

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



NGUYỄN ĐÌNH ĐỊNH

**XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU GIÁ ĐẤT
PHỤC VỤ QUẢN LÝ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI
TẠI THỊ TRÊN SÌN HỒ, HUYỆN SÌN HỒ,
TỈNH LAI CHÂU**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

**LUẬN VĂN THẠC SĨ
KIỂM SOÁT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

Người hướng dẫn khoa học: TS. HOÀNG VĂN HÙNG

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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

Tác giả luận văn

Nguyễn Đình Định

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu tại trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, tôi luôn nhận được sự quan tâm dạy dỗ và chỉ bảo ân cần của các thầy giáo, cô giáo, sự ủng hộ và giúp đỡ nhiệt tình của các bạn đồng nghiệp, sự động viên kịp thời của gia đình và người thân đã giúp tôi vượt qua những trở ngại và khó khăn để hoàn thành chương trình đào tạo Thạc sỹ Chuyên ngành: Quản lý đất đai.

Nhân dịp này, tôi xin được bày tỏ sự chân thành cảm ơn tới TS. Hoàng Văn Hùng - nguyên trưởng khoa Tài nguyên và Môi trường - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã hướng dẫn khoa học và tạo mọi điều kiện tốt nhất cho tôi trong quá trình thực hiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu nhà trường, Phòng QL Đào tạo Sau đại học, các giáo sư, tiến sĩ hợp tác giảng dạy tại Phòng QLĐT Sau đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Xin cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND thị trấn Sìn Hồ, tỉnh Lai Châu và cán bộ công nhân viên và người dân trên địa bàn nghiên cứu đã giúp đỡ tôi trong việc điều tra nghiên cứu thực tế để hoàn thành luận văn này.

Trong quá trình nghiên cứu thực hiện luận văn, do điều kiện hạn chế về thời gian, nhân lực và những khó khăn khách quan nên không tránh khỏi những thiếu sót. Tôi mong muốn nhận được những ý kiến đóng góp quý báu của các thầy, cô giáo, các nhà khoa học và bạn bè đồng nghiệp để luận văn được hoàn thiện hơn.

Xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2014

Học viên

Nguyễn Đình Định

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ VÀ ĐỒ THỊ.....	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu tổng quát.....	2
3. Mục tiêu cụ thể.....	3
4. Yêu cầu	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	4
1.1.1. Khái niệm về giá đất.....	4
1.1.2. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất và giá đất ở.....	4
1.2. Công tác quản lý Nhà nước về giá đất	9
1.2.1. Quản lý về giá đất ở Việt Nam	9
1.2.2. Quản lý giá đất và giá đất ở một số nước trên thế giới	11
1.3. Tổng quan về GIS.....	13
1.3.1. Giới thiệu chung về GIS	13
1.3.2. Giới thiệu chung về ArcGIS	17
1.4. Mô hình cơ sở dữ liệu của hệ thống dữ liệu giá đất.....	19
1.4.1. Thông tin đầu ra	19
1.4.2. Xử lý dữ liệu	20

1.4.3. Thông tin đầu ra	21
1.5. Tổng quan về tình hình ứng dụng GIS trong xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai	21
1.5.1. Tình hình ứng dụng GIS trên thế giới	21
1.5.2. Tình hình ứng dụng GIS tại Việt Nam	23
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng nghiên cứu	27
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	27
2.3. Nội dung nghiên cứu	27
2.3.1. Nghiên cứu điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội Thị trấn Sìn Hồ.....	27
2.3.2. Thực trạng quản lý và sử dụng đất	27
2.3.3. Thực trạng bản đồ địa chính, giá đất	28
2.3.4. Xây dựng bản đồ giá đất cho thị trấn.	28
2.3.5. Một số ứng dụng trong tài chính đất đai.....	28
2.4. Phương pháp nghiên cứu	28
2.4.1. Phương pháp thu thập và xử lý dữ liệu	28
2.4.2. Phương pháp xây dựng bản đồ.....	29
2.4.3. Phương pháp chuyên gia.....	30
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	31
3.1. Điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội thị trấn Sìn Hồ	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	31
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	33
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	41
3.2. Thực trạng quản lý và sử dụng đất.....	42
3.2.1. Thực trạng quản lý.....	42
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	43
3.3. Tình hình giá đất và thực trạng bản đồ địa chính tại thị trấn	44

3.3.1. Thực trạng về bản đồ địa chính.....	44
3.3.2. Tình hình giá đất tại tỉnh.....	45
3.3.3. Kết quả điều tra giá đất thực tế	49
3.4. Xây dựng bản đồ giá đất.....	51
3.4.1. Thu thập nguồn dữ liệu.....	51
3.4.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu không gian	52
3.4.3. Xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính cho thửa đất.....	57
3.4.4. Hoàn thiện CSDL giá đất.....	60
3.5. Một số ứng dụng CSDL giá đất trong quản lý đất đai	62
3.5.1. Ứng dụng trong thị trường bất động sản	62
3.5.2. Ứng dụng trong công tác quản lý thông tin tài chính về đất đai	64
4.6. Đề xuất giải nâng cao hiệu quả công tác quản lý tài chính về đất đai.....	67
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	68
1. Kết luận.....	68
2. Kiến nghị.....	68
TÀI LIỆU THAM KHẢO	70

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Giải nghĩa
BDS	Bất động sản
CS	Cộng sự
CP	Chính Phủ
CSDL	Cơ sở dữ liệu
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

Bảng 3.1: Các cơ sở thương mại - dịch vụ.....	34
Bảng 3.2: Nhân khẩu phân theo đơn vị hành chính.....	35
Bảng 3.3: Dân số và lao động.....	36
Bảng 3.4: Hiện trạng sử dụng đất năm 2013 của Thị trấn Sìn Hồ.....	43
Bảng 3.5: Bảng giá đất của thị trấn Sìn Hồ.....	46
Bảng 3.6: Các trường thuộc tính.....	58
Bảng 3.7: Công thức cho trường thông tin của CSDL.....	60
Bảng 3.8: Bảng bậc tính thuế suất.....	66

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ VÀ ĐỒ THỊ

Biểu đồ 3.1: So sánh giá nhà nước và giá thị trường.....	50
Đồ thị 1.1: Đồ thị cung và cầu đất đai	7
Đồ thị 1.2: Đồ thị cung cầu về đất đai trong thời gian ngắn.....	8

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Mô hình dữ liệu địa lý	14
Hình 1.2: Cơ sở dữ liệu không gian và thuộc tính.....	16
Hình 1.3: Bộ phần mềm ứng dụng ArcGIS (Nguồn: ESRI).....	17
Hình 3.1: Kết quả bảng dữ liệu giá đất theo quy định nhà nước.....	49
Hình 3.2: Kết quả giá thị trường và nhà nước.....	50
Hình 3.3: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của thị trấn Sìn Hồ	52
Hình 3.4: Cửa sổ công cụ Universal Translator chuyển dạng dữ liệu.....	54
Hình 3.5: Giao diện bản đồ sau khi được chuyển sang ArcGIS	54
Hình 3.6: Bản đồ thể hiện các thửa của thị trấn Sìn Hồ	55
Hình 3.7: Công cụ để chuyển đổi sang dạng vùng	56
Hình 3.8: Ảnh vùng thửa đất ở trên địa bàn	57
Hình 3.9: Kết quả bảng thuộc tính có thêm giá thị trường	59
Hình 3.10: Thuộc tính đầy đủ của CSDL đã xây dựng.....	60
Hình 3.11: Kết quả đã kết nối dữ liệu.....	61
Hình 3.12: Tìm thửa đất theo yêu cầu.....	63
Hình 3.13: Công thức tìm thửa đất theo năng lực tài chính.....	64
Hình 3.14: Kết quả tính các loại thuế (cột được bôi xanh trên bảng thuộc tính)	65
Hình 3.15: Tổng hợp thuế sử dụng đất năm 2014 của thị trấn Sìn Hồ.....	66