

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

---



**BÙI ĐỨC QUẢNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC XÂY DỰNG CƠ SỞ  
DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH VÀ ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH CHUẨN  
HÓA XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH TẬP  
TRUNG TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ TỈNH  
QUẢNG NINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2019**

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



**BÙI ĐỨC QUẢNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC XÂY DỰNG CƠ SỞ  
DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH VÀ ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH CHUẨN  
HÓA XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH TẬP  
TRUNG TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ TỈNH  
QUẢNG NINH**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai**  
**Mã ngành: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Lê Văn Thơ**

**Thái Nguyên - 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là kết quả nghiên cứu của tôi và được sự hướng dẫn của PGS-TS. Lê Văn Thơ. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn này là trung thực và chưa từng công bố trong bất kỳ công trình nào. Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ trong quá trình thực hiện luận văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn đã chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày      tháng 6 năm 2019

**Tác giả luận văn**

**Bùi Đức Quảng**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập và rèn luyện tại trường Đại học Nông Lâm - Đại học Thái Nguyên, cho phép tôi có lời cảm ơn chân thành nhất tới các thầy cô công tác tại Khoa Quản lý Tài nguyên nơi mà tôi đã được các thầy, cô chỉ bảo tận tình, chu đáo, nhiệt huyết để tôi được trang bị những kiến thức, hành trang đi vào thực tế. Xuất phát từ sự kính trọng và lòng biết ơn sâu sắc, tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo. Đặc biệt để có thể hoàn thành luận văn này, ngoài sự cố gắng nỗ lực của bản thân, còn có sự giúp đỡ rất lớn của **PGS.TS. Lê Văn Thơ**, giảng viên trực tiếp hướng dẫn tôi; cùng với các anh, chị ở Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Uông Bí, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành Uông Bí tỉnh Quảng Ninh đã có những chia sẻ rất thẳng thắn với đặc thù của ngành, để tôi có những kiến thức thực tế phục vụ cho luận văn; các anh, chị, em đồng nghiệp ở Trung tâm Công nghệ thông tin đã giúp đỡ, hỗ trợ tôi để hoàn thành luận văn này. Luận văn chắc chắn không tránh khỏi những sai sót, tôi rất mong nhận được sự đóng góp, chỉ bảo của các thầy, các cô và các bạn đồng nghiệp để luận văn được hoàn thiện hơn.

Với tấm lòng biết ơn, tôi xin chân thành cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó. Cảm ơn gia đình và những người bạn đã động viên, đóng góp ý kiến giúp đỡ tôi trong suốt thời gian học tập nghiên cứu khoa học.

Xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày      tháng 6 năm 2019

**Tác giả**

**Bùi Đức Quảng**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở dữ liệu đất đai và cơ sở dữ liệu thành phần địa chính .....	4
1.1.1. Vai trò của CSDL đất đai phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và chia sẻ thông tin với các lĩnh vực khác.....	4
1.1.2. Khái niệm cơ sở dữ liệu đất đai .....	5
1.2. Quy trình xây dựng CSDL địa chính và quy định vận hành cơ sở dữ liệu .....	8
1.2.1. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.....	8
1.2.2. Mô hình xây dựng, khai thác và vận hành cơ sở dữ liệu đất đai.....	8
1.3. Chuẩn hóa cơ sở dữ liệu địa chính .....	9
1.3.1. Khái niệm chuẩn hóa CSDL địa chính.....	10
1.3.2. Đối tượng chuẩn hóa .....	10
1.3.3. Hình thức chuẩn hóa .....	11
1.4. Mô hình lưu trữ và chia sẻ dữ liệu địa chính .....	11
1.4.1 Mô hình lưu trữ cơ sở dữ liệu địa chính.....	11
1.4.2. Mô hình vận hành và chia sẻ cơ sở dữ liệu địa chính .....	12
1.5. Kinh nghiệm xây dựng và chuẩn hóa tư liệu đất đai ở một số nước .....	13
1.5.1. Tại Thụy Điển .....	13
1.5.2. Tại Úc.....	15
1.5.3. Tại Hàn Quốc .....	16
1.5.4. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam.....	18
1.6. Tổng quan công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh .....	18
<b>CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>22</b>

2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	22
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	22
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	22
2.2. Thời gian và địa điểm tiến hành.....	22
2.2.1. Thời gian nghiên cứu .....	22
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu .....	22
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	22
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.4.2. Phương pháp kế thừa.....	23
2.4.3. Phương pháp phân tích, đánh giá tổng hợp.....	24
2.4.4. Phương pháp sử dụng kỹ thuật GIS để chuẩn hóa và xây dựng cơ sở dữ liệu.....	24
2.4.5. Phương pháp mô hình hóa .....	24
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>25</b>
3.1. Tổng quan về khu vực nghiên cứu .....	25
3.1.1. Điều kiện tự nhiên thành phố Uông Bí .....	25
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội .....	25
3.1.3. Khái quát tình hình quản lý đất đai .....	27
3.2. Đánh giá thực trạng công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.....	35
3.2.1. Đánh giá hiện trạng nguồn tư liệu địa chính và hạ tầng công nghệ thông tin .....	35
3.2.2. Đánh giá Quy trình, nội dung xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính .....	39
3.2.3. Đánh giá kết quả công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính .....	40
3.2.4. Đánh giá công tác vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính .....	43
3.2.5. Những tồn tại trong quá trình xây dựng, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính. ....	455
3.3. Đề xuất mô hình chuẩn hóa, khai thác cơ sở dữ liệu địa chính .....	47
3.3.1. Đề xuất mô hình chuẩn hóa cấu trúc cơ sở dữ liệu trong trường hợp nâng cấp hoặc chuyển đổi cơ sở dữ liệu địa chính .....	47
3.3.2. Đề xuất mô hình chuẩn hóa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính .....	522
3.3.3. Kết quả thực nghiệm chuẩn hóa CSDL địa chính thành phố Uông Bí.....	62
3.3.4. Đề xuất mô hình hệ thống quản lý CSDL đất đai tập trung.....	64

<b>KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>69</b>
1. Kết luận .....	69
2. Kiến nghị .....	70
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>71</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	

**DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>Thuật ngữ và từ viết tắt</b>	<b>Giải thích</b>
CSDL	Cơ sở dữ liệu
CNTT	Công nghệ thông tin
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HTSDĐ	Hiện trạng sử dụng đất
ĐVHC	Đơn vị hành chính
TNMT	Tài nguyên và Môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐK	Văn phòng đăng ký



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Tình hình giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất và bố trí tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2013 - 2018 .....	29
Bảng 3.2. Kết quả lập hồ sơ địa chính thành phố Uông Bí 30/4/2018 .....	29
Bảng 3.3. Tình hình giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo từ năm 2013 - 2018...	34
Bảng 3.4. Hiện trạng thiết bị hạ tầng công nghệ thông tin tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Uông Bí.....	38
Bảng 3.5. Hiện trạng nguồn nhân lực trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	38
Bảng 3.6. Kết quả công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thành phố Uông Bí..	41
Bảng 3.7. Quy tắc kiểm tra, chuẩn hóa dữ liệu giấy chứng nhận .....	55
Bảng 3.8. Quy tắc kiểm tra, chuẩn hóa dữ liệu quyền sử dụng đất .....	55
Bảng 3.9. Quy tắc kiểm tra, chuẩn hóa dữ liệu thửa đất đăng ký .....	56
Bảng 3.10. Quy tắc kiểm tra, chuẩn hóa dữ liệu người sử dụng, quản lý đất.....	56
Bảng 3.11. Quy tắc kiểm tra, chuẩn hóa dữ liệu nhà, tài sản gắn liền với đất.....	57
Bảng 3.12. Mô tả cấu trúc dữ liệu lớp thửa đất địa chính.....	58
Bảng 3.13. Quy tắc kiểm tra, chuẩn hóa dữ liệu không gian thửa đất.....	60
Bảng 3.14. Quy tắc kiểm tra, chuẩn hóa liên kết dữ liệu .....	61
Bảng 3.15. Kết quả kiểm tra, chuẩn hóa CSDL địa chính các xã, phường còn thiếu của thành phố Uông bí .....	62

## DANH MỤC HÌNH

Hình 1.1. Mô hình cơ sở dữ liệu đất đai.....	6
Hình 1.2. Mô hình dữ liệu không gian địa chính trong mối quan hệ với dữ liệu không gian đất đai. ....	7
Hình 1.3. Mô hình dữ liệu thuộc tính địa chính trong mối quan hệ với dữ liệu thuộc tính đất đai. ....	7
Hình 1.4. Mô hình kiến trúc CSDL đất đai trong mối quan hệ với CSDL Tài nguyên và Môi trường. ....	9
Hình 1.5. Mô hình lưu trữ CSDL địa chính. (Nguồn: Kết quả nghiên cứu) .....	12
Hình 1.6. Mô hình tổng quát chia sẻ CSDL địa chính. (Nguồn: Kết quả nghiên cứu)..	12
Hình 3.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2012 - 2018.....	31
Hình 3.2. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại thành phố Uông Bí.....	40
Hình 3.3. Mô hình vận hành, khai thác CSDL địa chính tại thành phố Uông Bí .....	43
Hình 3.4. Một số hình ảnh thực tế giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai tại thành phố Uông Bí. ....	45
Hình 3.5. Quy trình chuẩn hóa dữ liệu trong trường hợp chuyển đổi hoặc nâng cấp dữ liệu.....	48
Hình 3.6. Bảng dữ liệu chủ sử dụng đất của CSDL cấp giấy chứng nhận.....	49
Hình 3.7. Lược đồ mô tả ánh xạ chuyển đổi dữ liệu.....	51
Hình 3.8. Giao diện phần mềm chuyển đổi dữ liệu .....	52
Hình 3.9. Quy trình chuẩn hóa dữ liệu (Nguồn: kết quả nghiên cứu) .....	54
Hình 3.10. Mô hình cơ sở dữ liệu tập trung.....	65