

ỨNG DỤNG PHÂN TÍCH ĐA TIÊU CHÍ TRONG ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Phạm Thanh Thảo^{1*}, Phan Trung Hiền²

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện với mục đích xác định trọng số các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với ba vùng (đô thị, ven đô và vùng nông thôn) thuộc thành phố Cần Thơ, đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả định giá đất trong điều kiện nền kinh tế thị trường. Số liệu được phân tích bằng phương pháp phân tích đa tiêu chí dựa vào chỉ số nhất quán. Điều tra được thực hiện với 09 chuyên gia có tỷ số nhất quán (CR < 10%) trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Kết quả nghiên cứu đã xác định nhóm yếu tố pháp lý và chính sách điều tiết của Nhà nước có mức độ ảnh hưởng mạnh nhất đến giá đất do có trọng số lớn nhất so với các nhóm yếu tố còn lại, đồng thời cũng xác định được trọng số của các yếu tố cấp hai có mức độ tác động mạnh đến giá đất trên ba vùng nghiên cứu thuộc thành phố Cần Thơ. Qua đó nghiên cứu đề xuất hoàn thiện quy định về định giá đất, cải cách chính sách về thuế và phí liên quan đến đất đai và xây dựng chính sách quy hoạch hợp lý nhằm làm tăng giá trị đất đai.

Từ khóa: giá đất, định giá đất, trọng số yếu tố, yếu tố ảnh hưởng giá đất.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là hàng hóa có đặc điểm mang tính cá biệt: Mỗi thửa đất có một vị trí và đặc điểm mang tính duy nhất, riêng biệt không thể so sánh tương đương với thửa đất khác như các hàng hóa thông thường. Do đó, giá cả đất đai trên thị trường cũng mang có tính cá biệt rất cao, phụ thuộc vào giá trị thị trường của thửa đất đó và yếu tố chủ quan như tâm lý của người giao dịch, vì vậy sẽ khó có được mức giá chung phổ biến cho tất cả các thửa đất như mức giá chung cho các loại hàng hoá thông thường (Hoàng Văn Cường, 2019). Do đó để tính được giá đất trong điều kiện nền kinh tế thị trường điều quan trọng cần làm là xác định được giá trị thị trường của thửa đất đó. Tuy nhiên giá trị thị trường của đất đai được xác định dựa trên các yếu tố thị trường cấu thành giá trị đất đai (như khả năng sinh lợi, vị trí, diện tích, hình thể, mục đích sử dụng đất, quan hệ cung cầu và chính sách của Nhà nước). Nếu thửa đất hội tụ được nhiều yếu tố tích cực tức giá trị thửa đất đó sẽ cao đồng nghĩa giá đất sẽ cao và ngược lại. Phương pháp phân tích đa tiêu chí (MCE), phân tích

thứ bậc (AHP) của Saaty (1980) là phương pháp hỗ trợ việc xem xét đồng thời các yếu tố tự nhiên, kinh tế, cơ sở hạ tầng (kỹ thuật/ xã hội), chính sách pháp luật và tranh thủ tri thức của nhiều chuyên gia trong các lĩnh vực có liên quan để xác định trọng số các yếu tố phục vụ cho công tác quản lý và định giá đất có hiệu quả. Ứng dụng phương pháp đánh giá đa tiêu chí (MCE), phân tích thứ bậc (AHP) nhằm xác định trọng số các yếu tố làm cơ sở đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác định giá đất tại thành phố Cần Thơ.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Giả thuyết

Nghiên cứu được thực hiện trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Các tiêu chí được xác định dựa trên kết quả nghiên cứu của Phạm Thanh Thảo, Phan Trung Hiền (2021) xây dựng nên bốn nhóm yếu tố chính bao gồm nhóm yếu tố tự nhiên (gồm 07 yếu tố phụ: kích thước mặt tiền, hình dạng (vuông/chữ nhật/thang), khoảng cách đến trung tâm, vị trí (1, 2, 3, 4), diện tích (lớn/nhỏ), khoảng cách đến trục đường lớn, chiều dài); nhóm yếu tố kinh tế (gồm 04 yếu tố phụ: khả năng sinh lợi (mang lại thu nhập hoặc sinh lời của thửa đất), khả năng thu hút đầu tư

¹ UBND phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

* Email: phamthanhtao8889@gmail.com

² Trường Đại học Cần Thơ.

(có khả năng thu hút các dự án đầu tư), biến động thị trường (thị trường trong nước và quốc tế), nhu cầu thị trường, dầu cơ/môi giới); nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (kỹ thuật/xã hội) (gồm 04 yếu tố đô thị hóa (mật độ dân cư...), cơ sở hạ tầng kỹ thuật (điều kiện giao thông, độ rộng của đường), cơ sở hạ tầng xã hội (điện, nước, viễn thông, internet, trường, chợ, bệnh viện), chất lượng môi trường, cảnh quan công cộng, phong thủy) và nhóm yếu tố pháp lý và chính sách điều tiết của Nhà nước (gồm 04 yếu tố phụ chính sách thuế (thuế chuyển nhượng, tiền sử dụng đất), chính sách quy hoạch (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng), chính sách từng loại mục đích sử dụng đất, giấy tờ, pháp lý

của thửa đất, chính sách tiền vay/lãi suất). Các yếu tố này được xác định là có ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Cần Thơ.

2.2. Phân tích đa tiêu chí (Multi Criteria Evaluation - MCE)

- **Bước 1:** Thiết lập thứ bậc các yếu tố

Xây dựng bảng hỏi để thu thập các ý kiến chuyên gia là cán bộ công tác chuyên môn của địa phương về vấn đề liên quan đến các yếu tố chính và phụ ảnh hưởng đến giá đất, các trị số so sánh các yếu tố sẽ được gán theo thang điểm so sánh mức độ ưu tiên (Saaty, T.L, 1980; Saaty, R.W, 1987; Saaty and Vargas, 2001).

Rất ít quan trọng hơn		Ít quan trọng hơn		Quan trọng hơn		Rất quan trọng hơn			
1/9	1/7	1/5	1/3	1	3	5	7	9	
Vô cùng ít quan trọng		Ít quan trọng nhiều hơn		Quan trọng như nhau		Quan trọng nhiều hơn		Vô cùng quan trọng	

Các giá trị trung gian là 1/2, 1/4, 1/6, 1/8, 2, 4, 6 và 8.

- **Bước 2:** Lập bảng ma trận so sánh các yếu tố

Bảng 1. Ma trận so sánh cặp

Tiêu chí	X ₁	X ₂	X ₃	X _n
X ₁	1	a ₁₂	a ₁₃	a _{1n}
X ₂	a ₂₁	1	a ₂₃	a _{2n}
X ₃	a ₃₁	a ₃₂	1	a _{3n}
X _n	a _{n1}	a _{n2}	a _{n3}	1

Mức độ quan trọng tương đối của tiêu chí i so với j được tính theo tỷ lệ a, ngược lại của tiêu chí j so với i là 1/a.

- **Bước 3:** Chuẩn hóa ma trận và trọng số (W_i)

Bảng 2. Chuẩn hóa ma trận và trọng số (W_i)

Tiêu chí	X ₁	X ₂	X ₃	X _n	Trọng số (W)
X ₁	1/A ₁	a ₁₂ /A ₂	a ₁₃ /A ₃	a _{1n} /A _n	W ₁
X ₂	a ₂₁ /A ₁	1/A ₂	a ₂₃ /A ₃	a _{2n} /A _n	W ₂
X ₃	a ₃₁ /A ₁	a ₃₂ /A ₂	1/A ₃	a _{3n} /A _n	W ₃
X _n	a _{n1} /A ₁	a _{n2} /A ₂	a _{n3} /A ₃	1/A _n	W _n
Tổng	1	1	1	1	1

Tính trung bình tổng của từng hàng trong ma trận chuẩn hóa được bộ trọng số (W_i) tương ứng cho các tiêu chí.

- **Bước 4:** Tính tỷ số nhất quán CR

Bảng 3. Tỷ số nhất quán CR từ kết quả điều tra chuyên gia đối với nhóm yếu tố chính trên ba vùng đô thị, nông thôn và ven đô thuộc thành phố Cần Thơ

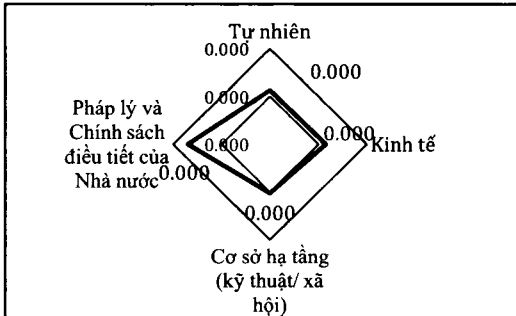
	CG1	CG2	CG3	CG4	CG5	CG6	CG7	CG8	CG9
CR (Đô thị)	0,046	0,075	0,073	0,039	0,069	0,097	0,095	0,077	0,087
CR (Ven đô)	0,073	0,043	0,057	0,045	0,086	0,098	0,057	0,077	0,098
CR (Nông thôn)	0,073	0,060	0,016	0,084	0,040	0,098	0,097	0,063	0,069

Tương tự đối với từng yếu tố phụ, tỷ số nhất quán CR cũng phải đảm bảo nhỏ hơn 10%.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

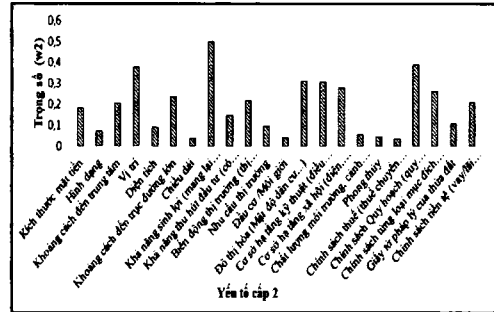
3.1. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất trên địa bàn vùng đô thị

Sử dụng phân tích thứ bậc AHP xác định trọng số cấp 1 (w1), trọng số cấp 2 (w2).



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

Kết quả phân tích thứ bậc cho thấy đối với vùng đô thị mức độ ảnh hưởng các yếu tố dựa trên trọng số theo thứ tự từ cao đến thấp như sau: $W_{PLCS} = 0,340 > W_{KT} = 0,230 > W_{TN} = 0,227 > W_{CSHT} = 0,204$. Như vậy theo góc nhìn chuyên gia việc quản lý Nhà nước về đất đai đóng vai trò rất quan trọng đối với thị trường đất đai.

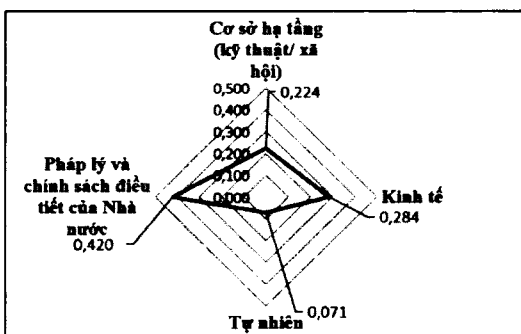


Hình 2. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố cấp 2 đến giá đất vùng đô thị

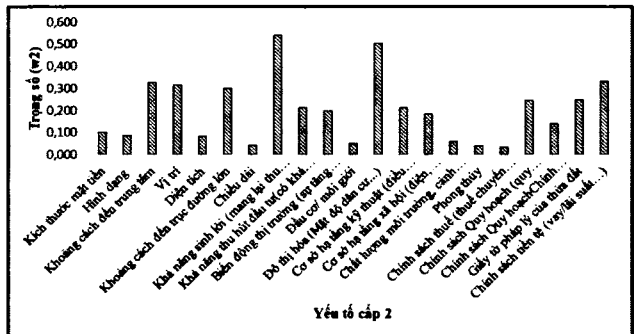
Xét đến yếu tố cấp 2, kết quả Hình 2 cho biết giá đất vùng đô thị chịu tác động mạnh gồm các yếu tố chính sách quy hoạch (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng), khả năng sinh lợi, vị trí và đô thị hóa (mật độ dân cư...).

3.2. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất đối với vùng ven đô

Kết quả phân tích trong Hình 3 cho thấy mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất đối với vùng ven đô theo thứ tự từ cao đến thấp như sau: $W_{PLCS} = 0,420 > W_{KT} = 0,284 > W_{CSHT} = 0,224 > W_{TN} = 0,071$. Yếu tố pháp lý và chính sách điều tiết của Nhà nước vẫn là yếu tố quan trọng nhất có mức tác động nhiều nhất đến giá đất. Mức độ chênh lệch trọng số giữa các yếu tố cũng có sự khác biệt rõ rệt hơn so với vùng đô thị.



Hình 3. Mức độ ảnh hưởng của yếu tố chính cấp 1 đến giá đất vùng ven đô

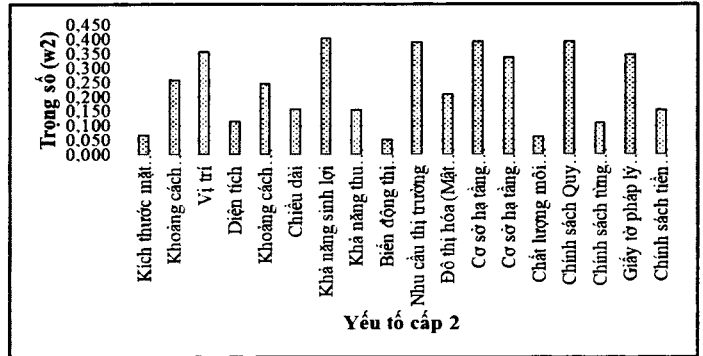
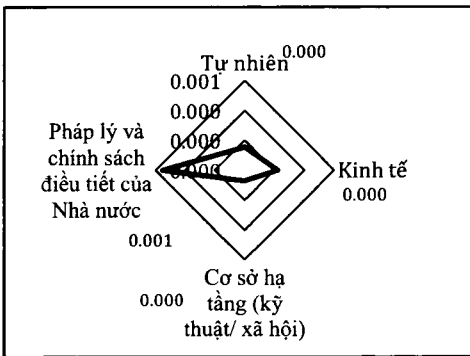


Hình 4. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố cấp 2 đến giá đất vùng ven đô

Đối với vùng ven đô giá đất chịu tác động mạnh từ các yếu tố chính sách tiền vay/lãi suất,

khả năng sinh lợi, đô thị hóa (mật độ dân cư...) và yếu tố khoảng cách đến trung tâm.

3.3. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất đối với vùng nông thôn



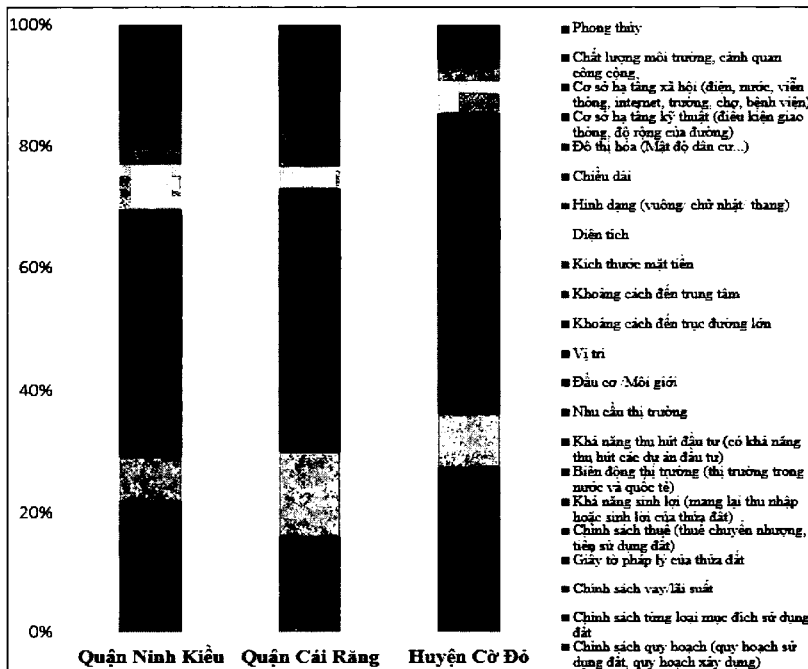
Hình 5. Mức độ ảnh hưởng của yếu tố chính cấp 1 đến giá đất

Hình 6. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố cấp 2 đến giá đất vùng nông thôn

Kết quả phân tích trong Hình 5 cho thấy mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất theo thứ tự từ cao đến thấp như sau: $W_{PLCS} = 0,551 > W_{KT} = 0,222 > W_{TN} = 0,155 > W_{CSHT} = 0,072$. Như vậy theo góc nhìn chuyên gia thì yếu tố pháp lý và chính sách điều tiết của Nhà nước là yếu tố tác động mạnh đến giá đất vùng nông thôn. So với vùng đô thị và ven đô thị khoảng cách chênh lệch trọng số giữa các yếu tố khá lớn, biểu đồ nghiêng hẳn về yếu tố pháp lý và chính sách điều tiết của Nhà nước.

Xét về yếu tố cấp 2, đối với vùng nông thôn, giá đất chịu tác động mạnh từ các yếu tố chính sách quy hoạch (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng), khả năng sinh lợi (mang lại thu nhập hoặc sinh lời của thửa đất), vị trí và cơ sở hạ tầng kỹ thuật (điều kiện giao thông, độ rộng của đường).

3.4. Đánh giá toàn cục mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ



Hình 7. Biểu đồ thể hiện mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố đến giá đất trên từng vùng nghiên cứu

Kết quả biểu đồ Hình 7 thể hiện tổng trọng số điểm của các yếu tố cho một vùng và sự đóng góp trọng số điểm của mỗi yếu tố ở mỗi nhóm yếu tố chính. Mỗi mô hình sẽ có những tiêu chí ảnh hưởng quan trọng khác nhau, ảnh hưởng đến việc chọn lựa các chính sách quản lý và điều tiết cho phù hợp theo từng vùng nghiên cứu. Nhìn chung định giá đất ở thành phố Cần Thơ chịu ảnh hưởng mạnh từ các yếu tố pháp lý và chính sách của Nhà nước hơn là các yếu tố thị trường. Các chính sách quy hoạch sử dụng đất ảnh hưởng nhiều đến giá trị đất đai cho khu vực: vùng đô thị giá trị đất đai tăng cao dựa vào các dự án, nhất là dự án hạ tầng tạo nên những thửa đất tiếp giáp mặt tiền, tăng khả năng sinh lợi, vùng ven đô và nông thôn giá đất tăng chủ yếu tập trung tại các dự án khu dân cư, gần trung tâm tuy nhiên vẫn chưa phát huy được hết tiềm năng đất đai, còn tình trạng đầu tư trì trệ, lãng phí quỹ đất. Dựa vào trọng số các yếu tố cho thấy yếu tố đầu cơ/ môi giới có ảnh hưởng đến giá đất tại vùng đô thị và ven đô, đây là những thành phần dự đoán sẽ mang nhiều bất lợi cho thị trường bất động sản do đó cần có chính sách quản lý phù hợp. Ngoài ra một vấn đề lớn cần quan tâm đó là chính sách thuế hiện nay ở thành phố Cần Thơ có mức ảnh hưởng thấp đến giá đất, trong khi đó tất cả các nước phát triển nguồn thu từ thuế đất đai và tài sản gắn liền với đất luôn là nguồn lực chính cho phát triển địa phương, nhất là các đô thị, thuế được xem là một công cụ tài chính để điều tiết thị trường bất động sản cũng như là một chính sách điều tiết phát triển đô thị. Đây là những công cụ rất hữu hiệu để điều chỉnh trong trường hợp sốt giá đất, chống đầu cơ tích trữ đất đai và kiểm soát dòng người di cư tự phát vào các đô thị (Đặng Hùng Võ, 2019). Như vậy có ba vấn đề về định giá đất cần được xem xét để tiếp tục sửa đổi, cải thiện cho phù hợp đó là: (i) hoàn thiện quy định về định giá đất; (ii) cải cách chính sách về thuế và phí liên quan đến đất đai; (iii) xây dựng chính sách quy hoạch nhằm làm tăng giá trị đất đai.

3.5. Giải pháp định giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ

- Cơ cấu các chuyên gia định giá đất ngoài khu vực Nhà nước, nhà khoa học vào Hội đồng thẩm định giá đất nhằm giảm thiểu những rủi ro tham nhũng cũng như tạo sự công khai minh bạch trong việc Nhà nước quy định và quyết định giá đất.

- Quy định cho người dân tự đăng ký giá đất hàng năm làm cơ sở tính thuế và tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất thị trường nhằm hướng tới xây dựng một hệ thống quản lý giá đất chuyên nghiệp.

- Quy định áp dụng mức thuế suất cao đối với các trường hợp có đất nhưng không sử dụng bỏ trống, sử dụng đất không đúng tiến độ.

- Quy định mức thuế lũy tiến cao đối với các trường hợp nhận chuyển nhượng rồi tiếp tục chuyển nhượng trong thời gian ngắn.

- Việc lập quy hoạch đô thị và quy hoạch sử dụng đất phải đưa ra một kịch bản phát triển làm cho giá trị đất đai tăng lên nhằm tạo tính hấp dẫn thu hút nhà đầu tư. Có chính sách quy hoạch sử dụng đất đai kề bên hạ tầng nhằm thu được phần giá trị đất đai tăng thêm do hạ tầng mang lại để sử dụng vào chi trả cho phát triển hạ tầng, giảm áp lực cho ngân sách, giải quyết tái định cư tại chỗ.

4. KẾT LUẬN

Kết quả xác định được yếu tố pháp lý và chính sách điều tiết của Nhà nước có mức độ ảnh hưởng mạnh đến giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Tùy vào đặc điểm tự nhiên, điều kiện phát triển kinh tế, xã hội, định hướng quy hoạch của từng vùng mà giá đất chịu ảnh hưởng của những yếu tố khác nhau. Dựa trên kết quả trọng số các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất từng vùng, nghiên cứu đề xuất việc định giá đất cần bám sát giá thị trường gắn với quy hoạch sử dụng đất và trách nhiệm của cơ quan thẩm định giá chính là yếu tố quan trọng để hạn chế tối đa việc thất thoát nguồn thu cho ngân sách.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hoàng Văn Cường, 2019. Một số kiến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật Đất đai năm 2013. Trong: Nguyễn Thành Độ (Chủ biên). Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề về kinh tế trong Luật Đất đai năm 2013. Kỷ yếu hội thảo khoa học Quốc gia, Hà Nội. Nhà xuất bản Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội. Trang 03 - 16.
2. Đặng Hùng Võ, 2019. Đất đai - nguồn lực chính để phát triển. Trong: Nguyễn Thành Độ (Chủ biên). Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề về kinh tế trong Luật Đất đai năm 2013. Kỷ yếu hội thảo khoa học Quốc gia, ngày 10 tháng 12 năm 2019, Hà Nội. Nhà xuất bản Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội. Trang 17 - 30.
3. Phạm Thanh Thảo, Phan Trung Hiền, 2021. Xác định nhân tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Tạp chí Khoa học trường Đại học Cần Thơ, tập 57, số 1/2021.
4. Saaty, T.L, 1977, 1980, 1994. The Analytic Hierarchy Process, New York, N. Y, McGraw Hill, 1980, reprinted by RWS Publications, Pittsburgh.
5. Saaty, R. W., 1987. The analytic hierarchy process. What it is and how it is used. Mathematical modelling, Vol. 9, No. 3 - 5, pp. 161 - 176.
6. Saaty, T. L. and Vargas, L.G., 2001. Concepts and Applications of the Analytic Hierarchy Process. Kluwer Academic Publishers, Boston.

SUMMARY

Application of multi - criteria analysis in assessment of factors affecting land price in Can Tho city

Pham Thanh Thao¹, Phan Trung Hien²

¹ An Binh People's Committee, Ninh Kieu district, Can Tho city

² Can Tho University

The study was conducted with the aim of determining the weight of factors affecting land prices for three regions (urban, peri-urban and rural areas) of Can Tho city, proposing solutions to improve the efficiency of land price determination. Land prices in terms of market economy. Data were analyzed using a multi-criteria analysis method based on the consistency index. The survey was conducted with 09 experts with consistent ratio (CR < 10%) in Can Tho city. The research results have identified the group of legal factors and the State's regulatory policies that have the strongest influence on land prices because they have the largest weight compared to the other groups of factors, and also determine weighted secondary factors with strong impact on land prices in three study areas in Can Tho city. Thereby studying and proposing to improve regulations on land valuation, reform policies on taxes and fees related to land, and develop reasonable planning policies to increase land value..

Keywords: factors affecting the price of land, factor weights, land prices, land value.

Người phản biện: PGS.TS. Phạm Thanh Vũ
Email: ptvu@ctu.edu.vn

Ngày nhận bài: 09/7/2021

Ngày thông qua phản biện: 24/8/2021

Ngày duyệt đăng: 06/9/2021