

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

**LƯU QUỐC TRUNG**

**NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP XÂY DỰNG VÙNG  
GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI VÀ TƯƠNG QUAN ĐƯỜNG PHỐ  
PHỤC VỤ ĐỊNH GIÁ ĐẤT HÀNG LOẠT  
TẠI KHU VỰC PHƯỜNG ĐỨC XUÂN,  
THỊ XÃ BẮC KẠN**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên, năm 2014**

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

**LƯU QUỐC TRUNG**

**NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP XÂY DỰNG VÙNG  
GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI VÀ TƯƠNG QUAN ĐƯỜNG PHỐ  
PHỤC VỤ ĐỊNH GIÁ ĐẤT HÀNG LOẠT  
TẠI KHU VỰC PHƯỜNG ĐỨC XUÂN,  
THỊ XÃ BẮC KẠN**

**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 : TS.Trịnh Hữu Liên*

**Thái Nguyên, năm 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**

*Lưu Quốc Trung*

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài trường đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc TS. Trịnh Hữu Liên là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Kạn 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!

Xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả luận văn**

*Lưu Quốc Trung*

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN</b> .....	<b>i</b>
<b>LỜI CẢM ƠN</b> .....	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC</b> .....	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG</b> .....	<b>vi</b>
<b>DANH MỤC CÁC HÌNH</b> .....	<b>vii</b>
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Đặt vấn đề .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể: .....	2
3. Yêu cầu của đề tài .....	2
<b>Chương 1: TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>3</b>
1.1. Tổng quan về cơ sở lý luận, thực tiễn .....	3
1.1.1. Cơ sở lý luận về định giá đất .....	3
1.1.2. Hệ thống định giá đất và định giá hàng loạt .....	5
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất .....	13
1.2. Tổng quan và cơ sở khoa học xây dựng vùng giá trị đất đai theo đường phố 19	
1.2.1. Vùng giá đất và vùng giá trị đất đai .....	19
1.2.2. Xác định vùng giá trị đất đai .....	23
1.2.3. Vùng giá đất theo đường phố và vị trí đường phố .....	32
1.3. Nghiên cứu ứng dụng GIS vào xây dựng vùng giá đất và vùng giá trị đất đai ....	34
1.3.1. Thế giới .....	34
1.3.2. Việt Nam .....	36
1.4. Vấn đề nghiên cứu và ý nghĩa .....	38
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>39</b>
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu .....	39
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu .....	39
2.1.2. Phạm vi địa bàn nghiên cứu .....	39
2.2. Nội dung nghiên cứu: .....	39

2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội khu vực nghiên cứu.....	39
2.2.2. Đánh giá thực trạng tư liệu bản đồ địa chính và công tác định giá đất hàng năm tại phường Đức Xuân .....	39
2.2.3. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu bản đồ nền phục vụ định giá tại phường Đức Xuân.....	39
2.2.4. Xác định phân vùng giá trị đất đai và vùng giá đất theo các vị trí đường phố .....	39
2.2.5. Xác định tương quan giữa các vùng giá đất tại địa bàn nghiên cứu ....	40
2.2.6. Xác định thử nghiệm định giá đất hàng loạt .....	40
2.2.7. Nghiên cứu giải pháp phân vùng giá đất theo các khu vực và hệ thống đường phố, vị trí đường phố tại thị xã Bắc Kạn .....	40
2.2.8. Phân tích kết quả và đề xuất giải pháp.....	40
2.3. Phương pháp nghiên cứu .....	40
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu.....	40
2.3.2. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu .....	41
2.3.3. Ứng dụng công nghệ GIS trong phân tích, xử lý số liệu và xây dựng vùng giá đất, vùng giá trị đất đai.....	41
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>43</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội .....	43
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	43
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	46
3.1.3. Thực trạng phát triển kinh tế xã hội.....	50
3.2. Đánh giá thực trạng tư liệu bản đồ địa chính và công tác định giá đất hàng năm tại phường Đức Xuân.....	54
3.2.1. Đánh giá thực trạng tư liệu bản đồ địa chính.....	54
3.2.2. Công tác định giá đất tại tỉnh Bắc Kạn .....	55
3.2.3. Giá đất ở quy định tại địa bàn nghiên cứu .....	55
3.3. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu bản đồ nền phục vụ định giá tại phường Đức Xuân.....	55
3.3.1 Xây dựng và chuẩn hóa dữ liệu bản đồ địa chính.....	55
3.3.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và các dữ liệu phục vụ định giá đất.....	57
3.3.3. Xây dựng hệ thống giao thông .....	57
3.3.4. Xây dựng vùng dân cư theo hệ thống giao thông .....	59

3.4. Xác định phân vùng giá trị đất đai và vùng giá đất theo các vị trí đường phố ....	60
3.4.1 Xác định phân vùng giá trị đất đai theo các vị trí đường phố.....	60
3.4.2. Xác định vùng giá đất theo các vị trí đường phố .....	60
3.5. Xác định tương quan giữa các vùng .....	61
3.5.1. Kết quả ứng dụng phương pháp xây dựng tương quan giá đất giữa các đường phố .....	62
3.5.2. Kết quả ứng dụng phương pháp xây dựng tương quan giá đất giữa các vị trí đường.....	64
3.6. Xác định thử nghiệm định giá đất hàng loạt.....	65
3.6.1. Xây dựng dữ liệu định giá đất hàng loạt chi tiết đến từng thửa đất.....	65
3.6.2. Kết quả thử nghiệm định giá đất hàng loạt chi tiết đến từng thửa đất thửa, tính thuế đất và tính thuế chuyển quyền sử dụng đất.....	65
3.7. Nghiên cứu giải pháp phân vùng giá đất theo các khu vực và hệ thống đường phố, vị trí đường phố tại thị xã Bắc Kạn .....	67
3.7.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đô thị theo đường phố và vị trí đường phố tại thị xã Bắc Kạn .....	67
3.7.2. Xây dựng lại vùng đất và giá trị đất đai theo đường phố.....	69
3.7.3. Kết quả ứng dụng phương pháp xây dựng tương quan giá đất giữa các vị trí đường phố.....	74
3.8. Phân tích các kết quả và giải pháp.....	75
3.8.1. Nhận xét phân tích giải pháp phân vùng giá đất đô thị theo đường phố.....	75
3.8.2. Một số khuyến nghị các bước thực hiện .....	76
3.8.3. Đề xuất giải pháp .....	76
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>78</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>80</b>

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Ma trận tương quan giữa các vùng giá đất tại thời điểm t(i) .....	34
Bảng 3.1: Cơ cấu kinh tế giai đoạn 2000 - 2005 - 2010 - 2011 .....	51
Bảng 3.2. Tương quan giá đất theo quy định năm 2013 .....	62
Bảng 3.3: Bảng tương quan giá đất theo dự kiến năm 2014.....	63
Bảng 3.4: Giá đất thực tế 2014 dự kiến tính theo G5 .....	64
Bảng 3.5: Giá đất thực tế 2014 dự kiến tính theo G5 .....	64
Bảng 3.6: Kết quả điều chỉnh sự phân chia xây dựng vùng giá đất theo đường phố theo các quy định hiện hành.....	69
Bảng 3.7: Nguyên tắc đặt mã đường phố trong cơ sở dữ liệu giá đất và bảng giá đất.....	71
Bảng 3.8: Nguyên tắc đặt mã vị trí đường phố trong cơ sở dữ liệu giá đất và bảng giá đất.....	71
Bảng 3.9: Giá đất năm 2013 theo quy định.....	74
Bảng 3.10: Tương quan giá đất năm 2013 theo quy định.....	75
Bảng 3.11: Tương quan giá đất thực tế năm 2013 .....	75



## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Vị trí Địa lý thị xã Bắc Kạn .....	44
Hình 3.2 : Cơ cấu ngành năm 2011.....	52
Hình 3.3: Bản đồ phường Đức Xuân đã được chuẩn hoá sau đó được chuyển về dạng Shap File và chuyển vào GIS .....	56
Hình 3.4: Bản đồ phường Đức Xuân trong hệ thống GIS được quản lý theo các đối tượng sử dụng đất.....	57
Hình 3.5: Hệ thống giao thông phường Đức Xuân.....	58
Hình 3.6: Dữ liệu các vùng dân cư đường phố phường Đức Xuân, thị xã Bắc Kạn.....	59
Hình 3.7: Dữ liệu các vùng giá trị đất đai chi tiết phường Đức Xuân, thị xã Bắc Kạn.....	60
Hình 3.8: Dữ liệu các vùng giá đất chi tiết phường Đức Xuân, thị xã Bắc Kạn.....	61
Hình 3.9: Kết quả chiết xuất thông tin từ cơ sở dữ liệu địa chính từng thửa đất phường Đức Xuân, thị xã Bắc Kạn .....	65
Hình 3.10: Kết quả tính giá đất, thuế đất chi tiết đến từng thửa đất phường Đức Xuân thị xã Bắc Kạn.....	66
Hình 3.11: Kết quả tìm kiếm thông tin giá đất theo số tờ và số thửa chi tiết từng thửa đất phường Đức Xuân, thị xã Bắc Kạn .....	66
Hình 3.12: Quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất tại địa bàn nghiên cứu dựa trên phân tích cấu cluster với tỷ lệ đồng dạng (sililarity) đạt trên 75% .....	67
Hình 3.13: Các vùng giá đất năm 2013 theo các khoảng giá trị phường Đức Xuân .....	68
Hình 3.14: Vùng dân cư theo đường phố Thành Công phường Đức Xuân, thị xã Bắc Kạn.....	72
Hình 3.15: Vùng giá trị đất đai theo đường phố Thành Công phường Đức Xuân, thị xã Bắc Kạn.....	72
Hình 3.16: Vùng giá đất theo đường phố Thành Công, phường Đức Xuân, thị xã Bắc Kạn.....	73
Hình 3.17: Đường Thành Công đoạn 2 phân lại.....	74

## MỞ ĐẦU

### 1. Đặt vấn đề

Trong quá trình đổi mới nền kinh tế ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước được hình thành. Các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ và xu hướng tất yếu là mọi yếu tố nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra trở thành hàng hoá, trong đó đất đai cũng không phải ngoại lệ. Nổi lên trong quá trình hoàn thiện này là những vấn đề về định giá đất và Bất động sản. Giá đất là một công cụ quản lý vĩ mô của nhà nước để thực hiện quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế [9]. Mục tiêu quản lý tốt giá đất để giá đất trở thành công cụ đắc lực trong chính sách tài chính đất đai, đảm bảo nguồn thu ổn định lâu dài cho ngân sách nhà nước, sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản và khắc phục những yếu kém trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả [10]. Khi quyền sử dụng đất cho phép trao đổi như hàng hóa, Nhà nước đưa ra khung giá, các địa phương xác định giá đất cụ thể. Giá đất do Nhà nước quy định và giá đất theo thị trường về nguyên tắc cần phải tiến đến thống nhất [19].

Tuy nhiên, thực tế điều này rất khó khả thi trên thực tiễn. Nguyên nhân có nhiều, trong đó việc ban hành giá đất thực tế của các địa phương tại một thời điểm đồng nghĩa với việc định giá hàng loạt các thửa đất [15]. Giá đất của địa phương được giới hạn bởi khung giá đất theo vùng, trong khi phương pháp luận về phương pháp định giá hàng loạt chưa được đặt ra một cách hoàn thiện. Để giải quyết tốt bài toán định giá trong công tác quản lý nhà nước về đất đai cũng như đòi hỏi của thị trường; đặc biệt trong thời kỳ công nghiệp hoá hiện đại hoá cần có sự hỗ trợ của các công nghệ tin học [18]. Lời giải cho bài toán định giá này phải tùy thuộc vào những điều kiện cụ thể đặc biệt phụ thuộc vào cơ sở dữ liệu thông tin liên quan đến đất đai và các yếu tố tác động vào giá đất [29].

Bắc Kạn là một tỉnh khá điển hình cho các tỉnh vùng núi phía Bắc. Khu vực trung tâm thị xã Bắc Kạn là trung tâm đô thị của tỉnh, có nhiều điểm tương đồng so với các đô thị vùng núi vùng cao phía Đông Bắc của nước ta. Việc thực hiện thử nghiệm ứng dụng công nghệ GIS xác định vùng giá đất, vùng giá trị đất