



ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ GIS ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO KHUNG GIÁ NHÀ NƯỚC TẠI THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Duy Liêm¹, Nguyễn Thị Thanh Hiền¹

¹Trường Đại học Nông Lâm TP. Hồ Chí Minh

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 04/12/2019

Ngày nhận kết quả bình duyệt:

27/07/2020

Ngày chấp nhận đăng:

03/2021

Title:

Application of GIS technology for valuing land in Bien Hoa city, Dong Nai province

Keywords:

ArcGIS Desktop, ArcGIS Online, GIS, land valuation

Từ khóa:

Định giá đất, GIS, ArcGIS Desktop, ArcGIS Online

ABSTRACT

The study aimed to value land according to the State's fixed land price for agricultural land, unused land and non-agricultural land in Tam Hiep ward, Bien Hoa city, Dong Nai province. Based on ArcGIS Desktop and ArcGIS Online platforms, State prices of land use types in the study area were mapped and displayed online at <https://arcg.is/1z9OHL>. Accordingly, annual cropland, perennial cropland and unused flat land were priced at 1.05 million VND/m² while aquaculture land had a lower price, only 720 thousand VND/m². Residential land had a price of 1.26 - 28.8 million VND/m². The price of land used for trading and services varied from 5.148 to 21.06 million VND/m². The price of non-agricultural production and business land (except for land used for trading and services) ranged from 2.34 to 21.06 million VND/m². Other non-agricultural lands were priced from 3.978 to 18.72 million VND/m². With the achieved results, it has been shown that GIS application of land valuation is an effective approach, visually display land prices for each land parcel. As a result, authorities can easily manage land prices while communities can look up land prices quickly and accurately.

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm định giá đất theo khung giá Nhà nước cho đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng và đất phi nông nghiệp tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Dựa trên nền tảng ArcGIS Desktop và ArcGIS Online, thông tin giá đất theo khung giá Nhà nước được xây dựng dưới dạng bản đồ và cung cấp trực tuyến tại địa chỉ <https://arcg.is/1z9OHL>. Theo đó, đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm và đất bằng chưa sử dụng có chung mức giá 1,05 triệu đồng/m², đất nuôi trồng thủy sản có mức giá thấp hơn, chỉ 720 nghìn đồng/m². Đất ở có biên độ giá 1,26 - 28,8 triệu đồng/m². Giá đất thương mại, dịch vụ thay đổi từ 5,148 đến 21,06 triệu đồng/m². Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ dao động từ 2,34 đến 21,06 triệu đồng/m². Đất phi nông nghiệp còn lại có giá từ 3,978 đến 18,72 triệu đồng/m². Với kết quả đạt được, cho thấy ứng dụng GIS định giá đất theo khung giá Nhà nước là cách tiếp cận hiệu quả,

giúp hiển thị trực quan giá đất theo từng thửa đất cụ thể. Nhờ đó, cơ quan chức năng dễ dàng quản lý giá đất và người dân có thể tra cứu giá đất nhanh chóng, chính xác.

1. GIỚI THIỆU

Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyên quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi. Chính phủ quy định khung giá các loại đất đối với từng vùng và theo thời gian (Quốc hội, 2003). Giá đất do Nhà nước quy định giúp cho người quản lý và người sử dụng đất tiếp cận với cơ chế thị trường đồng thời cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai.

Định giá đất được hiểu là sự ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích sử dụng đã được xác định, tại một thời điểm xác định (Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Văn Quân, 2006). Trong các phương pháp định giá đất Nhà nước, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thường được sử dụng. Đây là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành.

Hiện nay, ứng dụng GIS thành lập bản đồ giá đất ngày càng trở nên phổ biến. Trên thế giới, một số nghiên cứu định giá đất gần đây có thể kể đến như Godfrey Ludima, Godfrey Makokha và Moses Murimi Ngigi (2018) phát triển WebGIS định giá đất hàng loạt, tự động ở Kenya. Lin Li, Pussella P.G.R.N.I., Gunathilake M.D.E.K., Munasinghe D.S. và Karadana C.A. (2015) tiến hành định giá đất thị trường tại Sri Lanka theo không gian. Liu Yaolin, Duan Tao và Liu Yanfang (2006) sử dụng mô hình hồi quy Hedonic tích hợp với GIS xác định các yếu tố ảnh hưởng đến mô hình phân bố không gian của giá đất tại Trung Quốc. Ngoài các nghiên cứu về định giá đất, còn có một số trang WebGIS cung cấp thông tin liên quan đến giá đất

đang hoạt động trực tuyến. Điển hình như trang web cung cấp giá đất của hạt Mitchell (mapping.mitchellcounty.org), hạt Onslow (maps.onslowcountync.gov) thuộc tiểu bang Bắc Carolina, Hoa Kỳ. Sử dụng nền tảng ArcGIS Online, trang Land Value (<https://arcg.is/D4CS4>) thể hiện giá đất tại tiểu bang Montana, Hoa Kỳ. Ở quy mô lớn hơn, AcreValue (acrevalue.com) được giới thiệu vào tháng 4/2015 bởi công ty Granular, là một trang web giúp nông dân, chủ đất, nhà đầu tư, chủ ngân hàng, nhà môi giới và chuyên gia phân tích giá trị và năng lực sản xuất của đất nông nghiệp tại Hoa Kỳ.

Tại Việt Nam, gần đây có nghiên cứu của Trương Quang Hiển, Ngô Anh Tú, Nguyễn Trọng Đợi và Nguyễn Thị Kim Cúc (2018) tại tỉnh Bình Định, Nguyễn Thị Thanh Nga (2015) tại tỉnh Bắc Giang, Hà Nhật Đức (2014) tại tỉnh Quảng Bình và Lê Thanh Khả (2010) tại thành phố Cần Thơ. Bên cạnh đó, một số trang web cung cấp thông tin giá đất trực tuyến đã được phát triển. Điển hình như trang web gachvang.com với công cụ DinhZaDi cho phép ước tính giá trị bất động sản tại tất cả 63 tỉnh thành trên toàn quốc. Trang web Bandogiadat.com cho phép người sử dụng tra cứu, tham khảo thông tin chi tiết giá đất (giá đất thị trường, bảng giá đất quy định Nhà nước). Nhìn chung, các nghiên cứu sử dụng công cụ GIS xây dựng bản đồ giá đất nhằm đáp ứng các nhu cầu quản lý và cập nhật thông tin giá đất, tìm kiếm những thông tin chi tiết về thửa đất, biết được giá của mỗi thửa đất ở từng vị trí khác nhau một cách dễ dàng và nhanh nhất. Tuy nhiên, các nghiên cứu chỉ mới dừng lại ở định giá đất ở mà chưa định giá các loại đất khác.

Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có tổng diện tích tự nhiên là 26.352,1 ha. Trong đó, 67,29%

diện tích là đất phi nông nghiệp. Quản lý giá đất hiện nay tại thành phố Biên Hòa tuy đã có văn bản hướng dẫn về định giá đất, nhưng từ những văn bản đó để xây dựng một hệ thống thông tin hay bản đồ giá đất vẫn còn nhiều vướng mắc. Do đất đai có kết cấu phức tạp, mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu, tâm lý xã hội, chịu sự chi phối của pháp luật và chính sách Nhà nước, đòi hỏi người định giá đất phải am hiểu chính sách pháp luật, thị hiếu từng khu vực cũng như phải điều tra, khảo sát, phân tích đầy đủ, chính xác các đặc điểm và yếu tố cấu thành. Chính vì những lý do trên, việc định giá đất tại thành phố Biên Hòa đến năm 2020 mới hoàn thành. Trong khi đó, nhu cầu chuyển nhượng mua bán bất động sản trên thị trường diễn ra thường xuyên, đòi hỏi giá đất phải được cập nhật liên tục và cung cấp đến người dân.

Mục tiêu của nghiên cứu là định giá đất theo khung giá Nhà nước tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nhằm giúp cho cơ quan Nhà nước, người dân tiếp cận với giá đất

Nhà nước và có sự so sánh với giá đất thị trường. Các mục tiêu cụ thể bao gồm: (1) Phân loại vị trí cho từng thửa đất tại phường Tam Hiệp, (2) Phân vùng giá đất theo khung giá Nhà nước cho đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng và đất phi nông nghiệp tại vùng nghiên cứu, (3) Hiện thị trực tuyến bản đồ giá đất theo khung giá Nhà nước cho đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng và đất phi nông nghiệp tại vùng nghiên cứu. So với các nghiên cứu đi trước, điểm mới của nghiên cứu này đó là không chỉ định giá đất ở mà còn định giá cho các loại đất khác (đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng và đất phi nông nghiệp khác). Thêm vào đó, nghiên cứu này còn khai thác tối đa công cụ ArcGIS Desktop trong xử lý, phân tích dữ liệu giá đất và ArcGIS Online trong hiện thị trực tuyến bản đồ giá đất.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1 Thu thập dữ liệu

Dữ liệu đầu vào cho nghiên cứu được thu thập như mô tả trong Bảng 1.

Bảng 1. Dữ liệu thu thập

STT	Tên dữ liệu	Mô tả dữ liệu	Nguồn
1	Bản đồ địa chính năm 2013	Tỉ lệ 1:1.000, định dạng *dgn	Văn phòng đăng ký sử dụng đất tỉnh Đồng Nai
2	Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014	Quy định giá các loại đất tỉnh Đồng Nai	UBND tỉnh Đồng Nai (2014)
3	Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 11/3/2019	Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019	UBND tỉnh Đồng Nai (2019)

2.2 Tiến trình thực hiện

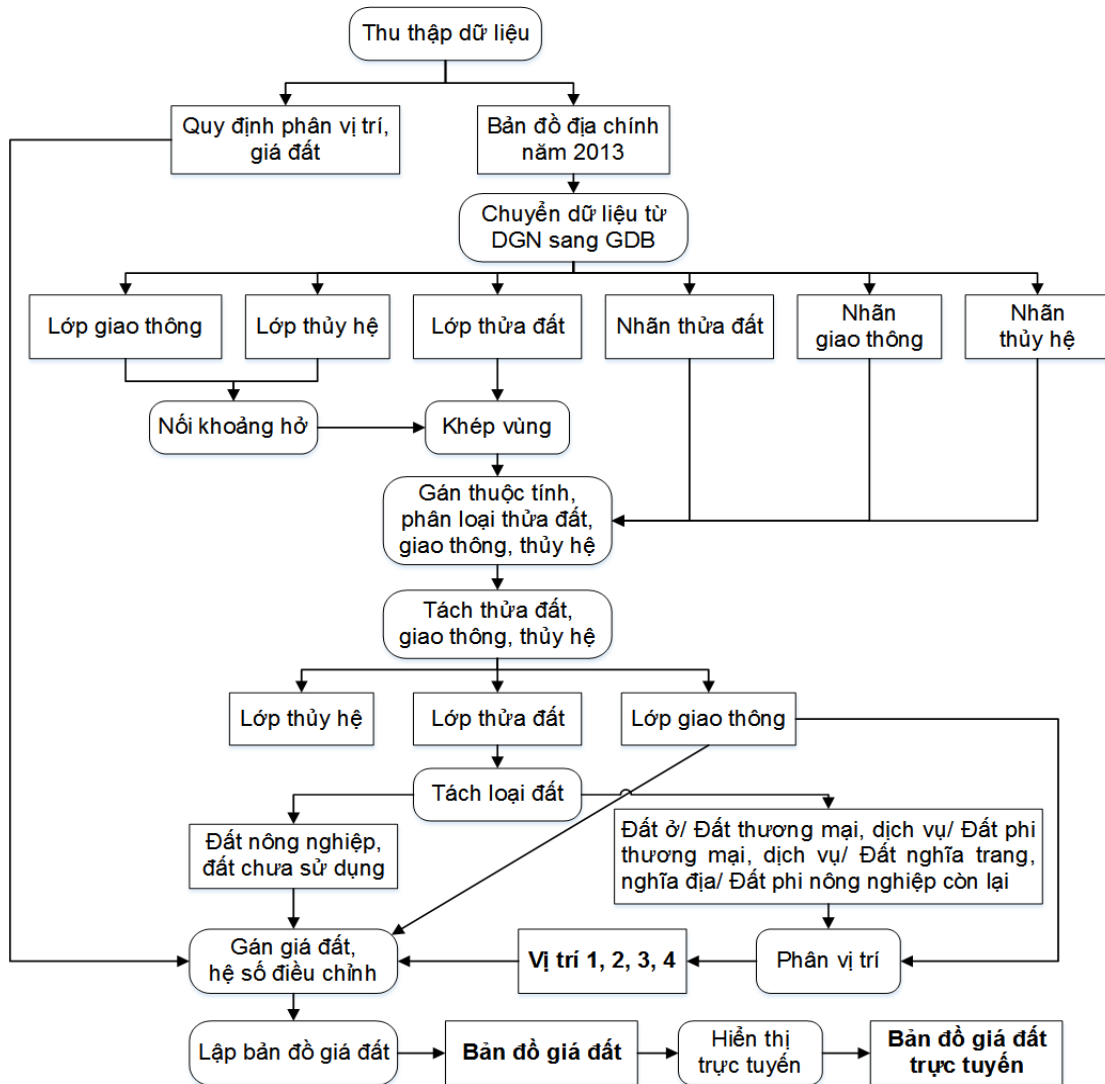
Để định giá đất, bên cạnh tham khảo Quy định giá các loại đất tỉnh Đồng Nai (UBND tỉnh Đồng Nai, 2014), Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 (UBND tỉnh Đồng Nai, 2019), nghiên cứu còn đưa ra hai giả định. Giả định thứ nhất là sử dụng khoảng cách gần nhất theo đường thẳng để xác định thửa đất nông nghiệp gần nhất khi định giá các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, đất núi đá không có rừng cây) và phân vị

trí các loại đất phi nông nghiệp. Giả định thứ hai là nếu đất phi nông nghiệp có nhiều hơn một mặt tiền đường thì lấy giá đất theo mặt tiền đường cao hơn.

Quy trình thực hiện bao gồm các bước như mô tả trong Hình 1. Bước 1 là thu thập dữ liệu. Bước 2 là xử lý dữ liệu bao gồm chuyển đổi định dạng bản đồ địa chính, nối khoảng hở, khép vùng giữa lớp thửa đất, giao thông, thủy hệ. Bước 3 là gán thuộc tính (tên sông, tên đường/ hẻm, mã loại đất), phân loại, tách thửa đất, giao thông, thủy hệ.

Bước 4 là tách loại đất thành 6 nhóm là đất nông nghiệp/ đất chưa sử dụng; đất ở; đất thương mại dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp còn lại. Bước 5 là gán giá đất, hệ số điều chỉnh, lập bản đồ

giá đất cho đất nông nghiệp/ đất chưa sử dụng. Bước 6 là phân vị trí cho đất phi nông nghiệp. Bước 7 là gán giá đất, hệ số điều chỉnh, lập bản đồ giá đất cho đất phi nông nghiệp. Bước 8 là hiển thị trực tuyến bản đồ giá đất cho đất nông nghiệp/ đất chưa sử dụng và đất phi nông nghiệp.



Hình 1. Sơ đồ quy trình nghiên cứu

Đối với đất nông nghiệp/ đất chưa sử dụng, gán giá đất theo bảng giá đất nông nghiệp như Bảng 2. Theo đó, tại các phường thuộc TP. Biên Hòa, giá đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm là 350 nghìn đồng/m², đất rừng trồng sản xuất, nuôi trồng thủy

sản là 240 nghìn đồng/m². Tiếp theo, gán hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp ở mức 3 tương ứng với các phường thuộc TP. Biên Hòa, chi tiết xem Bảng 3.

Bảng 2. Bảng giá đất nông nghiệp

ĐVT: 1.000 đồng/m²

TT	Tên xã, thị trấn	Giá đất 2015 - 2019											
		Cây hàng năm, cây lâu năm				Đất rừng trồng sản xuất				Đất nuôi trồng thủy sản			
		VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4	VT1	VT2	VT3	VT4
1	Các phường thuộc thành phố Biên Hòa		350				240				240		
2	Các xã: Hóa An, Hiệp Hòa		300				210				210		
3	Xã Tân Hạnh		250				170				187		
4	Các xã: An Hòa, Phước Tân, Tam Phước	220	180	130	80	150	130	100	80	150	130	100	80
5	Xã Long Hưng	180	140	100	80	125	100	70	60	125	100	70	60

(UBND tỉnh Đồng Nai, 2014)

Bảng 3. Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp

TT	Tên xã, phường, thị trấn	Hệ số điều chỉnh giá đất
1	Các phường thuộc thành phố Biên Hòa	3
2	Các xã: Hóa An, Hiệp Hòa	3
3	Xã Tân Hạnh	2,5
4	Các xã: An Hòa, Phước Tân, Tam Phước	3
5	Xã Long Hưng	2,5

(UBND tỉnh Đồng Nai, 2019)

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ mức giá thấp nhất của thửa đất nông nghiệp liền kề để xác định vị trí và mức giá cụ thể, trường hợp không có thửa đất nông nghiệp liền kề thì áp dụng mức giá của thửa đất nông nghiệp gần nhất.

Các loại đất phi nông nghiệp được phân vị trí như sau:

- Vị trí 1 (các thửa mặt tiền đường phố): Sử dụng công cụ Select by Location để chọn những thửa tiếp giáp với mặt tiền đường phố.

- Vị trí 2: Đối với các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng ≥ 5 m, cách đường phố ≤ 600 m, sử dụng công cụ Select By Attributes để chọn ra các thửa có độ rộng từ 5 m trở lên; sau đó, sử dụng công cụ Select By Location để chọn ra các thửa đất tiếp giáp với hẻm và cách đường phố trong bán kính 600 m. Đối với các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥ 3 m đến < 5 m, cách đường phố ≤ 400 m: Sử dụng công cụ Select By Attributes để chọn ra các thửa có độ rộng từ 3 m trở lên và nhỏ hơn 5 m. Sau đó, sử dụng công cụ Select By Location để chọn ra các thửa tiếp giáp với mặt tiền đường hẻm và chọn tiếp ra các thửa đất cách đường phố ≤ 400 m.

- Vị trí 3 (các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng < 3 m, cách đường phố ≤ 200 m): Sử dụng công cụ Select By Attributes để chọn ra các thửa có độ rộng nhỏ hơn 3 m. Sau đó, sử dụng công cụ Select By Location để chọn ra các thửa giáp với mặt tiền đường hẻm và chọn tiếp ra các thửa đất cách đường phố ≤ 200 m.
- Vị trí 4 bao gồm các thửa đất phi nông nghiệp còn lại.

Đối với đất phi nông nghiệp, gán giá đất theo bảng giá Nhà nước quy định cho từng vị trí: vị trí 1 gán giá đất giáp với mặt tiền đường, các vị trí còn lại sử dụng công cụ Near để xác định các đường giao thông nằm gần thửa đất nhất và công cụ Join Field để gán giá đất.

Giá đất ở đô thị được tính theo giá của tên đường tương ứng với từng vị trí như trong Bảng 4.

Bảng 4. Giá đất ở tại đô thị

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Tên đường	Vị trí			
	1	2	3	4
Tân Lập	6.500	5.000	3.600	2.000
Đoàn Văn Cự	7.000	4.400	3.200	2.000
Đặng Đức Thuật	7.000	3.800	2.900	2.100
Hồ Văn Leo	7.000	2.900	2.100	1.300
Dã Tượng	5.000	2.900	2.000	1.300
Đa Minh	6.500	5.000	3.600	2.000
Lý Văn Sâm	8.000	4.500	3.400	2.000
Nguyễn Bảo Đức	7.000	4.400	2.900	1.700
Đông Khởi	15.000	6.000	4.700	3.400
Dương Bạch Mai	6.000	3.800	2.900	1.500
Phạm Văn Thuận	16.000	6.500	5.000	3.600

(UBND tỉnh Đồng Nai, 2014)

Giá đất thương mại, dịch vụ được tính theo giá của tên đường tương ứng với từng vị trí như trong Bảng 5. Nếu các thửa đất thương mại, dịch vụ có 2 mặt tiền đường thì lấy giá đất theo mặt tiền đường cao hơn.

Bảng 5. Giá đất thương mại, dịch vụ

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Tên đường	Vị trí			
	1	2	3	4
Tân Lập	4.230	3.250	2.340	1.300
Đoàn Văn Cự	4.550	2.860	2.080	1.300
Đặng Đức Thuật	5.200	2.470	1.890	1.370
Hồ Văn Leo	4.550	1.890	1.370	850

Tên đường	Vị trí			
	1	2	3	4
Dã Tượng	3.250	1.890	1.300	850
Đa Minh	4.230	3.250	2.340	1.300
Lý Văn Sâm	5.200	2.930	2.210	1.300
Nguyễn Bảo Đức	5.200	2.860	1.890	1.110
Đồng Khởi	11.050	4.550	3.060	2.210
Dương Bạch Mai	4.880	2.470	1.890	980
Phạm Văn Thuận	11.700	4.230	3.250	2.340

(UBND tỉnh Đồng Nai, 2014)

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất an ninh (CAN), đất giao thông (DGT), đất thủy lợi (DTL), đất công trình bưu chính viễn

thông (DBV), đất chợ (DCH), đất cơ sở tôn giáo (TON), đất cơ sở tín ngưỡng (TIN) được tính theo giá của tên đường ứng với từng vị trí như Bảng 6.

Bảng 6. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Tên đường	Vị trí			
	1	2	3	4
Tân Lập	4.230	3.250	2.340	1.300
Đoàn Văn Cự	4.550	2.860	2.080	1.300
Đặng Đức Thuật	5.200	2.470	1.890	1.370
Hồ Văn Leo	4.550	1.890	1.370	850
Dã Tượng	3.250	1.890	1.300	850
Đa Minh	4.230	3.250	2.340	1.300
Lý Văn Sâm	5.200	2.930	2.210	1.300
Nguyễn Bảo Đức	5.200	2.860	1.890	1.110
Đồng Khởi	11.050	4.550	3.060	2.210
Dương Bạch Mai	4.880	2.470	1.890	980
Phạm Văn Thuận	11.700	4.230	3.250	2.340

(UBND tỉnh Đồng Nai, 2014)

Giá đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng (NTD) áp dụng bằng mức giá tại vị trí 3 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng khu

vực theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) gần nhất và có mức giá cao nhất nhân (x) với hệ số 0,9 nhưng không thấp hơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại vị trí đó, nếu đất

nông nghiệp có nhiều vị trí, mức giá thì xác định theo vị trí cao nhất và có mức giá cao nhất.

Giá đất phi nông nghiệp còn lại bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan (TSC), đất xây dựng cơ sở văn hóa (DVH), đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (DGD) áp dụng theo giá đất ở cùng vị trí

theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân (x) với hệ số 0,65.

Sau khi xác định giá đất của mỗi loại đất, tính giá điều chỉnh cho từng loại đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành như Bảng 7.

Bảng 7. Hệ số điều chỉnh giá đất phi nông nghiệp

TT	Tên đường	Hệ số điều chỉnh giá đất
1	Tân Lập	1,9
2	Đoàn Văn Cự	1,8
3	Đặng Đức Thuật	2,2
4	Hồ Văn Leo	1,8
5	Dã Tượng	1,9
6	Đa Minh	1,8
7	Lý Văn Sâm	1,8
8	Nguyễn Bảo Đức	1,8
9	Đồng Khởi	1,6
10	Dương Bạch Mai	1,7
11	Phạm Văn Thuận	1,8

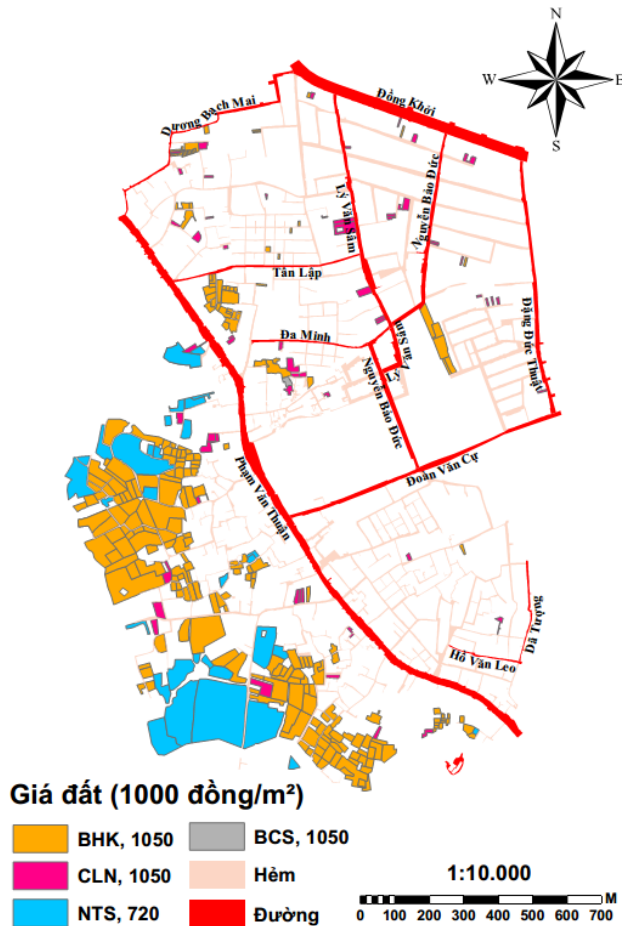
(UBND tỉnh Đồng Nai, 2019)

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1 Bản đồ giá đất Nhà nước cho đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng

Bản đồ giá đất Nhà nước cho đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng được thể hiện qua Hình 2. Theo đó,

đất trồng cây lâu năm, cây lâu năm và đất bằng chưa sử dụng có chung mức giá 1,05 triệu đồng/m², đất nuôi trồng thủy sản có mức giá thấp hơn, chỉ 720 nghìn đồng/m².



Hình 1. Bản đồ giá đất nông nghiệp và đất chưa sử dụng tại phường Tam Hiệp

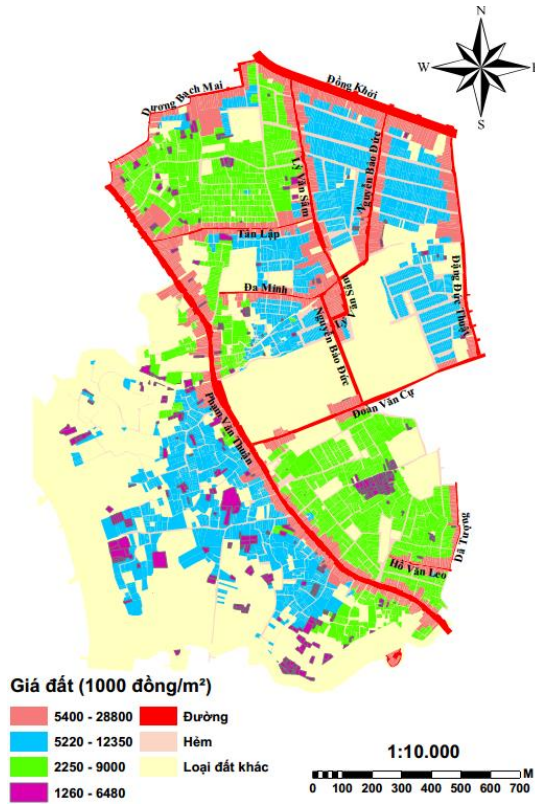
3.2. Bản đồ giá đất Nhà nước cho đất phi nông nghiệp

Bản đồ giá đất Nhà nước cho đất ở được thể hiện qua Hình 3. Theo đó, giá đất ở cao nhất là 28,8 triệu đồng/m² gần đường Phạm Văn Thuận và thấp nhất là 1,26 triệu đồng/m² gần đường Dã Tượng. Bản đồ giá đất Nhà nước cho đất thương mại, dịch vụ được thể hiện qua Hình 4 với mức giá đất dao động 5,15 - 21,06 triệu đồng/m².

Giá Nhà nước cho đất an ninh (CAN), đất giao thông (DGT), đất thủy lợi (DTL), đất công trình bưu chính viễn thông (DBV), đất chợ (DCH), đất cơ sở tôn giáo (TON), đất cơ sở tín ngưỡng (TIN) dao động từ giá đất thấp nhất từ 2,34 triệu

đồng/m² gần đường Đa Minh đến 21,06 triệu đồng/m² gần đường Phạm Văn Thuận (xem Hình 5). Do giá đất tại phường Tam Hiệp có mức giá cao hơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm nên giá đất nghĩa trang, nghĩa địa được tính theo giá đất nông nghiệp cây lâu năm với kết quả như Hình 6.

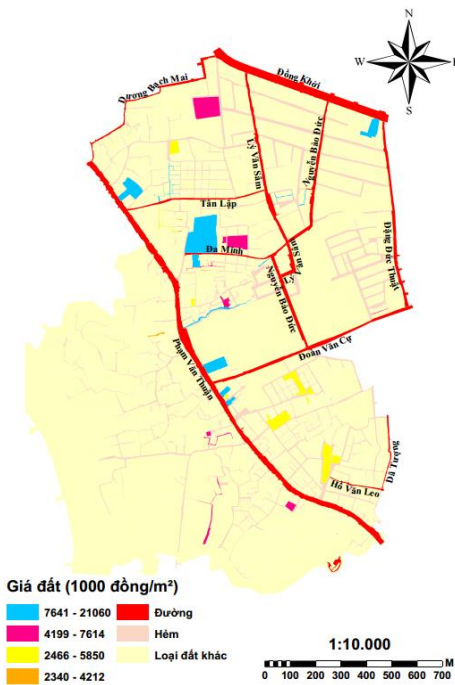
Giá đất phi nông nghiệp còn lại bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan (TSC), đất xây dựng cơ sở văn hóa (DVH), đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (DGD) được thể hiện như Hình 7. Qua đó, nhận thấy giá đất cao nhất tập trung gần đường Phạm Văn Thuận và giá thấp nhất tập trung gần đường Lý Văn Sâm.



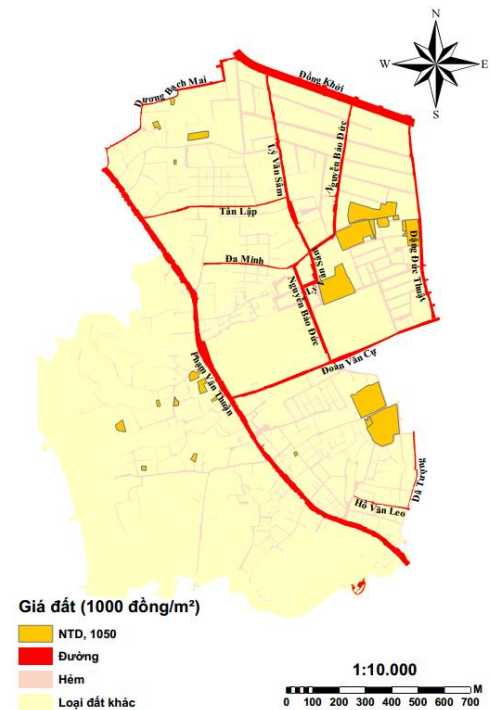
Hình 2. Bản đồ giá đất ở tại phường Tam Hiệp



Hình 3. Bản đồ giá đất thương mại, dịch vụ tại phường Tam Hiệp



Hình 4. Bản đồ giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại phường Tam Hiệp



Hình 5. Bản đồ giá đất nghĩa trang, nghĩa địa tại phường Tam Hiệp

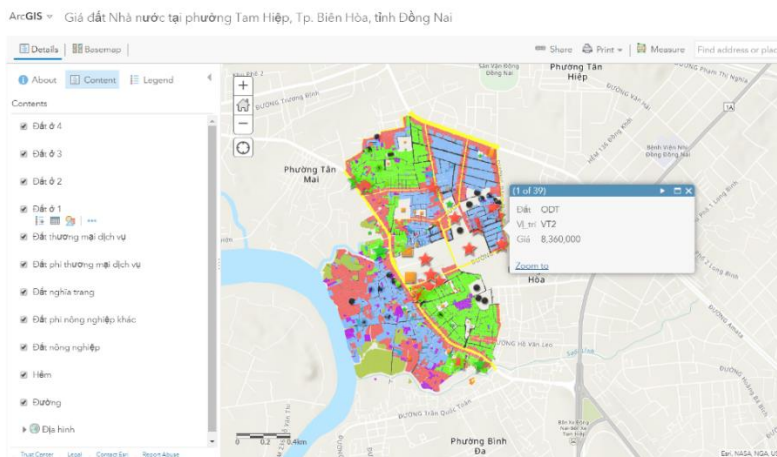


Hình 6. Bản đồ giá đất phi nông nghiệp còn lại tại phường Tam Hiệp

3.2 Bản đồ giá đất Nhà nước trực tuyến cho đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng, đất phi nông nghiệp

Với nền tảng ArcGIS Online, thông tin giá đất Nhà nước cho đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng, đất phi nông nghiệp tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa được cung cấp tại địa chỉ <https://arcg.is/1z9OHL> như Hình 8. Thông qua

trang web này, người dùng có thể thấy được vị trí phân bố của từng thửa đất cũng như tra cứu, so sánh giá đất giữa các loại đất với nhau. Từ đó, đưa ra các quyết định chuyển nhượng đất đai phù hợp. Điều này góp phần tăng tính công khai, minh bạch của giá đất Nhà nước tại khu vực đến cộng đồng người sử dụng.

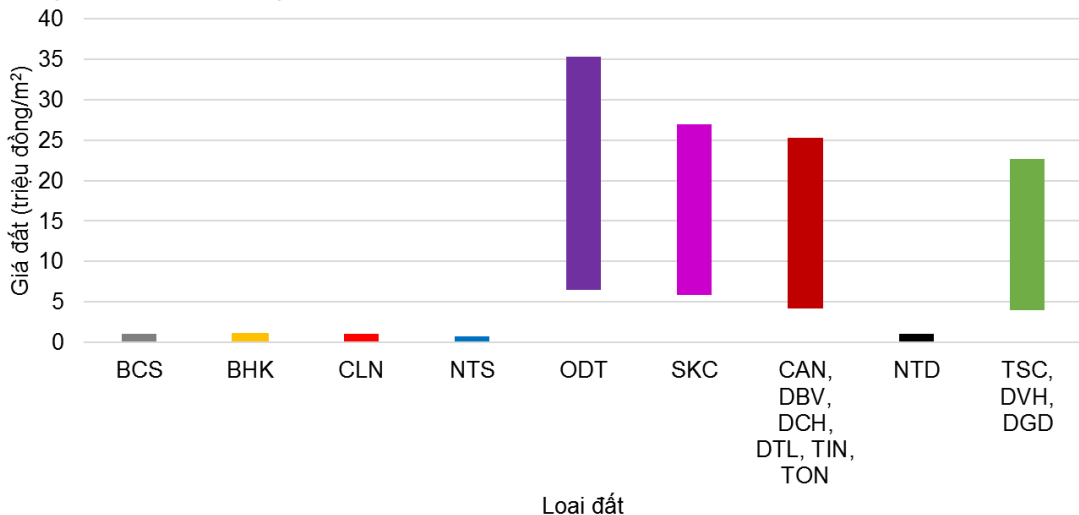


Hình 7. Giao diện trang web giá đất Nhà nước tại phường Tam Hiệp

3.3 So sánh giá Nhà nước giữa các loại đất

Dựa vào Hình 9, có thể thấy đất nông nghiệp (BHK, CLN, NTS), đất chưa sử dụng (BCS) và đất nghĩa trang, nghĩa địa (NTD) chỉ có một mức giá (0,72 hoặc 1,05 triệu đồng/m²), các loại đất phi nông nghiệp còn lại có giá đất dao động theo vị trí. Theo đó, đất ở (ODT) có biên độ giá lớn nhất, dao động từ 1,26 triệu đồng/m² đến 28,8 triệu đồng/m². Giá đất thương mại, dịch vụ (SKC)

thay đổi từ 5,148 triệu đồng/m² đến 21,06 triệu đồng/m². Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (CAN, DBV, DCH, DTL, TIN, TON) dao động từ 2,34 triệu đồng/m² đến 21,06 triệu đồng/m². Đất phi nông nghiệp còn lại (TSC, DVH, DGD) có giá thấp nhất là 3,978 triệu đồng/m² và cao nhất là 18,72 triệu đồng/m².



Hình 8. Phân bố giá Nhà nước cho từng loại đất tại phường Tam Hiệp

4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Quản lý giá đất hiện nay tại thành phố Biên Hòa tuy đã có văn bản hướng dẫn về định giá đất, nhưng từ những văn bản đó để xây dựng một hệ thống thông tin hay bản đồ giá đất vẫn còn nhiều vướng mắc, khiến cho việc định giá đất tại thành phố Biên Hòa đến năm 2020 mới hoàn thành. Trong khi đó, nhu cầu chuyển nhượng mua bán bất động sản trên thị trường diễn ra thường xuyên, đòi hỏi giá đất phải được cập nhật liên tục và cung cấp đến người dân. Dựa trên bản đồ địa chính năm 2013 và các văn bản pháp luật quy định giá các loại đất, hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 của tỉnh Đồng Nai, nghiên cứu đã định giá đất theo khung giá Nhà nước cho các loại đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng và đất phi nông nghiệp tại phường Tam Hiệp thuộc thành phố Biên Hòa.

Kết quả định giá đất theo khung giá Nhà nước cho thấy đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm và đất

bằng chưa sử dụng có chung mức giá 1,05 triệu đồng/m², đất nuôi trồng thủy sản có mức giá thấp hơn, chỉ 720 nghìn đồng/m². Đất ở (ODT) có biên độ giá 1,26 - 28,8 triệu đồng/m². Giá đất thương mại, dịch vụ (SKC) thay đổi từ 5,148 đến 21,06 triệu đồng/m². Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (CAN, DBV, DCH, DTL, TIN, TON) dao động từ 2,34 đến 21,06 triệu đồng/m². Đất phi nông nghiệp còn lại (TSC, DVH, DGD) có giá từ 3,978 đến 18,72 triệu đồng/m². Thông qua nền tảng ArcGIS Online, thông tin giá đất theo khung giá Nhà nước tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa được cung cấp tại địa chỉ <https://arcg.is/1z9OHL> cho phép người dùng thấy được vị trí phân bố của từng thửa đất cũng như tra cứu, so sánh giá đất giữa các loại đất với nhau.

Với kết quả đạt được, cho thấy ứng dụng GIS định giá đất theo khung giá Nhà nước là cách tiếp cận hiệu quả, giúp hiển thị trực quan giá đất theo

từng thửa đất cụ thể. Nhờ đó, cơ quan chức năng dễ dàng quản lý giá đất và người dân có thể tra cứu giá đất nhanh chóng, chính xác.

Do hạn chế về thời gian, đề tài chỉ định giá đất cho phường Tam Hiệp. Hướng nghiên cứu tiếp theo là mở rộng định giá đất cho toàn thành phố Biên Hòa. Ngoài ra, do quy định định giá đất còn một số điểm chưa cụ thể, bám sát thực tế nên nghiên cứu đưa ra một số giả định trong khi định giá. Chính vì vậy, để việc ứng dụng GIS hiệu quả hơn, cần hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến định giá đất sao cho cụ thể, chi tiết hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Godfrey Ludinema., Godfrey Makokha., & Moses Murimi Ngigi. (2018). Development of a Web-Based Geographic Information System for Mass Land Valuation: A Case Study of Westlands Constituency, Nairobi County. *Journal of Geographic Information System*, 10, 283-300.
- Hà Nhật Đức. (2014). *Ứng dụng phần mềm ArcGIS trong quản lý thông tin giá đất tại phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình*. (Luận văn tốt nghiệp). Trường đại học Nông Lâm Huế, Huế, Việt Nam.
- Hồ Thị Lam Trà., & Nguyễn Văn Quân. (2006). *Giáo trình Định giá đất*. Hà Nội: Nhà xuất bản Nông nghiệp.
- Lê Thanh Khả. (2010). *Ứng dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS) quản lý giá đất phường An Hòa quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ*. (Luận văn tốt nghiệp). Trường Đại học Cần Thơ, Cần Thơ, Việt Nam.
- Lin Li., Pussella P.G.R.N.I., Gunathilake M.D.E.K., Munasinghe D.S. & Karadana C.A. (2015). Land Valuation Systems using GIS Technology: Case of Matara Urban Council Area, Sri Lanka. *Bhumi. The Planning Research Journal*, 4(2), 7–16.
- Liu Yaolin., Duan Tao., & Liu Yanfang. (2006). A GIS-based Hedonic Modeling of Urban Land Value Spatio-temporal Patterns. *Proc. SPIE 6366*, Remote Sensing for Environmental Monitoring, GIS Applications, and Geology VI, 63660P.
- Nguyễn Thị Thanh Nga. (2015). *Ứng dụng GIS xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại thị trấn Châu, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang*. (Luận văn tốt nghiệp). Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Thái Nguyên, Việt Nam.
- Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2003). *Luật Đất đai* (số 13/2003/QH11). Hà Nội.
- Trương Quang Hiện., Ngô Anh Tú., Nguyễn Trọng Đợi., & Nguyễn Thị Kim Cúc. (2018). Ứng dụng GIS thành lập bản đồ giá đất tại phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. *Tạp chí Khoa học- Trường Đại học Sư phạm Tp. Hồ Chí Minh*, 11b, 185-192.