

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

---



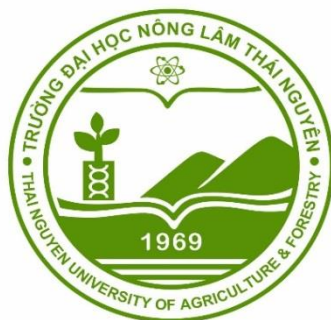
**NGUYỄN TRUNG TIẾN**

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG CƠ SỞ  
DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH PHỤC VỤ CÔNG TÁC  
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN  
ĐỊA BÀN PHƯỜNG 10, QUẬN 6, THÀNH PHỐ  
HỒ CHÍ MINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2019**

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



**NGUYỄN TRUNG TIẾN**

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG CƠ SỞ  
DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH PHỤC VỤ CÔNG TÁC  
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN  
ĐỊA BÀN PHƯỜNG 10, QUẬN 6, THÀNH PHỐ  
HỒ CHÍ MINH**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 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 công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ luận văn nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

**Người cam đoan**  
**Nguyễn Trung Tiến**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập và nghiên cứu, tôi đã nhận được sự hướng dẫn tận tình của Thầy, Cô; nhận được sự động viên giúp đỡ của gia đình, bạn bè và đồng nghiệp. Tôi xin gửi lòng biết ơn chân thành đến:

Tập thể Thầy, Cô Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình giảng dạy và giúp đỡ tôi trong thời gian học tập và nghiên cứu.

PGS.TS. Lê Văn Thơ, Khoa Quản lý Tài nguyên trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, người đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin cảm ơn Phòng Đào tạo sau Đại học, Khoa Quản lý Tài nguyên Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện rất tốt cho tôi trong suốt khóa học và thời gian thực hiện đề tài.

Tôi xin được cảm ơn Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 6, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 6, và Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 6 đã tạo điều kiện cho tôi tham gia nghiên cứu thực tế tại địa phương.

Tôi xin được cảm ơn gia đình, bạn bè đã luôn đồng hành và động viên tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó !

Tôi xin chân thành cảm ơn !

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2019*

**Tác giả**

**Nguyễn Trung Tiến**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
<b>MỞ ĐẦU.....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài.....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....</b>	<b>5</b>
1.1. Tổng quan cơ sở lý luận của đề tài.....	5
1.1.1. Khái quát về hồ sơ địa chính.....	5
1.1.2. Khái quát về cơ sở dữ liệu địa chính.....	11
1.2. Tổng quan một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài ....	16
1.2.1. Tổng quan về cơ sở dữ liệu bản đồ số.....	16
1.2.2. Tổng quan một số kinh nghiệm quốc tế về hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai.....	18
1.2.3. Tổng quan thực trạng ở Việt Nam về một số nội dung liên quan tới lĩnh vực đề tài.....	23
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>33</b>
2.1. Đối tượng, thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	33
2.1.3. Thời gian nghiên cứu.....	33
2.1.4. Địa điểm nghiên cứu.....	33
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	33

2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội Phường 10, Quận 6.....	33
2.2.2. Thực trạng tài liệu, dữ liệu hồ sơ địa chính và công tác quản lý nhà nước về đất đai Phường 10, Quận 6.....	33
2.2.3. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính Phường 10, Quận 6.....	33
2.2.4. Phân tích, đánh giá kết quả nghiên cứu và đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.....	34
2.3. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.4.1. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan .....	34
2.4.2. Phương pháp điều tra thông qua sử dụng phiếu điều tra .....	35
2.4.3. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu.....	35
2.4.4. Phương pháp ứng dụng các phần mềm tin học chuyên ngành để thiết kế, mô hình hóa và chuẩn hóa dữ liệu .....	36
2.4.5. Phương pháp kiểm nghiệm thực tế .....	37
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>38</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội Phường 10, Quận 6 .....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	38
3.1.2. Kinh tế - xã hội.....	39
3.1.3. Kết quả thực hiện một số nội dung công tác quản lý nhà nước về đất đai tại Phường 10, Quận 6.....	40
3.2. Thực trạng tài liệu, dữ liệu hồ sơ địa chính Phường 10.....	42
3.2.1. Tình hình hồ sơ địa chính.....	42
3.3.2. Đánh giá chung về tình hình hồ sơ địa chính phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính .....	44
3.3. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính Phường 10, Quận 6 .....	44
3.3.1. Nghiên cứu, lựa chọn phần mềm ứng dụng để thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu.....	44

3.3.2. Xây dựng quy trình tổng quát giải pháp thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu.....	44
3.3.3. Xây dựng cơ sở dữ liệu .....	45
3.3.5. Kết quả xây dựng dữ liệu thuộc tính.....	52
3.3.6. Kết quả Quét (chụp) giấy tờ pháp lý để xây dựng bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận dạng số và liên kết với cơ sở dữ liệu địa chính.....	53
3.3.7. Kết quả rà soát, hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính .....	54
3.3.8. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính Phường 10 .....	56
3.4. Kết quả nghiên cứu và đề xuất các giải pháp hoàn thiện.....	56
3.4.1. Ứng dụng cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ quản lý đất đai của Phường 10 .....	56
3.4.2. Đánh giá kết quả nghiên cứu và đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh .....	64
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	66
1. Kết luận .....	66
2. Kiến nghị.....	66
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	68

**DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 3.1: Số liệu thống kê diện tích đất đai Phường 10 ngày 31/12/2017.....	40
Bảng 3.2: Thực trạng tài liệu hồ sơ địa chính Phường 10 .....	43
Bảng 3.3: Số liệu cơ sở dữ liệu địa chính đã thực hiện .....	56



## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1:	Các nhóm dữ liệu cấu thành cơ sở dữ liệu địa chính.....	14
Hình 1.2:	Sơ đồ liên kết giữa các nhóm dữ liệu thành phần.....	14
Hình 1.3:	Mô hình quản lý WALIS ở Australia .....	20
Hình 1.4:	Mô tả phân tích được nhu cầu của các đối tượng có liên quan đến việc sử dụng và xây dựng cơ sở dữ liệu.....	29
Hình 1.5:	Định hướng mô hình kiến trúc tổng thể cơ sở dữ liệu đất đai đa mục tiêu ở Việt Nam.....	30
Hình 1.6:	Định hướng khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai đa mục tiêu.....	30
Hình 3.1:	Một số tính năng của phần mềm Kê khai nhà đất năm 1999.....	43
Hình 3.2:	Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính .....	45
Hình 3.3:	Rà soát, chuẩn hoá các đối tượng không gian địa chính ...	46
Hình 3.4:	Quy trình tổng thể thực hiện chuyển nhập dữ liệu bản đồ địa chính vào cơ sở dữ liệu địa chính .....	48
Hình 3.5:	Chuyển nhập dữ liệu không gian địa chính vào cơ sở dữ liệu.....	50
Hình 3.6:	Tìm, thống kê các lỗi đồ họa của dữ liệu không gian.....	51
Hình 3.7:	Quy trình tổng quát chuyển nhập dữ liệu thuộc tính vào cơ sở dữ liệu .....	52
Hình 3.8:	Đăng nhập vào phần mềm chương trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thành phố Hồ Chí Minh .....	58
Hình 3.9:	Tiếp nhận, xử lý, quản lý hồ sơ đất đai.....	58
Hình 3.10:	Khai thác, chỉnh lý thông tin về chủ sử dụng, sở hữu .....	59
Hình 3.11:	Khai thác, chỉnh lý thông tin về thửa đất.....	59
Hình 3.12:	Khai thác, chỉnh lý thông tin về tài sản gắn liền với đất ....	60
Hình 3.13:	Khai thác, chỉnh lý thông tin về pháp lý nhà đất .....	60

Hình 3.14: Kết nối dữ liệu không gian với các dữ liệu khác như: quy hoạch, hiện trạng cao độ , ... ..	61
Hình 3.15: Trích lục mảnh bản đồ địa chính .....	61
Hình 3.16: Xuất in Sổ Mục kê đất đai .....	62
Hình 3.17: Xuất in Sổ Địa chính.....	63
Hình 3.18: Xuất in Sổ Cấp giấy chứng nhận .....	63
Hình 3.19: Xuất in Sổ theo dõi biến động đất đai.....	64