



Nghiên cứu xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái hoà, tỉnh Nghệ An

Đinh Thị Thanh Huyền

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, 41A Phú Diễn, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Email tác giả liên hệ: dtthuyen.qldd@hunre.edu.vn

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14302611>

Tóm tắt

Xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất là cơ sở để hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai đa mục tiêu. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu (CSDL) đất đai nói chung và xây dựng CSDL giá đất nói riêng là một trong những nhiệm vụ cơ bản nhất của chiến lược phát triển công nghệ thông tin trong quản lý Đất đai. Bài báo này giới thiệu một số phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất trên địa bàn phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An và những lý luận nghiên cứu xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại địa phương. Kết quả nghiên cứu cho thấy ứng dụng Giadat Desktop xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất đóng vai trò quan trọng trong CSDL đất đai và góp phần hoàn thiện hơn hệ thống thông tin đất đai. Việc nắm bắt được những thông tin thuộc tính về giá đất trên nền dữ liệu không gian địa chính sẽ hỗ trợ công tác quản lý tài chính về đất đai hiệu quả đến từng thửa đất, đồng thời, góp phần làm tăng tính minh bạch trong các giao dịch về bất động sản.

Từ khóa: Cơ sở dữ liệu đất đai, giá đất, phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất

Ngày nhận bài: 21/09/2024

Ngày sửa lại: 28/09/2024

Ngày chấp nhận đăng: 01/10/2024

Ngày xuất bản: 30/12/2024

Study on building a land price database in Hoa Hieu Ward, Thai Hoa Town, Nghe An Province

Đinh Thị Thanh Huyền

Hanoi University Natural Resources and Environment, 41A Phu Dien, Bac Tu Liem, Hanoi, Vietnam

Corresponding Author Email: dtthuyen.qldd@hunre.edu.vn

Abstract

Building a land price database is the foundation for improving the land database and creating a multi-purpose land database. The construction of land databases in general, and specifically the land price database, is one of the fundamental tasks of the information technology development strategy in land management. This article introduces some methods for constructing a land price database in Hoa Hieu Ward, Thai Hoa Town, Nghe An Province, and the theoretical basis for researching the construction of land price databases in the locality. The research results indicate that the application of Giadat Desktop in building the land price database plays an important role in the land database and contributes to further improving the land information system. Acquiring property information about land prices based on the cadastral spatial data will support financial management regarding land effectively down to each plot, while also contributing to increasing transparency in real estate transactions.

Keywords: Land database, land price, methods for building a land price database

Submission received: 21/09/2024

Revised: 28/09/2024

Accepted: 01/10/2024

Published: 30/12/2024

1. Mở đầu

Hiện có nhiều phần mềm giúp định giá đất, xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất. GiaDat Desktop là một trong những modul thuộc phần mềm VBDLIS được Bộ Tài nguyên và Môi trường đồng ý đưa vào sử dụng xây dựng giá đất và cơ sở dữ liệu giá đất trên toàn quốc. Tuy nhiên, việc ứng dụng công nghệ tại các địa phương trong công tác quản lý nhà nước về đất đai còn có nhiều khó khăn, vướng mắc.

Xu hướng hiện nay trong quản lý tài nguyên và môi trường là sử dụng tối đa khả năng cho phép của các ứng dụng công nghệ thông tin mới thuận tiện. Sự phát triển của máy tính có khả năng nhiều hơn, mạnh hơn và các ứng dụng cũng trở nên thân thiện hơn với người sử dụng bởi các khả năng hiển thị ba chiều, các công cụ phân tích không gian và giao diện tùy biến, cho phép truy, xuất dữ liệu một cách nhanh chóng và chính xác. Nhờ khả năng xử lý tập hợp dữ liệu lớn từ các cơ sở dữ liệu phức tạp nên GiaDat Desktop thích hợp với nhiệm vụ quản lý tài nguyên và môi trường đặc biệt là trong công tác xây



dựng cơ sở dữ liệu giá đất và định giá đất. Các mô hình phức tạp cũng có thể dễ dàng cập nhật thông tin nhờ sử dụng GiaDat Desktop. Hiện nay, bảng giá đất nhà nước và của tỉnh đều theo chu kỳ 5 năm thay đổi một lần, vì sự thay đổi liên tục này việc áp dụng công nghệ, cụ thể là phần mềm GiaDat Desktop trong công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất là hết sức cần thiết.

Xuất phát từ những yêu cầu thực tế, nghiên cứu này thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An nhằm đáp ứng một số yêu cầu thực tiễn tại địa phương.

2. Giới thiệu chung về địa bàn nghiên cứu

Phường Hoà Hiếu là một phường trung tâm của thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An. Phường có vị trí địa lý quan trọng, là giao điểm của các tuyến đường bộ: Quốc lộ 48, Quốc lộ 15; tuyến đường sắt Thái Hoà - Cầu Giát; tuyến đường thủy sông Hiếu. Là cửa ngõ quan trọng về kinh tế - xã hội của vùng, có vị trí chiến lược về an ninh quốc phòng, là đầu mối thông thương buôn bán - trao đổi hàng hoá của cả khu vực. Sự phát triển của huyện, các địa phương quanh phường theo hướng công nghiệp cùng với khả năng duy trì ổn định chính trị, xã hội sẽ có tác động mạnh tới sự phát triển kinh tế xã hội của thị xã, là điều kiện thuận lợi quan trọng cho phường trong cả thời kỳ quy hoạch, các khu dân cư có đầy đủ hạ tầng, mạng lưới điện, nước, thông tin liên lạc, giao thông,... để phục vụ tái định cư, hết sức thuận lợi.

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, chịu ảnh hưởng của cả hai hình thái thời tiết đặc trưng: khí hậu miền Bắc (lạnh giá vào mùa Đông) và khí hậu đặc trưng của miền Trung (gió Lào khô nóng vào mùa hè). Vì vậy, trong những năm gần đây Phường Hoà Hiếu đã tích cực chuyển đổi cơ cấu phát triển kinh tế, thu hút đầu tư, tập trung phát triển công nghiệp, làng nghề, chuyển đổi cơ cấu cây trồng mùa vụ, vật nuôi nên tốc độ phát triển kinh tế tăng trưởng nhanh và bền vững, từ đó cũng có nhiều biến động về sử dụng đất và thay đổi giá đất thực tế trên thị trường một cách nhanh chóng [1].

3. Hiện trạng giá đất trên địa bàn phường Hoà Hiếu giai đoạn 2020 -2024

Nhà nước quy định giá đất là một trong những cách thức thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai với tư cách là đại diện chủ sở hữu của Nhà nước. Thông qua giá đất, Nhà nước xác định phần giá trị tài sản đất đai của mình, từ đó làm cơ sở cho việc phân phối, phân phối lại đất đai cho người sử dụng đất; giải quyết mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước với người sử dụng đất và với các chủ thể có liên quan. Khi tiến hành xác định giá đất, Nhà nước phải đảm bảo nguyên tắc xác định giá đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá; theo thời hạn sử dụng đất; phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường; và cùng thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau. Bảng giá các loại đất phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 (Ban hành kèm theo Quyết định số 43/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Nghệ An) [2].

Bảng 1. Giá nhà nước tại một số đoạn đường

STT	Tên đường	Từ đoạn	Đến đoạn	Giá nhà nước	Tờ bản đồ
1	Đường lên Sơn Tiến	Ông Hùng	Ông Hợi	4,000,000	18
2	Tái định cư khối Tân Phú	Tân Phú	Tân Phú	7,000,000	18
3	Đường Khối	Tân Thành	Tân Thành	2,500,000	17
4	Đường Khối	Kim Tân	Kim Tân	5,000,000	6
5	Đường Khối	Quyết Thắng	Quyết Thắng	800,000	6
6	Đường Khối	Tân Thành	Tân Thành	4,200,000	16



7	Đường Trần Quốc Hoàn	Ông Mai	Dốc cầu Hiếu cũ	5,000,000	15
8	Đường 48	Ông Hoàng	Ông Hiếu	10,000,000	17
9	Dốc bà Năm	Chân dốc	Đỉnh dốc	1,000,000	19
10	Đường Khôi	Đồng Tâm	Đồng Tâm	600,000	19
11	Đường Khôi	Đồng Tâm	Đồng Tâm	600,000	20
12	Đường Phan Bội Châu	Bà Năm	Ông Trung	3,000,000	20
13	Đường Khôi	Đồng Tâm	Đồng Tâm	600,000	18
14	Đường Khôi	Đồng Tâm	Đồng Tâm	1,000,000	18
15	Đường đi Đồng Tâm	Ông Hanh	Ông Quế	3,500,000	18
16	Đường 48	Ngân hàng Đầu tư	Ông Hải	7,500,000	18
17	Đường lên Sơn Tiến	Ông Hùng	Ông Hợi	4,000,000	18
18	Đường đi Đồng Tâm	Bà Nhung	Ông Bình	4,000,000	17
19	Đường Khôi	Tân Phú	Tân Phú	800,000	17
20	Đường Khôi	Tân Thành	Tân Thành	1,400,000	17

Mặc dù giai đoạn thị trường bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi dịch Covid-19 nhưng năm 2021, Phường Hoà Hiếu vẫn được đánh giá là một trong những thị trường bất động sản có nhiều cơ hội và sôi động nhất khu vực. Trong 5 năm trở lại đây, thị xã Thái Hòa đã thu hút hàng chục nghìn tỷ đồng vốn để phát triển kinh tế, thương mại, dịch vụ, kéo theo đó mặt bằng giá bất động sản thổ cư cũng như các dự án phát triển đô thị tại đây nhích lên đáng kể, nhất là sau khi thông tin việc nghị quyết chính thức công nhận thị xã Thái Hòa đạt chuẩn thành phố loại III năm 2025 được thông qua. Phường Hoà Hiếu được xếp là đơn vị hành chính cấp xã loại 2 [3]. Có thể kể đến một số khu vực như: khu vực ngã 5 vòng xuyên trung tâm thị xã Thái Hòa với hệ thống cửa hàng điện máy, chợ trung tâm Thái Hòa... dao động từ 80 triệu đồng/m² đến 120 triệu đồng/m²; khu vực đường Nguyễn Trãi hướng cầu Hiếu 1 là trục trung tâm thời trang – dịch vụ và hệ thống cửa hàng vàng bạc của thị xã Thái Hòa dao động từ 60 triệu đồng/m² đến 100 triệu đồng/m²; trục đường đại lộ Hùng Vương 52m - tuyến giao thông huyết mạch mới của thị xã Thái Hòa có giá dao động từ 40 triệu đồng/m² đến 80 triệu đồng/m²; khu vực trục đường Lê Hồng Phong hướng khu hành chính mới Thái Hòa dao động từ 35 triệu đồng/m² đến 70 triệu đồng/m².

4. Phương pháp nghiên cứu

Thời gian qua đã có nhiều quy định của Nhà nước về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai như thông tư số 75/2015/TT-BTNMT ngày 28/12/2015, thông tư 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/4/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Mới đây, Luật đất đai số 31/2024/QH15 được thông qua ngày 18/01/2024các quy định chi tiết bước đầu đã đưa ra những hướng dẫn kỹ thuật cũng như quy trình xây dựng hợp phần CSDL đất đai [4-6]. Dưới đây là một số phương pháp thực hiện để xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất ở địa phương

4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu, tài liệu

Thu thập số liệu, tài liệu tại Ủy ban nhân dân phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An:

- Điều tra, thu thập các số liệu về điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, như: vị trí địa lý, địa hình, khí hậu,;

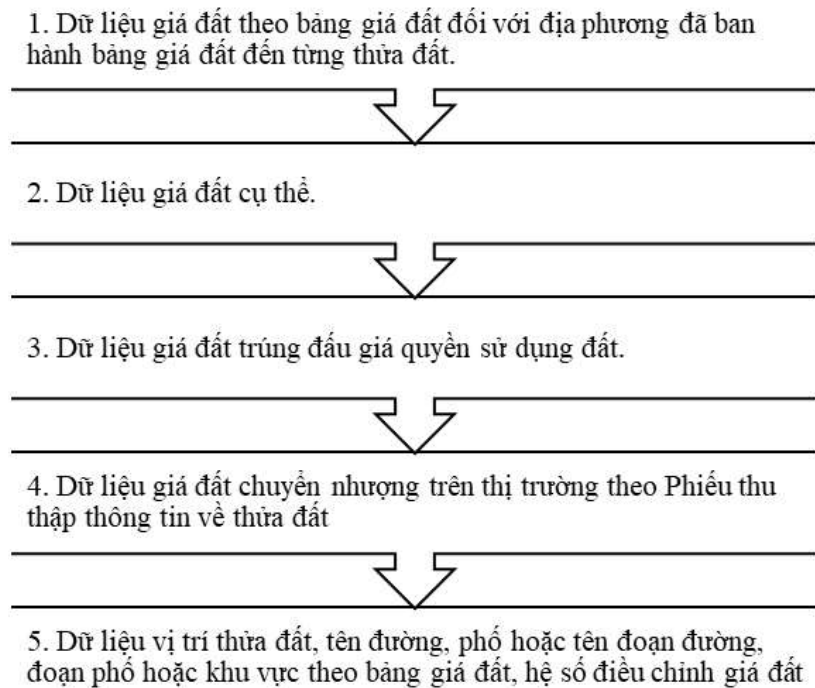
- Dữ liệu về bản đồ: bản đồ địa chính dạng số, bản đồ hiện trạng dạng số có tại địa bàn nghiên cứu;

- Các thông tin liên quan;

- Giá đất Nhà nước của thị xã Thái Hoà được lấy từ năm 2020 – 2024;

- Giá đất Thị Trường thị xã Thái Hoà.

Việc nhập dữ liệu thuộc tính giá đất vào cơ sở dữ liệu giá đất được thực hiện theo trình tự 5 bước như sau:



Hình 1. Sơ đồ tổng thể quy trình nhập dữ liệu giá đất

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

Từ những số liệu, tài liệu thu thập được tiến hành phân tích tình hình quản lý bản đồ địa chính dạng số công tác đo đạc bản đồ và kế hoạch;

Từ những số liệu thu thập được ở phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An sẽ được chọn lọc, tổng hợp và xử lý thành cơ sở dữ liệu của đề tài, chuẩn hóa bản đồ địa chính.

4.3. Phương pháp kế thừa

Là phương pháp kế thừa, tham khảo các tài liệu, số liệu của các đề tài tương tự có trước và những công bố có liên quan đến lĩnh vực nghiên cứu của đề tài tại địa bàn thị xã Thái Hoà cụ thể:

- Bản đồ địa chính phường Hoà Hiếu tỷ lệ 1/1000;
- Bảng giá đất nhà nước năm 2020 – 2024;
- Các văn bản quy định về điều chỉnh giá đất;
- Số liệu hiện trạng sử dụng năm 2019 của phường Hoà Hiếu.

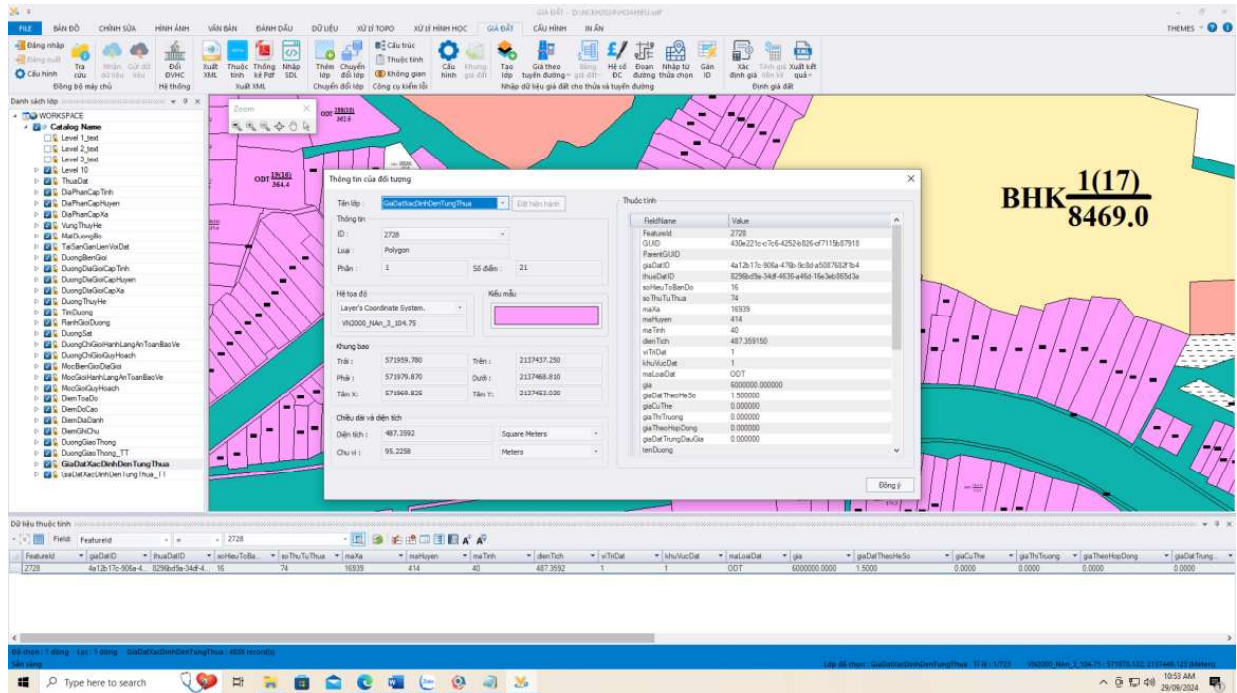
5. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

Nghiên cứu đã đưa ra quy trình ứng dụng công nghệ thông tin trong xây dựng CSDL giá đất gồm các bước:

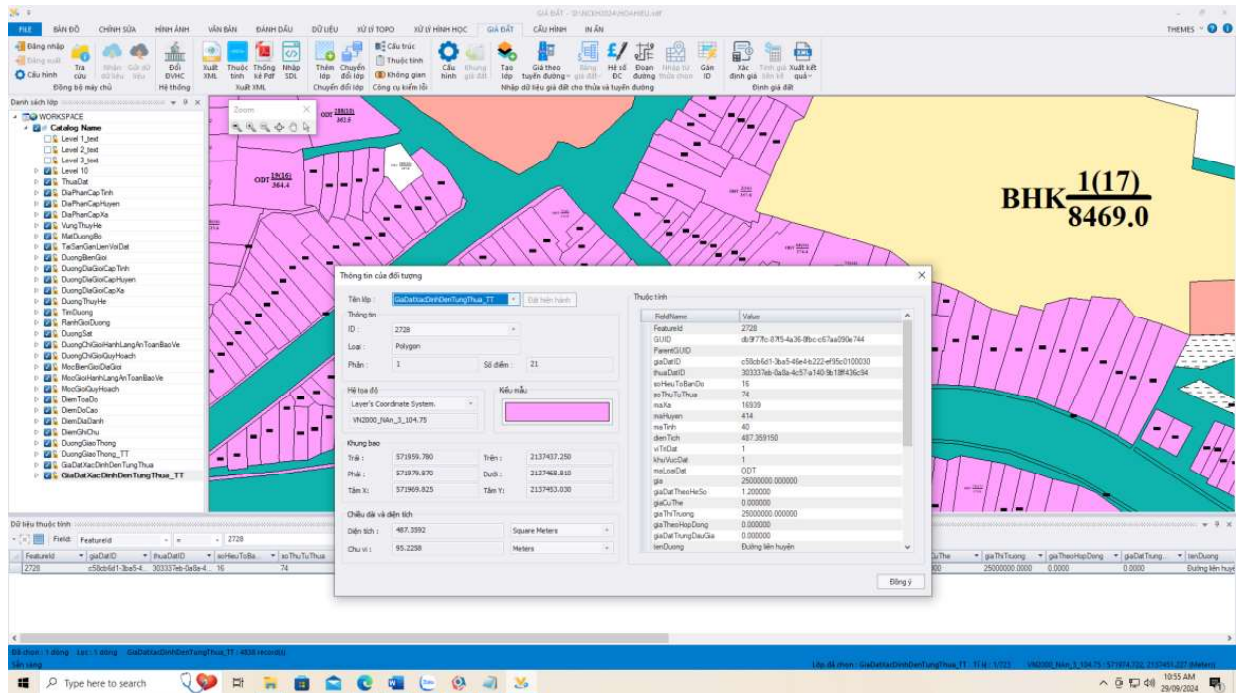
1. Biên tập, chuẩn hoá và cập nhật biến động bản đồ địa chính phường Hoà Hiếu

Bản đồ địa chính dạng số Phường Hoà Hiếu thu thập được ở định dạng *.dgn của MicroStation, gồm 24 mảnh bản đồ tỷ lệ 1/1000.

Do bản đồ địa chính dạng số của phường Hoà Hiếu mới được thành lập nên độ chính xác của bản đồ tương đối cao. Tuy nhiên phần đường giao thông như: đường liên xóm, đường liên thôn, đường trục chính nội đồng hay đất thủy lợi... còn chưa khép kín. Do đó cần tiến hành chuẩn hóa từng mảnh bản đồ bằng phần mềm MicroStation. Sử dụng các công cụ vẽ đường, bắt điểm vẽ các trục đường, ngõ hẻm. Sau đó sử dụng phần mềm để sửa lỗi tạo vùng, gán thông tin thuộc tính của thửa đất.



Hình 3: Xác định giá nhà nước đến từng thửa



Hình 4: Xác định giá thị trường đến từng thửa

Bảng 2. Bảng tính chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thị trường một số đoạn đường.

STT	diệnTích	giá	giáDat TheoHeSo	giá CuThe	giá ThịTruong	Gia Chenlech	tenDuong	tuDoan	denDoan
1	1065.387	4500000	5400000	4794241725	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
2	138.5177	800000	960000	110814157.2	9500000	11.9	Đường Khôi	Quyết Thắng	Quyết Thắng
3	1384.637	4500000	5400000	6230867625	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
4	386.2154	800000	960000	308972280	9500000	11.9	Đường Bàu Sen	Tân Liên	Tân Liên



5	130.0864	4500000	5400000	585388935	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
6	127.054	4500000	5400000	571743000	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
7	488.5543	4500000	5400000	2198494395	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
8	211.9307	4500000	5400000	953688375	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
9	126.2568	800000	960000	101005440	9500000	11.9	Đường Bầu Sen	Tân Liên	Tân Liên
10	124.4535	4500000	5400000	560040750	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
11	301.8821	4500000	5400000	1358469360	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
12	129.162	6000000	7200000	774971943.1	20000000	3.3	Đường Chu Huy Mân	Ông Hùng	Ông Đình
13	91.24815	800000	960000	72998523.21	9500000	11.9	Đường Bầu Sen	Tân Liên	Tân Liên
14	113.691	800000	960000	90952832.79	9500000	11.9	Đường Bầu Sen	Tân Liên	Tân Liên
15	5383.434	4500000	5400000	24225451517	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
16	1291.472	4500000	5400000	5811625125	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
17	246.6598	800000	960000	197327844	9500000	11.9	Đường Bầu Sen	Tân Liên	Tân Liên
18	187.2913	800000	960000	149833072.8	9500000	11.9	Đường Bầu Sen	Tân Liên	Tân Liên
19	206.2501	4500000	5400000	928125447.8	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
20	775.6258	4500000	5400000	3490316321	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
21	3597.946	800000	960000	2878356408	9500000	11.9	Đường Bầu Sen	Tân Liên	Tân Liên
22	47.35356	4500000	5400000	213091002	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước

Kết quả từ bảng tính giá trị chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thị trường của đất ở tại phường Hoà Hiếu cho ta thấy sự chênh lệch khá cao. Có nơi chênh đến 11 lần. Nguyên nhân là do Hoà Hiếu có vị trí trung tâm của thị xã Thái Hoà. Kinh tế ngày càng phát triển, đời sống người dân càng ngày càng được nâng cao.

Mặt khác, Thị xã Thái Hòa đang xây dựng trở thành đô thị loại III vào năm 2025, thành phố trực thuộc tỉnh trước năm 2030. Nên đây cũng là một lý do dẫn đến giá đất thị trường ở phường Hoà Hiếu được tăng cao.

Giá đất Nhà nước được điều chỉnh năm 2022 cũng đã góp phần kéo gần khoảng cách chênh lệch với giá thị trường. Tuy nhiên, một số vị trí trọng điểm vẫn có sự chênh lệch đáng kể.

6. Kết luận

CSDL giá đất đóng một vai trò quan trọng trong CSDL đất đai và góp phần hoàn thiện hơn hệ thống thông tin đất đai. Việc nắm bắt được những thông tin thuộc tính về giá đất trên nền dữ liệu không gian địa chính sẽ hỗ trợ công tác quản lý tài chính về đất



đại hiệu quả đến từng thửa đất, đồng thời, góp phần làm tăng tính minh bạch trong các giao dịch về bất động sản.

Mặt khác, sau thời gian nghiên cứu đề tài hoàn thành sản phẩm là bản đồ giá đất theo khung giá Nhà nước và bản đồ giá đất ở theo giá thị trường. Từ đó, có thể đánh giá được sự chênh lệch giữa giá nhà nước và giá thị trường. Ngoài ra sản phẩm còn giúp cho các cơ quan nhà nước tham chiếu trong quá trình xây dựng giá đất tại địa phương. Cơ sở dữ liệu này cho phép cơ quan tải lên dữ liệu chung tỉnh, quốc gia thông qua việc kết nối máy chủ trực tiếp trên GiaDat Desktop

Đề tài cũng đã đề xuất một số giải pháp giúp quản lý và xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất địa phương được tốt hơn, đồng thời giúp các cơ quan địa phương khai thác tối đa tiềm năng của dữ liệu giá đất để đưa ra các quyết định chiến lược chính xác.

Lời cảm ơn:

Bài báo được thực hiện dưới sự hỗ trợ nghiên cứu của đề tài “Nghiên cứu ứng dụng phân hệ Giadat Desktop của phần mềm VBDLIS xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất” Thực nghiệm trên địa bàn Phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An. Mã số 13.01.24.M.02 do trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội chủ trì.

Tài liệu tham khảo

- [1] UBND phường Hoà Hiếu (2023), “Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ kinh tế, VH-XH, QP-AN năm 2023 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2024”.
- [2] UBND tỉnh Nghệ An (2019), “Quyết định số 43/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh ban hành bảng giá đất thị xã Thái Hoà giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024”.
- [3] UBND tỉnh Nghệ An (2020), Quyết định về việc phân loại đơn vị hành chính cấp xã thị xã Thái Hoà.
- [4] Bộ Tài Nguyên và Môi Trường (2017), “Thông tư 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/04/2017 quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai”.
- [5] Bộ Tài Nguyên và Môi Trường (2015), “Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT Quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai”.
- [6] Quốc Hội (2024),” Luật đất đai” số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.

