

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



**DƯƠNG BẢO DUY**

**ỨNG DỤNG HỆ THỐNG PHẦN MỀM VILIS  
XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH SỐ  
PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI  
TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN CHỢ RÃ  
HUYỆN BA BÈ TỈNH BẮC KẠN**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

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



**DƯƠNG BẢO DUY**

**ỨNG DỤNG HỆ THỐNG PHẦN MỀM VILIS  
XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH SỔ  
PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI  
TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN CHỢ RÃ  
HUYỆN BA BÈ TỈNH BẮC KẠN**

**Ngành : QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI  
Mã số: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Đàm Xuân Vận**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này hoàn toàn trung thực và chưa sử dụng cho bảo vệ một học vị nào. Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đã được ghi rõ nguồn gốc./.

*Thái Nguyên, tháng 11 năm 2016*

**Tác giả**

**Dương Bảo Duy**

## LỜI CẢM ƠN

Sau một quá trình học tập và nghiên cứu, luận văn của tôi đã được hoàn thành. Với lòng biết ơn sâu sắc, tôi xin chân thành cảm ơn sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình của ban giám hiệu Trường Đại học nông lâm Thái Nguyên, Phòng đào tạo cùng sự tận tình giảng dạy của các thầy cô trong khoa đã giúp tôi hoàn thành khóa học của mình. Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới thầy giáo **PGS.TS. Đàm Xuân Vận** đã rất tận lòng hướng dẫn tôi trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn này.

Nhân dịp này tôi cũng gửi lời cảm ơn tới gia đình và bạn bè đã luôn ở bên động viên giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và hoàn thành luận văn này.

Cuối cùng, xin chúc các thầy cô mạnh khỏe, hạnh phúc và thành công trong sự nghiệp trồng người, trong nghiên cứu khoa học./.

**Tác giả**

**Dương Bảo Duy**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH .....	viii
MỞ ĐẦU.....	1
1.1. Tính cấp thiết.....	1
1.2. Mục tiêu của đề tài.....	2
1.2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
1.2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
1.3. Ý nghĩa của đề tài .....	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	3
1.1.1. Khái niệm về hồ sơ địa chính .....	3
1.1.2. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với công tác quản lý đất đai .....	4
1.1.3. Các thành phần và nội dung hệ thống hồ sơ địa chính ở nước ta hiện nay .....	8
1.1.4. Nguyên tắc lập hồ sơ địa chính.....	14
1.1.5. Trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính.....	14
1.2. Cơ sở dữ liệu địa chính.....	16
1.3. Hồ sơ địa chính của một số nước trên thế giới.....	19
1.3.1. Hệ thống hồ sơ địa chính của ôxtrâyliã.....	19
1.3.2. Hệ thống hồ sơ địa chính của Thụy Điển.....	21
1.3.3. Hệ thống hồ sơ địa chính của Pháp.....	23
1.4. Thực trạng về công tác quản lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính và tình hình xây dựng hệ thống thông tin đất đai ở Việt Nam .....	26

1.5. Nhu cầu xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính ở huyện Ba Bể.....	28
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	30
2.1. Đối tượng, Phạm vi nghiên cứu.....	30
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	30
2.2.1. Nghiên cứu điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội của thị trấn Chợ Rã, huyện Ba Bể.....	30
2.2.2. Đánh giá thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính và tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn thị trấn Chợ Rã.....	30
2.2.3. Ứng dụng phần mềm VILIS 2.0 xây dựng CSDL địa chính của thị trấn Chợ Rã.....	30
2.2.4. Khai thác ứng dụng và đánh giá hiệu quả việc ứng dụng CSDL địa chính trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn thị trấn Chợ Rã.....	30
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp phù hợp với tình hình thực tế nhằm hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính của thị trấn Chợ Rã, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.....	30
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	30
2.3.2. Phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu.....	31
2.3.3. Phương pháp xây dựng và xử lý số liệu, thu thập và tổng hợp dữ liệu.....	35
2.3.4. Phương pháp chuyên gia.....	35
2.3.5. Phương pháp kiểm nghiệm thực tế.....	35
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội của thị trấn Chợ Rã, huyện Ba Bể.....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Kinh tế xã hội.....	38
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên - kinh tế, xã hội.....	39
Thuận lợi.....	39

3.2. Thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn thị trấn Chợ Rã, huyện Ba Bể.....	40
3.2.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của thị trấn Chợ Rã, huyện Ba Bể trong những năm qua.....	40
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất và biến động các loại đất trên địa bàn thị trấn Chợ Rã, huyện Ba Bể.....	41
3.3. Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính và tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn thị trấn Chợ Rã.....	44
3.3.1. Thực trạng công tác tổ chức kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Ba Bể.....	44
3.3.2. Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính và tình hình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại huyện Ba Bể và thị trấn Chợ Rã.....	46
3.4. Ứng dụng phần mềm VILIS 2.0 xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thị trấn Chợ Rã, huyện Ba Bể.....	49
3.4.1 Chính lý, biên tập bản đồ địa chính.....	49
3.5. Khai thác cơ sở dữ liệu địa chính số phục vụ quản lý đất đai.....	67
3.6. Đánh giá hiệu quả mô hình ứng dụng CSDL địa chính trong quản lý đất đai trên địa bàn thị trấn Chợ Rã.....	67
3.7. Đề xuất một số giải pháp phù hợp với tình hình thực tế nhằm hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính của thị trấn Chợ Rã nói riêng và huyện Ba Bể nói chung.....	69
3.7.1. Giải pháp về pháp luật.....	69
3.7.2. Giải pháp về nhân lực.....	70
3.7.3. Giải pháp về công nghệ.....	70
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	72
1. Kết Luận.....	72
2. Đề nghị.....	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	75

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CSDL:	Cơ sở dữ liệu
GCNQSD đất:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC:	Hồ sơ địa chính
NĐ-CP:	Nghị định chính phủ
QĐ:	Quyết định
TT:	Thông tư
UBND:	Ủy ban nhân dân
VN :	Việt Nam
BĐS:	Bất động sản
GIS:	Geographic Information System - hệ thông tin địa lý



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng: 3.1: Hiện trạng sử dụng đất thị trấn Chợ Rã năm 2014 .....	42
Bảng 3.2. Biến động diện tích theo mục đích sử dụng đất .....	43
Bảng 3.3: Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Ba Bể năm 2015 .....	45
Bảng 3.4. Tình hình lập hồ sơ địa chính ở huyện Ba Bể .....	47
Bảng 3.5: Tổng hợp thông tin về đất đai trên bản đồ địa chính thị trấn Chợ Rã .....	59
Bảng 3.6: Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về người sử dụng đất trên địa bàn thị trấn Chợ Rã .....	60
Bảng 3.7. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất trên địa bàn thị trấn Chợ Rã.....	61
Bảng 3.8: Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp trên địa bàn thị trấn Chợ Rã .....	62
Bảng 3.9: Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn thị trấn Chợ Rã .....	63
Bảng 3.10: Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất sử dụng vào mục đích chưa sử dụng trên địa bàn thị trấn Chợ Rã .....	64
Bảng 3.11: Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về tình trạng pháp lý của thửa đất trên địa bàn thị trấn Chợ Rã.....	65
Bảng 3.12: Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về nguồn gốc đất đai của thửa đất trên địa bàn thị trấn Chợ Rã.....	66
Bảng: 3.13. Kết quả xây dựng các loại tài liệu về hồ sơ địa chính từ cơ sở dữ liệu địa chính dạng số thị trấn Chợ Rã .....	66

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Yêu cầu thông tin đất đai trong quản lý nhà nước về đất đai.....	3
Hình 1.2. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với công tác quản lý đất đai.....	8
Hình 2.1. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính bằng phần mềm VILIS.....	31
Hình 2.2 Giao diện chuyển dữ liệu từ Famis sang VILIS .....	34
Hình 3.1. Bản đồ hành chính thị trấn Chợ Rã - huyện Ba Bể .....	36
Hình 3.2. Mô hình thành phần của cơ sở dữ liệu địa chính số .....	51
Hình 3.3 kết nối cơ sở dữ liệu không gian.....	52
Hình 3.4 Kết nối CSDL bản đồ SDE.....	53
Hình 3.5 chuyển đổi cơ sở dữ liệu bản đồ sang VILIS 2.0.....	53
Hình 3.6 Bản đồ địa chính thị trấn Chợ Rã trong VILIS 2.0 .....	54
Hình 3.7 Khởi động hệ Quản trị CSDL VILIS 2.0.....	56
Hình 3.7: Mối quan hệ giữa các thực thể trong cơ sở dữ liệu .....	56
thuộc tính của ViLIS .....	56
Hình 3.8: Công cụ nhập dữ liệu từ Excel của Vilis .....	58
Hình 3.9. Mô hình khai thác CSDL địa chính phục vụ quản lý nhà nước về đất đai ...	67
Hình 3.10. Quy trình Đăng ký cấp GCNQSD đất trên VILIS 2.0.....	76
Hình 3.11. Nhập thông tin chủ sử dụng .....	77
Hình 3.12. nhập thông tin thửa đất .....	78
Hình 3.13. Cập nhật đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận .....	79
Hình 3.14. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....	79
Hình 3.15. Lập hồ sơ báo cáo cấp GCN .....	80
Hình 3.16. Chức năng lập hồ sơ địa chính.....	81
Hình 3.17: Lập sổ địa chính.....	82
Hình 3.18: Lập sổ mục kê đất đai.....	83
Hình 3.19: Lập sổ theo dõi biến động.....	83
Hình 3.20: Lập sổ cấp giấy.....	84