

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

MA TRƯỜNG THIÊM

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG VÙNG GIÁ ĐẤT
VÀ VÙNG GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI CHO ĐẤT SẢN
XUẤT NÔNG NGHIỆP VÀ ĐẤT Ở NÔNG THÔN
TẠI XÃ TRUNG HÒA, HUYỆN NGÂN SƠN,
TỈNH BẮC KẠN**

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. Hoàng Văn Hùng

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

Ma Trương Thiêm

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. Hoàng Văn Hùng** 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, Ủy ban nhân dân xã Trung Hòa 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 với sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó!

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Ma Trương Thiêm

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH	ix
MỞ ĐẦU	1
1.1. Đặt vấn đề	1
1.2. Mục đích	2
1.3. Mục tiêu cụ thể	2
1.4. Yêu cầu của đề tài:	2
Chương 1: TỔNG QUAN NGHIÊN CỨU	3
1.1. Tổng quan về giá đất	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	6
1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	12
1.2.1. Ý nghĩa của việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	12
1.2.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Việt Nam	13
1.3. Vùng giá đất và vùng giá trị đất đai	20
1.3.1. Vùng giá đất	20
1.3.2. Vùng giá trị đất đai	21
1.3.3. Mối quan hệ giữa vùng giá đất và vùng giá trị đất đai	22
1.3.4. Mối quan hệ giữa phân hạng, phân vùng giá trị và định giá đất	23
1.4. Xác định vùng giá trị đất đai	24
1.4.1. Tìm vùng giá trị đất đai	24
1.4.2. Tính giá đất hàng loạt theo vùng giá trị đất đai	25
1.5. Phương pháp và quy trình xây dựng vùng giá trị đất đai Việt Nam	26

1.5.1. Giải pháp phân vùng tại Việt Nam.....	26
1.5.2. Một số quy trình phân vùng giá trị đất đai kết hợp công nghệ GIS.....	29
1.6. Ứng dụng GIS vào xây dựng vùng giá đất và vùng giá trị đất đai	33
1.6.1. Thế giới	33
1.6.2. Việt Nam	37
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	40
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	40
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	40
2.1.2. Phạm vi địa bàn nghiên cứu	40
2.2. Nội dung nghiên cứu:	40
2.2.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội	40
2.2.2. Tình hình quản lý và thực trạng đất đai	40
2.2.3. Điều tra các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	40
2.2.4. Nghiên cứu các vấn đề xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai (đất sản xuất nông nghiệp và đất ở nông thôn)	40
2.2.5. Nghiên cứu thử nghiệm xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai (đất sản xuất nông nghiệp, đất ở nông thôn) tại xã Trung Hòa, huyện Ngân Sơn, tỉnh Bắc Kạn.....	40
2.2.6. Áp dụng chi tiết hóa vùng giá đất để xây dựng bảng giá đất (đất sản xuất nông nghiệp, đất ở nông thôn)	41
2.2.7. Đề xuất một số biện pháp nâng cao hiệu quả công tác định giá đất và công tác quản lý đất đai trên địa bàn xã Trùng Hòa, huyện Ngân Sơn.....	41
2.3. Phương pháp nghiên cứu.	41
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu và tài liệu sơ cấp.....	41
2.3.2. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu	41
2.3.3. Phương pháp xây dựng bản đồ.....	42
2.3.4. Phương pháp chuyên gia	43
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	44
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	44

3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	44
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	46
3.1.3. Kinh tế xã hội.....	47
3.2. Tình hình quản lý và thực trạng đất đai.....	50
3.2.1. Tình hình quản lý.....	50
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	53
3.3. Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại địa bàn nghiên cứu.....	55
* Kết quả phân tích số liệu điều tra các yếu tố ảnh hưởng.....	55
3.4. Nghiên cứu các vấn đề xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai (đất sản xuất nông nghiệp và đất ở nông thôn).....	57
3.5. Nghiên cứu thử nghiệm xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai (đất sản xuất nông nghiệp, đất ở nông thôn) tại xã Trung Hòa, huyện Ngân Sơn, tỉnh Bắc Kạn.....	59
3.5.1. Đất ở nông thôn.....	59
3.5.2. Đất sản xuất nông nghiệp.....	67
3.6. Áp dụng chi tiết hóa vùng giá đất để xây dựng bảng giá đất (đất sản xuất nông nghiệp, đất ở nông thôn).....	71
3.7. Những vấn đề rút ra từ quy trình thử nghiệm và đề xuất giải pháp.....	74
3.7.1. Những vấn đề của nghiên cứu.....	74
3.7.2. Đề xuất giải pháp.....	74
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	78

DANH MỤC CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
CS	: Cộng sự
CP	: Chính Phủ
GIS	: Hệ thống thông tin địa lý
HTĐ	: Hệ tọa độ
MDS	: Multi – Dementional Scaling
NĐ	: Nghị định
PCA	: Principal Component Analysis
QĐ	: Quyết định
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
VND	: Việt Nam đồng
CSDL	: Cơ sở dữ liệu
DCDB	Cơ sở dữ liệu kỹ thuật số địa chính

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3. 1: Giá đất ở tại xã Trung Hòa.....	58
Bảng 3. 2: Giá đất sản xuất nông nghiệp tại xã Trung Hòa.....	58
Bảng 3. 3: Phân vùng chính trên địa bàn xã Trung Hòa.....	64
Bảng 3. 4: Các trường thuộc tính xây dựng dữ liệu.....	66
Bảng 3. 5: Giá đất sản xuất nông nghiệp tại xã Trung Hòa.....	67
Bảng 3. 6: Bảng ma trận tương quan giữa các vùng giá trị đất đai sản xuất nông nghiệp ..	72
Bảng 3. 7: Bảng ma trận tương quan giữa các vùng giá trị đất đai sản xuất nông nghiệp ..	72

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 3.1: Cơ cấu đất đai năm 2013 của xã Trung Hòa	53
Biểu đồ 3.2: Cơ cấu đất nông nghiệp năm 2013 của xã Trung Hòa	54
Biểu đồ 3.3: Cơ cấu đất phi nông nghiệp năm 2013 của xã Trung Hòa.....	55
Biểu đồ 3.4: Môi quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng giá đất tại xã Trung Hòa (MDS) street 0.07	56
Biểu đồ 3.5: Các yếu tố liên quan tới thừa đất ảnh hưởng tới giá đất ở (PCA)	57
Biểu đồ 3.6: So sánh giá đất sản xuất nông nghiệp năm 2013 và 2014	69
Biểu đồ 3.7: So sánh giá đất ở nông thôn năm 2013 và 2014.....	69

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Ứng dụng GIS tạo ra bản đồ giá theo từng khoảng giá	35
Hình 1.2: Các ứng dụng GIS tạo ra bản đồ phản ánh tốc độ tăng giá	36
Hình 3.1: Vị trí địa lý Xã Trung Hòa	44
Hình 3. 2: Thiết lập hệ quy chiếu cho vùng nghiên cứu	59
Hình 3.3: Sơ đồ địa chính xã Trung Hòa được chuẩn hóa và trên Arcgis	60
Hình 3.4: Bản đồ thể hiện vị trí phân bố các thôn trong xã Trung Hòa	61
Hình 3.5: Hệ thống giao thông tại xã nghiên cứu trong ArcGIS	62
Hình 3.6: Vùng dân cư trên trục đường chính	63
Hình 3.7: Bản đồ vùng giá đất theo quy định ở năm 2013	65
Hình 3.8: Dữ liệu thuộc tính xây dựng được	66
Hình 3.9: Bản đồ vùng giá đất nông nghiệp tại xã Trung Hòa	68
Hình 3.10: Bản đồ giá trị đất đai xã Trung Hòa năm 2013 - 2014	70
Hình 3.11: Cửa sổ làm việc vùng giá trị đất đai trên ArcGIS	71
Hình 3.12: Bảng giá đất chi tiết của xã Trung Hòa	73