

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN



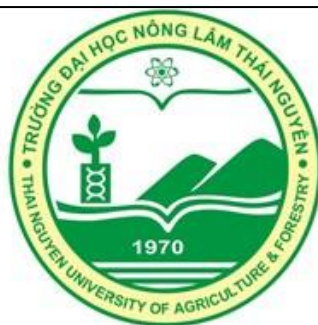
ĐỖ VĂN HẢI

**ỨNG DỤNG MÔ HÌNH “DECISION TREE”
HOÀN THIỆN PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ
ĐẤT ĐAI HÀNG LOẠT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ LÀO CAI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN



ĐỖ VĂN HẢI

**ỨNG DỤNG MÔ HÌNH “DECISION TREE”
HOÀN THIỆN PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ
ĐẤT ĐAI HÀNG LOẠT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ LÀO CAI**

Chuyên ngành : QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
Mã số : 60850103

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Hoàng Văn Hùng

Thái Nguyên - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu do chính tôi thực hiện. Các số liệu sơ cấp và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được ai công bố trong bất cứ công trình nào khác.

Tác giả**Đỗ Văn Hải**

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới PGS.TS Hoàng Văn Hùng, Giám đốc Phân hiệu Đại học Thái Nguyên tại tỉnh Lào Cai người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo trong phòng đào tạo, Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo và cán bộ Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài chính - Kế hoạch và UBND các xã trên địa bàn, cùng tất cả các bạn bè đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin chân trọng cảm ơn và cảm tạ !

Lào Cai, tháng 09 năm 2016

Tác giả



Đỗ Văn Hải

MỤC LỤC

| | |
|--|------|
| LỜI CAM ĐOAN | 1 |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| DANH MỤC VIẾT TẮT | vi |
| DANH MỤC BẢNG BIỂU | vii |
| DANH MỤC HÌNH ẢNH | viii |
| MỞ ĐẦU..... | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài | 1 |
| 2. Mục tiêu của đề tài | 2 |
| 2.1. Mục tiêu tổng quát | 2 |
| 2.2. Mục tiêu cụ thể..... | 2 |
| 3. Ý nghĩa của đề tài..... | 2 |
| CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU..... | 4 |
| 1.1. Đất đai và giá trị đất đai | 4 |
| 1.1.1. Khái niệm và vai trò của đất đai | 4 |
| 1.1.2. Giá trị đất đai..... | 5 |
| 1.1.3. Các hình thái của giá trị đất đai..... | 6 |
| 1.1.4. Sự thay đổi của giá cả đất đai..... | 8 |
| 1.1.5. Phân vùng sử dụng, khung giá và bảng giá đất đai..... | 10 |
| 1.1.6. Hệ thống phân loại vùng giá trị..... | 12 |
| 1.2. Công tác định giá đất đai hiện nay | 15 |
| 1.2.1. Quy trình định giá đất đai theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP | 15 |
| 1.2.2. Các phương pháp định giá theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT | 26 |
| 1.2.3. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất | 27 |
| 1.2.4. Hạn chế của phương pháp định giá hàng loạt hiện nay: | 28 |
| 1.3. Tổng quan về cây quyết định (decision tree) | 29 |
| 1.3.1. Giới thiệu chung:..... | 29 |
| 1.3.2. Các kiểu cây quyết định: | 30 |
| 1.3.3. Ưu điểm cây quyết định | 30 |

| | |
|---|----|
| 1.4. Một số nghiên cứu tiêu biểu về định giá đất đai trong thời gian gần đây | 31 |
| CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 34 |
| 2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu | 34 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 34 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 34 |
| 2.2. Nội dung nghiên cứu..... | 34 |
| 2.3. Phương pháp nghiên cứu..... | 34 |
| 2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu và tài liệu sơ cấp..... | 34 |
| 2.3.2. Phương pháp tổng hợp và xử lý phân tích số liệu..... | 35 |
| 2.3.3. Phương pháp xây dựng bản đồ..... | 37 |
| 2.3.4. Phương pháp chuyên gia | 37 |
| 2.4. Công cụ nghiên cứu | 37 |
| CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... | 38 |
| 3.1. Tổng quan khu vực nghiên cứu..... | 38 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên..... | 38 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội | 40 |
| 3.1.3. Công tác quản lý, sử dụng tài nguyên đất thành phố Lào Cai | 46 |
| 3.2. Thực trạng thị trường QSDĐ trên địa bàn thành phố Lào Cai..... | 53 |
| 3.2.1. Thực trạng giao dịch quyền sử dụng đất..... | 53 |
| 3.2.2. Giá đất theo quy định giai đoạn 2013 – 2015 của thành phố Lào Cai..... | 54 |
| 3.2.3. Giá đất thị trường tại địa bàn nghiên cứu..... | 56 |
| 3.3. Xác định, định lượng các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất và hoàn thiện phương pháp định giá đất | 58 |
| 3.3.1. Xác định và phân cấp các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất..... | 58 |
| 3.3.2. Định lượng các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất bằng mô hình cây quyết định (sử dụng phần mềm DTREG) | 62 |
| 3.3.3. Giải pháp hoàn thiện phương pháp định giá đất | 66 |
| 3.4. Thử nghiệm xây dựng bản đồ vùng giá trị đất, bảng giá đất hàng năm trên địa bàn thành phố Lào Cai | 68 |

| | |
|--|-----|
| 3.4.1. Xây dựng dữ liệu không gian..... | 68 |
| 3.4.2. Xây dựng dữ liệu thuộc tính..... | 71 |
| 3.4.3. Hoàn thiện cơ sở dữ liệu vùng giá trị đất đai. | 74 |
| 3.4.4. Áp dụng chi tiết hóa vùng giá đất để xây dựng bảng giá đất..... | 75 |
| 3.5. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác quản lý giá đất và định giá đất đai..... | 77 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ..... | 79 |
| 1. Kết luận..... | 79 |
| 2. Kiến nghị..... | 80 |
| TÀI LIỆU KHAM KHẢO..... | 81 |
| PHỤ LỤC I: PHIẾU ĐIỀU TRA..... | 84 |
| PHỤ LỤC II: KẾT QUẢ PHẦN MỀM DTREG..... | 86 |
| PHỤ LỤC III: SỐ LIỆU ĐẦU VÀO CỦA PHẦN MỀM DTREG..... | 106 |

DANH MỤC VIẾT TẮT

| | |
|-------|--------------------------|
| BVTV | Bảo vệ thực vật |
| CNH | Công nghệ hóa |
| HĐH | Hiện đại hóa |
| GTSP | Giá trị sản phẩm |
| UBND | Ủy ban nhân dân |
| TB | Trung bình |
| SD | Sử dụng |
| LĐ | Lao động |
| LUT | Loại hình sử dụng đất |
| ND | Nghị định |
| NNP | Đất nông nghiệp |
| SXN | Đất sản xuất nông nghiệp |
| GTSX | Giá trị sản xuất |
| GTNC | Giá trị ngày công |
| TTCN | Tiểu thủ công nghiệp |
| HTX | Hợp tác xã |
| ATTP | An toàn thực phẩm |
| KHHGD | Kế hoạch hóa gia đình |

DANH MỤC BẢNG BIỂU

| | |
|--|----|
| Bảng 3. 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế thành phố Lào cai | 41 |
| Bảng 3. 2: Tổng sản phẩm (theo giá thực tế) và cơ cấu kinh tế | 42 |
| Bảng 3. 3: Hiện trạng sử dụng đất năm 2015 | 49 |
| Bảng 3. 4: Tổng hợp giá đất cao nhất và thấp nhất theo quy định của các phường, xã thuộc thành phố Lào Cai giai đoạn 2013 - 2015 | 54 |
| Bảng 3. 5: Tổng hợp giá đất cao nhất và thấp nhất trên thị trường của các phường, xã thuộc thành phố Lào Cai giai đoạn 2013 – 2015 | 57 |
| Bảng 3. 6: Các cột dữ liệu thông tin đầu vào của phần mềm DTREG | 62 |
| Bảng 3. 7: Phân đoạn đường, phổ điểm hình phường Cốc Lếu, Lào Cai | 72 |
| Bảng 3. 8: Các trường thuộc tính xây dựng dữ liệu | 73 |

DANH MỤC HÌNH ẢNH

| | |
|--|----|
| Hình 1. 1: Bản đồ giá trị..... | 7 |
| Hình 1. 2: Giá đất đai trong các phân khúc thị trường..... | 8 |
| Hình 1. 3: Tính ngưỡng của giá cả đất đai..... | 8 |
| Hình 1. 4: Tính phi tuyến của giá đất đai..... | 9 |
| Hình 1. 5: Mô hình phân khu chức năng đất đai trong không gian | 11 |
| Hình 2. 1: Cây quyết định | 36 |
| Hình 3. 1: Cơ cấu đất nông nghiệp năm 2015 của thành phố Lào Cai | 52 |
| Hình 3. 2: Giá đất cao nhất theo quy định của các phường, xã thành phố Lào Cai qua các năm 2013 - 2015 | 56 |
| Hình 3. 3: Biểu đồ thể hiện sự chênh lệch trung bình của giá thị trường và giá quy định nhà nước năm 2013 và 2014..... | 58 |
| Hình 3. 4: Kết quả hồi quy bằng DTREG | 63 |
| Hình 3. 5: Kết quả giá trị tỷ lệ phương sai (Proportion of variance explained) | 64 |
| Hình 3. 6: Mức độ ảnh hưởng (quan trọng) của các yếu tố ảnh hưởng (Overall Importtance of Variables) | 64 |
| Hình 3. 7: Bản đồ thành phố Lào Cai được chuẩn hóa và chuyển sang dạng Shap File của ArcGIS..... | 69 |
| Hình 3. 8: Hệ thống giao thông thành phố Lào Cai trong ArcGIS | 70 |
| Hình 3. 9: Vùng dân cư trên trục đường Bờ Kè thành phố Lào Cai | 71 |
| Hình 3. 10: Dữ liệu thuộc tính của các tuyến đường phố phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai | 74 |
| Hình 3. 11: Vùng giá trị đất đai trên địa bàn phường Cốc Lếu, Lào Cai..... | 75 |
| Hình 3. 12: Cửa sổ làm việc vùng giá trị đất đai trên ArcGIS..... | 76 |