

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

**BÁO CÁO TỔNG HỢP**  
**ĐỀ TÀI KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ**  
**CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024**

**NGHIÊN CỨU ỨNG DỤNG PHÂN HỆ GIA DAT 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**

**Tổ chức chủ trì:** Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội  
**Chủ nhiệm đề tài:** Đinh Thị Thanh Huyền

**Hà Nội - 2024**

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

**BÁO CÁO TỔNG HỢP**  
**ĐỀ TÀI KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ**  
**CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024**

**NGHIÊN CỨU ỨNG DỤNG PHÂN HỆ GIA DAT 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**

**CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI**  
(ký, ghi rõ họ tên)

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN**  
**VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI**  
**KT. HIỆU TRƯỞNG**  
**PHÓ HIỆU TRƯỞNG**

**Đinh Thị Thanh Huyền**



**Lê Thị Trinh**

**Hà Nội - 2024**

# THÔNG TIN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

## 1. Thông tin chung:

- Tên 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
- Chủ nhiệm đề tài: Đinh Thị Thanh Huyền
- Tổ chức chủ trì: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội
- Thời gian thực hiện: năm 2024

## 2. Mục tiêu:

- Nghiên cứu ứng dụng phân hệ Gia Dat Desktop xây dựng dữ liệu giá đất tại thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An( Thực nghiệm tại phường Hoà Hiếu)
- Đề xuất một số giải pháp của phân hệ Gia Dat Desktop trong công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

## 3. Tính mới và sáng tạo:

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 các địa phương chưa thực sự đưa công nghệ vào công tác quản lý của mình, cụ thể là phường Hoà Hiếu.

Sự phát triển của máy tính càng càng 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

## 4. Kết quả nghiên cứu:

Tổng quan vấn đề nghiên cứu

Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An

Nghiên cứu phân hệ GiaDat Desktop của phần mềm VBDLIS xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất

Đánh giá kết quả đạt được và đề xuất một số giải pháp của phân hệ GiaDat Desktop xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất

Kết luận và kiến nghị

## **5. Sản phẩm:**

01 Báo cáo tổng hợp đề tài

01 Báo cáo tóm tắt

01 bài báo khoa học đăng trên 01 tạp chí chuyên ngành

## **6. Phương thức chuyển giao, địa chỉ ứng dụng, tác động và lợi ích mang lại của kết quả nghiên cứu:**

- Kết quả của đề tài sẽ được chuyển giao toàn bộ cho bộ môn Công nghệ thông tin trong quản lý đất đai thuộc khoa Quản lý đất đai, trường đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội để phục vụ cho việc đào tạo và các nhiệm vụ khác có liên quan.

- Sản phẩm của đề tài sẽ được chuyển toàn bộ cho thư viện để lưu trữ và làm tài liệu tham khảo cho cán bộ giảng viên và sinh viên.



## MỤC LỤC

<b>MỤC LỤC</b> .....	<b>iii</b>
<i>DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT</i> .....	<i>vi</i>
<i>DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU</i> .....	<i>vii</i>
<i>DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, ĐỒ THỊ</i> .....	<i>viii</i>
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu và yêu cầu .....	2
2.1. Mục tiêu.....	2
2.2. Yêu cầu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của kết quả nghiên cứu.....	3
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1. Các khái niệm cơ bản</b> .....	<b>4</b>
1.1.1 Khái niệm cơ sở dữ liệu.....	4
1.1.2. Khái niệm cơ sở dữ liệu đất đai.....	4
1.1.3 Các thành phần cơ sở dữ liệu đất đai.....	4
1.1.4 Cơ sở dữ liệu giá đất .....	5
1.1.5 Nguyên tắc xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu giá đất quốc gia.....	5
1.1.6. Xây dựng, khai thác cơ sở dữ liệu giá đất.....	6
<b>1.2 Tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất trong nước</b> .....	<b>8</b>
1.2.1 Về thành tựu.....	8
1.2.2. Những hạn chế.....	9
1.2.3 Tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất thị xã Thái Hoà.....	10
<b>1.3. Tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất trên thế giới</b> .....	<b>11</b>
<b>1.4. Phân tích, đánh giá các công trình nghiên cứu ở Việt Nam và nước ngoài</b> .....	<b>12</b>
<b>1.5. Giới thiệu một số phần mềm sử dụng trong đề tài</b> .....	<b>15</b>
1.5.1. Phần mềm MicroStation V8i.....	15

1.5.2. Phần mềm Gcadas .....	16
1.5.3. Phần mềm Giadat Desktop.....	18
<b>1.6. Cơ sở pháp lý .....</b>	<b>21</b>
<b>CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>23</b>
<b>2.1. Phạm vi nghiên cứu của đề tài .....</b>	<b>23</b>
<b>2.2. Đối tượng nghiên cứu .....</b>	<b>23</b>
<b>2.3. Phương pháp nghiên cứu và kỹ thuật sử dụng .....</b>	<b>23</b>
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu, tài liệu.....	23
2.3.2. Phương pháp phân tích tổng hợp và xử lý số liệu.....	24
2.3.3. Phương pháp kế thừa.....	24
2.3.4. Phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.....	24
<b>2.5. Nội dung nghiên cứu .....</b>	<b>23</b>
2.5.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế văn hóa và xã hội địa bàn phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.5.2. Tình hình sử dụng, quản lý và biến động đất đai.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.5.3. Nghiên cứu ứng dụng GiaDat Desktop hỗ trợ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.5.4. Đánh giá kết quả đạt được và đề xuất một số giải pháp của ứng dụng GiaDat Desktop hỗ trợ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1. Khái quát về địa bàn phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An.....</b>	<b>25</b>
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	25
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế xã hội.....	28
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường..	33
<b>3.2 Tình hình quản lý, sử dụng và biến động đất Phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà.....</b>	<b>34</b>
3.2.1 Tình hình quản lý nhà nước về đất đai.....	34

3.2.2 Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai.....	38
<b>3.3 Nghiên cứu ứng dụng phân hệ Gia Dat Desktop của phần mềm VBDLIS xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại Phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An.....</b>	<b>40</b>
3.3.1 Biên tập, chuẩn hóa và cập nhật biến động bản đồ địa chính phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An.....	40
3.3.2 Xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính lên bản đồ địa chính phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An.....	45
3.3.3 Ứng dụng GiaDat Desktop hỗ trợ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An.....	47
<b>3.4. So sánh giá Nhà nước và giá thị trường của đất ở tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An.....</b>	<b>59</b>
<b>3.5. Đánh giá kết quả đạt được và đề xuất một số giải pháp của ứng dụng GiaDat Desktop hỗ trợ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.....</b>	<b>60</b>
3.5.1. Đánh giá kết quả đạt được.....	60
3.5.2. Đề xuất giải pháp.....	62
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>63</b>
1. Kết luận.....	63
2. Kiến nghị.....	64
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>66</b>

## DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT

<b>CHỮ VIẾT TẮT</b>	<b>ĐỊNH NGHĨA CHỮ VIẾT TẮT</b>
BĐDC	Bản đồ địa chính
CP	Chính phủ
CSDL	Cơ sở dữ liệu
CNTT	Công nghệ thông tin
GCN	Giấy chứng nhận
QĐ	Quyết định
QSDD	Quyền sử dụng đất
TT-BTNMT	Thông tư - Bộ Tài nguyên Môi trường
TNMT	Tài nguyên và môi trường
TT	Thông tư
UBND	Ủy ban nhân dân
QH	Quốc hội

## **DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU**

Bảng 3.1 Hiện trạng sử dụng đất phường Hoà Hiếu.....	39
Bảng 3.2: Danh sách biến động.....	44

## DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, ĐỒ THỊ

Hình 1.1: Giao diện phần mềm MicroStation V8i.....	16
Hình 1.2: Giao diện phần mềm Gcadas .....	17
Hình 1.3: Lớp dữ liệu giao thông.....	18
Hình 1.4: Lớp dữ liệu thửa đất.....	19
Hình 1.5: Lớp kết quả giá đất.....	19
Hình 1.6: Tạo lớp .....	20
Hình 1.7: Nhập bảng giá .....	20
Hình 1.8: Hệ số điều chỉnh.....	20
Hình 1.9: Nhập giá cho thửa đất .....	20
Hình 1.10: Nhập giá cho các thửa.....	21
Hình 1.11: Xác định giá .....	21
Hình 1.12: Xuất kết quả .....	21
Hình 3.1: Sơ đồ vị trí phường Hoà Hiếu.....	25
Hình 3.2: Thư mục chứa 24 mảnh bản đồ đã biên tập lại.....	41
Hình 3.3: Hình ảnh tự động tìm và sửa lỗi.....	42
Hình 3.4: Hình ảnh tìm lỗi .....	42
Hình 3.5: Hình ảnh trước và sau sửa lỗi bản đồ.....	43
Hình 3.6: Hình ảnh sửa lỗi thành công các tờ bản đồ địa chính .....	43
Hình 3.7: Kết quả tạo vùng bản đồ .....	44
Hình 3.8: Hình ảnh gán tên chủ sử dụng.....	45
Hình 3.9: Hình ảnh gán số hiệu thửa.....	46
Hình 3.10: Hình ảnh thêm thông tin còn thiếu.....	46
Hình 3.11: Hình ảnh đại diện thông tin thửa đất sau khi gán .....	47
Hình 3.11: Thêm dữ liệu vào phần mềm .....	47
Hình 3.12: Sửa lỗi bản đồ trên LIS EDITOR VPĐK .....	48
Hình 3.12: Nhập thông tin trên LIS EDITOR VPĐK.....	48
Hình 3.13: Tạo topo thửa đất .....	49
Hình 3.14: Tạo lớp MatDuongBo .....	49

Hình 3.15: Tạo lớp RanhGioiDuong.....	50
Hình 3.16: Gộp lớp dữ liệu .....	50
Hình 3.17: Nhập dữ liệu ví trị cho bảng cấu hình.....	51
Hình 3.18: Nhập dữ liệu khu vực cho bảng cấu hình .....	51
Hình 3.19: Nhập dữ liệu loại đô thị cho bảng cấu hình .....	52
Hình 3.20: Nhập dữ liệu văn bản pháp lý cho bảng cấu hình.....	52
Hình 3.21: Nhập dữ liệu giao thông cho bảng cấu hình .....	53
Hình 3.22: Nhập dữ liệu giá đất theo loại đất bảng cấu hình.....	53
Hình 3.23: Tạo lớp .....	54
Hình 3.24: Nhập bảng giá đất nhà nước .....	54
Hình 3.25: Xác định giá đất nhà nước .....	55
Hình 3.26: Hình ảnh thể hiện màu giá đất nhà nước .....	56
Hình 3.27: Nhập bảng giá đất thị trường .....	56
Hình 3.28: Xác định giá đất thị trường .....	57
Hình 3.29: Hình xác định giá đến từng thửa đối với giá đất nhà nước.....	57
Hình 3.30: Hình xác định giá đến từng thửa đối với giá đất thị trường.....	58
Hình 3.31: Hình xác định giá đến từng đường đối với giá đất nhà nước .....	58
Hình 3.32: Hình xác định giá đến từng đường đối với giá đất thị trường .....	59
Hình 3.33: Bảng tính chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thị trường .....	59
Hình 3.34: Bảng tính chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thị trường .....	60

## **MỞ ĐẦU**

### **1. Tính cấp thiết của đề tài**

Ngày nay, công nghệ thông tin đang dần phát triển và hội nhập vào tất cả các ngành nghề và lĩnh vực trong đời sống, trong đó có ngành Quản lý đất đai. Đất đai là nguồn tài nguyên có giới hạn về số lượng, có vị trí cố định trong không gian, không thể di chuyển theo ý muốn chủ quan của con người. Đất đai là tư liệu sản xuất không gì thay thế được, đặc biệt là đối với nông nghiệp, đất đai thuộc quyền sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Để sử dụng tài nguyên đất một cách hợp lý, hiệu quả, tiết kiệm cần có sự nghiên cứu khoa học, trải nghiệm thực tiễn nhằm đưa ra những chính sách phù hợp để phát huy hết tiềm năng đất đai trong mỗi giai đoạn phát triển của đất nước. Việc quản lý giá đất đóng vai trò hết sức quan trọng trong nền kinh tế quốc dân, đặc biệt là giá đất ở. Đây được coi là một loại hàng hóa đặc biệt trên thị trường hiện nay, cần có giải pháp quản lý thật tốt nhằm đáp ứng ngày càng cao của nền kinh tế thị trường mở trong thời kỳ hội nhập. Chính vì thế, việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất là một trong những thành phần chính của xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai giúp cho công tác ghi giá đất tốt nhất, hiệu quả, chính xác và tiết kiệm thời gian công sức lao động. Tuy nhiên, việc quản lý thông tin về giá đất và dữ liệu không gian còn nhiều bất cập, đặc biệt là cách quản lý thủ công toàn bộ các số liệu được lưu trên giấy, không có sự liên kết giữa dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính là giá đất, gây nhiều bất lợi cho nhà quản lý và người dân.

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. 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 thì 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 đó, tôi tiến hành nghiên cứu đề ***“Nghiên cứu ứng dụng phân hệ Gia Dat Desktop của phần mềm VBDLIS xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất (thực nghiệm trên địa bàn Phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An)”***

## **2. Mục tiêu và yêu cầu**

### **2.1. Mục tiêu**

- Nghiên cứu ứng dụng phân hệ Gia Dat Desktop trong xây dựng dữ liệu giá đất tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An
- Đánh giá kết quả đạt được và đề xuất một số giải pháp của phân hệ GiaDat Desktop trong công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

### **2.2. Yêu cầu**

- Nắm vững quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất để thành lập bản đồ giá đất.
- Bộ cơ sở dữ liệu được xây dựng phải đảm bảo đầy đủ , tính chính xác cao, thuận lợi cho việc lưu trữ và sử dụng, là cơ sở dữ liệu mở.  
Quy trình thực hiện đảm bảo tính khoa học và chính xác.  
Hiểu biết, nắm vững văn bản pháp luật  
Thu thập số liệu, tài liệu tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà có giá trị pháp lý (Tài liệu, văn bản, bản đồ,...)  
Có khả năng sử dụng thành thạo ứng dụng.

### **3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của kết quả nghiên cứu**

#### *\* Ý nghĩa khoa học*

Hỗ trợ nghiên cứu thị trường và kinh tế đất đai: Dữ liệu về giá đất giúp các nhà nghiên cứu hiểu rõ hơn về động lực của thị trường bất động sản, ảnh hưởng của các yếu tố như vị trí, tiện ích, cơ sở hạ tầng, quy hoạch và các yếu tố pháp lý khác đến giá trị đất đai.

Dự báo xu hướng giá đất: Dữ liệu lịch sử và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giúp dự báo các xu hướng giá đất trong tương lai, từ đó hỗ trợ lập kế hoạch cho các dự án phát triển kinh tế - xã hội.

#### *\* Ý nghĩa thực tiễn*

Cơ sở dữ liệu giá đất cung cấp thông tin giúp các cơ quan quản lý đất đai và chính quyền địa phương đưa ra các quyết định về quy hoạch sử dụng đất và quản lý tài nguyên đất một cách hiệu quả hơn.

Định hướng đầu tư và phát triển bất động sản: Các nhà đầu tư, nhà phát triển và ngân hàng có thể sử dụng dữ liệu giá đất để đánh giá tiềm năng sinh lợi của các khu vực, từ đó đưa ra các quyết định đầu tư thông minh hơn.

Cung cấp công cụ cho người dân: Việc công khai dữ liệu giá đất giúp người dân có thêm thông tin để thực hiện các giao dịch bất động sản, giảm thiểu rủi ro và tránh bị ép giá khi mua bán đất.

Hỗ trợ công tác đền bù giải phóng mặt bằng: Cơ sở dữ liệu giá đất minh bạch, cập nhật giúp quy trình đền bù giải phóng mặt bằng diễn ra công bằng hơn và tránh các tranh chấp phát sinh do chênh lệch giá.

# CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

## 1.1. Các khái niệm cơ bản

### 1.1.1 Khái niệm cơ sở dữ liệu

Cơ sở dữ liệu ra đời vào những năm 1960 như một giải pháp cho vấn đề lưu trữ và quản lý khối lượng dữ liệu ngày càng lớn và phức tạp trong các hệ thống máy tính. Trước khi có cơ sở dữ liệu, thông tin được lưu trữ trong các tập tin riêng lẻ, không có tổ chức hệ thống, dẫn đến việc quản lý dữ liệu rất khó khăn, dễ xảy ra lỗi và tốn kém thời gian.

Cơ sở dữ liệu là một tập hợp dữ liệu được tổ chức có cấu trúc, được lưu trữ và thỏa mãn một cách đồng thời có chọn lọc cho nhiều người dùng khác nhau và cho những mục đích khác nhau.

Hay nói cách khác:

Cơ sở dữ liệu là một bộ sưu tập những dữ liệu tác nghiệp được lưu trữ lại và được các hệ ứng dụng của một cơ quan nào đó sử dụng[21].

### 1.1.2. Khái niệm cơ sở dữ liệu đất đai

Cơ sở dữ liệu đất đai là công cụ được sử dụng để kiểm soát được tài nguyên đất, nhằm hỗ trợ công tác quản lý của Nhà nước. Từ đó, cung cấp các dịch vụ tốt nhất dành cho người dân, đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển ổn định của kinh tế và xã hội

Cơ sở dữ liệu đất đai là tập hợp những dữ liệu về đất đai đã được sắp xếp và tổ chức rõ ràng để dễ dàng truy cập, quản lý và cập nhật thông tin chính thức qua cổng phương tiện điện tử [2]

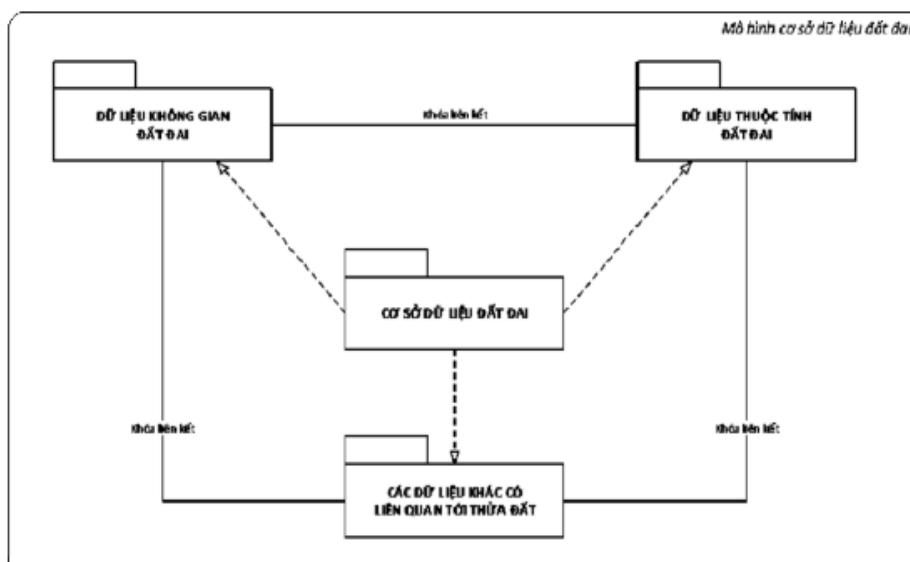
Cơ sở dữ liệu về đất đai là tập hợp những thông tin có cấu trúc dữ liệu địa chính, quy hoạch sử dụng, dữ liệu giá đất, dữ liệu thống kê - kiểm kê đất đai,...Hình thành nên thành phần cơ bản của cơ sở dữ liệu về đất đai và góp phần xây dựng và định vị các không gian dữ liệu khác.

### 1.1.3 Các thành phần cơ sở dữ liệu đất đai

Cơ sở dữ liệu đất đai là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử [2]

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 có quy định cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai bao gồm các thành phần sau:

- Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;
- Cơ sở dữ liệu địa chính;
- Cơ sở dữ liệu điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
- Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Cơ sở dữ liệu giá đất;
- Cơ sở dữ liệu thông kê, kiểm kê đất đai;
- Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;
- Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai[9]



**Hình 1.1: Mô hình cơ sở dữ liệu đất đai**

#### **1.1.4 Cơ sở dữ liệu giá đất**

##### **a) Giá đất**

Khái niệm về giá đất được quy định tại Khoản 19, điều 3 Luật đất đai 2024 “ Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất” và cũng trong điều 3, Luật đất đai 2024 đã giải thích “Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định, với thời hạn sử dụng đã được xác định”[9]

Chúng ta có thể hiểu: Giá đất là một đại lượng dùng để biểu thị giá trị của đất đai được trị giá thành tiền khi tham gia các giao dịch trên thị trường.

*b) Cơ sở dữ liệu giá đất*

Cơ sở dữ liệu giá đất là một thành phần của cơ sở dữ liệu đất đai. Là một tập hợp các thông tin về giá đất được lưu trữ và cập nhật thường xuyên bằng phương tiện điện tử.

**- Nội dung, cấu trúc của dữ liệu giá đất**

Mã thông tin	Phân cấp thông tin		Ký hiệu trường thông tin	Kiểu giá trị		Độ dài trường	Mô tả
	Đối tượng	Trường		Tiếng Việt	Tiếng Anh		
TD.2.2	Giá đất						Là thông tin giá đất của các thửa đất đang sử dụng vào các mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất ở và đất chuyên dùng.
		Giá đất	giaDat	Số nguyên	UnlimitedInteger		Là giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) xác định theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố hàng năm hoặc theo giá đất do các tổ chức tư vấn giá đất xác định; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thể hiện giá đất theo giá trúng đấu giá.
		Cơ sở định giá	coSoDinhGia	Chuỗi ký tự	CharacterString	15	Là loại cơ sở định giá đất dựa theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định, giá đất do các tổ chức tư vấn giá đất xác định, giá đất theo giá trúng đấu giá.

**Hình 1.2: Bảng nội dung, cấu trúc của dữ liệu giá đất**

**1.1.5 Nguyên tắc xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu giá đất quốc gia**

- Việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất được thực hiện gắn với quy trình xây dựng bảng giá đất theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Việc xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác sử dụng dữ liệu địa chính phải đảm bảo tính chính xác, khoa học, khách quan, kịp thời và thực hiện theo quy định hiện hành

- Phục vụ kịp thời công tác quản lý nhà nước về giá, điều hành kinh tế vĩ mô, điều tiết giá của Nhà nước; công khai thông tin về giá theo quy định của pháp luật.

- Nội dung thông tin thuộc Cơ sở dữ liệu địa chính về giá phải được cập nhật, duy trì thường xuyên, đầy đủ.

- Tất cả các thông tin, dữ liệu trước khi được cập nhật vào Cơ sở dữ liệu địa chính về giá phải được kiểm tra, rà soát, đánh giá và phân loại phù hợp.

- Việc xây dựng Cơ sở dữ liệu địa chính về giá thực hiện theo nguyên tắc phối hợp, chia sẻ thông tin hoặc mua tin theo hợp đồng mua tin, hợp đồng cung cấp thông tin, hợp đồng cộng tác viên cung cấp thông tin và chế độ báo cáo định kỳ, đột xuất theo quy định của pháp luật.

- Cơ sở dữ liệu địa chính về giá phải được quản lý chặt chẽ, bảo đảm an toàn thông tin, lưu trữ thông tin lâu dài, bảo vệ bí mật nhà nước.

- Cơ sở dữ liệu địa chính về giá được xây dựng phù hợp với kiến trúc hệ thống thông tin quốc gia, đáp ứng chuẩn về cơ sở dữ liệu và các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, công nghệ thông tin và định mức kinh tế – kỹ thuật.

- Các nguyên tắc khác

#### ***1.1.6. Xây dựng, khai thác cơ sở dữ liệu giá đất***

Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất gồm các bước:

- Thu thập tài liệu, dữ liệu
- Xây dựng dữ liệu không gian giá đất
- Xây dựng dữ liệu thuộc tính giá đất

##### ***1. Thu thập tài liệu, dữ liệu***

Theo Điều 50, Mục 4, Chương II của thông tư số 05/2017/TT-BTNMT quy định quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai:

- Tài liệu, dữ liệu được thu thập cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất gồm:

+ Quyết định ban hành bảng giá đất; Quyết định điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể; Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

##### ***2. Xây dựng dữ liệu không gian giá đất (theo Điều 53 thông tư 05/2017/TT-BTNM)***

Sử dụng dữ liệu không gian địa chính làm dữ liệu không gian giá đất

### *3. Xây dựng dữ liệu thuộc tính giá đất (theo Điều 55 thông tư 05/2017/TT-BTNMT)*

*Nhập dữ liệu thuộc tính giá đất vào cơ sở dữ liệu giá đất gồm:*

- Dữ liệu giá đất theo bảng giá đất đối với địa phương đã ban hành bảng giá đất đến từng thửa đất.
- Dữ liệu giá đất cụ thể.
- Dữ liệu giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
- Dữ liệu giá đất chuyển nhượng trên thị trường theo số liệu thập thông tin về thửa đất.
- Dữ liệu vị trí thửa đất, tên đường, phố hoặc tên đoạn đường, đoạn phố hoặc khu vực theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (đối với thửa đất đã có Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai).

#### **1.2 Tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất trong nước**

Việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại Việt Nam đã được triển khai tại một số tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng, và một số địa phương khác. Tuy nhiên, tiến độ thực hiện trên toàn quốc vẫn còn chậm, chưa đồng đều.

Hà Nội và TP.HCM: Là những thành phố đi đầu trong việc triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, với một số dự án thí điểm được thực hiện nhằm số hóa và chuẩn hóa thông tin giá đất.

Các tỉnh khác: Một số địa phương đã bắt đầu thực hiện, nhưng việc triển khai còn phụ thuộc vào nguồn lực tài chính, nhân lực và công nghệ của từng tỉnh.

Chính phủ Việt Nam đã đặt ra mục tiêu đến năm 2030, hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai trên toàn quốc và đảm bảo tất cả thông tin đất đai, giá đất được số hóa và cập nhật thường xuyên. Cơ sở dữ liệu này sẽ là nền tảng để triển khai các dịch vụ hành chính công liên quan đến đất đai một cách nhanh chóng và minh bạch hơn.

Nhìn nhận lại công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất ở nước ta có thể thấy rằng:

### ***1.2.1. Về thành tựu:***

Đảm bảo tính thống nhất trong quản lý nhà nước về giá đất đồng thời tạo điều kiện phát huy quyền làm chủ và sự tham gia của nhân dân trong việc sử dụng đất, bước đầu tạo ra sự phân phối hợp đồng giữa các ngành Trung ương và địa phương trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai.

Xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, xác lập được cơ chế điều tiết việc phân bổ đất đai cho các mục đích sử dụng, chủ động quỹ đất hợp lý cho việc phát triển công nghiệp, đô thị, cơ sở hạ tầng, cũng như các công trình văn hoá thể thao, giáo dục y tế,...

Đảm bảo cơ sở pháp lý cho việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội: hạn chế đến mức thấp nhất việc chuyển diện tích đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng sang mục đích khác.

### ***1.2.2. Những hạn chế bất cập:***

Một trong những vấn đề lớn nhất trong thực trạng xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất ở Việt Nam là sự chênh lệch lớn giữa giá đất do nhà nước quy định và giá đất giao dịch trên thị trường. Điều này gây ra nhiều khó khăn trong việc định giá, dẫn đến tình trạng giá đất trong cơ sở dữ liệu chưa phản ánh chính xác giá trị thực của thị trường.

Giá đất nhà nước: Thường thấp hơn so với giá thị trường, đặc biệt ở những khu vực có tốc độ phát triển đô thị nhanh.

Giá đất thị trường: Chịu tác động bởi nhiều yếu tố như nhu cầu mua bán, vị trí địa lý, quy hoạch, và có xu hướng tăng cao.

Mặc dù đã có sự cải thiện trong việc công khai thông tin giá đất, nhưng độ minh bạch vẫn chưa thực sự đồng bộ ở các địa phương. Một số khu vực đã có hệ thống công khai giá đất trực tuyến, nhưng nhiều nơi vẫn thiếu các công cụ tra cứu thông tin giá đất dễ dàng và chính xác. Điều này làm cho người dân và



doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc tiếp cận thông tin, dẫn đến sự thiếu minh bạch và tăng nguy cơ tranh chấp về giá đất.

### ***1.2.3 Tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất thị xã Thái Hòa***

Thực hiện Dự án Tăng cường quản lý đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai (VILG) tại Nghệ An, Sở TN&MT đã triển khai tại 12 huyện, thành phố, thị xã. Kết quả đến nay cơ bản đã hoàn thành công tác nghiệm thu, đóng gói sản phẩm giao nộp đối với 9/12 đơn vị hành chính cấp huyện với 709.600 thửa đất dữ liệu thuộc tính và 2.486.060 thửa đất dữ liệu không gian; còn 03 thị xã Hoàng Mai, Cửa Lò, Thái Hòa đang thực hiện kiểm tra nghiệm thu để hoàn thành kết thúc dự án theo quy định.

Sau khi được Ban Quản lý dự án “Tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai” cấp Trung ương hỗ trợ chuyển giao phần mềm Hệ thống thông tin đất VBDLIS, Sở TN&MT đã triển khai sử dụng phần mềm tại Văn phòng Đăng ký đất và 12 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tham gia Dự án VILG. Phần mềm Hệ thống thông tin đất VBDLIS đã kết nối liên thông thuế điện tử với cơ quan Thuế, phần mềm hệ thống một cửa điện tử tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh và bộ phận một cửa UBND cấp huyện với kết quả thực hiện tiếp nhận xử lý 234.326 thửa đất trên VBDLIS, thực hiện liên thông thuế điện tử với 31.735 phiếu chuyển sang Cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai[22].

Tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại thị xã Thái Hòa, Nghệ An, đang diễn ra trong bối cảnh thực hiện các dự án quốc gia về số hóa và quản lý đất đai, như Dự án VILG (Tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai). Quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai giúp cải thiện hiệu quả quản lý, giảm thiểu các thủ tục hành chính phức tạp, và đẩy mạnh chuyên đổi số trong lĩnh vực này.

Thị xã Thái Hòa cũng đã có những bước đi trong việc mở rộng và phát triển đô thị đến năm 2030, bao gồm việc quy hoạch không gian đô thị, sử dụng đất hiệu quả và đồng bộ với các quy định của pháp luật về xây dựng cơ sở dữ

liệu đất đai. Điều này góp phần làm cho việc định giá đất trở nên minh bạch và thuận tiện hơn cho các giao dịch và quản lý

### **1.3. Tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất trên thế giới**

Hiện nay, nhiều quốc gia trên thế giới đã và đang triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất với các mức độ phát triển khác nhau. Cơ sở dữ liệu giá đất đóng vai trò quan trọng trong việc tăng cường tính minh bạch, hiệu quả quản lý đất đai, và hỗ trợ các quyết định đầu tư và quy hoạch đô thị. Đối với các nhóm nước phát triển việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất được tiến hành từ lâu đời và nhiều lần.

Đặc điểm của các nước này là thiên về mở rộng các công trình sử dụng đất chuyên dùng, đất khu dân cư và đất thương mại dịch vụ, còn về nhưng đất nông nghiệp kém hiệu quả chuyển sang đất bảo vệ môi trường hoặc vui chơi giải trí. Một trong những nước thuộc nhóm này đã xây dựng cơ sở lý luận của ngành quy hoạch đất đai tương đối hoàn chỉnh.

Tại Đức và Thụy Điển được cũng xem là những quốc gia tiên phong trong việc số hóa dữ liệu đất đai. Đức đã xây dựng cơ sở dữ liệu BORIS (Hệ thống Thông tin Giá Bất động sản) cho phép người dân và doanh nghiệp truy cập thông tin về giá đất theo khu vực.

Tại Vương quốc Anh cũng có cơ sở dữ liệu về giao dịch bất động sản công khai thông qua trang web Land Registry, giúp cập nhật thông tin giá trị bất động sản và cung cấp dữ liệu về giá đất theo thời gian thực. Điều này giúp thị trường bất động sản ở Anh trở nên minh bạch và đáng tin cậy hơn.

Tại Canada, có rất nhiều hệ thống xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất trong số đó đã không tồn tại được bao lâu do khâu thiết kế công kênh và giá thành quá cao. Tuy nhiên, các nhà nghiên cứu ở giai đoạn này đã đưa ra các lý luận nhận định quan trọng về vai trò, chức năng của Hệ thống thông tin địa lý: Hàng loạt loại bản đồ có thể được số hóa và liên kết với nhau tạo ra một bức tranh tổng thể về tài nguyên thiên nhiên của một khu vực, một quốc gia hay một châu

lục. Sau đó máy tính được sử dụng để phân tích các đặc trưng của nguồn tài nguyên và cung cấp các thông tin bổ ích cho các ngành khác.

Tại Hàn Quốc đã phát triển một hệ thống cơ sở dữ liệu giá đất rất hiện đại, ứng dụng trí tuệ nhân tạo và dữ liệu lớn để thu thập và phân tích thông tin thị trường bất động sản. Hệ thống này giúp dự báo và xác định giá trị đất đai chính xác hơn, hỗ trợ cho việc quy hoạch và phát triển đô thị.

Tại Nhật Bản có hệ thống cơ sở dữ liệu giá đất khá chi tiết và minh bạch. Hàng năm, Nhật Bản công bố dữ liệu giá đất thông qua Cục Đất đai và Giao thông (MLIT). Hệ thống này cung cấp thông tin về giá đất trên toàn quốc và hỗ trợ quá trình định giá đất phục vụ cho các giao dịch và thuế bất động sản.

Tóm lại, việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất trên toàn thế giới đang phát triển mạnh mẽ, với sự đóng góp của công nghệ tiên tiến. Tuy nhiên, mức độ triển khai và hiệu quả của các hệ thống này phụ thuộc vào khả năng công nghệ, khung pháp lý và quy trình quản lý tại mỗi quốc gia. Những quốc gia có hệ thống cơ sở dữ liệu phát triển đang tạo ra môi trường kinh doanh và đầu tư bất động sản minh bạch và đáng tin cậy hơn. Qua kết quả nghiên cứu sẽ giúp Việt Nam quản lý về nhà đất được tốt hơn, tính thuế thu nhập cá nhân và thuế tài sản được chính xác và đảm bảo thu đúng, thu đủ cho ngân sách nhà nước.

#### **1.4. Phân tích, đánh giá các công trình nghiên cứu ở Việt Nam và nước ngoài**

Trong những năm gần đây, nhiều quốc gia trên thế giới, CSDL đất đai nói chung hay CSDL giá đất nói riêng được chú trọng, được đầu tư xây dựng từ khá sớm và đồng bộ. Dữ liệu không gian về đất đai được tích hợp thêm nhiều lớp thông tin khác có liên quan như dữ liệu địa chính, dữ liệu quy hoạch, dữ liệu về giá đất... Việc xây dựng CSDL đất đai đã được các nước đầu tư và thực hiện từ lâu, đạt được một số thành tựu nhất định. Các thông tin về giá đất hầu như đều được tích hợp trong CSDL đất đai và đều hướng tới việc triển khai, phát triển hệ thống thông tin đất đai trên nền tảng WebGIS. Việc xây dựng được các hệ thống như vậy sẽ góp phần hỗ trợ cho các công tác quản lý và làm minh bạch hơn thị trường bất động sản

Một số quốc gia (Hàn Quốc, Thụy Điển, Úc, Mỹ, Anh) rất thành công trong xây dựng hệ thống thông tin đất đai do đã dành nguồn đầu tư thích đáng để xây dựng hành lang pháp lý, phát triển phần mềm ứng dụng, đầu tư trang thiết bị, hạ tầng mạng và xây dựng CSDL đất đai, đào tạo nguồn nhân lực, tuyên truyền, nâng cao nhận thức của người dân. Tại Mỹ, Anh, hệ thống thông tin rất hiện đại, được tin học hóa ở trình độ cao, được đầu tư rất lớn, tạo ra những phần mềm để xây dựng hệ thống thông tin đất đai phục vụ đặc lực công tác quản lý đất đai. Tại Úc, tất cả các thửa đất đã được số hóa và quản lý trên hệ thống máy tính. Dữ liệu không gian của thửa đất đã được lưu trữ trong máy tính theo dạng hệ quản trị CSDL. Các dữ liệu này được chuẩn hóa bằng các kế hoạch khảo sát, ghi chép hiện trường với các phép đo pháp lý hoặc các phép đo đồ họa dựa trên các máy móc kỹ thuật số. Dữ liệu hồ sơ địa chính được thu thập, đánh giá và chuẩn hóa theo từng bang

**\* *Tại Việt Nam***

Nhận thấy tầm quan trọng của việc xây dựng CSDL giá đất, Bộ TN&MT đã ban hành Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT quy định kỹ thuật về CSDL đất đai và Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/4/2017 quy định về quy trình xây dựng CSDL đất đai. Hai quy định trên bước đầu đã đưa ra những hướng dẫn kỹ thuật cũng như quy trình xây dựng hợp phần CSDL giá đất thuộc CSDL đất đai. Ở các địa phương, việc xây dựng hệ thống thông tin giá đất đã phát huy hiệu quả tích cực phục vụ cho quá trình quản lý, minh bạch giá đất, khắc phục những hạn chế của bảng giá đất hiện hành, phù hợp hơn với giá phổ biến trên thị trường tại địa phương để tính toán thu các khoản nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu tạo nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra là cần phải tích hợp và quản lý toàn bộ nguồn dữ liệu CSDL giá đất theo quy định hiện nay gồm có khung giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể, giá đất đấu giá, giá đất chuyển nhượng trên thị trường và đặc biệt hệ thống hướng tới định giá đất hàng loạt tới từng thửa đất

để giúp hoàn thiện hơn quy trình và cách thức quản lý, cập nhật và khai thác CSDL giá đất.

Hiện nay cũng có rất nhiều công trình nghiên cứu liên quan đến xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai ở các địa phương như: “*Nghiên cứu xây dựng hệ thống thông tin giá đất cho TP. Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông*” Nhiệm vụ khoa học và công nghệ do TS. Vũ Lệ Hà làm chủ nhiệm; Bài viết: “*Ứng dụng Arcgis api xây dựng cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai tại huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên*” của Trần Xuân Miên &cs, tạp chí Khoa học đo đạc và bản đồ, năm 2022; Bài viết: “*Nghiên cứu xây dựng công cụ hỗ trợ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện*” của Hoàng Thị Tâm, Nguyễn Thị Chi và Nguyễn Thị Thảo (2018). Tạp Chí Khoa học Đo đạc Và Bản đồ....;

**\* Trên thế giới:**

Có một số nghiên cứu và hệ thống đáng chú ý liên quan đến cơ sở dữ liệu giá đất trên khắp thế giới cung cấp cái nhìn sâu sắc về các xu hướng và thách thức hiện tại.

Ví dụ, ở Trung Quốc, một hệ thống web dựa trên GIS đã được phát triển cho huyện Feng để công bố thông tin giá đất trực tuyến, chuyển từ phương pháp truyền thống dựa trên giấy tờ. Hệ thống này tích hợp nhiều công nghệ khác nhau như ArcGIS Server và SQL Server để quản lý dữ liệu không gian và cung cấp bản đồ tương tác về thông tin giá đất, giúp công chúng dễ dàng tiếp cận dữ liệu giá đất hơn và hỗ trợ quy hoạch đô thị

Tại Nhật Bản, các nghiên cứu tập trung vào việc ước tính giá đất bằng cách sử dụng các kỹ thuật tiên tiến như học máy và phân tích hồi quy. Những phương pháp này được áp dụng để dự đoán giá đất bằng cách phân tích các yếu tố khác nhau như các biến số về môi trường và kinh tế, chứng tỏ tầm quan trọng của các phương pháp tiếp cận dựa trên dữ liệu trong việc tìm hiểu xu hướng giá đất. Nghiên cứu của Oliver T Coomes, Graham K MacDonald, Yann le Polain de Waroux “*Geospatial Land Price Data: A Public Good for Global Change Science and Policy*” 2018.

Trên toàn cầu, các nghiên cứu như ở Fukushima , Nhật Bản và Hàn Quốc cũng đã khám phá mối quan hệ giữa giá đất và các yếu tố như phát triển đô thị và nguy cơ môi trường. Ở Hàn Quốc, thống kê không gian đã được áp dụng để ước tính giá trị đất dựa trên dữ liệu giao dịch thực tế, nhấn mạnh việc sử dụng các mô hình thống kê địa lý trong phân tích giá đất. Những nghiên cứu này nhấn mạnh xu hướng ngày càng tăng của việc sử dụng công nghệ không gian địa lý và học máy để nâng cao tính chính xác và khả năng tiếp cận thông tin giá đất, hỗ trợ quy hoạch đô thị và quản lý bất động sản “*A comparative study of land price estimation and mapping using regression kriging and machine learning algorithms across Fukushima prefecture, Japan, 2020*”

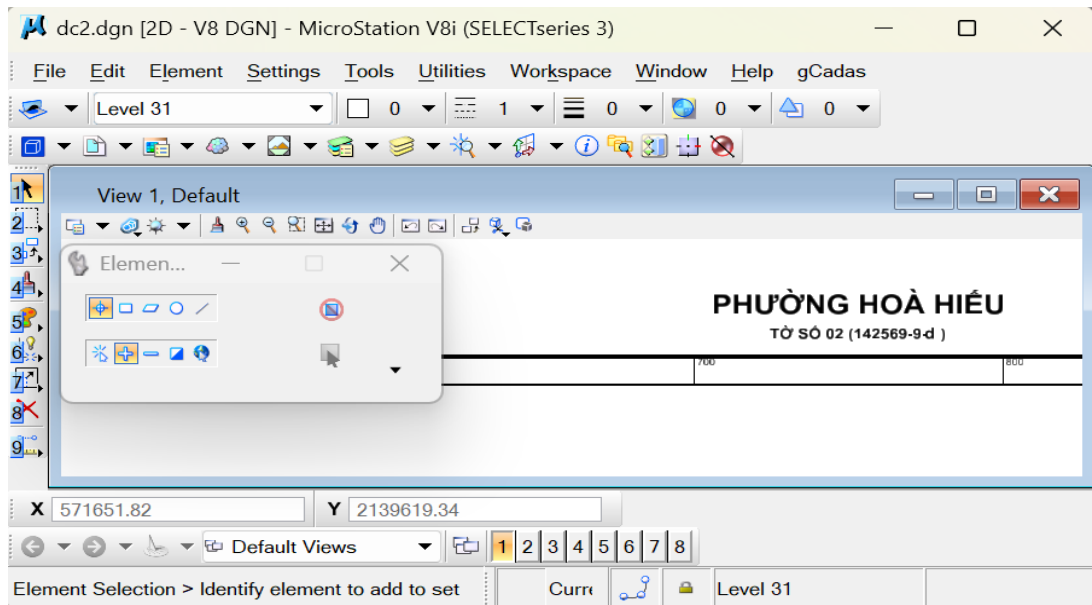
Nhìn chung, các công trình nghiên cứu, bài viết đã chỉ ra các cơ sở lý luận và thực tiễn trong công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên thế giới và ở nước ta. Những kết quả này đã giúp cho việc hình thành cơ sở khoa học và thực tiễn cho đề tài “*Nghiên cứu ứng dụng phân hệ Gia Dat Desktop của phần mềm VBDLIS hỗ trợ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất*” Thực nghiệm tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An”.

## **1.5. Giới thiệu một số phần mềm sử dụng trong đề tài**

### ***1.5.1. Phần mềm MicroStation V8i***

MicroStation là phần mềm CAD truyền thống và nổi tiếng nhất của tập đoàn Bentley(Mỹ) chuyên cung cấp các giải pháp để tạo, quản trị và xuất bản nội dung thuộc các lĩnh vực kiến trúc, công nghiệp, xây dựng. MicroStation V8i là phiên bản mới nhất được công bố, hỗ trợ tất cả các định dạng CAD chuẩn hiện nay là DWG của AutoCAD. MicroStation V8i có khả năng quản lý khá mạnh, cho phép xây dựng, quản lý các đối tượng đồ họa thể hiện các yếu tố bản đồ. Khả năng quản lý cả dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính rất lớn, tốc độ khai thác và cập nhật nhanh chóng phù hợp với hệ thống quản lý dữ liệu lớn. Do vậy nó thuận lợi cho việc thành lập các loại bản đồ địa hình, địa chính từ các nguồn dữ liệu và các thiết bị đo khác nhau. Dữ liệu không gian được tổ chức theo kiểu đa lớp tạo cho việc biên tập, bổ xung rất tiện lợi. MicroStation

V8i cho phép in bản đồ và các bản vẽ thiết kế theo nhiều hệ thống tọa độ khác nhau.



**Hình 1.1: Giao diện phần mềm MicroStation V8i**

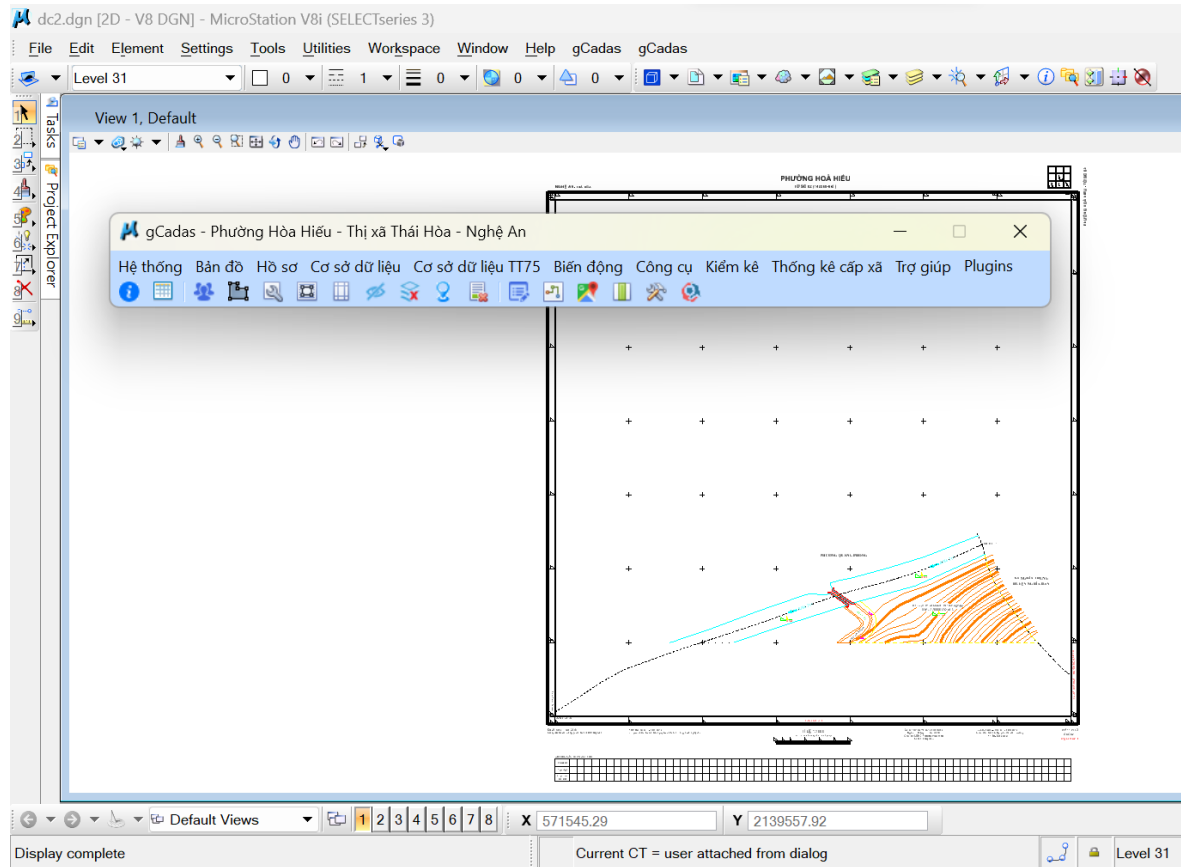
Cũng như các phần mềm chuyên dụng khác, việc xây dựng dữ liệu không gian trong Microstation V8i là tạo ra cơ sở dữ liệu bản đồ số. Dữ liệu không gian được tổ chức theo nguyên tắc phân lớp các đối tượng mã hoá, số hoá để có hệ tọa độ trong hệ tọa độ bản đồ và được lưu trữ chủ yếu ở dạng vector. Các đối tượng bản đồ số được tạo ra từ các nguồn tư liệu khác nhau tùy thuộc vào phương pháp thành lập bản đồ (lấy từ trị đo hoặc lấy từ ảnh hàng không, các bản đồ giấy thông qua máy quét hay bản đồ số trên các phần mềm khác).

Các bản vẽ trong Microstation V8i được ghi dưới dạng các file \*.dgn. Mỗi file bản vẽ đều được định vị trong một hệ tọa độ nhất định với các tham số về lưới tọa độ, đơn vị tọa độ, phạm vi làm việc, số chiều của không gian làm việc. Ngoài ra, các file dữ liệu của bản đồ cùng loại được tạo dựa trên nền của một file chuẩn (seed file) được định nghĩa đầy đủ các thông số toán học bản đồ, hệ đơn vị đo được tính theo giá trị thực địa làm tăng giá trị chính xác và hệ thống nhất giữa các file bản đồ.

### **1.5.2. Phần mềm Gcadas**

Gcadas là phần mềm thành lập bản đồ địa chính, cấp GCN, xây dựng dữ liệu địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và phục vụ hệ thống công

tác thống kê, kiểm kê đất đai chạy trên nền tảng MicroStation v8i. Được nghiên cứu và sản xuất bởi eKiGIS.ISC với mục đích tăng hiệu năng công việc, biên tập bản đồ và các dữ liệu chuẩn theo quy định của Bộ tài nguyên và Môi trường.



**Hình 1.2: Giao diện phần mềm Gcadas**

\* *Ưu điểm của phần mềm gCadas trong thành lập bản đồ địa chính:*

- Phần mềm chạy trên MicroStation V8i cho nhu cầu thành lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp GCN và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.
- Nhiều công cụ tự động hoá giúp tăng năng suất lao động, giảm thời gian nội nghiệp
- Lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất và đo đạc, lập BDDC đối với các công ty Nông – Lâm trường.
- Cập nhật liên tục các mẫu GCN của các tỉnh thành trong cả nước.
- Tuân thủ theo các quy định mới nhất của bộ TN&MT trong lĩnh vực Quản lý đất đai



### 1.5.3. Phần mềm Giadat Desktop

Giadat Desktop là phân hệ của phần mềm VBDLIS phục vụ cho công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất một cách chuyên nghiệp với những tính năng độc đáo và đơn giản với người sử dụng. Phần mềm được viết trên môi trường VIETBANDO DESKTOP, một môi trường đồ họa với đầy đủ những tính năng mạnh mẽ nhất, rất thuận tiện cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu.

#### A. Cài đặt cấu hình tính giá cho từng thửa

Cài đặt các thông tin chung để áp dụng nhập liệu, tính giá cho từng thửa đất của một tỉnh hoặc thành phố trực thuộc trung ương. Các thông số này chỉ cài đặt một lần duy nhất cho một tỉnh. Hộp thoại này sẽ hiển thị khi người dùng tạo mới hoặc mở một file Cơ sở dữ liệu giá đất (\*.vdf ). Hoặc chọn từ chức năng Cấu hình.

#### B. Hệ thống

+ Cấu hình

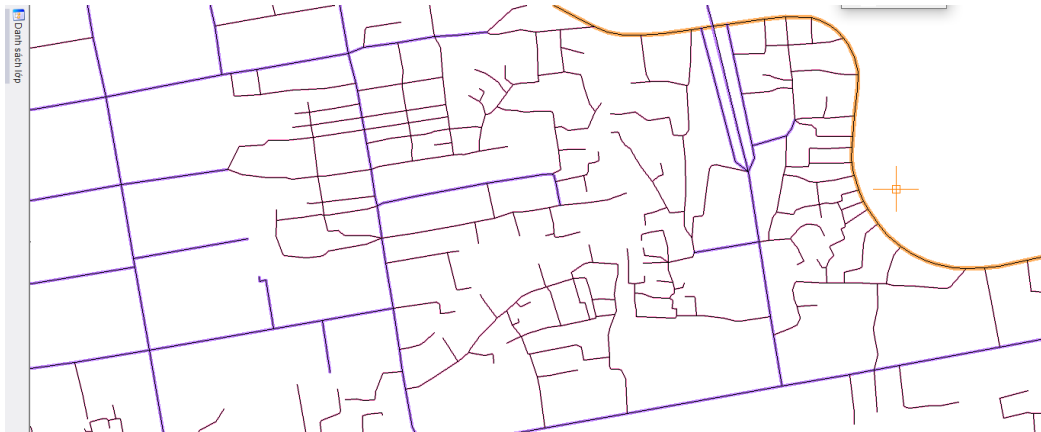
+ Dữ liệu đầu vào để thi công giá đất

a. Lớp dữ liệu giao thông:

Field Name	Data Type	Indexing
tenDuong	String	None
tuDoan	String	None
denDoan	String	None
beRong	Double	None
capDuong	Integer	None
loaiDuong	Integer	None
Gia	Double	None
donVi	String	None
ghiChu	String	None

Hình 1.3: Lớp dữ liệu giao thông

b. Lớp dữ liệu thửa đất :



**Hình 1.4: Lớp dữ liệu thửa đất**

c. Lớp kết quả Giá đất xác định đến từng thửa :

Chỉnh sửa cấu trúc bảng thuộc tính

Tên lớp :

Danh sách trường :

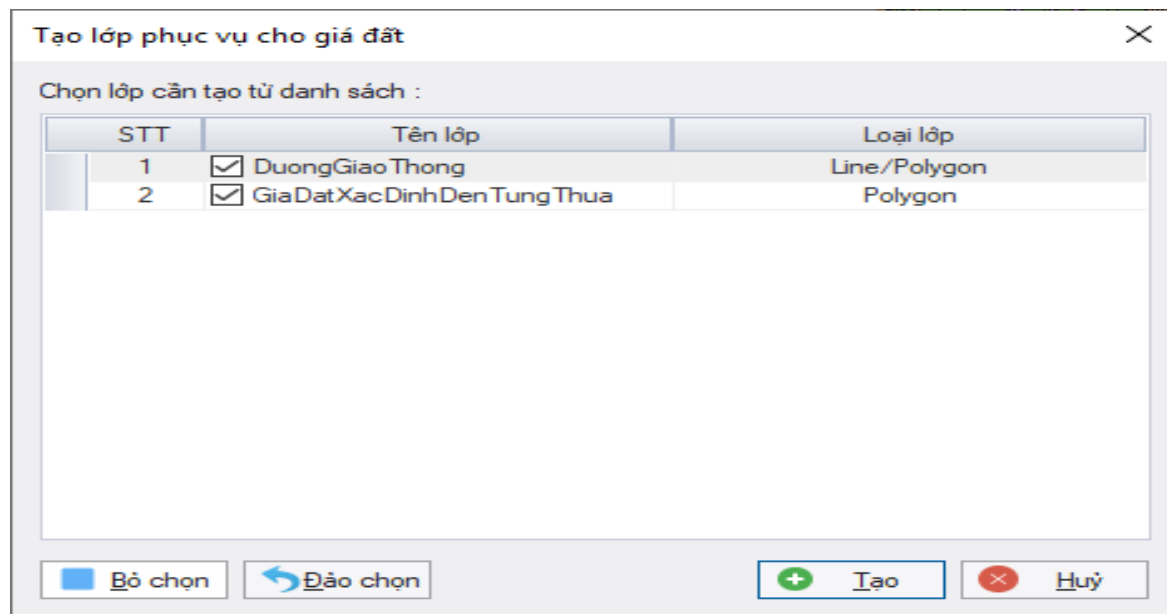
Field Name	Data Type	Indexing
giaDatID	String	None
thuaDatID	String	None
soHieuToBanDo	Integer	None
soThuTuThua	Integer	None
maXa	String	None
viTriDat	Integer	None
khuVucDat	String	None
maLoaiDat	String	None
Gia	Double	None
tenDuong	String	None
tuDoan	String	None
denDoan	String	None
giaCuTheID	String	None
giaThiTruongID	String	None
bangGiaDatID	String	None
soQuyetDinh	String	None
ngayBanHanh	String	None

Thêm  
Xóa  
Xóa tất cả  
Lên  
Xuống  
Áp dụng

**Hình 1.5: Lớp kết quả giá đất**

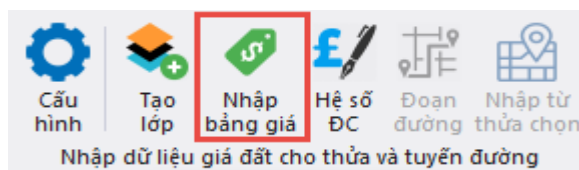
d. Nhập dữ liệu giá đất cho thửa và tuyến đường giao thông :

+ Tạo lớp :



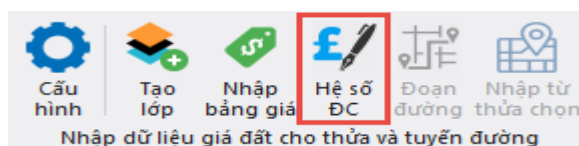
Hình 1.6: Tạo lớp

+ Nhập bảng giá :



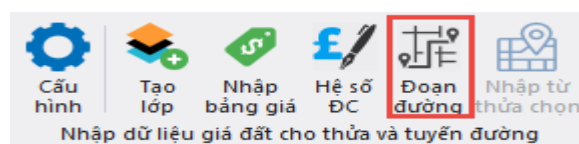
Hình 1.7: Nhập bảng giá

+ Hệ số điều chỉnh Bảng giá đất :



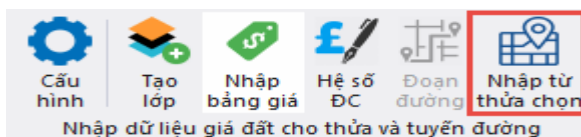
Hình 1.8: Hệ số điều chỉnh

+ Nhập giá cho thửa theo đoạn đường đã chọn :



Hình 1.9: Nhập giá cho thửa đất

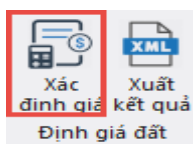
+ Nhập giá cho các thửa đã chọn :



**Hình 1.10: Nhập giá cho các thửa**

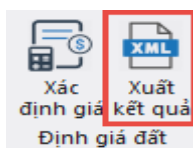
### C. Định giá thửa đất

#### a. Xác định giá :



**Hình 1.11: Xác định giá**

#### b. Xuất kết quả :



**Hình 1.12: Xuất kết quả**

## 1.6. Cơ sở pháp lý

- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 Luật đất đai
- Luật số 16/2023/QH15, ngày 19/6/2023, Luật giá
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, ngày 27/6/2024 Quy định về giá đất
- Nghị định số 12/2024/NĐ-CP, ngày 05/02/2024, Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2024/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai
- Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 Quy định về bản đồ địa chính
- Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị

định số 4/2014 NĐ-CP và Nghị định số 44/2014 NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của hính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng năm 2015

- Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/04/2017 Quy định quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

- Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT ngày 28/12/2015 Quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai.

- Nghị định số 47/2024/NĐ-CP Quy định về danh mục cơ sở dữ liệu quốc gia; việc xây dựng, cập nhật, duy trì, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quốc gia

- Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của HĐND tỉnh về việc thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024;

- Quyết định số 43/2019/QĐ-UBND Quyết định ban hành bảng giá đất trên địa bàn thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024

## **CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **2.1. Phạm vi nghiên cứu của đề tài**

Phạm vi không gian: Phường Hoà Hiếu, Thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An

Phạm vi thời gian: 2020 - 2023

### **2.2. Đối tượng nghiên cứu**

Nghiên cứu ứng dụng phân hệ GiaDat Desktop hỗ trợ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

### **2.3. Tính mới, tính sáng tạo và hiệu quả công nghệ, kinh tế của đề tài.**

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 các địa phương chưa thực sự đưa công nghệ vào công tác quản lý của mình.

Sự phát triển của máy tính càng càng 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

### **2.4. Phương pháp nghiên cứu và kỹ thuật sử dụng**

#### ***2.4.1. 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

#### **2.4.2. 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.

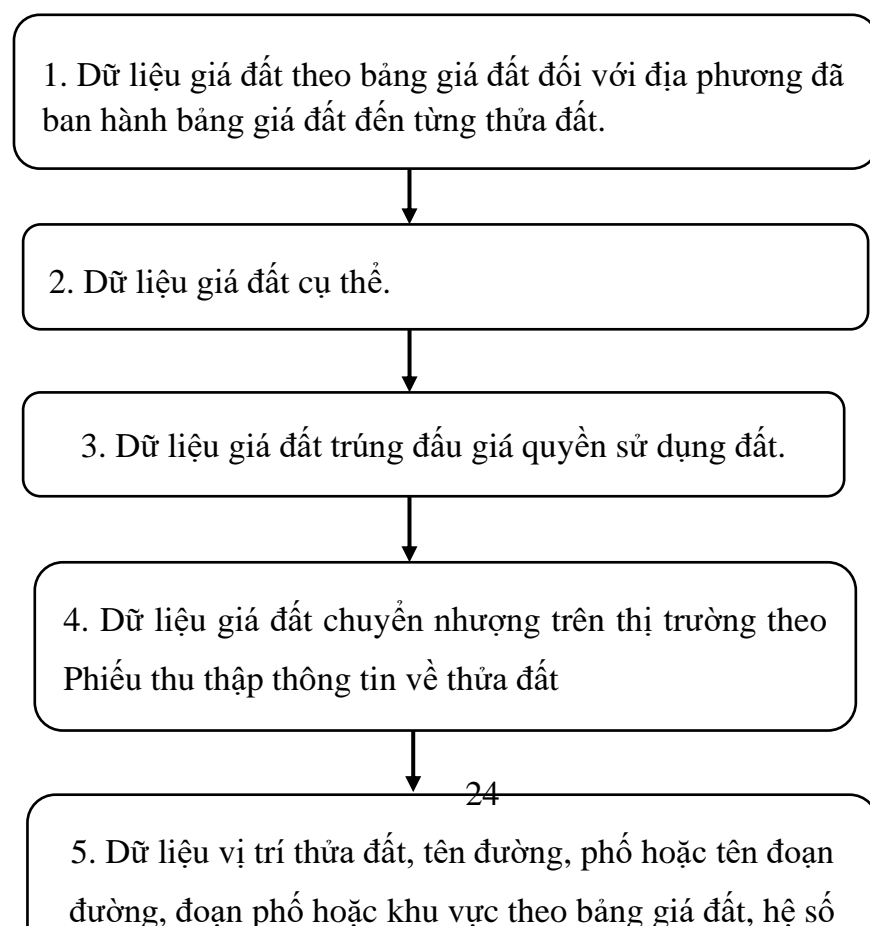
#### **2.4.3. Phương pháp kế thừa**

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 phường Hoà Hiếu 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;

#### **2.4.4. Phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất**

Nhập dữ liệu thuộc tính giá đất vào cơ sở dữ liệu giá đất gồm:

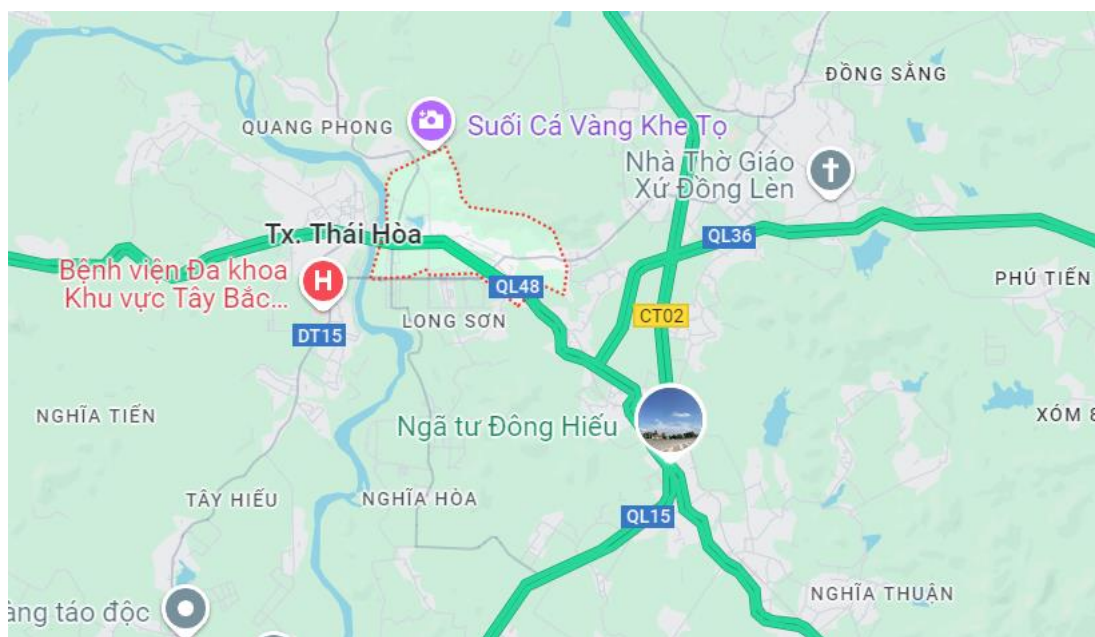


## CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

### 3.1. Khái quát về địa bàn phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An

#### 3.1.1. Điều kiện tự nhiên

##### a. Vị trí địa lý



**Hình 3.1: Sơ đồ vị trí phường Hoà Hiếu**

Hòa Hiếu là một phường thuộc thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An  
Phía Bắc giáp xã Nghĩa Trung (huyện Nghĩa Đàn),  
Phía Tây Bắc giáp phường Quang Phong  
Phía Nam giáp phường Long Sơn  
Phía Tây giáp phường Quang Tiến (lấy Sông Hiếu làm địa giới)  
Phía Đông giáp phường Long Sơn và 2 xã Nghĩa Mỹ, Nghĩa Trung (Nghĩa Đàn).

Phường Hoà Hiếu có diện tích 451,60 ha, dân số trên 10.600 người

Phường Hoà Hiếu 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.

Từ phường Hoà Hiếu dọc theo Quốc lộ 48 ngược lên phía Tây là các huyện Quỳnh Hợp, Quỳnh Châu, Quỳnh Phong và đến tận biên giới Việt - Lào. Xuôi



về phía Đông giao cắt đường Hồ Chí Minh tại xã Đông Hiếu, đến các huyện Quỳnh Lưu, Diễn Châu và Quốc lộ 1A. Từ Quốc lộ 15 ngược lên phía Tây Bắc là huyện Nghĩa Đàn, theo đường Hồ Chí Minh đến huyện Như Xuân và các huyện miền Tây của tỉnh Thanh Hoá. Xuôi về phía Nam là các huyện Tân Kỳ, Đô Lương.

- Sông Hiếu khởi nguồn từ biên giới Việt - Lào tích góp thêm nguồn nước của vùng núi rừng Tây Bắc Nghệ An trước khi hoà vào Sông Lam (Sông Cả), con sông lớn nhất xứ Nghệ. Đoạn chảy qua phường Hoà Hiếu có độ dài trên 1.000m.

#### *b. Khí hậu*

Phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà 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).

Nhiệt độ trung bình năm là 23 - 25 °C, nóng nhất là 41,6 °C, nhiệt độ thấp nhất 15 °C; số giờ nắng trong năm từ 1.135 – 2.066 giờ; độ ẩm trung bình 82 - 86,5%. Lượng mưa trung bình hàng năm là 1.591,7 mm. Mưa nhiều từ tháng 8 đến tháng 10 gây úng lụt ở các vùng thấp dọc sông Hiếu; từ tháng 5 đến tháng 8 hàng năm Hoà Hiếu chịu ảnh hưởng của gió Tây Nam làm cho thời tiết khô nóng và hạn hán; song hành với hạn là rét, trong vụ Đông Xuân số ngày có nhiệt độ dưới 15 °C là trên 30 ngày, ảnh hưởng rất lớn tới sự sinh trưởng và phát triển của nhiều loại cây trồng và các hoạt động sản xuất. Ngoài ra gió Tây Nam, bão, lốc, sương muối cũng gây tác hại không nhỏ cho nhiều loại cây trồng hàng năm của thị xã.

Tóm lại, phường Hoà Hiếu có khí hậu đặc trưng là nóng, ẩm mưa nhiều vào mùa hè, khô hanh lạnh về mùa đông, thích hợp với nhiều loại cây trồng tạo điều kiện phát triển nền sản xuất nông nghiệp đa dạng. Song cần có biện pháp phòng chống úng lụt, khô hạn kịp thời và xác định cơ cấu cây trồng hợp lý nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất và mức sống của nhân dân.

### *c. Các nguồn tài nguyên*

#### *Tài nguyên Đất đai:*

- Địa hình lãnh thổ phân bố chủ yếu là đồi núi thoải chiếm khoảng 60% tổng diện tích, đồng bằng thung lũng chiếm khoảng 30%, đồi núi cao chiếm khoảng 10%. Do kiến tạo của địa chất cho nên Hoà Hiếu có những vùng đất tương đối bằng phẳng, quy mô diện tích lớn và tương đối thuận lợi để phát triển nông nghiệp.

- Thổ nhưỡng: Địa bàn Hoà Hiếu có 14 loại đất chính thuộc hai nhóm Thuỷ thành và Đại thành; hai nhóm đất này có ưu điểm là rất hợp với việc trồng các loại cây công nghiệp và cây ăn quả có giá trị kinh tế cao như : Cà phê, cao su, chè, cam, bưởi, mít, quýt, dưa, dưa hấu,...

#### *Tài nguyên nước:*

Chủ yếu là nguồn nước mặt - hệ thống sông suối; nước ngầm không đáng kể. Có dòng sông chảy qua là dòng sông Hiếu cùng với các chi lưu lớn nhỏ chảy qua địa bàn. Nhìn chung khả năng đáp ứng nước sinh hoạt từ nguồn nước ngầm còn hạn chế, về mùa hạn hán tình trạng thiếu nước xảy ra khá phổ biến trên toàn địa bàn.

Tuy nhiên, với hệ thống sông suối phân bố khá đồng đều chảy qua địa bàn và một loại các hồ nước lớn như Khe Thung, Khe Lãng...đang được đầu tư nâng cấp sẽ từng bước đem lại hiệu quả kinh tế cao trong việc phục vụ nước tưới tiêu sản xuất nông nghiệp kết hợp với nuôi các nước ngọt.

#### *Tài nguyên khoáng sản:*

- Đá bọt bazan có trữ lượng khá lớn, phân bố tập trung ở các xã Nghĩa Mỹ và Đông Hiếu.

- Đá vôi và đá Hoa Cương phân bố tập trung chủ yếu ở xã Nghĩa Tiến.

- Sét sản xuất gạch ngói : Trữ lượng khá lớn, phân bố tập trung chủ yếu ở các phường, xã: Long Sơn, Nghĩa Hoà, Quang Tiến, Nghĩa Thuận và Nghĩa Tiến.

- Cát, sỏi xây dựng và vàng sa khoáng: Phân bố tập trung ở các xã, phường có Sông Hiếu chảy qua như: Hoà Hiếu, Quang Phong, Quang Tiến, Nghĩa Hoà, Long Sơn,....

*Tài nguyên rừng:*

- Diện tích rừng có đến thời điểm hiện nay hơn 3.000ha. tổng trữ lượng gỗ khoảng 100.000m<sup>3</sup> (chưa tính nứa, mét, tre...)

- Tổng quỹ đất có thể phục vụ mục tiêu phát triển Lâm nghiệp khá lớn khoảng 4.073,9ha chiếm 30,14% tổng diện tích tự nhiên.

### ***3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế xã hội***

Kinh tế - xã hội phường Hoà Hiếu tiếp tục diễn ra trong bối cảnh kinh tế gặp nhiều khó khăn: thời tiết nắng nóng kéo dài, giá cả nhiều hàng hóa, vật tư tăng cao, làm ảnh hưởng lớn đến đời sống và sản xuất của nhân dân. Tuy nhiên, dưới sự lãnh đạo của đảng ủy, sự chỉ đạo, điều hành trực tiếp của UBND, sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, quyết tâm, đồng lòng ủng hộ của toàn thể nhân dân, nhờ đó kinh tế trên địa bàn tiếp tục tăng trưởng; thu ngân sách đạt kết quả tích cực; an sinh - xã hội; quốc phòng - an ninh được đảm bảo; công tác cải cách hành chính, hiệu lực, hiệu quả.

#### ***a. Kinh tế***

##### ***1. Tăng trưởng kinh tế***

Kinh tế tiếp tục tăng trưởng khá, cơ cấu chuyển dịch đúng hướng, sản xuất kinh doanh một số ngành, lĩnh vực có chuyển biến tích cực, nhiều mô hình phát triển kinh tế có hiệu quả được triển khai và nhân rộng; hình thành nhiều sản phẩm hàng hóa có giá trị kinh tế cao

Tốc độ tăng trưởng kinh tế đạt 8,43% (cao hơn tốc độ tăng trưởng 6 tháng đầu năm 2022 là 0,7%). Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội đạt 1.567 tỷ đồng tăng 17% so với cùng kỳ năm 2022. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch tích cực.

##### ***2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế***

Trong những năm gần đây thị xã 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.

Cơ cấu kinh tế của Phường Hoà Hiếu trong những năm qua có bước chuyển dịch đúng hướng, giảm tỷ trọng ngành nông nghiệp và tăng tỷ trọng ngành công – xây dựng.

### *3. Sản xuất nông – lâm – thủy sản*

- Tổng giá trị sản xuất theo giá tăng thêm hiện hành ngành nông, lâm, thủy sản ước đạt 3.363 triệu đồng, tăng 2,05 % so với cùng kỳ năm 2022.

- Tổng diện tích gieo trồng 18,75 ha, sản lượng quy thóc 70 tấn, đạt 54% KH. Diện tích rừng trồng và rừng tái sinh 145,92 ha.

- Tổng đàn gia súc, gia cầm trên địa bàn: 10.850 con; tổ chức tiêm phòng chống dịch bệnh cho gia súc, gia cầm; cấp phát 55 lít thuốc phun tiêu độc khử trùng cho các hộ chăn nuôi trên địa bàn. Có 6,72 ha nuôi thủy sản, khai thác 5 ha với sản lượng 7 tấn.

### *4. Công nghiệp và xây dựng*

Giá trị sản xuất theo giá tăng thêm hiện hành ngành công nghiệp, xây dựng ước đạt 84.445 triệu đồng, tăng 4,1% so với cùng kỳ năm 2022.

- Quyết toán 01 công trình xây dựng: “Sửa chữa, nâng cấp các hạng mục phụ trợ UBND phường Hoà Hiếu” với tổng mức phê duyệt 468.445.000 đồng.

- Hoàn thành thủ tục chuẩn bị khởi công xây dựng công trình tại các trường THCS Hoà Hiếu 1 và Mầm non. Thanh lý tài sản công 04 công trình. Tiến hành nâng cấp sửa chữa cổng, bờ rào, nhà để xe trụ sở UBND phường.

### *5. Thương mại dịch vụ*

- Tổng số hộ kinh doanh cá thể 830 hộ, trong đó: hộ thu nhập thấp 337 hộ, hộ nộp thuế khoán 493 hộ, số thuế nộp 278,6 triệu đồng/1 tháng; có 589 lượt xin miễn giảm thuế tháng, giảm 328 triệu đồng; 15 hộ ngừng kinh doanh, giảm 36.4 triệu đồng/tháng; 26 hộ đăng ký kinh doanh mới, tăng 17,5 triệu đồng/tháng.

- Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Hồng Thái quản lý, khai thác, sử dụng nguồn thu tại Chợ Hiếu theo đúng quy định; làm tốt công tác bảo vệ thực vật, thủy

lợi, công tác khuyến nông. Dịch vụ cho vay tín dụng nội bộ với tổng nguồn vốn 1.290 triệu đồng, dư nợ cho vay 865 triệu đồng với 26 hộ vay.

- Các tổ tiết kiệm và vay vốn NHCSXH quản lý tốt nguồn vốn được ủy thác. Tính đến 11/9/2023 có 639 hộ vay với tổng dư nợ là 41.338.219.329 đồng.

#### *6. Quản lý đất đai – xây dựng; đô thị - môi trường*

- Tiếp nhận 100 hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất. Lập tờ trình đề nghị thu hồi đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại tổng hợp Hùng Tiến; khu đô thị Long Sơn 1; tuyến đường trục dọc D3 thuộc các dự án xây dựng hạ tầng giao thông trung tâm đô thị mới Thái Hoà; khảo sát lựa chọn địa điểm, lập quy hoạch chia lô đấu giá đất ở trên địa bàn phường.

- Đăng ký nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất năm 2023. Phối hợp với Đơn vị tư vấn rà soát lại diện tích và làm việc với 15 hộ trúng đấu giá khu vực Ao Cạn, khối Tân Liên từ năm 2007 và thống nhất với dự thảo phương án điều chỉnh quy hoạch chia lô đất ở của đơn vị tư vấn.

- Phối hợp với Hội đồng bồi thường GPMB tái định cư rà soát, dự kiến 22 lô đất tái định cư thực hiện Dự án mở rộng khuôn viên Bàu Sen. Phối hợp với Sở Tài nguyên môi trường, Phòng Tài nguyên môi trường thị xã giao đất thực địa cho Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng Hùng Tiến.

- Kiểm tra, đánh giá tài sản hình thành các công trình tại trường Tiểu học Hòa Hiếu 1 bị ảnh hưởng bởi dự án đường ngang nội thị N7; thông báo thực hiện kế hoạch cấp GCNQSD đất lần đầu, cấp đổi GCNQSD đất trên địa bàn phường. Rà soát tình trạng sử dụng đất của thân nhân người có công với cách mạng đề nghị UBND thị xã miễn giảm tiền sử dụng đất cho 01 trường hợp.

- Hướng dẫn 75 hộ gia đình hoàn thiện hồ sơ cấp giấy phép xây dựng nhà ở. Phối hợp chi cục thuế Phủ Quỳ II thu 160.000.000 đồng tiền thuế xây dựng nhà ở tư nhân.

- Ký cam kết với 100 tổ chức, cá nhân trên tuyến đường Nguyễn Trãi về đảm bảo trật tự ATGT.

- Tổ chức họp nhân dân các khối Tân Phú, Tân Thành, Kim Tân để xin ý kiến về trồng cây xanh đô thị tại các tuyến đường Chu Huy Mân, Nguyễn Trãi, Trần Hưng Đạo và đường N6.

- Tiếp nhận 244 tấn xi măng để làm mới, nâng cấp đường giao thông đô thị, công trình công cộng và công trình thủy lợi cho các khối đăng ký, với tổng chiều dài 1620,0m (*hiện nay các khối đã hoàn thành*); Lập Tờ trình đề nghị hỗ trợ kinh phí mua tủ lạnh bảo quản vắc xin tiêm phòng bệnh cho đàn gia súc, gia cầm.

## *b. Văn hoá - Xã hội*

### *1. Công tác tuyên truyền*

- Tuyên truyền trên hệ thống FM của phường các chủ trương chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước, các ngày lễ trọng đại của đất nước, 15 năm thành lập thị xã, Ngày thành lập Đảng bộ phường Hoà Hiếu (20/10); Công tác cải cách hành chính, Đề án 06/CP; Công tác giải tỏa hành lang an toàn giao thông, phòng chống đuối nước.... Tuyên truyền 175 băng rôn và cờ phướn. Phát sóng 41 chương trình, với 241 tin bài.

- Ban hành các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn tổ chức các hoạt động văn hóa, văn nghệ chào mừng, các ngày lễ trong năm .

### *2. Văn hoá, văn nghệ - thể dục thể thao*

- Tham gia các hoạt động chào mừng kỷ niệm 15 năm Ngày thành lập thị xã; đạt giải nhì toàn đoàn Lễ hội Làng Vạc lần thứ XXIV; giải nhất toàn đoàn Hội thi “Tiếng hát Làng Sen năm 2023”; giải 3 cuộc thi “Festival Dân ca Ví, Dặm Nghệ Tĩnh năm 2023”; giải 3 Hội thi “Hòa giải viên giỏi” do thị xã tổ chức.

- Ban hành các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn tổ chức các hoạt động văn hóa, văn nghệ chào mừng, các ngày lễ trong năm.

- Phối hợp UBND thị xã tổ chức Lễ phát động “*Toàn dân tập bơi, phòng tránh tai nạn đuối nước và tháng hành động trẻ em năm 2023*” tại trường THCS Hòa Hiếu

### *3. Công tác y tế, dân số, trẻ em*

- Trạm Y tế khám, chữa bệnh cho 7.010 lượt người; tuyên truyền và tư vấn 7.300 lượt người; tiêm phòng 907 lượt trẻ em; khám 325 lượt phụ nữ có thai. Tổ chức chiến dịch uống Vitamin A, 100% trẻ tham gia. Tiêm vắc xin phòng Covid-19 đợt 74, 75 cho 98 người từ 18 tuổi trở lên.

- Kiểm tra an toàn thực phẩm tại 10 cơ sở sản xuất, kinh doanh trên địa bàn, đề nghị Chủ tịch UBND thị xã xử phạt vi phạm hành chính 01 trường hợp. Phối hợp Đoàn kiểm tra liên ngành thị xã kiểm tra hồ sơ pháp lý việc chấp hành pháp luật về hoạt động hành nghề y, dược ngoài công lập, dịch vụ y tế ngoài công lập (có mặt 46/61 cơ sở; 15 cơ sở vắng mặt).

- Triển khai kế hoạch thực hiện Chỉ thị số 07-CT/TW ngày 06/7/2021 của Ban Bí thư về “Tăng cường lãnh đạo công tác phòng, chống HIV/AIDS, tiến tới chấm dứt AIDS tại Việt Nam trước năm 2030” trên địa bàn phường.

- Phối hợp với Chi cục Dân số KHHGD tỉnh tổ chức truyền thông tư vấn chăm sóc sức khỏe sinh sản cho phụ nữ trên địa bàn phường.

#### 4. Công tác chính sách

- Trao quà Tết của Chủ tịch nước mức 1, mức 2 cho 398 đối tượng thương bệnh binh, thân nhân liệt sỹ, người có công với cách mạng, tổng số tiền 122.700.000 đồng; quà của Tỉnh cho 08 hộ nghèo với số tiền 1.200.000 đồng; trao quà của Thị xã từ chương trình “Xuân ấm tình người” năm 2023 cho 77 đối tượng khó khăn, ốm đau, bệnh tật với số tiền và quà trị giá 61.600.000 đồng; các nhà tài trợ trao cho 100 hộ với số tiền 50.000.000 đồng; Công ty DV Kim Tiến trao 10 suất quà trị giá 5.000.000 đồng.

- Ban cán sự các khối đã tổ chức tốt lễ mừng thọ cho 139 cụ nhân dịp Tết Quý Mão; nhân dân, thân nhân gia đình ủng hộ cho các chi hội người cao tuổi số tiền 111.290.000 đồng.

- Hướng dẫn và đề nghị hỗ trợ chế độ mai táng phí cho 02 đối tượng người có công, bảo trợ xã hội. Lập danh sách, duyệt chế độ điều dưỡng người có công năm 2023 cho 61 đối tượng. Cấp giấy chứng nhận 08 hộ nghèo; 19 hộ cận nghèo. UBND thị xã tặng quà nhân ngày Quốc tế thiếu nhi cho 03 trẻ em có hoàn cảnh khó khăn. Duyệt chế độ thờ cúng liệt sỹ năm 2023 cho 79 người.

Cắt giảm 03 đối tượng bảo trợ xã hội. Lập danh sách về 02 lao động cư trú bất hợp pháp tại Hàn quốc.

- Đề nghị UBND thị xã hỗ trợ đột xuất 3.600.000 đồng cho gia đình bà Vi Thị Thơm, khối Quyết Thắng có con Đặng Đình Dũng sinh năm 2009 bị thương nặng do tai nạn giao thông. Đề nghị hỗ trợ chế độ mai táng cho bà Đinh Thị Thỹ là thân nhân của ông Đậu Đình Sơn, khối Tân Thắng. Tổ chức họp Hội đồng xác định mức độ khuyết tật năm 2023.

### *5. Công tác giáo dục*

- 5/5 nhà trường duy trì tốt việc dạy và học; đánh giá xếp loại viên chức và chuẩn nghề nghiệp giáo viên theo cấp học; hoàn chỉnh hồ sơ phổ cập giáo dục; bình xét các danh hiệu thi đua theo năm học. Các trường mầm non, tiểu học hoàn thiện hồ sơ bàn giao học sinh chuyên cấp. Trường THCS 2 phối hợp tổ chức Lễ phát động toàn dân tập luyện môn bơi, phòng chống đuối nước năm 2023. Tổ chức công tác tuyển sinh năm học mới 2023-2024, xây dựng kế hoạch chương trình giáo dục các độ tuổi theo chủ đề năm học.

### ***3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường***

#### *a. Thuận lợi*

*Về vị trí địa lý:* Hoà Hiếu là cửa ngõ quan trọng về kinh tế - xã hội của Thị xã Thái Hoà, 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. Với lợi thế về mặt vị trí địa lý, đất đai, nguồn tài nguyên khoáng sản,... và các yếu tố khác đã tạo cho Hoà Hiếu một thế đứng vững chắc để phát triển kinh tế - xã hội ổn định, bền vững.

*Về hạ tầng cơ sở:* 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.



### *b. Khó khăn*

Bên cạnh các điều kiện thuận lợi thì điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên của phường cũng có những mặt hạn chế nhất định:

*Về địa hình:* Địa hình tự nhiên gồm các đồi bát úp và bị chia cắt bởi sông Hiếu, có chỗ sâu trũng và có thung lũng xen kẽ các sườn đồi. Do đó việc đầu tư, bảo trì hạ tầng kỹ thuật tốn kém, khó khăn trong tổ chức quản lý.

*Về tài nguyên thiên nhiên:* Nguồn tài nguyên thiên nhiên tuy đa dạng song chưa đủ điều kiện để mở ra các cơ sở sản xuất công nghiệp lớn đối với phường. Giá trị gia tăng chủ yếu dựa vào sản xuất nông nghiệp nên cơ cấu chuyển dịch không mạnh như địa phương khác.

*Về khí hậu thời tiết:* Không được thuận lợi về mùa mưa do thường kéo dài nhiều ngày, có lúc cường độ mưa tập trung cao, trong mùa mưa đôi lúc có bão, áp thấp nhiệt đới, thảm thực vật rừng còn ít, đất trống còn nhiều, địa hình dốc nên thường gây lũ lớn làm hư hại công trình, ngừng trệ hoạt động sản xuất, gây nhiều thiệt hại về người, tài sản,... mùa khô kéo dài gây thiếu nước có ảnh hưởng, thiệt hại đến sản xuất, sinh hoạt.

*Về cơ sở hạ tầng:* Hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội tuy có sự đầu tư nhưng chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển, hiện vẫn ở tình trạng lạc hậu, chưa đồng bộ. Tại một số xã cơ sở hạ tầng còn kém phát triển, chất lượng công trình thấp, nhất là giao thông, cấp nước, thoát nước, môi trường.

## **3.2 Tình hình quản lý, sử dụng và biến động đất Phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà.**

### **3.2.1 Tình hình quản lý nhà nước về đất đai**

*a. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó*

Thực hiện Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, các quy định của thị xã, trong những năm qua phường Hoà Hiếu đã triển khai kịp thời và đúng quy định. UBND Phường còn chỉ đạo các phòng ban chức năng thường xuyên tuyên truyền, phổ biến nội dung Luật Đất đai mới và các chính sách liên quan đến đất đai.

*b. Xác định địa giới hành chính, phối hợp lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính*

Ranh giới hành chính xã và các xã lân cận đã được xác lập, ký kết và đóng mốc ngoài thực địa theo Chỉ thị số 299/CT-TTg.

*c. Khảo sát đo đạc, đánh giá phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất*

Về công tác đo đạc và lập bản đồ địa chính đã được triển khai và hoàn thành.

*d. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

- Căn cứ nhu cầu sử dụng đất và nguồn ngân sách của địa phương để đăng ký quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thị xã.

- Việc xây dựng, điều chỉnh và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất: Hàng năm, thực hiện chỉ đạo của UBND thị xã Thái Hoà, UBND phường phối hợp với đơn vị tư vấn, phòng TNMT thị xã rà soát bổ sung, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế.

Phối hợp với UBND thị xã trong công tác tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*e. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất*

- Tình hình sử dụng đất của các dự án:

Tổng số dự án đầu tư đang sử dụng đất trên bàn phường, xã lũy kể đến tháng 12 năm 2023 (6 dự án); Tổng số diện tích đã được cấp có thẩm quyền giao, cho thuê (1,215 ha). Trong đó:

+ Dự án được giao đất có thu tiền: Không

+ Dự án được thuê đất:

Buu điện Nghệ An (diện tích 0,02 ha)

Cty TNHH ĐT&XD Anh Huy (khu dịch vụ, kinh doanh tổng hợp và bãi đỗ xe (giao đất năm 2016 với diện tích 0,26 ha – đã triển khai XD)

Công ty TNHH MTV nhà nước xô số kiến thiết Nghệ An (giao đất năm 2016 với diện tích 0,015 ha – Chưa triển khai XD)

Cơ sở thể dục thể thao của Công ty TNHH Phú Đại Lộc (Diện tích 0,57 ha – Chờ phê duyệt)

+ Dự án được giao đất không thu tiền:

Trụ sở công an phường Hoà Hiếu (năm 2020 – Diện tích 0,25 ha)

Trạm y tế phường Hoà Hiếu (năm 2020 – Diện tích 0,1 ha)

- Việc chấp hành các quy định về giao đất, cho thuê đất của các dự án: Thực hiện đúng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

*f. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất*

- Về thu hồi đất:

Thu hồi 0,88 ha đất cơ sở giáo dục do trường THPT dân lập Sông Hiếu để thực hiện dự án xây dựng trường mầm non tư thục Sông Hiếu.

Thu hồi đất thực hiện dự án Long Sơn 1: 0,13 ha đất ở + đất vườn gắn liền với đất ở

- Về thực hiện bồi thường, hỗ trợ (BTHT) giải phóng mặt bằng (GPMB) và tái định cư (TĐC):

Tình hình thực hiện:

+ Về BTHT GPMB: Tổng số phương án BTHT GPMB đã thực hiện 01, nay đã được chi trả hết.

+ Về TĐC: Không

Tiến độ thực hiện GPMB các dự án thường chậm so với tiến độ đề ra, do nhiều nguyên nhân khác nhau trong đó chủ yếu do 2 nhóm nguyên nhân:

Người bị thu hồi đòi hỏi quyền lợi cao hơn so với quy định hiện hành.

Do chưa bố trí nguồn ngân sách kịp thời để thực hiện.

*g. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

Căn cứ quy định của Luật đất đai 2013, các Nghị định của Chính Phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Quyết định của UBND tỉnh Nghệ An, các quy trình thực hiện cấp GCN tình hình thực hiện

hướng dẫn lập hồ sơ cấp GCN trên địa bàn phường cơ bản đảm bảo đúng quy trình, trình tự thủ tục, thời gian thực hiện cấp GCNQSD đất.

*h. Thống kê, kiểm kê*

Thực hiện Công văn số 1880/UBND-TNMT ngày 13/11/2022 của UBND thị xã Thái Hòa về việc triển khai thực hiện công tác thống kê đất đai năm 2023.

Thực hiện Chỉ thị số 15/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019, Quyết định số 1762/QĐ-BTNMT ngày 14 tháng 7 năm 2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành Phương án thực hiện kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019; Kế hoạch kiểm kê đất đai của tỉnh Nghệ An và thị xã Thái Hòa, phường Hòa Hiếu, công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của phường Hòa Hiếu có thuận lợi hơn những kỳ kiểm kê đất đai trước đó là bản đồ kiểm kê đất đai mới được thành lập từ kỳ kiểm kê đất đai năm 2014 (theo Chỉ thị số 21/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT), việc khoanh vẽ dựa trên kết quả đo đạc chính lý biên động xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và có sự theo dõi chính lý hồ sơ địa chính hàng năm chặt chẽ. Chính vì vậy, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và số liệu kiểm kê năm 2019 có độ tin cậy chính xác cao.

*i. Thực hiện phối hợp công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật đất đai*

Phường Hòa Hiếu đã thực hiện phối hợp tốt với các đoàn thanh tra cấp trên theo định kỳ tổ chức các đợt thanh tra, kiểm tra đất đai của các đơn vị sử dụng đất trên địa bàn và đồng thời cũng xử lý nghiêm các đối tượng sử dụng đất trái phép.

*k. Việc giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai*

Cùng với sự phát triển nền kinh tế đã kéo theo sự gia tăng dân số, chính sự gia tăng này là nguyên nhân xảy ra tình trạng tranh chấp đất đai; Công tác giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện cơ bản ở thị trấn dựa trên luật đất

đai và các văn bản dưới luật đã được ban hành, góp phần ổn định sản xuất và giữ vững an ninh trật tự.

*\* Đánh giá chung về công tác quản lý đất đai*

- Công tác quản lý đất đai được thực hiện đúng chính sách và tuân theo pháp luật hiện hành.

- Công tác giao đất và thu hồi đất đối với các cá nhân và tổ chức có nhu cầu sử dụng đất được tiến hành kịp thời, đúng quy định của Luật và các văn bản dưới Luật.

- Công tác phổ biến pháp luật đất đai và các văn bản dưới luật trong nhân dân chưa sâu rộng, việc chấp hành pháp luật, quy chế quản lý đất đai chưa nghiêm túc, tình trạng lấn chiếm, tranh chấp đất đai vẫn còn.

- Người sử dụng đất tự ý mua bán, sang nhượng không thông qua chính quyền địa phương nên khi kê khai đăng ký gặp rất nhiều khó khăn trong việc xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, giấy tờ bị thất lạc, không đủ chứng cứ để xác định nghĩa vụ tài chính.

**3.2.2 Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai**

*\* Hiện trạng sử dụng đất phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà*

Kết quả thống kê đất đai năm 2023 như sau:

Tổng diện tích đất tự nhiên: 451.60 ha. Trong đó:

- Đất nông nghiệp là: 265,56 ha.
- Đất phi nông nghiệp là: 181,28 ha.
- Đất chưa sử dụng là: 4.76 ha.

**Bảng 3.1 Hiện trạng sử dụng đất phường Hoà Hiếu**

Thứ tự	Loại đất	Mã	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính	Tỷ lệ(%)
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(15)	
<b>I</b>	<b>Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)</b>		<b>451.60</b>	
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>265.56</b>	58.80
<b>1.1</b>	<b>Đất sản xuất nông nghiệp</b>	<b>SXN</b>	<b>120.20</b>	26.62
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	16.85	3.73
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	8.31	1.84
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	8.54	1.89
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	103.35	22.89
<b>1.2</b>	<b>Đất lâm nghiệp</b>	<b>LNP</b>	<b>134.54</b>	29.79
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	134.54	29.79
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH		0.00
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD		0.00
<b>1.3</b>	<b>Đất nuôi trồng thủy sản</b>	<b>NTS</b>	<b>10.81</b>	2.39
<b>1.4</b>	<b>Đất làm muối</b>	<b>LMU</b>		0.00
<b>1.5</b>	<b>Đất nông nghiệp khác</b>	<b>NKH</b>		0.00
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>181.28</b>	40.14
<b>2.1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>OCT</b>	<b>77.83</b>	17.24
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT		0.00
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	77.83	17.24
<b>2.2</b>	<b>Đất chuyên dùng</b>	<b>CDG</b>	<b>73.41</b>	16.26
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	3.15	0.70
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	1.23	0.27
2.2.3	Đất an ninh	CAN	0.84	0.19
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	10.32	2.29

2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	9.05	2.00
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	48.81	10.81
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON		0.00
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0.27	0.06
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD	11.03	2.44
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	18.74	4.15
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC		0.00
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK		0.00
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>CSD</b>	<b>4.76</b>	<b>1.05</b>
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	4.76	1.05

(Nguồn: UBND phường Hoà Hiếu)

\* *Biến động sử dụng đất phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà*

Theo số liệu thống kê các loại đất năm 2023 so với năm 2020 số liệu các loại đất biến động như sau:

- Đất nông nghiệp tính đến hết ngày 31/12/2023 là: 265,56 ha, giảm 2,07 ha do chuyển mục đích sang đất ở 1,84 ha, chuyển sang đất đất Khu công viên 0,02 ha (Dự án Lâm Viên Bàu Sen), chuyển sang đất thương mại dịch vụ 0,21 ha và 1 phần chuyển sang đất giao thông (28,9 m<sup>2</sup>).

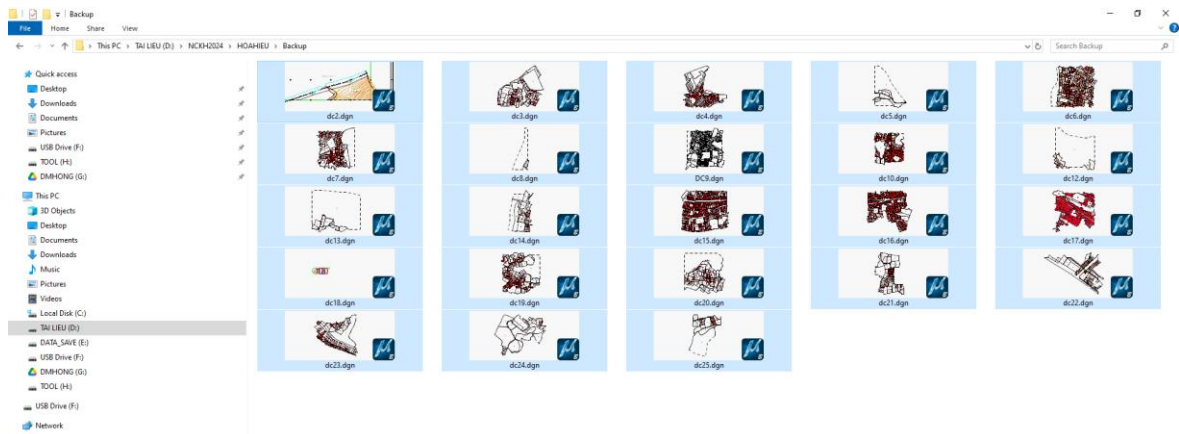
- Đất phi nông nghiệp tính đến hết ngày 31/12/2023 là: 181,28 ha, tăng 2,07 ha do chuyển mục đích 2,07 ha từ đất nông nghiệp.

- Đất bằng chưa sử dụng tính đến hết ngày 31/12/2023 giảm còn: 4.76 ha do chuyển sang đất trồng cây lâu năm, chủ yếu là trồng cao su và chè.

### **3.3 Nghiên cứu ứng dụng phân hệ Gia Dat Desktop của phần mềm VBDLIS xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại Phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An**

#### **3.3.1 Biên tập, chuẩn hóa và cập nhật biến động bản đồ địa chính phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An**

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.

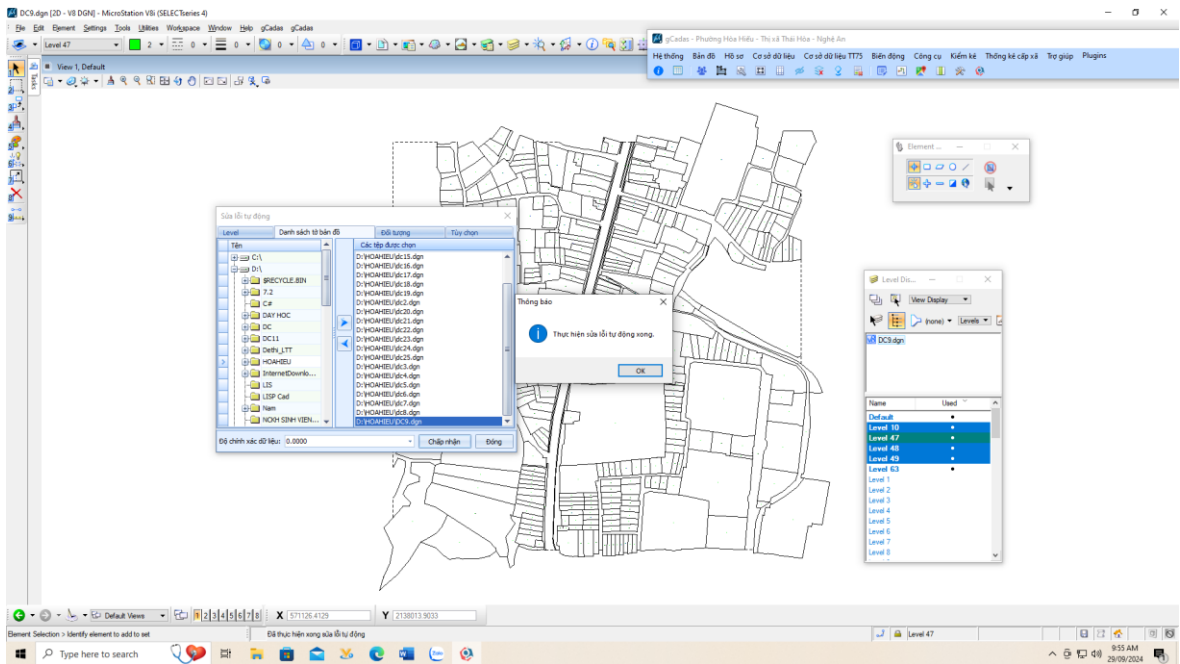


**Hình 3.2: Thư mục chứa 24 mảnh bản đồ đã biên tập lại**

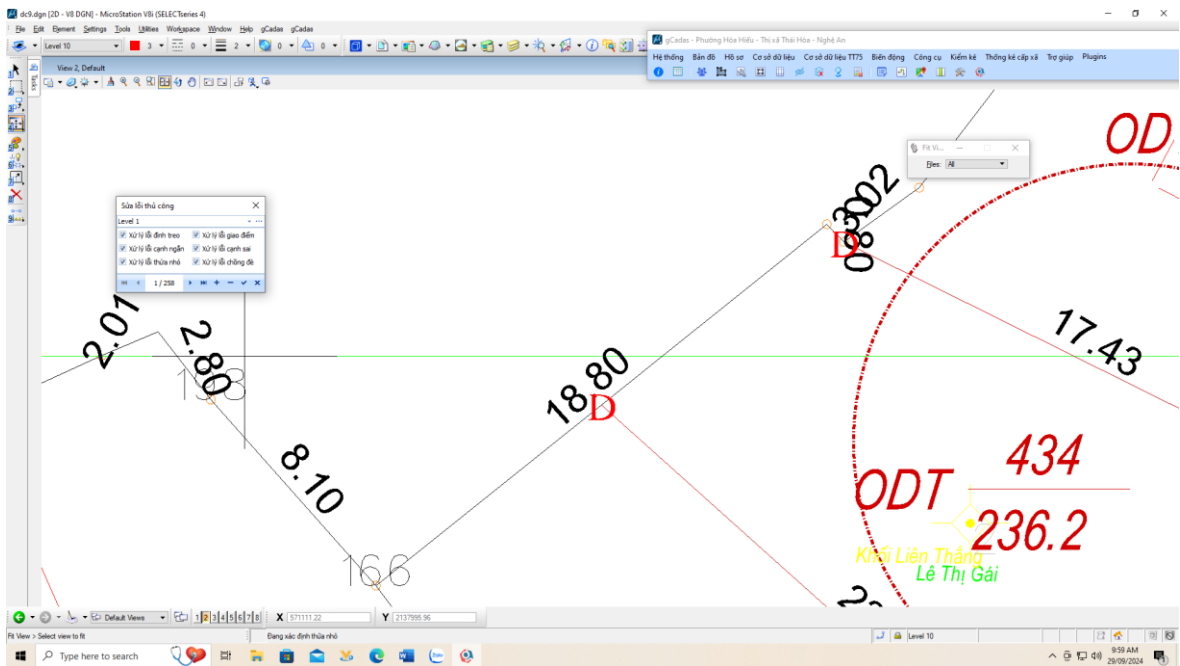
Do bản đồ địa chính dạng số của phường Hoà Hiếu mới được thành lập nên độ chính xác của bản đồ tương đối cao. Tuy nhiên phần đường giao thông như: đường liên xóm, đường liên thôn, đường trục chính nội đồng hay đất thủy lợi... còn chưa khép kín. Do đó cần tiến hành chuẩn hóa từng mảnh bản đồ bằng phần 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.

Để thực hiện phục vụ cho công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất, tôi sẽ tiến hành tìm và sửa lỗi và tạo topo cho các tờ bản đồ trên địa bàn nghiên cứu



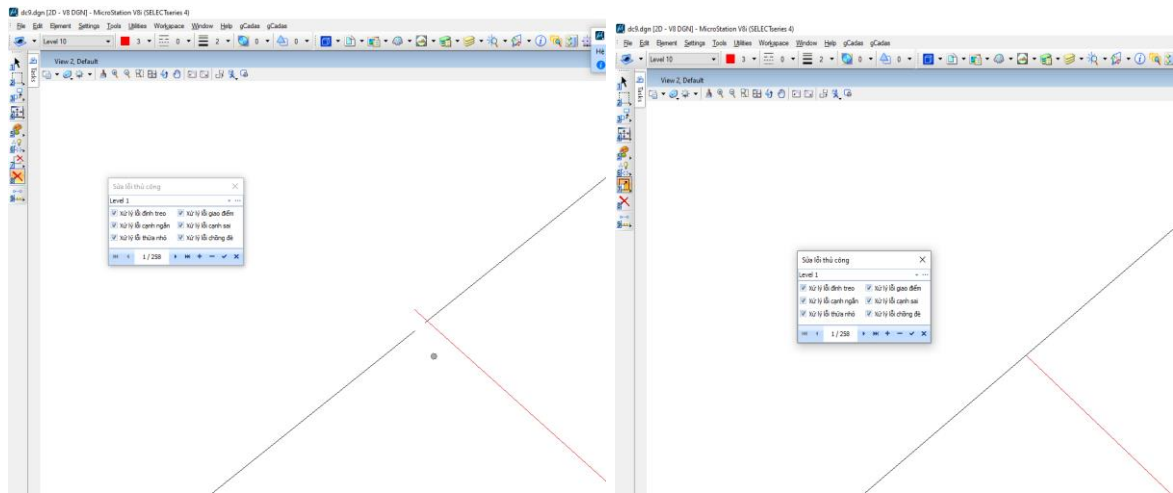


**Hình 3.3: Hình ảnh tự động tìm và sửa lỗi**

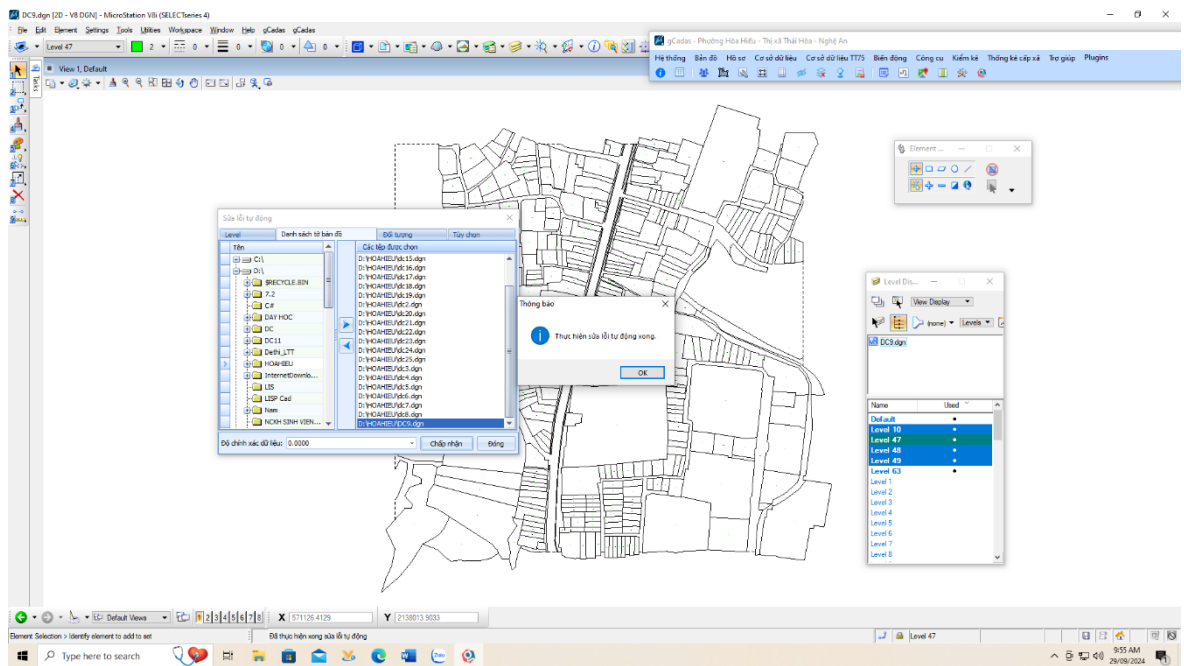


**Hình 3.4: Hình ảnh tìm lỗi**

Sau khi tìm lỗi, phát hiện một số lỗi như chữ đè vạch, các ranh giới bị hở.... Lúc đó sẽ dùng các công cụ bắt điểm để sửa lỗi

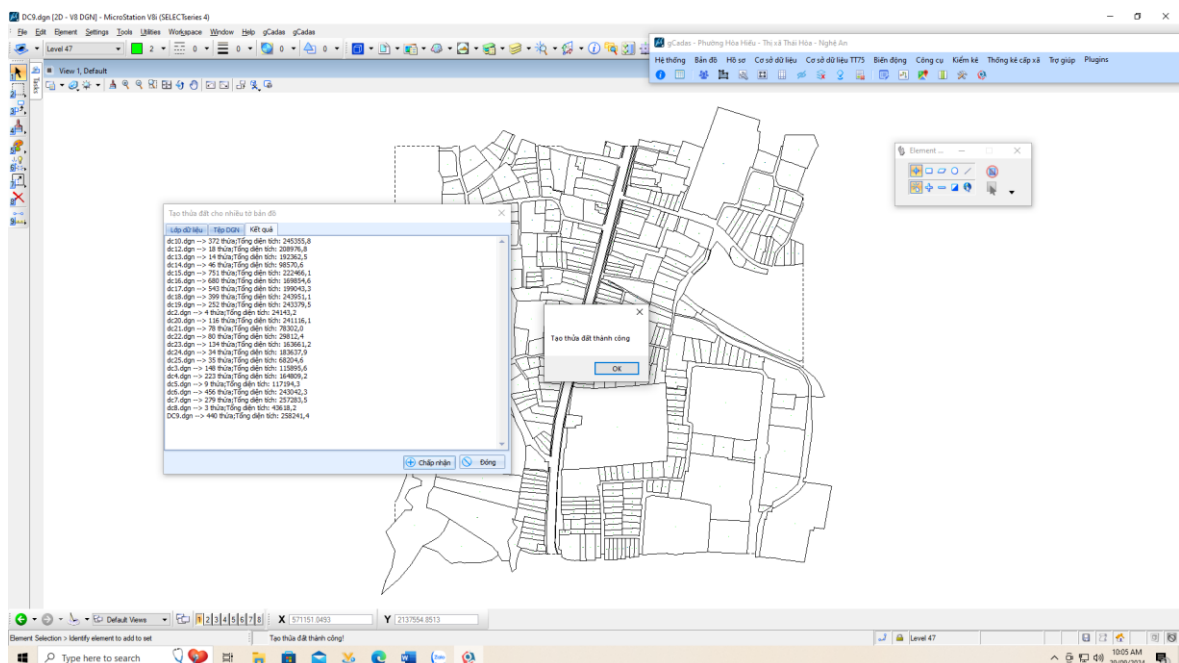


**Hình 3.5: Hình ảnh trước và sau sửa lỗi bản đồ**



**Hình 3.6: Hình ảnh sửa lỗi thành công các tờ bản đồ địa chính**

Và hình 3.3, hình 3.4, hình 3.5 và hình 3.6 là một số lỗi tôi đã tìm và sửa trong bản đồ địa chính phường Hoà Hiếu. Sau khi đã sửa lỗi xong tiến hành tạo vùng.



**Hình 3.7: Kết quả tạo vùng bản đồ**

Rà soát chỉnh lý biến động trên bản đồ địa chính. Do bản đồ địa chính đã được chỉnh lý biến động phục vụ kỳ kiểm kê 2019, do vậy trong thời gian nghiên cứu tôi đã thu thập được 15 biến động (từ 01/01/2020 – 01/09/2024).

**Bảng 3.2: Danh sách biến động**

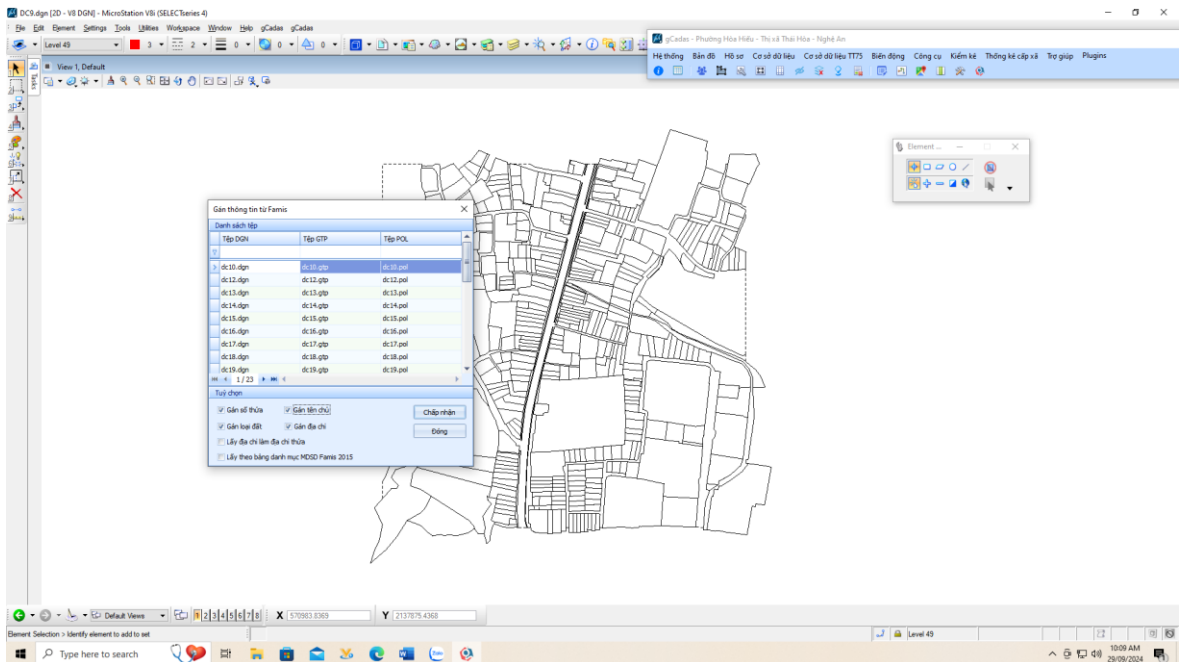
STT	Mã đất trước biến động	Mã đất sau biến động	Diện tích biến động	Ghi chú
1	188(9)-BHK	ODT	539.9	Năm 2020
2	140(9)-BCS	CLN	813.7	Năm 2020
3	257(9)-BCS	CLN	164.8	Năm 2020
4	532(16)-BHK	ODT	198.5	Năm 2020
5	168(18)-BCS	CLN	893.9	Năm 2021
6	186(18)-BHK	ODT	428.2	Năm 2021
7	61(6)-BHK	ODT	445.4	Năm 2021
8	60(16)-BHK	ODT	196.5	Năm 2021
9	206(4)-BHK	ODT	258.0	Năm 2022
10	89(19)-BHK	ODT	190.9	Năm 2022
11	88(19)-BHK	ODT	162.3	Năm 2023

STT	Mã đất trước biến động	Mã đất sau biến động	Diện tích biến động	Ghi chú
12	147(3)-CLN	ODT	431.5	Năm 2023
13	10(14)-BHK	ODT	278.5	Năm 2023
14	398(17)-BHK	ODT	369.6	Năm 2024
15	397(17)-BHK	ODT	307.0	Năm 2024

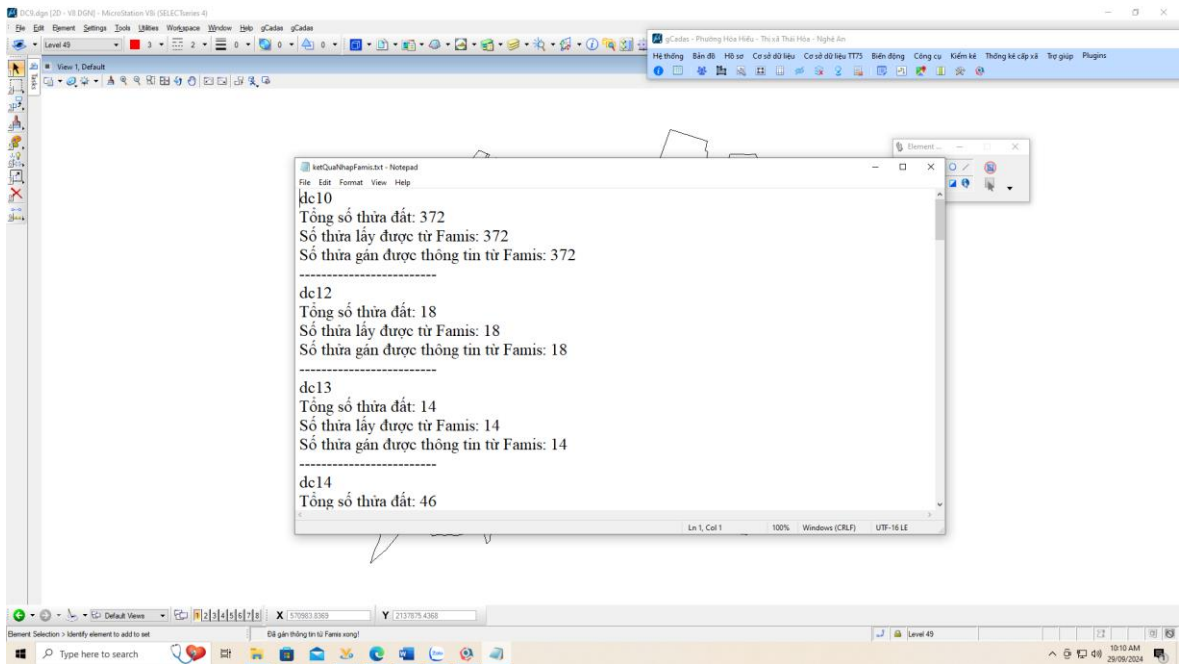
### 3.3.2 Xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính lên bản đồ địa chính phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An

Sau khi các mảnh bản đồ địa chính đã được chuẩn hoá, tôi tiến hành xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính như tên chủ, loại đất, diện tích, mã số thửa đất.... lên bản đồ địa chính của Phường Hoà Hiếu để phục vụ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

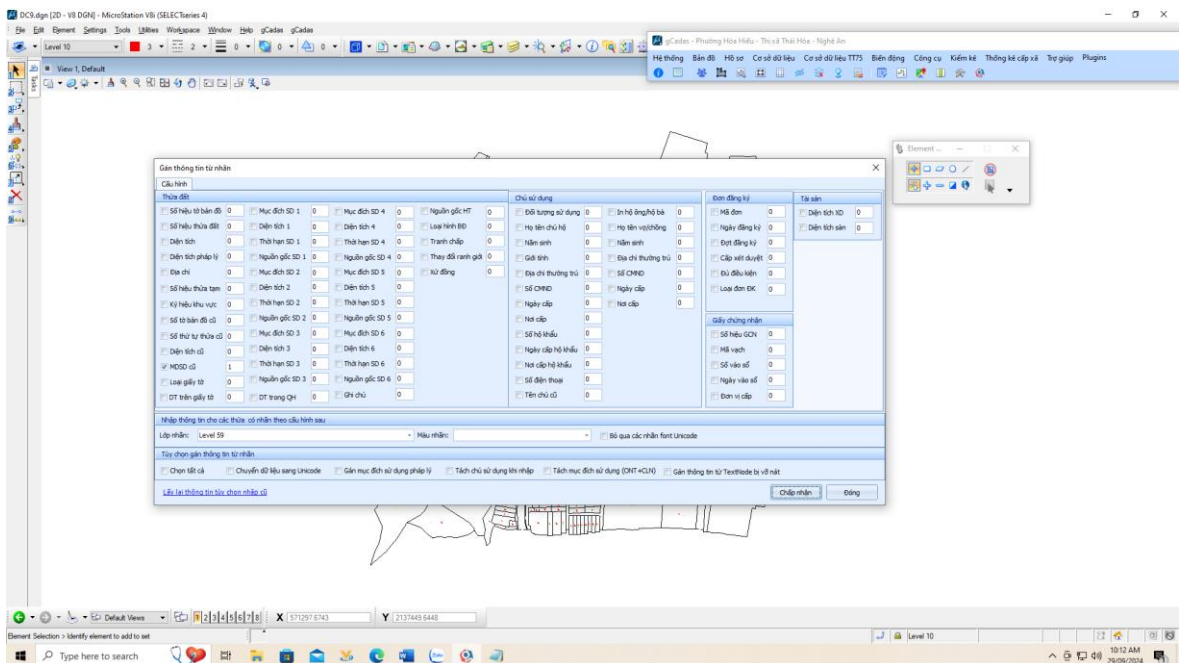
Đầu tiên sẽ gán thông tin chủ sử dụng, số hiệu thửa và các thông tin còn thiếu khác:



**Hình 3.8: Hình ảnh gán tên chủ sử dụng**



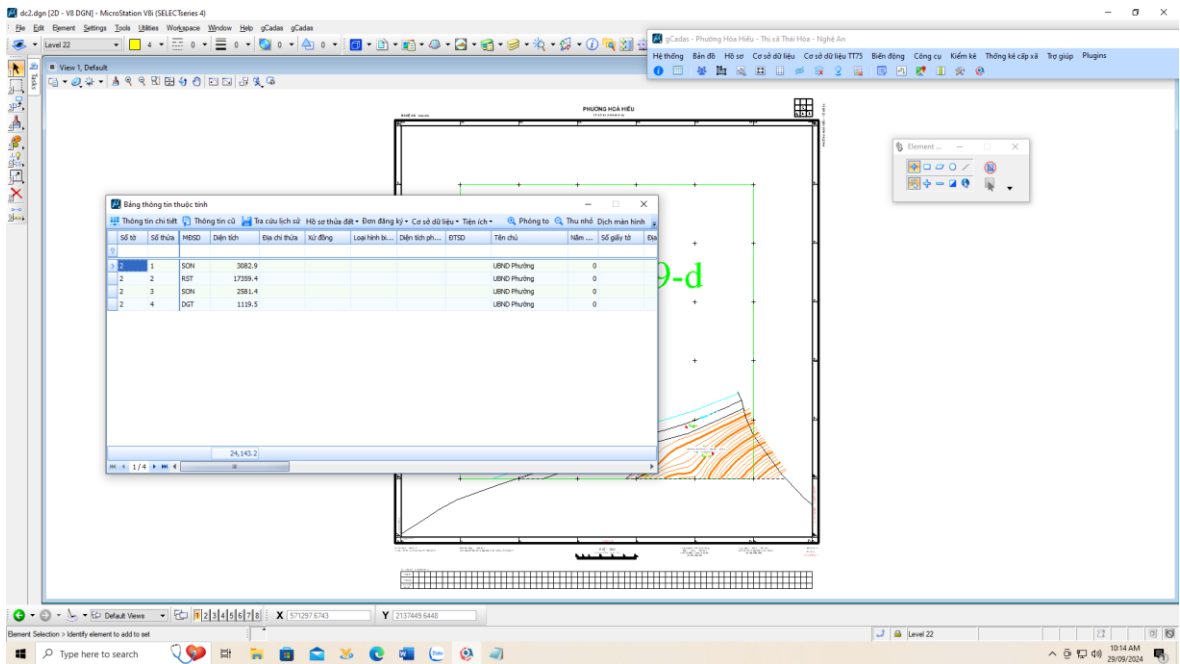
**Hình 3.9: Hình ảnh gán số hiệu thửa**



**Hình 3.10: Hình ảnh thêm thông tin còn thiếu**

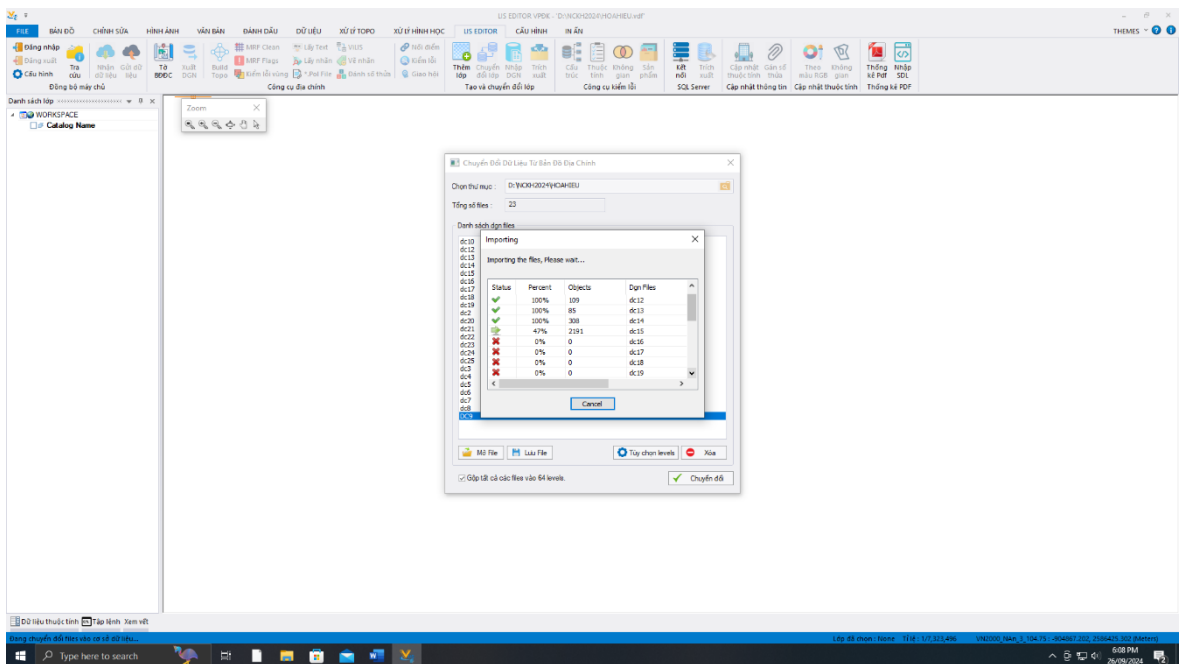
Từ phần mềm gCadas lựa chọn công cụ gán thông tin từ nhãn và thiết lập các tùy chọn gán kết quả được thể hiện ở hình trên đây.

Thông tin thuộc tính của 1 số thửa sau khi đã gán thông tin được thể hiện rõ về số tờ, số thửa, mục đích sử dụng đất, diện tích, tên chủ...



**Hình 3.11: Hình ảnh đại diện thông tin thửa đất sau khi gán**

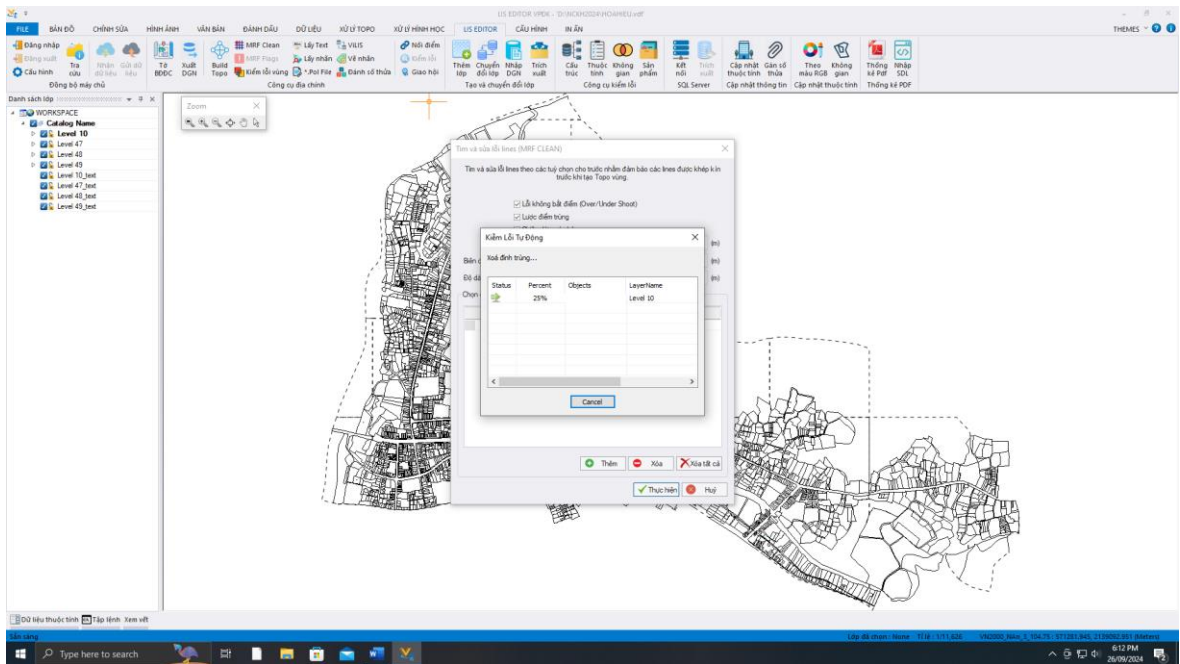
### 3.3.3 Ứng dụng GiaDat Desktop hỗ trợ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An.



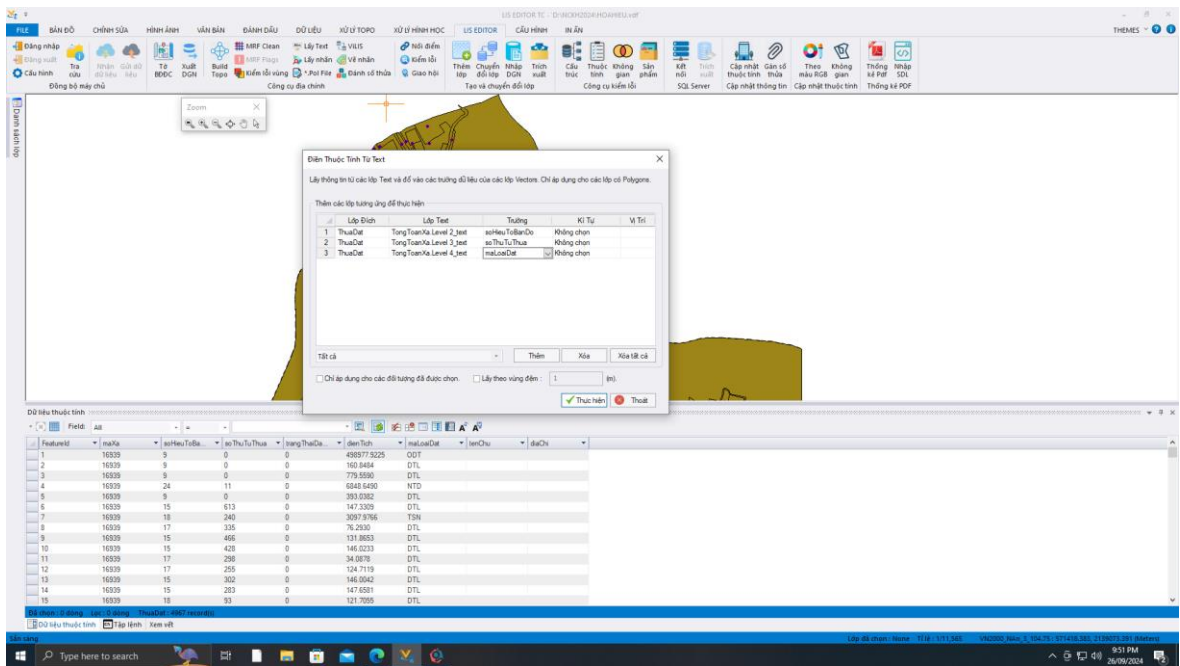
**Hình 3.11: Thêm dữ liệu vào phần mềm**

Tôi sử dụng phần mềm Lis editor VPĐK để chuyển đổi dữ liệu bản đồ từ dạng dgn.file vào phần mềm.



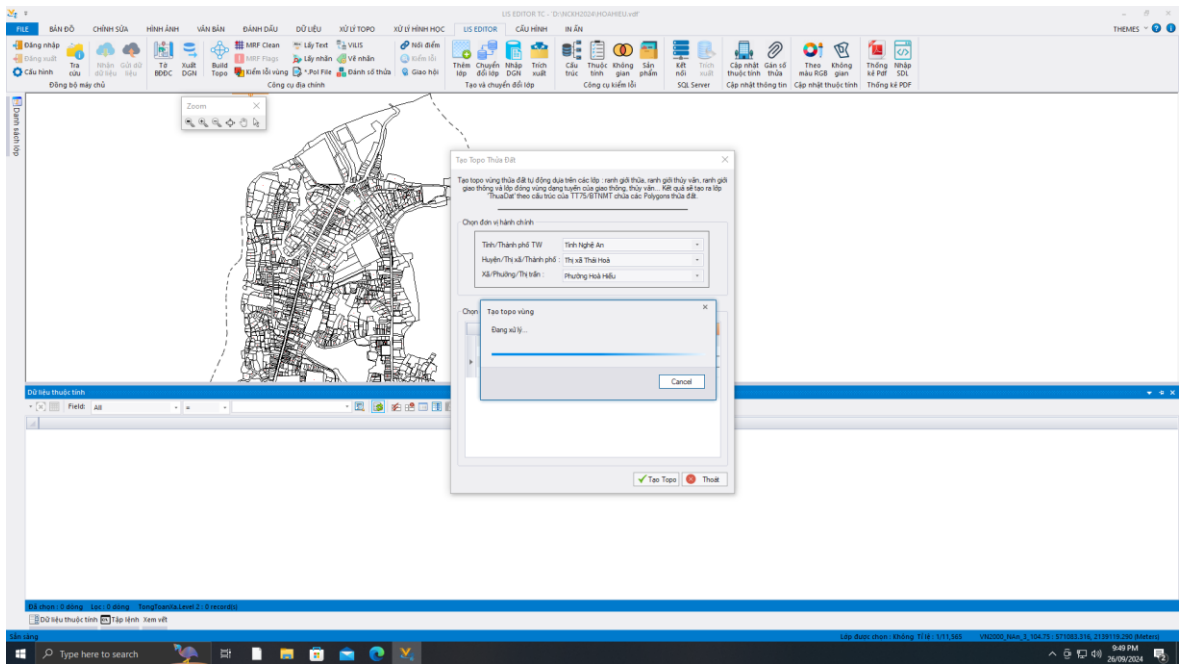


**Hình 3.12: Sửa lỗi bản đồ trên LIS EDITOR VPĐK**  
 Chọn thêm file và các lớp cần thiết tiếp theo chọn nhập dữ liệu



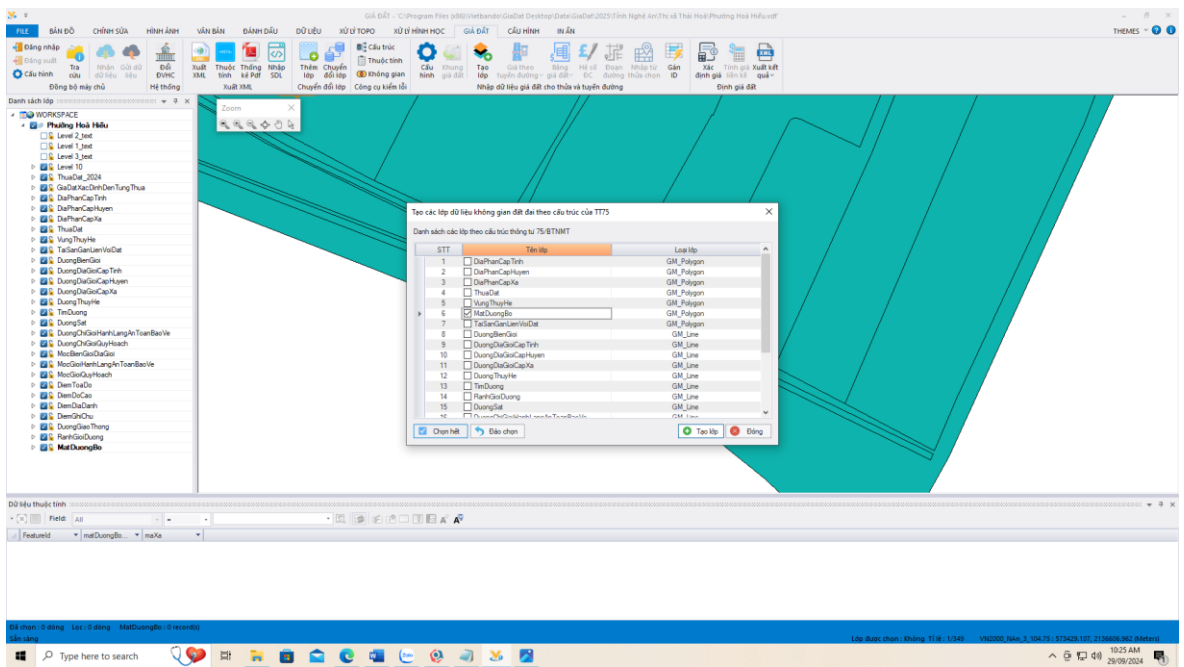
**Hình 3.12: Nhập thông tin trên LIS EDITOR VPĐK**

Để thực hiện gán thông tin địa chính phục vụ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất. Tôi thực hiện hiện gán các thông tin cơ bản sau. Thông tin về thửa đất như: Số tờ, số thửa, loại đất vào bảng dữ liệu thuộc tính



**Hình 3.13: Tạo topo thửa đất**

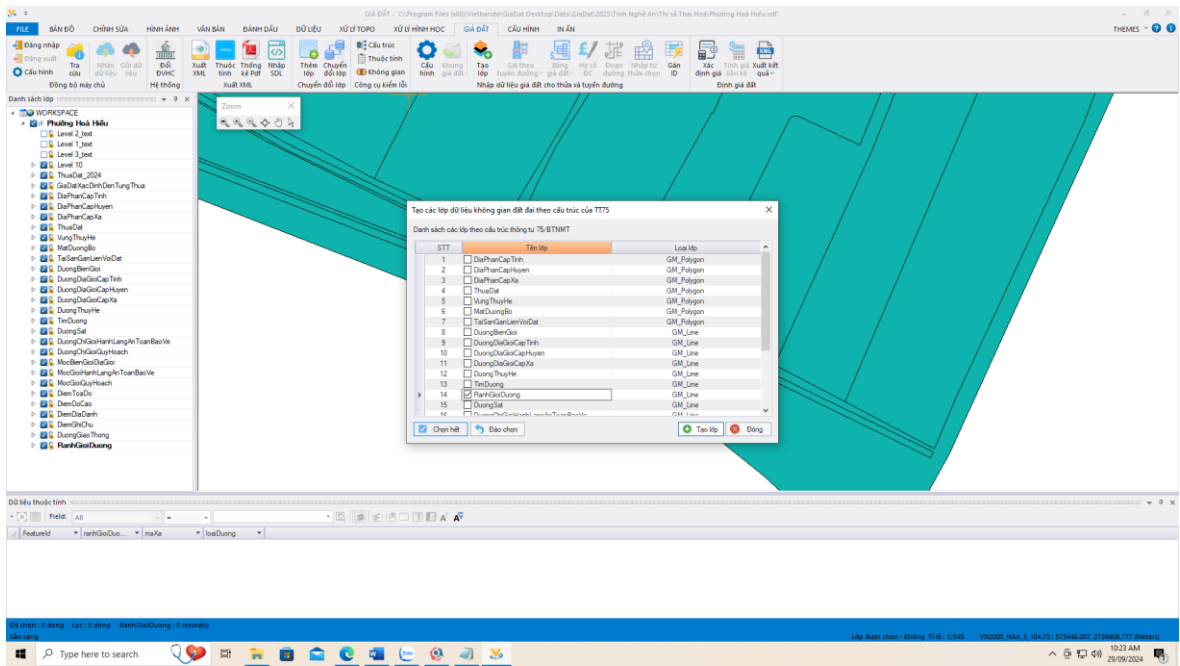
Tiếp tục tạo topo cho lớp Thửa đất đã có để đẩy dữ liệu thuộc tính vào bảng trên



**Hình 3.14: Tạo lớp MatDuongBo**

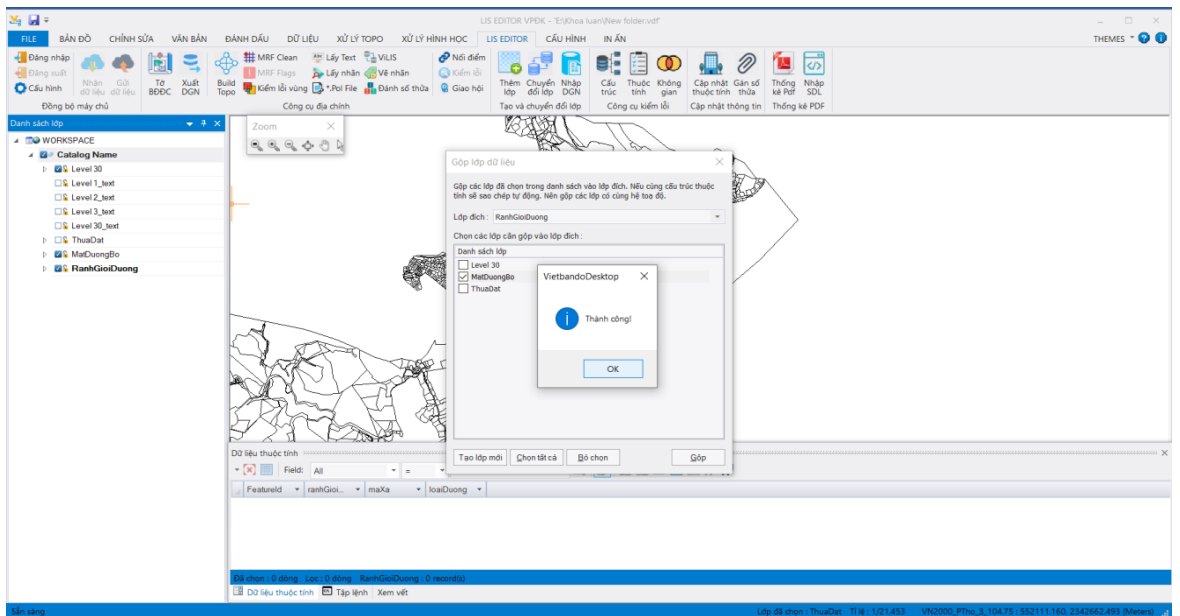
Tạo lớp Mặt đường bộ để tách các đường giao thông thành 1 lớp riêng phục vụ xây dựng CSDL giá đất theo đường.





**Hình 3.15: Tạo lớp RanhGioiDuong**

Hình 3.14 và hình 3.15 là kết quả tạo lớp

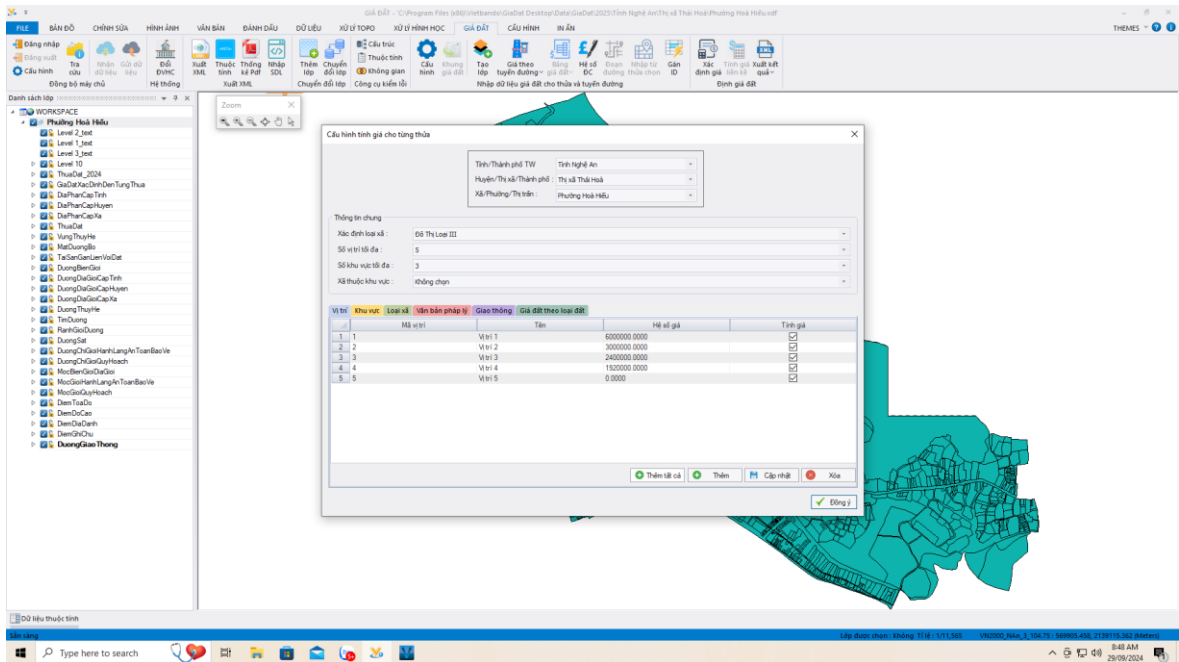


**Hình 3.16: Gộp lớp dữ liệu**

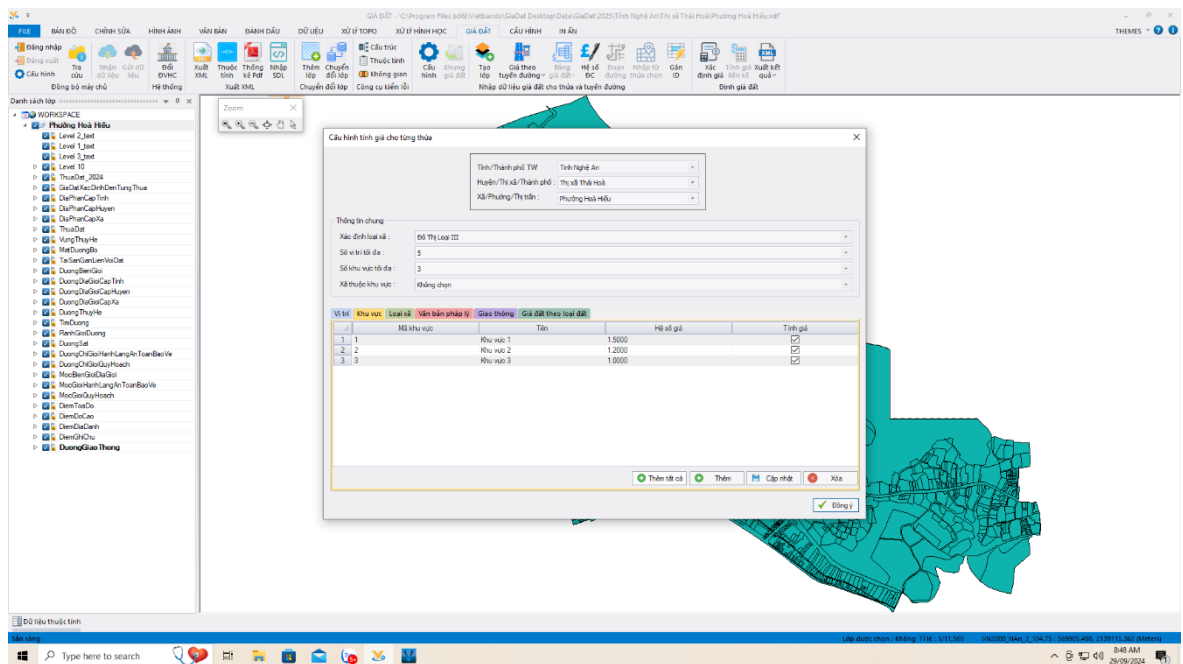
Sau khi tạo thêm 2 lớp là MatDuongBo và RanhGioiDuong thì chúng ta tiến hành gộp các thuộc tính của 2 lớp vào với nhau. Sau khi gộp ta có kết quả là lớp giao thông

Hiện nay có nhiều phần mềm về cơ sở dữ liệu giá đất như GIS, Microstation Geographics... tuy nhiên tôi lại lựa chọn GiaDat Desktop để

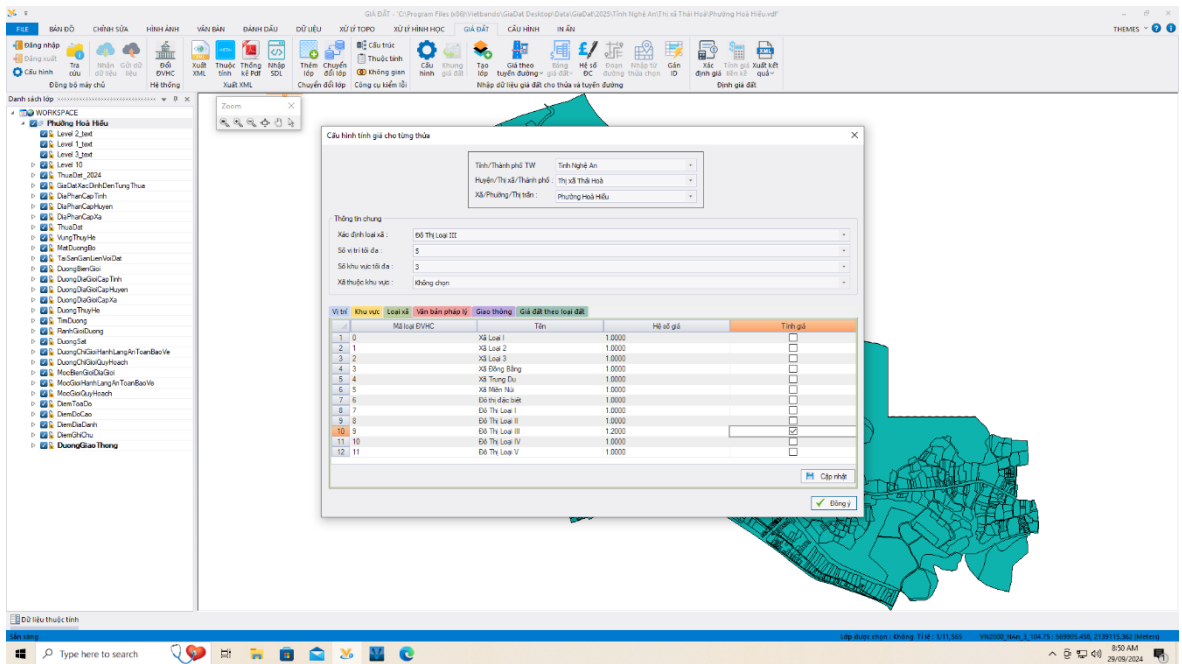
phục vụ cho việc nghiên cứu lần này vì phần mềm này được Bộ tài nguyên cấp phép cho sử dụng và lưu hành



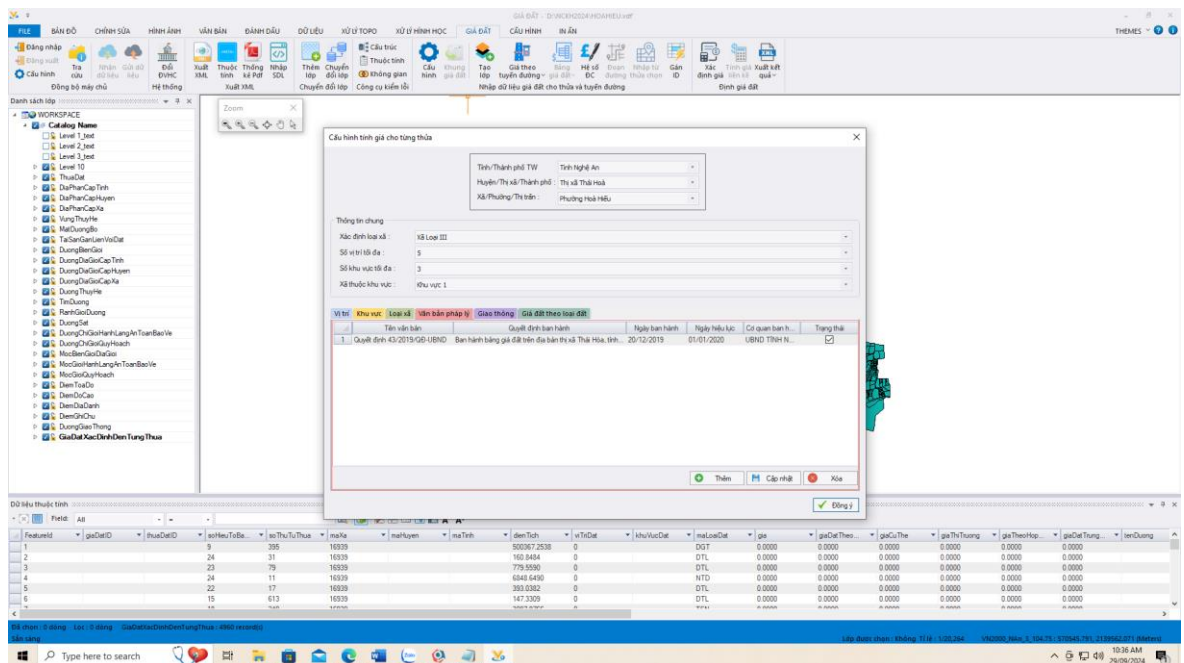
Hình 3.17: Nhập dữ liệu ví trị cho bảng cấu hình



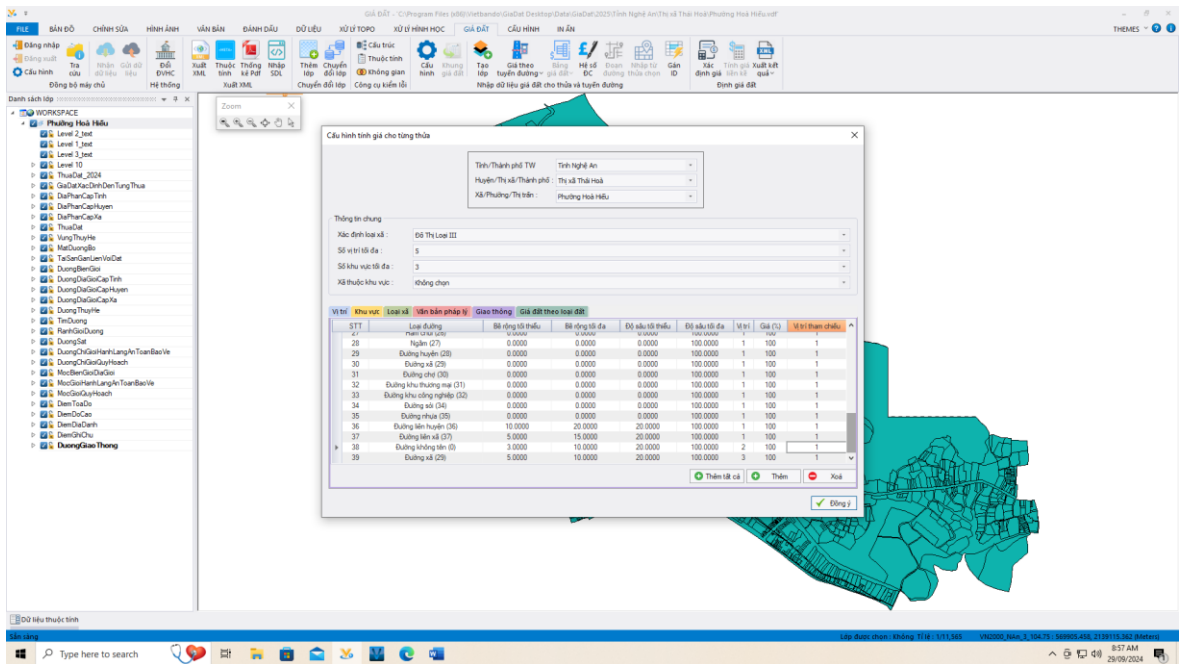
Hình 3.18: Nhập dữ liệu khu vực cho bảng cấu hình



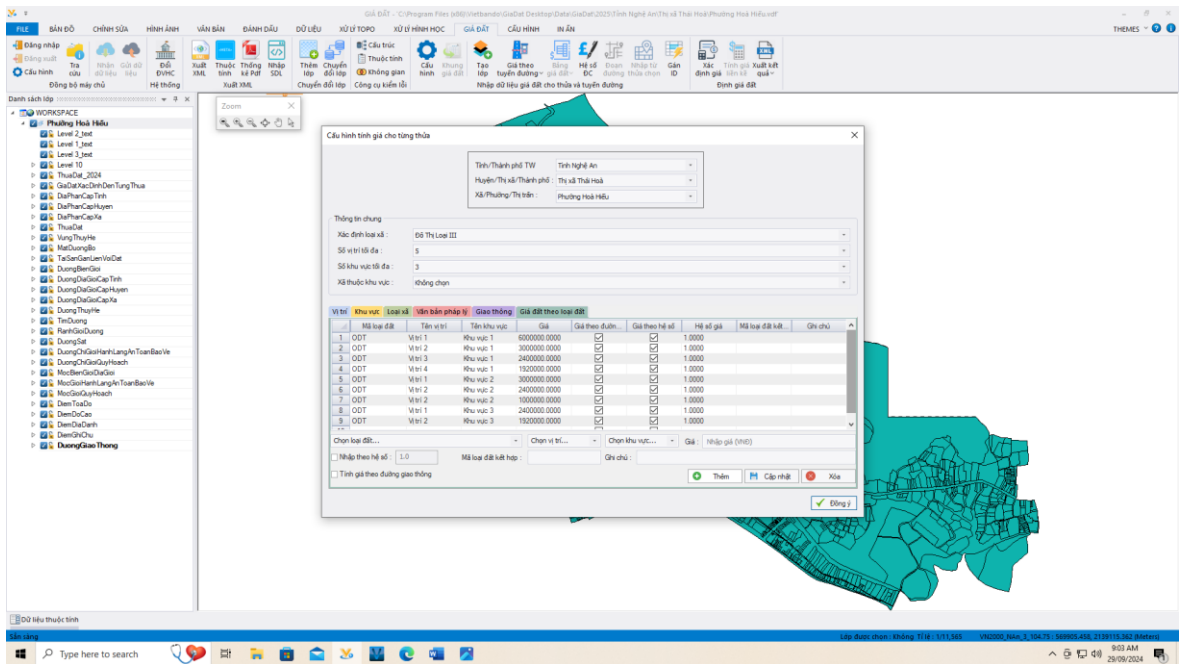
**Hình 3.19: Nhập dữ liệu loại đô thị cho bảng cấu hình**



**Hình 3.20: Nhập dữ liệu văn bản pháp lý cho bảng cấu hình**

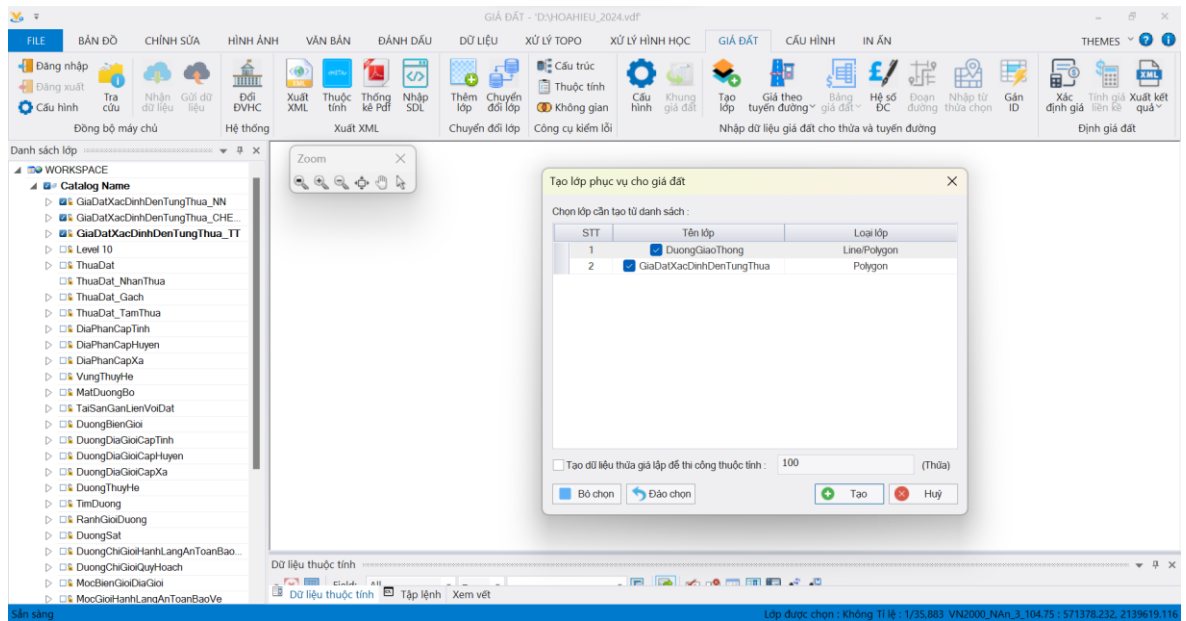


**Hình 3.21: Nhập dữ liệu giao thông cho bảng cấu hình**



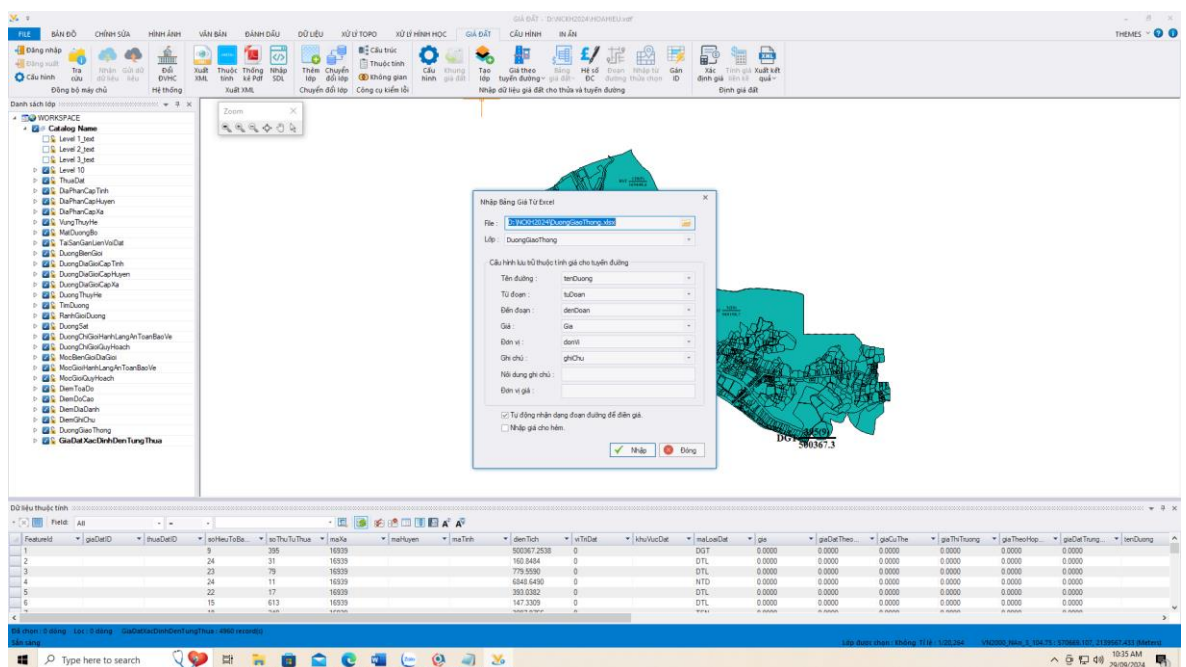
**Hình 3.22: Nhập dữ liệu giá đất theo loại đất bảng cấu hình**

Sau khi vào phần mềm chúng ta chọn đường dẫn đến file lưu tập tài liệu rồi chọn hệ tọa độ VN2000\_PTho\_3\_104.75. Sau khi thêm file vừa mới làm bên phần mềm Lis editor VPĐK ở mục Dữ liệu



**Hình 3.23: Tạo lớp**

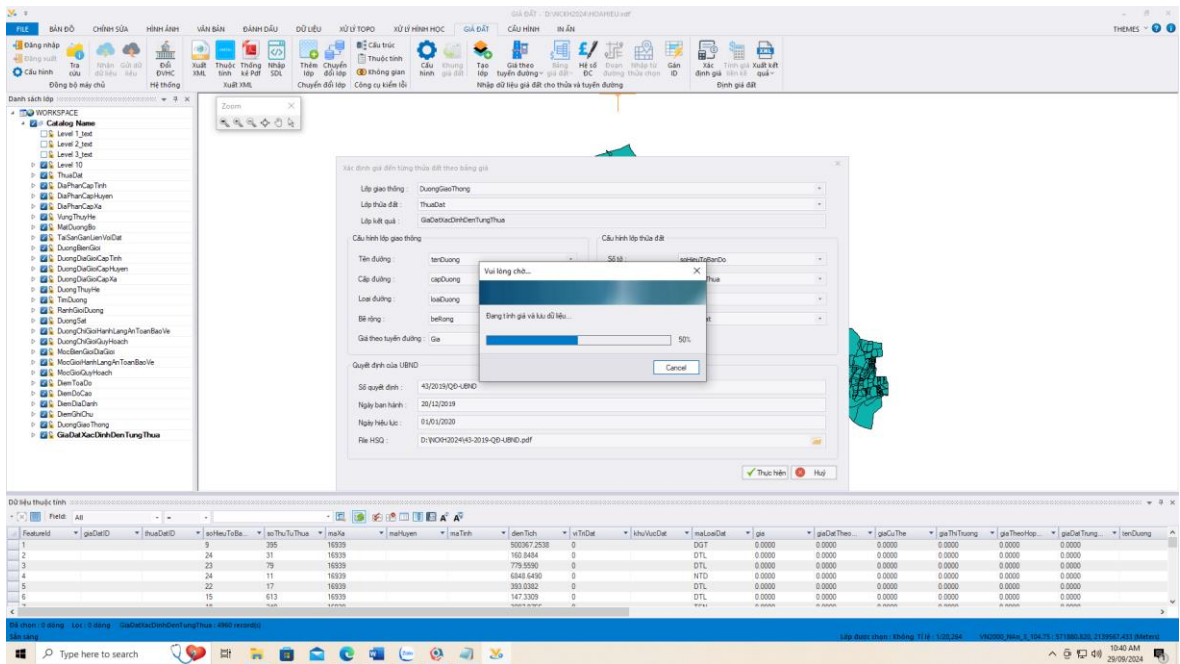
Chọn Tạo Lớp để lấy lớp dữ liệu nhận thuộc tính giá



**Hình 3.24: Nhập bảng giá đất nhà nước**

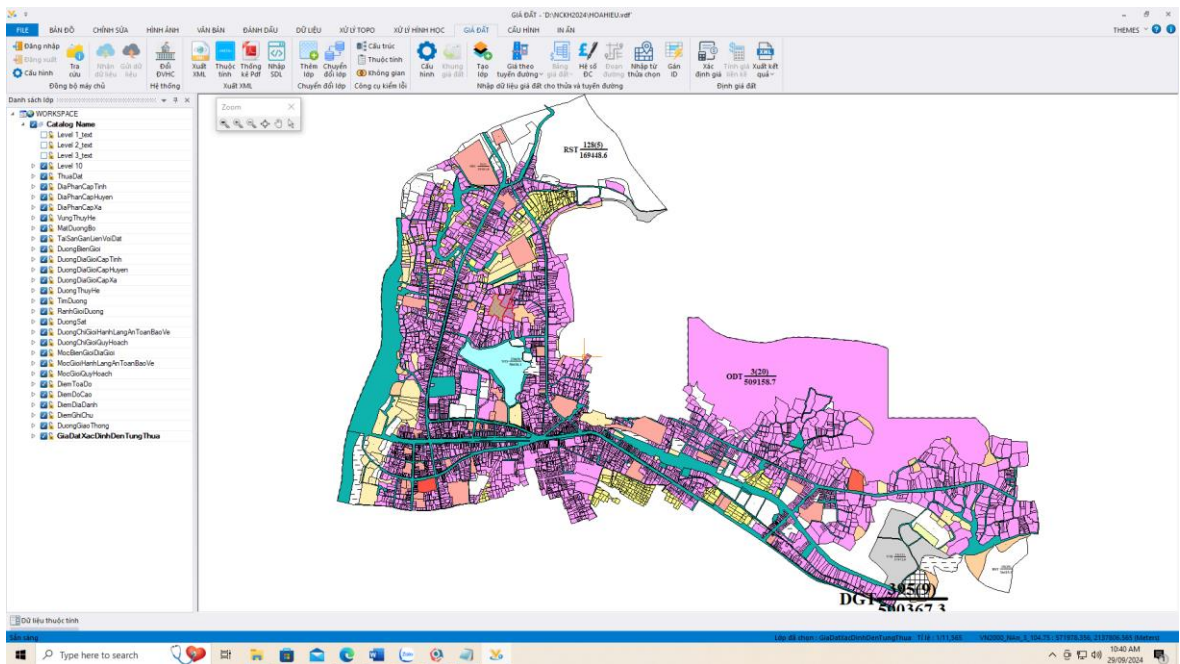
Để phục vụ cho cơ sở dữ liệu giá đất tôi đã nhập theo giá đất hiện hành của nhà nước theo bảng giá đất phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An theo Quyết định số 43/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019



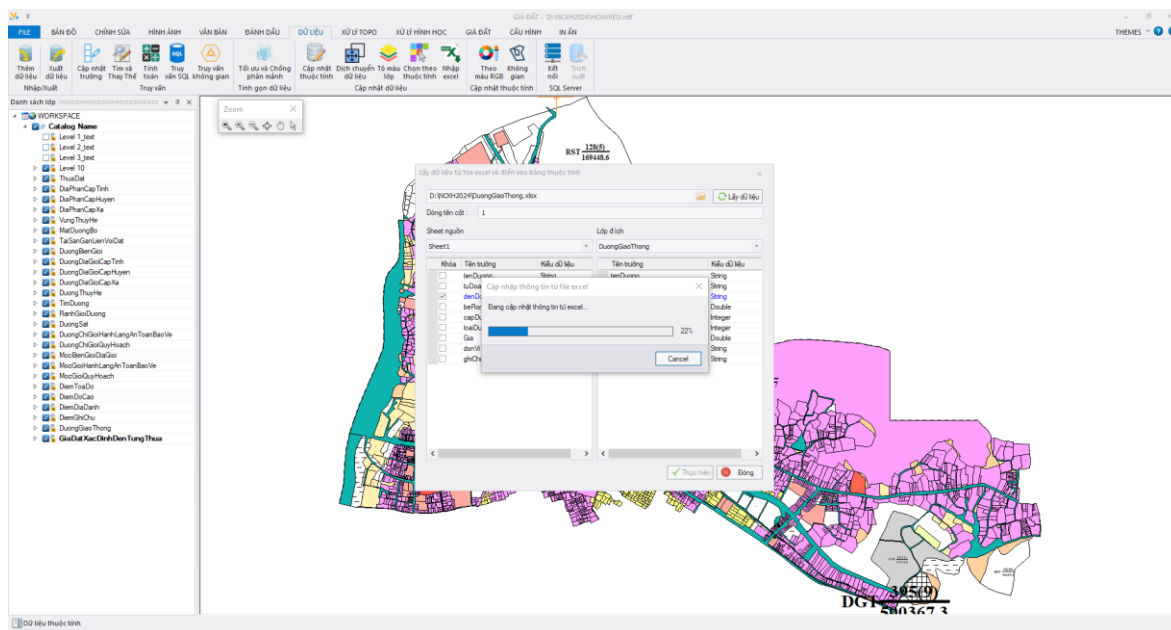


**Hình 3.25: Xác định giá đất nhà nước**

Sau khi nhập bảng giá đất nhà nước, chọn xác định giá đất để tiến hành xác định giá đất đến từng thửa đất. Như vậy mỗi thửa đất có một mã vị trí, mỗi mã vị trí sẽ có một giá tương ứng trong bảng khung giá Nhà nước hiện hành, mọi sự thay đổi trong bảng khung giá Nhà nước sẽ được tự động cập nhật vào cơ sở dữ liệu cho kết quả như hình sau.



**Hình 3.26: Hình ảnh thể hiện màu giá đất nhà nước**



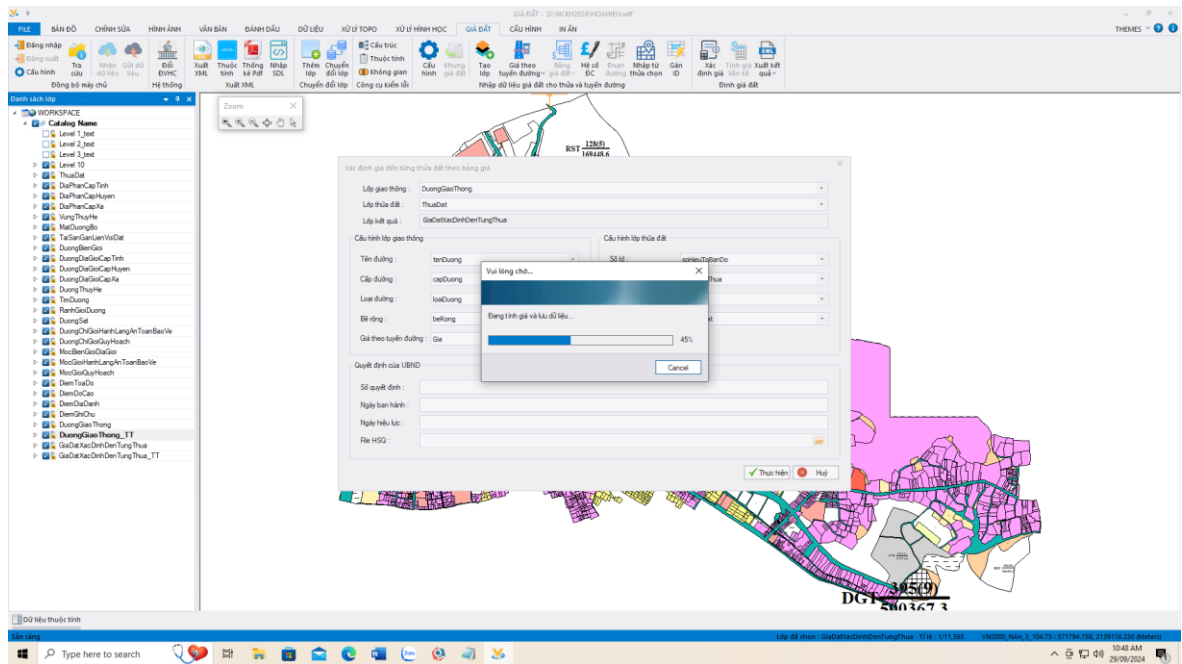
**Hình 3.27: Nhập bảng giá đất thị trường**

Để thành lập được bản đồ giá đất theo giá thị trường cần tiến hành điều tra giá thị trường từ thực tế khu vực nghiên cứu. Nguyên tắc thu thập là phân bố đều trên địa bàn nghiên cứu và giá thu thập được của những thửa đất tham gia giao dịch trong thời gian gần nhất, nhằm tránh tác động của các nhân tố tự nhiên, kinh tế, xã hội xung quanh mà giá đất đã thay đổi nhiều so với giá nhà nước.

Tiến hành thu thập giá thị trường khu vực nghiên cứu từ các nguồn thông tin:

- Trực tiếp hỏi các chủ sở hữu.
- Thông qua các trang báo mua – bán.
- Thông qua internet.
- Thông qua các sàn giao dịch bất động sản.
- Thông qua các cán bộ địa chính xã.

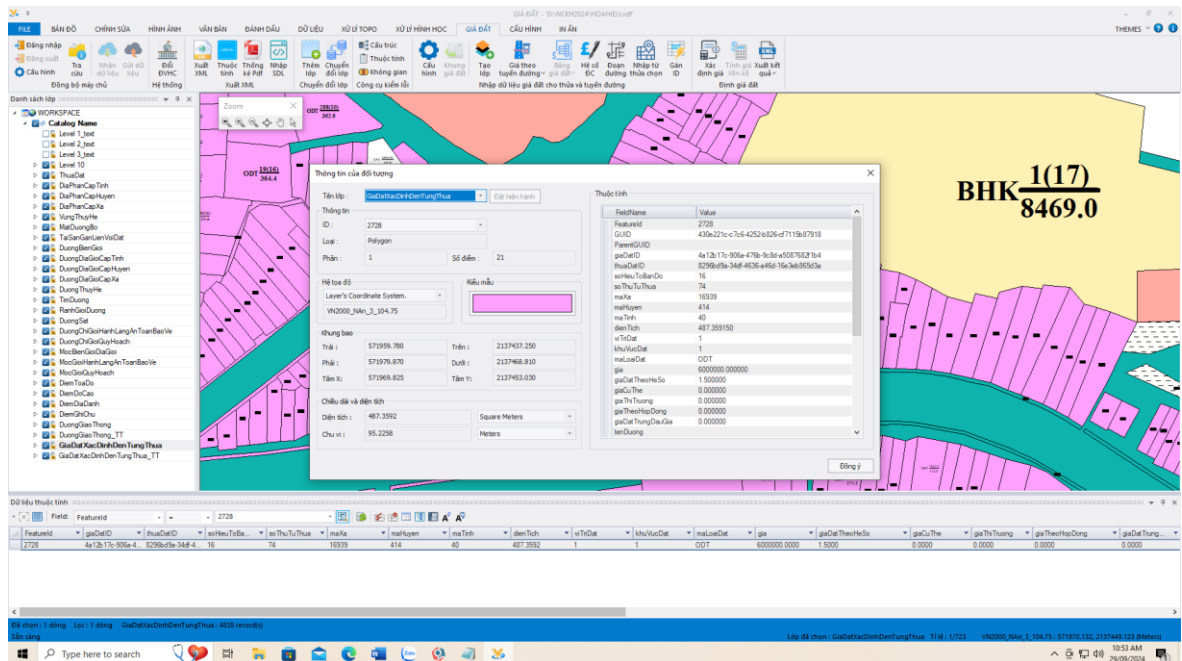
Trong quá trình thu thập xuất hiện những mẫu giá không phù hợp cần loại bỏ như giá không phù hợp với giá trung bình khu vực, giá không có giao dịch cụ thể giá mời chào giả,... Thu được giá của thửa đất nên đánh dấu trên bản đồ để tiện theo dõi.



**Hình 3.28: Xác định giá đất thị trường**

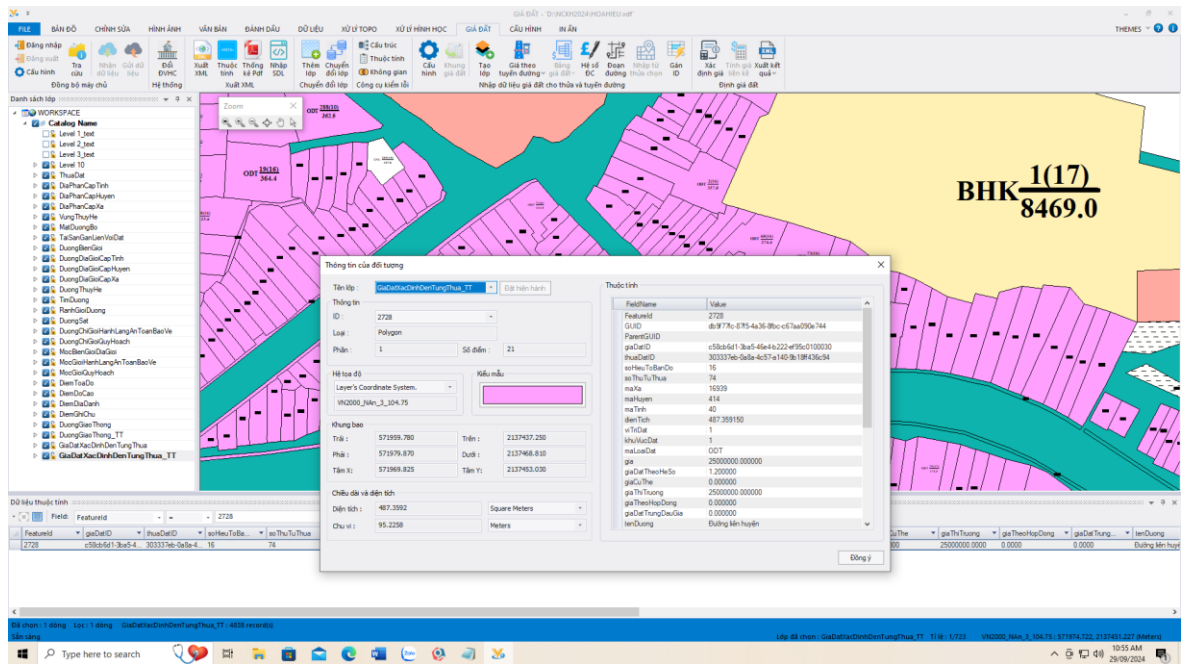
Sau khi nhập bảng giá đất thị trường, chọn xác định giá đất để tiến hành xác định giá đất đến từng thửa đất. Từ đó sẽ thấy được sự chênh lệch về giá đất thị trường và giá đất nhà nước.

Ta thu được kết quả là:

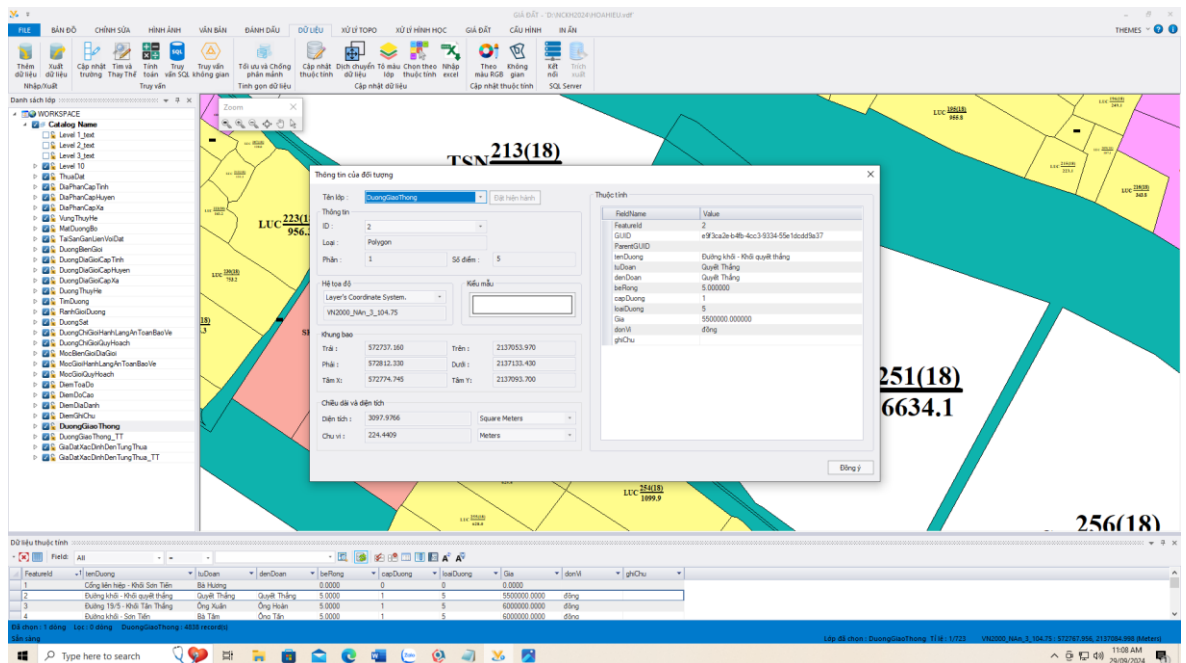


**Hình 3.29: Hình xác định giá đến từng thửa đối với giá đất nhà nước**

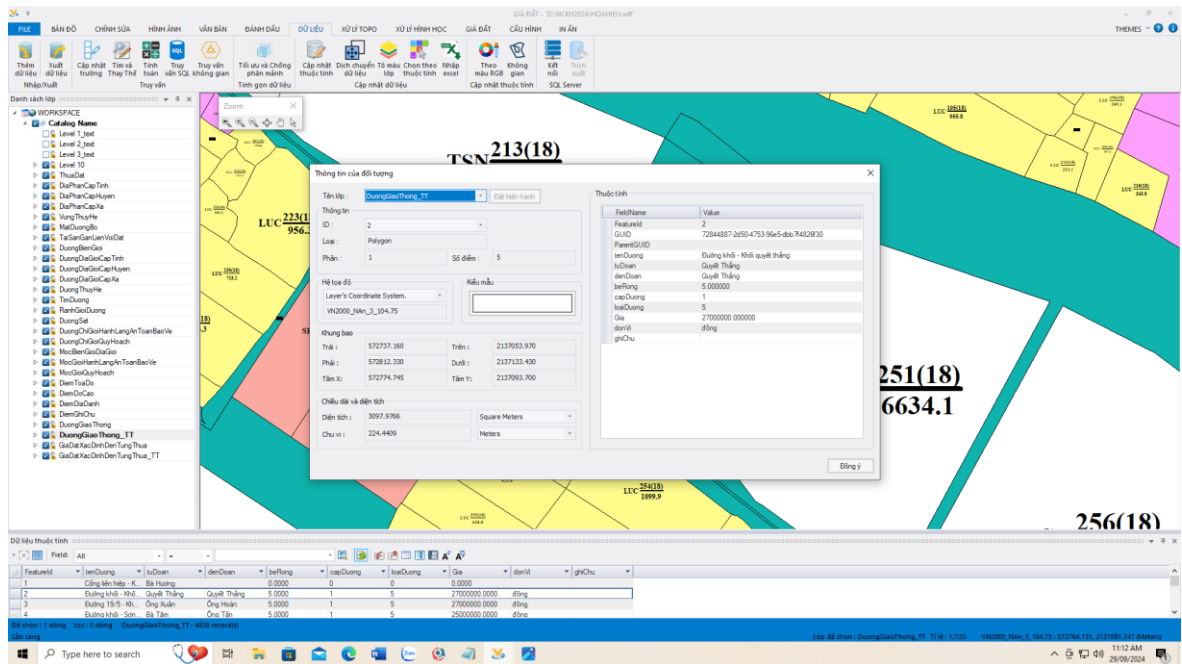




Hình 3.30: Hình xác định giá đến từng thửa đối với giá đất thị trường



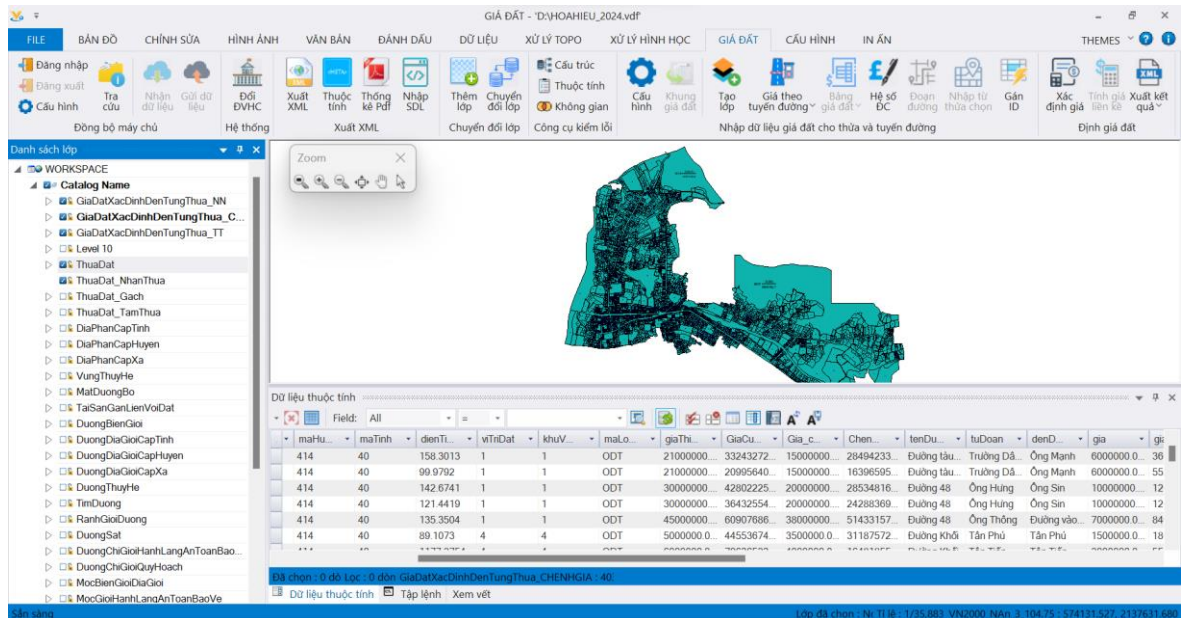
Hình 3.31: Hình xác định giá đến từng đường đối với giá đất nhà nước



**Hình 3.32: Hình xác định giá đến từng đường đối với giá đất thị trường**  
**3.4. So sánh giá Nhà nước và giá thị trường của đất ở tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An**

\*Tính hệ số chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá trường chuẩn:

$$\text{Hệ số chênh lệch} = (\text{Giá thị trường chuẩn}) / (\text{Giá Nhà nước})$$



**Hình 3.33: Bảng tính chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thị trường**

Sau khi xây dựng được cơ sở dữ liệu giá đất Nhà nước và giá đất Thị trường, tôi đã có bảng so sánh sự chênh lệch giá và hình 3.33 là hình đã xuất file excel thuộc tính bảng tính chênh lệch giá

FeatureId	giaDatID	dienTich	gia	giaDatTheoHeSo	giaCuThe	giaThiTruong	Giá chênh	tenDuong	tuDoan	denDoan
1	fead117e-466c-43b5-8341-6ef8858dca8f	1065.3871	4500000	5400000	4794241725	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
2	f855ff9f-aaac-409b-975d-e398ca9c48da	138.5177	800000	960000	110814157.2	9500000	11.9	Đường Khối	Quyết Thắng	Quyết Thắng
3	f855ff9f-aaac-409b-975d-e398ca9c48da	1384.6372	4500000	5400000	6230867625	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
4	f855ff9f-aaac-409b-975d-e398ca9c48da	386.21535	800000	960000	308972280	9500000	11.9	Đường Bàu Sen	Tân Liên	Tân Liên
5	fead117e-466c-43b5-8341-6ef8858dca8f	130.08643	4500000	5400000	585388935	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
6	9ef3eafb-142b-4d78-830c-05fe8caf4d18	127.054	4500000	5400000	571743000	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
7	f855ff9f-aaac-409b-975d-e398ca9c48da	488.55431	4500000	5400000	2198494395	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
8	f855ff9f-aaac-409b-975d-e398ca9c48da	211.93075	4500000	5400000	953688375	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
9	9ef3eafb-142b-4d78-830c-05fe8caf4d18	126.2568	800000	960000	101005440	9500000	11.9	Đường Bàu Sen	Tân Liên	Tân Liên
10	9ef3eafb-142b-4d78-830c-05fe8caf4d18	124.4535	4500000	5400000	560040750	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
11	9ef3eafb-142b-4d78-830c-05fe8caf4d18	301.88208	4500000	5400000	1358469360	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
12	f855ff9f-aaac-409b-975d-e398ca9c48da	129.16199	6000000	7200000	774971943.1	20000000	3.3	Đường Chu Huy Mân	Ông Hùng	Ông Đình
13	fead117e-466c-43b5-8341-6ef8858dca8f	91.248154	800000	960000	72998523.21	9500000	11.9	Đường Bàu Sen	Tân Liên	Tân Liên
14	9ef3eafb-142b-4d78-830c-05fe8caf4d18	113.69104	800000	960000	90952832.79	9500000	11.9	Đường Bàu Sen	Tân Liên	Tân Liên
15	9ef3eafb-142b-4d78-830c-05fe8caf4d18	5383.4337	4500000	5400000	24225451517	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
16	f855ff9f-aaac-409b-975d-e398ca9c48da	1291.4723	4500000	5400000	5811625125	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
17	9ef3eafb-142b-4d78-830c-05fe8caf4d18	246.65981	800000	960000	197327844	9500000	11.9	Đường Bàu Sen	Tân Liên	Tân Liên
18	f855ff9f-aaac-409b-975d-e398ca9c48da	187.29134	800000	960000	149833072.8	9500000	11.9	Đường Bàu Sen	Tân Liên	Tân Liên
19	9ef3eafb-142b-4d78-830c-05fe8caf4d18	206.2501	4500000	5400000	928125447.8	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
20	fead117e-466c-43b5-8341-6ef8858dca8f	775.62585	4500000	5400000	3490316321	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước
21	9ef3eafb-142b-4d78-830c-05fe8caf4d18	3597.9455	800000	960000	2878356408	9500000	11.9	Đường Bàu Sen	Tân Liên	Tân Liên
22	9ef3eafb-142b-4d78-830c-05fe8caf4d18	47.353556	4500000	5400000	213091002	18000000	4.0	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ nhà máy nước

**Hình 3.34: Bảng tính chênh lệch giữa giá Nhà nước và giá thị trường**

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 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.

### **3.5. Đánh giá kết quả đạt được và đề xuất một số giải pháp của ứng dụng GiaDat Desktop hỗ trợ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất**

#### **3.5.1. Đánh giá kết quả đạt được**

Đây là một phân hệ mới, chưa có nhiều tài liệu tham khảo, chưa được hoàn thiện và cũng chưa được ứng dụng thực tế nhiều trong công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất nên còn nhiều hạn chế nhưng nhìn chung cũng đã đạt được những kết quả sau:

- Đã đạt được những yêu cầu cơ bản theo thông tư 09/2021/TT-BTNMT

- Sử dụng dữ liệu không gian địa chính làm dữ liệu không gian giá đất;
- Quét các giấy tờ đưa vào cơ sở dữ liệu giá đất. Chế độ quét của thiết bị được thiết lập theo hệ màu RGB với độ phân giải tối thiểu là 150 DPI. Các tài liệu quét;

- Xử lý tệp tin quét thành tệp (File) hồ sơ tài liệu giá đất dạng số, lưu trữ dưới khuôn dạng tệp tin PDF; chất lượng hình ảnh sắc nét và rõ ràng, các hình ảnh được sắp xếp theo cùng một hướng, hình ảnh phải được quét vuông góc, không được cong vênh;

- Tạo danh mục tra cứu hồ sơ quét trong cơ sở dữ liệu giá đất;

- Đối soát và hoàn thiện chất lượng dữ liệu giá đất với các tài liệu giá đất đã sử dụng để xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất;

Trong giới hạn khuôn khổ đề tài, phân hệ đã xây dựng được cơ sở dữ liệu giá đất Nhà nước và cơ sở dữ liệu giá đất thị trường. Đây chỉ là cơ sở dữ liệu dùng 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

Xây dựng được 2 bản đồ giá đất. Sao lưu được cơ sở dữ liệu giá đất dưới dạng \*vdf

*Những khó khăn, tồn tại khi phân hệ GiaDat Desktop xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại địa phương*

- Thiếu tính cập nhật: Giá đất có thể thay đổi nhanh chóng theo các biến động của thị trường, chính sách, và quy hoạch. Nếu không cập nhật kịp thời, dữ liệu có thể trở nên lỗi thời và không phản ánh đúng giá trị thực tế.

- Sự không đồng bộ về dữ liệu: Do các nguồn dữ liệu khác nhau như từ chính quyền, các sàn giao dịch, hoặc các giao dịch dân sự nên có thể có sự khác biệt về số liệu, dẫn đến khó khăn trong việc chuẩn hóa dữ liệu.

- Rủi ro bảo mật dữ liệu: Phân hệ desktop dễ gặp các vấn đề về bảo mật, đặc biệt khi có nhiều người cùng truy cập và chỉnh sửa dữ liệu trên một hệ thống nội bộ.

- Thiếu nhân lực có chuyên môn sử dụng: Không phải cán bộ nào cũng quen thuộc với các phần mềm chuyên dụng, dẫn đến hiệu quả làm việc có thể bị giảm do thiếu kỹ năng.

### **3.5.2. Đề xuất giải pháp**

- Tự động cập nhật giá đất: Tích hợp hệ thống cập nhật tự động từ các nguồn dữ liệu công khai, ví dụ như từ cơ quan quản lý đất đai, sàn giao dịch, hoặc các trang web bất động sản.

- Phân loại và chuẩn hóa dữ liệu: Xây dựng bộ tiêu chí chuẩn để phân loại dữ liệu về giá đất, bao gồm tiêu chí khu vực, loại hình đất đai, quy mô, và mục đích sử dụng. Điều này giúp đơn giản hóa quá trình tìm kiếm và so sánh dữ liệu.

- Áp dụng bảo mật và mã hóa dữ liệu: Cải thiện mức độ bảo mật bằng cách mã hóa dữ liệu và bảo vệ quyền truy cập. Đồng thời, tích hợp các biện pháp an ninh để ngăn chặn truy cập trái phép.

- Sao lưu và phục hồi dữ liệu tự động: Đảm bảo hệ thống có cơ chế sao lưu dữ liệu thường xuyên và tự động khôi phục dữ liệu khi xảy ra sự cố, giúp giảm thiểu rủi ro mất mát dữ liệu.

- Cung cấp tài liệu và hướng dẫn sử dụng chi tiết: Tạo các tài liệu hướng dẫn và video hướng dẫn chi tiết, giúp người dùng nhanh chóng làm quen với phần mềm và sử dụng đúng cách.

Từ những giải pháp đã đề xuất trên sẽ 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.

## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Sau một thời gian nghiên cứu, ứng dụng phân hệ GiaDat Destop hỗ trợ trong công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An tôi có kết luận như sau:

Phường Hoà Hiếu 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.

Công tác quản lý đất đai được thực hiện đúng chính sách và tuân theo pháp luật hiện hành.

Những năm gần đây, thị trường Bất động sản trên địa bàn có xu hướng tăng mạnh, dẫn đến giá đất từ đó tăng cao. Việc sử dụng phân hệ GiaDat Destop để xây dựng CSDL giá đất rất quan trọng trong thời điểm hiện nay. 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 đai 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.

## 2. Kiến nghị

Từ những ưu điểm, thuận lợi của Hệ thống thông tin địa lý và phân hệ GiaDat Desktop mang lại nên được tận dụng và đưa những tiện ích đó vào trong thực tế.

- Việc xây dựng cơ sở dữ liệu cần đảm bảo chất lượng và độ chính xác cao.

- Các dữ liệu cần đồng bộ từ các cấp và các nguồn khác nhau.

- Cần đầu tư cho việc đào tạo thêm về công nghệ cho bộ phận đội ngũ cán bộ trong ngành quản lý đất đai.

- Cập nhật và chỉnh lý thường xuyên các tài liệu phục vụ cho quản lý đất đai đặc biệt là giá đất.

- Tuy công nghệ được ứng dụng rộng rãi trong lĩnh vực quản lý đất đai xong trình độ cán bộ còn hạn chế và chưa được phổ biến. Vì vậy cần nhìn thấy được tính hữu ích của phân hệ GiaDat Desktop và đầu tư nguồn nhân lực sử dụng phần mềm, cơ sở vật chất để ứng dụng đúng, mức góp phần thúc đẩy nhanh tiến độ tin học hóa cho các cán bộ quản lý.

- Giá đất chịu ảnh hưởng đa dạng của nhiều yếu tố, vì thế cần có các phương pháp định giá đất có tính đến các sự ảnh hưởng này một cách đầy đủ nhất có thể.

- Bản đồ giá đất là một trong những công cụ hỗ trợ đắc lực cho công tác quản lý đất đai nhưng do điều kiện nên chưa được sử dụng rộng rãi chính vì vậy cần chú trọng đầu tư nghiên cứu để đưa ra một quy trình chuẩn và tiến hành thành lập bản đồ giá đất trong cả nước để phục vụ công tác quản lý đất đai và phục vụ nhu cầu tham khảo cho người dân. Bên cạnh đó cần phải thường xuyên cập nhật, chỉnh lý các thông tin đất đai sao cho đảm bảo cung cấp thông tin đến người dân một cách kịp thời và chính xác, nên ứng dụng Internet vào việc cung cấp thông tin về giá đất và các thông tin khác có liên quan.





## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. 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.
2. 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.
3. Bộ Tài Nguyên và Môi Trường (2014), *Thông tư 25/2014/TT-BTNMT* Quy định về bản đồ địa chính.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021), *Công văn số 340/BTNMT-TCQLĐĐ* ngày 22/1/2021 về việc thông báo kết quả đánh giá phần mềm xây dựng, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai.
5. Chính Phủ (2024), *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP*, ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai
6. Chính Phủ (2024), *Nghị định số 47/2024/NĐ-CP* Quy định về danh mục cơ sở dữ liệu quốc gia; việc xây dựng, cập nhật, duy trì, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quốc gia.
7. Chính phủ (2024), *Nghị định số 71/2024/NĐ-CP*, ngày 27/6/2024 Quy định về giá đất
8. HĐND tỉnh Nghệ An (2019), *Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND* ngày 12/12/2019 của HĐND tỉnh về việc thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024;
9. Quốc Hội (2024), *Luật đất đai số 31/2024/QH15* ngày 18/01/2024 Luật đất đai
10. Quốc Hội (2024), *Luật số 16/2023/QH15*, ngày 19/6/2023, Luật giá
11. UBND tỉnh Nghệ An (2019), *Quyết định số 43/2019/QĐ-UBND* Quyết định ban hành bảng giá đất trên địa bàn thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024
12. UBND tỉnh Nghệ An (2020), *Quyết định về việc phân loại đơn vị hành chính cấp xã thị xã Thái Hoà*
13. UBND tỉnh Nghệ An (2022), *Quyết định số 09/2022/QĐ-UBND*, ngày 06/01/2022, *Quyết định sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại phụ lục ban hành kèm theo khoản 1 Điều 2 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*

14. 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*
15. 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”.*
16. UBND phường Hoà Hiếu (2023), *Báo cáo kết quả thống kê đất đai 2023 phường Hoà Hiếu.*
17. UBND phường Hoà Hiếu (2023), *Báo cáo kết quả thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn phường Hoà Hiếu.*
18. UBND phường Hoà Hiếu (2023), *Báo cáo kết quả rà soát giá đất ở trên địa bàn phường Hoà Hiếu phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn phường Hoà Hiếu*
19. UBND phường Hoà Hiếu (2024), *Tờ trình về việc đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể để phục vụ việc bồi thường, hỗ trợ thực hiện các dự án: Khu lâm viên Bàu Sen (giai đoạn 1) thị xã Thái Hoà*
20. UBND phường Hoà Hiếu (2023), *Báo cáo việc lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai đối với Đảng uỷ và đồng chí Bí thư Đảng uỷ; Phó bí thư Đảng uỷ, Chủ tịch UBND Phường Hoà Hiếu.*
21. Vũ Lệ Hà, Bùi Thị Cẩm Ngọc, Đào Mạnh Hồng(2024), *Giáo trình Cơ sở dữ liệu đất đai*, NXB Gia thông vận tải
22. Website: <https://www.nghean.gov.vn/>
23. Tài liệu hướng dẫn sử dụng các phần mềm Microstation v8i, Vietmap XM, VBDLIS Giadat.

## PHỤ LỤC

### Phụ lục 1: Giá đất nhà nước

STT	Tên đường	Từ đoạn	Đến đoạn	GiaNN	BĐ số
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
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	4,000,000	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 Khối	Đồng Tâm	Đồng Tâm	600,000	19
11	Đường Khối	Đồng Tâm	Đồng Tâm	600,000	20
12	Đường Phan Bội Châu	Bà Năm	Ông Trung	3,000,000	20
13	Đường Khối	Đồng Tâm	Đồng Tâm	600,000	18
14	Đường Khối	Đồng Tâm	Đồng Tâm	1,000,000	18
15	Đường đi Đồng Tâm(Vương Thúc Mậu)	Ông Hạnh	Ông Quế	3,500,000	18
16	Đường 48	Ngân hàng Đầu tư	Ông Hải	7,500,000	18
17	Đường lên Sơn Tiến(Đường Vương Thúc Mậu)	Ông Hùng	Ông Hợi	4,000,000	18
18	Đường đi Đồng Tâm(Vương Thúc Mậu)	Bà Nhung	Ông Bính	4,000,000	17
19	Đường Khối	Tân Phú	Tân Phú	800,000	17
20	Đường Khối	Tân Thành	Tân Thành	1,400,000	17
21	Đường Khối	Kim Tân	Kim Tân	3,500,000	16
22	Đường Chu Huy Mân	Kho bạc nhà nước	Quỹ tín dụng Thái Hoà	8,000,000	16
23	Đường N6	Ông Khoa	Ông Cường	10,000,000	16
24	Đường Trần Quốc Hoàn	Ông Phú	Ông Sáu	7,500,000	16

25	Đường Khôi	Tân Thành	Tân Thành	2,000,000	16
26	Đường Khôi	Tân Tiến	Tân Tiến	1,800,000	15
27	Đường Khôi	Kim Tân	Kim Tân	2,000,000	15
28	Đường Khôi	Tân Tiến	Tân Tiến	1,800,000	15
29	Đường khô (các ngõ của QL48 doan quanh duôn 19/5	Kim Tân	Kim Tân	2,000,000	15
30	Đường Trần Quốc Hoàn	Ông Lợi	Bà Đào	7,000,000	15
31	Đường Khôi	Tân Tiến	Tân Tiến	600,000	14
32	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	600,000	12
33	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	600,000	11
34	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	1,500,000	11
35	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	600,000	11
36	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	1,500,000	11
37	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	100,000	10
38	Đường Bà Sen	Tân Thành	Tân Liên	1,800,000	10
39	Đường Khôi	Tân Thành	Tân Thành	800,000	10
40	Đường Chu Huy Mân	Ông Hùng	Ông Dinh	6,000,000	9
41	Đường Bà Sen(Đường Phan Trúc Trực)	Tân Liên	Tân Liên	2,500,000	9
42	Đường 19/5	Bà Chất Sơn	Đường rẽ Nhà máy nước	4,500,000	9
43	Đường Chợ đi Tân Thắng(Đường Phạm Đình Toái)	Bà Thu	Ông Toàn	2,500,000	7
44	Đường Khôi	Tân Liên	Tân Liên	600,000	7
45	bám đường khô(các ngõ Phạm Đình Toái)	Tân Liên	Tân Liên	800,000	7
46	Giáp khe	Quyết Thắng	Quyết Thắng	600,000	6
47	Đường Khôi	Quyết Thắng	Quyết Thắng	800,000	6
48	Đường Khôi	Quyết Thắng	Quyết Thắng	600,000	6
49	Đường Khôi	Tân Liên	Tân Liên	800,000	6
50	Chia lô đất ở Tân Thắng	Tân Thắng	Tân Thắng	2,500,000	4
51	Đường Khôi	Quyết Thắng	Quyết Thắng	800,000	3

52	Đường Khôi	Quyết Thắng	Quyết Thắng	600,000	3
53	Đường Khôi	Tân Thắng	Tân Thắng	800,000	3
54	Đường Khôi	Tân Thắng	Tân Thắng	600,000	3
55	Đường Khôi	Đồng Tâm	Đồng Tâm	600,000	21
56	Đường 48	Ông Thông	Đường vào Nghĩa Trang	7,000,000	23
57	Đường Khôi	Đồng Tâm	Đồng Tâm	2,000,000	23
58	Đường 19/5	Trung tâm	Đường vào nghĩa trang	2,500,000	4
59	Đường Phạm Đình Toái	Ông Tứ	Đồng Học Môn	2,500,000	4
60	Bám đường từ ngã ba đường Phạm Đình Toái đi cầu khe tọ cũ	Tân Thắng	Tân Thắng	1,500,000	4
61	Đường Khôi	Tân Thắng	Tân Thắng	800,000	4
62	Đường Khôi	Tân Thắng	Tân Thắng	600,000	4
63	Đường Khôi	Tân Liên	Tân Liên	600,000	4
64	Đường 19/5	Khe Giẻ	Đường vào nhà Văn Hoá	2,500,000	6
65	Bám đường 15	Ông Thoải	Khe Giẻ	4,500,000	6
66	Đường vào nhà máy nước	Quyết Thắng	Quyết Thắng	1,500,000	6
67	Khu Liên Hiệp	Sơn Tiến	Sơn Tiến	1,000,000	17
68	Công trường cấp 3	Sơn Tiến	Sơn Tiến	4,000,000	17
69	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	1,500,000	17
70	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	800,000	17
71	Đường Khôi	Tân Phú	Tân Phú	2,000,000	17
72	Đường Khôi	Tân Phú	Tân Phú	800,000	18
73	Đường Khôi	Tân Phú	Tân Phú	1,500,000	18
74	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	600,000	18
75	Đường 48 đi ngã 3 Đồng Tâm(Phan Bội Châu)			6,000,000	18
76	Đường 48	Xuân xe máy	Ông Phương	12,500,000	16
77	Đường Khôi	Tân Tiến	Tân Tiến	2,000,000	16

78	Đường 48 lên chợ	Bà Hải	Ông Ninh	10,000,000	16
79	Đường chợ ra đội thuế	Ông Bình	Đội Thuế	7,500,000	16
80	Đường trước chợ	Ông Bình	Ông Quang	9,000,000	16
81	Đường Chu Huy Mân	Ông Sơn	Bà Toàn	9,000,000	16
82	Đường Khối	Tân Thành	Tân Thành	1,400,000	16
83	Đường Khối	Tân Thành	Tân Thành	1,200,000	16
84	Đường N6	Ông Hoài	Ông Hải	10,000,000	16
85	Đường N6	Ông Khoa	Ông Cường	10,000,000	16
86	Đường N6(trong ngõ)	Tân Thành	Ông Ngữ	4,200,000	16
87	Đường N6(trong ngõ)	Tân Thành	Bà Trinh	3,500,000	16
88	Đường 19/5	Bà Ngọc	Ông Quý	2,500,000	3
89	Đường Khối	Quyết Thắng	Quyết Thắng	800,000	9

## Phụ lục 2: Giá đất thị trường

TT	Tên đường	Từ đoạn	Đến đoạn	Giá TT	BĐ số
1	Đường lên Sơn Tiên	Ông Hùng	Ông Hợi	5,000,000	18
2	Tái định cư khối Tân Phú	Tân Phú	Tân Phú	10,000,000	18
3	Đường Khối	Tân Thành	Tân Thành	5,000,000	17
4	Đường Khối	Kim Tân	Kim Tân	10,000,000	3
5	Đường Khối	Quyết Thắng	Quyết Thắng	2,000,000	6
6	Đường Khối	Tân Thành	Tân Thành	9,000,000	16
7	Đường Trần Quốc Hoàn	Ông Mai	Dốc cầu Hiếu cũ	15,000,000	15
8	Đường 48	Ông Hoàng	Ông Hiếu	30,000,000	17
9	Dốc bà Năm	Chân dốc	Đỉnh dốc	7,800,000	19

10	Đường Khởi	Đông Tâm	Đông Tâm	3,500,000	19
11	Đường Khởi	Đông Tâm	Đông Tâm	3,500,000	20
12	Đường Phan Bội Châu	Bà Nấm	Ông Trung	9,000,000	20
13	Đường Khởi	Đông Tâm	Đông Tâm	3,000,000	18
14	Đường Khởi	Đông Tâm	Đông Tâm	3,000,000	18
15	Đường đi Đông Tâm(Vương Thúc Mậu)	Ông Hanh	Ông Quế	11,500,000	18
16	Đường 48	Ngân hàng Đầu tư	Ông Hải	30,000,000	18
17	Đường lên Sơn Tiến(Đường Vương Thúc Mậu)	Ông Hùng	Ông Hợi	11,000,000	18
18	Đường đi Đông Tâm(Vương Thúc Mậu)	Bà Nhung	Ông Bính	11,000,000	17
19	Đường Khởi	Tân Phú	Tân Phú	5,000,000	17
20	Đường Khởi	Tân Thành	Tân Thành	7,000,000	17
21	Đường Khởi	Kim Tân	Kim Tân	8,000,000	16
22	Đường Chu Huy Mân	Kho bạc nhà nước	Quỹ tín dụng Thái Hoà	17,000,000	16
23	Đường N6	Ông Khoa	Ông Cường	40,000,000	16
24	Đường Trần Quốc Hoàn	Ông Phú	Ông Sáu	20,000,000	16
25	Đường Khởi	Tân Thành	Tân Thành	9,000,000	16
26	Đường Khởi	Tân Tiến	Tân Tiến	9,000,000	15
27	Đường Khởi	Kim Tân	Kim Tân	10,000,000	15
28	Đường Khởi	Tân Tiến	Tân Tiến	10,000,000	15
29	Đường khởi (các ngõ của QL48 đoạn quanh đường 19/5)	Kim Tân	Kim Tân	5,000,000	15
30	Đường Trần Quốc Hoàn	Ông Lợi	Bà Đào	45,000,000	15
31	Đường Khởi	Tân Tiến	Tân Tiến	10,000,000	14

32	Đường Khối	Sơn Tiến	Sơn Tiến	10,000,000	12
33	Đường Khối	Sơn Tiến	Sơn Tiến	10,000,000	11
34	Đường Khối	Sơn Tiến	Sơn Tiến	15,000,000	11
35	Đường Khối	Sơn Tiến	Sơn Tiến	9,000,000	11
36	Đường Khối	Sơn Tiến	Sơn Tiến	13,000,000	11
37	Đường Khối	Sơn Tiến	Sơn Tiến	5,000,000	10
38	Đường Bầu Sen	Tân Thành	Tân Liên	7,000,000	10
39	Đường Khối	Tân Thành	Tân Thành	7,000,000	10
40	Đường Chu Huy Mân	Ông Hùng	Ông Đình	20,000,000	9
41	Đường Bầu Sen(Đường Phan Trúc Trục)	Tân Liên	Tân Liên	10,500,000	9
42	Đường 19/5	Bà Chắt Sơn	Đường rẽ Nhà máy nước	18,000,000	9
43	Đường Chợ đi Tân Thắng(Đường Phạm Đình Toái)	Bà Thu	Ông Toàn	8,000,000	7
44	Đường Khối	Tân Liên	Tân Liên	4,600,000	7
45	bám đường khối(các ngõ Phạm Đình Toái)	Tân Liên	Tân Liên	4,600,000	7
46	Giáp khe	Quyết Thắng	Quyết Thắng	4,600,000	6
47	Đường Khối	Quyết Thắng	Quyết Thắng	4,600,000	6
48	Đường Khối	Quyết Thắng	Quyết Thắng	4,600,000	6
49	Đường Khối	Tân Liên	Tân Liên	4,600,000	6
50	Chia lô đất ở Tân Thắng	Tân Thắng	Tân Thắng	4,000,000	4
51	Đường Khối	Quyết Thắng	Quyết Thắng	4,500,000	3
52	Đường Khối	Quyết Thắng	Quyết Thắng	4,500,000	3
53	Đường Khối	Tân Thắng	Tân Thắng	4,500,000	3
54	Đường Khối	Tân Thắng	Tân Thắng	4,500,000	3
55	Đường Khối	Đồng Tâm	Đồng Tâm	4,500,000	21



56	Đường 48	Ông Thông	Đường vào Nghĩa Trang	45,000,000	23
57	Đuồng Khôi	Đồng Tâm	Đồng Tâm	15,000,000	23
58	Đường 19/5	Trung tâm	Đường vào nghĩa trang	4,000,000	4
59	Đường Phạm Đình Toái	Ông Tứ	Đồng Học Môn	4,000,000	4
60	Bám đường từ ngã ba đường Phạm Đình Toái đi cầu khe tọ cũ	Tân Thắng	Tân Thắng	3,000,000	4
61	Đường Khôi	Tân Thắng	Tân Thắng	2,500,000	4
62	Đường Khôi	Tân Thắng	Tân Thắng	2,500,000	4
63	Đường Khôi	Tân Liên	Tân Liên	2,500,000	4
64	Đường 19/5	Khe Giẻ	Đường vào nhà Văn Hoá	5,500,000	6
65	Bám đường 15	Ông Thoái	Khe Giẻ	7,000,000	6
66	Đường vào nhà máy nước	Quyết Thắng	Quyết Thắng	3,000,000	6
67	Khu Liên Hiệp	Sơn Tiến	Sơn Tiến	1,000,000	17
68	Công trường cấp 3	Sơn Tiến	Sơn Tiến	10,000,000	17
69	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	6,000,000	17
70	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	4,500,000	17
71	Đường Khôi	Tân Phú	Tân Phú	7,000,000	17
72	Đường Khôi	Tân Phú	Tân Phú	3,500,000	18
73	Đường Khôi	Tân Phú	Tân Phú	5,000,000	18
74	Đường Khôi	Sơn Tiến	Sơn Tiến	3,000,000	18
75	Đường 48 đi ngã 3 Đồng Tâm(Phan Bội Châu)			12,000,000	18
76	Đường 48	Xuân xe máy	Ông Phương	40,000,000	16
77	Đường Khôi	Tân Tiến	Tân Tiến	5,000,000	16
78	Đường 48 lên chợ	Bà Hải	Ông Ninh	35,000,000	16
79	Đường chợ ra đội thuế	Ông Bình	Đội Thuế	15,000,000	16
80	Đường trước chợ	Ông Bình	Ông Quang	30,000,000	16

81	Đường Chu Huy Mân	Ông Sơn	Bà Toàn	30,000,000	16
82	Đường Khởi	Tân Thành	Tân Thành	6,000,000	16
83	Đường Khởi	Tân Thành	Tân Thành	6,000,000	16
84	Đường N6	Ông Hoài	Ông Hải	40,000,000	16
85	Đường N6	Ông Khoa	Ông Cường	40,000,000	16
86	Đường N6(trong ngõ)	Tân Thành	Ông Ngữ	10,000,000	16
87	Đường N6(trong ngõ)	Tân Thành	Bà Trinh	95,000,000	16
88	Đường 19/5	Bà Ngọc	Ông Quý	6,000,000	3
89	Đường Khởi	Quyết Thắng	Quyết Thắng	9500000	9



Rừng là vàng, nếu mình biết bảo vệ và xây dựng thì rừng rất quý  
(Lời Hồ Chủ tịch)

# Rừng & Môi trường

ISSN 1858-1248

HỘI KHOA HỌC KỸ THUẬT LÂM NGHIỆP VIỆT NAM



Số 123  
Năm 2024



SỐ 123  
NĂM 2024



Tổng Biên tập  
PGS. TS. Triệu Văn Hùng



Phó tổng Biên tập  
Đàm Thị Mỹ



Thiết kế  
Nguyễn Zông



Tòa soạn và Trụ sở  
Số 114 Hoàng Quốc Việt, Hà Nội  
ĐT: (024) 3.7541311 - 0913. 381559  
Fax: (024) 3.7552220  
Website: trungvamaitruong.vn  
Email: tcktrungvamaitruong@gmail.com  
f: www.facebook.com/tạp chí Rừng và Môi trường

GPXB số: 224/GP-BTTTT  
Cấp ngày 8/6/2015  
In tại: CTCP Khoa học và công nghệ  
Hoàng Quốc Việt  
Giá: 20.000 đ

## Rừng & Môi trường

### Khoa học công nghệ

- + *Thái Thị Lan Anh*: Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nam Định 4
- + *Nguyễn Thị Nga*: Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất... 9
- + *Lương Ngọc Phú, Nguyễn Thị Yến*: Phân tích mô hình SWOT (SWOT ANALYSIS) trong quản lý rừng bền vững ở Việt Nam 18
- + *Nguyễn Thị Thu Huyền*: Đánh giá mức độ khắc nghiệt của một vài chỉ tiêu khí hậu đối với các hệ sinh thái kém bền vững... 22
- + *Nguyễn Thị Hồng, Đào Trung Thành*: Nghiên cứu ứng dụng mô hình học máy nhằm nâng cao hiệu quả dự báo chất lượng... 26
- + *Nguyễn Thị Lý*: Đánh giá mức độ hài lòng của người dân về dịch vụ hành chính công trong lĩnh vực đất đai tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội 32
- + *Trần Mạnh Hùng*: Ứng dụng phần hệ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phần mềm VBDLIS xây dựng cơ sở dữ liệu... 37
- + *Trần Minh Tiến*: Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình 43
- + *Đinh Thị Thanh Huyền*: Đề xuất phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất bằng phần hệ Giadat Desktop trên địa bàn phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An 49
- + *Nguyễn Hoàng Xuân Thảo, Lê Thị Nghĩa*: Giải pháp cải thiện thu nhập của hộ nông dân trong điều kiện xâm nhập mặn... 54
- + *Trần Hữu Long, Nguyễn Thị Như Ngọc*: Những đặc điểm cơ bản về phần khu chức năng phục vụ công tác quản lý môi trường... 64
- + *Nguyễn Thúy Hà, Bùi Lan Anh, Hoàng Bích Thảo, Đỗ Thanh Phúc, Trần Ngọc Hiền Nhi*: Hiệu quả của dụng dịch nấm cây Cúc trừ sâu trong phòng trừ sâu to hại rau họ hoa thập tự... 69
- + *Nguyễn Anh Hùng, Nguyễn Thị Hiền*: Kết quả thực hiện tiêu chí môi trường trong xây dựng nông thôn mới huyện Đầm Hà... 73
- + *Nguyễn Thị Trà, Trần Thị Thuý Nga*: So sánh sinh trưởng mô hình trồng keo lai đồng tuổi ở các mật độ khác nhau... 78
- + *Nguyễn Thị Hồng, Đào Trung Thành*: Nghiên cứu đánh giá diễn biến chất lượng nước sông Ba Chẽ phục vụ cấp nước sinh hoạt... 85

### Hoạt động trong ngành

- + Hội đồng thẩm định thông qua Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia 90
- + *Nguyễn Hồ*: Diễn đàn "Giám sát độc lập thay đổi rừng..." 92



# ĐỀ XUẤT PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU GIÁ ĐẤT BẰNG PHẦN HỆ GIADAT DESKTOP TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG HOÀ HIẾU, THỊ XÃ THÁI HOÀ, TỈNH NGHỆ AN

● Đinh Thị Thanh Huyền\*

## TÓM TẮT:

Hiện nay, hệ thống thông tin đất đai đang được đầu tư xây dựng theo hướng hiện đại, công khai, minh bạch, phục vụ đa mục tiêu; từng bước chuyển sang giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai. 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. Phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An là một phường trung tâm của thị xã nên thị trường bất động sản diễn ra nhộn nhịp và tần suất giao dịch ngày càng cao, nhưng công tác quản lý giá đất còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là chưa có hệ thống CSDL giá đất. Qua đó, đề xuất phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất bằng phần hệ Giadat Desktop trên địa bàn, nhằm trợ giúp hiệu quả trong việc xây dựng CSDL giá đất.

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

## I. ĐẶT VẤN ĐỀ

### 1. Giới thiệu chung về địa bàn

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.

### 2. Lý do xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên quan trọng, không thể thiếu và là một loại tư liệu sản xuất có ý nghĩa đặc biệt đối với đời sống kinh tế - xã hội. Theo pháp luật hiện hành, giá đất được chia thành hai loại: Giá đất thị trường và giá đất do Nhà nước quy định. Trong quá trình thực hiện chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, việc tồn tại hai loại giá này là tất yếu. Tuy nhiên, trong thực tiễn áp dụng hai loại giá này sinh rất nhiều bất cập, hạn chế; ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế nói chung cũng như thị trường bất động sản nói riêng.

Việc quản lý giá đất đóng vai trò hết sức quan trọng trong nền kinh tế quốc dân, đặc

\* Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

\* Email: dthuyen.qldd@hunre.edu.vn

## KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

biệt là giá đất ở. Đây được coi là một loại hàng hóa đặc biệt trên thị trường hiện nay, cần có giải pháp quản lý thật tốt nhằm đáp ứng ngày càng cao của nền kinh tế thị trường mở trong thời kỳ hội nhập. Chính vì thế, việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất là một trong những thành phần chính của xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai giúp cho công tác ghi giá đất tốt nhất, hiệu quả, chính xác và tiết kiệm thời gian công sức lao động. Tuy nhiên, việc quản lý thông tin về giá đất và dữ liệu không gian còn nhiều bất cập, đặc biệt là cách quản lý thủ công toàn bộ các số liệu được lưu trên giấy, không có sự liên kết giữa dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính là giá đất, gây nhiều bất lợi cho nhà quản lý và người dân.

Nắm rõ được hiện trạng giá đất trên địa bàn phường Hoà Hiếu, từ đó đề xuất các phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất là yêu cầu thực tế, giúp cơ quan quản lý đất đai được công khai, minh bạch và dễ dàng quản lý.

### II. 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 18/01/2024 và các 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.

Dưới đây là một số phương pháp thực hiện để xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất ở địa phương

#### 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

#### 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 cũng 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 đồ tài, chuẩn hóa bản đồ địa chính.

#### 3. Phương pháp kế thừa

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

Bản đồ địa chính phường Hoà Hiếu tỷ lệ 1/1000;

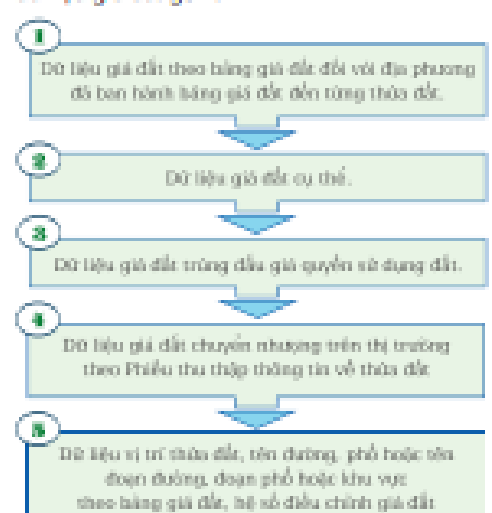
Bảng giá đất nhà nước năm 2020 - 2024;

Các văn bản quy định về điều chỉnh giá đất;

Số liệu hiện trạng sử dụng năm 2019 của phường Hoà Hiếu.

#### 4. Phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất

Nhập dữ liệu thuộc tính giá đất vào cơ sở dữ liệu giá đất gồm:



III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

1. Hiện trạng giá đất trên địa bàn phường Hoà Hiệp 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 Hiệp, 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) (Bảng 1).

Dù thị trường bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi dịch Covid-19 nhưng năm 2021, Phường Hoà Hiệp vẫn được đánh giá là một trong những thị trường bất động sản có nhiều cơ hội và sôi động nhất khu vực.

Bảng 1. Giá nhà nước tại một số đoạn đường

STT	Tên đường	Từ đoạn	Đến đoạn	Giá của (đồng)	Mức độ sử
1	Đường Bà Sơn Tuyền	Đoạn Hoàng	Đoạn Bạt	4.800.000	18
2	Tổ đình của một Tân Phố	Tân Phố	Tân Phố	7.800.000	18
3	Đường Khố	Tân Thành	Tân Thành	2.200.000	17
4	Đường Khố	Sơn Tân	Sơn Tân	2.800.000	9
5	Đường Khố	Quảng Thuận	Quảng Thuận	800.000	9
6	Đường Khố	Tân Thành	Tân Thành	4.200.000	18
7	Đường Trần Quốc Hoàn	Đoạn Mai	Đoạn của Hoàng và	6.800.000	18
8	Đường Hồ	Đoạn Hoàng	Đoạn Bạt	10.800.000	17
9	Đất bồi lấn	Chấn Bắc	Chấn Bắc	1.800.000	18
10	Đường Khố	Đông Tân	Đông Tân	800.000	18
11	Đường Khố	Đông Tân	Đông Tân	800.000	20
12	Đường Phan Hải Châu	Tân Năm	Công Trường	3.800.000	20
13	Đường Khố	Đông Tân	Đông Tân	800.000	18
14	Đường Khố	Đông Tân	Đông Tân	1.800.000	18
15	Đường ở Đông Tân	Đông Tân	Đông Tân	2.800.000	18
16	Đường Hồ	Nguyễn Hoàng Kiên và	Đông Bạt	7.800.000	18
17	Đường Bà Sơn Tuyền	Đoạn Hoàng	Đoạn Bạt	4.800.000	18
18	Đường ở Đông Tân	Tân Năm	Công Trường	4.800.000	17
19	Đường Khố	Tân Phố	Tân Phố	800.000	17
20	Đường Khố	Tân Thành	Tân Thành	1.400.000	17

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 một bảng giá bất động sản thế 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 Hiệp được xếp là đơn vị hành chính cấp xã loại 2.

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/m<sup>2</sup> đến 120 triệu đồng/m<sup>2</sup>; khu vực đường Nguyễn Trãi hướng cầu Hiệp 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/m<sup>2</sup> đến 100 triệu đồng/m<sup>2</sup>; 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/m<sup>2</sup> đến 80 triệu đồng/m<sup>2</sup>; khu vực trục đường Lê Hồng Phong hướng khu hành chính mới Thái Hòa dao động từ 35 triệu đồng/m<sup>2</sup> đến 70 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

2. Để xuất phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất

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

a. Biên tập, chuẩn hoá và cập nhật biến động bản đồ địa chính phường Hoà Hiệp  
Bản đồ địa chính dạng số Phường Hoà Hiệp 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 Hiệp mới được thành lập nên độ chính xác của bản đồ tương đối cao. Tuy nhiên phần đường giao thông như: đường lèn sỏi, đường lèn thềm, 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

## KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

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 1).

b. Xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính lên bản đồ địa chính

Sau khi các mảnh bản đồ địa chính đã được chuẩn hoá, tiến hành xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính như tên chủ, loại đất, diện tích, mã số thửa đất... lên bản đồ địa chính của phường Hoà Hiệp để phục vụ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất (Hình 2).

c. Ứng dụng GiaDat Desktop hỗ trợ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại thị trấn Thanh Thủy, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

Hiện nay có nhiều phần mềm về cơ sở dữ liệu giá đất như GIS, Microstation Geographics... trong phạm vi đề tài tôi chọn GiaDat Desktop để phục vụ cho nghiên cứu.

Để phục vụ cho cơ sở dữ liệu giá đất chúng tôi đã nhập theo giá đất hiện hành của nhà nước theo bảng giá đất phường Hoà Hiệp theo Quyết định số 43/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Nghệ An (Hình 3).

Sau khi nhập bảng giá đất nhà nước, chọn xác định giá đất để tiến hành xác định giá đất đến từng thửa đất. Như vậy mỗi thửa đất có một mã vị trí, mỗi mã vị trí sẽ có một giá tương ứng trong bảng khung giá Nhà nước hiện hành, mọi sự thay đổi trong bảng khung giá Nhà nước sẽ được tự động cập nhật vào cơ sở dữ liệu.



Hình 1. Kết quả tạo vùng bản đồ



Hình 2. Hình ảnh đại diện thông tin thửa đất sau khi gán



Hình 3. Xác định giá đất nhà nước



Hình 4. Xác định giá thị trường



Để thành lập được bản đồ giá đất theo giá thị trường cần tiến hành điều tra giá thị trường từ thực tế khu vực nghiên cứu. Nguyên tắc thu thập là phân bố đều trên địa bàn nghiên cứu và giá thu thập được của những thửa đất tham gia giao dịch trong thời gian gần nhất (Hình 4 - Tr. 52).

Sau khi nhập bảng giá đất thị trường, chọn xác định giá đất để tiến hành xác định giá đất đến từng thửa đất. Từ đó sẽ thấy được sự chênh lệch về giá đất thị trường và giá đất nhà nước.

#### IV. KẾT LUẬN

Có thể nói đất đai là tài sản vô cùng quý giá, nó vừa là sản phẩm của tự nhiên vừa là sản phẩm của lao động tham gia vào thị trường như một hàng hoá đặc biệt, nó ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế, và đặc biệt thị trường bất động sản trong những năm gần đây phát triển một cách nhanh chóng nó không những ảnh hưởng đến nền kinh tế mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của người dân.

Việc sử dụng phần mềm GiaDat Desktop để xây dựng CSDL giá đất rất quan trọng trong thời điểm hiện nay. 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 đai hiệu quả đến từng thửa đất, đồng thời, góp phần làm tăng tính minh bạch trong các giao dịch về bất động sản.

**LỜI CẢM ƠN:** Báo cáo được thực hiện dưới sự hỗ trợ nghiên cứu của đề tài "Nghiên cứu ứng dụng phần mềm 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. 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.

2. 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.*

3. Bộ Tài Nguyên và Môi Trường (2014). *Thông tư 25/2014/TT-BTNMT Quy định về bản đồ địa chính.*

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021). *Công văn số 340/BTNMT-TCQLĐĐ* ngày 22/1/2021 về việc thông báo kết quả đánh giá phần mềm xây dựng, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Chính Phủ (2024). *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP*, ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

6. Chính Phủ (2024). *Nghị định số 47/2024/NĐ-CP Quy định về danh mục cơ sở dữ liệu quốc gia; việc xây dựng, cập nhật, duy trì, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quốc gia.*

7. Chính phủ (2024). *Nghị định số 71/2024/NĐ-CP*, ngày 27/6/2024 Quy định về giá đất

8. HĐND tỉnh Nghệ An (2019). *Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND* ngày 12/12/2019 của HĐND tỉnh về việc thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024;

9. Quốc Hội (2024). *Luật đất đai số 31/2024/QH15* ngày 18/01/2024 Luật đất đai

10. Quốc Hội (2024). *Luật số 16/2023/QH15*, ngày 19/6/2023, Luật giá

11. UBND tỉnh Nghệ An (2019). *Quyết định số 43/2019/QĐ-UBND* Quyết định ban hành bảng giá đất trên địa bàn thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024

12. UBND tỉnh Nghệ An (2020). *Quyết định về việc phân loại đơn vị hành chính cấp xã thị xã Thái Hoà*

13. UBND tỉnh Nghệ An (2022). *Quyết định số 09/2022/QĐ-UBND*, ngày 06/01/2022, Quyết định sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại phụ lục ban hành kèm theo khoản 1 Điều 2 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

14. 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*

15. 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.*

16. UBND phường Hoà Hiếu (2023). *Báo cáo kết quả thống kê đất đai 2023 phường Hoà Hiếu.*

### PROPOSING A METHOD FOR BUILDING A LAND PRICE DATABASE USING THE GIADAT DESKTOP SUBSYSTEM IN HOA HIEU WARD, THAI HOA TOWN, NGHE AN PROVINCE

*Dinh Thi Thanh Huyen<sup>1</sup>*

*<sup>1</sup> Hanoi University of Natural Resources and Environment*

#### SUMMARY

Currently, the land information system is being invested and developed in a modern, transparent, and public-oriented manner, serving multiple objectives; gradually transitioning to electronic transactions in the field of land management. The development of a land database in general, and a land price database in particular, is one of the most fundamental tasks of the information technology development strategy in land management. Hoa Hieu Ward, Thai Hoa Town, Nghe An Province, is a central ward of the town, where the real estate market is bustling and transaction frequency is increasing. However, the management of land prices still faces many difficulties, especially due to the lack of a land price database system. This paper proposes a method for building a land price database using the GIADAT Desktop subsystem in the area, aiming to effectively assist in the development of the land price database.

*Keywords: Land database, land prices, methods of building a land price database*

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**BÁO CÁO VỀ VIỆC HOÀN THIỆN HỒ SƠ ĐÁNH GIÁ, NGHIỆM THU  
KẾT QUẢ ĐỀ TÀI KH&CN CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024**

**I. Những thông tin chung**

1. Tên 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)
2. Mã số: 13.01.24.M.02
3. Chủ nhiệm đề tài: ThS. Đinh Thị Thanh Huyền
4. Chủ tịch hội đồng (ghi rõ họ tên, học vị, học hàm, cơ quan công tác): TS. Phạm Anh Tuấn
5. Thời gian đánh giá: Bắt đầu: ngày 17/10 /2024  
Kết thúc: ngày 17/10 /2024

**II. Nội dung đã thực hiện theo kết luận của hội đồng :**

Căn cứ kết luận của Hội đồng tư vấn, đánh giá nghiệm thu, chủ nhiệm đề tài xin tiếp thu và sửa chữa đề tài theo các điểm sau:

TT	Yêu cầu của Hội đồng	Sửa chữa hoặc bảo lưu	Số trang, số dòng
1	Căn chỉnh lại toàn bài theo quy định	Đã căn chỉnh và bổ sung mục ý nghĩa khoa học và thực tiễn kết quả nghiên cứu	Trang 3
2	Rút ngắn phần giới thiệu các phần mềm ứng dụng	Đã rút ngắn	Trang 15 đến trang 21
3	Rút ngắn phần biên tập, chuẩn hoá và cập nhật bản đồ địa chính	Đã rút ngắn phần chuẩn hoá, bảo lưu quan điểm cập nhật BĐĐC	Trang 40
4	Chuẩn hoá một số thuật ngữ” Bảng giá đất NN” thành giá Đất nhà nước	Đã rà soát toàn bài	
5	Trình bày rõ những khó khăn khi sử dụng phân hệ Giadat desktop vào xây dựng CSDL giá đất địa phương	Đã trình bày lại chi tiết những khó khăn và tồn tại	Trang 61

6	Trình bày chi tiết các giải pháp dựa trên những khó khăn ở trên	Đã đề xuất lại nhóm giải pháp nhằm giải quyết những khó khăn khi sử dụng phân hệ Giadat desktop vào xây dựng CSDL giá đất địa phương	Trang 62
7	Viết lại phần kết luận ngắn gọn	Đã viết lại phần kết luận ngắn gọn và bao quát được toàn bộ kết quả nghiên cứu	Trang 63

1. Những nội dung đã bổ sung hoàn thiện (*liệt kê và trình bày lần lượt các vấn đề cần hoàn thiện theo ý kiến kết luận của hội đồng*):

- Căn chỉnh lại toàn bài, cập nhật lại mục lục
- Rút ngắn phần giới thiệu các phần mềm sử dụng trong đề tài
- Rút ngắn phần chuẩn hoá bản đồ địa chính
- Bổ sung giá trúng đấu giá
- Trình bày rõ những khó khăn khi sử dụng phân hệ Giadat desktop vào xây dựng CSDL giá đất địa phương
- Trình bày chi tiết các giải pháp dựa trên những khó khăn nhằm giải quyết những khó khăn khi sử dụng phân hệ Giadat desktop vào xây dựng CSDL giá đất địa phương
- Viết ngắn gọn phần kết luận

2. Những vấn đề bổ sung mới:

- Bổ sung mục ý nghĩa khoa học và thực tiễn kết quả nghiên cứu
- Bổ sung tính mới, tính sáng tạo và hiệu quả công nghệ, kinh tế của đề tài

3. Những vấn đề chưa hoàn thiện được (nêu rõ lý do):

Chưa điều tra giá trúng đấu giá vì trong thời gian nghiên cứu không có các khu vực đấu giá

**III. Kiến nghị của chủ nhiệm đề tài (nếu có):**

**CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI**  
(Họ, tên và chữ ký)

**Đinh Thị Thanh Huyền**

**XÁC NHẬN CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**  
(Họ, tên và chữ ký)

**Phạm Anh Tuấn**