ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TRẦN MẠNH HÙNG

ỨNG DỤNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH XÂY DỰNG VÙNG GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI VÀ BẢN ĐỒ GIÁ ĐẤT TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO, THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2014

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu – Đại học Thái Nguyên http://www.lrc-tnu.edu.vn/

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TRẦN MẠNH HÙNG

ỨNG DỤNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH XÂY DỰNG VÙNG GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI VÀ BẢN ĐỒ GIÁ ĐẤT TẠI PHƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO, THÀNH PHỐ 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: TS. HOÀNG VĂN HÙNG

THÁI NGUYÊN - 2014

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu – Đại học Thái Nguyên http://www.lrc-tnu.edu.vn/

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

Trần Mạnh Hùng

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu – Đại học Thái Nguyên http://www.lrc-tnu.edu.vn/

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 cảm ơn chân thành 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 UBND phường Trần Hưng Đạo cùng cán bộ công chức và người dân trên địa bàn phường 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

Trần Mạnh Hùng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN i
LỜI CẢM ƠN ii
MỤC LỤC iii
DANH MỤC BẢNG vi
DANH MỤC HÌNH ẢNH vii
MỞ ĐẦU 1
1. Đặt vấn đề 1
2. Mục tiêu của Đề tài 2
2.1. Mục tiêu chung 2
2.2. Mục tiêu cụ thể 2
3. Ý nghĩa của Đề tài 3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU 4
1.1. Tổng quan về giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất 4
1.1.1. Giá đất 4
1.1.2. Cơ sở và phương pháp định giá đất 7
1.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất 10
1.2.1. Nhân tố thông thường 10
1.2.2. Nhân tố khu vực 12
1.2.3. Nhân tố cá biệt 13
1.3. Tổng quan về vùng giá đất và vùng giá trị đất đai 14
1.3.1. Khái niệm vùng giá đất, vùng giá trị đất đai 14
1.3.2. Phân biệt vùng giá đất và vùng giá trị đất đai 16
1.3.3. Mối quan hệ giữa phân hạng, phân vùng giá trị và định giá đất đai 17
1.4. Các nhân tố và giải pháp tìm vùng giá trị đất đai 18
1.4.1. Các nhân tố ảnh hưởng tới vùng giá trị đất đai 18
1.4.2. Giải pháp tìm vùng giá trị đất đai 19

1.5. Tình hình nghiên cứu trên thế giới và trong nước 21
1.5.1. Tình hình trên thế giới 21
1.5.2. Tình hình trong nước 22
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU 25
2.1. Đối tượng nghiên cứu 25
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành 25
2.3. Nội dung nghiên cứu 25
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội phường Trần Hưng Đạo, TP. Hạ Long 25
2.3.2. Thực trạng quản lý và sử dụng đất 25
2.3.3. Tổng quan về giá đất tại địa bàn và các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất. 25
2.3.4. Thực trạng bản đồ địa chính và công tác định giá đất 26
2.3.5. Xây dựng vùng giá trị đất đai và bản đồ giá đất với sự hỗ trợ bản đồ địa chính 26
2.3.6. Đề xuất giải pháp xây dựng vùng giá trị đất đai 26
2.4. Phương pháp nghiên cứu 26
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu và tài liệu sơ cấp 26
2.4.2. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu 27
2.4.3. Phương pháp xây dựng bản đồ 28
2.4.4. Phương pháp chuyên gia 28
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU 29
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội 29
3.1.1. Điều kiện tự nhiên 29
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội 33
3.2. Thực trạng quản lý và sử dụng đất 45
3.2.1. Thực trạng quản lý đất đai 45
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất 54

3.3. Kết quả điều tra - phân tích các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất. 55
3.4. Thực trạng bản đồ địa chính và công tác định giá đất 57
3.4.1. Thực trạng về bản đồ địa chính 57
3.4.2. Công tác định giá đất trên địa bàn 58
3.5. Xây dựng vùng giá trị đất đai và bản đồ giá đất với sự hỗ trợ của GIS 60
3.5.1. Xây dựng dữ liệu không gian 60
3.5.2. Xây dựng dữ liệu thuộc tính 63
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 70
1. Kết luận 70
2. Kiến nghị 70
TÀI LIỆU THAM KHẢO 72
PHỤ LỤC

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất phường Trần Hưng Đạo 54
Bảng 3.2: Bảng giá đất năm 2014 theo quy định 63
Bảng 3.3: Tính giá đất chi tiết từng thửa đất trên toàn bộ 68

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu – Đại học Thái Nguyên http://www.lrc-tnu.edu.vn/

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 3.1: Mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng giá đất 55
Hình 3.2: Tỷ lệ đồng dạng các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất 56
Hình 3.3: Các yếu tố liên quan tới thửa đất ảnh hưởng tới.....57
Hình 3.4: Bản đồ phường Trần Hưng Đạo được chuẩn hóa và 60
Hình 3.5: Hệ thống giao thông phường Trần Hưng Đạo trong ArcGIS 61
Hình 3.6: Dữ liệu chi tiết vùng dân cư trên đoạn đường Giếng Đồn trên hệ thống giao thông của phường Trần Hưng Đạo 62
Hình 3.7: Dữ liệu chi tiết về vùng dân cư trên toàn phường Trần Hưng Đạo theo hệ thống giao thông 62
Hình 3.8: Vùng giá trị theo tuyến đường Giếng Đồn 64
Hình 3.9: Vùng giá trị theo tuyến đường Trần Nguyên Hãn 65
Hình 3.10: Kết quả xây dựng vùng giá trị đất đai..... 65
Hình 3.11: Vùng giá trị theo thực tế điều tra (bên trái)và theo quy định (bên phải) của đường Giếng Đồn..... 66
Hình 3.12: Tính giá đất chi tiết theo vùng giá trị đất đai 67

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Tài nguyên đất đai có vai trò vô cùng quan trọng trong sự phát triển của đất nước, được coi là nguồn lực quan trọng trong sự nghiệp phát triển của quốc gia (Trịnh Hữu Liên, 2010)[15]. Quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, khơi thông nguồn lực tài chính về đất đai và đóng góp lớn vào nền kinh tế - xã hội đất nước (Trịnh Hữu Liên, Hoàng Văn Hùng, 2013)[16]. Trong khi giá đất lại chính là cốt lõi của thị trường đất đai, vì nó phản ánh trực tiếp những thay đổi trong thị trường đất đai (Nguyễn Thế Huấn và cs, 2008)[9].

Trong thực tế, ở Việt Nam các quan hệ về giao dịch đất đai diễn ra từ rất sớm, nhưng chủ yếu là hoạt động mang tính tự phát. Thị trường bất động sản thực sự bùng nổ khi hiến pháp 1992 ra đời (Viện Nghiên cứu Địa chính, 2002)[35]. Ngay sau đó là bộ luật đất đai ra đời để đáp ứng nhu cầu điều chỉnh, quản lý tài nguyên đất đai hiệu quả, tránh lãnh phí tài nguyên quý giá này. Thực hiện Hiến pháp năm 1992, Bộ luật đất đai đầu tiên ra đời năm 1993 và cứ sau 10 năm luật đất đai lại sửa đổi để kịp thời điều chỉnh những khó khan, bất cập trong quá trình sử dụng đất đai. Cho tới nay, năm 2013 tiếp tục điều chỉnh luật đất đai, "linh hồn" của lần sửa đổi Luật đất đai 2013 là phương pháp định giá đất và giá đất (Trịnh Hữu Liên và cs, 2013)[17]. Thậm chí trước đó đề án nâng cao năng lực quản lý nhà nước ngành quản lý đất đai giai đoạn 2011 – 2020, được phê duyệt ngày 14/12/2012, đã khẳng định cần phải hoàn thiện, xây dựng phương pháp xác định giá đất theo vùng giá trị (Phòng TNMT Hạ Long, 2013)[27].

Câu hỏi đặt ra: "*Tại sao cần phải xác định giá đất theo vùng giá trị đất đai, trong khi có tới năm phương pháp định giá kinh điển trên thế giới đã và đang được áp dụng*". Chúng ta hãy nhìn lại trên thực tế, giá thị trường đất đai ở nước ta biến động mặc dù giá trị sử dụng đất chưa thay đổi, mặt khác áp