

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

---

**NGUYỄN HÙNG CƯỜNG**

**XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU GIÁ ĐẤT  
PHỤC VỤ QUẢN LÝ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI  
TẠI PHƯỜNG HÀ KHÁNH, TP HẠ LONG,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

---

**NGUYỄN HÙNG CƯỜNG**

**XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU GIÁ ĐẤT  
PHỤC VỤ QUẢN LÝ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI  
TẠI PHƯỜNG HÀ KHÁNH, TP HẠ LONG,  
TỈNH QUẢNG NINH**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai  
Mã số: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. ĐẶNG VĂN MINH**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc./

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Hùng Cường**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các cá nhân, tập thể, các cơ quan, đơn vị có liên quan tạo điều kiện thuận lợi để tôi có thể hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS Đặng Văn Minh – phó giám đốc Đại học Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình làm luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo khoa Tài nguyên và Môi trường, phòng đào tạo sau đại học trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện tốt luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ninh và các sở, ban ngành khác có liên quan tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

*Tôi xin trân trọng cảm ơn !*

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Hùng Cường**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN</b> .....	i
<b>LỜI CẢM ƠN</b> .....	ii
<b>MỤC LỤC</b> .....	iii
<b>DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT</b> .....	vi
<b>DANH MỤC BẢNG, BIỂU</b> .....	vii
<b>DANH MỤC HÌNH</b> .....	viii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Đặt vấn đề .....	1
2. Mục tiêu tổng quát .....	2
3. Mục tiêu cụ thể .....	2
4. Yêu cầu .....	3
5. Ý nghĩa .....	3
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	4
1.1. Cơ sở khoa học đề tài .....	4
1.1.1. Các nội dung quản lý nhà nước về đất đai .....	4
1.1.2. Các quy định về tài chính đất đai .....	5
1.2. Giá đất .....	6
1.2.1. Giá đất do Nhà nước quy định .....	6
1.2.2. Giá đất thị trường .....	7
1.2.3. Các phương pháp xác định giá đất .....	9
1.3. Thị trường đất đai – Bất động sản .....	10
1.3.1. Khái niệm thị trường đất đai – thị trường bất động sản .....	10
1.3.2. Thị trường đất đai – BĐS thế giới .....	11
1.3.3. Thị trường đất đai – BĐS Việt Nam .....	12
1.4. Hệ thống thông tin địa lý .....	13
1.4.1. Giới thiệu về hệ thống thông tin đại lý .....	13
1.4.2. Khái niệm về hệ thống thông tin địa lý (GIS) .....	13
1.4.3. Các thành phần và chức năng của hệ thống thông tin địa lý .....	14
1.4.4. Cơ sở dữ liệu địa lý .....	15

1.5. Tình hình ứng dụng GIS .....	26
1.5.1. Tình hình ứng dụng GIS trên thế giới.....	26
1.5.2. Tình hình ứng dụng GIS tại Việt Nam .....	27
<b>CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>30</b>
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	30
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành .....	30
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	30
2.3.1. Nghiên cứu điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội Phường Hà Khánh.....	30
2.3.2. Thực trạng quản lý và sử dụng đất.....	30
2.3.3. Thực trạng bản đồ địa chính, giá đất.....	30
2.3.4. Xây dựng bản đồ giá đất cho Phường.....	31
2.3.5. Một số ứng dụng trong tài chính đất đai.....	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.4.1. Phương pháp thu thập thông tin.....	31
2.4.2. Phương pháp xử lý dữ liệu.....	32
2.4.3. Phương pháp bản đồ .....	32
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	33
<b>CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>34</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội Phường Hà Khánh .....	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	34
3.1.2. Các nguồn tài nguyên .....	37
3.1.3. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội .....	39
3.2. Thực trạng quản lý và sử dụng đất.....	44
3.2.1. Thực trạng quản lý .....	44
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	46
3.3. Tình hình giá đất và thực trạng bản đồ địa chính tại Phường .....	47
3.3.1. Thực trạng về bản đồ địa chính.....	47
3.3.2. Tình hình giá đất tại tỉnh.....	49
3.3.3. Công tác quản lý tài chính đất đai, tính thuế .....	54
3.4. Xây dựng Bản đồ giá đất cho phường Hà Khánh .....	54

3.4.1. Xây dựng dữ liệu không gian.....	54
3.4.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính cho thửa đất.....	62
3.4.3. Hoàn thiện bản đồ giá đất .....	65
3.4.4. Đánh giá kết quả đạt được .....	67
3.5. Ứng dụng cơ sở dữ liệu giá đất .....	68
3.5.1. Ứng dụng trong công tác quản lý thông tin tài chính về đất đai.....	68
3.5.2. Phục vụ cho thị trường bất động sản .....	72
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>75</b>
1. Kết luận .....	75
2. Kiến nghị .....	76
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>77</b>
Phụ lục 1.....	80

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Giải nghĩa</b>
BDS	Bất động sản
CS	Cộng sự
CP	Chính Phủ
GIS	Hệ thống thông tin địa lý
HTĐ	Hệ tọa độ
NĐ	Nghị định
QĐ	Quyết định
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
VND	Việt Nam đồng



**DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU**

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất năm 2013 của Phường Hà Khánh .....	46
Bảng 3.2: Bảng giá đất phường Hà Khánh năm 2014 .....	50
Bảng 3.2: Các trường thuộc tính .....	62
Bảng 3.3: Bảng thuộc tính đầy đủ của thửa đất .....	64
Biểu đồ 3.1: Cơ cấu đất của phường Hà Khánh năm 2013.....	47

## DANH MỤC HÌNH

Hình 1.1: Số liệu vector được biểu thị dưới dạng điểm (Point).....	18
Hình 1.2: Số liệu vector được biểu thị dưới dạng Arc.....	19
Hình 1.3: Số liệu vector được biểu thị dưới dạng vùng (Polygon).....	19
Hình 1.4: Một số khái niệm trong cấu trúc cơ sở dữ liệu bản đồ.....	20
Hình 1.5: Sự biểu thị kết quả bản đồ dưới dạng Raster.....	22
Hình 1.6: Sự chuyển đổi dữ liệu giữa raster và vector.....	23
Hình 2.1: Quy trình xây dựng bản đồ giá đất.....	33
Hình 3.1: Vị trí và bản đồ hiện trạng của phường Hà Khánh.....	34
Hình 3.2 : Bảng thể hiện giá nhà nước và giá quy định của các đoạn đường phường Hà Khánh.....	53
Hình 3.3: Bản đồ phường Hà Khánh tham chiếu trên Google map.....	55
Hình 3.4: Hộp thoại Open Universal Data.....	56
Hình 3.5: Hộp thoại Universal Translator.....	57
Hình 3.6: Dữ liệu được chuyển sang phần mềm ArcGIS quản lý.....	57
Hình 3.7: Công cụ Feature to Polygon trong ArcToolbox.....	58
Hình 3.8: Vùng theo từng loại đất của phường Hà Khánh.....	59
Hình 3.9: Sơ đồ thửa đất phường Hà Khánh.....	60
Hình 3.10: Sơ đồ phân vùng dân cư theo các tuyến đường của phường Hà Khánh.....	61
Hình 3.11: Sơ đồ vùng giá theo tuyến đường Bãi Tôm và tuyến đường Cầu Nước Mặn.....	62
Hình 3.12: Sơ đồ vùng giá đoạn đường Trần Phú và đường 337 cũ.....	62
Hình 3.13: Dữ liệu thuộc tính và không gian của bản đồ giá đất.....	66
Hình 3.14: Kết quả hiển thị thông tin khi đã kết nối dữ liệu.....	67
Hình 3.15: Cửa sổ nhập công thức tính thuế.....	69
Hình 3.16: Tổng hợp thuế sử dụng đất năm 2014 cho người sử dụng đất phường Hà Khánh.....	70
Hình 3.17: Dữ liệu không gian và thuộc tính.....	71
Hình 3.18: Tìm thửa đất theo yêu cầu.....	72
Hình 3.19: Công thức tìm thửa đất theo năng lực tài chính.....	73