

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

TRẦN TRUNG HIẾU

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH
DẠNG SỐ CHO XÃ PHÚC CHU
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

TRẦN TRUNG HIẾU

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH
DẠNG SỐ CHO XÃ PHÚC CHU
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

Trần Trung Hiếu

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 Phúc Chu 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 Đào tạo 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

Trần Trung Hiếu

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
2.1. Mục tiêu tổng quát.....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể	2
3. Yêu cầu của đề tài.....	2
4. Ý nghĩa của đề tài.....	2
4.1. Ý nghĩa khoa học của đề tài	2
4.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài	3
Chương 1: TỔNG QUAN VỀ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH.....	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở pháp lý.....	4
1.1.2. Các nội dung quản lý nhà nước về đất đai.....	4
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	9
1.3.1. Hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết.....	9
1.3.2. Hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý	12
1.3.3. Hồ sơ địa chính dạng số (cơ sở dữ liệu địa chính số)	16
1.4. Tổng quan về phần mềm xây dựng cơ sở dữ liệu	17

1.5. Hồ sơ địa chính của một số nước trên thế giới	18
1.5.1. Hồ sơ địa chính của Thụy Điển.....	19
1.5.2. Hồ sơ địa chính của Úc.....	20
1.6. Xu hướng trong quá trình hoàn thiện hồ sơ địa chính ở Việt Nam.....	20
Chương 2: 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. Khái quát các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	23
2.3.2. Đánh giá thực trạng về hệ thống hồ sơ địa chính xã Phúc Chu	23
2.3.3. Cập nhật và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số cho xã Phúc Chu	23
2.3.4. Đánh giá những khó khăn, thuận lợi và giải pháp.....	23
2.4. Phương pháp nghiên cứu	23
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.....	24
2.4.3. Phương pháp tổng hợp và phân tích dữ liệu	32
2.4.4. Phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính.....	32
2.4.5. Phương pháp kiểm nghiệm thực tế.....	33
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Khái quát các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	34
3.1.1. Đặc điểm tự nhiên.....	34
3.1.2. Đặc điểm kinh tế xã hội	34
3.1.2.1. Giao thông	34
3.1.2.2. Y tế, giáo dục.....	35
3.1.2.3. Dân cư trật tự trị an.....	35

3.2. Thực trạng về hệ thống hồ sơ địa chính xã Phúc Chu.....	35
3.2.1. Thực trạng về sử dụng đất đai	35
3.2.2. Thực trạng về quản lý đất đai của xã Phúc Chu.....	37
3.2.3. Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính xã Phúc Chu, huyện Định Hóa.....	42
3.3. Cập nhật và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số, ứng dụng phần mềm ViLIS lập hồ sơ địa chính dạng số cho xã Phúc Chu	45
3.3.1. Xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính	48
3.3.2. Ứng dụng phần mềm ViLIS lập hồ sơ địa chính dạng số phục vụ quản lý đất đai	58
3.4. Đánh giá những khó khăn, thuận lợi và giải pháp	67
3.4.1. Nhận xét và đánh giá kết quả đạt được.....	67
3.4.1.1. Nhận xét và đánh giá.....	67
3.4.1.2. Những kết quả đạt được	68
3.4.1.3. Những khó khăn, tồn tại.....	69
3.4.2. Đề xuất giải pháp thực hiện	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	71
1. Kết luận.....	71
2. Kiến nghị.....	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO	

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 CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Diện tích và cơ cấu các loại đất ở xã Phúc Chu năm 2014	36
Bảng 3.2. Diện tích và cơ cấu các loại đất chính của xã Phúc Chu giai đoạn 2010-2014	36
Bảng 3.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Định Hoá tính đến hết ngày 31-12-2014	38
Bảng 3.4. Tiến độ cấp giấy chứng nhận của xã Phúc Chu giai đoạn 2012 - tới 31 tháng 12 năm 2014	39
Bảng 3.5. Tổng hợp kết quả giải quyết đơn thư khiếu nại tố cáo	41
Bảng 3.6. Hiện trạng hệ thống bản đồ địa chính xã Phúc Chu	43
Bảng 3.7. Kết quả thống kê các dạng biến động đất đai xã Phúc Chu giai đoạn (2010-2014)	44
Bảng 3.8. Tổng hợp xây dựng cơ sở dữ liệu về người sử dụng đất trên địa bàn xã Phúc Chu	53
Bảng 3.9. Tổng hợp xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất trên địa bàn xã Phúc Chu	54
Bảng 3.10. Tổng hợp xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp trên địa bàn xã Phúc Chu	54
Bảng 3.11. Tổng hợp xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn xã Phúc Chu	55
Bảng 3.12. Tổng hợp xây dựng cơ sở dữ liệu về tình trạng pháp lý của thửa đất trên địa bàn xã Phúc Chu	56
Bảng 3.13. Tổng hợp xây dựng cơ sở dữ liệu về nguồn gốc đất đai trên địa bàn xã Phúc Chu	57
Bảng 3.14. Kết quả xây dựng các loại tài liệu về hồ sơ địa chính từ cơ sở dữ liệu địa chính dạng số xã Phúc Chu	67

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 2.1. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số	25
Hình 3.1. Tỷ lệ số hồ sơ được cấp so với số cần cấp giai đoạn 2012 - 2014	40
Hình 3.2. Mô hình thành phần của cơ sở dữ liệu địa chính số	47
Hình 3.3. Bản đồ địa chính xã Phúc Chu (dạng Shape file) được đổ màu theo mục đích sử dụng đất.....	47
Hình 3.4. Mối quan hệ giữa các thực thể trong cơ sở dữ liệu thuộc tính của ViLIS 2.0	49
Hình 3.5. Các bước cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu thuộc tính.....	50
Hình 3.6. Công cụ nhập dữ liệu từ Excel của ViLIS	52
Hình 3.7. Kết quả hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính xã Phúc Chu huyện Định Hóa đưa vào phục vụ công tác quản lý đất đai	52
Hình 3.8. Sơ đồ chức năng của modul kê khai đăng ký và lập hồ sơ địa chính.....	58
Hình 3.9. Sơ đồ chức năng của Modul Đăng ký biến động và quản lý biến động ...	59
Hình 3.10. Quy trình kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận	60
Hình 3.11. Công cụ tìm kiếm theo chủ của ViLIS.....	61
Hình 3.12. Thông tin ban đầu về chủ sử dụng là ông Đỗ Đức Duy	61
Hình 3.13. Chức năng cập nhật thông tin của ViLIS	62
Hình 3.14. Quy trình thực hiện biến động tách thửa.....	64
Hình 3.15. Công cụ tra cứu thửa trên bản đồ của ViLIS.....	64
Hình 3.16. Kết quả tìm kiếm thửa đất của ông Triệu Văn Bách trên bản đồ, [thửa đất 177 (13)]	65
Hình 3.17. Thửa số 177 (13) sau khi thực hiện biến động tách thửa chuyển thành 2 thửa mới là thửa 224 (13) và thửa 225 (13)	65
Hình 3.18. Dòng lưu trữ thuộc tính của thửa số 177 (13) trong cơ sở dữ liệu thuộc tính, sau khi thực hiện biến động bản đồ sẽ bị xóa đi và được tách thành hai dòng mới.....	66
Hình 3.19. Chức năng quản lý lịch sử biến động của thửa 177 (13)	66