

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



**ĐÀM MẠNH HÙNG**

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA  
CHÍNH SỐ PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT  
ĐẠI TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

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

**Thái Nguyên - 2010**

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



**ĐÀM MẠNH HÙNG**

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA  
CHÍNH SỐ PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT  
ĐẠI TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai  
Mã số: 60.62.16

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

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC  
TS. ĐÀM XUÂN VẬN**

**Thái Nguyên - 2010**

## **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 công trình nào khác.*

**Tác giả luận văn**

**Đàm Mạnh Hùng**

# Lời cảm ơn

Để hoàn thành chương trình cao học của tôi, trước hết tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo trong Khoa Tài Nguyên và Môi trường, Khoa Sau Đại học - trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, những người đã tạo điều kiện giúp đỡ và dìu dắt tôi trong suốt quá trình học Cao học. Đặc biệt, tôi xin cảm ơn TS. Đàm Xuân Vận đã tận tình hướng dẫn cho tôi hoàn thành luận văn thạc sĩ này.

Tôi xin cảm ơn cán bộ, viên chức Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, nơi tôi công tác đã tạo điều kiện cho tôi trong quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin gửi lời cảm ơn chân thành đến các cán bộ UBND phường Tân Lập – thành phố Thái Nguyên, những người đã cộng tác giúp đỡ tôi thực hiện đề tài này.

Tôi rất cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè những người đã luôn ở bên cạnh động viên, giúp đỡ tôi trong suốt thời gian học tập và thực hiện luận văn tốt nghiệp thạc sĩ.

*Thái Nguyên, ngày 28 tháng 9 năm 2010*

**Học viên**

**Đàm Mạnh Hùng**

## Danh mục các từ và cụm từ viết tắt

<b>Từ và cụm từ viết tắt</b>	<b>Nghĩa</b>
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	Hồ sơ địa chính
KH	Kế hoạch
NXB	Nhà xuất bản
P.	Phường
TDMNPB	Trung du miền núi phía Bắc
TN & MT	Tài nguyên và môi trường
TP.	Thành phố
UBND	ủy ban nhân dân
X.	Xã

# MỞ ĐẦU

## 1. TÍNH CẤP THIẾT

Từ ngàn đời xưa cho đến nay: đất đai đã là nguồn tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng. Bên cạnh đó đất đai còn là tài nguyên đặc biệt: nếu biết sử dụng hợp lý, đúng với các quy luật tự nhiên thì đây là nguồn tài nguyên “vô hạn” cho ta ngày càng nhiều của cải vật chất và các nhu yếu phẩm thiết yếu của cuộc sống. Ngược lại nếu sử dụng không hợp lý trái với các quy luật tự nhiên thì nguồn tài nguyên đất đai sẽ ngày một cạn kiệt bởi các hiện tượng như: xói mòn đất, bạc màu hoá, sa mạc hoá...và hầu như không có khả năng phục hồi.

Trong điều kiện thực tế nước ta có chỉ có một phần tư diện tích tự nhiên là đồng bằng còn lại là đồi núi, do vậy quỹ đất đai của nước ta nhìn chung là hạn hẹp. Tuy nhiên nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng cả về số lượng và chất lượng, điều này đã tạo sức ép rất lớn đối với công tác quản lý sử dụng đất đai cả ở cấp vĩ mô và ở cấp vi mô. Để quản lý đất đai có hiệu quả thì hệ thống hồ sơ địa chính có một vai trò hết sức quan trọng vì đây là cơ sở pháp lý để thực hiện các công tác quản lý Nhà nước về đất đai như: đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động, quy hoạch sử dụng đất chi tiết,... Bên cạnh đó hồ sơ địa chính cũng góp phần quan trọng giúp quản lý thị trường bất động sản, cung cấp các thông tin thuộc tính và pháp lý liên quan đến bất động sản tham gia giao dịch ví dụ như bất động sản có đủ điều kiện tham gia giao dịch hay không, bất động sản đó có những hạn chế gì về quyền khi tham gia giao dịch,...

Tầm quan trọng của hồ sơ địa chính đã được khẳng định. Tuy nhiên thực trạng hệ thống Hồ sơ địa chính của nước ta nói chung và của Thành phố Thái

Nguyên nói riêng vẫn còn nhiều bất cập và bức xúc cần giải quyết. Mặc dù Thành phố là trung tâm của tỉnh đang trong quá trình đô thị hóa mạnh mẽ, các quan hệ đất đai ngày càng trở nên phức tạp và đa dạng, nhưng thành phố Thái Nguyên chưa có hệ thống bản đồ địa chính chính quy, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi biến động đất đai không đầy đủ, không được cập nhật thường xuyên đồng bộ ở ba cấp. Hệ thống hồ sơ địa chính không đầy đủ, không có tính cập nhật nên công tác quản lý đất đai của Thành phố trong một thời gian dài từ trước đến nay gặp rất nhiều khó khăn.

Với mong muốn góp phần giải quyết vấn đề bức xúc nêu trên, học viên đã đi đến quyết định lựa chọn đề tài ***“Nghiên cứu xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số phục vụ công tác quản lý đất đai tại Thành phố Thái Nguyên”***.

## **2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU**

Trong khuôn khổ của luận văn học viên đặt ra ba mục tiêu nghiên cứu:

+ Nghiên cứu thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính Thành phố Thái Nguyên.

+ Đo đạc chỉnh lý bổ xung bản đồ địa chính và xây dựng hệ thống thông tin đất đai dạng số phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai. (Xây dựng thí điểm cơ sở dữ liệu địa chính số cho một phường Tân Lập thuộc Thành phố Thái Nguyên).

+ Đề xuất một số giải pháp phù hợp với tình hình thực tế nhằm hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính thành phố Thái Nguyên

## **3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

Trong phạm vi nghiên cứu luận văn đã sử dụng một số phương pháp nghiên cứu chính:

- Phương pháp điều tra khảo sát thực địa: được sử dụng để điều tra, thu thập các tài liệu số liệu về thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính.

- Phương pháp phân tích tổng hợp số liệu: được sử dụng để phân tích tài liệu thu thập được trong quá trình điều tra để đưa ra được những kết luận về thực trạng hồ sơ địa chính.

- Phương pháp chuyên gia: được sử dụng để lấy ý kiến các chuyên gia nhằm hoàn thiện hơn các kết luận, đánh giá và các đề xuất để hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính trên địa bàn nghiên cứu.

- Phương pháp bản đồ kết hợp với phương pháp mô hình hóa dữ liệu: được sử dụng để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số .

- Phương pháp kiểm nghiệm thực tế: được sử dụng để đánh giá hiệu quả sử dụng của cơ sở dữ liệu địa chính số khi đưa vào khai thác trong thực tế.

#### **4. CẤU TRÚC CỦA LUẬN VĂN**

Ngoài phần mở đầu và kết luận, luận văn gồm 3 chương

**Chương 1:** Tổng quan về hệ thống hồ sơ địa chính

**Chương 2:** Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính Thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên

**Chương 3:** Giải pháp hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính Thành phố Thái Nguyên.



## Chương 1.

# TỔNG QUAN VỀ HỆ THỐNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

## 1.1. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với quản lý đất đai

### 1.1.1. Khái niệm hệ thống hồ sơ địa chính

Hồ sơ địa chính là hệ thống các tài liệu, số liệu, bản đồ, sổ sách v.v... 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. Tùy thuộc vào tính chất của từng loại tài liệu và đặc điểm sử dụng của chúng mà hệ thống tài liệu trong hồ sơ địa chính được chia thành 2 loại :

- + Hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết
- + Hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý.

### 1.1.2. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với công tác quản lý đất đai

Hồ sơ địa chính có vai trò rất quan trọng đối với công tác quản lý đất đai điều này được thể hiện thông qua sự trợ giúp của hệ thống đối với các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai.

Hệ thống hồ sơ địa chính trợ giúp cho các nhà quản lý trong quá trình ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý sử dụng đất đai và tổ chức thi hành các văn bản đó. Thông qua hệ thống hồ sơ địa chính mà trực tiếp là sổ đăng ký biến động đất đai nhà quản lý sẽ nắm được tình hình biến động đất đai và xu hướng biến động đất đai từ cấp vi mô cho đến cấp vĩ mô. Trên cơ sở thống kê và phân tích xu hướng biến động đất đai kết hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của từng cấp nhà quản lý sẽ hoạch định và đưa ra được các chính sách mới phù hợp với điều kiện thực tế nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại từng cấp. Ví dụ thông qua thống kê, phân tích tình hình biến động sử dụng

đất của thành phố Hải Phòng trong giai đoạn 5 năm từ năm 2000 đến năm 2005 nhà quản lý nhận thấy xu hướng biến động chủ yếu ở thành phố là từ đất nông nghiệp sang đất phục vụ cho công nghiệp và dịch vụ. Dựa trên kết quả của quá trình phân tích xu hướng biến động kết hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của thành phố giai đoạn 10 năm từ 2006 đến 2015 là tiếp tục đẩy mạnh phát triển công nghiệp và dịch vụ, nhà quản lý sẽ đưa ra các chính sách mới để tiếp tục đẩy mạnh sự phát triển của ngành công nghiệp và dịch vụ. Một số chính sách mới có thể là: khuyến khích các nhà đầu tư trong nước, ngoài nước đầu tư vào Hải Phòng bằng cách giảm thuế xuất khẩu cho các mặt hàng công nghiệp. Không thu tiền thuê đất 3 tháng đầu đối với các doanh nghiệp mới thành lập trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ.

Hệ thống hồ sơ địa chính trợ giúp cho công tác thành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Nếu như bản đồ địa chính được cập nhật thường xuyên thì nhà quản lý chỉ cần khái quát hóa là thu được nội dung chính của bản đồ hiện trạng sử dụng đất với độ tin cậy rất cao. Hơn thế nữa với sự trợ giúp của công nghệ thông tin thì công việc này trở nên dễ dàng hơn rất nhiều, thậm chí chúng ta có thể lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất từng năm chứ không phải là 5 năm một lần như quy định hiện hành.

Hệ thống hồ sơ địa chính trợ giúp công tác quy hoạch sử dụng đất. Quy hoạch sử dụng đất là một trong ba công cụ quan trọng để quản lý sử dụng đất ở cả cấp vi mô và vĩ mô. Tuy nhiên vấn đề quy hoạch không khả thi hiện nay đang là vấn đề nhức nhối. Nguyên nhân cho thực trạng này thì có nhiều nhưng một trong số những nguyên nhân chính là do hệ thống hồ sơ địa chính không cung cấp đầy đủ thông tin cho nhà quy hoạch, đặc biệt là đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết đòi hỏi chi tiết đến từng thửa đất, nghĩa là nhà quy hoạch phải nắm được các đối tượng quy hoạch (đường giao thông, sân vận động, nhà văn hóa,...) trong phương án quy hoạch sẽ cắt vào những thửa nào, diện tích là bao nhiêu và đó là loại đất gì,...? Để trả lời được những câu hỏi này thì phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết phải được xây