

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



MAI XUÂN TRỌNG

NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH
DẠNG SỐ CHO XÃ PHÚ TIẾN, HUYỆN ĐỊNH HÓA,
TỈNH THÁI NGUYÊN

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

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



MAI XUÂN TRỌNG

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH DẠNG
SỔ CHO XÃ PHÚ TIẾN, HUYỆN ĐỊNH HÓA,
TỈNH THÁI NGUYÊN**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thị Lợi

THÁI NGUYÊN - 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan, đây là công trình nghiên cứu của tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận án là trung thực và chưa ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Mọi trích dẫn trong luận án đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Mai Xuân Trọng

LỜI CẢM ƠN

Luận án được hoàn thành với sự giúp đỡ nhiệt tình của nhiều cá nhân và cơ quan nghiên cứu. Trước hết, tác giả xin chân thành cảm ơn người hướng dẫn khoa học TS. Nguyễn Thị Lợi, đã có nhiều đóng góp trong nghiên cứu và hoàn thành luận án. Tác giả chân thành cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của lãnh đạo Huyện ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân huyện Định Hóa. Cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên. Cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Định Hóa, Ủy ban nhân dân xã Phú Tiến trong việc phối hợp, lãnh chỉ đạo và tạo điều kiện giúp đỡ thực hiện đề tài.

Trong quá trình hoàn thành luận án được sự giúp đỡ của cán bộ, nhân viên Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở TN&MT tỉnh Thái Nguyên và cán bộ phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Định Hóa, Phòng quản lý đào tạo sau đại học trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên. Nhân dịp này, tác giả xin chân thành cảm ơn các cơ quan trên.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả luận văn

Mai Xuân Trọng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC BẢNG	vii
DANH MỤC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết.....	1
2. Mục tiêu của đề tài	1
2.1. Mục tiêu tổng quát	1
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Yêu cầu của đề tài	2
4. Ý nghĩa khoa học của đề tài	2
Chương 1: TỔNG QUAN VỀ HỆ THỐNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH.....	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	3
1.1.1. Cơ sở pháp lý	3
Các văn bản của Nhà nước.....	3
1.1.2. Các nội dung quản lý nhà nước về đất đai	3
1.2. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với quản lý đất đai	6
1.2.1. Khái niệm hệ thống hồ sơ địa chính	6
1.2.2. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với công tác quản lý đất đai... 6	
1.3. Các thành phần và nội dung hệ thống hồ sơ địa chính ở nước ta hiện nay	11
1.3.1. Hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết.....	11
1.3.2. Hồ sơ địa chính dạng số (cơ sở dữ liệu địa chính số)[1]	11
1.4. Tổng quan về phần mềm ViLis[15]	12
1.4.1. Giới thiệu chung về phần mềm ViLis	12

1.4.2. Chức năng của phần mềm ViLis.....	13
1.4.3. Khả năng ứng dụng phần mềm ViLis trong quản lý thông tin đất đai .	14
1.5. Hồ sơ địa chính của một số nước trên thế giới	16
1.5.1. Hồ sơ địa chính của Thụy Điển[12].....	17
1.5.2. Hồ sơ địa chính của Úc	18
1.6. Xu hướng trong quá trình hoàn thiện hồ sơ địa chính ở Việt Nam	19
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP	
NGHIÊN CỨU.....	23
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	23
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	23
2.2.1. Địa điểm	23
2.2.2. Thời gian	23
2.3. Nội dung nghiên cứu	23
2.3.1. Đánh giá sơ lược điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội xã Phú Tiến	23
2.3.2. Đánh giá thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính xã Phú Tiến.....	23
2.3.3. Chinh lý, cập nhật và xây dựng dữ liệu địa chính số cho xã Phú Tiến.	24
2.3.4. Đánh giá những khó khăn, thuận lợi và giải pháp	24
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	24
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	24
2.4.2. Phương pháp đo đạc thành lập bản đồ địa chính	25
2.4.3. Phương pháp xây dựng và xử lý số liệu, thu thập tổng hợp số liệu.....	32
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	32
2.4.5. Phương pháp thành lập bản đồ kết hợp với phương pháp mô hình hóa dữ liệu.....	32
2.4.6.. Quy trình đo đạc chỉnh lý bổ xung bản đồ và xây dựng cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính	35
2.4.7. Xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính.....	36

2.4.8. Phương pháp kiểm nghiệm thực tế	42
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	43
3.1. Đánh giá sơ lược điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội xã Phú Tiến	43
3.1.1. Khái quát các điều kiện tự nhiên.....	43
3.1.1.1. Vị trí địa lý	43
3.1.1.2. Đánh giá chung về điều kiện kinh tế xã hội.....	43
3.1.2. Đánh giá thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn Xã Phú Tiến.....	44
3.2. Đánh giá thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính Xã Phú Tiến	48
3.3. Chính lý, cấp nhật và xây dựng dữ liệu dạng số xã Phú Tiến.....	51
3.3.1. Hoàn thiện nội dung thông tin hồ sơ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai	51
3.3.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số.....	53
3.3.3. Khai thác cơ sở dữ liệu địa chính số phục vụ quản lý đất đai	53
3.3.4. Phục vụ kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận	57
3.3.5. Phục vụ lập các loại sổ	61
3.3.6. Phục vụ đăng ký biến động và quản lý biến động	64
3.4. Đánh giá những khó khăn, thuận lợi và giải pháp	72
3.4.1. Nhận xét và đánh giá.....	72
3.4.2. Những kết quả đạt được	73
3.4.3. Những khó khăn, tồn tại.....	74
3.5. Đề xuất giải pháp thực hiện	75
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	77
1. Kết luận	77
2. Kiến nghị.....	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO	
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BĐĐC	: Bản đồ địa chính
BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
CNQSD	: Chứng nhận quyền sử dụng
ĐKQSĐĐ	: Đăng ký quyền sử dụng đất
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
KH	: Khách hàng
QSD	: Quyền sử dụng
TDMNBB	: Trung du miền núi Bắc Bộ
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TP	: Thành phố
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu các loại đất chính của Xã Phú Tiến năm 2014.....	45
Bảng 3.2. Biến động diện tích các loại đất.....	47
Bảng 3.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Xã Phú Tiến.....	48
Bảng 3.4. Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính Xã Phú Tiến	51
Bảng 3.5. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về người sử dụng đất trên địa bàn Xã Phú Tiến.....	67
Bảng 3.6. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất trên địa bàn Xã Phú Tiến.....	68
Bảng 3.7. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp trên địa bàn xã Phú Tiến.....	69
Bảng 3.8. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn xã Phú Tiến.....	70
Bảng 3.9. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về tình trạng pháp lý của thửa đất trên địa bàn xã Phú Tiến.....	71
Bảng 3.10. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về nguồn gốc đất đai trên địa bàn Xã Phú Tiến.....	72

DANH MỤC HÌNH

Hình 2.1. Quy trình đo đạc chỉnh lý bổ sung bản đồ địa chính	26
Hình 2.2. Mô hình thành phần của cơ sở dữ liệu địa chính số.....	34
Hình 2.3. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số	35
Hình 2.4. Mối quan hệ giữa các thực thể trong cơ sở dữ liệu thuộc tính của ViLIS 2.0.....	38
Hình 2.5. Các bước cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu thuộc tính.....	39
Hình 2.6. Công cụ nhập dữ liệu từ Excel của ViLIS	41
Hình 2.7. Kết quả hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính số xã Phú Tiến-huyện Định Hóa đưa vào phục vụ công tác quản lý đất đai	41
Hình 3.1. Sơ đồ chức năng của modul kê khai đăng ký và lập hồ sơ địa chính	54
Hình 3.2. Sơ đồ chức năng của Modul Đăng ký biến động và quản lý	56
Hình 3.3. Quy trình kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận.....	57
Hình 3.4. Công cụ tìm kiếm theo chủ của ViLIS.....	58
Hình 3.5. Thông tin ban đầu về chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Viện	58
Hình 3.6. Chức năng cập nhật thông tin của ViLIS	59
Hình 3.7. Quy trình thực hiện biến động tách thửa.....	64
Hình 3.8. Công cụ tra cứu thửa trên bản đồ của ViLIS	64
Hình 3.9. Kết quả tìm kiếm thửa đất của bà Nguyễn Thị Viện trên bản đồ, [thửa đất 338(51)]	65