

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐỖ MINH TÙNG

NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH
HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT,
TỈNH LÂM ĐỒNG

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Ngành: Quản lý đất đai

HUẾ - 2024

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐỖ MINH TÙNG

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN
GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG**

**ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8850103

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

TS. NGUYỄN NGỌC THANH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG CHẤM ĐỀ ÁN

PGS.TS. NGUYỄN HỮU NGŨ

HUẾ - 2024

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan kết quả nghiên cứu trong Đề án tốt nghiệp thạc sĩ “*Nghiên cứu thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng*” là của bản thân tôi dưới sự hướng dẫn khoa học của giáo viên hướng dẫn.

Tôi xin cam đoan kết quả nghiên cứu và số liệu điều tra là đúng thực tế và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong Đề án tốt nghiệp thạc sĩ này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Huế, ngày tháng năm 2024

Tác giả

Đỗ Minh Tùng

LỜI CẢM ƠN

Qua một thời gian nghiên cứu đến nay tôi đã hoàn thành Đề án tốt nghiệp thạc sĩ của mình. Để hoàn thành được Đề án tốt nghiệp thạc sĩ, ngoài sự nỗ lực cố gắng không ngừng của bản thân, tôi đã nhận được nhiều sự quan tâm, giúp đỡ, động viên từ nhiều người. Trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn quý thầy, cô giáo của Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế; Khoa Tài nguyên đất và Môi trường nông nghiệp đã tận tình truyền đạt những kiến thức quý báu và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình học tập tại trường.

Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành, sâu sắc đến TS. Nguyễn Ngọc Thanh đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện Đề án tốt nghiệp thạc sĩ này.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn các cán bộ, công chức, viên chức công tác tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Lạt, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt, các hộ gia đình tại khu vực nghiên cứu đã cung cấp các thông tin, dữ liệu và hỗ trợ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu, hoàn thành Đề án tốt nghiệp thạc sĩ này.

Một lần nữa, tôi xin trân trọng cảm ơn.

Huế, ngày tháng năm 2024

Tác giả

Đỗ Minh Tùng

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng nhằm mục đích phân tích sâu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt. Mục tiêu của nghiên cứu này là nghiên cứu thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Từ đó, đưa ra các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt. Các phương pháp nghiên cứu đã được tác giả sử dụng là phương pháp thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp, phương pháp thu thập số liệu sơ cấp, phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu, phương pháp học máy Random Forest. Kết quả nghiên cứu đã cho thấy, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại thành phố Đà Lạt được đại diện bởi xã Xuân Trường và Phường 12 là có nhiều biến động. Giá đất do nhà nước ban hành trong giai đoạn 2015-2019 và 2020-2024 khác nhau là khác biệt rõ ràng. Giai đoạn sau có giá cao hơn giai đoạn trước, giá đất ở đã giao dịch trên thị trường không phụ thuộc chặt chẽ vào giá nhà nước. Các thời điểm khác nhau sẽ có giá đất khác nhau. Tại mức lãi suất 5,5%, giá đất đã giao dịch có xu hướng thấp, chủ yếu dưới mức 10 triệu đồng/m². Ngược lại, tại mức lãi suất từ 7,0% đến 7,5%, giá đất đã giao dịch có xu hướng cao hơn, với một số giao dịch vượt quá 30 triệu đồng/m². Vị trí gần trung tâm hành chính có ảnh hưởng lớn đến giá trị của đất đai. Những thửa đất nằm trên đường rộng thường có giá đất cao hơn do thuận lợi cho giao thông và kinh doanh. Hình dạng thửa đất ảnh hưởng đáng kể đến giá trị và mức độ biến động của giá đất, với thửa đất hình chữ nhật thường có giá trị kinh tế cao nhất. Đối với các thửa đất có diện tích lớn hơn 400 m², giá đất tiếp tục giảm và mức độ biến động nhỏ hơn. Hướng của thửa đất có ảnh hưởng đáng kể đến giá trị giao dịch của đất, với các hướng Nam và Tây Nam có giá trị cao nhất và sự biến động lớn. Cơ sở hạ tầng đường bê tông có giá tốt hơn đường cấp phối. Các thửa đất gần trường học, chợ có giá đất giao dịch cao hơn các thửa đất xa trường học, chợ. Hệ số vị trí cao hơn dẫn đến giá đất cao hơn và tập trung hơn. Yếu tố quy hoạch đất ở đô thị làm cho thửa đất có giá trị cao hơn yếu tố quy hoạch đất ở nông thôn. Qua phân tích, nghiên cứu chỉ ra rằng khi số lượng cây quyết định trong mô hình tăng lên, lỗi mô hình giảm dần và dần dần ổn định, đạt hiệu suất tốt nhất khi ở mức 500 cây quyết định. Điều này chứng tỏ rằng việc tăng số lượng cây quyết định giúp cải thiện độ chính xác của mô hình. Mô hình Random Forest cho thấy yếu tố khoảng cách đến trung tâm hành chính có mức độ ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở đã được giao dịch, chiếm 31,81%. Điều này nhấn mạnh sự gần gũi với trung tâm hành chính là yếu tố quan trọng nhất trong việc xác định giá trị bất động sản ở Đà Lạt. Thông qua nghiên cứu này, tác giả đã đề xuất 10 giải pháp chính nhằm nâng cao hiệu quả quản lý giá đất tại thành phố Đà Lạt.

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	2
a. Mục tiêu chung	2
b. Mục tiêu cụ thể	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	2
a. Ý nghĩa khoa học	2
b. Ý nghĩa thực tiễn	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở lý luận của các vấn đề nghiên cứu	3
1.1.1. Đất đai.....	3
1.1.2. Giá đất.....	4
1.1.3. Định giá đất	11
1.2. Cơ sở thực tiễn của các vấn đề nghiên cứu	14
1.2.1. Tình hình thực tiễn công tác định giá đất trên thế giới.....	14
1.2.2. Tình hình thực tiễn công tác định giá đất tại Việt Nam.....	17
1.2.3. Tình hình giá đất ở thị trường tại Việt Nam.....	18
1.3. Các công trình nghiên cứu có liên quan	20
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	22
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	22
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	22
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	22
2.2. Nội dung nghiên cứu	22
2.3. Phương pháp nghiên cứu	22
2.3.1. Thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp	22

2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	22
2.3.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu	23
2.3.4. Phương pháp học máy Random Forest.....	23
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	24
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Đà Lạt	24
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	24
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	26
3.1.3. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội	32
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất ở thành phố Đà Lạt.....	34
3.2. Thực trạng giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt.....	38
3.2.1. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường 12 và xã Xuân Trường trong giai đoạn 2019-2023.....	38
3.2.2. Bảng giá đất Nhà nước tại xã Xuân Trường và Phường 12 thành phố Đà Lạt	39
3.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt.	42
3.3. Ứng dụng thuật toán Random Forest để dự báo giá đất ở tại thành phố Đà Lạt.	52
3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý giá đất tại thành phố Đà Lạt	54
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	56
1. KẾT LUẬN	56
2. KIẾN NGHỊ.....	57
TÀI LIỆU THAM KHẢO	59

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

STT	Từ viết tắt	Cụm từ được viết tắt
1	BDS	Bất động sản
2	CSHT	Cơ sở hạ tầng
3	CB	Cá biệt
4	GĐ	Giá đất
5	HT	Hạ tầng
6	KQH	Khu quy hoạch
7	KT	Kinh tế
8	MT	Môi trường
9	NĐ-CP	Nghị định – chính phủ
10	PL	Pháp lý
11	QĐ	Quyết định
11	QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
12	UBND	Ủy ban nhân dân
13	VT	Vị trí
14	XH	Xã hội

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1. Dân số trung bình năm 2022 thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	30
Bảng 3.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Phường 12 và xã Xuân Trường giai đoạn 2020-2023	38
Bảng 3.3. Giá đất ở tại nông thôn theo quy định của UBND tỉnh Lâm Đồng tại xã Xuân Trường.....	39
Bảng 3.4. Giá đất ở tại đô thị theo quy định của UBND tỉnh Lâm Đồng tại Phường 12	40

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 3.1. Vị trí thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	24
Hình 3.2. Cơ cấu sử dụng đất thành phố Đà Lạt năm 2022	35
Hình 3.3. Sự chênh lệch giữa giá đất ở đã giao dịch và giá đất do nhà nước quy định	43
Hình 3.4. Tương quan giữa giá đất ở đã giao dịch và giá đất do nhà nước quy định ...	43
Hình 3.5. Giá đất ở được giao dịch qua các năm	44
Hình 3.6. Mối quan hệ giữa giá đất ở và lãi suất ngân hàng	45
Hình 3.7. Sự tương quan giữa giá đất đã giao dịch và khoảng cách đến trung tâm hành chính.....	46
Hình 3.8. Mối quan hệ giữa độ rộng đường tiếp giáp thửa đất và giá đất ở đã giao dịch	46
Hình 3.9. Tương quan giữa hình dạng thửa đất và giá đất ở đã giao dịch.....	47
Hình 3.10. Mối quan hệ giữa diện tích thửa đất và giá đất ở đã giao dịch	48
Hình 3.11. Mối quan hệ giữa hướng của thửa đất và giá đất ở đã giao dịch	48
Hình 3.12. Mối quan hệ giữa cơ sở hạ tầng và giá đất ở đã giao dịch.....	49
Hình 3.13. Mối quan hệ giữa các tiện ích và giá đất ở đã giao dịch.....	50
Hình 3.14. Hệ số vị trí và giá đất ở đã giao dịch.....	50
Hình 3.15. Các yếu tố quy hoạch và giá bán đã giao dịch	51
Hình 3.16. Biểu đồ tích lũy lỗi của mô hình Random Forest	52
Hình 3.17. Mức độ giải thích của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đã được giao dịch	53
Hình 3.18. Biểu đồ so sánh giữa giá trị giao dịch thực tế và giá trị dự báo của mô hình	54

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản, trong xu thế toàn cầu hóa và đô thị hóa, đóng vai trò trọng yếu trong thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội. Cụ thể tại Việt Nam, giá đất không chỉ là chỉ số kinh tế mà còn phản ánh giá trị văn hóa và xã hội. Điều này đặt ra một nhu cầu cấp thiết về việc phân tích sâu rộng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, nhằm hỗ trợ quyết định đầu tư và phát triển đô thị bền vững [13].

Thành phố Đà Lạt, bên cạnh việc thu hút du khách trong và ngoài nước, nay còn là tâm điểm thu hút sự chú ý trên thị trường bất động sản. Sự quan tâm ngày càng tăng từ các nhà đầu tư đã thúc đẩy giá đất tại nhiều khu vực trong thành phố tăng vọt [10]. Tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, sự biến động của giá đất do nhu cầu tăng cao cùng với sự phát triển của du lịch và dịch vụ đã tạo ra những thách thức và cơ hội mới cho ngành quản lý đất đai. Tuy nhiên, sự tăng giá đất không kiểm soát có thể dẫn đến những hậu quả tiêu cực như việc đất đai bị đầu cơ, làm giảm khả năng tiếp cận nhà ở cho người dân địa phương và ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của thành phố. Nắm bắt và phân tích những yếu tố chi phối giá trị đất đai là điều quan trọng. Vị trí, tiện ích, quy hoạch đô thị, cơ sở hạ tầng và tiềm năng của ngành du lịch là những yếu tố then chốt cần được xem xét một cách kỹ lưỡng. Từ góc độ quản lý đất đai, hiểu biết về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất là cơ sở vững chắc để hoạch định chính sách, quản lý sử dụng đất và phát triển cơ sở hạ tầng một cách hiệu quả.

Mặc dù đã có những nghiên cứu trước đây về giá đất và các yếu tố ảnh hưởng, nhưng hầu hết tập trung vào quy mô vĩ mô mà ít khi khám phá ở cấp độ địa phương. Điều này tạo ra một lỗ hổng trong kiến thức về thị trường đất đai tại các khu vực có giá trị văn hóa và du lịch đặc biệt, nơi mà các yếu tố ảnh hưởng có thể khác biệt rõ rệt so với các khu vực khác [9]. Phương pháp định giá đất hiện hành, bao gồm so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh, vẫn chưa thể phản ánh đầy đủ tác động của mọi yếu tố ảnh hưởng đến giá trị đất đai [14].

Trong những năm gần đây, sự nổi lên của các phương pháp máy học đã mang đến nhiều cơ hội trong việc phân tích dữ liệu. Đặc biệt, thuật toán Random Forest được biết đến với các tính năng xử lý dữ liệu đơn giản, không yêu cầu quá nhiều nguồn tài nguyên máy tính. Đây là một phương pháp phân loại và hồi quy mà thông qua việc xây dựng nhiều cây quyết định tại thời điểm đào tạo và xuất ra chế độ (phân loại) hoặc trung bình (hồi quy) của các dự đoán của cây quyết định, từ đó cung cấp kết quả dự đoán chính xác và đáng tin cậy [8]. Sử dụng thuật toán này, nghiên cứu sẽ phân tích ảnh hưởng của các yếu tố khác nhau đến giá đất, từ đó đề xuất các giải pháp chính sách và chiến lược phát triển để giúp thành phố Đà Lạt không chỉ phát triển du lịch mà còn phát triển bất động sản một cách bền vững.

Do đó, nghiên cứu này nhằm mục đích phân tích sâu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt. Bằng cách sử dụng thuật toán Random Forest, kết hợp phân tích số liệu thống kê và phỏng vấn, nghiên cứu hy vọng sẽ cung cấp một cái nhìn toàn diện và chính xác về thị trường đất đai, đồng thời đề xuất các giải pháp và chiến lược cho sự phát triển bất động sản bền vững.

Xuất phát từ thực tế nêu trên, việc thực hiện đề tài: **“Nghiên cứu thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng”** có ý nghĩa thực tiễn và tính cấp thiết hiện nay.

2. Mục tiêu của đề tài

a. Mục tiêu chung

Nghiên cứu thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Từ đó, đưa ra các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt.

b. Mục tiêu cụ thể

- Nghiên cứu tình hình giá đất tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý giá đất tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

a. Ý nghĩa khoa học

Nghiên cứu này cung cấp nền tảng lý thuyết và thực tiễn, góp phần hỗ trợ các cơ quan quản lý nhà nước trong việc hoạch định chính sách về định giá đất một cách hiệu quả.

Bên cạnh đó, kết quả nghiên cứu cũng bổ sung nguồn tư liệu quý báu cho các công trình nghiên cứu trong lĩnh vực Quản lý đất đai, đặc biệt là những vấn đề liên quan đến định giá đất.

b. Ý nghĩa thực tiễn

Kết quả nghiên cứu của đề tài sẽ cung cấp các thông tin liên quan về thực trạng giá đất tại Phường 12 và xã Xuân Trường, từ đó góp phần giúp UBND tỉnh Lâm Đồng và các cơ quan chuyên môn có liên quan nâng cao hiệu quả công tác định giá đất.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU

1.1. Cơ sở lý luận của các vấn đề nghiên cứu

1.1.1. Đất đai

1.1.1.1. Khái niệm đất đai

Theo Thông tư số 14/2014/TT-BTNMT, đất đai được định nghĩa là một khu vực địa giới rõ ràng, với diện tích cụ thể, sở hữu những đặc tính tương đối cố định hoặc biến đổi theo chu kỳ có thể dự đoán. Những đặc tính này bao gồm các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội như: thành phần đất, khí hậu, địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn, hệ động thực vật, và hoạt động sản xuất của con người. Tất cả những yếu tố trên ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất hiện tại và tương lai [1].

1.1.1.2. Đặc trưng của đất đai

Từ khái niệm về đất đai nêu trên, có thể nói, đất đai có những đặc trưng sau:

- Đất đai vốn là sản phẩm của thiên nhiên nhưng chứa đựng giá trị lao động của con người.

- Do tính cố định về vị trí địa lý, đất đai sở hữu những đặc điểm vật lý, hóa học và sinh thái độc nhất vô nhị. Yếu tố này tác động mạnh mẽ đến giá trị của đất, đồng thời thúc đẩy việc sử dụng đất tại chỗ. Mỗi vùng đất mang trong mình những đặc trưng riêng về vị trí, tính chất, và khả năng khai thác. Chính sự đa dạng này đã tạo nên giá trị độc đáo cho từng mảnh đất.

Nguồn lực đất đai là tài sản quý giá, được tạo thành từ quá trình lịch sử tự nhiên, với diện tích cố định theo thời gian. Mặc dù con người có khả năng cải thiện chất lượng đất và điều chỉnh cách sử dụng, nhưng không thể thay đổi diện tích đất đai theo ý muốn. Tính hữu hạn của đất đai đòi hỏi con người phải sử dụng đất một cách tiết kiệm và hiệu quả.

Sự khan hiếm quỹ đất ngày càng gia tăng, do nhu cầu ngày càng cao về đất đai phục vụ cho quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa, hiện đại hóa và xây dựng nhà ở để đáp ứng dân số tăng trưởng.

Đặc tính lâu bền của đất đai là nền tảng cho việc sử dụng bền vững. Dưới sự quản lý và bảo vệ phù hợp, đất nông nghiệp không chỉ duy trì mà còn gia tăng khả năng sinh trưởng. Việc quay vòng sử dụng đất và bảo vệ tài nguyên đất là những yếu tố quan trọng để đảm bảo tính bền vững và hiệu quả lâu dài.

Sự đa dạng về địa chất, địa mạo, thổ nhưỡng, thực bì và nguồn nước, kết hợp với những biến đổi khí hậu về nhiệt độ, độ ẩm và lượng mưa, tạo nên sự phân hóa tự nhiên đáng kể trên bề mặt trái đất.

Sự khác biệt này ảnh hưởng trực tiếp đến năng suất và chất lượng nông sản trong lĩnh vực nông nghiệp, đồng thời quyết định khả năng chịu tải của nền đất trong xây dựng.

Để khai thác hiệu quả tiềm năng của đất đai, việc sử dụng đất một cách hợp lý là điều cần thiết. Mỗi khu vực đất có vị trí, đặc tính và tiềm năng sử dụng riêng biệt, đòi hỏi con người phải lựa chọn phương thức khai thác phù hợp nhằm tối ưu hóa lợi ích. Vì vậy, mỗi thửa đất đều có giá trị riêng.

- Sự thực thi quyền sử dụng đất, được luật pháp trao cho công dân, có mối liên hệ mật thiết với lợi ích xã hội và công tác quản lý nhà nước, đặc biệt là chính quyền địa phương, dựa trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

- Đất đai mang ý nghĩa nhân văn và chính trị sâu sắc.

- Hiệu quả khai thác tiềm năng kinh tế của đất đai phụ thuộc vào cả yếu tố tự nhiên và năng lực con người. Nền tảng tài nguyên quốc gia, đất đai được truyền trao qua nhiều thế hệ, đồng thời đóng vai trò quan trọng trong quá trình tích lũy của cải vật chất [2].

1.1.1.3. Đất ở đô thị

Theo quy định, đất ở tại đô thị bao gồm khu vực thuộc địa giới hành chính các phường, thị trấn. Bên cạnh đó, đất ở tại các khu đô thị mới được quy hoạch phát triển trong phạm vi các quận, thành phố, thị xã, dù đã được cơ quan nhà nước phê duyệt nhưng vẫn do xã quản lý đến thời điểm thống kê, kiểm kê [2].

1.1.1.4. Đất ở nông thôn

Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các xã, trừ đất ở tại khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển các quận, thành phố, thị xã, thị trấn nhưng hiện tại vẫn thuộc xã quản lý [2].

1.1.2. Giá đất

1.1.2.1. Khái niệm giá đất

Giá đất, theo Khoản 19 Điều 3 của Luật Đất đai 2013, được hiểu là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích cụ thể. Đây là một khái niệm cơ bản nhưng vô cùng quan trọng trong việc xác định và quản lý tài nguyên đất đai của quốc gia. Khoản 3 Điều 3 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP, ban hành vào ngày 15 tháng 5 năm 2014, làm rõ thêm rằng giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất cao nhất trong các giao dịch đã được thực hiện, bao gồm cả các giao dịch chuyển nhượng

đất, đấu giá quyền sử dụng đất, và giá đất được xác định dựa trên chi phí và thu nhập từ các thửa đất có cùng mục đích sử dụng trong một khu vực nhất định và trong một khoảng thời gian nhất định.

Từ góc độ tổng quát, giá đất không chỉ đơn thuần là giá trị quyền sử dụng đất mà còn phản ánh mệnh giá quyền sở hữu của một mảnh đất trong một không gian và thời gian cụ thể. Giá đất được hình thành và biến đổi theo các quy luật của kinh tế hàng hóa, chẳng hạn như quy luật giá trị, quy luật cung cầu, và quy luật cạnh tranh. Dù giá đất được dựa trên giá trị thực của đất, nó không hoàn toàn tương ứng với giá trị đó mà được biểu hiện qua giá cả trên thị trường. Giá cả này, về bản chất, chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố kinh tế, trong đó có sự dao động của giá trị tiền tệ, dẫn đến sự biến động không ổn định của giá đất.

Nhà nước sử dụng giá đất như một công cụ quản lý kinh tế để điều tiết thị trường đất đai. Điều này có nghĩa là giá đất không chỉ là thước đo giá trị đất mà còn là phương tiện để quản lý và điều hành việc sử dụng đất trong bối cảnh nền kinh tế thị trường. Ngoài ra, giá đất còn đóng vai trò quan trọng trong việc xác định giá trị tài sản khi giao đất, cho thuê đất, cũng như trong việc tính toán mức bồi thường khi thu hồi đất và tính thuế đất. Như vậy, giá đất không chỉ phản ánh giá trị thực của mảnh đất mà còn thể hiện nội dung kinh tế của các quan hệ sở hữu và sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường hiện đại [4].

1.1.2.2. Giá trị của đất đai

Karl Marx đã nhấn mạnh tầm quan trọng của đất đai khi ông cho rằng "đất đai là cha, lao động là mẹ tạo ra mọi của cải vật chất cho xã hội". Câu nói này phản ánh vai trò không thể thiếu của đất đai trong việc hình thành và phát triển xã hội loài người. Bất kỳ xã hội nào, dù là chế độ nào, đều cần đến đất đai như một yếu tố cơ bản để tồn tại và phát triển. Các quốc gia luôn phân định ranh giới lãnh thổ và quản lý đất đai để khai thác và thu lại lợi ích cho mình. Đất đai không chỉ mang lại giá trị kinh tế, mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ chủ quyền lãnh thổ, đảm bảo an ninh quốc phòng, và duy trì sự ổn định chính trị của quốc gia.

Ngoài giá trị kinh tế rõ ràng, đất đai còn có ý nghĩa sâu sắc về mặt xã hội và môi trường. Nó là nơi cư trú của con người, là nơi diễn ra các hoạt động sản xuất và kinh doanh, và là tư liệu sản xuất quan trọng giúp con người tạo ra của cải vật chất. Đất đai cũng là nơi chứa đựng các nguồn tài nguyên thiên nhiên quý hiếm, quyết định đến sự tồn tại và phát triển bền vững của con người. Với những đặc tính như cố định về vị trí, hạn chế về số lượng, và giới hạn về không gian, đất đai ngày càng trở nên khan hiếm và quý giá hơn, đặc biệt trong bối cảnh đô thị hóa và sự gia tăng dân số.

Trong nông nghiệp, đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn gốc của các sản phẩm lương thực và thực phẩm cung cấp cho con người và các ngành kinh tế khác. Khi

đời sống con người ngày càng được nâng cao, nhu cầu về sản phẩm nông nghiệp cũng tăng lên cả về số lượng và chất lượng, điều này làm cho giá trị của đất đai trong nông nghiệp ngày càng lớn. Đối với các ngành kinh tế khác như công nghiệp, thương mại và dịch vụ, vị trí của đất đai trở thành một yếu tố quan trọng giúp các doanh nghiệp tối ưu hóa hoạt động sản xuất và kinh doanh, từ đó tạo ra lợi ích cho toàn xã hội.

Marx cũng chỉ ra rằng giá trị của đất đai bao gồm hai khía cạnh: giá trị sử dụng và giá trị trao đổi. Giá trị sử dụng của đất đai thể hiện qua bản chất bên trong của nó, như khả năng sản xuất nông nghiệp, cung cấp không gian cho xây dựng hay các hoạt động kinh tế khác. Trong khi đó, giá trị trao đổi được thể hiện qua giá cả của đất đai trên thị trường, phản ánh mức độ khan hiếm và nhu cầu sử dụng đất đai tại một thời điểm cụ thể. Thông thường, khi quy mô giá trị sử dụng càng lớn, giá trị trao đổi của đất đai cũng tăng theo. Tuy nhiên, giá trị này không chỉ phụ thuộc vào mục đích sử dụng hiện tại mà còn phụ thuộc vào tiềm năng phát triển và khả năng sử dụng đất trong tương lai. Chính vì vậy, đất đai là một tài sản vô cùng quý giá và là nguyên nhân của nhiều cuộc tranh chấp, từ cấp độ cá nhân, gia đình cho đến các cuộc xung đột giữa các bộ tộc và quốc gia [12].

1.1.2.3. Phân loại giá đất

Thực trạng cho thấy hai loại giá đất là giá thị trường và giá theo quy định của pháp luật:

a. Giá thị trường

Giá thị trường là một khái niệm phản ánh mức giá mà một tài sản có thể được mua bán trên thị trường tại một thời điểm cụ thể, trong điều kiện mà người mua sẵn sàng trả và người bán sẵn sàng chấp nhận. Mức giá này không phải là con số ngẫu nhiên mà được ước tính dựa trên sự cân bằng giữa cung và cầu trong điều kiện thương mại bình thường. Nghĩa là, khi định giá một tài sản, người ta sẽ dựa vào các yếu tố thị trường như nhu cầu của người tiêu dùng, khả năng cung cấp tài sản đó trên thị trường, cùng với các yếu tố kinh tế khác như tình hình kinh tế vĩ mô, thị hiếu của người mua, và sức mua của thị trường tại thời điểm định giá.

Yếu tố "thời điểm" trong định giá là rất quan trọng, bởi nó xác định rõ thời gian cụ thể mà giá thị trường được ước tính. Thời điểm này thường gắn liền với những biến động trên thị trường về cung và cầu, thị hiếu của người tiêu dùng, và sức mua của đồng tiền. Một mức giá có thể hoàn toàn khác biệt nếu được định giá ở những thời điểm khác nhau, vì các yếu tố thị trường luôn biến động.

Khi nói về người mua sẵn sàng mua, ta đang đề cập đến những cá nhân hoặc tổ chức có đủ khả năng tài chính và nhu cầu thực sự đối với tài sản đó. Họ không chỉ có khả năng thanh toán mà còn có mong muốn sở hữu tài sản, và sẵn sàng trả một mức giá hợp lý trên thị trường. Ngược lại, người bán sẵn sàng bán là người có quyền sở hữu tài

sản hoặc quyền sử dụng đất, và họ mong muốn bán tài sản với giá tốt nhất có thể. Họ có thể là người sở hữu tài sản đất đai hoặc các loại tài sản khác, và việc bán tài sản của họ thường được thực hiện khi họ thấy mức giá thị trường đáp ứng được kỳ vọng lợi nhuận.

Điều kiện thương mại bình thường đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành giá thị trường. Nó đòi hỏi thị trường không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố bất thường như thiên tai, khủng hoảng kinh tế, hay các biến động lớn về chính trị và xã hội. Trong điều kiện thương mại bình thường, các yếu tố như cung, cầu, giá cả và sức mua hoạt động một cách ổn định và có thể dự đoán được. Thị trường phải là một nơi cạnh tranh công khai, nơi mà người mua và người bán đều có cơ hội bình đẳng trong việc giao dịch tài sản. Thị trường này có thể là thị trường trong nước hoặc quốc tế, và có thể bao gồm một lượng lớn hoặc nhỏ người mua và người bán tùy theo tình hình cụ thể.

Giá trị thị trường thể hiện mức giá mà người mua và người bán đồng ý sau khi đã xem xét và so sánh các cơ hội tốt nhất có sẵn trên thị trường. Đây là kết quả của một quá trình tự nguyện, nơi cả hai bên đã cân nhắc kỹ lưỡng trước khi đưa ra quyết định mua hoặc bán. Giá trị này không phải là cố định mà thường xuyên biến động, phản ánh những thay đổi liên tục trong điều kiện thị trường, bao gồm các thay đổi về cung cầu, sự thay đổi trong điều kiện kinh tế vĩ mô, và các yếu tố môi trường và xã hội khác.

Những biến động này làm cho giá thị trường trở thành một yếu tố linh hoạt, có thể thay đổi tùy thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau. Chẳng hạn, giá trị của một mảnh đất có thể tăng lên nếu nhu cầu đất đai tăng, hoặc nếu có sự cải thiện trong điều kiện môi trường sống xung quanh. Tương tự, giá trị của đất có thể giảm nếu có sự suy thoái kinh tế hoặc sự thay đổi bất lợi trong các điều kiện xã hội. Giá thị trường cũng phản ánh sự tự nguyện của các bên trong giao dịch, sự nhất trí giữa người bán và người mua, và những tác động từ môi trường sống, xã hội và các yếu tố đặc biệt khác liên quan đến mục đích sử dụng tài sản [12].

b. Giá quy định của Nhà nước

Giá chuẩn của Nhà nước, còn được gọi là giá quy định, là mức giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thiết lập nhằm điều chỉnh và kiểm soát giá cả trong bối cảnh nền kinh tế thị trường. Đây là một công cụ quan trọng trong việc duy trì sự ổn định và trật tự kinh tế, đồng thời bảo đảm quyền lợi của người dân cũng như của Nhà nước trong các giao dịch liên quan đến đất đai.

Khung giá của Chính phủ

- Khung giá do Chính phủ ban hành là mức giá tối thiểu và tối đa của các loại đất, được quy định dựa trên đặc điểm của từng vùng kinh tế, từng loại đô thị và các yếu tố kinh tế - xã hội khác. Khung giá này không chỉ là căn cứ pháp lý để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất cho địa phương, mà còn là cơ sở để thực hiện các chính sách liên quan đến đất đai. Khung giá đất thường được điều chỉnh định kỳ để phản ánh

đúng thực tế biến động của thị trường, cũng như sự thay đổi trong cơ cấu kinh tế và xã hội của từng khu vực.

Bảng giá đất của tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương

- Trên cơ sở khung giá do Chính phủ ban hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ xây dựng bảng giá đất chi tiết cho địa phương mình. Bảng giá đất này quy định giá đất cho từng loại đất trong địa phương, được xác định theo vị trí, loại đất và các yếu tố khác như mục đích sử dụng đất. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 5 năm một lần và được công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ, nhằm đảm bảo tính minh bạch và công bằng trong các giao dịch đất đai.

Bảng giá đất này được sử dụng trong nhiều trường hợp, bao gồm:

- Tính tiền sử dụng đất: Khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức hoặc khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở.

- Tính thuế sử dụng đất: Thuế sử dụng đất được tính dựa trên bảng giá đất, giúp Nhà nước thu đúng và đủ thuế từ người sử dụng đất.

- Tính phí và lệ phí: Các khoản phí và lệ phí liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai cũng được xác định dựa trên bảng giá đất này.

- Xử phạt vi phạm hành chính: Trong trường hợp có vi phạm liên quan đến đất đai, tiền xử phạt cũng sẽ được tính dựa trên giá đất trong bảng giá.

- Bồi thường thiệt hại: Khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước cũng sẽ dựa trên bảng giá đất.

- Tính giá trị quyền sử dụng đất: Khi người dân tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước, giá trị quyền sử dụng đất sẽ được tính dựa trên bảng giá đất.

Giá đất cụ thể của tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương

- Ngoài bảng giá đất chung, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh còn có thể xác định giá đất cụ thể cho từng thửa đất hoặc từng vị trí đất đặc biệt, nhằm phản ánh chính xác hơn giá trị thực tế của đất trong các giao dịch cụ thể. Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên kết quả điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá thị trường và dữ liệu từ cơ sở dữ liệu đất đai. Các tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất có thể được thuê để hỗ trợ cơ quan quản lý đất đai trong việc xác định giá đất cụ thể này.

Giá đất cụ thể được áp dụng trong các trường hợp như:

- Tính tiền sử dụng đất: Khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vượt hạn mức hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vượt hạn mức.

- Tính tiền thuê đất: Đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức hoặc các trường hợp Nhà nước cho thuê đất mà không qua đấu giá.

- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước: Trong quá trình cổ phần hóa, giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp sẽ được tính dựa trên giá đất cụ thể.

- Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: Khi Nhà nước thu hồi đất, tiền bồi thường sẽ được xác định dựa trên giá đất cụ thể để đảm bảo quyền lợi cho người bị thu hồi đất.

Đặc điểm của giá chuẩn

- Giá chuẩn của Nhà nước, mặc dù thường không khớp hoàn toàn với giá thị trường do được xác định dựa trên các yếu tố định sẵn và có tính ổn định cao, vẫn phản ánh logic kinh tế: đất ở vị trí thuận lợi thường có giá cao hơn, và đất ở hạng thấp hơn thường có giá thấp hơn. Điều này giúp duy trì sự công bằng và hợp lý trong các giao dịch đất đai và các chính sách liên quan [15].

1.1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Các yếu tố tác động đến giá trị bất động sản (BDS) có thể được phân chia thành bốn nhóm chính: tự nhiên, kinh tế, pháp lý, và thị trường. Mỗi nhóm yếu tố này đều đóng vai trò quan trọng trong việc định giá và xác định giá trị của BDS trên thị trường.

- Yếu tố tự nhiên

Vị trí của BDS: Yếu tố quan trọng nhất trong nhóm này chính là vị trí. Một BDS nằm ở vị trí thuận lợi, gần trung tâm, các tiện ích công cộng, khu vực phát triển mạnh về kinh tế và xã hội, thường có giá trị cao hơn. Vị trí không chỉ ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận mà còn quyết định tiềm năng phát triển và sinh lợi của BDS đó.

Kích thước, hình dạng, diện tích: BDS có kích thước và diện tích hợp lý, hình dạng đẹp và tối ưu cho việc sử dụng sẽ có giá trị cao hơn. Ví dụ, một mảnh đất có diện tích vừa đủ để xây dựng một căn nhà với sân vườn, hoặc một BDS thương mại có không gian đủ lớn để phát triển kinh doanh, thường sẽ được định giá cao hơn các BDS có diện tích nhỏ hẹp, hình dạng không phù hợp.

Địa hình: Địa hình nơi BDS tọa lạc cũng là yếu tố quan trọng. Địa hình bằng phẳng thường được ưa chuộng hơn và do đó giá trị cao hơn. Tuy nhiên, trong một số trường hợp đặc biệt, địa hình cao hơn so với khu vực xung quanh cũng có thể là một ưu điểm, đặc biệt khi nói về tầm nhìn và không gian.

Kiến trúc của BDS: Kiến trúc là yếu tố quyết định phong cách và giá trị thẩm mỹ của BDS. Những BDS có thiết kế kiến trúc đẹp, hiện đại, phù hợp với thị hiếu của người mua thường có giá trị cao hơn so với những BDS có thiết kế lỗi thời hoặc không thu hút.

Đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất: Các đặc điểm tự nhiên khác như độ phì nhiêu của đất, độ dày tầng đất, hoặc tình trạng thoát nước cũng ảnh hưởng đến giá trị BDS. Đất có chất lượng tốt sẽ có giá trị cao hơn, đặc biệt trong lĩnh vực nông nghiệp.

Cảnh quan xung quanh: Môi trường xung quanh, bao gồm cảnh quan, không gian xanh, và các tiện ích công cộng gần đó, cũng đóng góp vào giá trị của BĐS. BĐS nằm trong khu vực có cảnh quan đẹp, thoáng mát, không gian xanh nhiều thường có giá trị cao hơn so với những nơi có môi trường kém hơn.

Yếu tố môi trường: Chất lượng môi trường sống là yếu tố không thể bỏ qua. Môi trường sạch sẽ, không khí trong lành, nguồn nước đảm bảo, và ít tiếng ồn sẽ làm tăng giá trị BĐS. Ngược lại, những BĐS nằm trong khu vực bị ô nhiễm, nhiều tiếng ồn, hoặc có nguồn nước kém chất lượng sẽ có giá trị thấp hơn.

- Yếu tố kinh tế

Khả năng sinh lợi từ BĐS: Một BĐS có tiềm năng sinh lợi cao, ví dụ như khả năng cho thuê với giá cao hoặc khả năng phát triển thành các dự án kinh doanh, thường sẽ có giá trị cao hơn. Khả năng này không chỉ phụ thuộc vào vị trí mà còn vào nhu cầu của thị trường và các yếu tố kinh tế khác.

Công trình hạ tầng gắn liền với BĐS: Cơ sở hạ tầng như điện, nước, đường xá, và các tiện ích công cộng khác có tác động lớn đến giá trị BĐS. Những khu vực có hạ tầng tốt, hoàn thiện và hiện đại sẽ làm tăng giá trị của BĐS do khả năng tiếp cận và sử dụng tiện ích của người dân được cải thiện. Ngược lại, những khu vực có hạ tầng kém phát triển sẽ làm giảm giá trị BĐS.

- Yếu tố pháp lý

Tình trạng pháp lý của BĐS: Một BĐS có tình trạng pháp lý rõ ràng, được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng đất sẽ có giá trị cao hơn so với BĐS chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý. Việc này giúp đảm bảo an toàn cho người mua và giảm thiểu rủi ro pháp lý, từ đó tăng giá trị của BĐS.

Quy định về quy hoạch và xây dựng: Các quy định liên quan đến quy hoạch và xây dựng, như mục đích sử dụng đất, giới hạn chiều cao xây dựng, mật độ xây dựng, cũng ảnh hưởng đến giá trị BĐS. Cùng một diện tích đất và vị trí nhưng nếu có sự khác biệt về mục đích sử dụng theo quy hoạch thì giá trị của các BĐS này cũng sẽ khác nhau. Các hạn chế về xây dựng cũng có thể ảnh hưởng đến giá trị, ví dụ như những khu vực bị hạn chế xây dựng nhà cao tầng có thể làm giảm giá trị đối với các nhà đầu tư muốn xây dựng tòa nhà thương mại.

- Yếu tố thị trường

Quan hệ cung cầu: Giá trị của BĐS trên thị trường phụ thuộc lớn vào mối quan hệ cung và cầu. Khi cầu vượt quá cung, giá trị BĐS thường tăng lên. Ngược lại, khi cung vượt quá cầu, giá trị BĐS có thể giảm. Mối quan hệ này thường thay đổi theo thời gian và phụ thuộc vào các yếu tố như tình hình kinh tế, dân số, và xu hướng đầu tư.

Tính cạnh tranh của thị trường: Trên thị trường BĐS, sự cạnh tranh có thể dẫn đến giá trị BĐS tăng cao. Đặc biệt, trong những thị trường có tính độc quyền hoặc khi có ít sự lựa chọn, giá cả BĐS có thể bị đẩy lên cao hơn giá trị thực của nó.

Tâm lý khách hàng: Yếu tố tâm lý cũng đóng vai trò quan trọng trong việc định giá BĐS. Các yếu tố như phong thủy, tâm linh, hướng nhà được nhiều người mua quan tâm và có thể làm tăng hoặc giảm giá trị BĐS. Ví dụ, một căn nhà có hướng phong thủy tốt có thể được định giá cao hơn so với căn nhà tương tự nhưng có hướng không thuận lợi theo quan niệm của người mua.

- Yếu tố liên quan đến Nhà nước và pháp luật

Chính sách của Nhà nước: Những thay đổi trong chính sách của Nhà nước, như các quy định về thuế, chính sách tài chính, hoặc các biện pháp điều chỉnh thị trường BĐS, có thể tác động trực tiếp đến giá trị của BĐS. Sự thay đổi này có thể làm tăng hoặc giảm nhu cầu về BĐS, từ đó ảnh hưởng đến giá cả trên thị trường [12].

1.1.3. Định giá đất

1.1.3.1. Khái niệm định giá đất

Định giá là một hoạt động chuyên môn đa dạng và phức tạp, kết hợp nhiều khía cạnh khác nhau như kinh tế - kỹ thuật, pháp lý, xã hội và nghệ thuật. Hoạt động này không chỉ dừng lại ở việc đưa ra những con số cụ thể, mà còn đòi hỏi sự hiểu biết sâu sắc về thị trường, các quy định pháp luật và sự nhạy bén với các yếu tố xã hội. Định giá không thể tách rời khỏi sự phát triển và vận hành của thị trường, bởi nó là một phần không thể thiếu trong quá trình định hình và duy trì sự cân bằng kinh tế.

Tại Việt Nam, hoạt động định giá đã xuất hiện từ lâu, nhưng chỉ mới thực sự phát triển và hoàn thiện trong những thập kỷ gần đây. Trước đây, do nền kinh tế Việt Nam vận hành theo cơ chế tập trung kế hoạch hóa, mọi hoạt động sản xuất và giá cả đều do Nhà nước quy định chặt chẽ. Trong bối cảnh đó, hoạt động định giá chủ yếu mang tính chất thụ động, không có sự linh hoạt hay sáng tạo như trong các nền kinh tế thị trường. Các sản phẩm và dịch vụ ở mọi lĩnh vực đều được định giá dựa trên các kế hoạch do Nhà nước đề ra, không phản ánh đúng cung cầu và giá trị thực tế trên thị trường.

Tuy nhiên, từ năm 1991, khi Việt Nam bắt đầu quá trình đổi mới, chuyển từ cơ chế kinh tế tập trung sang cơ chế thị trường, hoạt động định giá cũng dần được tổ chức lại và phát triển theo đúng vai trò và chức năng của nó. Việc chuyển đổi này đòi hỏi hoạt động định giá phải thích ứng với những thay đổi của thị trường, từ việc xác định giá trị tài sản, sản phẩm, dịch vụ cho đến việc phản ánh đúng nhu cầu và sự thay đổi của thị trường. Đây cũng là thời điểm mà vai trò của định giá trong nền kinh tế Việt Nam trở nên rõ ràng hơn, không chỉ phục vụ cho mục tiêu quản lý nhà nước mà còn hỗ trợ cho các quyết định kinh doanh và đầu tư của các doanh nghiệp và cá nhân.

Trong lĩnh vực đất đai, hoạt động định giá tại Việt Nam có những đặc thù riêng biệt do đất đai thuộc quyền sở hữu toàn dân, với Nhà nước đóng vai trò đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai 2013, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, đồng thời định giá quyền sử dụng đất theo các mục đích sử dụng khác nhau.

Với đặc điểm này, khái niệm định giá đất ở Việt Nam được hiểu là quá trình ước tính giá trị của quyền sử dụng đất bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích sử dụng đất đã được xác định, tại một thời điểm xác định. Điều này có nghĩa là giá trị đất không chỉ dựa trên giá trị nội tại của nó, mà còn phụ thuộc vào mục đích sử dụng cụ thể mà Nhà nước hoặc người sử dụng đất dự kiến. Ví dụ, giá trị của một mảnh đất có thể khác nhau tùy theo việc nó được sử dụng cho mục đích nông nghiệp, xây dựng nhà ở, hoặc phát triển dự án thương mại.

Quá trình định giá đất đòi hỏi sự tham gia của nhiều yếu tố như vị trí, điều kiện tự nhiên, cơ sở hạ tầng xung quanh, tình trạng pháp lý của đất và các yếu tố thị trường khác. Nhà nước thông qua các cơ quan chuyên môn để thực hiện việc định giá này, bảo đảm rằng giá trị đất được ước tính một cách khách quan và hợp lý, phục vụ cho các mục đích quản lý nhà nước, tính thuế, và giao dịch trên thị trường.

Trong bối cảnh hiện nay, khi thị trường bất động sản ngày càng phát triển và phức tạp, vai trò của hoạt động định giá đất càng trở nên quan trọng hơn. Nó không chỉ giúp Nhà nước thực hiện các chính sách quản lý đất đai một cách hiệu quả, mà còn tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản, bảo vệ quyền lợi của người dân và các nhà đầu tư. Hoạt động định giá, với tất cả sự phức tạp và tinh tế của nó, đóng góp một phần không nhỏ vào việc duy trì sự ổn định và minh bạch trên thị trường, đồng thời thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước [12].

1.1.3.2. Các phương pháp xác định giá đất

a. Phương pháp so sánh trực tiếp

Phương pháp này sử dụng việc phân tích giá của các thửa đất tương tự đã được giao dịch trên thị trường. Các thửa đất này phải có các đặc điểm giống nhau về mục đích sử dụng, vị trí địa lý, tiềm năng sinh lợi, điều kiện hạ tầng, diện tích, hình dáng, và tính pháp lý. Bằng cách so sánh với các thửa đất này, giá trị của thửa đất cần định giá sẽ được xác định. Phương pháp này được áp dụng trong trường hợp trên thị trường có sẵn các giao dịch đất tương tự và giá trị giao dịch này phản ánh đúng giá trị thị trường trong điều kiện thông thường [12].

b. Phương pháp chiết trừ

Phương pháp này định giá đất có tài sản đi kèm bằng cách loại trừ giá trị tài sản đó ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm cả giá trị đất và tài sản gắn liền). Điều

này giúp xác định giá trị thực của phần đất. Phương pháp chiết trừ thường được sử dụng khi không có đủ thông tin về giá của các thửa đất trống tương tự, nhưng lại có dữ liệu về giá của những thửa đất có tài sản gắn liền tương tự [12].

c. Phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập đánh giá giá trị đất dựa trên thu nhập ròng trung bình hàng năm mà thửa đất có thể tạo ra, sau đó so sánh với lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại Nhà nước. Phương pháp này thường được áp dụng cho các loại đất có khả năng tạo thu nhập ổn định. Tuy nhiên, nó không phù hợp cho việc định giá những bất động sản không tạo ra thu nhập như nhà ở hoặc đất dùng cho mục đích công cộng. Việc áp dụng phương pháp này đòi hỏi sự đánh giá cẩn thận về tình hình kinh tế và sự biến động của thị trường bất động sản [12].

d. Phương pháp thặng dư

Phương pháp này được áp dụng để định giá đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc có thể thay đổi mục đích sử dụng. Giá trị đất được tính bằng cách trừ đi tổng chi phí dự kiến từ tổng doanh thu tiềm năng của dự án bất động sản trên thửa đất đó. Phương pháp thặng dư đặc biệt hữu ích khi không có dữ liệu giao dịch đất tương tự để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp [8].

e. Phương pháp phân tích hồi quy

Phương pháp này dựa trên phân tích các giao dịch trên thị trường để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố khác nhau đến giá của các thửa đất đã giao dịch. Từ các kết quả phân tích, giá trị của những thửa đất khác có thể được ước tính. Phương pháp phân tích hồi quy sử dụng mô hình toán học để xác định mối quan hệ giữa các yếu tố và giá trị đất [12].

f. Phương pháp so sánh dữ liệu thị trường

Phương pháp này phân tích các giao dịch đất tương tự trên thị trường để xây dựng mô hình định giá đất, dựa trên các hệ số giá trị. Mỗi khu vực có những điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội riêng biệt, do đó các hệ số giá trị trong mô hình sẽ khác nhau tùy theo đặc thù của khu vực đó [12].

g. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Phương pháp này định giá đất bằng cách áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất lên giá trị đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc thành phố trực thuộc Trung ương ban hành. Phương pháp này được áp dụng cho những thửa đất hoặc dự án có giá trị dưới một ngưỡng nhất định, tùy theo quy định của địa phương. Nó cũng được sử dụng để điều chỉnh giá đất khi xác định lại đơn giá thuê đất hoặc khi xác định giá khởi điểm trong các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất [12].

1.2. Cơ sở thực tiễn của các vấn đề nghiên cứu

1.2.1. Tình hình thực tiễn công tác định giá đất trên thế giới

Xác định giá trị tài sản cụ thể bằng đơn vị tiền tệ cho mục đích cụ thể, đó là định giá. Nghệ thuật và khoa học kết hợp, định giá mang đến giá trị cho tài sản trong một thời điểm nhất định. Đất đai và bất động sản, được xem là tài sản, cũng cần định giá. Tuy nhiên, đặc thù về vị trí địa lý là yếu tố trọng yếu trong quá trình này. Hệ thống luật pháp của mỗi quốc gia sẽ quy định cụ thể về định giá đất. Ở các quốc gia phát triển và nhiều quốc gia đang phát triển, lý luận và thực nghiệm về định giá đất được đầu tư trọng tâm, góp phần đưa lĩnh vực này ngày càng ổn định.

1.2.1.1. Định giá đất ở thị trường Trung Quốc

Do sở hữu hệ thống pháp lý và chính sách tương đồng, Trung Quốc đã đạt được những thành tựu đáng chú ý trong lĩnh vực định giá đất.

Nước này đã dành sự quan tâm đặc biệt cho vấn đề định giá bất động sản từ những năm 1990.

Cụ thể, Trung tâm Tư vấn và Định giá Bất động sản được thành lập vào tháng 8/1992, trực thuộc Cục Đất đai.

Nhiệm vụ của trung tâm bao gồm xác định giá trị từng thửa đất, tư vấn pháp lý, môi giới mua bán nhà đất, cung cấp thông tin thị trường và nghiên cứu tình hình thị trường bất động sản.

Bên cạnh cơ quan định giá ở trung ương, các tỉnh và vùng cũng đều có cơ quan chuyên trách về định giá.

Mục tiêu chính của công tác định giá nhằm hỗ trợ người mua và người bán trong việc đưa ra quyết định giá trị hợp lý khi chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản.

Bên cạnh đó, định giá còn đóng vai trò quan trọng trong việc xác định giá trị tài sản thế chấp, cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư về giá trị hợp lý để mua thế chấp bất động sản trong lĩnh vực tài chính tín dụng.

Ngoài ra, định giá còn phục vụ mục đích tính giá thị trường để thực hiện đền bù, tính thuế, ... [11].

1.2.1.2. Định giá đất ở thị trường Nhật Bản

Tại Nhật Bản, việc thẩm định giá trị bất động sản đã được pháp luật quy định từ năm 1964, thông qua Luật bình giá giám định bất động sản. Luật này dựa trên quyền sở hữu đất đai, công trình kiến trúc và các quyền lợi tài sản khác, đồng thời phân biệt rõ ràng giữa giá trị đất đai và giá trị công trình. Theo quan điểm của Nhật Bản, giá trị đất đai phản ánh giá trị kinh tế của nó, được hình thành từ ba yếu tố chính: hiệu quả sử dụng đất đai, tính khan hiếm tương đối và nhu cầu sử dụng thực tế.

Ban đầu, việc thẩm định giá trị bất động sản ở Nhật Bản được giao cho các ngân hàng thực hiện, thuộc phạm vi hoạt động nghiệp vụ của họ. Sau đó, sự ra đời của các cơ quan chuyên trách về nghiên cứu và thẩm định bất động sản đã đưa hoạt động này lên tầm chuyên nghiệp hơn, bao gồm cả đất đai và công trình.

Các đối tượng được phép yêu cầu thẩm định giá bao gồm cơ quan nhà nước, doanh nghiệp tư nhân và cá nhân (Hồ Thị Lam Trà, 2005) [11].

1.2.1.3. Định giá đất ở thị trường Singapore

Cũng tương tự Việt Nam, Singapore hiện hành luật quản lý kinh doanh bất động sản, quy định rõ ràng về giá trị từng thửa đất. Bất động sản bao gồm cả đất đai, kể cả đất trống. Hệ thống cơ quan định giá bất động sản cấp quốc gia được tổ chức bởi hai cơ quan trọng yếu: Văn phòng Đất đai thuộc Bộ Tư pháp và Văn phòng Định giá Bất động sản trực thuộc cơ quan thuế - Bộ Tài chính [11].

1.2.1.4. Định giá đất ở thị trường Thụy Điển

Thực tiễn định giá đất tại Việt Nam hiện nay tiếp thu và ứng dụng những kinh nghiệm từ Thụy Điển và Úc. Theo đó, giá thị trường đất đai được xác định dựa trên khả năng giao dịch cao nhất, dựa trên thông tin đầy đủ của cả người mua và người bán. Mục tiêu của quá trình định giá là đảm bảo giá trị do tổ chức định giá đưa ra phản ánh 75% giá trị thị trường. Hệ thống định giá cũng cần phân biệt rõ ràng các bất động sản có khả năng nộp thuế và những bất động sản không nộp thuế, đồng thời xác định rõ yếu tố quyết định việc nộp thuế. Các giá trị được xác định phải khách quan, tuân thủ các quy định về sử dụng đất trong hợp đồng cho thuê. Việc định giá đối với những bất động sản không có khả năng nộp thuế là không cần thiết. Quá trình định giá bất động sản được thực hiện dựa trên nhiều nguyên tắc, bao gồm cả nguyên tắc so sánh [11].

1.2.1.5. Định giá đất ở thị trường Australia

Thị trường bất động sản Australia sở hữu sự ổn định đáng kể với cơ chế giá trị kế thừa, dựa trên giao dịch của những tài sản tương tự đã được thực hiện. Năm 1971, cơ quan định giá đất trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường được thành lập, đảm nhận trọng trách cung cấp thông tin giá trị bất động sản cho Chính phủ phục vụ công tác quản lý theo luật định. Hoạt động định giá được triển khai trên toàn lãnh thổ một cách thống nhất và khoa học, góp phần xác định giá trị tài sản phục vụ việc tính thuế và các khoản thu khác. Bên cạnh đó, giá trị định giá trở thành cơ sở cho người dân xác định giá trị chuyển nhượng trên thị trường, đồng thời đảm bảo mọi giao dịch đều được thực hiện minh bạch thông qua cơ quan chuyên môn. Nhờ vậy, cơ quan định giá đất không chỉ hỗ trợ Chính phủ trong quản lý mà còn cung cấp dịch vụ hiệu quả cho người dân [11].

1.2.1.6. Định giá đất ở thị trường Đức

Tại Đức, thị trường bất động sản vận hành theo cơ chế thị trường tự do, giá cả được điều chỉnh dựa trên cung và cầu. Việc mua bán diễn ra một cách minh bạch, dựa trên giá công khai trên thị trường (Hồ Thị Lam Trà, 2005).

Để xác định giá giao dịch chính xác, cần sự tham gia của các chuyên gia. Họ tiến hành phân tích thị trường bất động sản liên tục, đánh giá các yếu tố liên quan đến cơ cấu tài sản, nhà cửa, giá trị vị trí và xu hướng phát triển trong tương lai. Nhóm chuyên gia này bao gồm các kỹ sư định giá, kiến trúc sư, công trình sư, kỹ sư kinh tế và luật sư.

Việc định giá đòi hỏi một cơ cấu chuyên môn với quyền hạn rõ ràng. Theo Luật xây dựng Đức, định giá bất động sản thuộc trách nhiệm của một cơ quan độc lập, Ủy ban Định giá Đất đai. Thành phần của Ủy ban được thay đổi định kỳ sau 4-5 năm. Ủy ban gồm hơn 20 thành viên, bao gồm Chủ tịch và các chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực định giá bất động sản và các loại tài sản khác. Đồng thời, Ủy ban cũng có sự tham gia của một quan chức có kinh nghiệm từ bộ phận tài chính, đảm bảo tính chính xác và minh bạch trong định giá thu thuế (Hồ Thị Lam Trà, 2005) [11].

1.2.1.7. Định giá đất ở thị trường Ba Lan

Theo Vũ Ngọc Xuân (2018), thị trường bất động sản Ba Lan minh chứng cho sự liên kết chặt chẽ giữa giá trị bất động sản với mức thu nhập của người dân. Sự gia tăng giá thuê tại các đô thị lớn cùng sự phổ biến của các trung tâm thương mại là bài học quý giá cho Việt Nam trong việc phát triển và quản lý thị trường bất động sản. Tuy nhiên, ông cũng chỉ ra một số điểm hạn chế của thị trường Việt Nam so với Ba Lan.

Thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay bộc lộ những hạn chế đáng kể về tính cạnh tranh và minh bạch, đặc biệt là trong phân khúc thị trường sơ cấp. Cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án nhằm lựa chọn nhà đầu tư, mặc dù đã được pháp luật quy định, vẫn chưa được áp dụng một cách hiệu quả và toàn diện. Nhiều vấn đề liên quan đến việc thực thi các quy định pháp luật vẫn còn tồn tại, dẫn đến tình trạng thiếu minh bạch trong các giao dịch bất động sản.

Mặc dù pháp luật đã ban hành quy định về việc tổ chức kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch nhằm mục tiêu tăng cường minh bạch, nhưng thực tế việc thực hiện quy định này vẫn chưa được triển khai hiệu quả. Song song với đó, việc truy xuất nguồn gốc dự án nhà ở đưa vào lưu thông gặp nhiều khó khăn, gây cản trở trong công tác theo dõi và kiểm soát.

Tình trạng này, xuất phát từ những hạn chế của cả doanh nghiệp và nhà đầu tư, đã tạo ra một thị trường bất động sản thiếu minh bạch, dễ xảy ra hiện tượng đầu cơ, gây ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển bền vững của ngành.

Giá bất động sản hiện tại ở mức cao, vượt xa thu nhập của đa số người dân và khả năng phát triển kinh tế, đi ngược lại với giá trị thực tế của bất động sản. Điều này tạo nên một trở ngại lớn cho sự phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là đối với phân khúc nhà ở dành cho người thu nhập thấp.

Giá đất leo thang gây ra nhiều hệ lụy nghiêm trọng. Việc đầu cơ bất động sản khiến lợi nhuận chủ yếu chảy vào túi những cá nhân nhỏ lẻ, trong khi người dân, chủ sở hữu đất ban đầu, chỉ thu về một phần nhỏ bé. Do đó, các nhà đầu tư và doanh nghiệp phải gánh chịu chi phí đền bù đất đai, giải phóng mặt bằng và tiếp cận đất đai tăng vọt. Khi những căn nhà đến tay người tiêu dùng, giá thành trở nên quá cao, đẩy người dân nghèo, có thu nhập thấp vào cảnh khó khăn khi giấc mơ sở hữu nhà của họ trở nên xa vời.

Khả năng trả nợ và đầu cơ bất động sản của người vay vốn tại Việt Nam đã đạt đến mức báo động. Gánh nặng tài chính đối với gia đình trung lưu khi trả nợ mua nhà ở Việt Nam là rất lớn. Theo tiêu chuẩn quốc tế, số tiền chi trả hàng tháng cho khoản vay nhà ở chỉ nên chiếm khoảng một phần ba thu nhập của gia đình, tương đương 33%, trong khi 30% còn lại dành cho chi phí chăm sóc sức khỏe. Tuy nhiên, thực tế ở Việt Nam, người dân phải dành hơn 80% thu nhập để mua nhà, một con số vượt trội so với các quốc gia khác như Ba Lan [11].

1.2.2. Tình hình thực tiễn công tác định giá đất tại Việt Nam

Tình hình thực tiễn công tác định giá đất tại Việt Nam hiện nay đang đối mặt với nhiều thách thức và biến động phức tạp. Mặc dù cơ chế định giá đất đã được pháp luật quy định khá cụ thể và có nhiều cải tiến trong thời gian qua, nhưng thực tế triển khai lại gặp không ít khó khăn, khiến cho kết quả định giá đất chưa thực sự phản ánh đúng giá trị thị trường. Một trong những vấn đề nổi bật là sự chênh lệch lớn giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá đất trên thị trường tự do. Giá đất Nhà nước đưa ra thường thấp hơn đáng kể so với giá thị trường, dẫn đến những bất cập trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hút đầu tư và thực hiện các dự án phát triển hạ tầng. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân mà còn gây khó khăn cho các nhà đầu tư trong việc thực hiện các dự án kinh tế.

Ngoài ra, việc thu thập và xử lý thông tin về giá giao dịch thực tế trên thị trường vẫn chưa được thực hiện đồng bộ và hiệu quả. Dữ liệu thị trường thường thiếu minh bạch, không đầy đủ và cập nhật chậm, dẫn đến khó khăn trong việc xác định giá trị thực tế của đất đai. Tình trạng này càng trở nên phức tạp khi thị trường bất động sản liên tục biến động do tác động của nhiều yếu tố kinh tế, xã hội và chính sách pháp luật.

Công tác định giá đất còn chịu ảnh hưởng lớn từ sự không đồng nhất trong cách thức triển khai ở các địa phương. Mỗi tỉnh, thành phố có cách tiếp cận và thực hiện khác nhau, dẫn đến sự không nhất quán trong việc xác định giá đất trên phạm vi cả nước. Điều này không chỉ gây ra sự bất bình đẳng trong các giao dịch đất đai mà còn tạo ra môi trường kinh doanh thiếu công bằng, gây khó khăn cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

Để cải thiện tình hình, cần có những biện pháp đồng bộ và hiệu quả từ phía các cơ quan quản lý nhà nước. Việc xây dựng một hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về giá

đất, được cập nhật thường xuyên và đầy đủ, là điều cần thiết để nâng cao tính chính xác và minh bạch trong công tác định giá. Bên cạnh đó, ứng dụng công nghệ thông tin và các công cụ phân tích hiện đại vào quá trình định giá sẽ giúp giảm thiểu sai lệch và tăng cường sự minh bạch. Đồng thời, cần có sự phối hợp chặt chẽ hơn giữa các cơ quan liên quan từ trung ương đến địa phương để đảm bảo tính nhất quán và hiệu quả trong công tác định giá đất.

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang phát triển mạnh mẽ và hội nhập quốc tế sâu rộng, việc hoàn thiện cơ chế định giá đất trở thành yếu tố then chốt để đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản, thu hút đầu tư, và bảo vệ quyền lợi của người dân cũng như doanh nghiệp. Chỉ khi công tác định giá đất được thực hiện một cách minh bạch, công bằng và chính xác, chúng ta mới có thể xây dựng được một thị trường bất động sản lành mạnh và phát triển ổn định [3].

1.2.3. Tình hình giá đất ở thị trường tại Việt Nam

1.2.3.1. Thực tiễn giá đất ở thị trường tại Việt Nam trong những năm trước

Tại Thủ đô Hà Nội, năm 2024, thị trường bất động sản ghi nhận sự điều chỉnh tăng giá đất nhằm phù hợp với giá trị thực tế và thu hẹp khoảng cách về giá giữa các khu vực. Cụ thể, giá đất cao nhất tại thời điểm này thuộc vị trí 1, quận Hoàn Kiếm, đạt mức 563.760.000 đồng/m². So với năm 2023, giá trị này tăng gần gấp đôi, phản ánh hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 tại khu vực này là 3,0 lần, trong khi năm 2023 là 1,6 lần.

Ngược lại, giá đất thấp nhất thuộc vị trí 4, quận Hà Đông, với mức giá là 11.840.400 đồng/m². Mức giá này cũng tăng gấp đôi so với năm 2023, do hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 tại khu vực này là 2,6 lần, trong khi năm 2023 là 1,3 lần.

Trong khoảng thời gian từ năm 2020 đến năm 2024, thị trường bất động sản tại một số tỉnh thành của Việt Nam đã chứng kiến sự biến động mạnh mẽ về giá đất. Đặc biệt, tại ba tỉnh Đồng Nai, Thừa Thiên Huế và Bà Rịa - Vũng Tàu, giá đất đã ghi nhận mức tăng trưởng đáng kể so với giai đoạn 2015-2019.

Tại tỉnh Đồng Nai, giá đất ở đô thị trong giai đoạn 2020-2024 đã tăng từ 30% đến 35% so với giai đoạn trước. Thậm chí, tại một số khu vực, giá đất đã tăng lên gấp 4-6 lần. Mức giá đất ở cao nhất ghi nhận được là 40.000.000 đồng/m² tại đường 30-4 thuộc thành phố Biên Hòa, trong khi mức giá thấp nhất là 160.000 đồng/m² ở thị trấn Định Quán, huyện Định Quán.

Tại tỉnh Thừa Thiên Huế, bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã tăng trung bình 30% so với bảng giá đất cũ. Giá đất ở đô thị cao nhất là 65.000.000 đồng/m² tại vị trí 1, loại đường 1A thuộc địa bàn thành phố Huế. Trong khi đó, giá đất ở thấp nhất ghi nhận được là 230.000 đồng/m² tại vị trí 1, thị trấn Phú Đa, huyện Hòa Vang.

Ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 đã được điều chỉnh tăng từ 10% đến 50% so với giai đoạn 2015-2019. Đất ở tại đô thị đã tăng từ 1 đến 2 lần

tùy theo vị trí. Riêng đất ở khu vực đô thị và nông thôn tại huyện Côn Đảo, Đất Đỏ, giá đất đã tăng từ 1,2 đến 1,8 lần [3].

1.2.3.2. Thực tiễn giá đất ở thị trường tại Việt Nam hiện nay

Trong suốt hai năm qua, khó khăn chồng chất, thị trường bất động sản đối mặt với thử thách gian nan. Đại dịch Covid-19 hoành hành, cùng với đó là những bất cập trong hệ thống pháp lý về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản. Nguồn vốn tín dụng bị hạn chế, lãi suất leo thang, và tình trạng vi phạm trong huy động vốn của các doanh nghiệp... Dường như thị trường đứng trước nguy cơ rơi vào một cuộc khủng hoảng trầm trọng. Tuy nhiên, với sự nỗ lực không ngừng của Chính phủ, các bộ ngành, địa phương, và sự cố gắng của các doanh nghiệp, thị trường bất động sản đã duy trì được sự ổn định, không rơi vào tình trạng "đóng băng" hoàn toàn. Dẫu vậy, vẫn tồn tại sự suy giảm ở một số phân khúc cụ thể.

Trong 9 tháng đầu năm 2022, lĩnh vực bất động sản (BDS) tiếp tục giữ vị trí thứ hai trong danh sách các ngành thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) với tổng giá trị đạt hơn 3,5 tỷ USD, chiếm 19% tổng vốn đầu tư đăng ký. So với cùng kỳ năm trước, con số này tăng gần gấp đôi. Tuy nhiên, dòng vốn FDI chủ yếu tập trung vào phân khúc BDS công nghiệp.

Trong quý III/2022, nguồn cung BDS mới trên thị trường ghi nhận sự sụt giảm mạnh. Chỉ có khoảng 11.700 sản phẩm mới gia nhập thị trường, trong đó 66% là hàng tồn kho. So với quý trước, nguồn cung mới giảm tới 51%. Lượng giao dịch và tỷ lệ hấp thụ cũng giảm mạnh, đạt mức thấp nhất kể từ năm 2019, cụ thể là 54%.

Dù hiện tượng sốt đất, đặc biệt là phân khúc đất nền, đã lắng xuống trong thời gian gần đây, thị trường bất động sản Hà Nội trong quý III/2022 vẫn ghi nhận mức tăng trưởng đáng kể. Cụ thể, giá đất nền đã tăng thêm khoảng 5% so với đầu năm và cao hơn 20% so với cùng kỳ năm 2021.

Kể từ quý II năm 2022, thị trường đất nền Hà Nội đã chứng kiến sự chững lại rõ rệt, đặc biệt tại những khu vực từng ghi nhận mức tăng giá nóng trong năm 2021. Chính sách kiểm soát tín dụng đối với những lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro cao, bao gồm bất động sản, đã tác động tiêu cực đến hoạt động giao dịch, gây ảnh hưởng đáng kể đến thanh khoản thị trường.

Dù thị trường bất động sản đang trong giai đoạn trầm lắng, giá bán của các sản phẩm đất nền vẫn giữ được mức ổn định. Theo kết quả khảo sát thị trường của Hội Môi giới Bất động sản trong quý III/2022, giá đất nền ở khu dân cư và các dự án khu đô thị tại các huyện ngoại thành ghi nhận mức tăng trưởng 5% so với đầu năm 2022 và 20% so với cùng kỳ năm 2021. Điều đáng chú ý là một số khu vực vẫn xuất hiện hiện tượng tăng giá nóng.

Theo nhận định của các chuyên gia, thị trường bất động sản sẽ đối mặt với nhiều thách thức trong giai đoạn cuối năm 2022 và đầu năm 2023. Các phân khúc như đất nền, nhà phố, vốn bị đẩy giá lên cao một cách phi thực tế, có nguy cơ mất thanh khoản trong thời gian dài nếu giá bán không được điều chỉnh phù hợp với thị trường.

Việc đầu tư vào bất động sản hiệu quả nhất cho những nhà đầu tư có nguồn vốn vững chắc và theo đuổi chiến lược dài hạn. Đầu tư trong khoảng thời gian từ 3 đến 5 năm, thậm chí lên đến 10 năm, có tiềm năng sinh lời khả quan [3].

1.3. Các công trình nghiên cứu có liên quan

- Trần Trọng Phương, Nguyễn Thị Thu Hiền, Phan Văn Khuê, Nguyễn Đức Lộc, Nguyễn Đình Trung, và Ngô Thanh Sơn (2022) đã thực hiện nghiên cứu về những yếu tố chi phối giá trị đất đai trên địa bàn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, được công bố trên Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp Việt Nam (số 06/2022). Kết luận đề tài đã cho thấy được giá đất ở thị trường quy định của UBND tỉnh trên địa bàn thành phố Từ Sơn luôn thấp hơn so với giá đất ở thị trường trên thị trường, mức độ chênh lệch cũng biến động theo từng vị trí ở từng nhóm, xác định được các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở thị trường của thành phố Từ Sơn [15].

- Nghiên cứu "Ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh" do tác giả Nguyễn Văn Toàn thực hiện năm 2020 tại trường Đại học Nông Lâm - Đại Học Thái Nguyên. Kết luận đề tài đã cho thấy được ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất ở thị trường theo quy định của UBND tỉnh trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh ảnh hưởng giá đến hiện trạng đất đai ra sao, và đề xuất các giải pháp để giúp đỡ công tác quy hoạch sử dụng đất hiệu quả hơn, phục vụ cho công tác điều chỉnh giá đất ở thị trường của huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh [17].

- Nghiên cứu của nhóm tác giả Trần Văn Giang, Hồ Thị Lam Trà và Hoàng Phương Anh (2022) về giá đất trên địa bàn thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, đăng tải trên tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp (số 06/2022), đã chỉ ra tác động của 6 yếu tố chính đến biến động giá đất tại thị trường địa phương [6].

- Một nghiên cứu về giá trị đất đai tại thị trường địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, được thực hiện bởi nhóm tác giả gồm Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn và Trịnh Thị Mai, được công bố trên Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam năm 2020. Kết luận cho thấy rằng giá đất ở thị trường quy định và giá đất ở thị trường của thành phố Chí Linh có sự chênh lệch lớn giữa các vị trí, giữa các đoạn trong một tuyến đường, xác định được nhóm các yếu tố ảnh hưởng chính đến giá đất ở thị trường tại thành phố Chí Linh [18].

- Phạm Thị Hà, Nguyễn Văn Quân, Nguyễn Văn Trung (2020) Áp dụng phương pháp hồi quy trong định giá nhà ở đô thị tại phường Nghi Tân, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ

An, tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam (2021). Kết luận cho thấy rằng giá đất ở thị trường quy định và giá đất ở thị trường của phường Nghi Tân là có sự chênh lệch nhau, giá đất thị trường luôn cao hơn giá đất Nhà nước là 1,75 đến 2,5 lần, xác định được các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở thị trường tại phường Nghi Tân, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An [7].

CHƯƠNG 2.

ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu

- Giá đất Nhà nước, giá đất thị trường và giá đất ở tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt.

- Các bên liên quan xác định giá đất: cán bộ địa phương, các cá nhân đã có chuyên môn về bất động sản, các chuyên gia về bất động sản.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt.

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi không gian:

+ Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

- Phạm vi thời gian:

+ Phạm vi thời gian nghiên cứu: 04/2024-08/2024

+ Phạm vi thời gian thu thập số liệu: trong giai đoạn 2019-2023.

2.2. Nội dung nghiên cứu

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Đà Lạt.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt.

- Ứng dụng thuật toán Random Forest để dự báo giá đất ở tại thành phố Đà Lạt.

- Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý giá đất tại thành phố Đà Lạt.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

2.3.1. Thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp

Đề tài thu thập thông tin về tình hình kinh tế, xã hội, thị trường bất động sản, tài liệu hội thảo và bài viết chuyên ngành tài chính - bất động sản trong khu vực nghiên cứu, đặc biệt chú trọng đến những năm gần đây.

2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Nghiên cứu thu thập số liệu được tiến hành như sau:

- Tại địa bàn Phường 12: tập trung vào đối tượng là các cá nhân đã có chuyên nhượng về bất động sản. Đề tài đã thu thập 50 phiếu hỏi.

- Tại địa bàn xã Xuân Trường: tập trung vào đối tượng là các cá nhân đã có chuyên nhượng về bất động sản. Đề tài đã thu thập 50 phiếu hỏi.

2.3.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu

Sử dụng các phần mềm như Excel nhằm phân tích và xử lý số liệu, tài liệu đã điều tra và thu thập được. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và thống kê mô tả thông qua các con số và biểu đồ cụ thể. Tổng hợp và đưa ra nhận xét chung về mối quan hệ giữa các yếu tố.

2.3.4. Phương pháp học máy Random Forest

Rừng ngẫu nhiên, một kỹ thuật học máy, được áp dụng rộng rãi trong các bài toán phân loại và dự đoán. Trong nghiên cứu này, gói “randomForest” trong R được sử dụng để triển khai mô hình phân tích giá đất ở. Dữ liệu nghiên cứu được chia thành hai phần, bao gồm dữ liệu đào tạo và dữ liệu kiểm tra theo tỷ lệ 70:30. Điều này giúp mô hình học từ dữ liệu đào tạo và sau đó kiểm tra khả năng dự đoán trên dữ liệu kiểm tra. Quá trình này đảm bảo rằng mô hình có khả năng tổng quát hóa và áp dụng vào thực tế. Bản chất của Random Forest sử dụng tạo ra các cây quyết định, với mỗi cây được huấn luyện trên một tập con ngẫu nhiên của dữ liệu đào tạo. Điều này giúp giảm thiểu nguy cơ quá mức và tăng cường độ chính xác của mô hình. Số lượng cây quyết định (ntree) và số lượng biến được xem xét ở mỗi nút (mtry) là 500 và 12 (12 yếu tố ảnh hưởng giá đất ở đã giao dịch). Sau khi mô hình được xây dựng, việc đánh giá hiệu suất của mô hình được thực hiện. Thông qua việc dự đoán trên tập dữ liệu kiểm tra và so sánh với kết quả thực tế để tính toán độ chính xác của mô hình. Trong nghiên cứu này giá trị R bình phương (R^2) được sử dụng để đánh giá sự phù hợp của mô hình. Chỉ số này nếu càng tiến về 1 thì mô hình càng có ý nghĩa, càng tiến về 0 thì ý nghĩa mô hình càng yếu.

$$R^2 = \left(\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}} \right)^2$$

Trong đó: x_i : Giá đất thực tế giao dịch
 y_i : Giá đất được dự đoán bởi mô hình
 \bar{x} : Giá trị trung bình của x_i
 \bar{y} : Giá trị trung bình của y_i
 n : Số lượng quan sát trong tập kiểm định

CHƯƠNG 3.

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

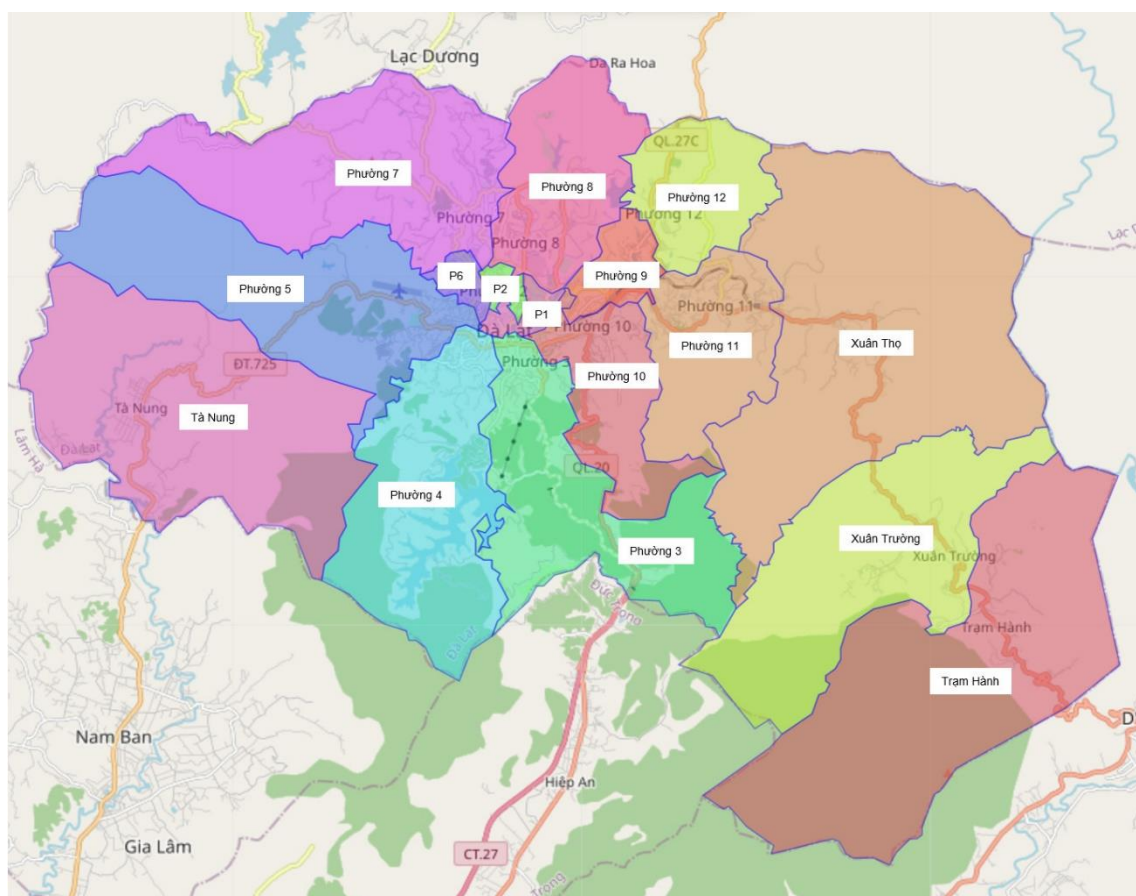
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Đà Lạt

3.1.1. Điều kiện tự nhiên

3.1.1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Đà Lạt, nằm trên cao nguyên Lâm Viên, là thủ phủ hành chính của tỉnh Lâm Đồng. Nơi đây cách thành phố Hồ Chí Minh hơn 300 km theo hướng Tây Bắc, cách Phan Rang 110 km theo hướng Tây và cách Nha Trang 130 km theo hướng Tây Nam. Phạm vi ranh giới hành chính của thành phố Đà Lạt được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp huyện Lạc Dương.
- + Phía Nam giáp huyện Đức Trọng.
- + Phía Đông và Đông Nam giáp huyện Đơn Dương.
- + Phía Tây và Tây Nam giáp huyện Lâm Hà.



Hình 3.1. Vị trí thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Đà Lạt toạ lạc tại vị trí chiến lược, giữ vai trò trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, dịch vụ và là đầu mối giao thương trọng yếu của tỉnh Lâm Đồng. Thành phố cũng là điểm du lịch hấp dẫn, thu hút du khách trong và ngoài nước bởi cảnh quan thiên nhiên thơ mộng, khí hậu ôn hòa và dịch vụ đa dạng, bao gồm du lịch tham quan, nghỉ dưỡng, hội nghị, hội thảo và sinh thái. Bên cạnh đó, Đà Lạt còn là trung tâm đào tạo đa ngành và nghiên cứu khoa học quy mô lớn của cả nước.

Vị trí địa lý thuận lợi của Đà Lạt được khẳng định qua hệ thống giao thông kết nối thuận tiện, bao gồm quốc lộ 20, 27, đường cao tốc Đà Lạt - Dầu Giây và sân bay quốc tế Liên Khương. Hệ thống giao thông này góp phần thúc đẩy giao lưu kinh tế quốc tế, hợp tác liên vùng với các tỉnh trong khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam, Duyên hải miền Trung và Tây Nguyên.

Nhờ những lợi thế về vị trí địa lý, Đà Lạt có tiềm năng phát triển thành đô thị trung tâm về kinh tế, văn hóa, khoa học - kỹ thuật, thúc đẩy sự phát triển kinh tế của tỉnh Lâm Đồng, vùng phía Nam Tây Nguyên và các vùng lân cận như các tỉnh phía Bắc Đông Nam bộ và phía Nam Duyên hải miền Trung [19].

3.1.1.2. Địa hình

Địa hình Đà Lạt, mang dấu ấn địa chất và quá trình kiến tạo địa mạo, là một bức tranh sơn nguyên với sự phân bố rõ nét của ba dạng địa hình cục bộ: núi cao, đồi thấp và thung lũng.

Địa hình Núi Cao: Chiếm ưu thế với diện tích trên 70% diện tích tự nhiên, các dãy núi cao bao quanh khu vực trung tâm Đà Lạt, tạo nên một vòng cung hùng vĩ. Có thể chia địa hình núi cao thành hai khu vực chính:

Khu vực Nam, Đông và Tây: Là chuỗi núi với độ cao từ 1.450 - 1.550 mét, điểm cao nhất vượt qua 1.600 mét, bao bọc khu trung tâm Đà Lạt. Diện tích khu vực này chủ yếu là địa hình dốc, nơi bạt ngàn thác nước và rừng thông nguyên sinh, tạo nên tiềm năng to lớn cho phát triển lâm nghiệp và du lịch sinh thái.

Khu vực Bắc: Các dãy núi cao hơn, với độ cao từ 1.600 - 1.700 mét, trong đó đỉnh núi Liang Biang (thuộc huyện Lạc Dương) sừng sững với độ cao 2.165 mét.

Địa hình Đồi: Những dải đồi thấp hoặc núi thấp với độ dốc nhẹ (từ 20° trở xuống) tạo nên cảnh quan đa dạng cho thành phố Đà Lạt. Diện tích đồi chiếm khoảng 30%, tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm thành phố với độ cao phổ biến từ 1.500 đến 1.550 mét, cùng với khu vực Tà Nung (cao từ 1.100 - 1.200 mét).

Địa hình Thung Lũng: Dải đất trũng trải dài ven các suối, phần lớn đã được sử dụng để tạo thành những hồ chứa nước, góp phần quan trọng trong việc điều hòa khí hậu, bảo vệ nguồn nước và tăng thêm vẻ đẹp thơ mộng cho cảnh quan Đà Lạt. Dù chỉ chiếm khoảng 1% diện tích tự nhiên, địa hình thung lũng đóng vai trò không thể thiếu trong việc tạo nên những nét độc đáo và quyến rũ cho thành phố ngàn hoa [19].

3.1.1.3. Khí hậu

Nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, khí hậu của Lâm Đồng, đặc biệt là Đà Lạt, chịu tác động bởi yếu tố địa hình và độ cao. Điều này đã tạo nên những nét độc đáo riêng biệt so với vùng lân cận, cụ thể là khí hậu mát mẻ quanh năm, lượng mưa dồi dào, mùa khô ngắn, độ bốc hơi thấp và không có bão. Những ưu điểm này mang đến nhiều lợi thế to lớn cho Đà Lạt trong phát triển kinh tế, đồng thời cũng đặt ra một số thách thức trong việc sử dụng quỹ đất hiệu quả [19].

3.1.1.4. Lợi thế và hạn chế về điều kiện tự nhiên

a. Lợi thế

+ Khu vực này sở hữu tiềm năng to lớn để phát triển du lịch nghỉ dưỡng, vượt trội hơn hẳn các vùng khác nhờ cảnh quan thiên nhiên tuyệt mỹ và vị trí địa lý thuận lợi.

+ Khí hậu độc đáo cho phép trồng trọt và chăn nuôi các giống cây, vật nuôi đặc trưng của vùng á nhiệt đới và ôn đới ngay trong môi trường nhiệt đới cận xích đạo.

+ Nhu cầu nước tưới cho cây trồng trong mùa khô thấp hơn đáng kể so với các khu vực khác tại Đông Nam Bộ và Tây Nguyên.

+ Rừng tự phục hồi nhanh chóng và thời gian bảo quản nông sản, đặc biệt là rau, hoa, quả, được kéo dài đáng kể [19].

b. Hạn chế

Lượng mưa dồi dào trong những tháng hè, là tác nhân chính gây xói mòn đất, đồng thời làm giảm sức hút du lịch. Mặt khác, sương mù dày đặc ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động vận tải hàng không [19].

3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

3.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế

a. Các chỉ tiêu về kinh tế

Năm 2023, giá trị sản xuất (GO) theo giá so sánh bình quân: 13,94%/năm (KH 13,92%); trong đó, ngành nông lâm thủy sản 8,53%/năm (KH 8,93%); ngành công

ngành - xây dựng 10,33%/ năm (KH 10,23%) và ngành thương mại - dịch vụ 15,99%/năm (KH 15,5%).

Cơ cấu giá trị sản xuất (GO) theo giá hiện hành của các ngành kinh tế đến năm 2023 như sau: ngành nông lâm thủy sản (khu vực I) là 12,94% (KH 11,88%); ngành công nghiệp - xây dựng (khu vực II) là 18,92% (KH 18,64%) và ngành thương mại - dịch vụ (khu vực III) là 68,15% (KH 69,48%).

Năm 2023, tổng vốn đầu tư toàn xã hội đạt mức ấn tượng, vượt kế hoạch 4% và tăng trưởng mạnh mẽ 20% so với năm trước.

Tổng thu ngân sách Nhà nước 1.727.278 triệu đồng, đạt 83% KH, bằng 94% so với năm 2022.

Năm 2023, kim ngạch xuất khẩu đạt 125,59 triệu USD, vượt kế hoạch 3,8% và tăng trưởng 10,5% so với năm trước. (KH 121 triệu USD) [19].

b. Các chỉ tiêu về xã hội

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên < 1,1% (KH < 1,1%).
- Tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi suy dinh dưỡng < 6,35% (KH < 6,4%).
- Tỷ lệ tham gia bảo hiểm y tế toàn dân 94% (KH 94%).
- Việc làm mới được tạo ra cho 4.980 lao động, vượt mức kế hoạch (4.950 lao động) với tỷ lệ đạt 101%. Đồng thời, tỷ lệ lao động được đào tạo đạt 78%, góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và giảm tỷ lệ thất nghiệp.
- Hội trường sinh hoạt hiện diện tại 90% tổ dân phố và thôn. 98% cơ quan đạt chuẩn văn hóa, trong khi 95% hộ gia đình cũng đạt chuẩn. Toàn bộ 100% phường xã đều có điểm sinh hoạt văn hóa, kết hợp nhà văn hóa. Tỷ lệ tổ dân phố và thôn đạt tiêu chuẩn văn hóa đạt 90%.
 - 100% phường, xã đạt chuẩn quốc gia về y tế (KH 100%).
 - Tỷ lệ cơ sở giáo dục đạt chuẩn quốc gia là 70%, gồm 87% trường công lập đạt chuẩn.
 - Trên địa bàn thành phố không còn hộ cận nghèo [19].

3.1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế

a. Thương mại - dịch vụ

Tổng giá trị sản xuất thương mại - dịch vụ năm 2023 đạt 29.500 tỷ đồng, tăng 18,62% so với năm 2022, trong đó:

- Ngành du lịch và dịch vụ năm 2023 ghi nhận mức tăng trưởng đáng kể, với tổng doanh thu bán lẻ và dịch vụ tiêu dùng xã hội đạt 52.011,70 tỷ đồng, tăng 27,33% so với năm trước.

+ Tiếp tục tăng cường công tác quản lý nhà nước về du lịch, đẩy mạnh công tác quảng bá hình ảnh, tuyên truyền, vận động, khuyến khích các cơ sở kinh doanh đầu tư nâng cao chất lượng dịch vụ, thực hiện văn minh trong kinh doanh, buôn bán; tiếp tục triển khai chương trình nhãn hiệu xanh, điểm mua sắm chất lượng cao trên địa bàn.....góp phần đa dạng, phong phú các hoạt động du lịch, đáp ứng nhu cầu của du khách và thu hút khách đến với Đà Lạt.

+ Năm 2023, thành phố Đà Lạt ghi nhận lượng du khách tham quan và nghỉ dưỡng đạt con số ấn tượng. Theo thống kê, tổng số lượt khách đạt 6.487.500 lượt, vượt kế hoạch 1,4% so với năm 2022. Số lượng khách lưu trú cũng tăng trưởng mạnh, đạt 4.865.625 lượt, vượt kế hoạch 8,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó khách quốc tế đạt 360.000 lượt, đạt 102,9% KH (tăng 166,7% so cùng kỳ năm 2022), qua lưu trú 342.000 lượt; khách nội địa đạt 6.127.500 lượt, đạt 100% KH (tăng 4,8% so cùng kỳ năm 2022), qua lưu trú 4.523.625 lượt khách.

- Xuất khẩu: Tổng trị giá hàng xuất khẩu năm 2023 khoảng 125,59 triệu USD, đạt 103,8% KH, tăng 10,5% so với năm 2022.

- Vận tải: Tình hình vận tải hàng hóa và hành khách có nhiều chuyển biến tích cực, doanh thu các hoạt động vận tải, dịch vụ năm 2023 đạt 1.940,7 tỷ đồng, tăng 18,9% so với năm 2022 [19].

b. Ngành công nghiệp – xây dựng

- Năm 2023, lĩnh vực công nghiệp xây dựng đạt mức sản xuất ấn tượng, đạt 8.190 tỷ đồng theo giá hiện hành, tăng trưởng 23,16% so với năm trước.

Công tác đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm được chú trọng thực hiện, nhất là trong lĩnh vực kinh doanh đặc sản, sản xuất và chế biến thực phẩm. Tổ chức bình chọn, trao giấy chứng nhận sản phẩm công nghiệp nông thôn tiêu biểu cấp thành phố năm 2023, phổ biến thông tin về các chương trình hỗ trợ phát triển công nghiệp các doanh nghiệp, đơn vị trên địa bàn, phối hợp triển khai chương trình khuyến công năm 2023.

- Về xây dựng cơ bản: Năm 2023, Ủy ban nhân dân thành phố đã tập trung chỉ đạo toàn diện đối với công tác xây dựng hồ sơ, đẩy nhanh tiến độ thẩm định, trình, duyệt đối với các dự án đầu tư công theo đúng quy định, quan tâm chỉ đạo đối với công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công, tăng cường chỉ đạo công tác kiểm soát chất lượng công trình, thường xuyên đôn đốc công tác giải ngân vốn các dự án.

Tổng kế hoạch vốn đầu tư công của thành phố sau khi điều chỉnh bổ sung đến tháng 11/2023 là 429.623 triệu đồng, tính đến 28/11/2023 đã giải ngân 383.639 triệu đồng đạt 89,30% kế hoạch. Ước đến 31/12/2023 giải ngân 414.982 triệu đồng đạt 96,59% KH [19].

c. Nông lâm nghiệp

- Ngành trồng trọt: Diện tích gieo trồng được duy trì ổn định (cây hàng năm 16.841,5ha, đạt 100% so với cùng kỳ; Diện tích sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao 7.120 ha; diện tích chè 230 ha; diện tích cà phê 1.871 ha). Giá trị thu hoạch bình quân 01 ha đạt khoảng 500 triệu đồng/năm, tăng 30 triệu so với năm 2022 (Trong đó: Rau cao cấp đạt 850 triệu đồng/ha; hoa đạt 1.000 triệu đồng/ha).

Chỉ đạo triển khai có hiệu quả các chương trình nông nghiệp trên địa bàn, thực hiện kế hoạch cơ cấu ngành nông nghiệp, chương trình khuyến nông, hỗ trợ VietGAP, chương trình mỗi xã một sản phẩm gắn với công tác quảng bá, xúc tiến thương mại. Đồng thời tăng cường công tác kiểm tra việc cung cấp vật tư nông nghiệp, tuyên truyền hỗ trợ phát triển sản xuất theo chuỗi giá trị, vận động thành lập mới 4 Hợp tác xã nông nghiệp.

- Ngành chăn nuôi đảm bảo duy trì quy mô đàn gia súc, gia cầm hiện tại, với đàn heo 1.300 con, đàn trâu bò 654 con và đàn gia cầm 50.000 con. Công tác phòng, chống dịch bệnh được triển khai chu đáo, tuân thủ kế hoạch năm 2023. Việc tiêm phòng cho đàn trâu, bò, heo đã hoàn thành theo kế hoạch. Đồng thời, hoạt động kiểm tra vệ sinh thú y, kiểm soát giết mổ và tiêu độc, khử trùng được tăng cường nhằm bảo đảm an toàn dịch bệnh cho vật nuôi.

- Ngành lâm nghiệp: Công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng, phòng cháy chữa cháy rừng được tăng cường, đã ngăn chặn kịp thời, xử lý nghiêm các hành vi phá rừng, khai thác, mua bán, vận chuyển lâm sản trái phép, tiếp tục tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về quản lý bảo vệ rừng (Trong năm ký 2.780 cam kết quản lý bảo vệ rừng, 16 lượt tuyên truyền lưu động về công tác PCCCR; giao khoán diện tích 16.698,92ha cho 385 hộ và 03 tổ chức từ nguồn vốn chi trả dịch vụ môi trường rừng). Thực hiện Đề án 1836, trồng 717.477 cây xanh và cây phân tán (đạt 110% theo kế hoạch), rà soát, điều chỉnh quy hoạch 03 loại rừng trên địa bàn.

Mùa khô 2022 - 2023, trên địa thành phố Đà Lạt không xảy ra cháy rừng gây thiệt hại đến tài nguyên rừng (chỉ xảy ra một số đám cháy nhỏ, cháy lại thảm cỏ dưới tán rừng) [19].

3.1.2.3. Dân số, lao động, việc làm và mức sống dân cư

a. Dân số

- Theo số liệu thống kê thành phố Đà Lạt năm 2022, dân số trung bình của Thành phố khoảng 232.407 người, bằng 17,44% dân số của Thành phố. Mật độ dân số trung bình của Thành phố là 594 người/km², mật độ dân cư phân bố không đồng đều, tập trung nhiều tại khu vực nội đô (khoảng 1.070 dân/km²), khu vực ngoại ô mật độ dân cư thấp hơn rất nhiều (chỉ 126 dân/km²). Với quỹ đất phi nông nghiệp ở trung tâm Thành phố hạn chế như hiện nay thì xu hướng tập trung dân cư với mật độ cao tại khu vực trung tâm trong tương lai sẽ gây ra nhiều ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố như vấn đề môi trường, kiến trúc nhà ở, xây dựng hạ tầng kỹ thuật... Trong giai đoạn phát triển tiếp theo bên cạnh việc mở rộng trung tâm Thành phố, cần tính toán đến việc phân bố lại dân cư tại khu vực ngoại thành để đảm bảo sự phát triển bền vững.

- Cộng đồng cư dân của Đà Lạt có nguồn gốc phong phú, đa dạng, với nhiều thành phần dân tộc khác nhau. Hiện trên địa bàn Thành phố có 34 dân tộc anh em, trong đó người Kinh chiếm 96%, người K'Ho chiếm 1,68%, người Hoa chiếm 0,81% và nhiều các dân tộc khác như Mường, Tày, Nùng, Thái... điều đó làm nên bản sắc đa dạng trong văn hóa và tập tục sản xuất của người dân.

Bảng 3.1. Dân số trung bình năm 2022 thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Đơn vị tính: Người

Hạng mục	Tổng số	Phân theo giới tính		Theo thành thị, nông thôn	
		Nam	Nữ	Thành thị	Nông thôn
Toàn Thành phố	231.334	113.981	117.353	206.376	24.958
1. Phường 1	6.663	3.141	3.522	6.663	
2. Phường 2	16.145	7.714	8.431	16.145	
3. Phường 3	18.505	9.058	9.447	18.505	
4. Phường 4	23.721	11.698	12.023	23.721	
5. Phường 5	15.398	7.532	7.866	15.398	

Hạng mục	Tổng số	Phân theo giới tính		Theo thành thị, nông thôn	
		Nam	Nữ	Thành thị	Nông thôn
6. Phường 6	19.316	9.346	9.970	19.316	
7. Phường 7	21.675	11.118	10.557	21.675	
8. Phường 8	27.556	13.190	14.366	27.556	
9. Phường 9	21.805	10.660	11.145	21.805	
10. Phường 10	14.319	6.833	7.486	14.319	
11. Phường 11	11.475	5.764	5.711	11.475	
12. Phường 12	9.798	4.996	4.802	9.798	
13. Xã Xuân Thọ	7.671	4.138	3.533		7.671
14. Xã Xuân Trường	6.426	3.241	3.185		6.426
15. Xã Trạm Hành	5.459	2.754	2.705		5.459
16. Xã Tà Nung	5.402	2.798	2.604		5.402

Nguồn: Niên giám Thống kê Tp. Đà Lạt 2022 – Cục Thống kê Lâm Đồng [5]

b. Lao động

- Thành phố sở hữu nguồn nhân lực dồi dào, với tỷ lệ lao động trong lĩnh vực nông nghiệp chiếm khoảng 31%, công nghiệp và xây dựng chiếm 21% và dịch vụ chiếm 48%. Năm 2023 đã giải quyết việc làm mới cho 4.980 lao động, đạt 101,0% theo kế hoạch. Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt 78%.

- Lâm Đồng hiện nay sở hữu diện tích đất nông nghiệp bình quân trên đầu người lao động trong ngành cao nhất cả nước, gấp đôi mức trung bình chung. Nhưng bình quân đất nông nghiệp theo lao động nông nghiệp ở Đà Lạt chỉ bằng 1/2 bình quân toàn tỉnh, nếu loại trừ diện tích đất nông nghiệp nằm trong phân định đất lâm nghiệp thì bình quân đất nông nghiệp trên lao động nông nghiệp chỉ bằng 1/4, với sức ép về tăng dân số và tăng thu nhập bình quân đầu người ở khu vực sản xuất nông nghiệp, đòi hỏi phải có sự

chuyên đổi mạnh mẽ về cơ cấu lao động xã hội theo hướng công nghiệp hóa và hiện đại hóa, phải có những tác động thật mạnh mẽ đến phát triển kinh tế các khu vực dịch vụ - du lịch, cần chú trọng hơn nữa về phát triển tiểu thủ công nghiệp và ngành nghề [19].

c. Việc làm và mức sống dân cư

- Trong giai đoạn từ năm 2001 đến năm 2015, Thành phố đã chứng kiến sự phát triển vượt bậc về kinh tế – xã hội, góp phần nâng cao rõ rệt đời sống của người dân. Thu nhập bình quân đầu người tăng đáng kể, từ mức 21 triệu đồng năm 2010 lên 105 triệu đồng vào năm 2020, và đạt khoảng 115 triệu đồng vào năm 2023. Năm 2023, Thành phố đã tạo thêm 4.980 việc làm mới. Bên cạnh đó, 100% hộ gia đình được tiếp cận nước sạch và nước hợp vệ sinh [19].

3.1.3. Nhận xét chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội

3.1.3.1. Những lợi thế và hạn chế

a. Lợi thế

- Đà Lạt giữ vai trò trọng yếu về hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học và kỹ thuật đối với tỉnh Lâm Đồng, đồng thời đóng vai trò chiến lược về quốc phòng và an ninh cho khu vực Tây Nguyên và cả nước. Thuận lợi cho mở rộng mối giao lưu với các trung tâm kinh tế của các vùng qua các tuyến giao thông nối trực tiếp giữa Đà Lạt với Nha Trang, Buôn Ma Thuột, các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước.

- Vùng đất này sở hữu khí hậu ôn hòa, lý tưởng cho du lịch và nghỉ dưỡng, đồng thời khai thác tối đa tiềm năng từ vị trí địa lý thuận lợi. Nông nghiệp phát triển đa dạng với các loài cây trồng, vật nuôi ưa thích khí hậu ôn đới và cận nhiệt đới, góp phần tạo ra lợi thế độc đáo trong vùng khí hậu nhiệt đới cận xích đạo nhờ nhu cầu tưới tiêu hạn chế.

- Nguồn nước của thành phố, dù không phong phú, vẫn đủ sức đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, dựa trên những chức năng đã được hoạch định.

- Đất đai sở hữu độ phì nhiêu đáng kể, diện tích thoái hóa chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ. Những vùng đất phù hợp cho hoạt động nông nghiệp phân bố tập trung, thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất và bảo vệ môi trường.

- Đà Lạt được ưu ái bởi tài nguyên rừng phong phú, vừa là thắng cảnh thiên nhiên, vừa mang giá trị kinh tế, bảo vệ môi trường và đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển mạng lưới du lịch. Nơi đây hội tụ nhiều cảnh quan độc đáo và ấn tượng, kết hợp với lợi thế vị trí địa lý, khí hậu ôn hòa cùng tài nguyên văn hóa đa dạng, tạo nên điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng các khu du lịch độc đáo, mang nét riêng biệt của từng

vùng miền. Ưu thế nổi trội này giúp Đà Lạt vượt trội so với các tỉnh phía Nam trong lĩnh vực du lịch.

b. Hạn chế

- Vùng Kinh tế trọng điểm Phía Nam sở hữu sức hút mạnh mẽ, có thể làm suy giảm dòng vốn đầu tư nước ngoài đến Lâm Đồng, đặc biệt là Đà Lạt, trong lĩnh vực công nghiệp và đào tạo.

- Việc huy động và tập trung nguồn lực phát triển kinh tế phần nào bị hạn chế do yêu cầu phối hợp chặt chẽ với vùng hạ lưu. Mở rộng phạm vi phát triển nội thành gặp nhiều trở ngại bởi địa hình chia cắt bởi các dãy núi cao hiểm trở.

- Giao thông đường bộ là tuyến giao thông chính yếu, song địa hình chia cắt mạnh và vị trí xa cảng biển đã tạo ra những trở ngại đáng kể cho phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

- Địa hình dốc cùng với lượng mưa lớn và cường độ mưa cao tạo nên nguy cơ xói mòn và rửa trôi đất, tiềm ẩn nguy cơ thoái hóa nếu không được bảo vệ và khai thác một cách hợp lý.

3.1.3.2. Những kết quả đạt được và những tồn tại, hạn chế trong phát triển kinh tế - xã hội

a. Những kết quả đạt được

Năm 2023, trong bối cảnh tình hình thế giới có những diễn biến phức tạp, suy thoái kinh tế, sụt giảm của thị trường bất động sản đã có nhiều ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố, nhưng với sự hỗ trợ, giúp đỡ của Tỉnh, sự lãnh chỉ đạo kịp thời, sát sao của Thành ủy, sự vào cuộc quyết liệt, đồng bộ của cả hệ thống chính trị từ thành phố đến cơ sở ngay từ đầu năm 2023 với hệ thống các giải pháp hợp lý trên các ngành, lĩnh vực, đặc biệt là tháo gỡ khó khăn trong thu ngân sách, đẩy nhanh giải ngân vốn đầu tư công,... tình hình phát triển kinh tế - xã hội năm 2023 của thành phố có bước ổn định.

Tổng trị giá hàng giao xuất khẩu, lượt khách đến tham quan, nghỉ dưỡng đều tăng so với cùng kỳ. Công tác quản lý trật tự xây dựng, trật tự đô thị, quản lý bảo vệ rừng tiếp tục được thực hiện quyết liệt. Giải ngân vốn đầu tư công đạt cao, hạ tầng đô thị được quan tâm cải thiện; lĩnh vực văn hóa, xã hội tiếp tục được chú trọng, nhiều chương trình lễ hội, hoạt động văn hóa, nghệ thuật, thể thao được tổ chức.

Công tác an sinh xã hội được ưu tiên hàng đầu, đảm bảo đời sống người dân ngày càng được nâng cao, không còn hộ gia đình rơi vào cảnh khó khăn. Việc kiểm soát dịch bệnh hiệu quả, đáp ứng đầy đủ nhu cầu thuốc men, vật tư y tế cho công tác khám chữa

bệnh. Kỳ thi tốt nghiệp trung học phổ thông năm 2023 đã diễn ra thành công tốt đẹp. Nền quốc phòng - an ninh được củng cố vững chắc, trật tự xã hội được đảm bảo. Công tác tiếp công dân, xử lý đơn thư, thanh tra, kiểm tra, phòng chống tiêu cực đều tuân thủ nghiêm ngặt luật pháp. Cải cách hành chính đạt được nhiều tiến bộ rõ rệt.

Đề án xây dựng thành phố Đà Lạt trở thành đô thị thông minh được triển khai hiệu quả, mang lại những kết quả khả quan. Thành phố đã sẵn sàng cho lễ kỷ niệm 130 năm thành lập, đồng thời chuẩn bị đón nhận danh hiệu Thành phố sáng tạo Âm nhạc của UNESCO, diễn ra vào tối 30/12/2023 tại Quảng trường Lâm Viên. Chương trình kỷ niệm được đầu tư kỹ lưỡng, quy mô hoành tráng, được truyền hình trực tiếp trên kênh VTV1 của Đài Truyền hình Việt Nam.

b. Những tồn tại, hạn chế

Sự phát triển hạ tầng và thu hút, huy động nguồn vốn đầu tư chưa đạt được mức độ tương xứng với nhu cầu. Dù lĩnh vực giải ngân vốn đầu tư công đạt hiệu quả đáng kể, song một số dự án vẫn bộc lộ những hạn chế trong khâu chuẩn bị đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng và kiểm soát chất lượng công trình. Hiện tượng vi phạm Luật Lâm nghiệp và tái lấn chiếm đất rừng sau khi giải tỏa vẫn còn tồn tại tại một số khu vực. Công tác quản lý trật tự xây dựng tại một số địa phương chưa đạt hiệu quả, dẫn đến tình trạng nhà ở được xây dựng trái phép hoặc sai phép nhưng không được kiểm tra, phát hiện và xử lý kịp thời. Việc buôn bán lấn chiếm lòng đường, vỉa hè sau khi kiểm tra vẫn còn xảy ra tại một số địa bàn.

Một số sản phẩm du lịch - dịch vụ chưa hấp dẫn, công tác quản lý mô hình du lịch homestay còn nhiều bất cập. Giá cả một số sản phẩm chưa ổn định, thị trường tiêu thụ còn khó khăn [19].

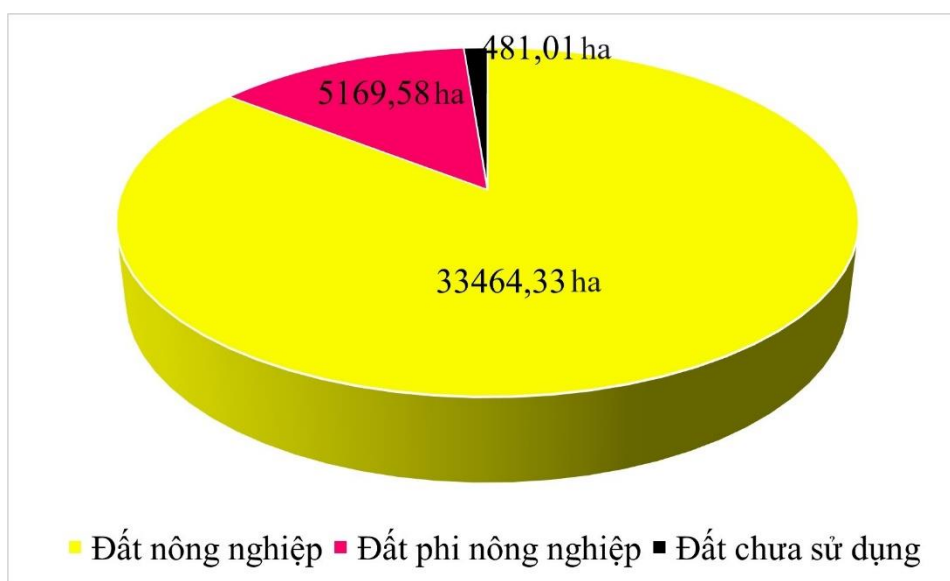
3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất ở thành phố Đà Lạt

3.1.4.1. Về tổng diện tích tự nhiên

Tổng diện tích tự nhiên của thành phố Đà Lạt trong kỳ thống kê năm 2022 là 39.114,92 ha

Tổng diện tích tự nhiên của khu vực là 39.114,92 ha, trong đó đất phi nông nghiệp chiếm 5.169,58 ha. Riêng diện tích đất ở là 1.602,45 ha, bao gồm 1.348,48 ha tại đô thị và 253,97 ha tại nông thôn.

Về cơ cấu sử dụng đất



Hình 3.2. Cơ cấu sử dụng đất thành phố Đà Lạt năm 2022

Tổng diện tích tự nhiên là 39.114,92 ha, trong đó đất nông nghiệp chiếm 85,55% (33.464,33 ha), đất phi nông nghiệp chiếm 13,22% (5.169,58 ha) và diện tích đất chưa sử dụng là 1,23% (481,01 ha) [20].

Về đối tượng sử dụng đất

Trong tổng diện tích tự nhiên là 39.114,92 ha, đất được phân bố như sau:

Hộ gia đình và cá nhân sử dụng 11.562,58 ha, chiếm 29,56% diện tích tự nhiên. Các tổ chức kinh tế sử dụng 7.755,69 ha, tương đương 19,83%. Cơ quan đơn vị Nhà nước sử dụng 818,53 ha, chiếm 2,09% diện tích tự nhiên. Đất thuộc tổ chức sự nghiệp công lập chiếm tỷ trọng cao nhất, với 17.266,76 ha, tương đương 44,14% tổng diện tích. Các tổ chức khác sử dụng diện tích khiêm tốn, với 2,97 ha, chiếm 0,01% diện tích tự nhiên.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng 183,86 ha, chiếm 0,47%. Cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo sử dụng 177,81 ha, chiếm 0,45%. UBND cấp xã quản lý 1.225,73 ha, chiếm 3,13% diện tích tự nhiên, chủ yếu là đất công trình công cộng, đất sông suối và mặt nước chuyên dùng, cùng với đất chưa sử dụng. Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý 105,86 ha, chiếm 0,27%. Cộng đồng dân cư và các tổ chức khác cùng quản lý 15,01 ha, chiếm 0,04% diện tích tự nhiên.

Nhìn chung, hầu hết diện tích đất trên địa bàn đều được giao cho các đối tượng quản lý và sử dụng, bao gồm cả đất chưa sử dụng, thuộc phạm vi đất rừng do các chủ rừng quản lý [20].

3.1.4.2. Về đất nông nghiệp

Tổng diện tích đất nông nghiệp năm 2022 đạt 33.464,33 ha, chiếm 85,55% diện tích tự nhiên của thành phố. Cơ cấu đất nông nghiệp được phân tích như sau:

Đất sản xuất nông nghiệp

Diện tích đất nông nghiệp của địa phương là 11.745,88 ha, chiếm 30,03% diện tích tự nhiên. Đất sản xuất nông nghiệp được chia ra như sau:

- Diện tích đất trồng cây hàng năm là 4.378,99 ha, tương đương 11,20% diện tích tự nhiên. Trong đó, diện tích đất trồng lúa là 18,22 ha, chiếm 0,05%, còn diện tích đất trồng cây hàng năm khác là 4.360,77 ha, chiếm 11,15%.

- Đất trồng cây lâu năm có diện tích 7.366,89 ha chiếm 18,83%

Đất lâm nghiệp

Theo số liệu thống kê năm 2022, diện tích đất lâm nghiệp của khu vực này đạt 19.755,8 ha, chiếm 50,51% tổng diện tích tự nhiên. Trong đó, đất rừng sản xuất chiếm 9,7%, đất rừng phòng hộ chiếm 39,15% và đất rừng đặc dụng chiếm 1,66% tổng diện tích đất lâm nghiệp. Đáng chú ý, phần lớn diện tích đất lâm nghiệp (67,01%) được giao cho các đơn vị sự nghiệp công lập quản lý sử dụng, trong khi đó các tổ chức kinh tế quản lý sử dụng 32,8% diện tích còn lại [20].

3.1.4.3. Về đất phi nông nghiệp

Dựa trên số liệu thống kê năm 2022, thành phố Đà Lạt có diện tích đất phi nông nghiệp là 5.169,58 ha, tương ứng với 13,22% tổng diện tích tự nhiên của thành phố.

Đất ở

Theo số liệu thống kê năm 2022, diện tích đất ở của thành phố Đà Lạt đạt 1.602,45 ha, tương đương 4,10% diện tích tự nhiên. Sự gia tăng diện tích đất ở này phản ánh nhu cầu phát triển của đô thị, song hành cùng tăng trưởng dân số và kinh tế - xã hội.

- Đất ở tại đô thị có diện tích 1.348,48 ha chiếm 3,45% diện tích tự nhiên, do những năm gần đây mức độ gia tăng dân số được ổn định số các hộ tách gia đình chủ yếu là ở ngay trên diện tích đất hiện có.

- Đất ở tại nông thôn có diện tích 253,97 ha chiếm 0,65%. Đất ở nông thôn tập trung chủ yếu ở trung tâm các xã vùng ven thành phố và trong năm 2022 là ổn định.

Đất chuyên dùng

Kết quả thống kê năm 2022 diện tích đất chuyên dùng 2.608,94 ha chiếm 6,67% diện tích tự nhiên. Diễn giải chi tiết đất chuyên dùng như sau:

Diện tích đất trụ sở cơ quan là 33,58 ha, chiếm tỷ lệ 0,09% diện tích tự nhiên. Toàn bộ diện tích này được các cơ quan nhà nước sử dụng. Diện tích công trình sự nghiệp đạt 503,54 ha, chiếm 1,29% diện tích tự nhiên. Trong đó, Ủy ban Nhân dân cấp xã quản lý 21,52 ha.

- Đất Quốc phòng có diện tích 573,56 ha chiếm 1,47% diện tích tự nhiên.

- Đất an ninh có diện tích 77,99 ha chiếm 0,2% diện tích tự nhiên.

- Diện tích đất phi nông nghiệp dành cho sản xuất kinh doanh đạt 269,27 ha, tương đương 0,69% diện tích tự nhiên. Song song đó, diện tích đất công cộng là 1151,01 ha, chiếm 2,94% tổng diện tích tự nhiên.

Đất cơ sở tôn giáo

Kết quả thống kê năm 2022 đất tôn giáo có diện tích 125,44 ha chiếm 0,32% diện tích tự nhiên.

Đất tín ngưỡng

Diện tích đất tín ngưỡng theo kết quả thống kê năm 2022 là 134,71 ha.

Đất nghĩa trang, nghĩa địa

Kết quả thống kê năm 2022 đất nghĩa trang nghĩa địa có diện tích 134,71 ha chiếm 0,34% diện tích tự nhiên.

Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối

Kết quả thống kê năm 2022 đất sông suối có diện tích 202,66 ha, chiếm 0,52% diện tích tự nhiên.

Đất có mặt nước chuyên dùng

Kết quả thống kê năm 2022 đất có mặt nước chuyên dùng có diện tích 481,83 ha, chiếm 1,23% diện tích tự nhiên [20].

3.1.4.4. Đất chưa sử dụng

Diện tích đất chưa sử dụng của thành phố Đà Lạt trong kỳ thống kê này là 481,01 ha chiếm 1,23% diện tích tự nhiên, trong đó có một số ít là đất của hộ gia đình, cá nhân đang để trống (chưa sử dụng) là 17,56 ha và phần lớn là diện tích thuộc đất rừng nằm trên các đồi núi cao độ dốc lớn nay đã trở thành đất trống và nằm dưới hành lang bảo vệ lưới điện cao thế do vậy không thể chuyển đổi sang đất sản xuất nông nghiệp được chỉ có thể đầu tư kinh phí để trồng rừng [20].

3.2. Thực trạng giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt

3.2.1. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường 12 và xã Xuân Trường trong giai đoạn 2019-2023

Bảng 3.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Phường 12 và xã Xuân Trường giai đoạn 2020-2023

Đơn vị: Hồ sơ

Phường \ Năm	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Xã Xuân Trường	61	25	35	47	41
Phường 12	484	363	279	210	238

Bảng 3.2 cho thấy rằng trong giai đoạn từ năm 2019 đến năm 2023, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở xã Xuân Trường và Phường 12 có nhiều biến động. Tại xã Xuân Trường, số lượng hồ sơ có sự thay đổi đáng kể qua các năm. Năm 2019 ghi nhận 61 hồ sơ, nhưng đến năm 2020, con số này giảm mạnh xuống còn 25 hồ sơ, giảm 59.02%. Tuy nhiên, từ năm 2021 đến 2022, số lượng hồ sơ lại tăng dần lên 35 và 47 hồ sơ, tương ứng với mức tăng 40% và 34.29%. Đến năm 2023, số hồ sơ giảm nhẹ xuống còn 41, giảm 12.77% so với năm 2022. Tổng cộng, xã Xuân Trường có 209 hồ sơ trong cả giai đoạn. Trong khi đó, Phường 12 cho thấy một xu hướng giảm qua các năm từ 2019 đến 2022. Số lượng hồ sơ chuyển nhượng giảm từ 484 hồ sơ năm 2019 xuống còn 210 hồ sơ năm 2022, giảm lần lượt 25%, 23.14%, và 24.73% mỗi năm. Tuy nhiên, vào năm 2023, Phường 12 có sự gia tăng nhẹ với 238 hồ sơ, tăng 13.33% so với năm trước. Tổng số hồ sơ chuyển nhượng tại Phường 12 trong giai đoạn này là 1574 hồ sơ.

3.2.2. Bảng giá đất Nhà nước tại xã Xuân Trường và Phường 12 thành phố Đà Lạt

3.2.2.1. Giá đất Nhà nước tại xã Xuân Trường

Bảng 3.3. Giá đất ở tại nông thôn theo quy định của UBND tỉnh Lâm Đồng tại xã Xuân Trường

Đơn vị: nghìn đồng/m²

STT	Tên đơn vị hành chính, khu vực, đường, đoạn đường	Giá đất giai đoạn 2015-2019	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)	Giá đất giai đoạn 2020-2024	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)
1	Mặt tiền quốc lộ 20 đoạn từ giáp ranh xã Xuân Thọ đến ngã ba Đất Làng	504	2,5	1.510	1,7
2	Mặt tiền quốc lộ 2 đoạn từ ngã ba Đất Làng đến trạm y tế xã	580	2,5	1.740	1,8
3	Mặt tiền quốc lộ 20 đoạn từ trạm y tế xã đến đầu cầu	706	2,5	2.100	1,8
4	Mặt tiền quốc lộ 20 đoạn từ đầu cầu đến ngã ba Trường Sơn	462	2,5	1.380	1,7
5	Mặt tiền quốc lộ 20 đoạn từ ngã ba Trường Sơn đến giáp ranh xã Trạm Hành	462	2,5	1.380	1,8
6	Khu quy hoạch Trường Xuân 2				
6,1	Đường quy hoạch có lộ giới 10m (mặt đường 6m)	470	2,5	1.410	2,3
6,2	Đường quy hoạch có lộ giới 6m (mặt đường 4m)	412	2,5	1.230	2,2
7	Đường vào khu quy hoạch Trường Xuân 2 đoạn từ Quốc lộ 20 đến khu quy hoạch Trường Xuân 2	565	2,5	1.690	1,7

Sự khác biệt về giá đất ở nông thôn tại xã Xuân Trường do UBND tỉnh Lâm Đồng quy định giữa hai giai đoạn 2015-2019 và 2020-2024 là rõ ràng. Một xu hướng tăng về giá đất do Nhà nước quy định ở xã Xuân Trường là được ghi nhận. Các khu vực mặt tiền quốc lộ và đường chính ghi nhận mức tăng giá mạnh mẽ. Cụ thể, giá đất mặt tiền quốc lộ 20 đoạn từ giáp ranh xã Xuân Thọ đến ngã ba Đất Làng tăng từ 504 nghìn đồng/m² lên 1510 nghìn đồng/m², gấp 3 lần. Tương tự, giá đất mặt tiền quốc lộ 20 đoạn từ ngã ba Đất Làng đến trạm y tế xã cũng tăng gấp 3 lần, từ 580 nghìn đồng/m² lên 1740 nghìn đồng/m². Các khu vực khác như mặt tiền quốc lộ 20 đoạn từ trạm y tế xã đến đầu cầu, từ đầu cầu đến ngã ba Trường Sơn, và từ ngã ba Trường Sơn đến giáp ranh xã Trạm Hành đều có mức tăng tương tự. Khu quy hoạch Trường Xuân 2 và các đoạn đường quy hoạch có lộ giới 10m và 6m cũng ghi nhận mức tăng từ 2,23 lần đến 2,49 lần. Hệ số điều chỉnh giá đất trong giai đoạn 2020-2024 dao động từ 1,7 đến 2,3 lần, cho thấy sự điều chỉnh giá đất ở mức hợp lý. Nhìn chung, giá đất ở xã Xuân Trường do nhà nước quy định tăng mạnh trong giai đoạn nghiên cứu.

3.2.2.2. Giá đất Nhà nước tại Phường 12

Bảng 3.4. Giá đất ở tại đô thị theo quy định của UBND tỉnh Lâm Đồng tại Phường 12

Đơn vị: nghìn đồng/m²

STT	Tên đơn vị hành chính, khu vực, đường, đoạn đường	Giá đất giai đoạn 2015-2019	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)	Giá đất giai đoạn 2020-2024	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)
1	Bé Văn Đàn: Trộn đường	910	3,5	2.400	2,0
2	Hồ Xuân Hương: Trộn đường	1810	2,5	5.000	1,5
3	Ngô Gia Tự: Từ đầu đường đến ngã ba ông Đáng (Hết thửa 214)	1220	3,5	3.200	2,0
4	Ngô Gia Tự: Từ ngã ba ông Đáng (Hết thửa 214) đến ngã ba Nghĩa Trang	1120	3,5	3.200	1,8
5	Ngô Gia Tự: Đoạn còn lại	1020	3,5	3.200	1,8
6	Nguyễn Hữu Cầu: Trộn đường	910	3,5	2.400	2,0

STT	Tên đơn vị hành chính, khu vực, đường, đoạn đường	Giá đất giai đoạn 2015-2019	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)	Giá đất giai đoạn 2020-2024	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)
7	Đường 723: Từ Tiếp giáp Ngô Gia Tự đến ngã ba đi Đạ Sar, huyện Lạc Dương và đến hết địa giới hành chính Phường 12	820	2,5	1.600	1,8
8	Nguyễn Thái Bình: Trộn đường (Phường 12)	910	3,5	2.400	2,0
9	Thái Phiên: Từ đầu đường đến Nguyễn Hữu Cầu	1330	3,5	4.000	2,3
10	Thái Phiên: Từ Nguyễn Hữu Cầu đến Đập nước	910	3,5	2.400	2,3
11	Khu quy hoạch Nguyễn Hữu Cầu - Phường 12				
11,1	Đường quy hoạch lộ giới 8m	820	3,5	2.500	2,0
11,2	Đường quy hoạch lộ giới 10m	910	3,5	3.000	1,8

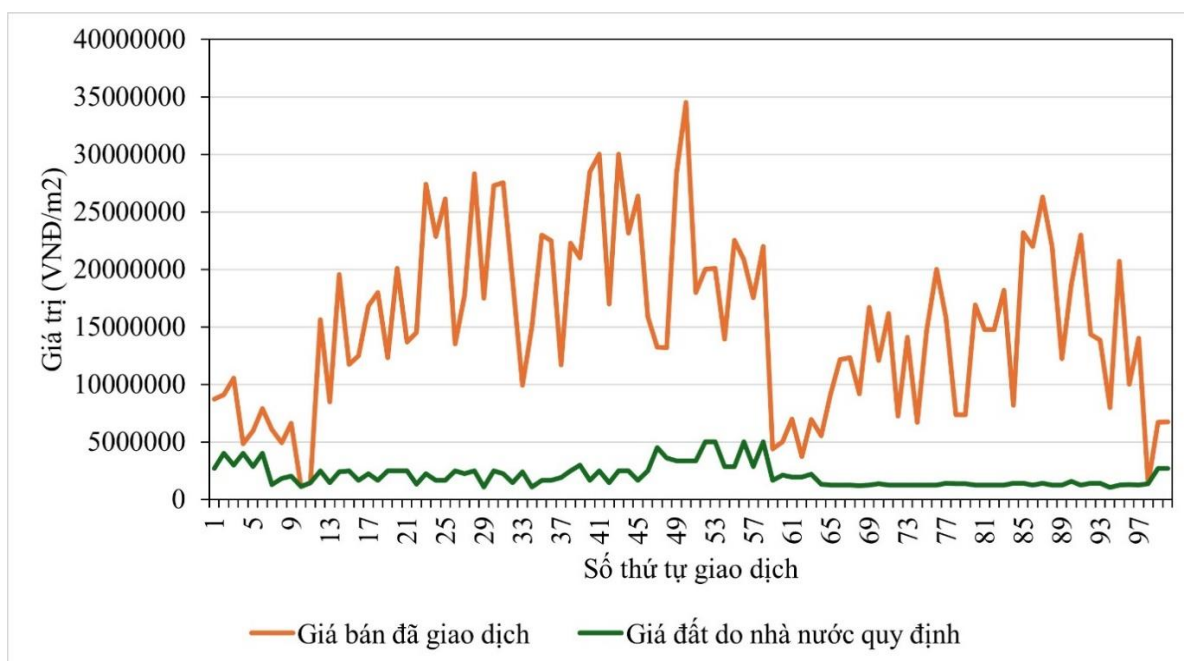
Tại Phường 12, giá đất ở đô thị do UBND tỉnh Lâm Đồng quy định giữa hai giai đoạn 2015-2019 và 2020-2024 có sự biến động đáng kể, đặc biệt ở các khu vực đường chính và đường quy hoạch. Giá đất mặt tiền đường Bé Văn Đàn tăng từ 910 nghìn đồng/m² lên 2400 nghìn đồng/m², tương ứng tăng 2,64 lần. Tương tự, giá đất trên đường Hồ Xuân Hương tăng từ 1.810 nghìn đồng/m² lên 3.000 nghìn đồng/m², tăng 1,66 lần. Đường Ngô Gia Tự cũng ghi nhận mức tăng từ 1.220 nghìn đồng/m² lên 3.200 nghìn đồng/m², tăng 2,62 lần. Đáng chú ý, các đoạn đường còn lại của Ngô Gia Tự, Nguyễn Hữu Cầu, Nguyễn Thái Bình, và Thái Phiên đều có mức tăng từ 2,64 đến 3,52 lần. Các khu quy hoạch và đường lộ giới cũng chứng kiến mức tăng từ 2,93 đến 3,30 lần. Hệ số điều chỉnh giá đất trong giai đoạn 2020-2024 dao động từ 1,5 đến 3,3 lần, cho thấy sự điều chỉnh giá đất ở mức hợp lý. Nhìn chung, sự tăng giá này phản ánh xu hướng phát triển và tăng giá trị đất đai tại Phường 12 do các yếu tố như phát triển cơ sở hạ tầng, tăng nhu cầu sử dụng đất và chính sách quy hoạch của địa phương.

3.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đã giao dịch tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt.

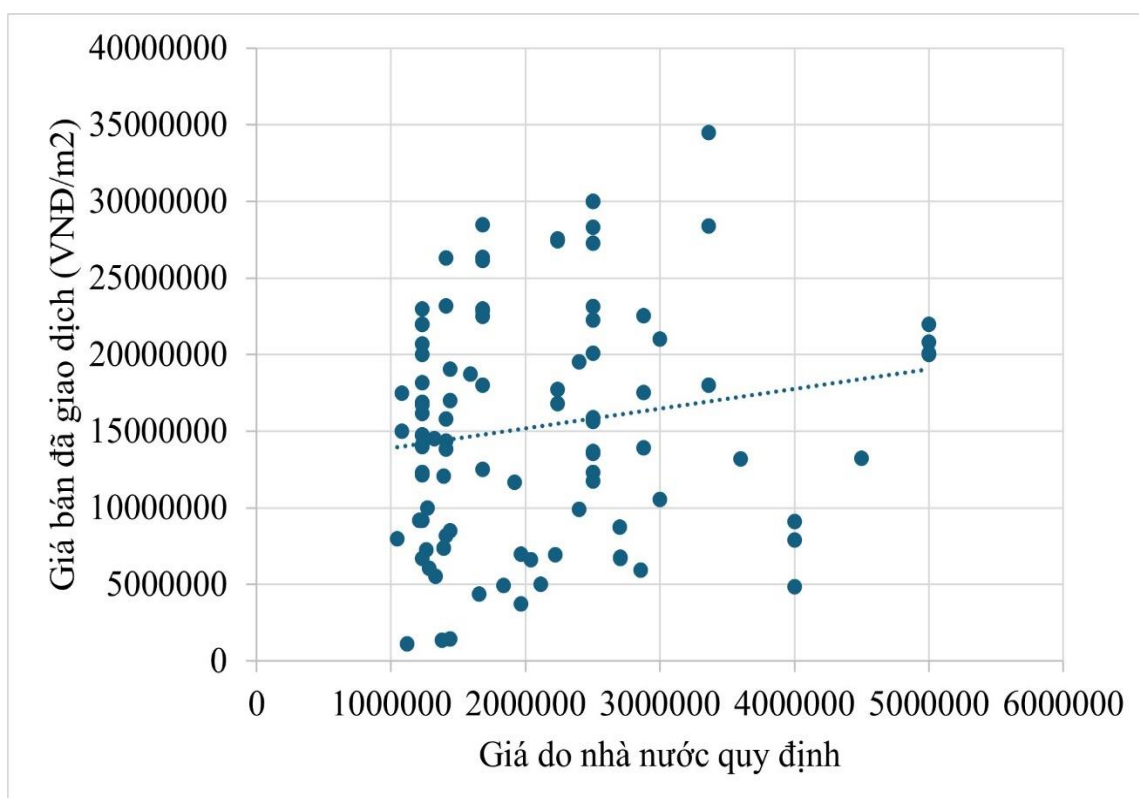
Để phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đã giao dịch tại Phường 12 và xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, nghiên cứu đã thực hiện điều tra thu thập 100 phiếu hỏi.

3.2.3.1. Giá đất ở do nhà nước quy định

Giá đất do nhà nước quy định là mức giá đất được UBND tỉnh Lâm Đồng công bố. Bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành đóng vai trò trọng yếu trong việc quản lý và sử dụng đất đai, tạo nền tảng cho nhiều hoạt động liên quan. Giá đất được quy định trong Bảng giá được áp dụng để tính toán thuế đất, phí và lệ phí liên quan đến đất đai, đảm bảo tính minh bạch và công bằng trong việc thu thuế. Bên cạnh đó, giá đất cũng được sử dụng để định giá đất trong trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, áp dụng phương thức không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Ngoài ra, giá đất còn được sử dụng để công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với những thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 10 tỷ đồng. Việc áp dụng giá đất trong Bảng giá giúp đảm bảo tính minh bạch và phù hợp với giá trị thực tế của đất đai. Giá đất trong Bảng giá được sử dụng để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Điều này áp dụng cho trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 10 tỷ đồng. Việc sử dụng giá đất trong Bảng giá đảm bảo sự công khai và minh bạch trong quá trình đấu giá quyền sử dụng đất. Giá đất do nhà nước quy định được thể hiện qua bảng giá đất, thường được điều chỉnh theo từng giai đoạn, nhằm phản ánh sự thay đổi của thị trường bất động sản và điều kiện kinh tế - xã hội. Giá đất theo bảng giá của nhà nước có thể ảnh hưởng đến sự tham chiếu và định giá của thị trường. Hình 3.3 chỉ ra rằng giá bán trên thị trường thường cao hơn so với giá đất do nhà nước quy định. Điều này thể hiện rằng giá trị đất ở trên thị trường có xu hướng cao hơn so với định giá của nhà nước. Sự chênh lệch này có thể do nhiều yếu tố như vị trí, tiện ích xung quanh, nhu cầu thị trường... làm tăng giá trị thực tế của bất động sản so với giá nhà nước quy định. Hình 3.4 tiết lộ mối tương quan giữa giá nhà nước và giá đã giao dịch với hệ số tương quan chỉ khoảng 0,16. Các điểm dữ liệu trong Hình 3.4 phân bố rải rác, cho thấy không có mối liên hệ mạnh mẽ giữa giá nhà nước và giá thị trường. Điều này thấy rằng giá thị trường đã giao dịch không phụ thuộc chặt chẽ vào giá nhà nước. Các yếu tố khác như cung và cầu, cơ sở hạ tầng, và điều kiện thị trường cụ thể của từng khu vực có thể ảnh hưởng nhiều hơn đến giá bán thực tế trên thị trường.

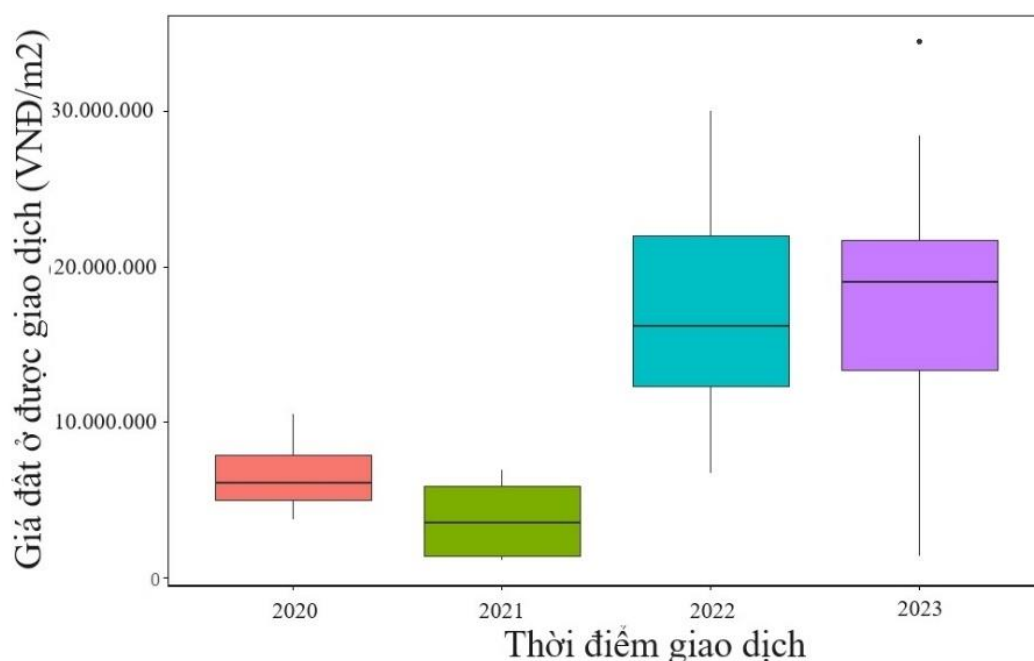


Hình 3.3. Sự chênh lệch giữa giá đất ở đã giao dịch và giá đất do nhà nước quy định



Hình 3.4. Tương quan giữa giá đất ở đã giao dịch và giá đất do nhà nước quy định

3.2.3.2. Thời điểm giao dịch

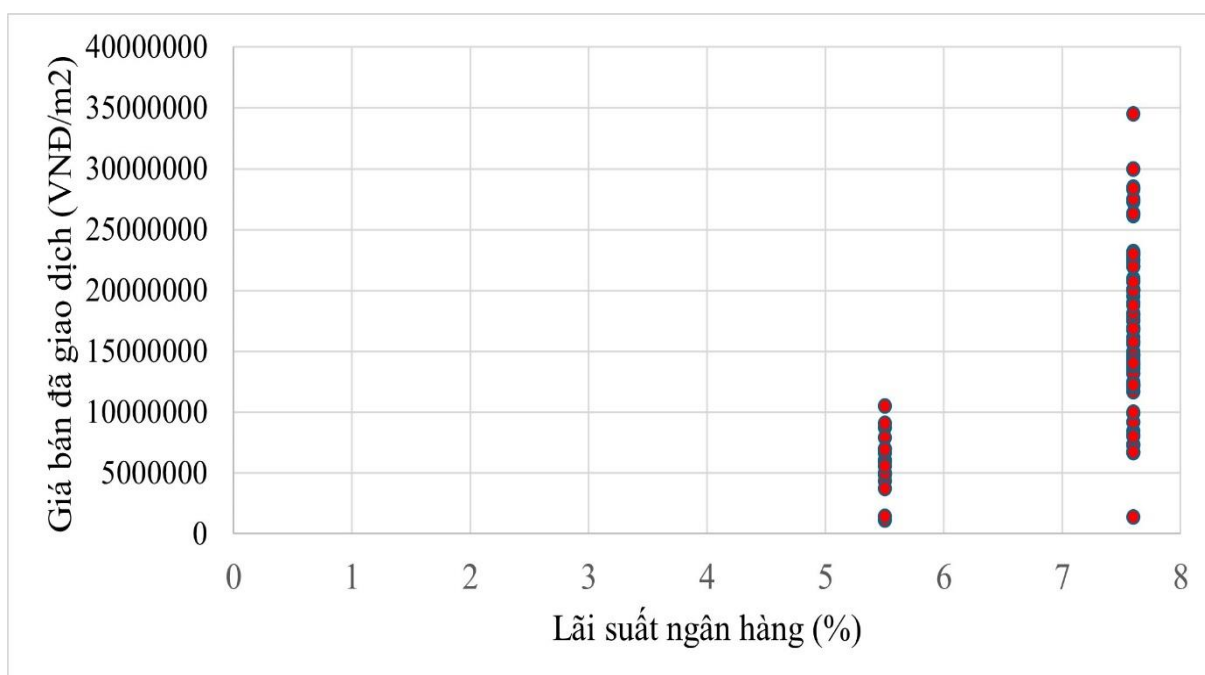


Hình 3.5. Giá đất ở được giao dịch qua các năm

Giá đất thường có xu hướng biến động theo thời gian, phụ thuộc vào tình hình kinh tế và thị trường bất động sản tại thời điểm giao dịch. Hình 3.5 cho thấy sự biến động về giá đất ở đã giao dịch trong giai đoạn nghiên cứu. Năm 2020, giá đất trung bình giao dịch dao động quanh mức 10 triệu đồng/m² với phạm vi giá khá hẹp. Tuy nhiên, năm 2021, giá đất giảm xuống đáng kể (dưới 10 triệu đồng/m²), thấp hơn nhiều so với năm 2020, và phạm vi giá cũng hẹp, thể hiện thị trường ít biến động. Năm 2022 chứng kiến một sự tăng mạnh trong giá đất, với mức trung bình giao dịch trên 15 triệu đồng/m². Phạm vi giá đất ở mở rộng đáng kể, cho thấy sự biến động lớn trong thị trường. Đến năm 2023, giá đất trung bình tăng nhẹ so với năm 2022.

3.2.3.3. Lãi suất ngân hàng

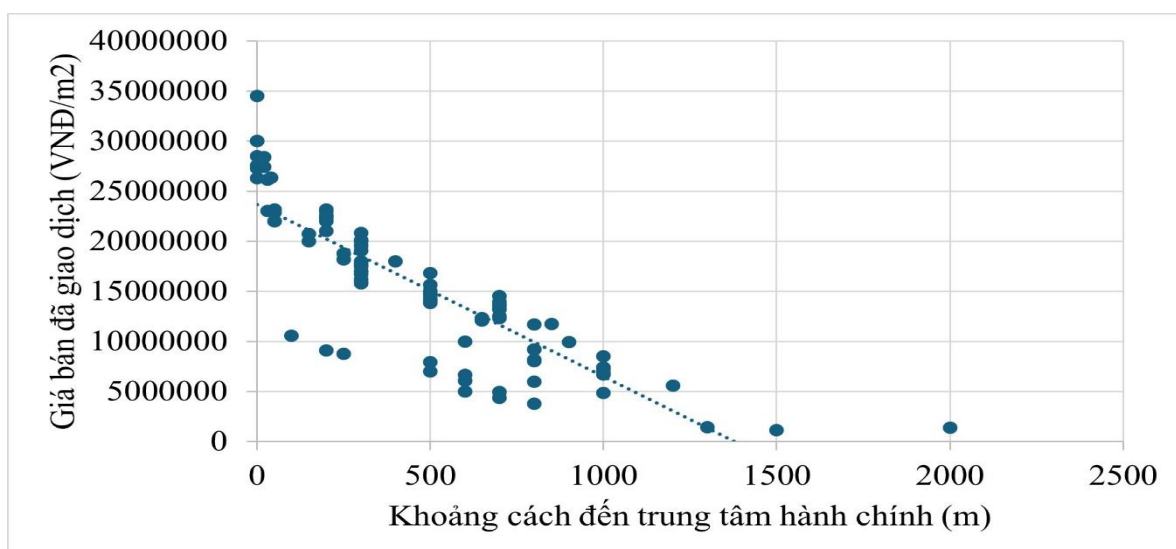
Lãi suất ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng vay vốn của người mua, từ đó tác động đến giá đất. Hình 3.6 cho thấy mối quan hệ giữa giá đất ở đã giao dịch và lãi suất ngân hàng. Tại mức lãi suất 5,5%, giá đất đã giao dịch có xu hướng thấp, chủ yếu dưới mức 10 triệu đồng/m². Ngược lại, tại mức lãi suất từ 7,0% đến 7,5%, giá đất đã giao dịch có xu hướng cao hơn, với một số giao dịch vượt quá 30 triệu đồng/m². Điều này cho thấy sự phân bố giá đất trong các khoảng lãi suất khác nhau phản ánh sự biến động lớn của thị trường đất đai, phụ thuộc vào lãi suất ngân hàng.



Hình 3.6. *Mối quan hệ giữa giá đất ở và lãi suất ngân hàng*

3.2.3.4. Khoảng cách đến trung tâm hành chính

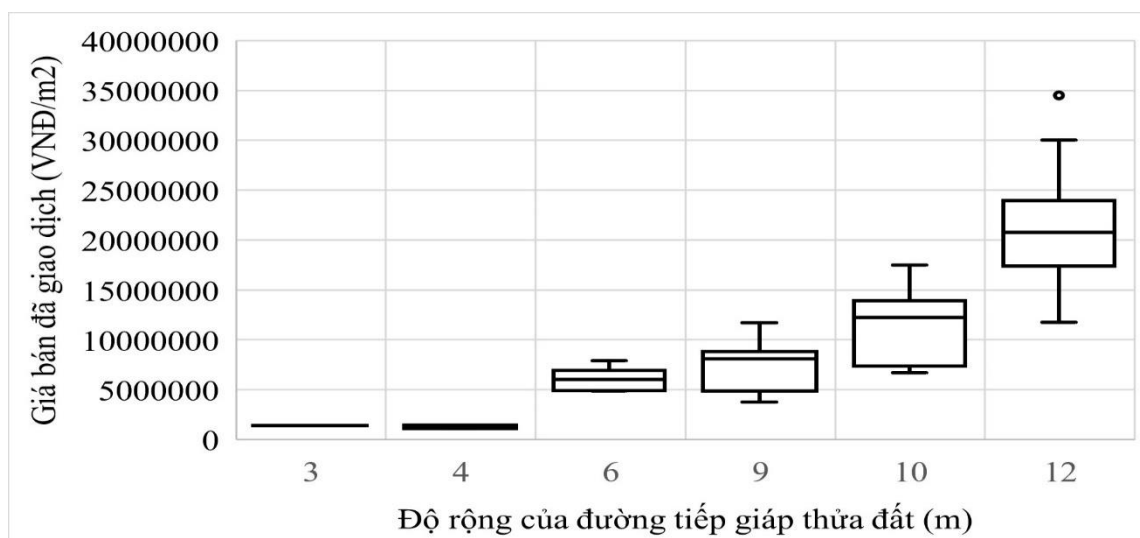
Về lý thuyết, vị trí đất càng gần trung tâm hành chính thì giá trị càng cao do thuận tiện về mặt giao thông và tiện ích. Hình 3.7 cho thấy mối tương quan nghịch giữa giá đất đã giao dịch và khoảng cách đến trung tâm hành chính. Khi khoảng cách đến trung tâm hành chính tăng lên, giá đất có xu hướng giảm. Cụ thể, tại các khoảng cách ngắn dưới 500m, giá đất cao hơn và biến động lớn, dao động từ 10 triệu đồng/m² đến hơn 30 triệu đồng/m², cho thấy đất gần trung tâm hành chính có giá trị cao hơn do tiện ích và sự thuận tiện trong giao thông. Ở khoảng cách từ 500m đến 1.000m, giá đất giảm dần, chủ yếu nằm trong khoảng từ 5 triệu đồng/m² đến 20 triệu đồng/m², phản ánh tầm quan trọng của vị trí gần trung tâm hành chính. Khi khoảng cách vượt quá 1000m, giá đất giảm đáng kể, nhiều giao dịch dưới 5 triệu đồng/m², và ở các khoảng cách xa hơn (trên 1500m), giá đất rất thấp và ít biến động. Đường hồi quy trên biểu đồ cũng có kết luận rằng giá đất giảm khi khoảng cách đến trung tâm hành chính tăng, cho thấy vị trí gần trung tâm hành chính có ảnh hưởng lớn đến giá trị của đất đai.



Hình 3.7. Sự tương quan giữa giá đất đã giao dịch và khoảng cách đến trung tâm hành chính

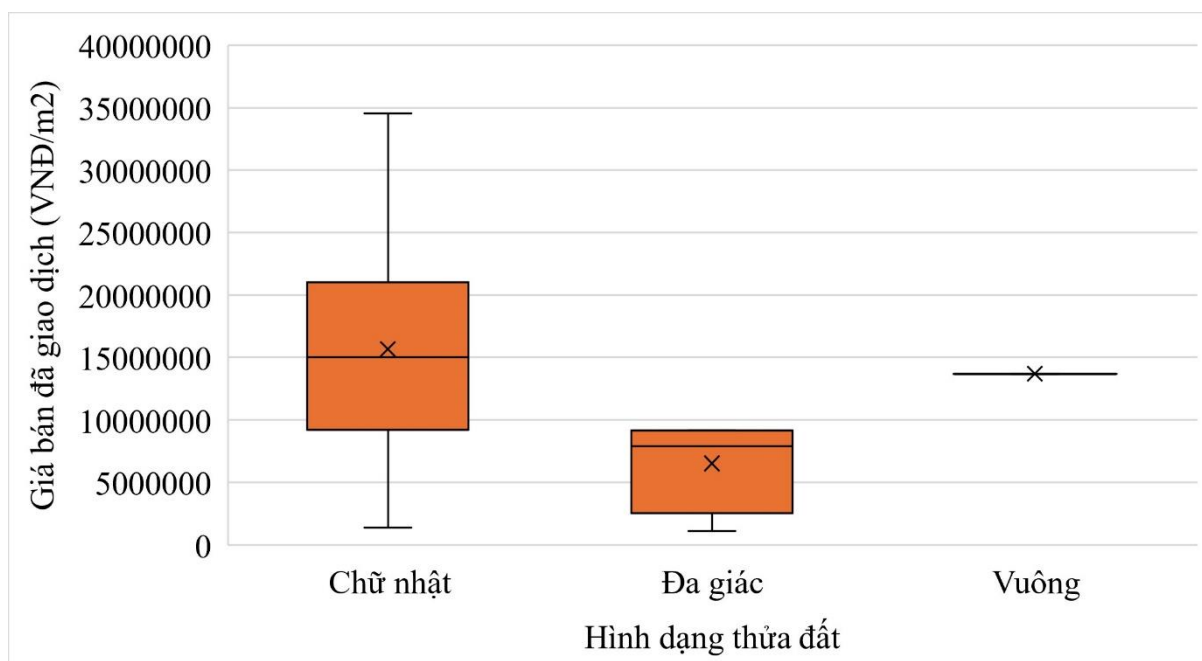
3.2.3.5. Độ rộng của đường tiếp giáp thửa đất

Hình 3.8 mô tả mối quan hệ giữa độ rộng của đường tiếp giáp thửa đất và giá đất đã giao dịch. Biểu đồ cho thấy rằng độ rộng của đường càng lớn thì giá đất có xu hướng càng cao. Cụ thể, đất tiếp giáp với các con đường rộng 3 và 4 m có giá rất thấp và ít biến động. Khi độ rộng đường tăng lên 6 m, giá đất bắt đầu tăng đáng kể với một mức độ biến động nhỏ. Ở các loại đường rộng hơn, như 9 và 10 m, giá đất tiếp tục tăng và mức độ biến động cũng lớn hơn. Đặc biệt, ở các đường rộng 11 và 12 m, giá đất đạt mức cao nhất và có sự biến động đáng kể, cho thấy đất ở những khu vực này có giá trị cao và đa dạng hơn về giá bán. Như vậy, có thể thấy những thửa đất nằm trên đường rộng thường có giá đất cao hơn do thuận lợi cho giao thông và kinh doanh.



Hình 3.8. Mối quan hệ giữa độ rộng đường tiếp giáp thửa đất và giá đất ở đã giao dịch

3.2.3.6. Hình dạng thửa đất

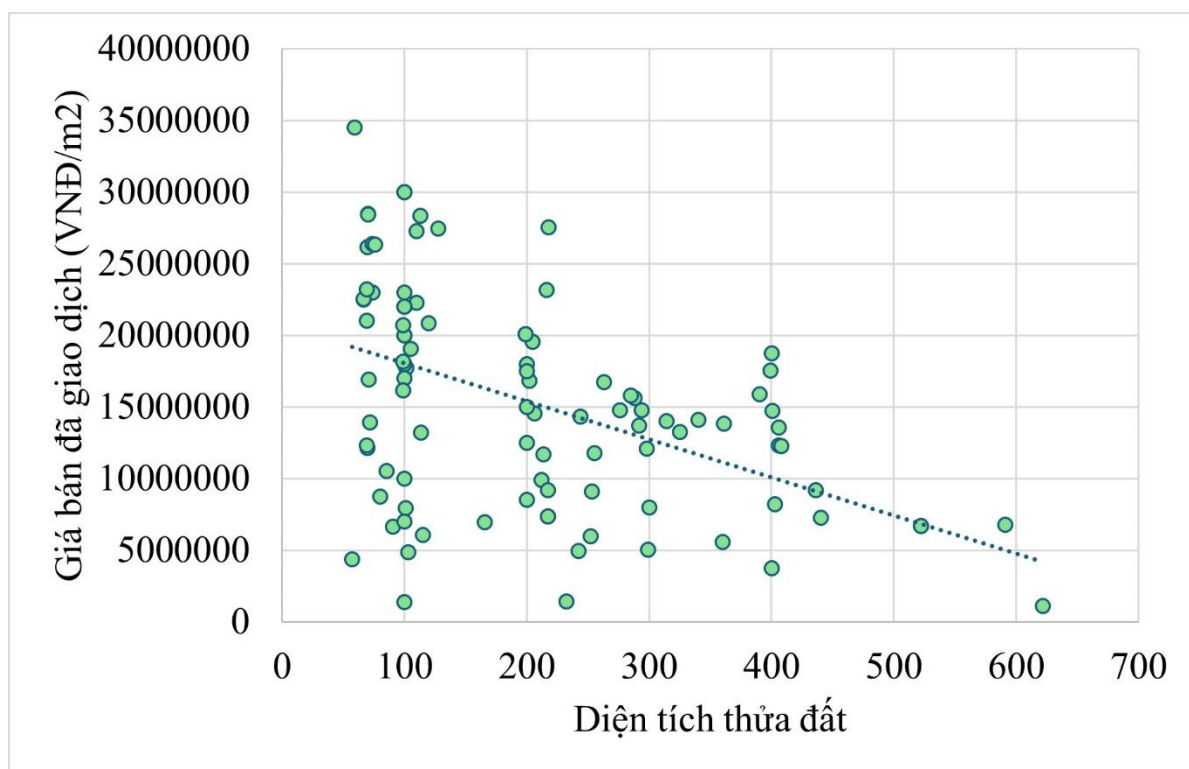


Hình 3.9. Tương quan giữa hình dạng thửa đất và giá đất ở đã giao dịch

Hình dạng đất cũng ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất, với các thửa đất có hình dạng vuông vức, dễ sử dụng thường được ưa chuộng hơn. Hình 3.9 minh họa mối quan hệ giữa hình dạng thửa đất và giá đất đã giao dịch. Theo biểu đồ, thửa đất hình chữ nhật có giá trị cao và giá đất ở biến động lớn nhất. Trung vị của giá đất hình chữ nhật khá cao so với các hình dạng khác, cho thấy giá trị trung bình của các thửa đất này thường cao hơn. Trong khi đó, thửa đất hình đa giác có giá đất thấp và giá đất ít biến động. Thửa đất hình vuông có mức giá ổn định hơn, với giá trung bình cao hơn hình đa giác nhưng thấp hơn hình chữ nhật. Nhìn chung, hình dạng thửa đất ảnh hưởng đáng kể đến giá trị và mức độ biến động của giá đất, với thửa đất hình chữ nhật thường có giá trị kinh tế cao nhất.

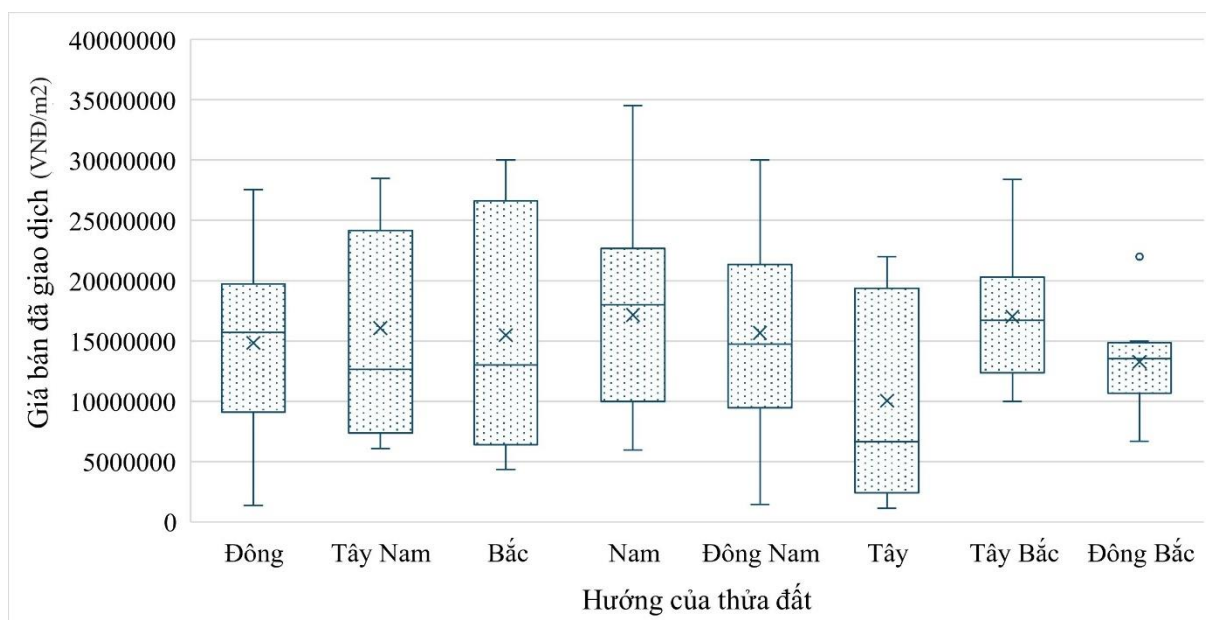
3.2.3.7. Diện tích thửa đất

Diện tích lớn có thể quyết định đến giá trị giao dịch của thửa đất. Hình 3.10 minh họa mối quan hệ giữa diện tích thửa đất và giá đất đã giao dịch, cho thấy một mối quan hệ ngược chiều giữa hai biến số này. Cụ thể, khi diện tích thửa đất tăng, giá đất có xu hướng giảm. Đường xu hướng trên biểu đồ thể hiện rõ xu hướng giảm dần của giá đất khi diện tích tăng lên, cho thấy mối quan hệ ngược chiều giữa diện tích và giá đất. Đối với các thửa đất có diện tích nhỏ (dưới 100 m²), giá đất dao động rất lớn, từ khoảng 5 triệu đồng/m² đến hơn 30 triệu đồng/m². Khi diện tích thửa đất tăng từ 100 m² đến 400 m², giá đất giảm dần và ít biến động hơn. Đối với các thửa đất có diện tích lớn hơn 400 m², giá đất tiếp tục giảm và mức độ biến động nhỏ hơn.



Hình 3.10. *Mối quan hệ giữa diện tích thửa đất và giá đất ở đã giao dịch*

3.2.3.8. Hướng của thửa đất



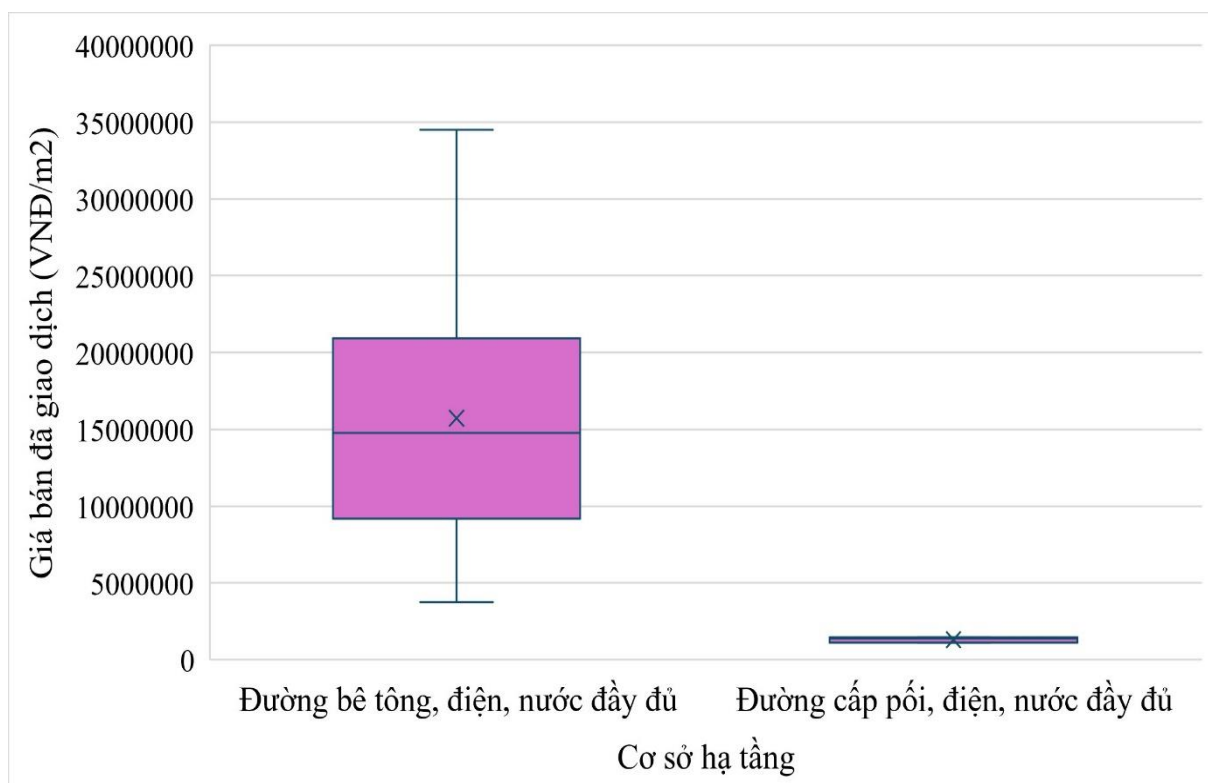
Hình 3.11. *Mối quan hệ giữa hướng của thửa đất và giá đất ở đã giao dịch*

Theo phong thủy và thói quen văn hóa, hướng đất có thể tác động đến giá trị của thửa đất. Hình 3.11 minh họa mối quan hệ giữa hướng của thửa đất và giá đất đã giao dịch, cho thấy sự ảnh hưởng đáng kể của hướng đất đến giá trị giao dịch. Theo biểu đồ,

giá đất ở hướng Nam có mức trung vị cao nhất. Tuy nhiên, giá đất ở hướng Bắc có sự biến động lớn nhất. Trong khi đó, hướng Tây Nam, Đông và Đông Nam có mức giá trung vị thấp hơn hướng Nam, có thể do các yếu tố về phong thủy hoặc vị trí địa lý ít được ưa chuộng ở Đà Lạt. Hướng Tây cũng có mức trung vị thấp nhưng sự biến động lớn. Hướng Đông Bắc và Tây Bắc có mức giá trung vị khá cao và biến động ít hơn so với các hướng khác, cho thấy sự ổn định hơn về giá. Nhìn chung, hướng của thửa đất có ảnh hưởng đáng kể đến giá trị giao dịch của thửa đất, với các hướng Nam và Tây Nam có giá trị cao nhất và sự biến động lớn.

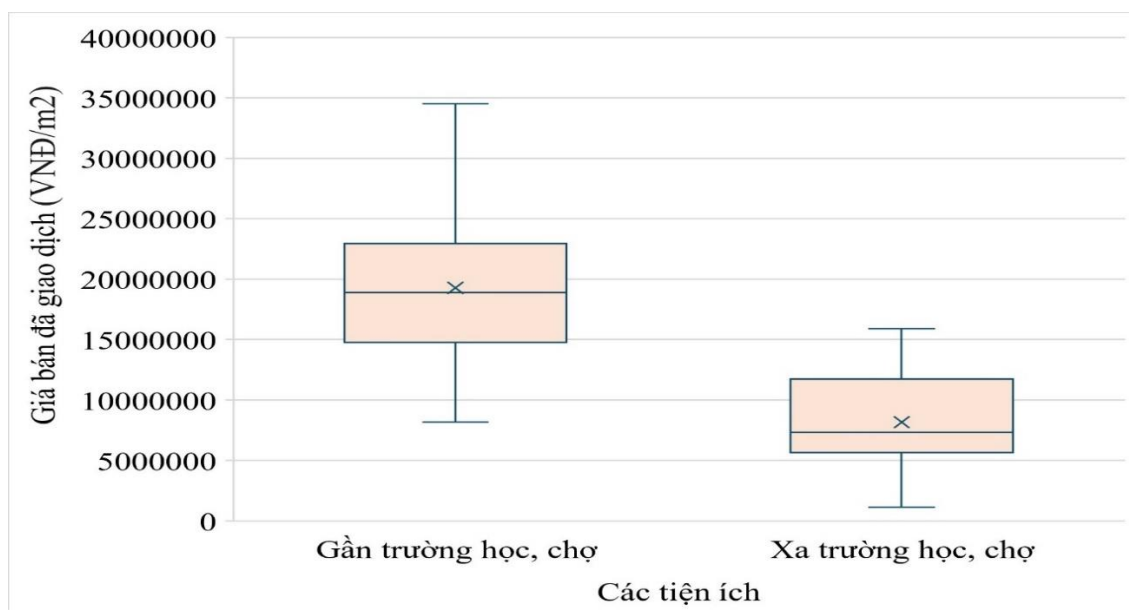
3.2.3.9. Cơ sở hạ tầng

Các tiện ích như điện, nước, đường sá tốt sẽ nâng cao giá trị của thửa đất. Hình 3.12 trình bày mối quan hệ giữa cơ sở hạ tầng và giá đất đã giao dịch, so sánh giữa hai loại cơ sở hạ tầng là Đường bê tông, điện, nước đầy đủ và Đường cấp phối, điện, nước đầy đủ. Giá đất ở khu vực có đường bê tông, điện, nước đầy đủ có mức trung vị cao hơn đáng kể so với khu vực có đường cấp phối. Cụ thể, giá đất trong khu vực có cơ sở hạ tầng tốt dao động từ khoảng 4 triệu đồng/m² đến 35 triệu đồng/m², với phần lớn giá giao dịch tập trung trong khoảng từ 10 triệu đồng/m² đến 20 triệu đồng/m². Ngược lại, giá đất ở khu vực có đường cấp phối, điện, nước đầy đủ thấp hơn nhiều và có biến động giá nhỏ hơn. Nhìn chung, cơ sở hạ tầng đường bê tông có giá tốt hơn đường cấp phối.



Hình 3.12. Mối quan hệ giữa cơ sở hạ tầng và giá đất ở đã giao dịch

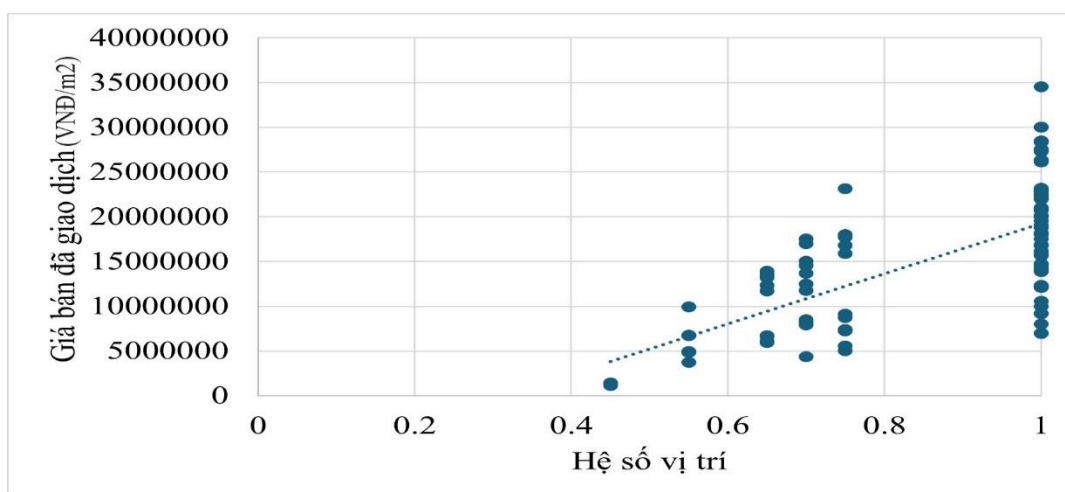
3.2.3.10. Các tiện ích



Hình 3.13. *Mối quan hệ giữa các tiện ích và giá đất ở đã giao dịch*

Gần trường học và chợ cũng làm tăng giá trị đất của thửa đất. Hình 3.13 trình bày mối quan hệ giữa các tiện ích và giá đất đã giao dịch, Nghiên cứu này so sánh giữa hai khu vực là gần trường học, chợ, và xa trường học, chợ. Biểu đồ cho thấy giá đất ở khu vực gần trường học và chợ có mức trung vị cao hơn đáng kể so với khu vực xa các tiện ích này. Cụ thể, giá đất ở gần trường học và chợ dao động từ khoảng 8 triệu đồng đến 35 triệu đồng/m², với phần lớn giá giao dịch tập trung trong khoảng từ 15 triệu đồng/m² đến 23 triệu đồng/m². Ngược lại, giá đất ở khu vực xa trường học và chợ thấp hơn và ít biến động hơn, dao động từ khoảng 2 triệu/m² đến 16 triệu đồng/m². Có thể thấy các thửa đất gần trường học, chợ có giá đất giao dịch cao hơn các thửa đất xa trường học, chợ.

3.2.3.11. Hệ số vị trí

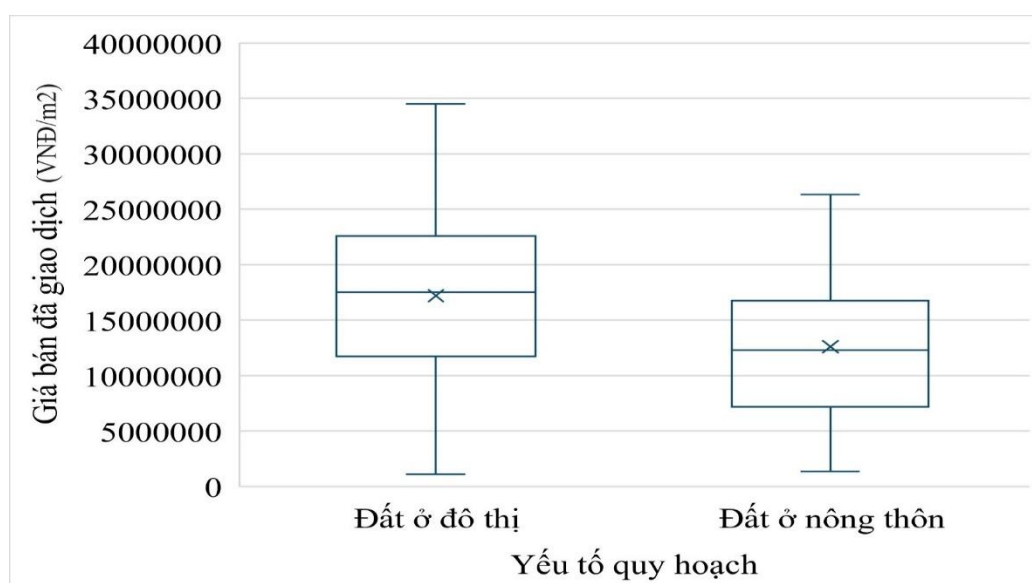


Hình 3.14. *Hệ số vị trí và giá đất ở đã giao dịch*

Hệ số vị trí là yếu tố điều chỉnh giá trị đất dựa trên vị trí cụ thể của thửa đất trong một khu vực. Hình 3.14 minh họa mối quan hệ giữa hệ số vị trí và giá đất đã giao dịch, cho thấy một mối quan hệ thuận chiều. Khi hệ số vị trí tăng, giá đất cũng có xu hướng tăng theo, được thể hiện qua đường xu hướng dốc lên trong biểu đồ. Ở mức hệ số vị trí thấp (dưới 0.4), giá đất có sự biến động lớn và phần lớn nằm ở mức giá thấp. Khi hệ số vị trí tăng từ 0.4 đến 0.8, giá đất bắt đầu tăng dần, điều này thể hiện qua sự phân bố dữ liệu đồng đều. Đặc biệt, ở mức hệ số vị trí cao (gần 1), giá đất đạt mức cao nhất. Điều này cho thấy các vị trí có hệ số cao thường nằm ở các khu vực đắc địa, thuận tiện và có tiềm năng kinh tế cao hơn. Sự biến động lớn ở các vị trí có hệ số thấp có thể do sự khác biệt về điều kiện địa lý và cơ sở hạ tầng. Nhìn chung, hệ số vị trí là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến giá trị đất, với hệ số vị trí cao hơn dẫn đến giá đất cao hơn và tập trung hơn.

3.2.3.12. Yếu tố quy hoạch

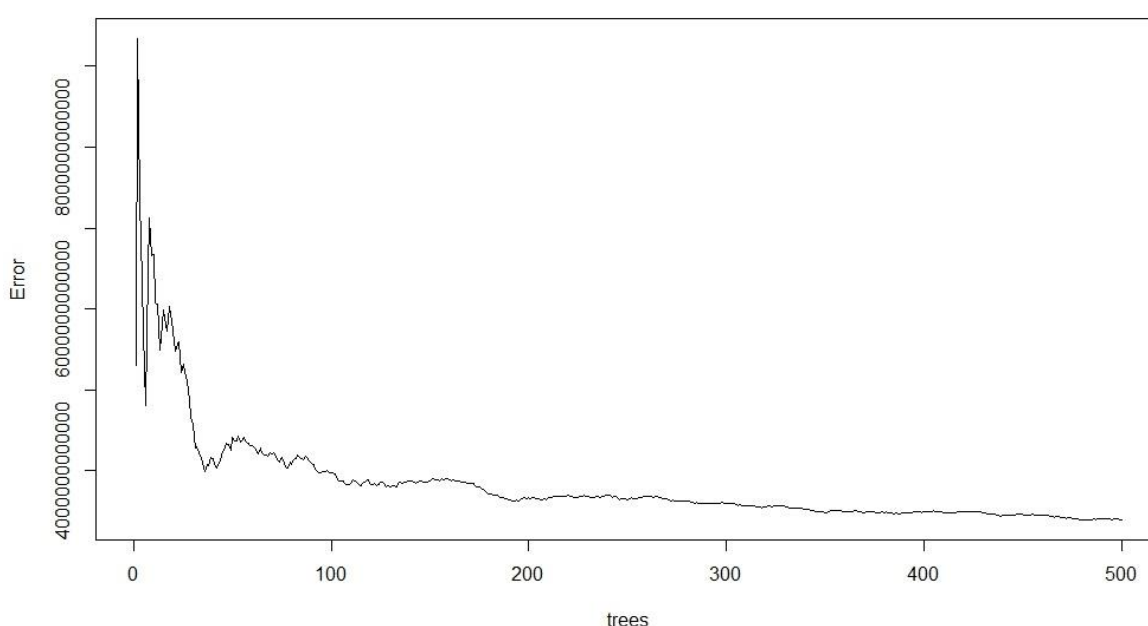
Các yếu tố quy hoạch cũng ảnh hưởng đáng kể đến giá trị của một thửa đất. Hình 3.15 trình bày mối quan hệ giữa yếu tố quy hoạch (đất ở đô thị và đất ở nông thôn) và giá bán đã giao dịch, cho thấy sự khác biệt rõ rệt về giá trị đất giữa hai loại quy hoạch này. Đất ở đô thị có mức giá trung vị cao hơn so với đất ở nông thôn và có sự biến động giá lớn hơn, với khoảng giá dao động từ khoảng 2 triệu đồng/m² đến 35 triệu đồng/m². Phần lớn giá giao dịch đất đô thị tập trung trong khoảng từ 12 triệu đồng/m² đến 23 triệu đồng/m². Ngược lại, đất ở nông thôn có mức giá trung vị thấp hơn và ít biến động hơn, với khoảng giá dao động từ 2 triệu đồng/m² đến 26 triệu đồng/m² và phần lớn giá giao dịch tập trung trong khoảng từ 7 triệu đồng đến 17 triệu đồng/m². Nhìn chung, yếu tố quy hoạch đất ở đô thị làm cho thửa đất có giá trị cao hơn yếu tố quy hoạch đất ở nông thôn.



Hình 3.15. Các yếu tố quy hoạch và giá bán đã giao dịch

3.3. Ứng dụng thuật toán Random Forest để dự báo giá đất ở tại thành phố Đà Lạt

Ứng dụng thuật toán Random Forest để phân tích dự báo giá đất ở tại thành phố Đà Lạt là một phương pháp hiện đại nhằm dự đoán giá trị thị trường của bất động sản. Các yếu tố đầu vào cho mô hình trong nghiên cứu này bao gồm giá đất do nhà nước quy định, thời điểm giao dịch, lãi suất ngân hàng, khoảng cách đến trung tâm hành chính, độ rộng của đường tiếp giáp thửa đất, hình dạng thửa đất, hướng của thửa đất, cơ sở hạ tầng, các tiện ích, hệ số vị trí, và yếu tố quy hoạch. Yếu tố cần dự báo là giá đất ở đã được giao dịch thành công. Tập dữ liệu ban đầu được chia thành tập huấn luyện với 70 đối tượng quan sát và tập kiểm định với 30 đối tượng quan sát. Thuật toán Random Forest được sử dụng để phân tích mô hình.

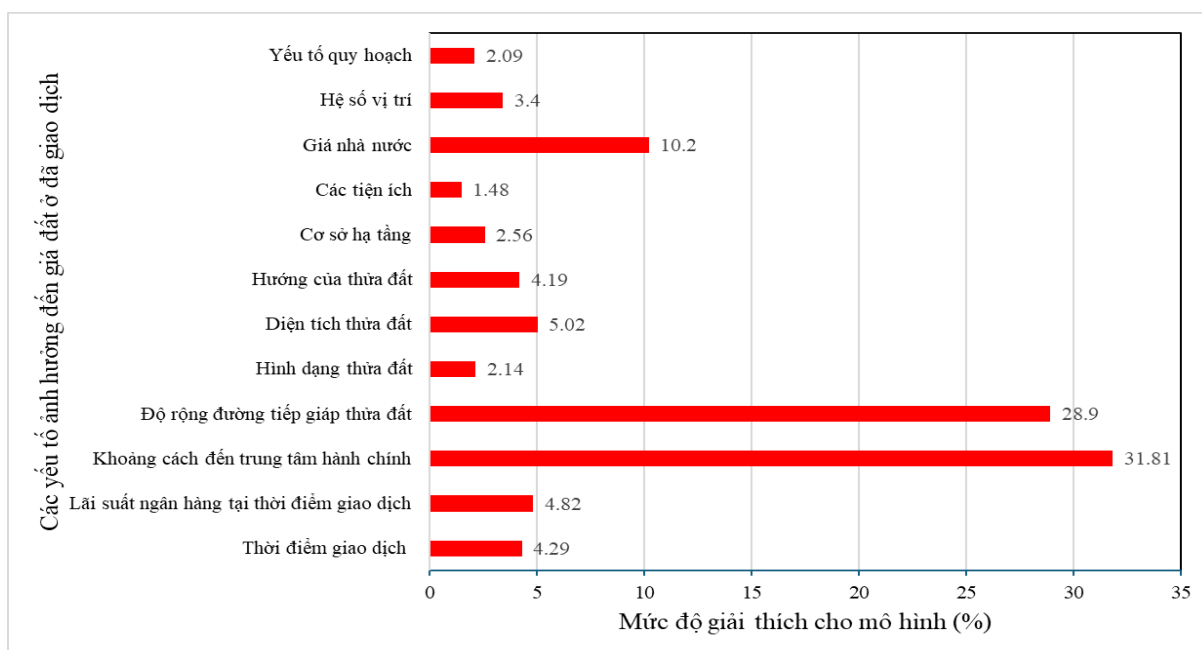


Hình 3.16. Biểu đồ tích lũy lỗi của mô hình Random Forest

Hình 3.16 cho thấy rằng khi số lượng cây quyết định còn ít, lỗi mô hình khá cao và dao động mạnh. Điều này có nghĩa là mô hình chưa ổn định khi số lượng cây quyết định ít. Khi số lượng cây quyết định tăng lên, lỗi mô hình giảm dần và dần dần ổn định. Điều này cho thấy rằng việc tăng số lượng cây quyết định giúp cải thiện độ chính xác của mô hình. Mô hình đạt hiệu suất tốt nhất khi ở mức 500 cây quyết định.

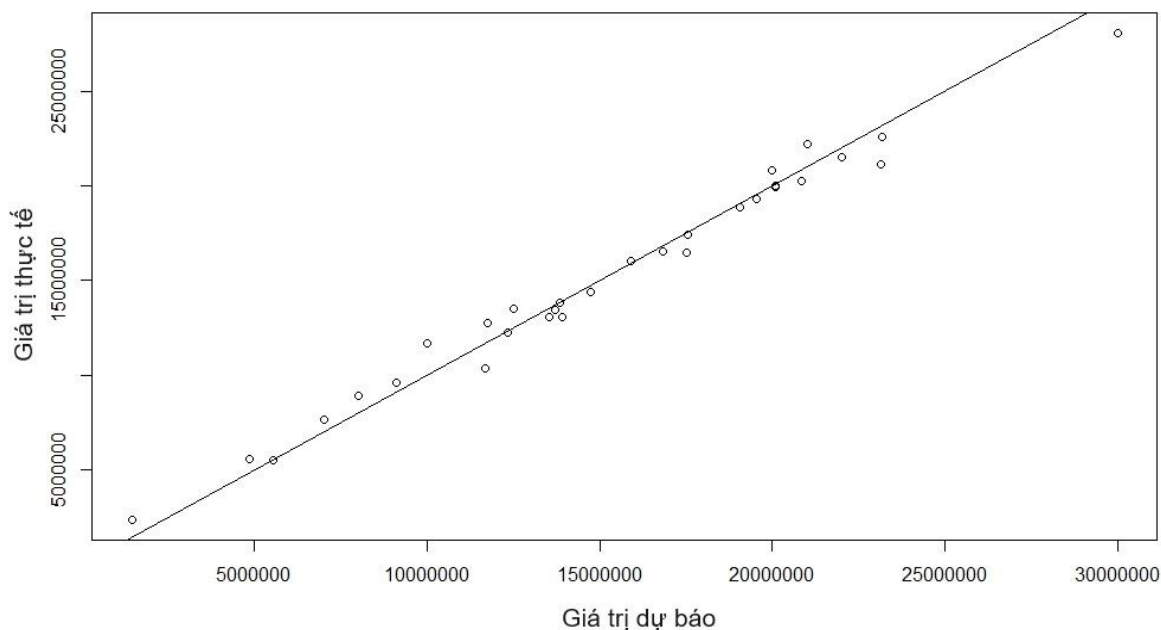
Hình 3.17 giải thích mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đầu vào đến giá đất ở đã được giao dịch tại thành phố Đà Lạt trong giai đoạn nghiên cứu. Yếu tố khoảng cách đến trung tâm hành chính có mức độ ảnh hưởng lớn nhất lên giá đất ở đã được giao dịch, nó chiếm 31,81% trong việc dự báo giá đất. Điều này cho thấy sự gần gũi với trung tâm hành chính là yếu tố quan trọng nhất trong việc xác định giá trị bất động sản ở thành phố Đà Lạt, bởi trung tâm hành chính thường là nơi tập trung các tiện ích và dịch vụ công

cộng quan trọng. Yếu tố độ rộng đường tiếp giáp thửa đất đóng vai trò thứ hai với 28,9%, điều này nhấn mạnh tầm quan trọng của việc tiếp cận giao thông thuận tiện hoặc khả năng phát triển kinh doanh từ thửa đất. Giá nhà nước cũng là một yếu tố quan trọng trong việc giải thích cho mô hình, nó đóng góp 10,2%. Diện tích thửa đất giải thích 5,02% cho mô hình dự báo. Lãi suất ngân hàng tại thời điểm giao dịch và thời điểm giao dịch lần lượt giải thích 4,82% và 4,29% cho mô hình, phản ánh sự ảnh hưởng của điều kiện tài chính và thị trường vào thời điểm mua bán. Hương của thửa đất giải thích 4,19% cho mô hình. Hệ số vị trí giải thích 3,4% trong việc xác định giá giao dịch. Các yếu tố như cơ sở hạ tầng (2,56%), yếu tố quy hoạch (2,09%), hình dạng thửa đất (2,14%), và các tiện ích (1,48) ảnh hưởng đến giá đất ở đã giao dịch ở mức độ thấp hơn. Nhìn chung, mô hình Random Forest cho thấy tầm quan trọng của việc xem xét nhiều yếu tố khác nhau khi định giá đất ở. Qua mô hình này có thể hiểu rõ mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố đến giá đất ở đã giao dịch tại thành phố Đà Lạt. Giá trị R^2 thu được sau khi phân tích mô hình là 0,98. Điều này cho thấy mô hình dự báo có ý nghĩa.



Hình 3.17. Mức độ giải thích của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đã được giao dịch

Hình 3.18 cho thấy mô hình dự báo giá đất ở hoạt động tốt với độ chính xác cao, được thể hiện qua việc phân lớn các giá trị dự báo gần với giá trị thực tế. Mặc dù, một số sai số vẫn tồn tại, nhưng không đáng kể so với tổng thể. Việc duy trì một hệ số tương quan cao và sự đồng nhất trong dự báo chứng tỏ mô hình có thể tin cậy để sử dụng trong dự báo giá đất ở thành phố Đà Lạt.



Hình 3.18. Biểu đồ so sánh giữa giá trị giao dịch thực tế và giá trị dự báo của mô hình

3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý giá đất tại thành phố Đà Lạt

- Để nâng cao năng lực quản lý và định giá đất, việc tổ chức các khóa đào tạo ngắn hạn cho cán bộ các cấp là điều hết sức cần thiết. Cấp trên nên chủ động tổ chức đào tạo cho cấp dưới về nghiệp vụ định giá đất, theo một chương trình thống nhất nhằm đảm bảo sự đồng bộ và hiệu quả.

Tìm kiếm sự hỗ trợ kỹ thuật và xây dựng năng lực từ các tổ chức phát triển quốc tế hoặc các nước phát triển sẽ là một giải pháp hữu hiệu để nâng cao năng lực định giá đất trong nước.

- Khi tiến hành định giá đất, cần phải nghiên cứu kỹ mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tác động đến giá đất, từ đó đưa ra được mức giá hợp lý và chính xác nhất.

- Bảng giá đất Nhà nước của UBND tỉnh Lâm Đồng tại xã Xuân Trường và Phường 12 còn chênh lệch nhiều so với giá đất thị trường. Vì vậy, bảng giá đất Nhà nước cần điều chỉnh một cách hợp lý nhằm đảm bảo công tác quản lý về giá đất một cách hợp lý hơn.

- Xã Xuân Trường và Phường 12 cần quản lý chặt chẽ việc tách thửa phân lô, chuyển mục đích đất khác sang đất ở, cấp sổ mới.

- Công khai thông tin các quy hoạch, dự án đầu tư, phương án sát nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính rộng rãi trên nhiều phương tiện thông tin đại chúng nhằm tránh tình trạng sốt như tại Phường 12.

- Xây dựng có lộ trình chính sách thuế, phí đối với đối tượng sở hữu nhiều đất đai, bỏ hoang đất đai nhằm ngăn chặn tình trạng đầu cơ.

- Xây dựng và cập nhật thường xuyên dữ liệu giá đất thị trường gắn với hệ thống thông tin đất đai trong bản đồ địa chính.

- Ủy ban nhân dân xã Xuân Trường và Phường 12 cần thường xuyên tuyên truyền nâng cao nhận thức của người dân ghi đúng giá trị chuyển nhượng đất trên hợp đồng để tránh các rắc rối pháp lý về sau.

- Ủy ban nhân dân xã Xuân Trường và Phường 12 cần tăng cường kiểm soát và xử lý nghiêm các tin đồn, đăng những thông tin ảo lên mạng làm ảnh hưởng đến giá đất, các hiện tượng đầu cơ trên địa bàn. Đặc biệt trên địa bàn Phường 12 khi có các tin đồn về các dự án, các doanh nghiệp về nghiên cứu đầu tư.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. KẾT LUẬN

Qua quá trình thực hiện đề tài “Nghiên cứu thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng”, nghiên cứu này rút ra được một số kết luận như sau:

Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Đà Lạt góp phần làm tăng giá trị đất đai. Điều kiện khí hậu và sự phát triển mạnh mẽ của ngành du lịch, dịch vụ và nông nghiệp công nghệ cao đã thu hút nhiều nhà đầu tư và người dân đến sinh sống, du lịch, và làm việc. Điều này thúc đẩy nhanh sự phát triển của thị trường bất động sản tại thành phố Đà Lạt.

Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại thành phố Đà Lạt được đại diện bởi xã Xuân Trường và Phường 12 là có nhiều biến động. Giá đất do nhà nước ban hành trong giai đoạn 2015-2019 và 2020-2024 khác nhau là khác biệt rõ ràng. Giai đoạn sau có giá cao hơn giai đoạn trước. Nghiên cứu này đã phân tích 12 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đã giao dịch tại xã Xuân Trường và Phường 12, bao gồm giá đất do nhà nước quy định, thời điểm giao dịch, lãi suất ngân hàng, khoảng cách đến trung tâm hành chính, độ rộng của đường tiếp giáp thửa đất, hình dạng thửa đất, hướng của thửa đất, cơ sở hạ tầng, các tiện ích, hệ số vị trí, và yếu tố quy hoạch. Trong đó, giá đất ở đã giao dịch trên thị trường không phụ thuộc chặt chẽ vào giá nhà nước. Các thời điểm khác nhau sẽ có giá đất khác nhau. Tại mức lãi suất 5,5%, giá đất đã giao dịch có xu hướng thấp, chủ yếu dưới mức 10 triệu đồng/m². Ngược lại, tại mức lãi suất từ 7,0% đến 7,5%, giá đất đã giao dịch có xu hướng cao hơn, với một số giao dịch vượt quá 30 triệu đồng/m². Vị trí gần trung tâm hành chính có ảnh hưởng lớn đến giá trị của đất đai. Những thửa đất nằm trên đường rộng thường có giá đất cao hơn do thuận lợi cho giao thông và kinh doanh. Hình dạng thửa đất ảnh hưởng đáng kể đến giá trị và mức độ biến động của giá đất, với thửa đất hình chữ nhật thường có giá trị kinh tế cao nhất. Đối với các thửa đất có diện tích lớn hơn 400 m², giá đất tiếp tục giảm và mức độ biến động nhỏ hơn. Hướng của thửa đất có ảnh hưởng đáng kể đến giá trị giao dịch của đất, với các hướng Nam và Tây Nam có giá trị cao nhất và sự biến động lớn. Cơ sở hạ tầng đường bê tông có giá tốt hơn đường cấp phối. Các thửa đất gần trường học, chợ có giá đất giao dịch cao hơn các thửa đất xa trường học, chợ. Hệ số vị trí cao hơn dẫn đến giá đất cao hơn và tập trung hơn. Yếu tố quy hoạch đất ở đô thị làm cho thửa đất có giá trị cao hơn yếu tố quy hoạch đất ở nông thôn.

Nghiên cứu về việc ứng dụng thuật toán Random Forest để lựa chọn mô hình dự báo giá đất ở tại thành phố Đà Lạt đã mang lại nhiều kết quả đáng chú ý. Kết quả

phân tích cho thấy rằng thuật toán Random Forest là một phương pháp hiện đại và hiệu quả trong việc dự đoán giá trị thị trường của bất động sản. Qua phân tích, nghiên cứu chỉ ra rằng khi số lượng cây quyết định trong mô hình tăng lên, lỗi mô hình giảm dần và dần dần ổn định, đạt hiệu suất tốt nhất khi ở mức 500 cây quyết định. Điều này chứng tỏ rằng việc tăng số lượng cây quyết định giúp cải thiện độ chính xác của mô hình. Mô hình Random Forest cho thấy yếu tố khoảng cách đến trung tâm hành chính có mức độ ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở đã được giao dịch, chiếm 31,81%. Điều này nhấn mạnh sự gần gũi với trung tâm hành chính là yếu tố quan trọng nhất trong việc xác định giá trị bất động sản ở Đà Lạt. Yếu tố độ rộng đường tiếp giáp thửa đất đóng vai trò thứ hai với 28,9%, tiếp theo là giá nhà nước với 10,2%. Các yếu tố khác như diện tích thửa đất, lãi suất ngân hàng, thời điểm giao dịch, hệ số vị trí, cơ sở hạ tầng, yếu tố quy hoạch, hình dạng thửa đất, hướng của thửa đất và các tiện ích có mức độ ảnh hưởng thấp hơn nhưng vẫn đáng kể. Mô hình dự báo đạt giá trị R^2 là 0,98, cho thấy độ chính xác cao và ý nghĩa trong việc dự báo giá đất. Mô hình hoạt động tốt với phần lớn các giá trị dự báo gần với giá trị thực tế, mặc dù vẫn có một số sai số nhỏ nhưng không đáng kể so với tổng thể. Việc duy trì hệ số tương quan cao và sự đồng nhất trong dự báo chứng tỏ mô hình có thể tin cậy để sử dụng trong dự báo giá đất ở thành phố Đà Lạt.

Nghiên cứu đã đề xuất 10 giải pháp chính nhằm nâng cao hiệu quả quản lý giá đất tại thành phố Đà Lạt.

2. KIẾN NGHỊ

Qua quá trình nghiên cứu, tôi rút ra một số kiến nghị như sau:

- Bảng giá đất Nhà nước của UBND tỉnh Lâm Đồng còn chênh lệch nhiều so với giá đất thị trường. Vì vậy, bảng giá đất Nhà nước cần điều chỉnh một cách hợp lý nhằm đảm bảo công tác quản lý về giá đất một cách hợp lý hơn.

- Nâng cao tính minh bạch cho thị trường bất động sản bằng cách cung cấp thông tin đầy đủ về giá giao dịch, thuế, hiệu quả thị trường, giá đất, và quy định rõ ràng về chuyển nhượng và đấu thầu quyền sử dụng đất.

- Khi tiến hành định giá đất, cần phải nghiên cứu kỹ mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tác động đến giá đất, từ đó đưa ra được mức giá hợp lý và chính xác nhất.

- Nâng cao nhận thức của người dân về giá trị thực tế của đất đai. Không tham gia các hoạt động mua bán, đấu giá đất không rõ nguồn gốc hoặc có dấu hiệu lạm phát giá.

- Tăng cường kiểm soát và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm trong hoạt động mua bán đất, đăng những thông tin ảo làm ảnh hưởng đến giá thị trường bất động sản...
- Mở rộng nghiên cứu đề tài theo hướng xây dựng mô hình Random Forest để có mô hình xác định giá đất tại xã Xuân Trường và Phường 12.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 14/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Ban hành Danh mục địa danh dân cư, sơn văn, thủy văn, kinh tế - xã hội phục vụ công tác thành lập bản đồ phần đất liền.*
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2018), *Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.*
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), *Đánh giá về chính sách và tình hình định giá đất.*
4. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014), *Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định giá đất.*
5. Cục thống kê tỉnh Lâm Đồng (2022), *Niên giám Thống kê thành phố Đà Lạt 2022*
6. Trần Văn Giang, Hồ Thị Lam Trà, và Hoàng Phương Anh (2022), *Nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở thị trường trên địa bàn thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh*, Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp (06/2022).
7. Phạm Thị Hà, Nguyễn Văn Quân, và Nguyễn Văn Trung (2020), *Ứng dụng mô hình hồi quy trong định giá đất ở thị trường tại phường Nghi Tân, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An*, tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam.
8. Phạm Minh Hải và Nguyễn Ngọc Quang (2019), *Khái niệm về phương pháp random forest trong cuộc cách mạng machine learning và định hướng ứng dụng trong lĩnh vực viễn thám*, Tạp chí Khoa học Đo đạc và Bản đồ, (39): p. 15-19.
9. Lê Thị Hân, Nguyễn Thế Bình, và Bùi Đan Thanh (2022), *Phân tích các nhân tố tác động lên tăng trưởng thị trường bất động sản Việt Nam.*
10. Nguyễn Hoàng Huy (2021), *Huy động các nguồn lực phát triển thành phố Đà Lạt trở thành thành phố Tri thức.*
11. Nguyễn Thị Thùy Linh (2011), *Giải pháp tài chính nhằm phát triển thị trường bất động sản tỉnh Bắc Ninh*, Học viện Ngân Hàng.
12. Nguyễn Hữu Ngữ và Dương Quốc Nôn (2017), *Giáo trình Định giá đất*, NXB Đại Học Huế.
13. Đỗ Hồng Nhung và Đào Bùi Kiên Trung (2022), *Các yếu tố hình thành giá bất động sản và thực tiễn tại Việt Nam.*

14. Hoa Lưu Thị Phương (2023), *Nghiên cứu phương pháp định giá đất hàng loạt, kinh nghiệm của một số quốc gia và bài học cho Việt Nam*.
15. Trần Trọng Phương, Nguyễn Thị Thu Hiền, Phan Văn Khuê, Nguyễn Đức Lộc, Nguyễn Đình Trung, và Ngô Thanh Sơn (2022), *Nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở thị trường trên địa bàn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh*, Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp Việt Nam (06/2022).
16. Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Luật đất đai*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Hà Nội.
17. Nguyễn Văn Toàn (2020), *Nghiên cứu ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh*, Luận văn Thạc Sĩ, trường Đại học Nông Lâm - Đại Học Thái Nguyên.
18. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân, Phạm Anh Tuấn, và Trị Thị Mai. (2020), *Nghiên cứu giá đất ở thị trường và các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ở thị trường trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương*, Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam.
19. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng (2023), *Báo cáo thuyết minh tổng hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Đà Lạt*, tỉnh Lâm Đồng.
20. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt (2023), *Báo cáo kết quả thống kê đất đai năm 2022 tại thành phố Đà Lạt*.

Kiểm Tra Tài Liệu

BÁO CÁO KIỂM TRA TRÙNG LẶP

Thông tin tài liệu

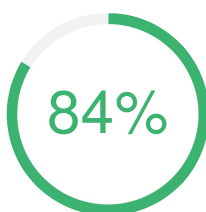
Tên tài liệu:	3. Đỗ Minh Tùng_KTDV
Tác giả:	Đỗ Minh Tùng
Điểm trùng lặp:	16
Thời gian tải lên:	17:16 29/10/2024
Thời gian sinh báo cáo:	17:21 29/10/2024
Các trang kiểm tra:	58/58 trang



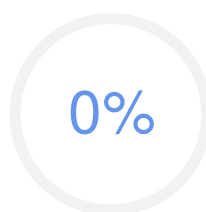
Kết quả kiểm tra trùng lặp



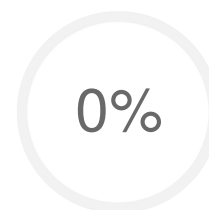
Có 16% nội dung trùng lặp



Có 84% nội dung không trùng lặp



Có 0% nội dung người dùng loại trừ



Có 0% nội dung hệ thống bỏ qua

Nguồn trùng lặp tiêu biểu

123docz.net tailieu.vn thuvienphapluat.vn