
27	137	2021	10,3	5,6	9,8	13,5
27	197	2022	12,5	5,6	13,7	16,0
27	586	2022	10,1	4,9	10,4	12,7
27	351	2022	9,8	3,3	9,6	13,0
27	541	2023	20,2	9,3	21,6	26,0

Bên cạnh đó, theo cán bộ tại chi cục thuế khu vực Hương Phú, cơ sở đề xuất cũng như cơ chế áp dụng giá “chống thất thoát thuế” còn chưa rõ ràng, chủ yếu vẫn là thuyết phục người dân. Điều này đòi hỏi các cơ quan chức năng cần có những điều chỉnh phù hợp trong việc xác định giá đất, hoàn thiện về chính sách cho phép cơ quan thuế xác định giá đất, để đảm bảo sự công bằng và minh bạch trong các giao dịch bất động sản.

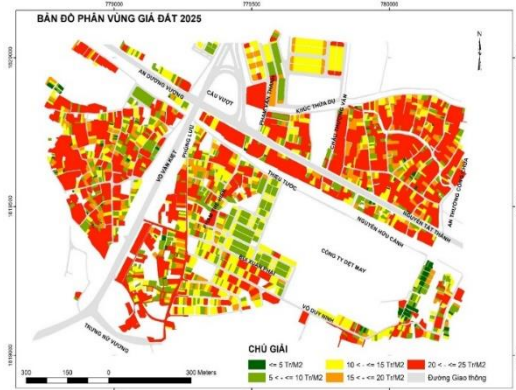


**Hình 2.** Bản đồ phân vùng giá đất ở phường Thủy Dương năm 2023

Hình 2 và Hình 3 cho thấy, giá đất ở theo mô hình trên địa bàn phường Thủy Dương dao động từ mức dưới 5 đến 25 triệu đồng/m<sup>2</sup>, đồng thời không có sự chênh lệch đáng kể giữa giá đất năm 2023 và giá đất dự báo năm 2025. Điều này được giải thích do giá đất ở được dự báo theo mô hình giá đất, với các yếu tố cố định như diện tích, độ rộng của đường, khu quy hoạch không thay đổi giữa năm 2025 so với năm 2023. Đồng thời, theo dự báo phát triển kinh tế của cả nước nói chung và tỉnh Thừa Thiên Huế nói riêng, Nhà nước đang cố gắng kiểm soát chỉ số lạm phát đến mức tối đa, mục tiêu đạt 3,2 % năm 2025 (so với 3,5% năm 2023). Kết quả thống kê về giá trung bình, diện tích trung bình, số thửa được thể hiện tại Bảng 4. Tỷ lệ các thửa đất có giá bằng hoặc thấp hơn 5 triệu đồng/m<sup>2</sup> là khá ít, phản ánh khá

### 3.3. Xây dựng bản đồ phân vùng giá đất ở trên địa bàn phường Thủy Dương

Từ kết quả xây dựng mô hình giá đất ở, nghiên cứu đã tiến hành biên tập bản đồ phân vùng giá đất ở trên địa bàn phường Thủy Dương năm 2023. Bên cạnh đó, trên cơ sở dự báo sự thay đổi về các chỉ số kinh tế như chỉ số lạm phát, room tín dụng của các ngân hàng, nghiên cứu cũng đã xây dựng được bản đồ dự báo phân vùng giá đất ở năm 2025 trên địa bàn phường.



**Hình 3.** Bản đồ dự báo phân vùng giá đất ở phường Thủy Dương năm 2025

chính xác giá đất thị trường và xu thế phát triển của thị trường bất động sản hiện nay. Hầu hết các thửa đất này có diện tích nhỏ, là đất xen kẹt, không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần lớn các thửa đất trên địa bàn phường có giá dao động trong khoảng 5 đến 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Mức giá này là thấp hơn so với giá trị giá thị trường hiện nay. Nguyên nhân do trong những năm gần đây theo thống kê về giao dịch bất động sản của chi cục thuế khu vực Hương Phú, tại khu vực này ít có các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó cơ quan thuế không có nhiều cơ sở để xác định giá. Mặt khác, một bộ phận các thửa đất có giá thấp là do nằm ở trong khu vực đường sắt chia cắt với quốc lộ, gây ra những khó khăn trong sinh hoạt. Bên cạnh đó, một số thửa đất mặc dù nằm trong



các khu quy hoạch, có diện tích tương đối phù hợp đối với nhu cầu sử dụng của khách hàng, tuy nhiên mức độ hoàn thiện về cơ sở hạ tầng chưa cao, dẫn đến giá đất thấp hơn các khu vực khác. Các thửa đất tọa lạc tại các trục đường chính như Nguyễn Tất Thành, Võ Văn Kiệt có giá đất cao hơn so

với các khu vực khác do khả năng sinh lợi, mức độ phát triển cơ sở hạ tầng cao hơn, thuận lợi cho việc buôn bán, kinh doanh. Song song với đó, các thửa đất có giá giao động từ 20 đến 25 triệu đồng/m<sup>2</sup> thường có diện tích tương đối lớn, phù hợp cho việc tách thửa, phục vụ mục đích đầu tư.

**Bảng 4.** Phân vùng giá đất ở năm 2023 và dự báo giá đất ở 2025 tại phường Thủy Dương

Ngưỡng giá (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Giá trung bình (triệu đồng/m <sup>2</sup> )		Diện tích trung bình (m <sup>2</sup> )		Tổng số thửa	
	2023	2025	2023	2025	2023	2025
<= 5	4,06	4,07	50,9	50,6	184	180
5 – 10	5,02	7,88	104,7	104,4	1034	1035
10 – 15	11,91	11,92	165,2	164,8	710	709
15 – 20	17,18	17,17	249,0	248,3	248	251
20 – 25	20,38	20,41	593,0	592,4	515	516

Theo kết quả điều tra khảo sát, trong những năm gần đây, tỷ lệ giao dịch đất đai tại khu vực này đang có xu hướng tăng lên, đặc biệt khi Nhà nước đang tiếp tục có nhiều chính sách khuyến khích, kích cầu phát triển thị trường bất động sản. Dữ liệu của cơ quan thuế khu vực Hương Phú cho thấy số lượng giao dịch bất động sản tại phường Thủy Dương liên tục tăng qua các năm, lần lượt là 1; 20; 320 và 410 giao dịch trong các năm năm 2020, 2021, 2022 và 2023. Bên cạnh đó, theo Quyết định 1261/QĐ-TTg phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, mục tiêu đến năm 2025, Thừa Thiên Huế trở thành đô thị trực thuộc trung ương, điều này dự báo sẽ có sự sôi động trở lại của thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh nói chung và khu vực phường Thủy Dương nói riêng.

#### 4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu được thực hiện dựa trên kết quả thu thập, xử lý số liệu về giá đất ở đô thị đã giao dịch trên địa bàn phường Thủy Dương giai đoạn 2021-2023 được xác định bởi cơ quan thuế. Kết quả cho thấy, có 5 yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường bao gồm: diện tích (DT), khu quy hoạch (KQH), chỉ số lạm phát (LP), room tín dụng ngân hàng (RoomTD) và độ rộng của đường (DR), trong đó yếu tố khu

quy hoạch có ảnh hưởng đáng kể nhất. Mô hình giá đất ở đô thị được xây dựng dựa trên mức độ ảnh hưởng của mỗi yếu tố có thể được xem xét như một cơ sở cho việc xác định giá đất giao dịch trên địa bàn phường. Tuy nhiên, giá đất ở theo mô hình vẫn còn tương đối thấp hơn so với giá đất ở thực tế giao dịch trên thị trường. Bên cạnh đó, với việc ứng dụng công nghệ GIS, nghiên cứu đã xây dựng được bản đồ phân vùng giá đất ở đô thị năm 2023 và bản đồ dự báo phân vùng giá đất ở năm 2025 tại phường Thủy Dương. Số liệu phân tích thông kê chỉ ra rằng, mức giá giao dịch đất ở đô thị phổ biến nhất dao động trong khoảng từ 5 đến 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng và ứng dụng công nghệ GIS xây dựng bản đồ phân vùng giá đất ở trên địa bàn phường Thủy Dương có thể được sử dụng để tham khảo để áp dụng cho nhiều đơn vị hành chính khác có điều kiện tương tự. Luật Đất đai năm 2024 đã có hiệu lực thi hành từ ngày 1/8/2024, trong đó có một số điều chỉnh về nội dung định giá đất so với Luật đất đai năm 2013 như bỏ khung giá đất, cập nhật bảng giá đất hàng năm, tăng cường tính minh bạch, và phản ánh sát giá trị thị trường cũng sẽ là một yếu tố quan trọng cần xem xét, góp phần vào sự hiệu quả của công tác định giá đất ở đô thị.

## LỜI CẢM ƠN

Nghiên cứu này được tài trợ bởi trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế thông qua việc tài trợ cho đề tài nghiên cứu khoa học cấp trường năm 2024 “Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị trên địa bàn thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế”- Mã số: DHL2024-TND-01.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Nguyễn Ngọc Anh và Ngô Thị Hồng Gấm. (2020). Ứng dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS) xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất phục vụ công tác quản lý và giao dịch đất đai trên địa bàn phường Hoàng Văn Thụ thành phố Thái Nguyên. *Tạp Chí Khoa Học và Công Nghệ Đại Học Thái Nguyên*, 225(07), 542–548.
- Trần Trọng Phương, Nguyễn Thị Thu Hiền, Phan Văn Khuê, Nguyễn Đức Lộc, Nguyễn Đình Trung và Ngô Thanh Sơn. (2022). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. *Tạp Chí Khoa Học và Công Nghệ Nông Nghiệp Việt Nam*, 06(139), 95-103.
- Phạm Thanh Quế, Huỳnh Hoài Vũ, Vũ Thị Quỳnh Nga, Phùng Văn Hào. (2024). Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai. *Tạp chí Kinh tế, Xã hội và Phát triển*, 13(1), 144-153.
- Quốc hội. (2013). Luật đất đai năm 2013.
- Quốc hội. (2024). Luật đất đai năm 2024.
- Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn và Trịnh Thị Mai. (2020). Nghiên cứu giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. *Tạp Chí Khoa Học Nông Nghiệp Việt Nam*, 18(1), 40–51.
- 2. Tài liệu tiếng nước ngoài**
- Asad, M., Ashfaq, M., & Hassan, S. (2019). Critical Issues at the Upstream Level in Sustainable Supply Chain Management of Agri-Food Industries: Evidence from Pakistan's Citrus Industry. *Sustainability*, 11, 1–19.
- Charles, W., Glenn, M., Donna, M., Wurtzebach, C. H., & Machi, D. (1991). The Impact of Inflation and Vacancy of Real Estate Returns. *Journal of Real Estate Research*, 6(2), 153-168.
- Eduard Cristobal, C. F. M. G. (2007). Perceived e-service quality ( PeSQ ) Measurement validation and effects on. *Managing Service Quality*, 17(3) 317–340.
- Gopy-ramdhany, N., & Seetanaah, B. (2024). Is Rising Residential Land Prices a Consequence of Domestic or Foreign Land Demand? Evidence From Mauritius Island. *Island Studies Journal*, 19(1), 1–21.
- Hirano, T., & Stiglitz, J. E. (2021). *Credit, Land Speculation, and Long-Run Economic Growth*. 1-54.
- Iacoviello, M., & Neri, S. (2010). Housing Market Spillovers: Evidence from an Estimated DSGE Model. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 2(April), 125–164.
- Jonas, D. M., & Fisher, M. G. (2011). Why has home ownership fallen among the young? *International Economic Review*, 52(3), 883–912.
- Joseph, F., Hair, J.R., William, C., Black, B. J., Babin, R. E. A. (2010). *Multivariate Data Analysis*.
- Ki, C. O., Jayantha, W. M., & Estate, R. (2011). The Effects of Urban Redevelopment on Neighbourhood Housing Prices. *International Journal of Urban Sciences*, October 2014, 37–41.
- Osman, K., & Ugur, B. C. G. (2019). *Factors explaining urban land value variability : a case study in Atakum District, Samsun-Turkey*. DOI: 10.30682/nm1904f
- Patric, H., Hendershott, T. G. T. (1990). The Relationship between Median and Constant Quality House Prices: Implications for Setting FHA Loan Limits. *Real Estate Economics*, 18(3), 323–334.
- Sruart, S., Rosenthal, R. W. H. (1993). Redevelopment and the Urban Land Price Gradient. *Journal of Urban Economics*, 35, 182-200.