

LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN NGHIÊN CỨU SỬ DỤNG BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH XÂY DỰNG VÙNG GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI VÀ BẢN ĐỒ GIÁ ĐẤT

TS. TRỊNH HỮU LIÊN

Báo cáo về tình hình quản lý, sử dụng đất năm 2011 và những tháng đầu năm 2012 trên phạm vi cả nước nhằm triển khai thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về kế hoạch sử dụng đất 5 năm giai đoạn 2011-2015 và quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 tại kỳ họp thứ 3 QH khóa XIII, Chính phủ xác định 6 tháng cuối năm 2012, sẽ triển khai xây dựng và ban hành Bảng giá đất năm 2013 đúng quy định của pháp luật về đất đai, nghiên cứu thí điểm xây dựng bản đồ giá đất [8]... Vậy làm thế nào có thể xây dựng được bản đồ giá đất hàng năm theo thực tế và bản đồ giá đất theo quy định. Hơn thế nữa giá đất thay đổi theo thời gian, vậy giải pháp nào có thể giải quyết vấn đề xây dựng bản đồ giá đất hàng năm mà không tốn công sức như các phương pháp hiện nay, đặc biệt trong bối cảnh các số lượng mẫu điều tra chưa đủ.

Thực chất đã có hướng lời giải tối ưu trong kết quả nghiên cứu bài toán định giá hàng loạt ở nước ta. Năm 2008-2009, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã giao cho Viện Nghiên cứu Địa chính nay là Viện Khoa học Đo đạc và Bản đồ tiến hành nghiên cứu đề tài "Cơ sở khoa học và phương pháp xây dựng vùng giá trị đất đai" với mục tiêu: Đề xuất phương pháp và quy trình định giá đất dựa trên cơ sở sử dụng bản đồ địa chính và hệ thống thông tin địa lý thông qua công tác xây dựng vùng giá trị đất (giới hạn ở nhóm đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị). Tiếp đó từ năm 2010 đến 2012 một số các kết quả nghiên cứu khác đã áp dụng thử nghiệm theo hướng nghiên cứu này. Tuy nhiên kết quả nghiên cứu này chưa được phổ biến rộng rãi. Trong bài báo này chúng

tôi xin trình bày những vấn đề chính trong quá trình thử nghiệm xây dựng bản đồ giá đất hàng năm và bản đồ giá đất theo quy định.

1. Cơ sở lý luận của phương pháp xây dựng bản đồ vùng giá trị đất đai và bản đồ giá đất dựa vào bản đồ địa chính

1.1. Các luận điểm cơ bản về vùng giá đất và vùng giá trị đất đai

1.1.1. Vùng giá đất

Chúng ta đã đề cập đến các vấn đề liên quan đến giá đất, khái niệm về vùng giá đất và vùng giá trị trong định giá được hiểu như thế nào?

Định nghĩa về vùng giá đất: tại thời điểm nào đó, nếu định giá cho hàng loạt thửa đất, sẽ xuất hiện các vùng có sự ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích sử dụng đã được xác định, có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích. Khi đó ta gọi tập hợp các vùng này là các vùng có cùng ước tính về giá trị của quyền sử dụng đất có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích hay vùng có cùng giá đất gọi tắt là vùng giá đất.

1.1.2. Vùng giá trị đất đai: Có những cách tiếp cận khác nhau về vùng giá trị đất đai [1]:

1.1.2.1. Vùng giá trị đất đai nhìn từ góc độ phân hạng định cấp đất đai

Phân hạng định cấp đất đai [1] là quá trình tiến hành kiểm định tổng hợp đối với các thuộc tính kinh tế và tự nhiên của đất đai, rồi xếp hạng các kết quả kiểm định theo

mục đích xác định. Trong phạm trù khoa học về định giá đất, nó là một loại hình đánh giá đất, đồng thời đánh giá một cách tổng hợp, toàn diện đối với các thuộc tính về kinh tế, tự nhiên của đất đai, cuối cùng thu về kết quả định giá được xếp hạng, chi tiết tỷ lệ lớn. Phân hạng định cấp đất đô thị là một phần của công việc phân hạng định cấp đất đai, là quá trình căn cứ vào hai mặt thuộc tính tự nhiên và kinh tế xã hội của đất đai thành phố thị trấn và vị trí, tác dụng của nó trong hoạt động kinh tế xã hội ở thành phố, để đánh giá tổng hợp chất lượng đất đai, phân chia cấp hạng đất thành phố thị trấn.

Trong quá trình phân chia cấp hạng tất yếu sẽ sinh ra các vùng có cùng cấp hạng đất, hay vùng có cùng giá trị sử dụng. **Ta gọi các vùng này là vùng cùng cấp hạng giá trị sử dụng - vùng giá trị đất.**

1.1.2.2. Tiếp cận định nghĩa vùng giá trị đất đai theo khái niệm phạm trù định giá

Khái niệm vùng giá trị theo phạm trù định giá từ góc độ tổ hợp các vùng tác động và giá đất: Vùng giá trị là một khái niệm thuộc phạm trù định giá để chỉ một khu vực địa lý mà tại đó các bất động sản – đối tượng của định giá cùng chịu ảnh hưởng bởi các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và pháp luật giống nhau hoặc gần giống nhau...

Khái niệm vùng giá trị theo phạm trù định giá từ góc độ vùng giá đất: Các vùng giá đất được tạo ra có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích tại một thời điểm. Trong một khoảng thời gian nào đó sự ước tính về giá trị tiền tệ trong vùng đó có thể tăng lên hoặc hạ xuống trên một đơn vị diện tích nhưng các giới hạn địa lý của vùng đó vẫn không thay đổi (ổn định tương đối) khi đó ta gọi các vùng giá này là các vùng giá trị trong khoảng thời gian đó.

Vùng giá trị đối với đất phi nông nghiệp: Nếu chúng ta đi tìm vùng giá của một loại hình sử dụng đất nào đó ví dụ như đất phi

nông nghiệp khi đó tập hợp các thửa đất có cùng sự ước tính về giá trị của quyền sử dụng của đất phi nông nghiệp, có giá trị tiền tệ giống nhau trên một đơn vị diện tích. Cho ta hình ảnh về vùng có cùng giá đất. Nếu vùng này ổn định tương đối trong một khoảng thời gian thì ta gọi đó là vùng giá trị của đất phi nông nghiệp trong khoảng thời gian đó. Xét về bản chất thì hai định nghĩa trên là tương đồng vì cùng xem xét dưới góc độ phạm trù định giá. Định nghĩa 1 ngắn gọn dễ hiểu nhưng chưa nêu bật được bản chất giá trị của phạm trù định giá. Chưa cho thấy mối quan hệ giữa chúng và giá đất, tính quan hệ tương đối của chúng với thời gian. Tuy nhiên chúng ta có thể sử dụng tùy vào hoàn cảnh. Xây dựng vùng giá trị theo định nghĩa này sẽ là điều kiện thuận lợi cho việc định giá hàng loạt.

1.1.2.3. Mối quan hệ giữa vùng giá đất và vùng giá trị đất đai: Từ các khái niệm định nghĩa đã nêu trên chúng ta có thể thấy, vùng giá đất và vùng giá trị đất đai có chung một điểm xuất phát đó là dựa trên các tác động của các điều kiện tự nhiên và xã hội. Chúng khác nhau ở điểm vùng giá đất đã được tiền tệ hóa còn vùng giá trị đất đai thì mới chỉ được đánh giá ở dạng tiềm năng. Vùng giá đất được xác định (tiền tệ hoá) và trở thành giá cả tại một thời điểm cụ thể. Trong khi đó vùng giá trị đất đai được xác định (ở dạng tiềm năng - chưa trở thành giá cả) cho một khoảng thời gian. Vùng giá trị là tiền đề để tạo thành vùng giá đất và vùng giá đất lại là tiền đề để tạo ra giá đất. Giá đất nếu không bị bóp méo và tuân theo quy luật thị trường thì có thể tập hợp thống kê để xây dựng các vùng giá. Trong những điều kiện như vậy vùng giá cũng phản ánh vùng có cùng giá trị sử dụng.

1.2. Vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố

Vùng giá trị đất đai theo vị trí đường phố: Các vùng giá đất theo vị trí hàng năm có giá trị trên một đơn vị diện tích có thể tăng lên

hay giảm; nhưng giới hạn địa lý của các vùng này ổn định tương đối ta gọi các vùng này là vùng giá trị đất đai theo vị trí đường phố.

1.3. Sử dụng bản đồ địa chính và CSDL địa chính làm dữ liệu xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố

Vấn đề được xem xét ở đây là sử dụng Bản đồ địa chính hay cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố như thế nào. Chi tiết hơn yếu tố "nền" của thông tin địa chính đáp ứng đến mức độ nào khi phục vụ xây dựng các vùng giá trị hay vùng giá đất...

Các dữ liệu thông tin địa chính phục vụ xây dựng các vùng giá trị hay vùng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gồm hai phần: Phần thông tin địa chính đã có sẵn trong CSDL này được thu thập và xây dựng khi thực hiện công tác xây dựng dữ liệu địa chính. Phần thông tin địa chính mở rộng thực hiện theo phương thức mở rộng từng bước theo nhu cầu phục vụ xây dựng các vùng giá trị hay vùng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Ví dụ như các thông tin về độ rộng của tuyến đường, vỉa hè, hạ tầng kỹ thuật như cống rãnh, hệ thống thoát nước... đều có thể lấy ra hoặc bổ sung một cách thuận lợi nếu sử dụng các thông tin nền trên bản đồ địa chính.

1.4. Các bước cơ bản

1.4.1. Chuẩn hóa dữ liệu bản đồ địa chính

Để có CSDL đạt chất lượng cao dữ liệu bản đồ địa chính phải được chuẩn hóa. Đây là khâu đầu trong quá trình thiết lập dữ liệu.

1.4.2. Xây dựng hệ thống giao thông

Đây là khâu quan trọng trong quá trình thiết lập thông tin bởi các vùng dân cư sẽ được thiết lập theo hệ thống giao thông, nền

tảng của việc xây dựng vùng giá trị phục vụ tính giá đất, cung cấp thông tin.

1.4.3. Xây dựng vùng dân cư theo hệ thống giao thông

Trên cơ sở các dữ liệu địa chính, các dữ liệu về hệ thống giao thông, xây dựng các vùng dân cư theo tuyến phố.

1.4.4. Xây dựng vùng giá trị đất đai theo từng đường phố

Dựa vào các vùng dân cư theo tuyến phố vừa xây dựng tiếp tục phân chia vùng giá trị theo vị trí chi tiết. Ở khâu này nếu phân chia các vùng vị trí theo quy định của các địa phương ta sẽ xây dựng được vùng giá trị theo đường phố theo các quy định hiện hành.

Khi có được vùng giá trị ta có thể sử dụng để xây dựng bản đồ giá đất hàng năm.

1.4.5. Điều chỉnh các vùng giá trị

Các vùng giá trị không phải là vùng bất biến mà có thể điều chỉnh khi có sự thay đổi như do các yếu tố khách quan tác động làm thay đổi hay thay đổi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

1.5. Phương pháp sử dụng vùng giá trị đất đai theo đường phố vị trí đường phố để xây dựng vùng giá đất hàng năm

Từ các định nghĩa đã nêu trong mục 1.1. việc sử dụng vùng giá trị đất đai để xây dựng bản đồ giá đất hàng năm sẽ đơn giản hơn:

1.5.1. Bản đồ giá đất hàng năm theo quy định

Hàng năm khi các địa phương ban hành giá đất chúng ta có thể mẫu hóa và chuyển chúng vào vùng giá trị đất đai tương ứng. Khi đó các phần mềm chuyên dụng (ArcGIS, VicadGIS...) sẽ tạo ra bản đồ giá đất hàng năm.

1.5.2. Bản đồ giá đất hàng năm theo giá đất thực tế của thị trường

Có thể dễ dàng nhận thấy rằng nếu thay bảng đất quy định hàng năm bằng bảng giá đất thực tế của thị trường ta sẽ có bản đồ giá đất thực tế.

1.6. Sử dụng tương quan giá trị giữa các vùng giá trị đất đai theo đường phố để xác định bảng giá đất hàng năm khi các mẫu điều tra thực tế không đủ

Bằng lý thuyết và thực nghiệm tác giả đã chứng minh được việc có thể sử dụng tương quan giá trị giữa các vùng giá trị đất đai theo đường phố để xác định bảng giá đất hàng năm khi các mẫu điều tra thực tế không đủ. Có thể nhận biết được thực tế tương quan giá trị giữa các vùng giá trị đất đai lại có thể là kết quả tương quan trung bình của tương quan giá đất nhiều năm mà tạo ra. Chính vì vậy ngược lại khi các tập mẫu điều tra giá không đủ người ta hoàn toàn có thể sử dụng tương quan giá trị giữa các vùng giá trị để xác định giá trị tin cậy cho các bảng giá đất hàng năm ở các địa phương.

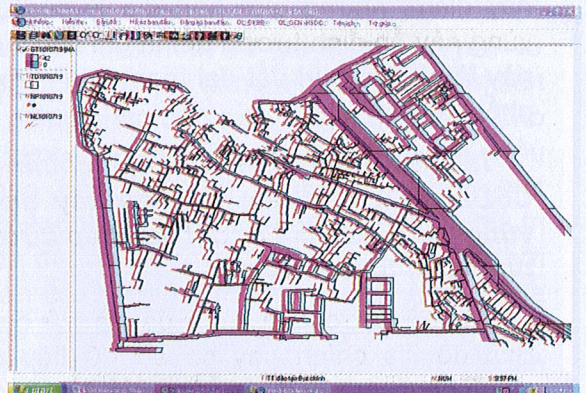
2. Các kết quả thực nghiệm xây dựng vùng giá trị đất đai

Trên đây là tóm lược những luận điểm khoa học cơ bản của tác giả. Trong đó có một số luận điểm chính đã được tác giả công bố tại [1] và các thực nghiệm trên nhiều địa phương khác nhau được tác giả thực hiện bằng việc hướng dẫn và phối hợp nghiên cứu thông qua hướng dẫn đề tài của các học viên cao học chuyên ngành quản lý đất đai:[3,4,5,6].

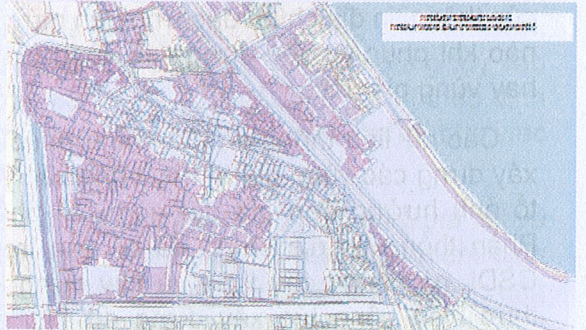
2.1. Thử nghiệm tại thành phố Hà Nội, (do tác giả thực hiện [1,])

2.1.1. Xây dựng lớp thông tin đường phố và vùng dân cư theo đường phố

Kết quả sử dụng bản đồ địa chính số của phường Thanh Lương – Quận Hai Bà Trưng Thành Phố Hà Nội để xây dựng. Phần minh họa ở hình 1, 2.



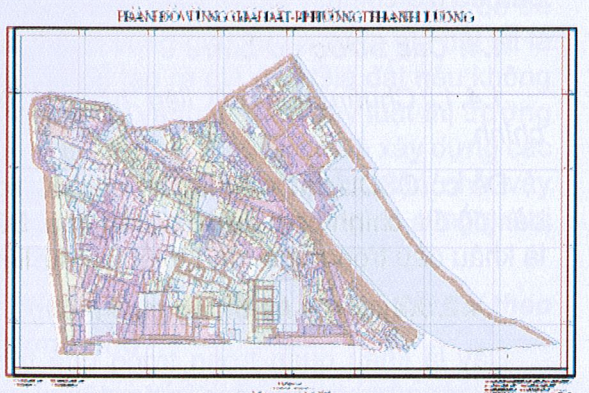
Hình 1: Lớp thông tin hệ thống giao thông phường Thanh Lương Quận Hai Bà Trưng [1]



Hình 2. Lớp thông tin vùng dân cư theo đường phố phường Thanh Lương Quận Hai Bà Trưng [1]

2.1.2. Xây dựng lớp thông tin vùng dân cư theo đường phố

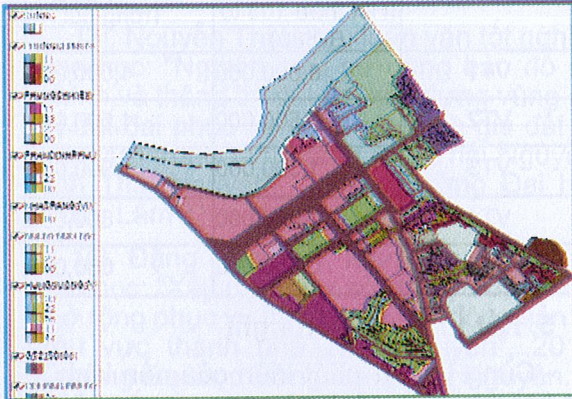
Kết quả của phần thực nghiệm là xây dựng lớp thông tin vùng dân cư theo đường phố được minh họa trong hình 3.



Hình 3: Lớp thông tin vùng giá trị đất đai phường Thanh Lương Quận Hai Bà Trưng [1]

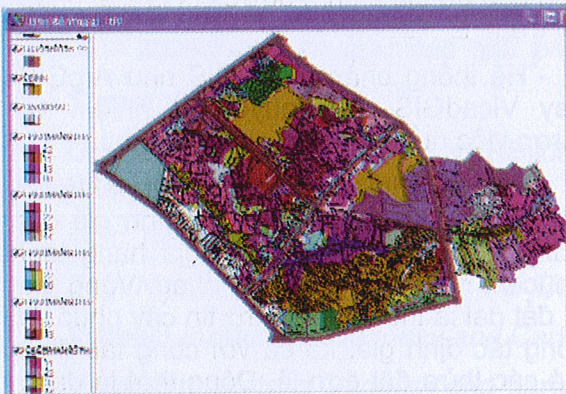
2.2. Thử nghiệm tại Thái Nguyên

Thử nghiệm tại Thái Nguyên [3], [4], [5] thực nghiệm trên ba phường: các thử nghiệm này được tác giả và các học viên cao học ngành quản lý đất đai thực hiện thông qua việc hướng dẫn luận văn tốt nghiệp cao học. Thử nghiệm năm 2009, 2010 phường Trưng Vương [3].



Hình 4: Lớp thông tin vùng giá trị đất đai phường Trưng Vương TP. Thái Nguyên [3]

Thử nghiệm năm 2009, 2010 Phường Phan Đình Phùng TP. Thái Nguyên [4], kết quả thể hiện ở hình 5.



Hình 5: Lớp thông tin vùng giá trị đất đai phường Phan Đình Phùng TP. Thái Nguyên [5]

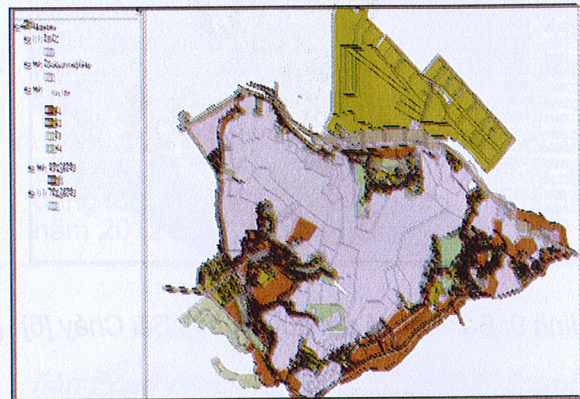
2.3. Thử nghiệm tại Thành phố Việt Trì

Thử nghiệm năm 2010-2011 Phường Gia Cẩm, Thành Phố Việt Trì [5].



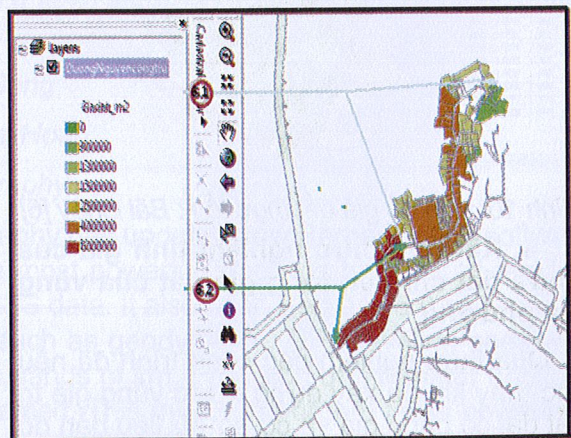
Hình 6: Lớp thông tin vùng giá trị đất đai Phường Gia Cẩm, Thành Phố Việt Trì [5].

2.4. Thử nghiệm tại Thành phố Hạ Long



Hình 7: Lớp thông tin vùng giá trị đất đai phường Bãi Cháy TP. Hạ Long [6]

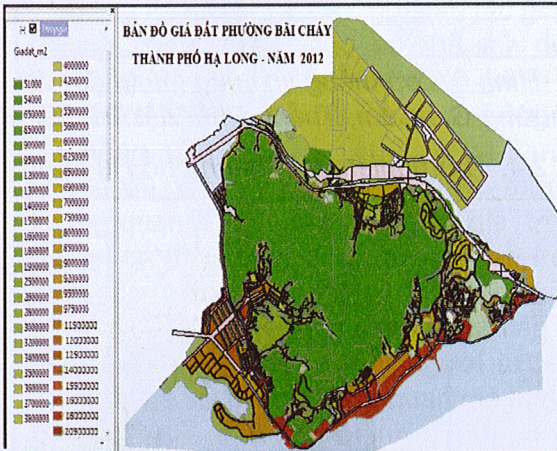
3. Kết quả thực nghiệm xây dựng bản đồ giá đất



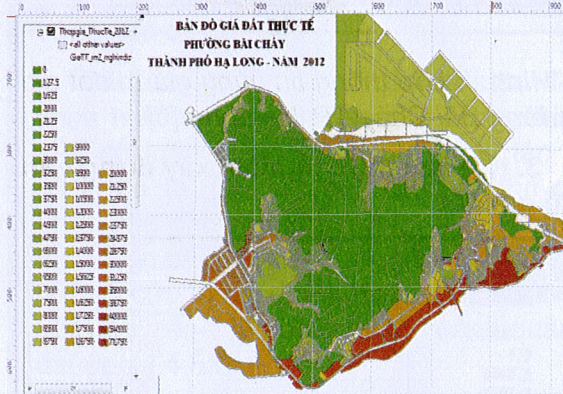
Hình 8: Vùng giá đất đường Nguyễn Công Trứ

Việc xây dựng bản đồ giá đất sẽ đơn giản khi có bản đồ vùng giá trị đất đai và bảng giá hàng năm hay bảng giá điều tra thực tế giá đất có thể thấy từ minh họa sau [6] ví dụ: đường Nguyễn Công Trứ- phường Bãi Cháy năm 2012

Kết nối với vùng giá trị đất đai của đường Nguyễn Công Trứ [6]



Hình 9: Bản đồ giá đất quy định P. Bãi Cháy [6]



Hình 10: Bản đồ giá đất thực tế P. Bãi Cháy [6]

4. Kết quả thực nghiệm tính giá của thửa đất chi tiết, tổng giá đất của vùng và phường

Qua thực nghiệm các công trình đã nêu cho thấy khi đã xây dựng được vùng giá trị đất đai có bảng giá và cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính thì việc tính giá của thửa đất chi tiết, tổng giá đất của vùng và phường chỉ là

thực hiện các chức năng của các phần mềm như ArcGIS hay VicadGIS...

6	6.1	6.2
Đường Nguyễn Công Trứ		
	Đường Hạ Long	Khu văn công (Hết thửa 103 tờ BĐ 80)
	Khu văn công (Hết thửa 103 tờ BĐ 80)	Trong núi
VT1	6,000,000	4,000,000
VT2	2,500,000	1,500,000
VT3	1,300,000	900,000
VT4	800,000	800,000
VT5	650,000	650,000

5. Kết luận và kiến nghị

- Cùng với sự phát triển của nền kinh tế xã hội thì chính sách và công cụ về quản lý giá đất thời gian qua đã liên tục được điều chỉnh và hoàn thiện. Việc xác định vùng giá trị nhằm đáp ứng cho việc xây dựng bản đồ giá đất hàng năm là một yêu cầu rất bức thiết. Xây dựng bản đồ giá đất hàng năm dựa vào vùng giá trị đất đai xây dựng trên nền bản đồ địa chính, được coi là giải pháp tối ưu.

- Hệ thống phần mềm GIS như ArcGIS hay VicadGIS...giải quyết tốt nhiệm vụ được việc quản lý vùng giá trị đất đai.

- Việc xác định vùng giá trị đất đai là cơ sở để xây dựng vùng giá đất tính giá đất trong trường hợp cần định giá hàng loạt phục vụ các mục tiêu khác nhau. Vùng giá trị đất đai là thông tin hỗ trợ tin cậy phục vụ công tác định giá, kể cả với công tác định giá các thửa đất đơn lẻ. Đồng thời là dạng thông tin nền quan trọng trong công tác quản lý đất đô thị...

Kiến nghị:

Cần có các hướng dẫn chi tiết cho các địa phương thực hiện kết hợp bản đồ vùng giá trị và bản đồ giá đất hàng năm trong việc xây dựng CSDL đa chức năng, đa người sử dụng.○

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

[1]. Trịnh Hữu Liên: Nghiên cứu cơ sở khoa học và phương pháp xây dựng vùng giá trị đất đai, Bộ Tài Nguyên và Môi trường, 2008-2009.

[2]. Trịnh Hữu Liên: "Nghiên cứu cơ sở khoa học và ứng dụng công nghệ tin học vào việc xây dựng CSDL phục vụ quản lý đất đô thị" - Tổng cục Địa chính, 1999-2001.

[3]. Nguyễn Thị Loan, luận văn tốt nghiệp cao học: "Nghiên cứu sử dụng bản đồ địa chính và thông tin đất đai xây dựng vùng giá trị đất đai phục vụ công tác định giá đất tại khu vực trung tâm thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên", 2010, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

[4]. Đặng Văn Huy, luận văn tốt nghiệp cao học: "Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính mở rộng phục vụ thị trường Bất động sản tại khu vực thành phố Thái Nguyên", 2010, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

[5]. Nguyễn Sơn Tùng luận văn tốt

nghiệp cao học: "Nghiên cứu các phương pháp xác định tương quan giữa các vùng giá trị đất đai phục vụ công tác đánh giá tại khu vực trung tâm Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên", 2010, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

[6]. Nguyễn Văn Minh, luận văn tốt nghiệp cao học: "Nghiên cứu sử dụng bản đồ địa chính và thông tin đất đai xây dựng vùng giá trị đất đai phục vụ công tác định giá đất tại khu vực trung tâm Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên", 2010 Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

[7]. Phạm Văn Cường, luận văn tốt nghiệp cao học: "Nghiên cứu sử dụng bản đồ địa chính và thông tin đất đai xây dựng vùng giá trị đất đai phục vụ công tác định giá đất tại khu vực trung tâm Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên", 2010 Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

[8]. Công văn Số: 4193/VPCP-KTN V/v báo cáo Quốc hội về tình hình quản lý, sử dụng đất năm 2011 và những tháng đầu năm 2012 trên phạm vi cả nước.○

GIỚI THIỆU PHẦN MỀM BERNESE...

(Tiếp theo trang 33)

[5]. Phạm Hoàng Lâm và nnk (2007), Báo cáo tổng kết Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ Tài nguyên và Môi trường giai đoạn 2004 - 2005: "Nghiên cứu các giải pháp

nâng cao độ chính xác đo cao GPS trong điều kiện Việt Nam", Viện Nghiên cứu Địa chính, Hà Nội.○

Summary

ON BERNESE SOFTWARE VERSION 5.0 AND POSSIBILITIES FOR PROCESSING ULTRA-HIGH-PRECISION GNSS DATA

MSc. Nguyen Tuan Anh; Dr. Duong Chi Cong

Eng. Nguyen Trong Hieu; MSc. Bui Thi Le Hoan

Vietnam Institute of Geodesy and Cartography

Vietnam Institute of Geodesy and Cartography has updated now Bernese GPS software to version 5.0, with full rights and full of the most powerful functions to meet all requirements for processing ultra-high-precision GNSS data. It also used Bernese 5.0 software for processing a number of geodetic networks such as geodynamic, GPS leveling ones with baselines of few dozen to hundreds and thousands of km. Precision of millimeter horizontally and a few millimeters in height was obtained. This meets the urgent tasks nowadays and sets the premise for processing GNSS networks in Vietnam with ultra-high-precision requirements as well as participates in projects connecting regional and global networks and updating the state dynamic datum.○