

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

---



**NGUYỄN THỊ THANH NHÀN**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC  
XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH  
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Mã số ngành: 60. 850. 103**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Trường Xuân**

**Thái Nguyên - 2013**

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong giai đoạn thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa hiện nay ở nước ta, vấn đề quản lý chặt chẽ đất đai đang là yêu cầu cấp thiết nhằm đạt mục đích là đưa quỹ đất vào sử dụng hợp lý và có hiệu quả, đưa đất đai trở thành nguồn nội lực, nguồn vốn, góp phần thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế - xã hội đất nước. Để Nhà nước quản lý thống nhất được đất đai theo quy định của pháp luật, có cơ sở pháp lý về bảo hộ quyền sử dụng hợp pháp của người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất nhất thiết phải có thông tin về đất đai. Do vậy, việc thiết lập, quản lý hệ thống hồ sơ địa chính hiện đại là một yêu cầu tất yếu. Hệ thống hồ sơ địa chính được thiết lập, cập nhật trong các quá trình điều tra, qua các thời kỳ khác nhau, bằng các hoạt động khác nhau như đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký ban đầu và đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hệ thống này chứa đựng đầy đủ thông tin cần thiết về các mặt điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, pháp lý của từng thửa đất. Hệ thống là công cụ đắc lực của nhà nước, giúp nhà nước thực hiện tốt chức năng quản lý Nhà nước về đất đai.

Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính là yêu cầu cơ bản để xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại. Trong nhiều năm qua, các địa phương trong cả nước đã quan tâm, tổ chức triển khai thực hiện ở nhiều địa bàn gắn với đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một số tỉnh đã cơ bản xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và đã tổ chức quản lý, vận hành phục vụ yêu cầu khai thác sử dụng rất hiệu quả và được cập nhật biến động thường xuyên ở các cấp tỉnh, huyện. Tuy nhiên, nhiều địa phương còn lại (trong đó có Vĩnh Phúc) việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính mới chỉ dừng lại ở việc lập bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính dạng số cho riêng từng xã ở một số địa bàn mà chưa được kết nối, xây dựng thành cơ sở dữ liệu địa

chính hoàn chỉnh nên chưa được khai thác sử dụng hiệu quả và không cập nhật biến động thường xuyên. Nguyên nhân chủ yếu của tình trạng trên đây là do sự nhận thức về cơ sở dữ liệu địa chính hiện nay chưa đầy đủ; việc đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính ở các địa phương chưa đồng bộ và các bước thực hiện chưa phù hợp.

Thành phố Vĩnh Yên là trung kinh tâm kinh tế, chính trị, văn hóa xã hội của tỉnh Vĩnh Phúc, trong những năm qua có tốc độ phát triển mạnh mẽ, tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng, công tác quản lý nhà nước về đất đai luôn được các cấp chính quyền địa phương quan tâm chú trọng, trong đó việc lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đang dần từng bước được quan tâm xây dựng trong giai đoạn từ 1997 đến nay, góp phần quan trọng trong công tác quản lý đất đai của thành phố. Tuy nhiên, thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính của thành phố Vĩnh Yên nói chung vẫn còn nhiều bất cập, chưa đáp ứng được yêu cầu của công tác quản lý và cần phải giải quyết. Mặc dù thành phố đang trong quá trình đô thị hóa mạnh mẽ, các quan hệ đất đai ngày càng trở nên phức tạp và đa dạng, nhưng Vĩnh Yên vẫn chưa có hệ thống quản lý hồ sơ địa chính chính quy, đồng bộ, cơ sở dữ liệu địa chính gần như chưa có, hệ thống hồ sơ địa chính không có tính cập nhật nên công tác quản lý đất đai của thành phố trong thời gian qua gặp rất nhiều khó khăn.

Với mong muốn góp phần giải quyết vấn đề bức xúc nêu trên, tác giả đã đi đến quyết định lựa chọn đề tài ***“Đánh giá thực trạng công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc”***

## **2. Mục đích của đề tài**

- Đánh giá hiện trạng về cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên.

- Căn cứ các tiêu chuẩn, yêu cầu nhiệm vụ công tác quản lý đất đai hiện nay đề xuất các giải pháp nhằm xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên.

### **3. Yêu cầu của đề tài**

- Cập nhật đầy đủ các văn bản có liên quan đến quy định về lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

- Xây dựng được mô hình cơ sở dữ liệu địa chính có khả năng đáp ứng tốt yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai.

- Các đề nghị, kiến nghị phải có tính khả thi.

### **4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu**

Đánh giá đúng thực trạng công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên; căn cứ vào điều kiện nhân lực, trang thiết bị, trình độ công nghệ để đề ra các giải pháp tối ưu thực hiện công tác xây dựng cơ sở dữ liệu trong tương lai đảm bảo đúng yêu cầu kỹ thuật, tiết kiệm chi phí đầu tư.

Luận văn đã đáp ứng được một số nội dung mới để phục vụ công tác quản lý đất đai mà thực tế địa phương đang đòi hỏi phải giải quyết đó là: xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính hiện đại, góp phần xây dựng cơ sở dữ liệu nền quản lý đất đai trong tương lai gần và mở rộng ứng dụng cho các địa phương khác.

## CHƯƠNG 1

### TỔNG QUAN TÀI LIỆU

#### 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài

Chỉ thị số 1474/CT-TTg ngày 24 tháng 8 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ v thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là giấy chứng nhận) đã nêu: Trong thời gian qua, Chính phủ đã chỉ đạo thực hiện nhiều giải pháp để đẩy mạnh việc cấp giấy chứng nhận theo Nghị quyết số 07/2007/QH12 ngày 12 tháng 11 năm 2007 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2008; các địa phương đã tập trung chỉ đạo, đẩy mạnh thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận và kết quả đạt được trong các năm qua là rất lớn. Tuy nhiên, việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận một số loại đất còn chậm, nhất là đất chuyên dùng và đất ở đô thị; lượng giấy chứng nhận đã ký chưa trao cho người được cấp ở một số địa phương còn tồn đọng nhiều; việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai còn chậm, chưa thống nhất, thiếu đồng bộ, hiệu quả sử dụng chưa cao; việc cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính chưa được thực hiện đầy đủ, thường xuyên theo quy định.

Do vậy mà Nhà nước trong những năm qua đã ban hành một số quy định liên quan đến việc kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận, lập, quản lý, chỉnh lý hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai nói chung và cơ sở dữ liệu địa chính nói riêng trong hệ thống văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Đây là cơ sở pháp lý để các cơ quan nhà nước có cơ sở thực hiện các nhiệm vụ của mình, đặc biệt là nhiệm vụ xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.

Tuy nhiên, các văn bản pháp quy liên quan đến lĩnh vực xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính còn những hạn chế như:

- Đây là một lĩnh vực công tác mới, hệ thống văn bản còn chưa thực sự đồng nhất, có thời điểm chỉ quy định việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính,

có thời điểm lại quy định việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Hầu hết các văn bản pháp quy hiện có hầu hết đều tập trung vào quy định xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và các quy định này chưa mang tính chất ổn định, thường xuyên có sự thay đổi, chỉnh sửa gây lúng túng cho các địa phương trong quá trình thực hiện.

- Chính quyền các cấp chưa nhận thức đầy đủ vai trò, vị trí và ý nghĩa của công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai.

Đứng trước thực tiễn trên cho thấy việc hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm thực hiện công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính có hiệu quả là nhiệm vụ bức thiết nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai theo hướng chuyên nghiệp, chính xác, hiện đại.

## **1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài**

### ***1.2.1. Các văn bản cấp Trung ương***

- Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

quy định: Khái niệm, thành phần của cơ sở dữ liệu địa chính, yêu cầu của việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, lộ trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên phạm vi cả nước. [1]

- Thông tư 17/2010/TT-BTNMT ngày 04 tháng 10 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về chuẩn dữ liệu địa chính. Trong đó quy định: Kỹ thuật chuẩn dữ liệu địa chính, xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính. [3]

- Thông tư liên tịch số 05/2010/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 15 tháng 03 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức, biên chế và cơ

chế tài chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất [2] (gọi tắt là VPĐK).

quy định:

VPĐK cấp tỉnh có nhiệm vụ: Lập và quản lý toàn bộ hồ sơ địa chính đối với tất cả các thửa đất trên địa bàn cấp tỉnh; cấp hồ sơ địa chính cho VPĐK cấp huyện và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu địa chính và phát triển hệ thống thông tin đất đai; rà soát việc nhập dữ liệu thuộc tính địa chính trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động về đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

VPĐK cấp huyện có nhiệm vụ: Lưu trữ, quản lý và chỉnh lý toàn bộ hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu thuộc tính địa chính đối với tất cả các thửa đất trên địa bàn cấp huyện.

- -

. [14]

- -

.[6]

### ***1.2.2. Các văn bản cấp tỉnh***

- Hướng dẫn số 749/TNMT-ĐKĐĐ ngày 14 tháng 7 năm 2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc hướng dẫn quy trình thành lập hồ sơ địa

chính và quy định trách nhiệm các cấp trong công tác thành lập hồ sơ địa chính trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc. [10]

- Hướng dẫn số 840/HD-STNMT ngày 15 tháng 8 năm 2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc hướng dẫn quy trình kê khai đăng ký, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. [11]

### **1.3. Khái quát về hồ sơ địa chính**

#### ***1.3.1. Khái niệm hệ thống hồ sơ địa chính***

Hồ sơ địa chính là hệ thống các tài liệu, số liệu, bản đồ, sổ sách ... chứa đựng những thông tin cần thiết về đất đai để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý của mình. Hệ thống tài liệu này được thiết lập trong quá trình đo đạc, thành lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai ban đầu và đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ địa chính bao gồm: Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, Sổ theo dõi biến động đất đai và bản lưu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. [1]

#### **\* Bản đồ địa chính**

Trong hệ thống tài liệu hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên cho quản lý thì bản đồ địa chính là loại tài liệu quan trọng nhất. Bởi bản đồ địa chính cung cấp các thông tin không gian đầu tiên của thửa đất như vị trí, hình dạng, ranh giới thửa đất, ranh giới nhà, tứ cận,.. Những thông tin này giúp nhà quản lý hình dung về thửa đất một cách trực quan. Bên cạnh các thông tin không gian bản đồ địa chính còn cung cấp các thông tin thuộc tính quan trọng của thửa đất và tài sản gắn liền trên đất như: loại đất, diện tích pháp lý, số hiệu thửa đất, loại nhà v.v.[1]

#### **\* Sổ mục kê đất đai**

+ Sổ mục kê đất đai: là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi về các thửa đất, đối tượng chiếm đất nhưng không có ranh giới khép kín trên tờ bản đồ và các thông tin có liên quan đến quá trình sử dụng đất. Sổ



mục kê đất đai được lập để quản lý thửa đất, tra cứu thông tin về thửa đất và phục vụ thống kê, kiểm kê đất đai. [1]

+ Sổ mục kê gồm các thông tin:

Thửa đất gồm mã số, diện tích, loại đất, giá đất, tài sản gắn liền với đất, tên người sử dụng đất và các ghi chú về việc đo đạc thửa đất.

Đường giao thông, công trình thủy lợi và các công trình khác theo tuyến mà có sử dụng đất hoặc có hành lang bảo vệ an toàn gồm tên công trình và diện tích trên tờ bản đồ.

Sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến gồm tên đối tượng và diện tích trên tờ bản đồ.

Sơ đồ thửa đất kèm theo sổ mục kê đất đai

+ Tất cả các trường hợp biến động phải chỉnh lý trên bản đồ địa chính thì đều phải chỉnh lý trên sổ mục kê để tạo sự thống nhất thông tin.

\* Sổ địa chính

+ Sổ địa chính là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi về người sử dụng đất, các thửa đất của người đó đang sử dụng và tình trạng sử dụng đất của người đó. Sổ địa chính được lập để quản lý việc sử dụng đất của người sử dụng đất và để tra cứu thông tin đất đai có liên quan đến từng người sử dụng đất. [1]

+ Sổ địa chính gồm các thông tin:

Tên và địa chỉ người sử dụng đất

Thông tin về thửa đất gồm: số hiệu thửa đất, địa chỉ thửa đất, diện tích thửa đất phân theo hình thức sử dụng đất (sử dụng riêng hoặc sử dụng chung), mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, những hạn chế về quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai chưa thực hiện, số phát hành và số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Những biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất.

+ Sổ địa chính phải chỉnh lý trong các trường hợp sau: [1]

Có thay đổi người sử dụng đất, người sử dụng đất được phép đổi tên.

Có thay đổi số hiệu, địa chỉ, diện tích thửa đất, tên đơn vị hành chính nơi có đất.

Có thay đổi hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất.

Có thay đổi những hạn chế về quyền của người sử dụng đất.

Có thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện.

Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

\* Sổ theo dõi biến động đất đai

+ Sổ theo dõi biến động đất đai được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn, sổ được lập để theo dõi các trường hợp có thay đổi trong sử dụng đất gồm thay đổi kích thước và hình dạng thửa đất, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. [1]

+ Sổ theo dõi biến động đất đai gồm các thông tin:

Tên và địa chỉ của người đăng ký biến động;

Thời điểm đăng ký biến động;

Số hiệu thửa đất có biến động;

Nội dung biến động về sử dụng đất.

\* Bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Là bản lưu hoặc bản sao giấy chứng nhận được cơ quan nhà nước cấp cho người sử dụng đất để người sử dụng đất có cơ sở pháp lý thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình sử dụng đất.