

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

---



**NGUYỄN TIẾN DŨNG**

**XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH SỐ  
PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI TẠI  
PHƯỜNG ĐỒNG NGUYÊN, THỊ XÃ TỪ SƠN,  
TỈNH BẮC NINH**

**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.Hoàng Văn Hùng**

**Thái Nguyên, 2016**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều chỉ rõ nguồn gốc./.

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Tiến Dũng**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể và cá nhân trong và ngoài Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên. Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc **PGS.TS. Hoàng Văn Hùng** là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của UBND phường Đồng Nguyên, phòng Tài Nguyên và Môi Trường thị xã Từ Sơn, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã Từ Sơn đã tạo điều kiện cho tôi thu nhập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của các đồng chí, đồng nghiệp đang công tác tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bắc Ninh đã góp ý, giúp đỡ trong quá trình tôi thực hiện đề tài.

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

Xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả luận văn**

**Nguyễn Tiến Dũng**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vii
DANH MỤC BẢNG.....	vii
DANH MỤC HÌNH .....	viii
MỞ ĐẦU .....	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu .....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa khoa học của đề tài .....	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	3
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài.....	3
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài .....	3
1.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	8
1.1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	9
1.2. Hồ sơ địa chính của một số nước trên thế giới và nghiên cứu trong nước .....	9
1.2.1. Hồ sơ địa chính Thụy Điển.....	9
1.2.2. Hồ sơ địa chính của Úc.....	10
1.2.3 Tình hình nghiên cứu trong nước.....	10
1.3. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.....	12
1.3.1 Khảo sát, thu thập tài liệu và dữ liệu.....	12
1.3.2. Phân loại, đánh giá tài liệu và dữ liệu .....	12
1.3.3. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính .....	13
1.4. Giới thiệu phần mềm MicroStation, ELIS .....	15

1.4.1. Phần mềm MicroStation.....	15
1.4.2. Phần mềm Elis.....	15
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	18
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	18
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	18
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	18
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu.....	18
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu .....	18
2.2.2. Thời gian nghiên cứu .....	18
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	18
2.3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	18
2.3.2. Khái quát về công tác quản lý nhà nước về đất đai của phường Đồng Nguyên.....	18
2.3.3. Đánh giá thực trạng công tác quản lý cơ sở dữ liệu địa chính của phường Đồng Nguyên.....	19
2.3.4. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ công tác quản lý đất đai tại phường Đồng Nguyên.....	19
2.3.5. Khai thác, ứng dụng cơ sở dữ liệu địa chính trong công tác quản lý đất đai tại phường Đồng Nguyên .....	19
2.3.6. Phân tích đánh giá và đề xuất một số biện pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai và công tác quản lý cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương.....	20
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	20
2.4.1. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan .....	20
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	20
2.4.3. Phương pháp xây dựng và xử lý số liệu, tổng hợp số liệu.....	20

2.4.4. Phương pháp chuyên gia .....	21
2.4.5. Phương pháp cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính .....	21
2.4.6. Phương pháp kiểm nghiệm thực tế .....	21
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....	22
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	22
3.1.1. Đặc điểm tự nhiên .....	22
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội .....	24
3.2. Thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn phường Đồng Nguyên .....	26
3.2.1. Thực trạng quản lý đất đai .....	26
3.2.2. Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính phường Đồng Nguyên.....	27
3.2.3. Thực trạng sử dụng đất của phường Đồng Nguyên .....	30
3.3. Đánh giá thực trạng công tác quản lý cơ sở dữ liệu địa chính của phường Đồng Nguyên .....	31
3.3.1. Đối với dữ liệu không gian .....	31
3.3.2. Đối với dữ liệu thuộc tính .....	32
3.4. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính.....	33
3.4.1. Xây dựng nguồn dữ liệu không gian địa chính.....	33
3.4.2. Xây dựng nguồn dữ liệu thuộc tính địa chính.....	36
3.4.3. Chuyển đổi dữ liệu sang phần mềm ELIS .....	40
3.5. Khai thác cơ sở dữ liệu địa chính số phục vụ quản lý đất đai.....	47
3.5.1. Tìm kiếm và hiển thị thông tin trong hồ sơ địa chính.....	47
3.5.2. Cập nhật, chỉnh sửa thông tin chủ sử dụng đất .....	49
3.5.3. Cấp giấy chứng nhận và hồ sơ kỹ thuật .....	50
3.5.4. Lập sổ sách địa chính .....	56
3.5.5. Khai thác và sử dụng quản lý cơ sở dữ liệu địa chính số.....	60

3.6. Nhận xét và đề xuất một số biện pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai và công tác quản lý cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương.....	61
3.6.1. Nhận xét .....	61
3.6.2. Biện pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai và công tác quản lý cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương .....	62
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	64
1. Kết luận .....	64
2. Kiến nghị .....	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	66

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Diễn giải</b>
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
BĐĐC	Bản đồ địa chính
CNTT	Công nghệ thông tin
CSDL	Cơ sở dữ liệu
CSDLĐC	Cơ sở dữ liệu địa chính
ĐVHC	Đơn vị hành chính
ELIS	Environment and Land Information System – Hệ thống thông tin đất đai và môi trường
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSKT	Hồ sơ kỹ thuật
HTX	Hợp tác xã
KT-XH	Kinh tế - Xã hội
LRC	Land Registration and Changing – Đăng ký cấp giấy và chỉnh lý biến động đất đai.
UBND	Ủy ban nhân dân
THCS	Trung học cơ sở



**DANH MỤC BẢNG**

Bảng 3.1 : Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính phường Đồng Nguyên .....	27
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất 2015 .....	30
Bảng 3.3: Biến động diện tích sử dụng đất giai đoạn 2012-2015.....	31
Bảng 3.4: Hệ thống hồ sơ địa chính phường Đồng Nguyên.....	32
Bảng 3.5: Kết quả thống kê các dạng biến động đất đai phường Đồng Nguyên giai đoạn 2012 – 2015 .....	33
Bảng 3.6: Bảng tổng hợp thông tin về đất đai trên bản đồ địa chính phường Đồng Nguyên .....	44
Bảng 3.7: Kết quả xây dựng các loại tài liệu về hồ sơ địa chính từ cơ sở dữ liệu địa chính dạng số phường Đồng Nguyên.....	47

## DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ địa giới hành chính phường Đồng Nguyên .....	22
Hình 3.2: Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất năm 2015 của phường Đồng Nguyên .....	31
Hình 3.3: Màn hình đăng nhập.....	41
Hình 3.4: Giao diện chọn đơn vị hành chính quản lý .....	42
Hình 3.5: Giao diện hộp thoại Bảng mã Tờ bản đồ .....	42
Hình 3.6: Giao diện trang tìm kiếm .....	47
Hình 3.7: Giao diện trang bản đồ .....	48
Hình 3.8 : Giao diện tìm kiếm theo tên chủ sử dụng đất .....	48
Hình 3.9: Giao diện tìm kiếm theo số thửa đất .....	49
Hình 3.10: Giao diện nhập thông tin quyền sử dụng đất .....	50
Hình 3.11: Giao diện chỉnh lý biến động thửa đất.....	51
Hình 3.12: Giao diện tìm kiếm chủ sử dụng đăng ký biến động mới.....	52
Hình 3.13: Giao diện nhập thông tin đăng ký biến động.....	52
Hình 3.14: Giao diện nhập thông tin thửa đất.....	53
Hình 3.15: Giao diện nhập thông tin GCN .....	54
Hình 3.16: Giao diện hiển thị trang 1 – 4 trên GCN.....	54
Hình 3.17: Giao diện hiển thị trang 2-3 trên GCN .....	55
Hình 3.18: Giao diện hiển thị thông tin thửa đất .....	55
Hình 3.19: Giao diện hiển thị hồ sơ kỹ thuật thửa đất.....	56
Hình 3.20: Giao diện tổng hợp sổ địa chính .....	57
Hình 3.21: Kết quả hiển thị trang sổ địa chính .....	57
Hình 3.22: Giao diện tổng hợp sổ mục kê .....	58
Hình 3.23: Kết quả hiển thị trang sổ mục kê .....	58
Hình 3.24: Giao diện tổng hợp sổ cấp GCN .....	59
Hình 3.25: Giao diện chọn thửa đất .....	60
Hình 3.26: Giao diện lịch sử biến động thửa đất .....	60