

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



MAI NGỌC TÚ

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG HỒ SƠ
ĐỊA CHÍNH DẠNG SỐ CHO XÃ TÂN THỊNH,
HUYỆN ĐỊNH HÓA, TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2016

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



MAI NGỌC TÚ

**NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG HỒ SƠ
ĐỊA CHÍNH DẠNG SỐ CHO XÃ TÂN THỊNH,
HUYỆN ĐỊNH HÓA, TỈNH THÁI NGUYÊN**

*Ngành: Quản lý đất đai
Mã số ngành: 60 85 01 03*

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Trần Quốc Hưng

THÁI NGUYÊN - 2016

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 Ngọc Tú

LỜI CẢM ƠN

Luận văn được hoàn thành với sự giúp đỡ nhiệt tình của nhiều cá nhân và các cơ quan nghiên cứu. Trước hết, tác giả xin chân thành cảm ơn thầy **PGS.TS. Trần Quốc Hưng**, người đã chỉ bảo, hướng dẫn tận tình trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

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, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Định Hóa, Ủy ban nhân dân xã Tân Thịnh trong việc phối hợp và tạo điều kiện giúp đỡ thực hiện đề tài.

Trong quá trình hoàn thành luận văn, tác giả còn nhận được sự giúp đỡ tận tình và chu đáo của cán bộ, nhân viên Văn phòng đăng ký đất đai - Sở TN&MT tỉnh Thái Nguyên, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Định Hóa cùng với Ban chủ nhiệm và các thầy cô giáo trong khoa Quản lý Tài nguyên trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

Xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 9 năm 2016

Tác giả luận văn

Mai Ngọc Tú

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 của đề tài | 1 |
| 2. Mục tiêu nghiên cứu..... | 2 |
| 3. Ý nghĩa của đề tài..... | 2 |
| Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU | 4 |
| 1.1. Cơ sở khoa học của đề tài | 4 |
| 1.1.1. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai | 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. Nội dung hồ sơ địa chính | 6 |
| 1.2.3. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với công tác quản lý đất đai | 8 |
| 1.3. Các thành phần và nội dung hệ thống hồ sơ địa chính ở nước ta hiện nay.... | 10 |
| 1.3.1. Hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết..... | 10 |
| 1.3.2. Hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý..... | 11 |
| 1.3.3. Hồ sơ địa chính dạng số (cơ sở dữ liệu địa chính số) | 15 |
| 1.4. Hồ sơ địa chính của một số nước trên thế giới | 16 |
| 1.4.1. Hồ sơ địa chính của Úc | 17 |
| 1.4.2. Hồ sơ địa chính của Malaysia | 18 |
| 1.4.3. Hồ sơ địa chính của Thụy Điển..... | 19 |
| 1.5. Xu hướng trong quá trình hoàn thiện hồ sơ địa chính ở Việt Nam | 21 |

| | |
|--|-----------|
| Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU | 25 |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu..... | 25 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 25 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 25 |
| 2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu | 25 |
| 2.2.1. Địa điểm | 25 |
| 2.2.2. Thời gian nghiên cứu | 25 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 25 |
| 2.3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội xã Tân Thịnh, huyện Định Hóa..... | 25 |
| 2.3.2. Đánh giá thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn xã Tân Thịnh, huyện Định Hóa | 25 |
| 2.3.3. Đánh giá thực trạng thông tin đất đai trên hệ thống hồ sơ địa chính dạng giấy của xã Tân Thịnh | 25 |
| 2.3.4. Nghiên cứu xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, ứng dụng phần mềm Vilis lập hồ sơ địa chính dạng số xã Tân Thịnh..... | 26 |
| 2.3.5. Nhận xét và đánh giá kết quả ứng dụng phần mềm Vilis | 26 |
| 2.3.6. Giải pháp hoàn thiện hồ sơ địa chính xã Tân Thịnh, huyện Định Hóa | 26 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 26 |
| 2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu..... | 26 |
| 2.4.2. Phương pháp đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính | 27 |
| 2.4.3. Phương pháp xây dựng và xử lý số liệu, thu thập và tổng hợp dữ liệu..... | 34 |
| 2.4.4. Phương pháp chuyên gia | 34 |
| 2.4.5. Phương pháp kiểm nghiệm thực tế | 34 |

| | |
|--|----|
| Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN | 35 |
| 3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và Thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn xã Tân Thịnh, huyện Định Hóa..... | 36 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên | 36 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội | 38 |
| 3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội..... | 40 |
| 3.1.4. Đánh giá thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn xã Tân Thịnh, huyện Định Hóa | 41 |
| 3.2. Đánh giá thực trạng thông tin đất đai trên hệ thống hồ sơ địa chính dạng giấy của xã Tân Thịnh | 45 |
| 3.3. Nghiên cứu xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, ứng dụng phần mềm Vilis lập hồ sơ địa chính dạng số xã Tân Thịnh..... | 49 |
| 3.3.1. Chính lý, biên tập bản đồ địa chính | 49 |
| 3.3.2. Ứng dụng phần mềm Vilis lập hồ sơ địa chính dạng số | 63 |
| 3.3.3. Ứng dụng hồ sơ địa chính dạng số phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai..... | 63 |
| 3.4. Nhận xét và đánh giá kết quả ứng dụng phần mềm Vilis và Giải pháp hoàn thiện hồ sơ địa chính xã Tân Thịnh, huyện Định Hóa | 64 |
| 3.4.1. Nhận xét và đánh giá kết quả ứng dụng phần mềm Vilis | 64 |
| 3.4.2. Giải pháp hoàn thiện hồ sơ địa chính xã Tân Thịnh, huyện Định Hóa..... | 66 |
| 3.5. Đánh giá Cơ sở dữ liệu địa chính xã Tân Thịnh, huyện Định Hóa sau khi xây dựng hoàn thành | 68 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 69 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 71 |
| PHỤ LỤC | 73 |

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

| | | |
|---------|---|-----------------------------------|
| BDĐC | : | 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 |
| QSD | : | Quyền sử dụng |
| TN&MT | : | Tài nguyên và Môi trường |
| UBND | : | Ủy ban nhân dân |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | | |
|------------|---|----|
| Bảng 3.1. | Diện tích và cơ cấu các loại đất chính ở xã Tân Thịnh năm 2014... 41 | 41 |
| Bảng 3.2. | Biến động diện tích sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2015 | 42 |
| Bảng 3.3. | Kết quả công tác cấp GCN QSD đất của xã Tân Thịnh và các xã, thị trấn thuộc huyện Định Hóa năm 2015 | 43 |
| Bảng 3.4. | Tình trạng sử dụng Bản đồ địa chính xã Tân Thịnh | 45 |
| Bảng 3.5. | Hệ thống hồ sơ địa chính xã Tân Thịnh..... | 46 |
| Bảng 3.6. | Kết quả thống kê các dạng biến động đất đai xã Tân Thịnh giai đoạn (2010-2015)..... | 47 |
| Bảng 3.7. | Bảng tổng hợp thông tin về đất đai trên bản đồ địa chính xã Tân Thịnh | 52 |
| Bảng 3.8. | Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về người sử dụng đất trên địa bàn xã Tân Thịnh | 53 |
| Bảng 3.9. | Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất trên địa bàn Xã Tân Thịnh | 54 |
| Bảng 3.10. | Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp trên địa bàn Xã Tân Thịnh | 55 |
| Bảng 3.11. | Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn Xã Tân Thịnh | 56 |
| Bảng 3.12. | Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về thửa đất có mục đích chưa sử dụng trên địa bàn Xã Tân Thịnh..... | 57 |
| Bảng 3.13. | Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về tình trạng pháp lý của thửa đất trên địa bàn xã Tân Thịnh | 58 |
| Bảng 3.14. | Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu về nguồn gốc đất đai trên địa bàn Xã Tân Thịnh..... | 59 |
| Bảng 3.15. | Kết quả xây dựng các loại tài liệu về hồ sơ địa chính từ cơ sở dữ liệu địa chính dạng số Xã Tân Thịnh | 63 |

DANH MỤC CÁC HÌNH

| | | |
|-----------|--|----|
| Hình 2.1. | Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số | 28 |
| Hình 2.2. | Quy trình công tác đo đạc chính lý bổ sung bản đồ địa chính | 30 |
| Hình 2.3. | Giao diện chuyển dữ liệu Famis sang ViLIS | 34 |
| Hình 3.1. | Mô hình thành phần của cơ sở dữ liệu địa chính số | 51 |
| Hình 3.2. | Công cụ nhập dữ liệu từ Excel của ViLIS..... | 61 |
| Hình 3.3. | Kết quả hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính số xã Tân Thịnh - huyện Định Hóa đưa vào phục vụ công tác quản lý đất đai..... | 62 |