

CÁC PHƯƠNG PHÁP THÀNH LẬP BẢN ĐỒ GIÁ ĐẤT VÀ THỰC NGHIỆM TẠI XÃ VĂN TIẾN, HUYỆN YÊN LẠC, TỈNH VĨNH PHÚC

Bùi Ngọc An

Trường Đại học Thủy Lợi

Tóm tắt

Giá đất là một trong những thông tin quan trọng trong hệ thống thông tin đất đai, nó giúp các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai đưa ra được những quyết định hợp lý liên quan tới quy hoạch và kinh tế bất động sản. Một trong những phương pháp hiển thị thông tin về giá đất trực quan, rõ ràng nhất là ở dạng đồ giải, tức dạng bản đồ giá đất. Bài báo giới thiệu phương pháp luận về thành lập bản đồ giá đất, trên cơ sở đó tiến hành thành lập bản đồ giá đất phổ quát của xã Văn Tiến, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc theo phương pháp phân vùng giá dựa vào các đặc tính của khu vực. Từ đó, cung cấp những thông tin cần thiết để đưa ra những quyết định liên quan đến kinh tế và quản lý bất động sản của xã.

Từ khóa: Bản đồ giá đất; Giá đất; Bất động sản; Hệ thống thông tin đất đai.

Abstract

Methods of establishing land value map - application at Van Tien commune, Yen Lac district, Vinh Phuc province

Land value is one of the important information in the Land Information System, which helps land state management agencies to make rational decisions relating to planning and real estate. One of the most intuitive and effective methods of displaying information on land value, is graphical land value maps. This paper introduces the methodology for land value mapping and establishes a general land value map of Van Tien commune, Yen Lac district, Vinh Phuc province based on the characteristics of the area. It provides the necessary information to make decisions regarding this commune's economic and real estate management.

Keywords: Land value map; Land value; Real estate; Land Information System

1. Đặt vấn đề

Đất đai là bộ phận cấu thành quan trọng nhất của bất động sản. Mặc dù Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có các thông tư và văn bản hướng dẫn về xây dựng hệ thống thông tin đất đai, song do nhiều nguyên nhân khác nhau mà hệ thống này mới đang được các địa phương triển khai xây dựng. Một trong những thành phần quan trọng của cơ sở dữ liệu về đất đai là giá đất. Để định hướng thị trường và dùng làm cơ sở để tính thuế sử dụng đất cũng như một số loại phí khác có liên

quan, Nhà nước có ban hành khung giá đất (thường là 5 năm/1 lần) phù hợp với các địa phương và các vùng lãnh thổ. Cơ sở để xây dựng khung giá đất là mối quan hệ của nguồn cung - cầu trên thị trường cũng như các nhân tố về xã hội, kinh tế, luật pháp, tự nhiên tác động tới đất đai. Mối tác động tương hỗ của các nhân tố này ảnh hưởng tới giá trị của từng thửa đất có trên thị trường.

Song song với khung giá đất do Chính phủ quy định, trên thị trường, giá đất được hình thành một cách tự nhiên theo quy luật thị trường, do vậy nó thường

khác với khung giá đất. Một điều cần lưu ý là thị trường luôn biến đổi nên giá đất cũng biến đổi theo.

Việc thành lập bản đồ (BĐ) giá trị đất được quan tâm không những ở bình diện quốc gia mà còn ở bình diện quốc tế. Liên đoàn Trắc địa thế giới (FIG - Fédération Internationale des Géomètres) đã khẳng định rằng: “BĐ giá trị đất đóng vai trò ngày càng lớn trong việc nghiên cứu nguyên nhân, hậu quả của việc thay đổi giá trị đất và bất động sản (BDS)”. Việc thành lập BĐ giá đất đòi hỏi không những phải tuân thủ những quy định mang tính pháp lý mà còn chiếm chi phí rất lớn do phải thu thập, tìm kiếm và xử lý một khối lượng lớn thông tin không gian cũng như các thông tin về luật pháp. Khái niệm và nguyên tắc thành lập BĐ này chưa được định nghĩa, quy định ở các Nghị định mang tính pháp lý của Nhà nước. Ngày 14/12/2012 Thủ tướng chính phủ đã ký quyết định số 1892/QĐ-TTg phê duyệt đề án nâng cao năng lực quản lý Nhà nước ngành Quản lý đất đai giai đoạn 2011 - 2020, một trong những nội dung của đề án là phải triển khai xây dựng bản đồ giá trị đất.

Tuy vậy cho đến nay, hầu như chưa có nhiều công trình khoa học quan tâm đến vấn đề này. Đây chính là cơ sở để nhóm tác giả tiến hành nghiên cứu với mục đích thành lập bản đồ về giá trị của đất (nói ngắn gọn là bản đồ giá đất) ở những khu vực khác nhau.

2. Nguyên tắc và phương pháp thành lập bản đồ giá đất

2.1. Nguyên tắc thành lập bản đồ giá đất

Từ phương pháp luận của bản đồ học, ta thấy trong số các phương pháp hiển thị thông tin thì bản đồ có ưu điểm mang tính đặc thù vượt trội là hiển thị mối quan hệ

không gian giữa các hiện tượng một cách rõ ràng, trực tiếp và chính xác, đồng thời trên cùng một tờ bản đồ ta có thể hiển thị nhiều thông tin khác nhau. Theo từ điển về bất động sản thì: “Bản đồ giá đất là một sản phẩm ở dạng đồ giải, giới thiệu phân bố không gian của các BĐS đất trên một phạm vi lãnh thổ nào đó, cùng với các thông tin về giá đơn vị của đất, có chú ý tới phương pháp sử dụng đất” [5].

Để thành lập BĐ giá đất, ta có thể sử dụng 1 trong 2 phương án là thành lập bản đồ đường đồng giá (đường đẳng trị về giá đất) và thành lập bản đồ phân vùng giá, mỗi vùng có tính đồng nhất về các nhân tố hình thành lên giá đất và do vậy giá đất trong mỗi vùng là như nhau.

Trường hợp thứ nhất, sử dụng phương pháp nội suy để vẽ các đường đồng giá; còn ở trường hợp thứ hai, toàn bộ lãnh thổ cần thành lập bản đồ giá được chia ra thành các vùng đồng nhất theo một số tiêu chuẩn nào đó. Các vùng này được gọi là vùng đồng giá, đường biên của chúng được xác định theo phương pháp đặc tính hoặc phương pháp mô hình. Sự khác nhau cơ bản của 2 phương pháp này là ở chỗ: Trong phương pháp phân vùng giá dựa vào đặc tính, việc phân chia các vùng đồng giá được tiến hành trong khi nghiên cứu các đặc tính không gian ảnh hưởng đến mức cung - cầu trên thị trường bất động sản, khi đó đường biên của các vùng này thường được xác định dựa vào các đường giao thông (đường bộ, đường sắt, đường thủy) hoặc đường biên của làng, xã,... Như vậy trong từng vùng, các BĐS đất có các đặc tính tương tự nhau và có cùng một giá đơn vị. Trong khi đó, trong phương pháp phân vùng giá dựa vào mô hình thì các đặc tính của BĐS không được xác định từ trước mà được xác định trong quá trình monitoring và phân tích thị trường, biên của các vùng chính là biên của các bất động sản đất có đặc tính

Nghiên cứu

trương tự nhau. Còn giá đất lại được xác định được xác định dựa vào mô hình giá trị. Như vậy các tiêu chuẩn để phân chia các vùng đồng giá sẽ có ảnh hưởng tới việc xác định đường biên của các vùng này.

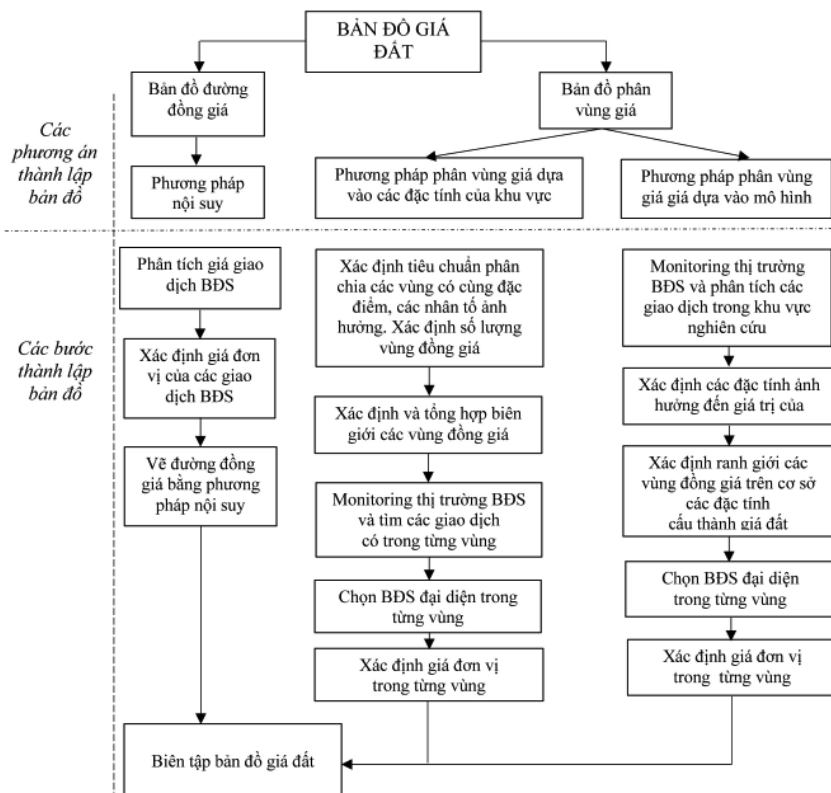
Quy trình kỹ thuật thành lập BĐ giá đất được minh họa ở hình 1 dưới đây.

2.2. Phương pháp thành lập bản đồ giá đất

Như vậy để thành lập BĐ giá đất ta có thể sử dụng các phương pháp khác nhau và thành lập BĐ giá đất là một quá trình phức tạp gồm nhiều công đoạn khác nhau. Tuy vậy, không phụ thuộc vào phương pháp thành lập, trước hết ta phải tiến hành phân tích thị trường dựa vào dữ liệu là các BĐS đất được quay vòng trên thị trường, trong quá trình này phải phân tích, loại bỏ đi những giao dịch không phản ánh đúng quy luật thị trường, loại bỏ những giao dịch có giá trị khác xa với

giá trị trung bình trên thị trường. Tiếp theo là tính chuyển giá đất trong các giao dịch về giá tại thời điểm thành lập bản đồ, tức phải tính số hiệu chỉnh về giá do ảnh hưởng của thời gian. Để tính chính xác, ta nên lựa chọn các giao dịch càng gần với thời điểm thành lập bản đồ càng tốt.

Về lý thuyết, các đường đẳng trị về giá đất được vẽ dựa vào phương pháp nội suy dựa trên giả thiết rằng sự thay đổi về giá trị giữa các điểm nội suy là tuyến tính. Trong thực tế, sự thay đổi của giá đất giữa các điểm thường không tuyến tính, do vậy phương pháp bản đồ đường đồng giá thường không phản ánh chính xác phân bố giá đất và độ chính xác của nó phụ thuộc nhiều vào mật độ điểm nội suy. Chính vì vậy nó thường được sử dụng khi thành lập bản đồ tỷ lệ trung bình và không đòi hỏi độ chính xác cao. Song nó lại có ưu điểm là việc thành lập bản đồ không phức tạp và cho ta thấy rõ sự thay đổi về giá đất.



Hình 1: Các phương pháp và quy trình thành lập bản đồ giá đất

Bản đồ phân vùng giá đất dựa vào các đặc tính của khu vực có ưu điểm là đơn giản trong việc phân chia vùng đồng giá, giúp ta dễ nhận biết về giá đất, nhưng lại có độ chính xác không cao. Trong trường hợp thành lập bản đồ phân vùng giá đất theo mô hình thì các đặc tính thị trường được xác định thông qua quá trình monitoring và phân tích các giá giao dịch trên thị trường. Do vậy nó cho độ chính xác cao hơn.

3. Thành lập bản đồ giá đất của xã Văn Tiến, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc

Dựa vào cơ sở lý thuyết đã trình bày ở trên, nhóm tác giả tiến hành xây dựng bản đồ giá đất của xã Văn Tiến, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc trong giai đoạn 5 năm 2015 - 2019. Văn Tiến là một xã đồng bằng thuộc tỉnh Vĩnh Phúc, trên địa bàn xã có đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp. Đất phi nông nghiệp bao gồm đất ở nông thôn, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất phục vụ mục đích công cộng, đất cơ sở tôn giáo, đất nghĩa trang, đất sông ngòi kênh rạch và đất giao thông. Đất nông nghiệp bao gồm đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác và đất nuôi trồng thủy sản.

Tài liệu để thành lập bản đồ giá đất bao gồm:

- Bản đồ địa chính xã Văn Tiến, tỷ lệ 1:1.000

- Bảng giá đất trên địa bàn xã Văn Tiến được ban hành theo quyết định số 61/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc trong thời hạn 5 năm 2015 - 2019. (Bảng giá đất ở được xây dựng trên cơ sở của nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất, nghị định số 104/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về khung giá đất).

Giá đất được xác định dựa vào loại đất và vị trí đất, trong đó vị trí đất ở được

phân loại theo nguyên tắc: vị trí có giá cao nhất là vị trí gần đường giao thông nhất và có khả năng sử dụng vào mục đích kinh doanh thuận lợi nhất, đường giao thông nào thuận lợi cho việc kinh doanh hơn thì có giá cao hơn. Đất nông nghiệp có 2 mức giá, trong đó đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác có giá như nhau và đất nuôi trồng thủy sản.

Với tài liệu hiện có, nhóm tác giả thấy phương pháp thích hợp nhất để thành lập bản đồ giá đất là thành lập bản đồ phân vùng giá dựa vào các đặc tính của khu vực. Do dữ liệu sử dụng là bảng giá đất có hiệu lực trong vòng 5 năm, không được cập nhật theo biến đổi của thị trường nên có độ chính xác không cao, chính vì vậy mà nhóm tác giả gọi bản đồ giá đất thành lập trong trường hợp này là bản đồ giá đất phổ quát.

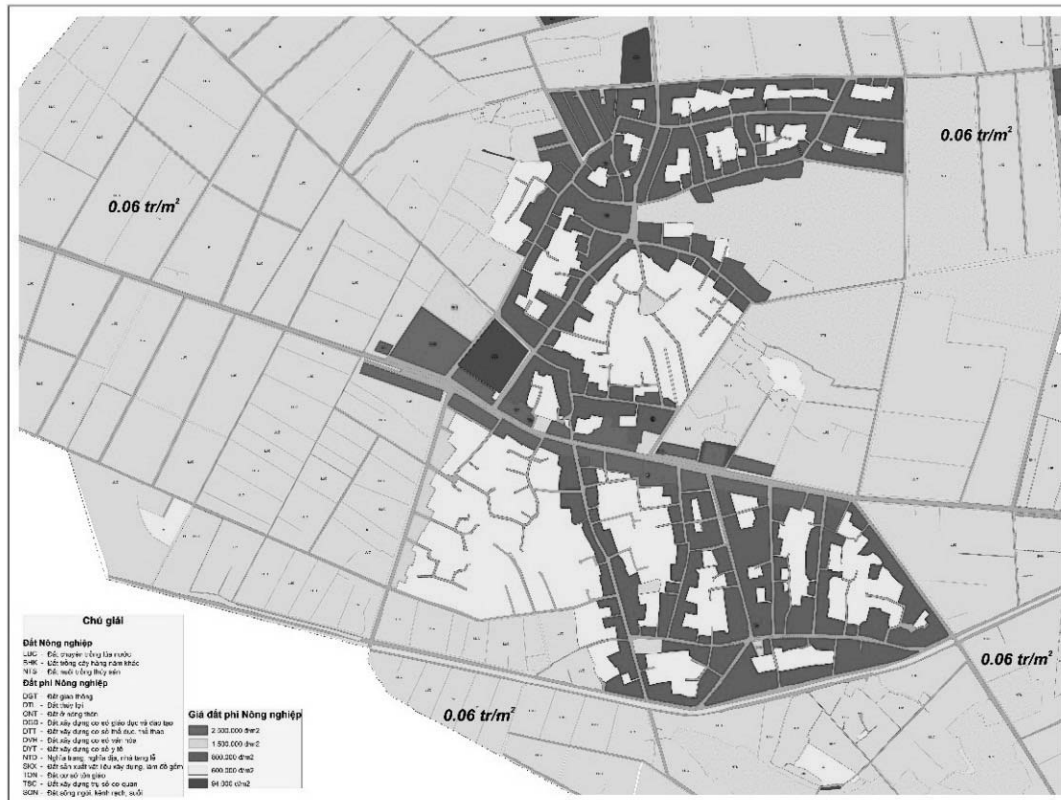
Các tiêu chuẩn dùng để phân vùng giá đất là:

- Mục đích sử dụng đất;
- Vị trí đất.

Theo các tiêu chuẩn này, toàn xã được chia thành 7 vùng:

- Đất ở có 4 vùng;
- Đất phi nông nghiệp còn lại có 1 vùng là đất sử dụng vào mục đích công cộng: gồm đất giao thông thủy lợi, đất vui chơi giải trí;
- Đất nông nghiệp có 2 vùng: 1 vùng là đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác, còn 1 vùng là đất nuôi trồng thủy sản [3].

Bản đồ nền được dùng để thành lập bản đồ giá đất phổ quát là bản đồ địa chính xã để dễ dàng xác định vị trí, mục đích sử dụng đất và giá trị của các thửa đất trong từng vùng.



Hình 2: Bản đồ giá đất phổ quát giai đoạn 2015 - 2019 của 1 khu vực thuộc xã Văn Tiến

Để thành lập bản đồ giá đất, nhóm tác giả sử dụng công nghệ ArcGIS. Hình 2 là bản đồ giá đất phổ quát của một khu vực thuộc xã Văn Tiến ở tỷ lệ 1:2.000. Nhìn vào bản đồ ta thấy: giá đất cao nhất là dải đất ở nằm trên trục đường liên huyện với giá 2,5 triệu/m², tiếp sau đó là đất nằm trên trục đường liên xã, liên thôn, các ngõ trong thôn. Đất nông nghiệp có giá thấp nhất với 0,06 triệu/m².

4. Kết luận

Để thành lập bản đồ giá đất ta có thể sử dụng các phương pháp khác nhau và thành lập bản đồ giá đất là một quá trình phức tạp gồm nhiều công đoạn khác nhau. Một trong những phương pháp hiển thị thông tin về giá đất trực quan, rõ ràng nhất là ở dạng đồ giải, tức dạng bản đồ giá đất. Trên cơ sở đó tiến hành thành lập bản đồ giá đất phổ quát của xã Văn Tiến, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc theo phương pháp phân vùng giá dựa vào các đặc tính của khu vực.

Bản đồ giá đất có thể được sử dụng rộng rãi cho nhiều đối tượng và mục đích khác nhau:

+ Đối với các cơ quan quản lý Nhà nước: cung cấp các thông tin cần thiết để đưa ra những quyết định liên quan tới kinh tế, quản lý BĐS như: định thuế, tính phí trong quản lý và sử dụng đất đai, tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, bồi thường, trả phí cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng dẫn đến việc làm tăng giá trị của bất động sản,...[3].

+ Đối với khu vực kinh tế tư nhân: giúp việc tư vấn đầu tư, cho vay tín dụng, đặc biệt là giúp người sử dụng đất có được thông tin rất nhanh chóng, trực quan về giá đất, đồng thời giúp tăng cường tính minh bạch của thị trường BĐS.

Bảng giá đất do các địa phương quy định theo định kỳ 5 năm/1 lần được xây dựng trên cơ sở của Nghị định của Chính phủ về khung giá đất cho toàn quốc. Song việc biết được giá đất cụ thể theo bảng giá này là khó khăn, do vậy để giúp người

(Xem tiếp trang 38)

6. Kết luận và kiến nghị

Nghiên cứu đã lựa chọn kịch bản phát thải trung bình RCP 4.5 để đánh giá biến động dòng chảy mặt và chất lượng nước trên lưu vực sông Nhuệ - Đáy bằng các mô hình toán thủy văn MIKE NAM, MIKE 11 HD và MIKE 11 Ecolab. Kết quả cho thấy trong thời kỳ kiệt lượng dòng chảy theo kịch bản RCP 4.5 cao hơn so với thời kỳ cơ sở khoảng 5,3%. Trong thời kỳ mùa lũ dòng chảy lại có xu hướng giảm khoảng 8,5% so với thời kỳ cơ sở. Tính trung bình cả năm thì dòng chảy trên lưu vực có xu hướng giảm. Dựa trên các giả thiết về thay đổi lưu lượng xả thải và thực hiện các biện pháp xử lý nước thải thì diễn biến CLN trong tương lai được đánh giá là có sự cải thiện rõ rệt. Tuy nhiên nồng độ N-NH₄⁺ tại một số vị trí trên sông Nhuệ sẽ vẫn duy trì ở mức cao.

Bên cạnh những kết quả đạt được, nghiên cứu này vẫn còn những hạn chế nhất định như số liệu nguồn thải và chất lượng nước thải chưa thu thập được đầy đủ. Số lượng các trạm quan trắc dòng chảy và chất lượng nước trong khu vực nghiên

cứu còn hạn chế. Đặc biệt nguồn số liệu về địa hình lưu vực sông nghiên cứu đã quá cũ dẫn đến những sai số nhất định khi tính toán. Những tồn tại trên cần được khắc phục trong các nghiên cứu tiếp theo.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016). *Kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng cho Việt Nam*.

[2]. Trung tâm tư vấn KTTV&MT (2009). *Nghiên cứu ứng dụng mô hình toán, dự báo ô nhiễm và xác định nguồn gây ô nhiễm cho hạ lưu sông Cầu, Nhuệ - Đáy, Sài Gòn - Đồng Nai*. Đề tài cấp Bộ, Hà Nội.

[3]. Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất Hà Nội (2007). *Đề án bảo vệ môi trường lưu vực sông Nhuệ và sông Đáy*. Hà Nội.

[4]. Ủy ban bảo vệ môi trường lưu vực sông Nhuệ - Đáy (2015). *Báo cáo đánh giá kết quả triển khai đề án tổng thể bảo vệ môi trường lưu vực Nhuệ - Đáy năm 2015 và giai đoạn 2011 - 2015*.

BBT nhận bài: 14/12/2018; Phản biện xong: 26/12/2018

CÁC PHƯƠNG PHÁP THÀNH LẬP BẢN ĐỒ GIÁ ĐẤT... (Tiếp theo trang 72)

dân và các cơ quan liên quan tới quản lý đất đai nhanh chóng biết được giá đất và để thực hiện được đề án về nâng cao năng lực quản lý Nhà nước ngành Quản lý đất đai giai đoạn 2011 - 2020 mà Chính phủ đã phê duyệt, các địa phương nên tiến hành triển khai việc thành lập bản đồ giá đất phổ quát của địa phương mình.

Ngoài việc thành lập bản đồ giá đất phổ quát dựa vào bảng giá đất, để phản ánh đúng giá cả thị trường tại thời điểm nghiên cứu, chúng ta nên tiến hành thành lập bản đồ giá đất theo quy trình đã nêu trên.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất.

[2]. Nghị định số 104/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về khung giá đất.

[3]. Quyết định số 61/2014/QĐ-UBND

ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc 5 năm 2015 - 2019.

[4]. Bảng giá đất xã Văn tiến, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc ban hành kèm theo quyết định số 61/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

[5]. Prus B. (2010). *Mapy wartości gruntów jako wspomagający gospodarowanie terenami w gminie*. Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich, nr.12.

[6]. Budzynski T. (2012). *Wykorzystanie mapy wartości gruntów w planowaniu przestrzennym na poziomie gminy*. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, v.2, nr.2.

BBT nhận bài: 20/10/2018; Phản biện xong: 24/12/2018