

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

**PHẠM VĂN ĐỨC**

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU  
ĐỊA CHÍNH SỐ PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ  
ĐẤT ĐAI TẠI PHƯỜNG TÂN THỊNH, THÀNH PHỐ  
THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2014**

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

**PHẠM VĂN ĐỨC**

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU  
ĐỊA CHÍNH SỐ PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ  
ĐẤT ĐAI TẠI PHƯỜNG TÂN THỊNH, THÀNH PHỐ  
THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

**Chuyên 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 - 2014**

## 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**

**Phạm Văn Đức**

## 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 - **PGS. TS Đàm Xuân Vận**, 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 Thành ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên. Cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên. Cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên, Ủy ban nhân dân phường Tân Thịnh 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 ĐKQSD đất - Sở TN&MT tỉnh Thái Nguyên và cán bộ phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên, 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 04 tháng 9 năm 2013*

**Tác giả luận văn**

**Phạm Văn Đức**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN</b> .....	i
<b>LỜI CẢM ƠN</b> .....	ii
<b>MỤC LỤC</b> .....	iii
<b>DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT</b> .....	vi
<b>DANH MỤC BẢNG</b> .....	vii
<b>DANH MỤC HÌNH</b> .....	viii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
1. Tính cấp thiết.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU</b> .....	3
1.1. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với quản lý đất đai [6].....	3
1.1.1. Khái niệm hệ thống hồ sơ địa chính .....	3
1.1.2. Nội dung hồ sơ địa chính .....	3
1.1.3. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với công tác quản lý đất đai...	4
1.2. Các thành phần và nội dung hệ thống hồ sơ địa chính ở nước ta hiện nay	7
1.2.1. Hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết [6] .....	7
1.2.2. Hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý .....	7
1.2.3. Hồ sơ địa chính dạng số (cơ sở dữ liệu địa chính số)[6] .....	12
1.3. Hồ sơ địa chính của một số nước trên thế giới .....	13
1.3.1. Hồ sơ địa chính của Thụy Điển.....	13
1.3.2. Hồ sơ địa chính của Úc .....	14
1.4. Xu hướng trong quá trình hoàn thiện hồ sơ địa chính ở Việt Nam .....	15
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b>	19
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	19

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	19
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	19
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu .....	19
2.2.1. Địa điểm .....	19
2.2.2. Thời gian .....	19
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	19
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	19
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	20
2.4.2. Phương pháp xây dựng và xử lý số liệu, thu thập và tổng hợp dữ liệu	20
2.4.3. Phương pháp chuyên gia.....	21
2.4.4. Phương pháp kiểm nghiệm thực tế .....	22
2.4.5. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số.....	23
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>25</b>
3.1. Khái quát các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên.....	25
3.1.1. Đặc điểm tự nhiên .....	25
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội .....	26
3.2. Thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn Phường.....	33
3.2.1. Thực trạng quản lý đất đai .....	33
3.2.3. Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên .....	42
3.3. Giải pháp hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính phường Tân Thịnh .....	45
3.3.1. Hoàn thiện nội dung thông tin hồ sơ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai .....	45
3.3.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số.....	47
3.3.3. Khai thác cơ sở dữ liệu địa chính số phục vụ quản lý đất đai .....	67
3.3.4. Nhận xét và đánh giá kết quả đạt được .....	77

3.3.5. Đề xuất giải pháp thực hiện .....	80
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	82
1. Kết luận .....	82
2. Kiến nghị .....	83
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	84

**DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT**

BĐĐC	Bản đồ địa chính
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
CNQSD	Chứng nhận quyền sử dụng
ĐKQSDĐ	Đăng ký quyền sử dụng đất
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	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. So sánh tỷ lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phường Tân Thịnh với các phường, xã thuộc thành phố Thái Nguyên năm 2013 .....	34
Bảng 3.2. Tiến độ cấp giấy chứng nhận của phường Tân Thịnh giai đoạn năm 2011 - năm 2013 .....	36
Bảng 3.3. Diện tích và cơ cấu các loại đất chính ở P.Tân Thịnh năm 2010	41
Bảng 3.4. Biến động diện tích sử dụng đất giai đoạn 2005 - 2010 .....	42
Bảng 3.5. Hiện trạng bản đồ địa chính một số phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên .....	43

## DANH MỤC HÌNH

Hình 2.1. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số .....	23
Hình 3.1. So sánh tỷ lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phường Tân Thịnh so với một số xã, phường, thị trấn trong thành phố .....	35
Hình 3.2. Tỷ lệ số hồ sơ được cấp so với số cần cấp giai đoạn 2011 – 2013	36
Hình 3.3. Biểu đồ so sánh số vụ tranh chấp, khiếu nại, tố cáo đã được giải quyết so với tổng số vụ tranh chấp, khiếu nại, tố cáo giai đoạn từ năm 2004 đến năm 2012 .....	39
Hình 3.4. Mô hình thành phần của cơ sở dữ liệu địa chính số.....	49
Hình 3.5. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số .....	50
Hình 3.6. Sơ đồ lưới đo vẽ chi tiết Phường Tân Thịnh - TP. Thái Nguyên được đo đạc tại thực địa bằng máy toàn đạc điện tử và bình sai tính toán trên phần mềm Pronet 2002 .....	53
Hình 3.7. Quy trình công tác đo đạc chỉnh lý bổ sung bản đồ địa chính .....	54
Hình 3.8. Bản đồ địa chính phường Tân Thịnh (dạng Shape file) được đổ màu theo mục đích sử dụng đất .....	60
Hình 3.9. Môi quan hệ giữa các thực thể trong cơ sở dữ liệu thuộc tính của ViLIS 2.0 .....	62
Hình 3.10. Các bước cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu thuộc tính .....	63
Hình 3.11. Công cụ nhập dữ liệu từ Excel của ViLIS .....	65
Hình 3.12. Kết quả hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính số phường Tân Thịnh - TP. Thái Nguyên đưa vào phục vụ công tác quản lý đất đai .....	66
Hình 3.13. Sơ đồ chức năng của modul Khai đăng ký và lập hồ sơ địa chính	67
Hình 3.14. Sơ đồ chức năng của Modul Đăng ký biến động và quản lý biến động .....	68
Hình 3.15. Quy trình kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận .....	69