



Journal of Mining and Earth Sciences

Website: <http://jmes.humg.edu.vn>



Building The Land Price Database Dong Cong commune, Yen Lac District, Vinh Phuc Province



Cong The Nguyen, Mien Xuan Tran*

Hanoi University of Mining and Geology, Hanoi, Vietnam

ARTICLE INFO

Article history:

Received 04th Mar. 2022

Revised 18th June 2022

Accepted 31st July 2022

Keywords:

Land Information System,
Land Price,
Land Price Database,
WebGIS.

ABSTRACT

Completing the land information system and land database is a very important task of the Natural Resources and Environment sector in the period of 2021-2025 in order contribute to reforming administrative procedures, increasing transparency in land management, improve the business environment, towards the digital economy. However, so far, localities across the country have only focused resources on building cadastral databases, while databases on planning, land use plans, land prices, etc. are components. A complete land database has not been paid due attention to investment. The experimental land price database in this study follows the process in Circular No. 05/2017/TT-BTNMT dated April 25, 2017 and ensures compliance with the standard land database specified in Circular No. 75/2015/TT-BTNMT dated December 28, 2015 of the Ministry of Natural Resources and Environment. Land price data is taken from the land price list of Vinh Phuc province (period 2020-2024, adjusted in 2021). This paper introduces the process and results of building a land price database in Dong Cuong commune, Yen Lac district, Vinh Phuc province. Experimental results show that the land price database built according to current regulations, detailed to each land parcel, is an important form of background information and better supports land management agencies. tax collectors as well as land users.

Copyright © 2022 Hanoi University of Mining and Geology. All rights reserved.

*Corresponding author

E - mail: tranxuanmien@humg.edu.vn

DOI: 10.46326/JMES.2022.63(5).04



Tạp chí Khoa học Kỹ thuật Mỏ - Địa chất

Trang điện tử: <http://tapchi.humg.edu.vn>

Xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc

Nguyễn Thế Công, Trần Xuân Miễn*

Trường Đại học Mỏ - Địa chất, Hà Nội, Việt Nam

THÔNG TIN BÀI BÁO

Quá trình:

Nhận bài 04/3/2022

Sửa xong 18/6/2022

Chấp nhận đăng 31/7/2022

Từ khóa:

Cơ sở dữ liệu giá đất,

Giá đất,

Hệ thống thông tin đất đai,

WebGIS.

TÓM TẮT

Hoàn thiện hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai là nhiệm vụ rất quan trọng của ngành Tài nguyên và Môi trường trong giai đoạn 2021-2025 nhằm góp phần cải cách thủ tục hành chính, tăng tính minh bạch trong quản lý đất đai, cải thiện môi trường kinh doanh, hướng đến nền kinh tế số. Tuy nhiên, đến nay các địa phương trên cả nước mới chỉ tập trung nguồn lực cho xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, còn các cơ sở dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất... là các thành phần cấu thành cơ sở dữ liệu đất đai hoàn chỉnh thì chưa được chú trọng đầu tư đúng mức. Cơ sở dữ liệu giá đất thực nghiệm tại nghiên cứu này thực hiện theo đúng quy trình tại Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/04/2017 và đảm bảo theo đúng chuẩn cơ sở dữ liệu đất đai quy định tại Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT ngày 28/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Dữ liệu giá đất được lấy từ bảng giá đất của tỉnh Vĩnh Phúc (giai đoạn 2020-2024, điều chỉnh năm 2021). Bài báo này giới thiệu quy trình và kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất tại xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Kết quả thực nghiệm cho thấy cơ sở dữ liệu giá đất được xây dựng theo các quy định hiện hành, chi tiết đến từng thửa đất, là dạng thông tin nền quan trọng và hỗ trợ tốt hơn cho các cơ quan quản lý đất đai, cơ quan thu thuế cũng như người sử dụng đất.

© 2022 Trường Đại học Mỏ - Địa chất. Tất cả các quyền được bảo đảm.

*Tác giả liên hệ

E - mail: tranxuanmien@humg.edu.vn

DOI: 10.46326/JMES.2022.63(5).04

1. Mở đầu

Việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở dữ liệu (CSDL) đất đai (trong đó bao gồm cả CSDL giá đất) là rất cần thiết trong giai đoạn hiện nay nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả hoạt động của bộ máy quản lý nhà nước; nâng cao chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp; thúc đẩy phát triển thị trường đất đai, thị trường bất động sản (BDS). Nhận thức rõ tầm quan trọng đó, nhiều văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng CSDL đất đai nói chung, xây dựng CSDL giá đất nói riêng đã được ban hành như: Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014, Nghị quyết số 17/NQ-CP ngày 07/3/2019 của Chính phủ; Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 của Thủ tướng chính phủ; Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT ngày 28/12/2015, Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/04/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy vậy, thực tế hiện nay các địa phương trên cả nước mới chỉ tập trung nguồn lực cho xây dựng CSDL địa chính, còn các CSDL về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, CSDL về giá đất, là các thành phần cấu thành CSDL đất đai hoàn chỉnh thì chưa được chú trọng đầu tư đúng mức (Trường, 2021).

Thực tế hiện nay, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) thường có giá cao hơn so với bảng giá đất của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh/thành phố. Tuy vậy, giá đất ghi nhận trên các giấy tờ chính thức như hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì lại ghi thấp hơn so với giá giao dịch mà 2 bên đã thỏa thuận. Tình trạng này gây thất thu nguồn lực tài chính về đất đai và tiềm ẩn nhiều rủi ro trong giao dịch chuyển QSDĐ (Ngô, 2020). Trước thực trạng này, ngày 15/12/2021 Bộ Tài chính đã có công văn số 14257/BTC-VP gửi UBND các tỉnh/thành phố và Tổng cục Thuế về chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng BDS. Tuy nhiên, vẫn rất khó khăn ngăn chặn nạn kê khai hai giá để trốn thuế nhà đất. Để giải quyết vấn đề này đòi hỏi phải thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp, trong đó có việc xây dựng CSDL về giá đất, giá BDS để công khai, kết nối và tra cứu thuận lợi (Vũ, 2022).

Mặt khác, tại nhiều địa phương trên cả nước việc thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội gặp nhiều khó khăn, vướng mắc và có nhiều đơn thư khiếu nại. Trong đó có việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ chưa

phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Các nguyên nhân được chỉ ra như: thị trường đất đai ở Việt Nam là thị trường chưa hoàn chỉnh và nhiều biến động (Phan, 2017); người dân kê khai giá đất trong các hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá trị thỏa thuận đã giao dịch (Ngô, 2020); thiếu CSDL về giá đất theo bảng giá đất, cũng như theo giá thị trường.

Xuất phát từ thực tiễn trên cho thấy việc xây dựng CSDL giá đất theo chuẩn CSDL đất đai là cơ sở để hoàn thiện CSDL đất đai, CSDL đất đai đa mục tiêu mà Bộ Tài nguyên và Môi trường, các địa phương đang khẩn trương thực hiện là cần thiết và cấp bách. Xây dựng và hoàn thiện CSDL giá đất sẽ hỗ trợ tốt hơn cho các cơ quan quản lý đất đai, cơ quan thu thuế và người sử dụng đất.

2. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

2.1. Dữ liệu

Khu vực nghiên cứu là xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc, nằm ở phía Bắc huyện Yên Lạc tiếp giáp với thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, nơi có đường Quốc lộ 2 tránh thành phố Vĩnh Yên và là cửa ngõ vào huyện Yên Lạc.

Xã Đồng Cương nằm tiếp giáp với thành phố Vĩnh Yên và huyện Bình Xuyên đang là những địa phương có tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh, là động lực phát triển kinh tế của tỉnh Vĩnh Phúc. Đồng thời lại nằm sát thủ đô Hà Nội, cách trung tâm thủ đô khoảng 50÷60 km nên xã Đồng Cương có vị trí rất thuận lợi để phát triển kinh tế, kết nối giao lưu thông thương với bên ngoài bằng hệ thống đường bộ.

Tổng diện tích tự nhiên của xã Đồng Cương là 692,51 ha. UBND xã đang sử dụng 02 loại bản đồ địa chính: Bản đồ địa chính dạng số và bản đồ dạng giấy (Bản đồ 299). Đến năm 2010, xã Đồng Cương đã hoàn thành việc đo đạc bản đồ địa chính theo hệ tọa độ VN-2000 trên địa bàn toàn xã với 52 mảnh bản đồ tỷ lệ 1:1000 phục vụ cho công tác giao đất, thu hồi quyền sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu

Những tài liệu cơ bản phục vụ nghiên cứu được điều tra, thu thập tại xã Đồng Cương; Văn

phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Yên Lạc và Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Yên Lạc, Tỉnh Vĩnh Phúc, bao gồm:

- 52 mảnh bản đồ địa chính tỷ lệ 1:1000, hệ toạ độ VN-2000;

- Sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp Giấy chứng nhận;

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất xã Đồng Cương năm 2020;

- Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2020 - 2024 (Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2020 - 2024; Quyết định số 45/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc).

Ngoài ra, một số tài liệu khác được thu thập qua nguồn internet bao gồm các văn bản, các nghị định, thông tư hướng dẫn xây dựng CSDL giá đất như Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT quy định kỹ thuật về CSDL đất đai; Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT quy định về quy trình xây dựng CSDL đất đai.

2.2.2. Phương pháp phân tích, đánh giá, phân loại tài liệu và dữ liệu

a) Tài liệu pháp lý: Trong công tác xây dựng CSDL giá đất xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc nhóm tác giả sử dụng các tài liệu có giá trị pháp lý cao nhất hiện nay như:

- Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT quy định kỹ thuật về CSDL đất đai;

- Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT quy định về Quy trình xây dựng CSDL đất đai;

- Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2020 - 2024;

- Quyết định số 45/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Vĩnh Phúc quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

b) Tài liệu để xây dựng dữ liệu không gian giá đất: Theo Điều 53, Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT quy định sử dụng dữ liệu không gian địa chính làm dữ liệu không gian giá đất, do vậy các dữ liệu đã được phân loại để phục vụ đề tài gồm:

- Bản đồ địa chính (52 tờ) tỷ lệ 1:1000, hệ toạ độ VN-2000, đo đạc năm 2010 và được cập nhật biến động hàng năm;

- Bản đồ khoanh đất xã Đồng Cương năm 2020;

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất xã Đồng Cương năm 2020.

c) Tài liệu để xây dựng dữ liệu thuộc tính giá đất gồm: sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và tài liệu thống kê, kiểm kê đất đai năm 2000.

2.2.3. Phương pháp bản đồ

Xây dựng bản đồ giá đất được thực hiện theo quy trình như tại Hình 1, với nội dung các bước cơ bản như sau:

a) Xử lý dữ liệu không gian giá đất

Từ dữ liệu thu thập được là 52 tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1:1000, các mảnh bản đồ được lưu trữ dưới dạng *.DGN. Thực hiện chuẩn hóa bản đồ bằng phần mềm Microstation V8i và sử dụng phần mềm gCadas để sửa lỗi, tạo vùng và gán thông tin thuộc tính của thửa đất:

- Chuẩn hóa các lớp (Level) đối tượng không gian;

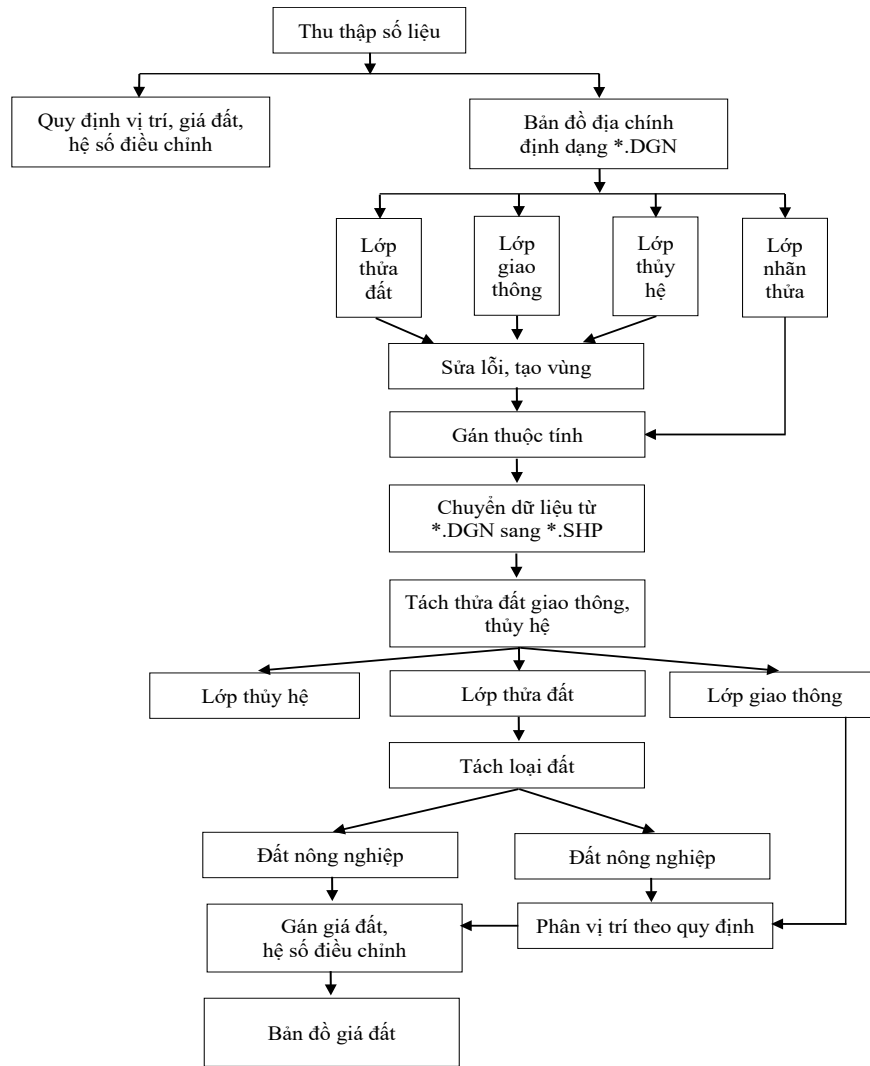
- Chuẩn hóa thông tin thuộc tính topology của từng thửa đất trên bản đồ địa chính để đảm bảo mỗi thửa đất đều được tạo topology và sự liên kết giữa thửa đất trên bản đồ và thuộc tính của thửa đất.

Từ bản đồ địa chính đã được chuẩn hóa, sử dụng phần mềm gCadas chuyển dữ liệu sang định dạng shapefile và nhập vào phần mềm ArcMap thu được dữ liệu nền địa chính thể hiện tất cả các loại đất trên địa bàn xã Đồng Cương.

b) Xử lý dữ liệu thuộc tính giá đất

- Tách lớp giao thông, rà soát, xác định chi tiết từng loại đường giao thông và gán tên đường cho từng loại đường giao thông. Kết quả có các loại đường trên địa bàn xã Đồng Cương: 1. Đường Tỉnh lộ 305B; 2. Đường Tỉnh lộ 305; 3. Đường tránh Vĩnh Yên; 4. Đường Yên Lạc - Vĩnh Yên; 5. Khu đất đấu giá Chi Chỉ; 6. Khu đất đấu giá Dịch Đồng; 7. Đường đi làng nghề Tề Lỗ; 8. Đường trục thôn; 9. Đường nội đồng (Không có trong bảng giá đất do UBND tỉnh Vĩnh Phúc quy định).

- Tách đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất thủy lợi, đất chưa sử dụng thành các nhóm riêng. Trong đất phi nông nghiệp tách thành đất ở tại nông thôn (ONT), đất thương mại dịch vụ (TMD), đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp



Hình 1. Quy trình thành lập bản đồ giá đất.

(SKX) và đất phi nông nghiệp khác như đất giáo dục (DGD), đất nghĩa trang (NTD) (Hình 2).

- Xây dựng bảng thuộc tính giá đất của từng tuyến đường theo Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019.

Cấu trúc dữ liệu theo tuyến đường được quy định tại bảng 1.

Bảng 1. Bảng thuộc tính giá Nhà nước quy định.

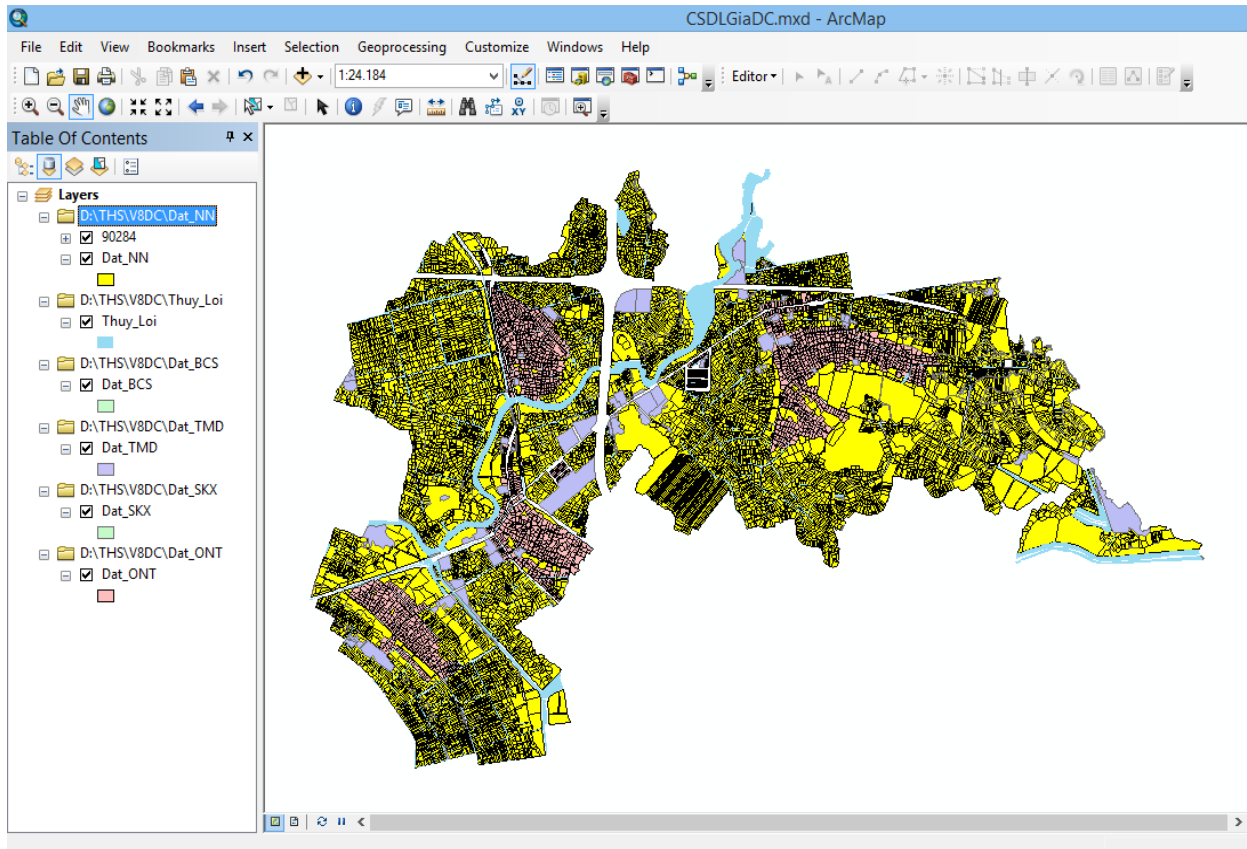
Trường	Kiểu dữ liệu	Mô tả
STT	Integer	Số thứ tự tuyến đường
Ten_Duong	Text	Tên tuyến đường
Vi_Tri	Double	Mã vị trí
Gia_NN_1m	Double	Giá theo khung giá Nhà nước
He_SDC	Double	Hệ số điều chỉnh giá đất

Việc xây dựng bảng thuộc tính giá Nhà nước riêng để khi có thay đổi về giá đất hay hệ số điều chỉnh của từng năm thì việc cập nhật giá đất sẽ dễ dàng, kịp thời tới từng thửa đất đã được xác định vị trí.

Quy định vị trí theo đường như các Bảng 2÷5.

Hệ số điều chỉnh giá đất phi nông nghiệp được quy định theo Quyết định số 45/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc (Bảng 6). Đối với đất nông nghiệp gán giá đất theo bảng giá đất nông nghiệp được UBND tỉnh Vĩnh Phúc quy định chung là 60.000 nghìn đồng/m².

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



Hình 2. Hệ thống các thửa đất.

Bảng 2. Mã vị trí theo từng tuyến đường được quy định.

TT	Tên Đường	Mã vị trí đất ở			Mã vị trí đất thương mại, dịch vụ			Mã vị trí đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp		
		VT1	VT2	VT3	VT1	VT2	VT3	VT1	VT2	VT3
1	Đường tỉnh lộ 305B	111	112	113	1011	1012	1013	1211	1212	1213
2	Đường tránh Vĩnh Yên - Yên Lạc	211	212	213	2011	2012	2013	2211	2212	2213
3	Đường tỉnh lộ 305	311	312	313	3011	3012	3013	3211	3212	3213
4	Đường trục thôn	411	412	413	4011	4012	4013	4211	4212	4213
5	Đường Yên Lạc - Vĩnh Yên	511	512	513	5011	5012	5013	5211	5212	5213
6	Đường đi làng nghề Tề Lỗ	611	612	613	6011	6012	6013	6211	6212	6212
7	Đất khu đấu giá Chi Chỉ	711	-	-	7011	-	-	7211	-	-
8	Đất khu đấu giá Dịch Đồng	811	-	-	8011	-	-	8211	-	-

Bảng 3. Giá đất ở.

TT	Tên đường phố	Giá đất ở (1.000đ/m ²)		
		VT1	VT2	VT3
1	Đất 2 bên đường 2A từ đường 305B thuộc xã Đồng Cương	4.680	2.106	770
2	Đất 2 bên đường đoạn tránh thành phố Vĩnh Yên thuộc QL 2	7.800	3.510	770
3	Đất 2 bên đường tỉnh lộ 305 thuộc xã Đồng Cương	4.200	1.890	770
4	Đất 2 bên đường trục thôn, liên thôn, liên xã thuộc địa phận xã Đồng Cương	2.400	1.080	770
5	Đất 2 bên đường Yên Lạc - Vĩnh Yên thuộc xã Đồng Cương	7.200	3.240	770
6	Đất 2 bên từ Đồng Cương đi làng nghề Tề Lỗ thuộc xã Đồng Cương	3.000	1.350	770
7	Khu đấu giá QSD đất thôn Chi Chỉ đoạn đường 305B	5.000	-	-
8	Khu đấu giá QSD đất thôn Dịch Đồng đoạn đường 305B	6.000	-	-

Bảng 4. Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

TT	Tên đường phố	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (1.000đ/m ²)		
		VT1	VT2	VT3
1	Đất 2 bên đường 2A từ đường 305B thuộc xã Đồng Cường	1.584	1.109	462
2	Đất 2 bên đường đoạn tránh thành phố Vĩnh Yên thuộc QL 2	3.630	2.541	462
3	Đất 2 bên đường tỉnh lộ 305 thuộc xã Đồng Cường	1.584	1.109	462
4	Đất 2 bên đường trục thôn, liên thôn, liên xã thuộc địa phận xã Đồng Cường	792	554	462
5	Đất 2 bên đường Yên Lạc - Vĩnh Yên thuộc xã Đồng Cường	3.300	2.310	462
6	Đất 2 bên từ Đồng Cường đi làng nghề Tề Lỗ thuộc xã Đồng Cường	1.188	832	462
7	Khu đấu giá QSD đất thôn Chi Chỉ đoạn đường 305B	1.584	-	-
8	Khu đấu giá QSD đất thôn Dịch Đồng đoạn đường 305B	2.640	-	-

Bảng 5. Giá đất thương mại, dịch vụ.

TT	Tên đường phố	Giá thương mại, dịch vụ (1.000đ/m ²)		
		VT1	VT2	VT3
1	Đất 2 bên đường 2A từ đường 305B thuộc xã Đồng Cường	2.112	1.478	616
2	Đất 2 bên đường đoạn tránh thành phố Vĩnh Yên thuộc QL 2	4.840	3.388	616
3	Đất 2 bên đường tỉnh lộ 305 thuộc xã Đồng Cường	2.112	1.478	616
4	Đất 2 bên đường trục thôn, liên thôn, liên xã thuộc địa phận xã Đồng Cường	1.056	739	616
5	Đất 2 bên đường Yên Lạc - Vĩnh Yên thuộc xã Đồng Cường	4.400	3.080	616
6	Đất 2 bên từ Đồng Cường đi làng nghề Tề Lỗ thuộc xã Đồng Cường	1.584	1.109	616
7	Khu đấu giá QSD đất thôn Chi Chỉ đoạn đường 305B	2.112	-	-
8	Khu đấu giá QSD đất thôn Dịch Đồng đoạn đường 305B	3.520	-	-

Bảng 6. Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021.

TT	Tên đường	Hệ số điều chỉnh
1	Đất 2 bên đường 2A từ đường 305B thuộc xã Đồng Cường	1,00
2	Đất 2 bên đường đoạn tránh thành phố Vĩnh Yên thuộc Quốc lộ 2	1,00
3	Đất 2 bên đường tỉnh lộ 305 thuộc xã Đồng Cường	1,00
4	Đất 2 bên đường trục thôn, liên thôn, liên xã thuộc địa phận xã Đồng Cường	1,00
5	Đất 2 bên đường Yên Lạc - Vĩnh Yên thuộc xã Đồng Cường	1,00
6	Đất 2 bên từ Đồng Cường đi làng nghề Tề Lỗ thuộc xã Đồng Cường	1,00
7	Khu đất đấu giá QSD đất thôn Chi Chỉ đoạn đường 305B	1,10
8	Khu đất đấu giá QSD đất thôn Dịch Đồng đoạn đường 305B	1,00

- *Vị trí 1:* Các thửa đất có ít nhất một mặt đường được quy định trong bảng giá đất. Sử dụng công cụ *Select by Location* để chọn những thửa tiếp giáp với mặt đường.

- *Vị trí 2:* Các thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ nối với đường được quy định trong bảng giá đất, có khoảng cách 200m theo đường đi hiện trạng tính từ chỉ giới đường được quy định. Sử dụng công cụ *Select by Location* để chọn ra các thửa đất tiếp giáp và cách đường 200 m.

- *Vị trí 3:* Các thửa đất phi nông nghiệp còn lại.

Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan Nhà nước; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng

vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng được xác định bằng giá đất thương mại, dịch vụ có cùng vị trí, đường khu dân cư nông thôn.

Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng (gồm: đất giao thông; thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác) và đất phi nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất cơ sở sản xuất phi

nông nghiệp có cùng vị trí, đường khu dân cư nông thôn.

Giá đất làm nghĩa trang: thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013 và quy định của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng, khi cần có giá để tính tiền bồi thường, hỗ trợ thì căn cứ vào giá của loại đất liền kề có mức giá cao nhất để xác định giá đất. Khi đất chưa sử dụng được cơ quan có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng được quy định để xác định mức giá cụ thể.

Đối với thửa đất đa mục đích, đây là trường hợp đặc biệt do hiện trạng thửa đất không có ranh giới giữa các loại sử dụng đất cụ thể. Trong thực tế, trên bản đồ địa chính thường thể hiện một loại đất chính (là loại đất có diện tích sử dụng lớn nhất hoặc có giá trị kinh tế cao nhất), do vậy trong xây dựng CSDL giá đất cũng lấy theo loại mục đích sử

dụng chính để xây dựng đơn giá, không bóc tách riêng cho từng loại đất. Khi thực hiện tính tiền bồi thường, hỗ trợ thì căn cứ vào quy định thực tế của địa phương để xác định diện tích cho từng loại đất cụ thể, giá đất phần có mục đích sử dụng chính lấy theo giá của thửa đất hiện tại, giá các loại đất khác lấy theo giá các thửa có cùng loại đất gần nhất.

2.2.4. Phương pháp thiết kế cơ sở dữ liệu

Mô hình CSDL giá đất xã Đồng Cương được thiết kế (Hình 3) trên cơ sở đặc thù của dữ liệu và các quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015, 2017).

Dữ liệu không gian giá đất là dữ liệu dạng vùng (GM_Polygon) với các trường thông tin cơ bản như Bảng 7.

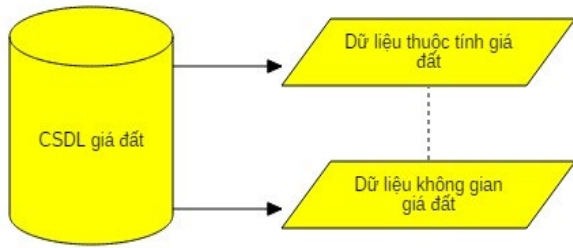
Dữ liệu thuộc tính giá đất có nhiều nhóm khác nhau tuy nhiên trong phạm vi nghiên cứu chỉ trình bày dữ liệu về giá đất xác định đến từng thửa đất gồm các thông tin như Bảng 8.

Bảng 7. Dữ liệu không gian giá đất.

Trường thông tin		Kiểu giá trị	Mô tả
Tên trường thông tin	Ký hiệu trường thông tin		
Mã đối tượng	thuaDatID	ID	Là khóa chính
Số hiệu tờ bản đồ	soHieuToBanDo	Số nguyên	Là số hiệu tờ bản đồ
Số thửa đất	soThuTuThua	Số nguyên	Là số thứ tự thửa đất
Diện tích	dienTich	Số thực	Diện tích không gian của thửa đất
Loại đất	loaiDat	Chuỗi ký tự	Là mục đích sử dụng đất
Dữ liệu đồ họa	geo	Dữ liệu dạng vùng	Là dữ liệu đồ họa của đối tượng

Bảng 8. Dữ liệu về giá đất xác định đến từng thửa đất.

Trường thông tin		Kiểu giá trị	Mô tả
Tên trường thông tin	Ký hiệu trường thông tin		
Mã đối tượng	giaDatID	ID	Là khóa chính
Mã thửa đất	thuaDatID	ID	Là khóa ngoại liên kết tới thửa đất
Giá đất theo bảng giá đất, bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung	Chi tiết tại nhóm thông tin về giá đất theo bảng giá đất	-	-
Hệ số điều chỉnh giá đất	Chi tiết tại nhóm thông tin về hệ số điều chỉnh giá đất	-	-
Giá đất cụ thể	Chi tiết tại nhóm thông tin về giá đất cụ thể	-	-
Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Chi tiết tại nhóm thông tin về giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất	-	-
Giá đất chuyển nhượng trên thị trường (Thông tin giá đất trong phiếu thu thập thông tin về thửa đất)	Chi tiết tại nhóm thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường	-	-



Hình 3. Mô hình CSDL giá đất.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

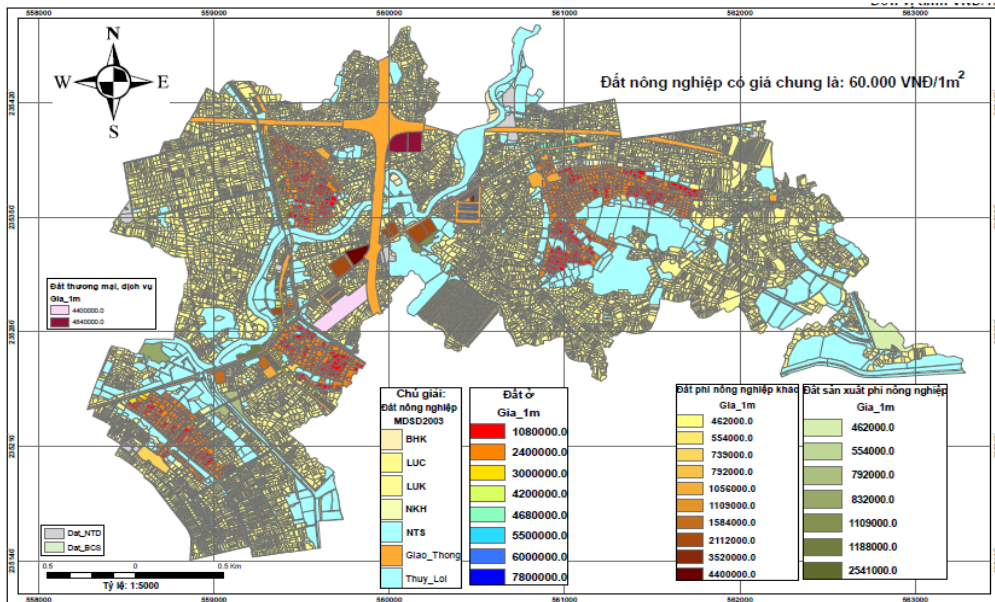
3.1. Bản đồ giá đất xã Đồng Cương

Kết quả thực nghiệm thu được Bản đồ giá đất

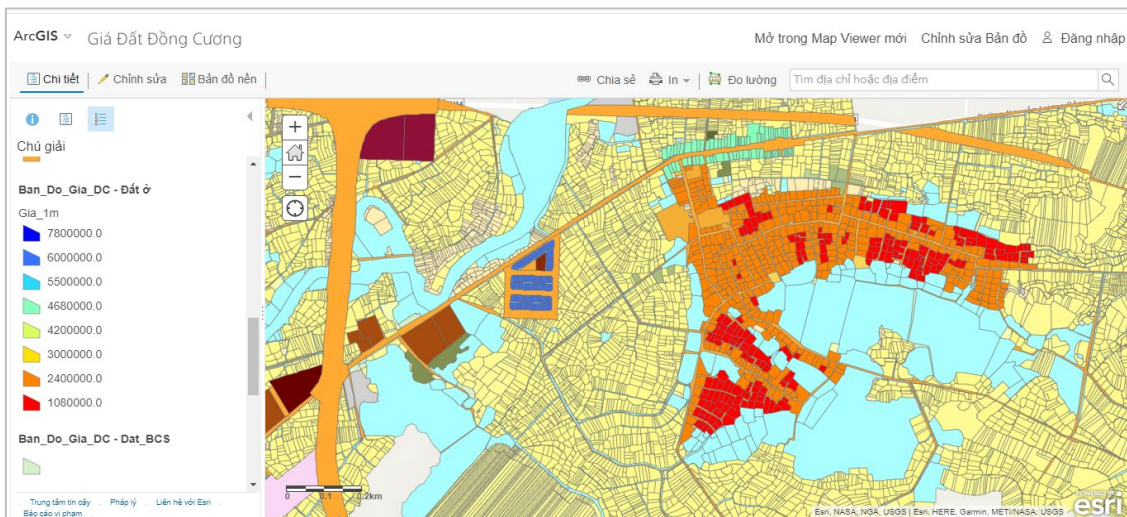
xã Đồng Cương bao gồm:

Bản đồ giá đất dạng số: được lưu trữ dưới dạng *.mxd sử dụng trong ArcMap (Hình 4); bản đồ giấy tỷ lệ 1:5000: được in trực tiếp từ bản đồ dạng số được niêm yết tại trụ sở UBND xã Đồng Cương; bản đồ giá đất trực tuyến xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc được cung cấp trên nền tảng ArcGIS Online (Hình 5).

Bản đồ giá đất tại xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc được xây dựng với các đặc điểm: số liệu bản đồ địa chính tương đối đầy đủ tuy rằng phải tổng hợp từ nhiều nguồn; bản đồ giá đất sử dụng CSDL địa chính số làm nền phục vụ xây dựng các vùng giá đất theo đường phục vụ công tác thu thuế.



Hình 4. Bản đồ giá đất tại xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc (theo bảng giá năm 2021).



Hình 5. Bản đồ giá đất trực tuyến xã Đồng Cương.

Dựa vào dữ liệu bản đồ địa chính và các văn bản quy định kết hợp với ứng dụng ArcGIS được quản lý một cách hệ thống về giá đất theo khung giá Nhà nước và có thể cập nhật giá đất khi có thay đổi hoặc khi hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm được quy định.

3.2. CSDL giá đất

Quy trình xây dựng CSDL giá đất xã Đồng Cương, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc được thực hiện theo Thông tư 05/2017/TT-BTNMT, mô hình CSDL giá đất được thiết kế theo Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT. Nội dung CSDL giá đất xã Đồng Cương được xây dựng chi tiết đến từng thửa đất trên nền bản đồ địa chính của xã. Dữ liệu về giá đất xác định đến từng thửa đất trong phần thực nghiệm chỉ mới dừng lại ở giá đất theo khung giá, chưa có điều kiện thu thập và cập nhật phần giá đất theo thị trường, tuy nhiên mô hình CSDL đã thiết kế sẵn, đầy đủ theo quy định.

4. Kết luận

Việc lập bản đồ giá đất theo bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 của tỉnh Vĩnh Phúc tại xã Đồng Cương có vai trò rất quan trọng, đáp ứng được nhiều mục đích như:

- Làm cơ sở để thu thuế, thu tiền sử dụng đất hàng năm, xác nhận tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp khi chuyển quyền sử dụng đất;
- Thay vì mất thời gian đo đạc, tổng hợp thông tin, tìm kiếm từ bản đồ, giấy tờ, văn bản liên quan đến giá đất để tính toán thì bản đồ giá đất thuận lợi hơn cho việc tính toán, tổng hợp chính xác giá đất của từng thửa đất cụ thể, thống kê số lượng thửa đất có chung giá đất;
- Công khai, minh bạch cho người có đất bị thu hồi, hỗ trợ cơ quan thực hiện nhiệm vụ bồi thường và giải phóng mặt bằng trong việc xác định giá đất tới từng thửa để thực hiện chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đúng quy định;
- Làm cơ sở để xác định giá đất khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;
- Làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi phần diện tích vượt hạn mức công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Cơ sở dữ liệu giá đất, bản đồ giá đất xã Đồng Cương được xây dựng theo các quy định hiện

hành, chi tiết đến từng thửa đất đảm bảo trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Là thông tin hỗ trợ tin cậy phục vụ cho công tác định giá các thửa đất đơn lẻ, đồng thời là dạng thông tin nền quan trọng trong công tác quản lý đất đai cấp xã, phường, thị trấn và trong công tác quản lý của cơ quan thuế.

Đóng góp của các tác giả

Nguyễn Thế Công - chịu trách nhiệm viết về phần phương pháp nghiên cứu, kết quả nghiên cứu; Trần Xuân Miển - viết về phần tổng quan, kết luận, biên tập và liên hệ xuất bản bài báo.

Tài liệu tham khảo

- Thủ tướng chính phủ. (2018). *Chỉ thị số 01/CT-Tg ngày 03/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ về chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng hệ thống thông tin đất đai.*
- Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2013). *Luật số: 45/2013/QH13, Luật Đất đai, thông qua tại kỳ họp thứ 6, ngày 29/11/2013.*
- Chính phủ. (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.*
- Chính phủ. (2019). *Nghị quyết số 17/NQ-CP ngày 07/3/2019 của Thủ tướng Chính phủ về Chính phủ điện tử*
- Bộ Tài chính. (2021). *Công văn số 14257/BTC-VP ngày 15/12/2021 của Bộ Tài chính về việc chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản.*
- Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2015). *Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT ngày 28/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định kỹ thuật về CSDL đất đai.*
- Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2017). *Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/04/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định về quy trình xây dựng CSDL đất đai.*
- Ngô, M. T. (2020). *Các vấn đề pháp lý đặt ra khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng công chứng thấp hơn giá thực tế thỏa thuận.* Bản tin pháp lý diễn đàn nghề luật, 11, tháng 9 năm 2020.

- Vũ, L. (2022). *Khó chặn nạn kê khai hai giá để né thuế nhà đất*. Báo điện tử VnExpress. Truy cập tại địa chỉ: <https://vnexpress.net/kho-chan-nan-ke-khai-hai-gia-de-ne-thue-nha-dat-4462937.html>.
- Phan, T. H. (2017). Xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, 1+2 (329+330) 2/2017.
- Trường, G. (2021). *Xây dựng CSDL đất đai hoàn chỉnh: Chưa vượt được khó khăn để về đích*. Báo điện tử Tài nguyên và Môi trường, truy cập tại địa chỉ: <https://baotai-nguynmoi-truong.vn/xay-dung-co-so-du-lieu-dat-dai-hoan-chinh-chua-vuot-duoc-kho-khan-de-ve-dich-319185.html>.
- ArcGIS 10.1. *Help*, <http://resources.arcgis.com/en/help/main/10.1/>.
- Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. (2019). *Quyết định số: 62/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Vĩnh Phúc ngày 31/12/2019 về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2020 - 2024*.
- Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. (2020). *Quyết định số: 45/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Vĩnh Phúc ngày 31/12/2020 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc*.