

ỨNG DỤNG GIS ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH GIỮA GIÁ ĐẤT Ở THỊ TRƯỜNG VÀ GIÁ ĐẤT Ở THEO QUY ĐỊNH NHÀ NƯỚC TẠI PHƯỜNG AN CỤU, THÀNH PHỐ HUẾ

Trương Đỗ Minh Phương, Nguyễn Văn Tiệp, Nguyễn Việt Long Nhật, Hoàng Thị Thanh Huyền, Đặng Hà Kiệt, Võ Thị Quỳnh Nhi, Đinh Tiến Lộc,

Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

Email: truongdominhphuong@hucf.edu.vn

Tóm tắt: Bài báo này nhằm mục đích trình bày kết quả ứng dụng công nghệ GIS để thành lập các sơ đồ dữ liệu về giá đất phục vụ đánh giá mức độ chênh lệch giữa giá đất ở theo bảng giá của Nhà nước và giá đất ở thị trường trên địa bàn phường An Cựu thành phố Huế. Nghiên cứu đã xây dựng được sơ đồ giá đất ở theo giá thị trường (mức giá dao động thấp nhất là 17 triệu đồng/m² đến cao nhất là 82 triệu đồng/m²) và sơ đồ hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá Nhà nước quy định cho khu vực nghiên cứu (hệ số chênh lệch dao động từ 1,98 lần đến 10 lần). Các khu vực có hệ số chênh lệch cao đáng báo động, chủ yếu là ở các thửa đất thuộc vị trí 2, vị trí 3 ở các kiệt thuộc đường Ngự Bình, Duy Tân, Lương Văn Can. Hệ số chênh lệch ở những khu vực này trung bình lên đến 7-10 lần cho thấy sự khác biệt quá lớn giữa đơn giá đất theo nhà nước quy định và đơn giá đất điều tra thực tế, từ đó nghiên cứu đã đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những bất cập về giá đất ở trên địa bàn phường An Cựu nói riêng và thành phố Huế nói chung

Từ khóa: chênh lệch giá đất, giá nhà nước, giá thị trường, GIS, nội suy.

(RESEARCH ON THE DIFFERENCE BETWEEN THE PRICE OF RESIDENTIAL LAND ACCORDING TO THE STATE PRICE AND THE MARKET PRICE IN AN CUU WARD, HUE CITY)

Abstract: This paper aims to present the results of applying GIS technology to create land price data to assess the difference between residential land prices according to the State's price and market land prices in An Cuu ward, Hue city. The research has created a residential land value map according to the market prices (the price fluctuates from 17 million VND/m² to 82 million VND/m²) and a coefficient map of difference between the market price and the state price for the research area (the difference coefficient ranges from 1.98 to 10). The land plots with high coefficient of difference are mainly distributed on roads which are at level 2 and level 3 locations on Ngu Binh St., Duy Tan St. and Luong Van Can St.. This has shown that the inadequacy between the market price and the state price in An Cuu ward is alarming, then the study has proposed some solutions to better the inequities of land price in An Cuu ward and Hue city.

Key words: land price difference, state price, market price, GIS, interpolation.

1. GIỚI THIỆU

Quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh kéo theo sự gia tăng dân số ngày càng cao, đồng nghĩa với việc áp lực mua bán nhà đất của người dân ngày càng lớn. Bên cạnh loại giá đất theo Bảng giá nhà nước ban hành thì giá đất thị trường là một trong những nguồn thông tin đầu vào quan trọng cho các giao dịch cũng như trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Do vậy, việc xác định giá đất đóng vai trò quan trọng. Công tác định giá đất cần phải mang tính khách quan, trung

thực và phản ánh đúng giá trị thị trường. Như vậy mới đảm bảo tính công bằng xã hội và quyền lợi chính đáng cho các bên liên quan. (Nguyễn Văn Tiếp và Trương Đỗ Minh Phương, 2022).

Hiện nay, giá cả của đất đai kể từ khi được công nhận luôn tồn tại hai loại: giá do Nhà nước quy định và giá thị trường. Giá đất trên thị trường biến động liên tục nên thực tế khoảng cách giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá trên thị trường luôn có sự khác biệt đáng kể, hơn nữa chênh lệch lại ngày một lớn do hoạt động đầu tư nhà đất ngày một tăng (Nguyễn Hữu Ngũ và Dương Quốc Nỗn, 2017). Bất cập về sự chênh lệch giá đất đã gây áp lực lớn đối với chính quyền trong công tác quản lý đất đai, quy hoạch sử dụng đất và phát triển kinh tế xã hội. Nguyên nhân chủ yếu là do việc định giá đất nhà nước hiện nay tại các địa phương được áp dụng theo quy trình năm năm một lần, chưa biểu đạt được giá trị thật của bất động sản (Lê Thị Thu Thảo, 2018). Do đó, việc ứng dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS) sẽ là phương án thay thế khả quan phục vụ nhu cầu không chỉ riêng của quản lý Nhà nước về đất đai mà còn của đại bộ phận người sử dụng đất.

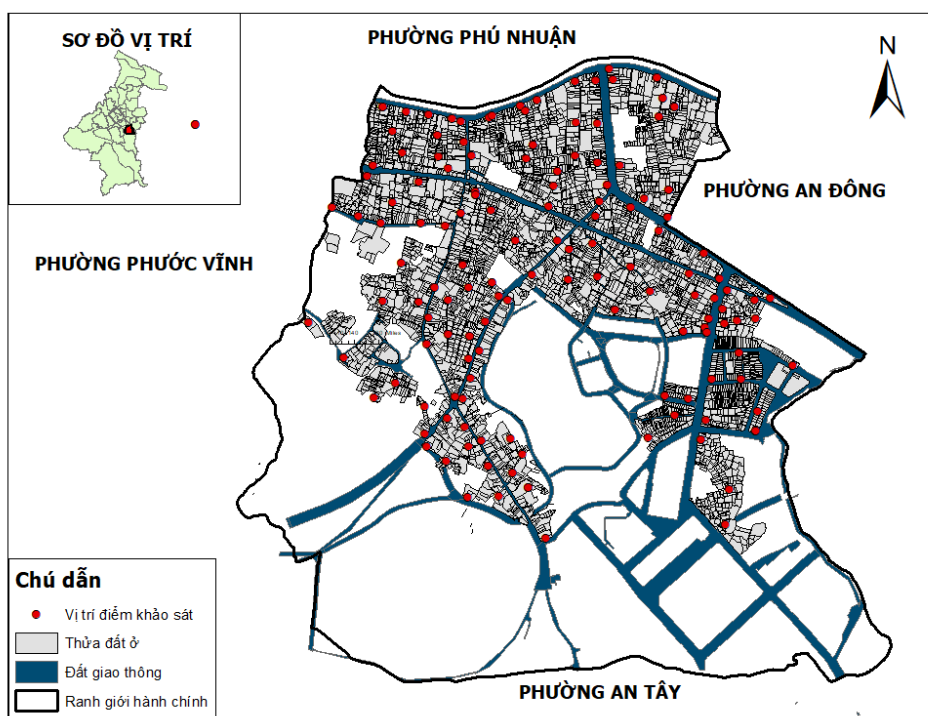
An Cựu là một phường nằm ở cửa ngõ Tây Nam thành phố Huế, là địa bàn đông dân. Khi mới thành lập phường nền kinh tế - xã hội còn nhiều khó khăn, kém phát triển, hạ tầng cơ sở xuống cấp, lạc hậu, tuy nhiên những năm trở lại đây, địa phương đã có nhiều chuyển biến khởi sắc trên các lĩnh vực kinh tế - xã hội - văn hóa - ANQP nên đã thay đổi bộ mặt của phường theo hướng đô thị hóa, hiện đại hóa. Trên đà phát triển đó là sự gia tăng nhanh chóng về nhu cầu sử dụng đất phục vụ cho mục đích cư trú, hoạt động sản xuất và kinh doanh, thương mại và du lịch dẫn đến nhiều sự biến động về giá đất (UBND Phường An Cựu, 2022). Vì vậy, nghiên cứu này sẽ trình bày kết quả xây dựng sơ đồ chênh lệch giá đất và đánh giá được mức độ chênh lệch giữa giá đất ở theo bảng giá của Nhà nước và giá đất ở thị trường thông qua ứng dụng công nghệ GIS trong công tác xác định giá đất, từ đó cung cấp thông tin một cách trực quan và kịp thời về tính phù hợp giữa giá đất do Nhà nước quy định và giá thực tế trên thị trường nhằm phục vụ nhu cầu không chỉ riêng cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai mà còn của đại bộ phận người sử dụng đất trên địa bàn thành phố Huế nói chung và phường An Cựu nói riêng.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu

Nghiên cứu tiến hành thu thập: (i) Dữ liệu bản đồ địa chính dạng số của phường An Cựu được đo vẽ và thành lập năm 2021, tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở chuyển đổi dữ liệu không gian và xây dựng cơ sở dữ liệu tính về bảng giá đất ở theo quy định Nhà nước và giá đất ở thị trường trên phần mềm ArcGIS 10.8; (ii) Dữ liệu giá đất ở theo quy định Nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong năm 2023. (iii) Dữ liệu giá đất ở thị trường được tổng hợp được 100 dữ liệu của các thửa đất đã được giao dịch thành công trong năm 2023 trên địa bàn phường An Cựu thông qua điều tra trực tiếp chủ đất hoặc thông qua các đối tượng trung gian như các công ty bất động sản, các nhà môi giới bất động sản, các website về bất động sản. Dựa trên một số nghiên cứu tham khảo, đề tài đã thành lập bảng câu hỏi để điều tra các thông tin chính về thửa đất, giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn nghiên cứu.

Ngoài ra nghiên cứu còn tiến hành thu thập, tham vấn ý kiến của 5 cán bộ, chuyên gia về lĩnh vực bất động sản, quản lý đất đai để lựa chọn và cho điểm tính toán trọng số các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở đô thị trên địa bàn phường An Cựu.



Hình 1. Vị trí các thửa đất khảo sát trên địa bàn phường An Cựu

2.2. Phương pháp phân tích tương quan

Để xác định các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường An Cựu, nghiên cứu sử dụng công cụ Correlate Bivariate của phần mềm SPSS version 26 để xác định hệ số tương quan Pearson của các yếu tố độc lập đến yếu tố phụ thuộc là giá đất. Những yếu tố có hệ số tương quan và có giá trị p nhỏ hơn 0,05 (tương ứng với mức ý nghĩa 95%) là những yếu tố có mối liên hệ chặt chẽ tới giá đất ở sẽ được lựa chọn để tính toán hệ số ảnh hưởng trên sơ đồ (Nguyễn Văn Tiệp và Trương Đỗ Minh Phương, 2022).

2.3. Phương pháp xây dựng sơ đồ chênh lệch giá đất bằng công nghệ GIS

2.3.1. Tính hệ số các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Để tính toán hệ số ảnh hưởng của mỗi thửa đất, nghiên cứu dựa vào các đặc điểm tương đồng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội để chia nhỏ thành các khu vực theo các tuyến đường, sau đó sẽ tính hệ số ảnh hưởng theo công thức:

$$K_i = \frac{\overline{G_{(i)}}}{\overline{G_{(j)}}} \quad (1)$$

Trong đó: K_i : Hệ số ảnh hưởng của yếu tố (i); $\overline{G_{(i)}}$: Giá đất ở thị trường trung bình của các thửa đất có yếu tố ảnh hưởng (i) cần tính hệ số; $\overline{G_{(j)}}$: Giá đất ở thị trường trung bình của các thửa đất với (j) là điều kiện được ưa chuộng nhất của yếu tố (i) theo tham vấn ý kiến chuyên gia.

2.3.2. Nội suy giá đất

Nội suy là phép giải đoán những giá trị chưa biết dựa trên những giá trị đã biết. Giá đất thu thập được trên thị trường chiếm số lượng rất nhỏ so với tổng lượng thửa đất trong một khu vực nên việc nội suy giá đất của các thửa đất chưa có giá trị từ các thửa đất đã thu thập dữ liệu là phương án tối ưu nhất. Cơ sở logic của phép nội suy là giá trị tại những điểm gần nhau hơn trong không gian thường có giá trị giống nhau hơn và ngược lại. Có nhiều phương pháp nội suy và một trong số các phương pháp đã được sử dụng trong một số các nghiên cứu về giá đất là nội suy IDW (Shougeng Hu, 2013; Lê Thị Thu Thảo, 2018).

Giá thu thập được trên thị trường của các thửa đất ở trong địa bàn nghiên cứu sẽ được tiến hành loại bỏ các yếu tố ảnh hưởng (i) theo hệ số ảnh hưởng K để tính toán được Giá quy chuẩn theo công thức:

$$\text{Giá quy chuẩn} = \text{Giá thị trường thu thập} / (\sum Ki) (i=1,n) \quad (2)$$

Sử dụng giá trị của Giá quy chuẩn (giá sau khi loại bỏ các yếu tố ảnh hưởng) để nội suy giá đất cho toàn bộ các thửa đất của khu vực nghiên cứu. Sau đó, sử dụng công cụ thống kê theo vùng (Zonal Statistics) của ArcGIS sẽ cho ra giá trị trung bình (MEAN) của các thửa đất. Cuối cùng, dùng giá trị trung bình này nhân ngược trở lại với các hệ số ảnh hưởng (i) để có giá thị trường của các thửa đất ở trong khu vực nghiên cứu theo công thức:

$$\text{Giá thị trường} = \text{MEAN} * (\sum Ki) (i=1,n) \quad (3)$$

2.4.3. Tính toán hệ số chênh lệch giá đất

Hệ số chênh lệch giữa giá đất ở trên thị trường và giá đất ở theo quy định của Nhà nước ở phường An Cựu, thành phố Huế được thành lập dựa trên hệ số chênh lệch giữa 2 loại giá đất này nhằm so sánh giá và đưa ra cái nhìn trực quan về những khu vực chưa phù hợp cần được theo dõi và sửa đổi cập nhật. Hệ số giá chênh lệch giữa 2 loại giá được xác định theo công thức (4):

$$\text{Chênh lệch giá đất} = \text{Giá thị trường} / \text{Giá nhà nước quy định} \quad (4)$$

Trong đó: Giá nhà nước quy định được xác định thông qua các văn bản quy phạm của nhà nước về giá đất của các tuyến đường trên địa bàn phường An Cựu;

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng và tính toán hệ số ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường An Cựu

Bảng 1. Mối tương quan giữa giá đất và yếu tố ảnh hưởng

	Yếu tố	VT	HD	H	LD	DT	MT	CS	AN
Giá đất	Hệ số tương quan	-0,637	0,321	-0,160	-0,185	0,252	-0,185	0,075	0,208
	Giá trị p	0,000	0,011	0,621	0,057	0,025	0,326	0,524	0,061

(Nguồn: Xử lý số liệu)

(Ghi chú: VT: Vị trí; HD: Hình dáng; H: Hướng; LD: Loại đường; DT: Diện tích; MT: Độ rộng mặt tiền; CS: Chiều sâu thửa đất; AN: An ninh)

Dựa trên kết quả phân tích tương quan các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn phường An Cựu (Bảng 1), các yếu tố có giá trị p nhỏ hơn 0,05 (tương ứng với mức ý nghĩa 95%) là các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và sẽ được sử dụng để tính toán hệ số theo từng khu vực gồm: yếu tố vị trí, yếu tố diện tích và yếu tố hình dáng thửa đất.

Dựa vào kết quả điều tra và thu thập thông tin thửa đất trên địa bàn phường An Cựu, kết quả đã tổng hợp được thông tin của 100 thửa đất có giao dịch trên thị trường năm 2023, nghiên cứu đã tiến hành chia các tuyến đường thành 3 khu vực chính gồm: Vùng 1 - Các tuyến đường có giá nhà nước quy định ở mức cao trên địa bàn phường như đường Hùng Vương, đường An Dương Vương; Vùng 2 - Các tuyến đường có giá nhà nước quy định ở mức trung bình trên địa bàn phường như đường Hồ Đắc Di, đường Phan Chu Trinh; Vùng 3 - Các tuyến đường có giá nhà nước quy định ở mức thấp trên địa bàn phường như đường Lương Văn Can, đường Hải Triều, đường Ngự Bình, đường Duy Tân, đường Nguyễn Khoa Chiêm.

Qua khảo sát thực tế và tham vấn ý kiến các chuyên gia về lĩnh vực bất động sản thì các

thửa đất có các hệ số ảnh hưởng bằng 1 sẽ là những thửa đất có những điều kiện thuận lợi nhất được ưa chuộng khi thực hiện giao dịch như vị trí mặt tiền (vị trí 1), diện tích từ 80 m² đến 150 m² và hình dáng thửa đất là vuông vức. Sử dụng công thức (1) nghiên cứu đã tính toán hệ số cho các yếu tố ảnh hưởng theo từng khu vực như ở Bảng 2.

Bảng 2. Hệ số của các yếu tố ảnh hưởng trên địa bàn phường An Cựu

Vùng	Hệ số vị trí		
	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
Vùng 1	1	0,58	0,42
Vùng 2	1	0,65	0,52
Vùng 3	1	0,76	0,61
Hệ số diện tích			
Vùng	< 80 m ²	80-150 m ²	>150 m ²
Vùng 1	0,92	1	0,89
Vùng 2	0,96	1	0,90
Vùng 3	0,88	1	0,91
Hệ số hình dáng			
Vùng	Hình chữ nhật/vuông vắn		Hình thang, đa giác
Vùng 1,2,3	1	0,93	

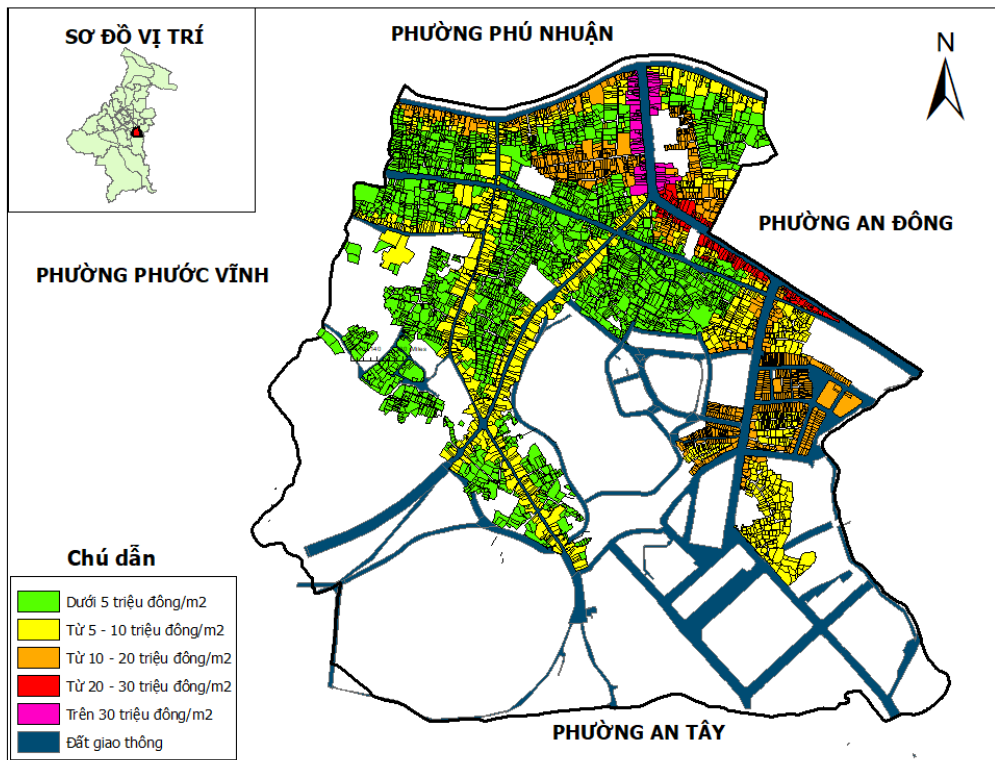
(Nguồn: Xử lý số liệu)

Bảng 2 cho thấy, giá của các thửa đất ở vị trí 2, vị trí 3 trên địa bàn phường An Cựu tương ứng dao động chỉ bằng 58% - 76% và 42% - 61% so với giá thửa đất ở vị trí 1. Giá của các thửa đất ở có diện tích dưới 80 m² và trên 150 m² tương ứng chỉ bằng 88% - 96% và 89% - 91% so với các thửa đất ở có diện tích được ưa chuộng (80 – 150 m²) và giá của các thửa đất ở có hình thể xấu chỉ bằng 93% so với các thửa đất ở có hình dáng vuông vức.

3.2. Thành lập sơ đồ chênh lệch giữa giá đất ở theo quy định Nhà nước và giá đất ở thị trường trên địa bàn phường An Cựu, thành phố Huế

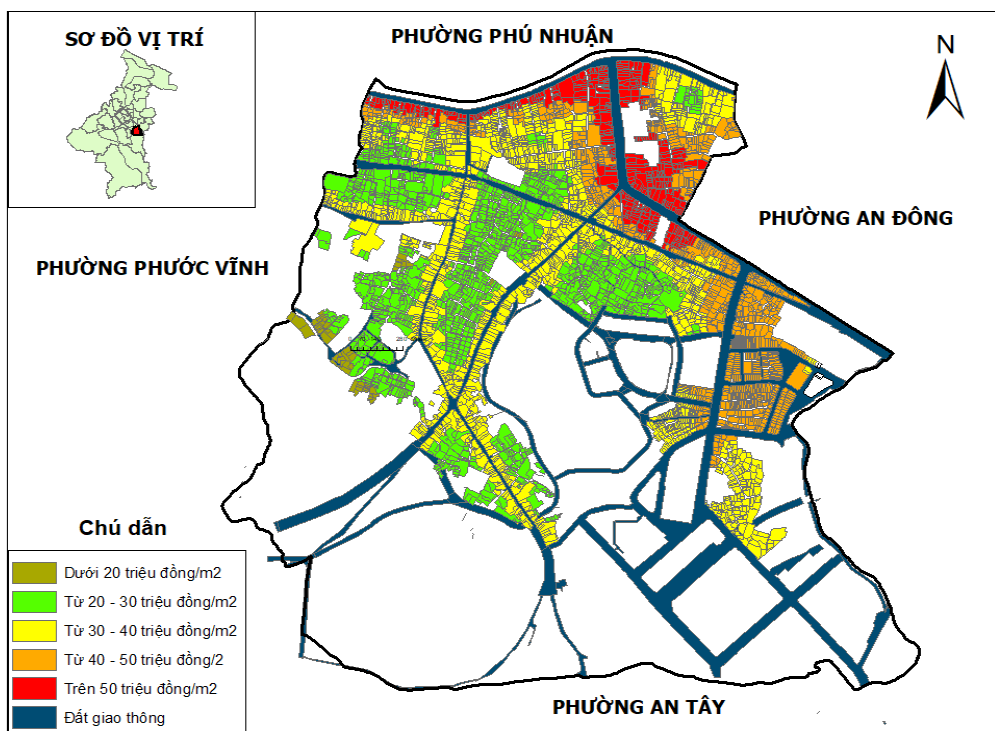
Dựa trên bảng giá đất ở do Nhà nước quy định đối với các tuyến đường trên địa bàn phường An Cựu và các vị trí thửa đất, sử dụng công cụ cập nhật các giá trị của phần mềm ArcGIS để cập nhật các thông tin của thửa đất gồm: Vị trí thửa đất, loại đường, tên đường, giá đất Nhà nước quy định. Sau khi đã cập nhật đầy đủ thông tin các thửa đất, tiến hành khoanh các vùng giá trị để thành lập sơ đồ phân vùng giá đất ở theo giá Nhà nước (Hình 3).

Trên địa bàn Phường An Cựu, giá đất ở theo quy định của Nhà nước dao động từ thấp nhất là 2,24 triệu đồng/m² (tương ứng vị trí 3 của đường Duy Tân, Nguyễn Khoa Chiêm) cho đến cao nhất là 35 triệu đồng/m² (tương ứng vị trí 1 của đường Hùng Vương). Các vùng mức giá theo quy định của Nhà nước được khoanh thành 5 vùng giá trị (Hình 2) trong đó các thửa đất có mức giá Nhà nước quy định từ 15 triệu đồng/m² là chỉ chiếm tỉ lệ ít với 15,22% tổng số lượng thửa đất ở.

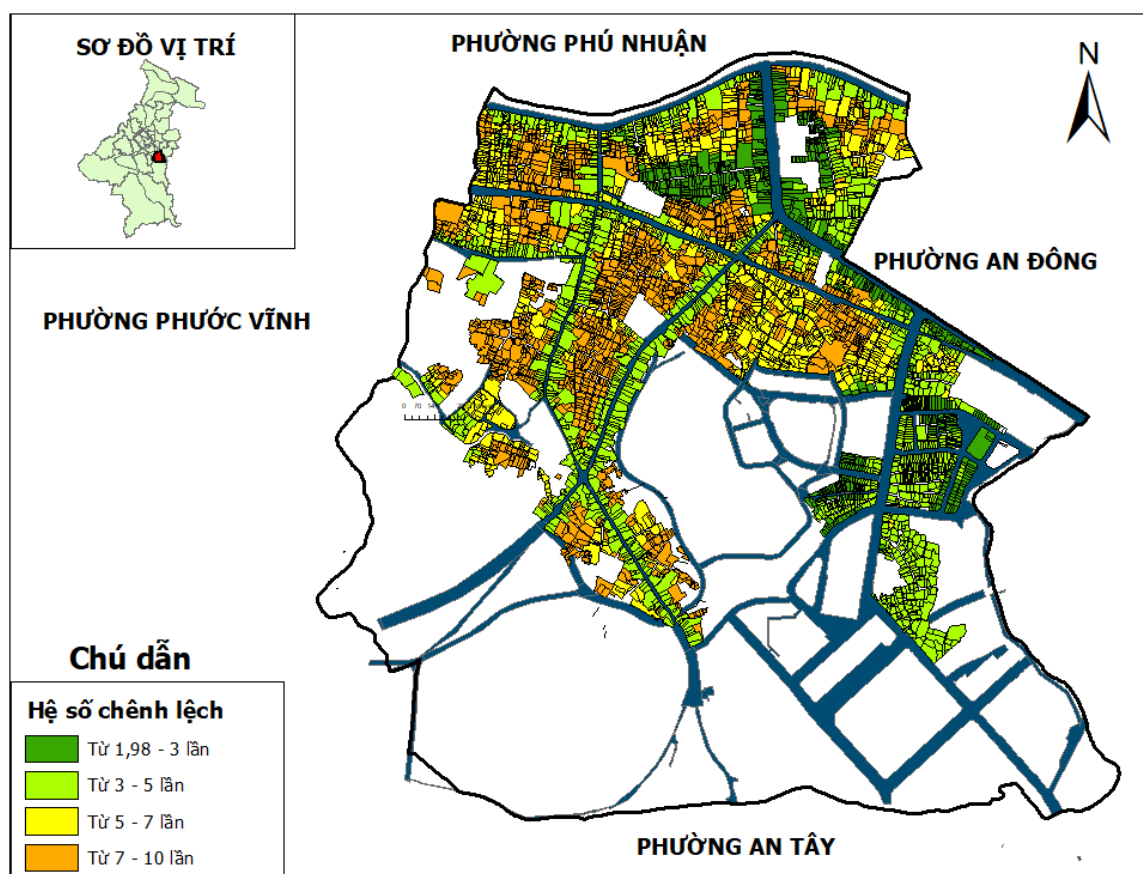


Hình 3. Sơ đồ phân vùng giá đất ở theo giá Nhà nước tại phường An Cự năm 2023

Dựa trên số liệu thu thập từ thị trường của 100 điểm mẫu thửa đất trên địa bàn phường An Cự và hệ số của các yếu tố đã được tính toán, sử dụng phương pháp nội suy giá đất bằng công cụ IDW và tính toán giá thị trường theo các công thức (2) và (3), kết quả đã thành lập được sơ đồ phân vùng giá đất ở theo giá thị trường với 5 vùng mức giá như Hình 4 và kết quả khoanh vùng hệ số chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá Nhà nước trên địa bàn phường An Cự được thể hiện như ở Hình 5.



Hình 4. Sơ đồ phân vùng giá đất ở theo giá thị trường tại phường An Cự năm 2023



Hình 5. Sơ đồ hệ số chênh lệch giữa đất ở thị trường và giá đất ở theo quy định Nhà nước tại phường An Cựu năm 2023

Theo kết quả tính toán hệ số chênh lệch, đa số các thửa đất có giá thị trường cao hơn giá Nhà nước từ thấp nhất là 1,98 lần đến cao nhất là 10 lần. Điều này thể hiện sự chênh lệch giữa giá thị trường so với giá Nhà nước là rất lớn. Một số vùng giá trị có biến động ít, hệ số chênh lệch không quá cao, chủ yếu chênh lệch dưới 3 lần là các thửa đất nằm ở vị trí mặt tiền các tuyến đường Hùng Vương, An Dương Vương và Hồ Đắc Di. Đây vốn là những tuyến đường chính của phường và thành phố Huế, có điều kiện thuận tiện không chỉ để ở mà còn sản xuất kinh doanh nên mức giá quy định của nhà nước cũng đã được điều chỉnh trong những năm gần đây để không quá chênh lệch so với giá thị trường. Tuy nhiên trong thời gian đến vẫn cần xem xét để điều chỉnh giá nhà nước ở các tuyến đường này theo hướng ngày càng sát hơn với giá thị trường hơn. Một số vùng có biến động rất lớn, hệ số chênh lệch cao đáng báo động, chủ yếu là ở các thửa đất thuộc vị trí 2, vị trí 3 ở các kiệt thuộc đường Ngự Bình, Duy Tân, Lương Văn Can. Hệ số chênh lệch ở những khu vực này trung bình lên 7-10 lần cho thấy sự khác biệt quá lớn giữa đơn giá đất theo nhà nước quy định và đơn giá đất điều tra thực tế. Giá trị trung bình của các thửa đất ở các kiệt thuộc đường Duy Tân, Ngự Bình hay Lương Văn Can dao động trong khoảng 18-22 triệu đồng/m² đối với vị trí 3 và từ 23-27 triệu đồng/m² đối với vị trí 2. Trong khi bảng giá nhà nước quy định cho các thửa đất thuộc kiệt các đường này thấp nhất là 2,24 và cao nhất là chỉ 4,48 triệu đồng/m². Điều này cho thấy đơn giá nhà nước tại các khu vực này là chưa thỏa đáng so với giá trị thực tế, trong tương lai bảng giá nhà nước tại các khu vực này cần được theo dõi và điều chỉnh kịp thời.

Để đánh giá một cách khách quan, có thể nói rằng qua nhiều năm nay, đất đai vẫn chưa được quản lý chặt chẽ, ý thức của người dân chấp hành pháp luật và các văn bản dưới luật chưa cao, đi kèm đó là sự đánh giá, quản lý và phân tích dữ liệu về đất của các đơn vị quản lý đất đai

chưa tốt, dẫn đến hậu quả là tình trạng mua bán nhà đất trao tay diễn ra phổ biến, giá nhà đất không được công khai, đầu cơ đất đai vẫn còn diễn ra đưa thị trường bất động sản đến một trạng thái bất ổn và thiếu minh bạch. Một trong những nguyên nhân chủ quan dẫn đến một số khu vực có sự chênh lệch lớn là do bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành được xây dựng dựa trên sự tư vấn của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai. Tuy rằng quy trình xây dựng, phê duyệt và ban hành bảng giá đất là rất quy củ và phức tạp, nhưng số liệu vẫn phụ thuộc quá nhiều vào các cán bộ địa chính. Mỗi một cán bộ tham gia định giá đều phải đưa ra các điều chỉnh liên quan đến giá dựa theo kinh nghiệm và khả năng chuyên môn của họ. Việc đào tạo và bồi dưỡng kỹ năng chuyên môn của cán bộ cần được hết sức coi trọng để loại bỏ các sai lệch do yếu tố chủ quan không đáng có.

3.3. Đề xuất một số giải pháp khắc phục bất cập về giá đất ở trên địa bàn phường An Cựu, thành phố Huế

Để khắc phục những bất cập giữa giá đất ở theo quy định Nhà nước và giá đất ở trên thị trường, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp như sau:

- Có biện pháp kịp thời nhằm hạn chế tình trạng sốt giá đất thị trường qua đó góp phần bình ổn giá đất như thực hiện quản lý, theo dõi sát biến động giá đất thị trường về các hoạt động mua bán, chuyển nhượng trên địa bàn phường.

- Công khai minh bạch thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảng giá đất Nhà nước tại cơ quan và trên các website chính thống; có biện pháp ngăn chặn hiện tượng đầu cơ, thổi giá nhằm đẩy giá đất lên cao để trục lợi, đặc biệt các tuyến đường trung tâm của phường An Cựu.

- Điều chỉnh bảng giá đất Nhà nước kịp thời đối với những tuyến đường thường xuyên có biến động giá lớn để phù hợp với giá thị trường tránh gây thất thoát nguồn thu ngân sách Nhà nước.

- Xây dựng phần mềm xử lý cơ sở dữ liệu giá đất thị trường qua việc thu thập thông tin về các thửa đất đã được giao dịch trên địa bàn phường An Cựu từ các văn phòng công chứng, từ đó ước tính được giá đất do Nhà nước quy định dựa trên cơ sở dữ liệu giá đất thị trường qua các bất động sản đã được giao dịch thành công.

- Cần xây dựng bảng giá đất định kỳ hằng năm căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường và biến động giá đất thay vì bảng giá đất năm năm một lần của UBND tỉnh và khung giá đất của Chính phủ như hiện nay.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã xây dựng được sơ đồ giá đất ở do Nhà nước quy định trên địa bàn phường An Cựu với mức giá dao động từ 2,24 triệu đồng/m² đến 35 triệu đồng/m², trong đó số lượng các thửa đất có giá nhà nước quy định trên 15 triệu đồng/m² chỉ chiếm 15,22%. Sơ đồ giá đất ở thị trường trên địa bàn phường An Cựu được nội suy theo phương pháp IDW có mức giá dao động thấp nhất là 17 triệu đồng/m² đến cao nhất là 82 triệu đồng/m² và sơ đồ hệ số chênh lệch giữa giá đất ở theo bảng giá Nhà nước và theo giá thị trường dao động từ 1,98 lần đến cao nhất là 10 lần. Một số vùng có hệ số chênh lệch cao đáng báo động trên địa bàn tập trung chủ yếu ở các thửa đất ở các kiệt thuộc đường Duy Tân, Ngự Bình hay Lương Văn Can. Từ đó có thể thấy, sơ đồ phân vùng giá đất ở sẽ là công cụ trực quan để theo dõi, quản lý và đưa ra các giải pháp, chỉnh lý bất cập về giá đất ở địa phương và giúp cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và minh bạch hơn.

Tài liệu tham khảo

- Phan Thị Thanh Huyền, Hà Xuân Linh. (2017). Nghiên cứu giá đất ở trên địa bàn huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. *Tạp chí Khoa học & Công nghệ Đại học Thái Nguyên*, 170 (10), trang 161-166.
- Nguyễn Hữu Ngũ, Dương Quốc Nôn. (2017). *Giáo trình Định giá đất*. Nhà xuất bản Đại học Huế.
- Nguyễn Trọng Sỹ. (2020). *Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2018 - 2019*. Luận văn Thạc sỹ, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên.
- Lê Thị Thu Thảo. (2018). *Đánh giá tính phù hợp giữa giá đất theo quy định của Nhà nước đối với giá đất trên thị trường tại phường Trung Phụng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội với sự hỗ trợ của phần mềm ARCGIS*. Luận văn Thạc sỹ, Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội.
- Nguyễn Văn Tiệp, Trương Đỗ Minh Phương. (2022). Ứng dụng GIS phân vùng giá đất và xác định cực vị thế đối với giá đất ở đô thị tại thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. *Tạp chí Khoa học Đất*, số 67/2022, trang 91-97.
- UBND phường An Cựu (2012). Giới thiệu khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội phường An Cựu, truy cập 20 tháng 6 năm 2023 tại Cổng thông tin điện tử phường An Cựu <<https://ancuu.thuathienhue.gov.vn/>>
- H. Li, X. Huang & X. Li. (2019). Urban land price assessment based on GIS and deep learning, *IGARSS 2019 - 2019 IEEE International Geoscience and Remote Sensing Symposium*. Yokohama, Japan (pp. 935-938), doi: 10.1109/IGARSS.2019.8900516.
- Shougeng Hu, Qiuming Cheng, Le Wang & Deyi Xu. (2013). Modeling land price distribution using multifractal IDW interpolation and fractal filtering method. *Landscape and Urban Planning*, Volume 110 (pp. 25-35), <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2012.09.008>.