



Article © 2024 by Magazine of Geodesy - Cartography is licensed under CC BY 4.0



Ứng dụng GIS trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án sửa chữa, nâng cấp đường tỉnh lộ 7, đoạn qua xã An Nhơn Tây, Thành phố Hồ Chí Minh

Nguyễn Thị Thuần^{1*}, Nguyễn Hoài Phong², Nguyễn Văn Tuấn¹

¹Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

²Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh

Email tác giả liên hệ: ntthuan@hcmunre.edu.vn

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17224052>

Tóm tắt:

Đề tài nghiên cứu ứng dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS) trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phục vụ dự án sửa chữa, nâng cấp đường Tỉnh lộ 7 đoạn qua xã An Nhơn Tây, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục tiêu của nghiên cứu là xây dựng cơ sở dữ liệu không gian phục vụ giải phóng mặt bằng, từ đó tính toán diện tích và giá trị bồi thường cho từng thửa đất và từng chủ sử dụng đất trong phạm vi dự án. Kết quả của nghiên cứu không chỉ góp phần nâng cao tính minh bạch trong quá trình bồi thường, rút ngắn thời gian thực hiện, mà còn giúp hạn chế tranh chấp trong quá trình triển khai các dự án hạ tầng giao thông tại địa phương. Nghiên cứu cũng khẳng định hiệu quả của GIS trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, một khâu then chốt khi triển khai các dự án sửa chữa, nâng cấp hạ tầng giao thông hiện nay.

Từ khóa: Bồi thường, Giải phóng mặt bằng, GIS

Ngày nhận bài: 07/9/2025

Ngày sửa lại: 12/9/2025

Ngày chấp nhận đăng: 15/9/2025

Ngày xuất bản: 04/10/2025

Application of GIS in Compensation and Land Clearance for the Provincial Road 7 Upgrade Project through An Nhon Tay Commune, Ho Chi Minh City

Nguyen Thi Thuan^{1*}, Nguyen Hoai Phong², Nguyen Van Tuan¹

¹Ho Chi Minh City University of Natural Resources and Environment, Viet Nam

²Compensation and Site Clearance Board of Cu Chi District, Ho Chi Minh City, Viet Nam

Corresponding Author Email: ntthuan@hcmunre.edu.vn

Abstract:

This research focuses on applying Geographic Information Systems (GIS) to support compensation and land clearance activities for the repair and upgrade project of Provincial Road 7 in An Nhon Tay commune, Ho Chi Minh City. The objective is to build a spatial database that facilitates land clearance by calculating the area and compensation value for each land plot and land user within the project's scope. The results of the study contribute to improving transparency in the compensation process, reducing implementation time, and minimizing disputes during the execution of local traffic infrastructure projects. The research also confirms the effectiveness of GIS in land clearance, a critical phase in the implementation of current traffic infrastructure repair and upgrade projects.

Keywords: Compensation, Land clearance, GIS

Submission received: 07/9/2025

Revised: 12/9/2025

Accepted: 15/9/2025

Published: 04/10/2025

1. Mở đầu

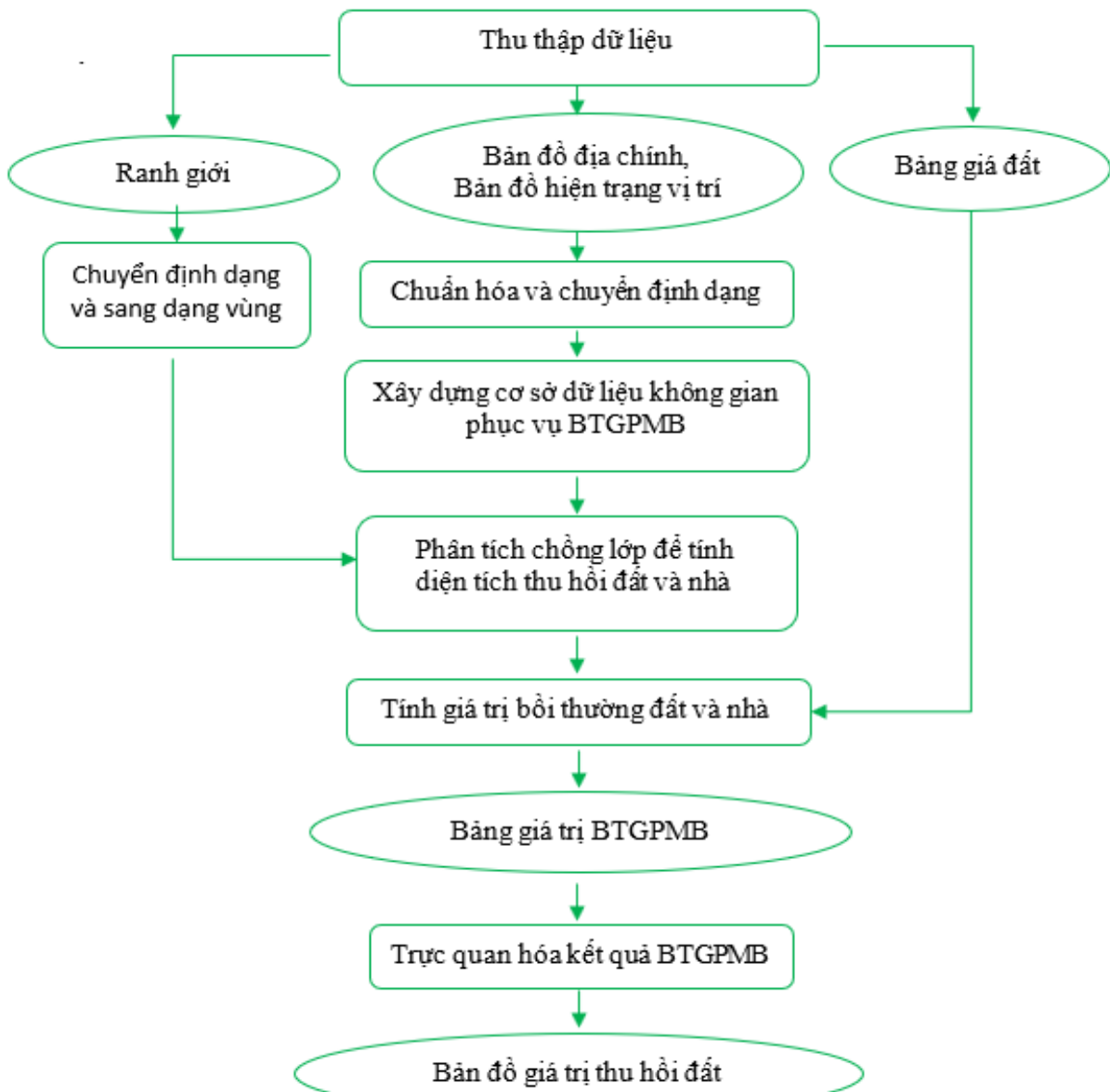
Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) hiện đang đẩy mạnh thu hút đầu tư và phát triển hạ tầng theo hướng bền vững, trong đó công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (BTGPMB) là khâu then chốt quyết định tiến độ và hiệu quả của các dự án, đặc biệt trong lĩnh vực giao thông. Tuy nhiên, quá trình này thường trải qua nhiều giai đoạn và sử dụng đồng thời nhiều phần mềm trong việc quản lý dữ liệu bản đồ, tính toán diện tích thu hồi và áp giá xác định giá trị bồi thường dẫn đến nhiều hạn chế, thiếu đồng bộ. Cụ thể, do dữ liệu không được liên thông nên khi diện tích thu hồi thay đổi thì toàn bộ quá trình áp giá phải thực hiện lại từ đầu, đồng thời sai sót trong tính toán diện tích có thể kéo theo sai lệch trong kết quả bồi thường. Điều này làm gia tăng khối lượng công việc, kéo dài thời gian xử lý và tiềm ẩn nguy cơ phát sinh khiếu nại.

Trong bối cảnh đó, việc nghiên cứu giải pháp tích hợp và đồng bộ hóa dữ liệu là cần thiết, vừa nâng cao hiệu quả quản lý, giảm thiểu sai sót, vừa góp phần minh bạch và chuẩn hóa quy trình BTGPMB. Với sự phát triển của khoa học công nghệ, hệ thống thông tin địa lý (GIS) đã chứng minh hiệu quả trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu, tính toán diện tích thu hồi và giá trị bồi thường một cách chính xác, minh bạch, góp phần rút ngắn thời gian thực hiện và hạn chế tranh chấp. Một số công trình nghiên cứu gần đây [1-3] cho thấy xu thế tất yếu và tính khả thi của việc ứng dụng GIS trong công tác BTGPMB.

Xuất phát từ thực tiễn trên, nghiên cứu này ứng dụng GIS trong công tác BTGPMB dự án sửa chữa, nâng cấp Tỉnh lộ 7, đoạn qua xã An Nhơn Tây, TP.HCM.

2. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

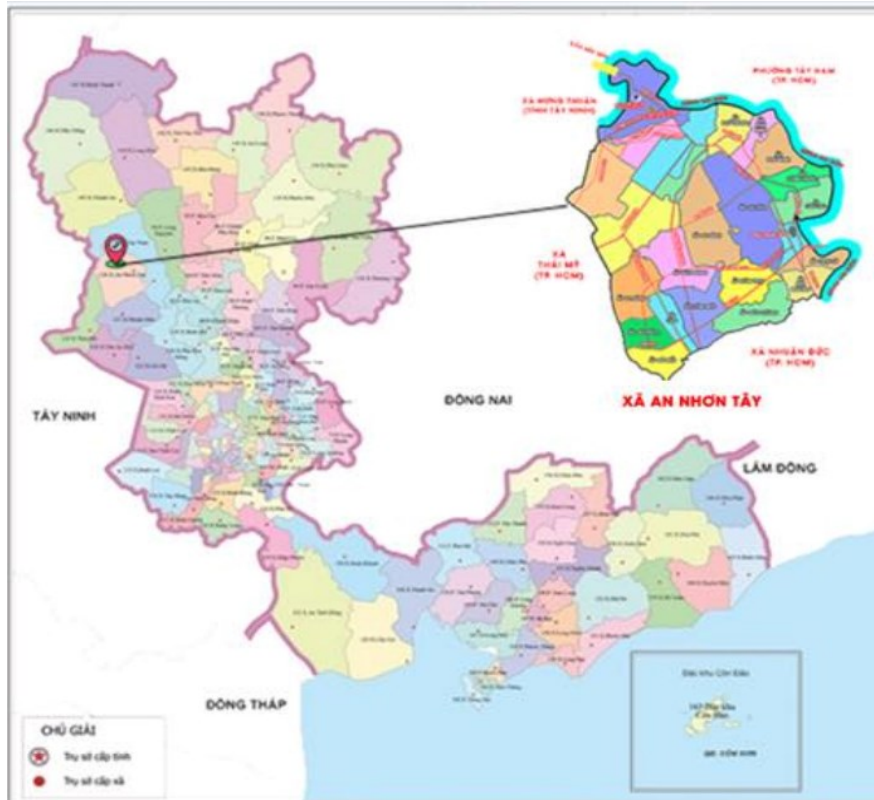
Để tính toán diện tích thu hồi đất và giá trị BTGPMB, nhóm nghiên cứu đã thu thập dữ liệu để xây dựng cơ sở dữ liệu không gian phục vụ GPMB, phân tích chồng lớp để tính toán, thống kê diện tích thu hồi và giá trị bồi thường đồng thời trực quan hóa kết quả bằng bản đồ giá trị thu hồi đất. Quy trình nghiên cứu được thể hiện trong sơ đồ sau:



Hình 1. Sơ đồ quy trình nghiên cứu

2.1. Giới thiệu khu vực nghiên cứu

Dự án sửa chữa, nâng cấp đường Tỉnh lộ 7, huyện Củ Chi (cũ) được Ủy ban nhân dân (UBND) TP.HCM phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2019. Tỉnh lộ 7 là một trong những tuyến đường huyết mạch quan trọng của khu vực Tây Bắc TPHCM, giúp kết nối khu vực với trung tâm Thành phố và các tỉnh lân cận. Tuyến đường bắt đầu từ xã An Nhơn Tây, chạy qua các xã Trung Lập Hạ, Trung Lập Thượng, Phước Thạnh và Thái Mỹ [4]. Nghiên cứu này tập trung vào một phần tuyến Tỉnh lộ 7, đoạn qua xã An Nhơn Tây, TPHCM.



Hình 2. Vị trí khu vực nghiên cứu

2.2. Thu thập và xử lý dữ liệu

Dữ liệu được mô tả trên bảng sau:

Bảng 1. Bảng mô tả dữ liệu

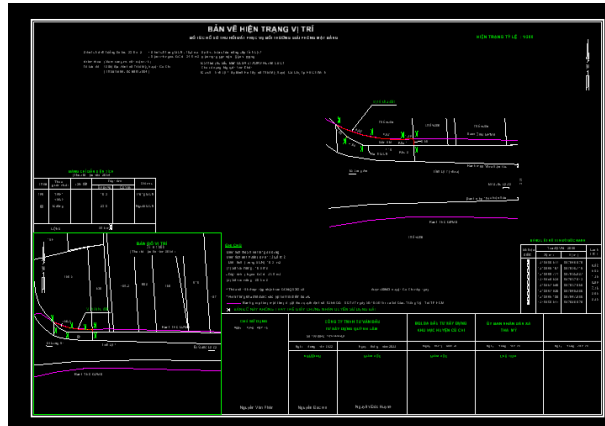
STT	Tên dữ liệu	Tỷ lệ	Định dạng	Nơi cung cấp
1	Bản đồ địa chính (cập nhật năm 2024)	1/500	*.dwg	Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi
2	Bản đồ hiện trạng vị trí (lập năm 2024)	1/500	*.dwg	Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi
3	Bản đồ ranh giới GPMB (lập năm 2024)	1/2000	*.dwg	Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Quỳnh Lâm
4	Bảng giá đất trên địa bàn TP Hồ Chí Minh năm 2024		*.xlsx	UBND TP Hồ Chí Minh (Quyết định 79/2024/QĐ-UBND)
5	Bảng giá nhà ở, công trình trên địa bàn TP Hồ Chí Minh năm 2024		*.xlsx	UBND TP Hồ Chí Minh (Quyết định 66/2024/QĐ-UBND)

Nghiên cứu thực hiện thí điểm trên 2 mảnh bản đồ địa chính (tờ 71 và 76) thuộc xã An Nhơn Tây, khu vực có tuyến Tỉnh lộ 7 đi qua. Khu vực nghiên cứu rộng khoảng 50ha, tương ứng 291 thửa đất với các mục đích sử dụng khác nhau như đất ở nông thôn (ONT),

đất trồng cây lâu năm (CLN), đất ở kết hợp đất trồng cây lâu năm (ONT+CLN) và đất chợ (DCH).



Hình 3. Dữ liệu bản đồ địa chính, khu vực có tuyến Tinh lộ 7 đi qua



Hình 4. Dữ liệu bản đồ hiện trạng vị trí khu đất bị ảnh hưởng bởi dự án

Dữ liệu bản đồ địa chính được chuẩn hóa phân lớp đối tượng (gồm lớp thửa đất, lớp nhà và các đối tượng giao thông, thủy hệ), tiếp biên và chuyển sang định dạng *.shp để xây dựng cơ sở dữ liệu GPMB gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính.

Dữ liệu ranh giới GPMB được chuyển sang định dạng *.shp và chuyển sang dạng vùng để thực hiện các phép phân tích chồng lớp tiếp theo.

Bảng 2. Đơn giá đền bù đất đã được thẩm định và phê duyệt

STT	Loại đất	Vị trí-tên đường	Đơn giá quyền sử dụng đất theo Quyết định 79/2024/QĐ-UBND (VNĐ/m ²)	Đơn giá quyền sử dụng đất theo thị trường (VNĐ/m ²)
1	ONT	Đất ở, vị trí 1, đường Tinh lộ 7 đoạn từ cách Ngã ba đường vào UBND xã Trung Lập Thượng 300m (hướng An Nhơn Tây) đến Ngã tư lộ 6, huyện Củ Chi	6.900.000	11.123.000
2	CLN	Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, khu vực 3, vị trí 1, đường Tinh lộ 7, xã An Nhơn Tây	750.000	5.051.000
3	CHN	Đất nông nghiệp trồng cây hằng năm, khu vực 3, vị trí 1, đường Tinh lộ 7, xã An Nhơn Tây	625.000	4.438.000

Bảng 3. Đơn giá đền bù nhà ở, công trình đã được thẩm định và phê duyệt

Stt	Loại công trình, vật kiến trúc		Đơn vị	Đơn giá (bao gồm VAT)
(1)	(2)		(3)	(4)
3	Nhà phố liền kề 1 tầng	1. Khung, mái BTCT; tường gạch sơn nước; nền lát gạch ceramic các loại hay tương đương.	đồng /m ²	8.810.000
		2. Khung BTCT, mái lợp ngói; trần thạch cao; tường gạch sơn nước; nền lát gạch ceramic các loại hay tương đương.	đồng /m ²	7.514.000
		3. Khung BTCT, mái lợp tôn; trần thạch cao; tường gạch sơn nước; nền lát gạch ceramic các loại hay tương đương.	đồng /m ²	6.709.000
		4. Cột gạch hoặc gỗ; mái lợp tôn hoặc ngói; tường gạch + ván hoặc tôn; nền lát gạch bông hoặc tương đương.	đồng /m ²	5.563.000
		5. Cột gạch hoặc gỗ; mái lợp giấy dầu hoặc lá; tường gạch + ván hoặc tôn; nền lát gạch bông hoặc tương đương.	đồng /m ²	4.129.000
		6. Cột gạch hoặc gỗ; mái lợp giấy dầu hoặc lá; tường gạch + ván hoặc tôn; nền láng xi măng.	đồng /m ²	3.815.000
		7. Cột gỗ; mái tôn, trần ván hoặc cốt ép; vách ván hoặc tôn; nền láng xi măng.	đồng /m ²	2.865.000
		8. Cột gỗ; mái lá hoặc giấy dầu; vách tôn+gỗ; nền láng xi măng.	đồng /m ²	1.996.000

2.3. Xây dựng cơ sở dữ liệu không gian phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

Từ dữ liệu bản đồ địa chính và ranh giới quy hoạch đã được chuẩn hóa, tiến hành xây dựng cơ sở dữ liệu gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính. Geodatabase được tạo với các Feature dataset gồm *Diachinh*, *Giaothong*, *Thuyhe*, *Quyhoach* trong hệ tọa độ VN2000, múi 3 độ, kinh tuyến trục 105⁰45'. Dữ liệu không gian được nhập và kiểm tra topology để đảm bảo tính chính xác. Dữ liệu thuộc tính thửa đất được xây dựng với các thông tin: số thứ tự thửa, số hiệu tờ bản đồ, loại đất, tên chủ sử dụng, địa chỉ, diện tích. Tương tự, dữ liệu thuộc tính tài sản gắn liền với đất gồm các thông tin: số thứ tự thửa, số hiệu bản đồ, tên chủ sử dụng, địa chỉ, loại nhà, diện tích

2.4. Tính diện tích và giá trị bồi thường đất và nhà cho từng thửa đất

Từ cơ sở dữ liệu đã xây dựng, tiến hành phân tích chồng lớp để tính toán diện tích đất và nhà bị ảnh hưởng bởi dự án.

Với những thửa đất có nhiều mục đích sử dụng, ví dụ ONT + CLN thì giá trị bồi thường là tổng giá trị bồi thường của từng loại đất với đơn giá riêng. Dựa trên dữ liệu hiện trạng vị trí để thống kê diện tích từng loại đất, từ đó có thể tính toán chính xác giá trị bồi thường cho từng mục đích sử dụng của mỗi thửa đất. Tiếp theo, lần lượt chồng lớp Intersect giữa lớp thửa đất đã cập nhật diện tích từng loại đất với lớp quy hoạch và lớp tài sản gắn liền với đất với lớp quy hoạch, nhằm xác định diện tích đất và nhà nằm trong phạm vi giải phóng mặt bằng.

Sau khi tính được diện tích thu hồi đất và nhà, tiến hành gán đơn giá đền bù dựa theo loại đất, loại nhà (gồm số tầng, kết cấu) và bảng đơn giá theo quy định [5-7]. Cuối cùng tính được giá trị bồi thường đất và nhà dựa vào diện tích thu hồi và đơn giá tương ứng.

Tiền bồi thường đất = Đơn giá đất theo QĐ79 (Đơn giá quyền sử dụng đất theo thị trường) x Diện tích đất bị ảnh hưởng bởi dự án.

Tiền bồi thường nhà = Đơn giá nhà theo QĐ66 x Diện tích nhà bị ảnh hưởng bởi dự án.

Mỗi thửa đất có thể có thể có 1 hoặc nhiều hơn 1 căn nhà bị thu hồi. Do đó, cần sử dụng công cụ Summary Statistics để tính tổng giá trị bồi thường nhà cho từng thửa đất

theo trường số thứ tự thửa. Kết quả là bảng tổng hợp giá trị bồi thường nhà theo từng thửa đất, đảm bảo mỗi thửa đất chỉ có một dòng dữ liệu duy nhất.

2.5. Lập bản đồ giá trị thu hồi đất và xuất kết quả bồi thường

Để trực quan hóa giá trị bồi thường đất và nhà cho từng thửa đất, đề tài tiến hành biên tập bản đồ giá trị thu hồi đất bằng phương pháp nền số lượng. Theo đó, mức giá trị bồi thường được thể hiện theo thang màu từ nhạt tới đậm tương ứng với giá trị thu hồi từ thấp đến cao.

Ngoài ra, ArcGIS cũng hỗ trợ xuất kết quả bồi thường theo từng thửa đất, từng chủ sử dụng đất và từng loại đất ở nhiều định dạng khác nhau phục vụ công tác phân tích và báo cáo.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Kết quả nghiên cứu

3.1.1. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu không gian phục vụ giải phóng mặt bằng

Cơ sở dữ liệu không gian phục vụ GPMB gồm các nhóm lớp: Địa chính, Thủy hệ, Giao Thông và Quy hoạch, được thể hiện trực quan như hình dưới.



Hình 5. Minh họa sản phẩm cơ sở dữ liệu không gian phục vụ GPMB

Dữ liệu thửa đất và dữ liệu nhà ở (tài sản gắn liền với đất) gồm phần không gian và phần thuộc tính được liên kết với nhau, là cơ sở để thực hiện đồng bộ việc tính toán diện tích thu hồi và xác định giá trị bồi thường, đồng thời trực quan hóa kết quả.

Bảng 4. Bảng dữ liệu thuộc tính thửa đất

OBJECTID*	SHAPE*	soHieuToBanDo	soThuaTuThua*	loaiDat	dienTich	tenChuSuDung	diaChi	SHAPE_Length	SHAPE_Area
7	Polygon	76	109	ONT+CLN	831.8243	Nguyễn Thị Chính	Tổ 4 ấp Xóm Mới	147.21342	831.8243
8	Polygon	76	102	ONT+CLN	1473.90145	Đỗ Thị Hồng Thắm	Tổ 9 ấp Gò Nổi	202.448656	1473.90145
9	Polygon	76	106	ONT+CLN	2293.2521	Nguyễn Thị Tron	Tổ 9 ấp Gò Nổi	231.992587	2293.2521
10	Polygon	76	101	ONT+CLN	656.2836	Huỳnh Văn Cu	Tổ 9 ấp Gò Nổi	110.24047	656.2836
11	Polygon	76	63	CLN	2076.4399	Huỳnh Thị Yến	Tổ 9 ấp Gò Nổi	196.569567	2076.4399
12	Polygon	76	105	ONT+CLN	2337.6798	Phạm Văn Năng	Tổ 9 ấp Gò Nổi	233.127146	2337.6798
13	Polygon	76	110	ONT+CLN	4441.5002	Huỳnh Văn Ly	Tổ 4 ấp Xóm Mới	341.267894	4441.5002
14	Polygon	76	108	ONT+CLN	1936.52295	Trần Văn Thọ	Tổ 4 ấp Xóm Mới	287.870102	1936.52295
15	Polygon	76	64	CLN	4312.7002	Nguyễn Thị Mọi	Tổ 9 ấp Gò Nổi	284.385087	4312.7002
16	Polygon	76	100	ONT+CLN	2984.30705	Phạm Văn Năng	Tổ 9 ấp Gò Nổi	246.928558	2984.30705
17	Polygon	76	97	ONT+CLN	487.41925	Phạm Văn Chàng	Tổ 4 ấp Xóm Mới	92.337146	487.41925
18	Polygon	76	99	ONT+CLN	1357.4991	Phạm Thị Gon	Tổ 9 ấp Gò Nổi	210.743374	1357.4991
19	Polygon	76	65	CLN	2407.84945	Đỗ Thị Phương Thu	Tổ 9 ấp Gò Nổi	245.818988	2407.84945



Bảng 5. Dữ liệu thuộc tính nhà ở

OBJECTID *	SHAPE *	soThuaTuThua	loaiDat	tenChuSuDung	diaChi	soHieuToBanDo	maDVHCxa	loaiTaiSanGanLienVoiDat	SHAPE_Length	dientich
1	Polygon	112	ONT+CLN	Võ Văn Lương	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	27508	g	28.675647	43.15035
2	Polygon	111	ONT+CLN	Nguyễn Văn Quý	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	27508	g	28.977682	51.8695
3	Polygon	107	ONT+CLN	Đào Văn Thành	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	27508	t	37.497929	82.72405
4	Polygon	102	ONT+CLN	Đỗ Thị Hồng Thắm	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	27508	g	24.663809	37.061648
5	Polygon	106	ONT+CLN	Nguyễn Thị Tron	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	27508	t	35.918078	79.66915
6	Polygon	101	ONT+CLN	HUỲNH VĂN CU	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	27508	g	40.321978	93.125967
7	Polygon	110	ONT+CLN	Huỳnh Văn Ly	Tổ 4 ấp Xóm Mới	76	27508	g	40.376402	101.8335
8	Polygon	108	ONT+CLN	Trần Văn Thọ	Tổ 4 ấp Xóm Mới	76	27508	g	32.241747	61.17855
9	Polygon	64	CLN	Nguyễn Thị Mơi	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	27508	g	27.767351	47.84075
10	Polygon	100	ONT+CLN	Phạm Văn Năng	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	27508	g	57.208336	112.97755
11	Polygon	98	ONT+CLN	Nguyễn Văn Quý	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	27508	t	26.026761	36.00365
12	Polygon	70	ONT+CLN	Nguyễn Văn Đức	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	27508	g	32.548686	64.512
13	Polygon	96	ONT+CLN	Bùi Thị Nhung	Tổ 4 ấp Xóm Mới	76	27508	t	22.07089	29.529526

3.1.2. Kết quả tính toán giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng

Kết quả tính toán giá trị BTGPMB được xác định cho từng thửa đất, bao gồm giá trị bồi thường phần đất và giá trị bồi thường nhà ở bị ảnh hưởng bởi dự án. Các kết quả này được tổng hợp và thống kê theo bảng. Thông qua bảng thống kê, có thể truy xuất giá trị BTGPMB chi tiết theo từng thửa đất, loại đất và từng chủ sử dụng đất.

Bảng 6. Kết quả giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng theo từng thửa đất

OBJECTID *	Shape *	soThuaTuThua	loaiDat	tenChuSuDung	diaChi	soHieuToBanDo	Sum_Tien_BT_dat_trieudong	Sum_tien_BT_nha_trieudong	Tong_tien_BT
22	Polygon	151	ONT+CLN	Huỳnh Minh Hiếu	Tổ 6 ấp Lò 6	71	361	180.5	541.5
23	Polygon	150	ONT+CLN	Nguyễn Thị Phi	Tổ 6 ấp Lò 6	71	366.4	183.3	549.7
24	Polygon	149	CLN	Nguyễn Thị Phi	Tổ 6 ấp Lò 6	71	171	126.4	297.4
25	Polygon	28	CLN	Phạm Văn Sánh	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	537.2	211.8	749
26	Polygon	148	CLN	Triều Quốc Hùng	Tổ 6 ấp Lò 6	71	170.8	123.6	294.4
27	Polygon	27	ONT+CLN	Phạm Văn Sánh	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	366.9	183.5	550.4
28	Polygon	147	CLN	Nguyễn Văn Nhàng	Tổ 6 ấp Lò 6	71	164.5	117.4	281.9
29	Polygon	26	ONT	Nguyễn Văn Sơn	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	270	135	405
30	Polygon	30	ONT	Nguyễn Thị Minh	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	411.3	205.7	617
31	Polygon	146	CLN	Nguyễn Văn Lợi	Tổ 6 ấp Lò 6	71	166.6	75	241.6
32	Polygon	29	ONT+CLN	Nguyễn Thị Minh	Tổ 9 ấp Gò Nổi	76	596.9	207.9	804.8
33	Polygon	142	CLN	Nguyễn Đức Lai	Tổ 6 ấp Lò 6	71	153.8	45	198.8
34	Polygon	139	ONT+CLN	Phan Văn Đức	Tổ 6 ấp Lò 6	71	644.8	7.5	652.3
35	Polygon	138	CLN	Phan Văn Đức	Tổ 6 ấp Lò 6	71	137.1	54.2	191.3
36	Polygon	158	CLN	Trần Văn Tuấn	Tổ 6 ấp Lò 6	71	527	192	719
37	Polygon	25	CLN	Nguyễn Tấn Thành	Tổ 3 ấp Xóm Mới	76	2532.3	28.9	2561.2
38	Polygon	95	DCH	Chợ Lò 6	Tổ 6 ấp Lò 6	71	0	240.3	240.3
39	Polygon	19	CLN	Đỗ Văn Khia	Tổ 3 ấp Xóm Mới	76	466.9	23.3	490.2

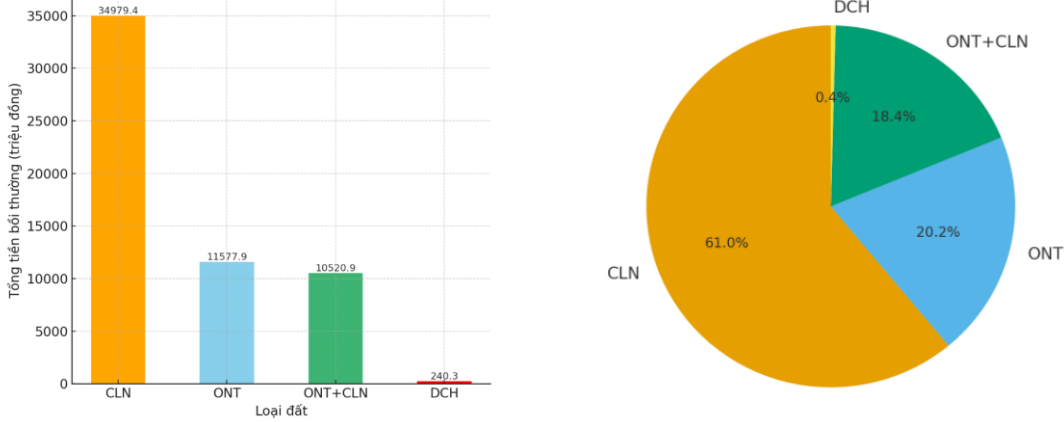
Bảng 7. Kết quả giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng theo từng chủ sử dụng đất

OBJECTID *	tenChuSuDung	FREQUENCY	SUM_Tong_tien_BT
19	Lê Thành Duyên	1	2325.1
20	Lê Thành Kính	2	960.4
21	Lê Thị Phên	1	880.5
22	Lê Thị Rá	1	1363.6
23	Lý Hiệp Hoà	2	485.9
24	Nguyễn Chí Thanh	1	1104.9
25	Nguyễn Đức Lai	1	198.8
26	Nguyễn Đức Tâm	1	288.2
27	Nguyễn Mông Lưu	3	1431.3
28	Nguyễn Thanh Hoà	1	291.2
29	Nguyễn Thanh Hùng	1	373.9
30	Nguyễn Thanh Sơn	1	229.3
31	Nguyễn Thị Minh	2	1421.8
32	Nguyễn Thị Phi	2	847.1
33	Nguyễn Thị Phương	2	309.1
34	Nguyễn Thị Rì	1	331.7
35	Nguyễn Thị Sen	2	1053.3

Bảng 8. Kết quả giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng theo loại đất

OBJECTID *	loaiDat	FREQUENCY	SUM_Tong_tien_BT
1	CLN	59	34979.4
2	ONT	24	11577.9
3	ONT+CLN	15	10520.9
4	DCH	1	240.3

Từ kết quả thống kê giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng theo loại đất, có thể lập biểu đồ thể hiện giá trị và cơ cấu tỷ lệ giá trị bồi thường theo loại đất như hình sau:



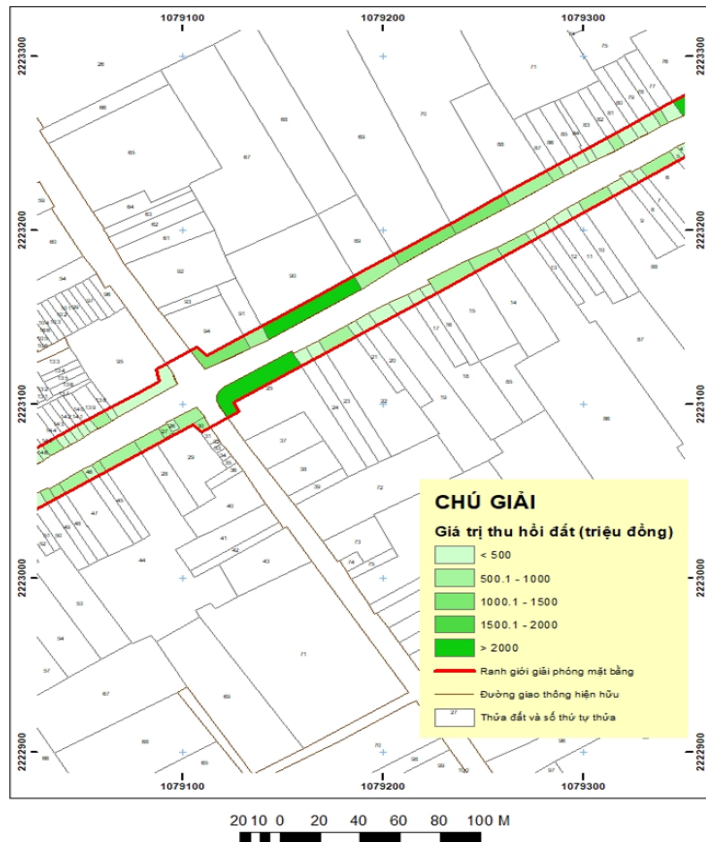
Giá trị bồi thường theo loại đất

Tỷ lệ giá trị bồi thường theo loại đất

Hình 6. Biểu đồ thống kê giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng theo loại đất

3.1.3. Kết quả xây dựng bản đồ giá trị thu hồi đất

BẢN ĐỒ GIÁ TRỊ THU HỒI ĐẤT TUYẾN ĐƯỜNG TỈNH LỘ 7, ĐOẠN QUA XÃ AN NHƠN TÂY, TP HỒ CHÍ MINH



Hình 7. Hình ảnh thu nhỏ của Bản đồ giá trị thu hồi đất tỷ lệ 1/2000

3.2. Thảo luận

Theo quyết định số 68/2024/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, đơn vị trực tiếp làm nhiệm vụ bồi thường, GPMB có trách nhiệm lập dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết cho từng tổ chức, hộ gia đình có nhà, đất trong phạm vi thực hiện dự án [7]. Việc xác định số tiền bồi thường đất đai, nhà ở là nhiệm vụ quan

trọng, nó ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ GPMB của các dự án. Công việc này nhận được sự quan tâm từ các cấp chính quyền địa phương đến từng hộ dân trong phạm vi dự án.

Để xác định giá bồi thường về đất đai, nhà ở được chính xác, thuận tiện, nhanh chóng cho tất cả các thửa đất, đề tài đã ứng dụng công nghệ GIS kết hợp với CSDL không gian đã được xây dựng để xác định giá bồi thường cho tất cả tổ chức, cá nhân trong phạm vi bồi thường GPMB. Kết quả cho thấy việc tính giá bồi thường là chính xác với quy định của UBND Thành phố về mức giá cho tuyến đường Tỉnh lộ 7.

4. Kết luận

Nghiên cứu đã ứng dụng thành công công nghệ GIS để xây dựng cơ sở dữ liệu không gian phục vụ công tác BTGPMB dự án sửa chữa, nâng cấp tuyến đường tỉnh lộ 7, đoạn qua xã An Nhơn Tây, TP Hồ Chí Minh từ nguồn dữ liệu bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng vị trí và bản đồ ranh giới giải phóng mặt bằng đã thu thập. Nghiên cứu đã tiến hành khai thác CSDL để giải quyết một số bài toán thực tiễn trong công tác BTGPMB tại tuyến đường này như: xác định diện tích đất và nhà bị ảnh hưởng bởi dự án, tính toán giá trị bồi thường về đất và nhà ở cho tất cả các thửa đất. Các kết quả đạt được góp phần nâng cao tính kịp thời và chính xác trong xử lý các vấn đề của công tác BTGPMB.

Kết quả của nghiên cứu khẳng định GIS là công cụ hỗ trợ đắc lực, và việc ứng dụng công nghệ GIS cần tiếp tục được đẩy mạnh nhằm mang lại hiệu quả cao hơn nữa cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

Cam kết của các tác giả

Tất cả các tác giả có tên trong bài báo cam kết sự đồng thuận và không có xung đột lợi ích trong công bố khoa học tại bài báo này.

Tài liệu tham khảo

- [1] Nguyễn Trọng Nhân, Nguyễn Hữu Phúc, Trần Văn Bắc, Lê Thiên Bảo, “Ứng dụng GIS xây dựng công cụ tính toán bồi thường giải phóng mặt bằng tuyến đường liên xã Thị Trấn – Thới Tam Thôn Huyện Hóc Môn TP. Hồ Chí Minh”, *Tạp chí Trắc địa-Bản đồ*, 10(3), 2024.
- [2] Nguyễn Kim Hoa, Nguyễn Thành Công, Trần Thống Nhất, “Ứng dụng GIS trong công tác tính toán, hiện thị và quản lý dữ liệu giá trị bồi thường GPMB dự án nâng cấp mở rộng đoạn đường DH403 tỉnh Bình Dương”, *Tạp chí Xây dựng*, số 9/2023.
- [3] Phạm Lê Tuấn, Hà Quốc Vương, Nguyễn Xuân Linh, Lê Phương Thuý, Bùi Ngọc Tú, Trần Quốc Bình, “Ứng dụng GIS trong công tác giải phóng mặt bằng tuyến đường Vành đai 2 của thành phố Hà Nội (đoạn Vĩnh Tuy – Chợ Mơ – Ngã Tư Vọng)”, *Nghiên cứu - Ứng dụng, ĐH Khoa học Tự nhiên, Tổng cục Quản lý Đất đai*, 2018.
- [4] Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh, “Quyết định số 5244/QĐ-SGTVT ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt dự án Sửa chữa, nâng cấp đường Tỉnh lộ 7, huyện Củ Chi”, 2019.
- [5] Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh, “Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 ban hành Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”, 2024.
- [6] Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh, “Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ban hành ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”, 2024.
- [7] Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh, “Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 25/09/2024 ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”, 2024.