

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

DƯƠNG HÀ PHƯƠNG THẢO



Tên chuyên đề:

**XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH SỐ PHỤC VỤ CÔNG
TÁC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI TẠI XÃ QUANG SƠN, HUYỆN ĐỒNG HỖ,
TỈNH THÁI NGUYÊN**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Hệ đào tạo:

Chính quy

Chuyên ngành:

Quản lý đất đai

Khoa:

Quản lý tài nguyên

Khóa học:

2015 - 2019

Thái Nguyên

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

DƯƠNG HÀ PHƯƠNG THẢO



Tên chuyên đề:

**XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH SỔ PHỤC VỤ CÔNG
TÁC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI TẠI XÃ QUANG SƠN, HUYỆN ĐỒNG HỖ,
TỈNH THÁI NGUYÊN**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Hệ đào tạo:

Chính quy

Chuyên ngành:

Quản lý đất đai

Lớp:

K47 – QLDDN02

Khoa:

Quản lý tài nguyên

Khóa học:

2015 - 2019

Giảng viên hướng dẫn:

PGS.TS Phan Đình Bình

Thái Nguyên

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian từ khi bắt đầu học tập ở giảng đường đến nay em đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ rất nhiều của quý thầy cô, gia đình và bạn bè.

Trước tiên em xin gửi lời cảm ơn chân thành sâu sắc tới các thầy, cô giáo trong trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên nói chung và các thầy cô giáo trong khoa Quản lý Tài Nguyên và bộ môn Quản lý Đất đai nói riêng đã tận tình giảng dạy dỗ em trong thời gian qua.

Đặc biệt em xin gửi lời cảm ơn đến thầy PGS.TS Phan Đình Bình, thầy đã tận tình giúp đỡ, trực tiếp chỉ bảo, hướng dẫn em trong suốt quá trình thực hiện đề tài. Trong thời gian làm việc với thầy, em không ngừng tiếp thu thêm nhiều kiến thức bổ ích mà còn học tập được tinh thần làm việc, thái độ nghiên cứu khoa học nghiêm túc, hiệu quả, đây là nền tảng cho tương lai của em.

Đồng thời em xin chân thành cảm ơn các cô, các chú, các anh, các chị tại Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã tạo điều kiện giúp đỡ em trong việc cung cấp thông tin cũng như đóng góp ý kiến có liên quan đến việc nghiên cứu, giúp em hoàn thành tốt đề tài tốt nghiệp của mình.

Sau cùng em xin gửi lời cảm ơn chân thành tới gia đình, bạn bè đã động viên, đóng góp ý kiến và là chỗ dựa tinh thần vững chắc cho em trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành đề tài.

Với thời gian và khả năng còn hạn chế, đề tài không thể tránh khỏi những thiếu sót. Em mong nhận được sự góp ý chân tình từ các thầy cô và các bạn.

Em xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày

Sinh viên

Dương Hà Phương Thảo

MỤC LỤC

Phần 1 MỞ ĐẦU	1
1.1. Đặt vấn đề	1
1.2. Mục tiêu nghiên cứu	2
Phần 2 TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
2.1. Hệ thống hồ sơ địa chính	3
2.1.1. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với quản lý đất đai	3
2.2.2. Các thành phần và nội dung hệ thống hồ sơ địa chính ở nước ta hiện nay	7
2.2. Hồ sơ địa chính của một số nước trên thế giới	16
2.2.1. Hồ sơ địa chính của Thụy Điển	16
2.2.2. Hồ sơ địa chính của Úc	17
2.3. Xu hướng trong quá trình hoàn thiện hồ sơ địa chính ở Việt Nam	19
Phần 3 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	28
3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	28
3.2. Địa điểm và thời gian tiến hành nghiên cứu	28
3.3 Nội dung nghiên cứu:	28
3.4. Phương pháp nghiên cứu	29
Phần 4 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	30
4.1. Khái quát tình hình cơ bản của xã Quang Sơn	30
4.1.1. Điều kiện tự nhiên xã Quang Sơn	30
4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội xã Quang Sơn	32
4.1.3. Thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn xã	33
4.1.4. Hiện trạng sử dụng đất xã Quang Sơn	35
4.2. Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính xã Quang Sơn	36
4.2.1. Thực trạng cơ sở dữ liệu địa chính xã Quang Sơn:	36

4.2.2. Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính xã Quang Sơn	37
4.3. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số cho xã Quang Sơn	22
4.3.1. Phần mềm để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số	22

4.3.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính	45
4.3.3. Khai thác cơ sở dữ liệu địa chính số phục vụ quản lý đất đai	50
4.3.4. Nhận xét và đánh giá kết quả đạt được	57
4.3.5. Đề xuất giải pháp thực hiện	58
4.4. Giải pháp hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính xã Quang Sơn	60
4.4.1. Nguyên nhân, khó khăn, tồn tại	60
Phần 5 KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	62
5.1 Kết luận	62
5.2. Kiến nghị	62
TÀI LIỆU THAM KHẢO	64

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Quang Sơn (từ năm 2015 đến 2017)	33
Bảng 2.2. Diện tích và cơ cấu các loại đất chính ở xã Quang Sơn năm 2018 .	35

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Mô hình thành phần của cơ sở dữ liệu địa chính số	23
Hình 3.2. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số	24
Hình 3.3 Quy trình công tác đo đạc chỉnh lý bổ xung bản đồ địa chính	40
Hình 3.5: Mối quan hệ giữa các thực thể trong cơ sở dữ liệu thuộc tính của ViLIS 2.0	47
Hình 3.6: Các bước cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu thuộc tính	48
Hình 3.8: Sơ đồ chức năng của Modul Đăng ký biến động và quản lý biến động ..	51
Hình 3.9: Quy trình kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận	52
Hình 3.10: Công cụ tìm kiếm theo chủ của ViLIS	52
Hình 3.11: Thông tin ban đầu về chủ sử dụng là ông Triệu Văn Bình	53
Hình 3.12: Chức năng cập nhật thông tin của ViLIS	54
Hình 3.13: Chức năng cập nhật thông tin của ViLIS	54
Hình 3.14: Quy trình thực hiện biến động tách thửa	56

Phần 1

MỞ ĐẦU

1.1. Đặt vấn đề

Từ ngàn đời xưa cho đến nay: đất đai đã là nguồn tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng. Bên cạnh đó đất đai còn là tài nguyên đặc biệt: nếu biết sử dụng hợp lý, đúng với các quy luật tự nhiên thì đây là nguồn tài nguyên “vô hạn” cho ta ngày càng nhiều của cải vật chất và các nhu yếu phẩm thiết yếu của cuộc sống. Ngược lại nếu sử dụng không hợp lý trái với các quy luật tự nhiên thì nguồn tài nguyên đất đai sẽ ngày một cạn kiệt bởi các hiện tượng như: xói mòn đất, bạc màu hoá, sa mạc hoá...và hầu như không có khả năng phục hồi.

Trong điều kiện thực tế nước ta có chỉ có một phần tư diện tích tự nhiên là đồng bằng còn lại là đồi núi, do vậy quỹ đất đai của nước ta nhìn chung là hạn hẹp. Tuy nhiên nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng cả về số lượng và chất lượng, điều này đã tạo sức ép rất lớn đối với công tác quản lý sử dụng đất đai cả ở cấp vĩ mô và ở cấp vi mô. Để quản lý đất đai có hiệu quả thì hệ thống hồ sơ địa chính có một vai trò hết sức quan trọng vì đây là cơ sở pháp lý để thực hiện các công tác quản lý Nhà nước về đất đai như: đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động, quy hoạch sử dụng đất chi tiết,... Bên cạnh đó hồ sơ địa chính cũng góp phần quan trọng giúp quản lý thị trường bất động sản, cung cấp các thông tin thuộc tính và pháp lý liên quan đến bất động sản tham gia giao dịch ví dụ như bất động sản có đủ điều kiện tham gia giao dịch hay không, bất động sản đó có những hạn chế gì về quyền khi tham gia giao dịch,...

Tầm quan trọng của hồ sơ địa chính đã được khẳng định. Tuy nhiên thực trạng hệ thống Hồ sơ địa chính của nước ta nói chung và của xã Quang

Son, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên nói riêng vẫn còn nhiều bất cập và bức xúc cần giải quyết. Cùng với xu thế của tỉnh đang trong quá trình đô thị hóa mạnh mẽ, các quan hệ đất đai ngày càng trở nên phức tạp và đa dạng, nhưng xã Quang Sơn chưa có hệ thống bản đồ địa chính chính quy, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi biến động đất đai không đầy đủ, không được cập nhật thường xuyên đồng bộ ở ba cấp. Hệ thống hồ sơ địa chính không đầy đủ, không có tính cập nhật nên công tác quản lý đất đai của xã trong một thời gian dài từ trước đến nay gặp rất nhiều khó khăn.

Với mong muốn góp phần giải quyết vấn đề bức xúc nêu trên, em đã đi đến quyết định lựa chọn đề tài ***“Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số phục vụ công tác quản lý đất đai tại xã Quang Sơn, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên”***.

1.2. Mục tiêu nghiên cứu

- + Nghiên cứu thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính xã Quang Sơn.
- + Xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính số cho xã Quang Sơn.
- + Đề xuất một số giải pháp phù hợp với tình hình thực tế nhằm hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính xã Quang Sơn.

1.3. Ý nghĩa của đề tài

- Trong học tập và nghiên cứu khoa học: Thực tập tốt nghiệp là cơ hội tốt để hệ thống và củng cố lại kiến thức đã được học trong nhà trường và áp dụng vào thực tiễn công việc.
- Trong thực tiễn: Phục vụ trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Phần 2

TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU

2.1. Hệ thống hồ sơ địa chính

2.1.1. Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với quản lý đất đai

Khái niệm hệ thống hồ sơ địa chính

Hồ sơ địa chính là hệ thống các tài liệu, số liệu, bản đồ, sổ sách v.v... chứa đựng những thông tin cần thiết về đất đai để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý của mình. Hệ thống tài liệu này được thiết lập trong quá trình đo đạc, thành lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai ban đầu và đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tùy thuộc vào tính chất của từng loại tài liệu và đặc điểm sử dụng của chúng mà hệ thống tài liệu trong hồ sơ địa chính được chia thành 2 loại :

- + Hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết
- + Hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý.

Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với công tác quản lý đất đai

Hồ sơ địa chính có vai trò rất quan trọng đối với công tác quản lý đất đai điều này được thể hiện thông qua sự trợ giúp của hệ thống đối với các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai.

Hệ thống hồ sơ địa chính trợ giúp cho các nhà quản lý trong quá trình ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý sử dụng đất đai và tổ chức thi hành các văn bản đó. Thông qua hệ thống hồ sơ địa chính mà trực tiếp là sổ đăng ký biến động đất đai nhà quản lý sẽ nắm được tình hình biến động đất đai và xu hướng biến động đất đai từ cấp vi mô cho đến cấp vĩ mô. Trên cơ sở thống kê và phân tích xu hướng biến động đất đai kết hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của từng cấp nhà quản lý sẽ hoạch định và đưa

ra được các chính sách mới phù hợp với điều kiện thực tế nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại từng cấp. Ví dụ thông qua thống kê, phân tích tình hình biến động sử dụng đất của thành phố Hải Phòng trong giai đoạn 5 năm từ năm

2000 đến năm 2005 nhà quản lý nhận thấy xu hướng biến động chủ yếu ở thành phố là từ đất nông nghiệp sang đất phục vụ cho công nghiệp và dịch vụ. Dựa trên kết quả của quá trình phân tích xu hướng biến động kết hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của thành phố giai đoạn 10 năm từ 2006 đến 2015 là tiếp tục đẩy mạnh phát triển công nghiệp và dịch vụ, nhà quản lý sẽ đưa ra các chính sách mới để tiếp tục đẩy mạnh sự phát triển của ngành công nghiệp và dịch vụ. Một số chính sách mới có thể là: khuyến khích các nhà đầu tư trong nước, ngoài nước đầu tư vào Hải Phòng bằng cách giảm thuế xuất khẩu cho các mặt hàng công nghiệp. Không thu tiền thuê đất 3 tháng đầu đối với các doanh nghiệp mới thành lập trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ.

Hệ thống hồ sơ địa chính trợ giúp cho công tác thành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Nếu như bản đồ địa chính được cập nhật thường xuyên thì nhà quản lý chỉ cần khái quát hóa là thu được nội dung chính của bản đồ hiện trạng sử dụng đất với độ tin cậy rất cao. Hơn thế nữa với sự trợ giúp của công nghệ thông tin thì công việc này trở nên dễ dàng hơn rất nhiều, thậm chí chúng ta có thể lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất từng năm chứ không phải là 5 năm một lần như quy định hiện hành.

Hệ thống hồ sơ địa chính trợ giúp công tác quy hoạch sử dụng đất. Quy hoạch sử dụng đất là một trong ba công cụ quan trọng để quản lý sử dụng đất ở cả cấp vi mô và vĩ mô. Tuy nhiên vấn đề quy hoạch không khả thi hiện nay đang là vấn đề nhức nhối. Nguyên nhân cho thực trạng này thì có nhiều nhưng một trong số những nguyên nhân chính là do hệ thống hồ sơ địa chính không cung cấp đầy đủ thông tin cho nhà quy hoạch, đặc biệt là đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết đòi hỏi chi tiết đến từng thửa đất, nghĩa là nhà quy hoạch phải nắm được các đối tượng quy hoạch (đường giao thông, sân vận động, nhà văn hóa,...) trong phương án quy hoạch sẽ cất vào những thửa nào, diện tích là bao nhiêu và đó là loại đất gì,...? Để trả lời được những câu hỏi này thì phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

phải được xây dựng trên nền là bản đồ Địa chính chính quy. Bên cạnh đó những thông tin liên quan như: chủ sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính,... liên quan đến những thửa đất phải thu hồi cũng sẽ được cung cấp từ hồ sơ địa chính. Bởi vậy để xây dựng được một phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết thì hồ sơ địa chính đóng vai trò rất quan trọng. Sau khi thành lập được phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết thì hồ sơ địa chính cũng là công cụ chính giúp giám sát việc thực hiện phương án quy hoạch.

Trong những năm gần đây do các quan hệ về đất đai ngày càng trở nên phức tạp bởi vậy yêu cầu quản lý các nội dung như: đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng ngày càng trở nên khó khăn. Đặc biệt là vấn đề thu hồi đất đai, giải phóng mặt bằng để phục vụ cho các dự án liên quan đến đất đai. Nguyên nhân chính của vấn đề này là do giá đất bồi thường không sát với giá thị trường. Để giải quyết vấn đề này thì hồ sơ địa chính cần hướng tới quản lý cả vấn đề giá đất. Một vấn đề khác cũng đang rất nan giải ở các khu vực ven đô, nơi mà tốc độ đô thị hóa đang diễn ra mạnh mẽ đó là tình trạng chuyển mục đích sử dụng đất trái với quy hoạch: người dân tự ý chuyển đất nông nghiệp, ao hồ thành đất thổ cư, nhiều trường hợp khi phát hiện thì đã là “chuyện đã rồi”. Dẫn đến tình trạng này là do cơ quan quản lý đất đai địa phương không có được hệ thống hồ sơ địa chính phản ánh đúng thực trạng để kịp thời quản lý.

Các cơ quan quản lý đất đai không chỉ có các công tác quản lý Nhà nước về đất đai mang tính chất định kỳ như: quy hoạch sử dụng đất, thống kê kiểm kê đất đai, mà còn có những công việc mang tính thường xuyên như: giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai. Thực tế có nhiều trường hợp tranh chấp đất đai giữa các hộ gia đình cá nhân dẫn đến tình trạng kiện tụng kéo dài và khiếu kiện vượt cấp do phương án giải quyết của chính quyền không có căn cứ pháp lý rõ ràng và thống nhất. Đây là nguyên nhân

làm cho người tham gia tranh tụng không đồng ý với phương án giải quyết. Để giải quyết dứt điểm tranh chấp liên quan đến đất đai ở cấp cơ sở thì hệ thống hồ sơ địa chính phải được hoàn thiện đầy đủ và là cơ sở pháp lý vững chắc cho những quyết định giải quyết tranh chấp.

Hệ thống hồ sơ địa chính còn giúp tạo lập kênh thông tin giữa Nhà nước và nhân dân. Nhân dân có điều kiện tham gia vào quá trình giám sát các hoạt động quản lý đất đai của cơ quan Nhà nước và hoạt động sử dụng đất của các chủ sử dụng đất. Điều này sẽ giúp hạn chế các việc làm sai trái của người quản lý và của người sử dụng. Ví dụ nhờ có thông tin địa chính về quy hoạch sử dụng đất người dân sẽ phát hiện được các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trái với quy hoạch của một số cá nhân, kịp thời báo với cơ quan nhà nước để có biện pháp xử lý tránh tình trạng “sự đã rồi”.

Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với công tác quản lý thị trường bất động sản

Hệ thống hồ sơ địa chính không chỉ phục vụ cho công tác quản lý đất đai mà nó còn trợ giúp quản lý thị trường bất động sản.

Hệ thống hồ sơ địa chính giúp minh bạch hóa thị trường bất động sản. Một trong những nguyên nhân làm cho thị trường bất động sản ở nước ta nói chung và thị trường bất động sản trên địa bàn xã Quang Sơn nói riêng, bị đánh giá là thiếu minh bạch, là do nguồn gốc của các bất động sản khi tham gia vào thị trường là không rõ ràng và quá trình xác minh nguồn gốc thường mất nhiều thời gian với những thủ tục rườm rà. Trên thị trường hiện nay có những bất động sản gồm nhà và đất trên thực tế đang nằm trong khu vực bị giải tỏa,

hoặc được xây dựng trái phép không theo quy hoạch, cũng có những bất động sản là đất nhưng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chủ sử dụng phải đóng 100% tiền sử dụng đất. Tuy nhiên các thông tin này bị các đối tượng xấu bưng bít và vẫn được đưa vào giao dịch trên thị trường như bình thường. Để hướng tới minh bạch hóa thị trường bất động sản cần phải có

một hệ thống hồ sơ địa chính đầy đủ làm cơ sở để cơ quan quản lý đất đai cung cấp thông tin cho người sử dụng đất về các mặt: tình trạng pháp lý, nghĩa vụ tài chính, và các điều kiện tự nhiên cũng như kinh tế xã hội của các bất động sản trên thị trường, giúp cho người sử dụng đất có quyết định đầu tư đúng đắn.

Thị trường bất động sản hiện nay còn bị ảnh hưởng mạnh bởi yếu tố đầu cơ. Tình trạng đầu cơ đã làm cho giá của bất động sản trên thị trường bị đẩy lên quá cao không đúng với giá trị thực, hệ lụy của vấn đề là cung và cầu không gặp nhau và làm cho các giao dịch trên thị trường không được sôi động như nhu cầu vốn có của nó. Để giải quyết vấn đề này cần có nhiều biện pháp tổng hợp và có sự tham gia của nhiều cơ quan ban ngành hữu quan, trong số các biện pháp thì xây dựng một hệ thống hồ sơ địa chính với cơ sở dữ liệu hoàn chỉnh là biện pháp cấp bách cần thực hiện. Khi khai thác cơ sở dữ liệu nhà quản lý sẽ nắm được các chủ sử dụng chỉ chiếm đất để không mà không kinh doanh, đầu tư cơ sở hạ tầng đúng tiến độ như thỏa thuận trong hợp đồng hoặc các chủ sử dụng sở hữu cùng lúc nhiều bất động sản, đây là một trong các dấu hiệu của việc đầu cơ, trên cơ sở đó đưa ra các biện pháp về chính sách, tài chính,... nhằm điều tiết thị trường. Ví dụ như đối với các chủ sử dụng chỉ chiếm đất mà không thực hiện đầu tư, hay kinh doanh đúng với tiến độ của hợp đồng đã thỏa thuận thì sẽ đánh thuế lũy tiến theo thời gian vượt ra khỏi thời gian thực hiện hợp đồng: chậm 3 tháng sẽ đánh thuế 2% trên tổng số tiền thuê đất, chậm 6 tháng đánh thuế 4% trên tổng số tiền thuê đất.

2.2.2. Các thành phần và nội dung hệ thống hồ sơ địa chính ở nước ta hiện nay

Hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết

Hồ sơ tài liệu gốc là căn cứ pháp lý duy nhất làm cơ sở xây dựng và quyết định chất lượng hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý. Nó bao gồm các loại tài liệu sau :

* Các tài liệu gốc hình thành trong quá trình đo đạc, lập bản đồ địa chính bao gồm: toàn bộ thành quả giao nộp sản phẩm theo Luận chứng kinh tế - kĩ thuật được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

* Các tài liệu gốc hình thành trong quá trình đăng ký ban đầu, đăng ký biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm:

+ Các giấy tờ do chủ sử dụng đất giao nộp khi kê khai đăng ký như: đơn kê khai đăng ký, các giấy tờ pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất (Quyết định giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ở những giai đoạn trước, giấy tờ chuyển nhượng đất đai v.v...) các giấy tờ có liên quan đến nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước mà người sử dụng đất đã thực hiện v.v... Cụ thể gồm các loại sau:

Loại thứ nhất: Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30/04/1975 cho người có quyền sở hữu nhà, sử dụng đất mà người ấy vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay và không có tranh chấp :

- Bảng khoán điền thổ (đất thổ cư) có ghi rõ trên đất có nhà; Văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà và đất) có chứng nhận của Phòng chứng khế Sài Gòn, đã trước bạ (đối với trường hợp việc đoạn mãi này chưa được đăng ký vào bảng khoán điền thổ).

- Giấy phép cho xây cất nhà hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc được cấp bởi cơ quan thẩm quyền của chế độ cũ: Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng tỉnh Gia Định hoặc của các tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà có chính quyền chế độ cũ thị thực hoặc chứng nhận đã trước bạ; Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà đã trước bạ.

Loại thứ hai: Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30/04/1975 :
Quyết định, Giấy phép hay Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân

thành Phố, Ủy Ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở
Quản lý nhà đất và Công trình công cộng thành phố, Sở Nhà Đất thành phố,

Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố, huyện công nhận quyền sở hữu nhà (đã trước bạ) hoặc cho phép xây dựng nhà, đã trước bạ.

- Đối với Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 23/01/1992 đến ngày 06/10/1993 phải là Giấy phép xây dựng được cấp sau khi đã có giấy phép khởi công xây dựng.

- Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 15/10/1993 trở về sau phải kèm theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và chứng từ sở hữu nhà cũ (nếu là xây dựng trên nền nhà cũ) hoặc kèm chứng từ sử dụng đất hợp lệ theo hướng dẫn tại Công văn số 647/CV-ĐC (điểm 2, 3, 4, 7, 8, 9 của Mục I và toàn bộ Mục II) ngày 31/05/1995 của Tổng cục Địa chính (nếu là xây dựng trên đất trống) mới được coi là hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

- Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 01/01/1995 phải được trước bạ theo quy định.

- Các giấy phép ủy quyền (sở hữu) nhà do Sở Nhà đất thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện đã cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà cho người thụ ủy và đã làm thủ tục trước bạ chuyển quyền.

- Quyết định cấp phó bản chủ quyền nhà của các cơ quan có thẩm quyền (thay thế bản chính).

- Quyết định hoặc giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện cấp, công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà tại khu vực nông thôn trước khi có quyết định chuyển thành đô thị của cơ quan có thẩm quyền hoặc ngoài khu nội thị trấn tại các huyện, đã trước bạ.

- Các loại giấy tờ nêu tại Khoản 2 điều này, nếu có yêu cầu phải trước bạ mà chưa thực hiện và hiện trạng nhà, đất không thay đổi thì nay được trước bạ theo quy định của pháp luật.

Loại thứ ba: Giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận trước và sau ngày 30/04/1975 phải kèm theo chứng từ hợp lệ của chủ cũ được quy định tại

khoản 1 và khoản 2 nêu trên :

- Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được lập tại phòng Công chứng Sài Gòn, tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và đã trước bạ.

- Bản án hoặc quyết định của Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đã có hiệu lực pháp luật và đã trước bạ.

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà lập tại cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện nơi có căn nhà tọa lạc, đã nộp lệ phí trước bạ và đăng ký tại Sở địa chính - Nhà đất, Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất (nay thuộc Sở Tài Nguyên - Môi trường) hoặc Ủy ban nhân dân huyện, Phòng Quản lý đô thị huyện trước đây.

- Văn bản bán đấu giá bất động sản có chứng nhận của Công chứng viên và bản án, quyết định, văn bản có liên quan của Tòa án, Cơ quan thi hành án, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, đã trước bạ và đăng ký tại Sở địa chính - Nhà đất, Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất trong trường hợp nhà mua qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc mua phát mãi của cơ quan thi hành án.

Loại thứ tư: Trường hợp các chứng từ nêu tại điều này chỉ rõ diện tích đất khuôn viên nhà ở thì cả diện tích đất khuôn viên đó được coi là có giấy tờ hợp lệ

+Hồ sơ tài liệu được hình thành trong quá trình thẩm tra xét duyệt đơn kê khai đăng ký của cấp xã, cấp huyện.

+Các văn bản pháp lý của cấp có thẩm quyền trong thực hiện đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như quyết định thành lập Hội đồng đăng ký đất đai, biên bản xét duyệt của hội đồng, quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định xử lý các vi phạm pháp luật đất đai

V.V...

+Hồ sơ kiểm tra kỹ thuật, nghiệm thu sản phẩm đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.[4]

Hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý

Bên cạnh hồ sơ gốc dùng lưu trữ và tra cứu khi cần thiết còn có hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý. Hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý gồm các loại tài liệu như sau: * Bản đồ địa chính

Trong hệ thống tài liệu hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên cho quản lý thì bản đồ địa chính là loại tài liệu quan trọng nhất. Bởi bản đồ địa chính cung cấp các thông tin không gian đầu tiên của thửa đất như vị trí, hình dạng, ranh giới thửa đất, ranh giới nhà, tứ cận,.. Những thông tin này giúp nhà quản lý hình dung về thửa đất một cách trực quan. Bên cạnh các thông tin không gian bản đồ địa chính còn cung cấp các thông tin thuộc tính quan trọng của thửa đất và tài sản gắn liền trên đất như: loại đất, diện tích pháp lý, số hiệu thửa đất, loại nhà,... Bản đồ địa chính gồm hai loại: Bản đồ địa chính cơ sở và bản đồ địa chính chính quy

+Bản đồ địa chính cơ sở: là bản đồ nền cơ bản để đo vẽ bổ xung thành bản đồ địa chính. Bản đồ địa chính cơ sở thành lập bằng các phương pháp đo vẽ có sử dụng ảnh chụp từ máy bay kết hợp với đo vẽ bổ xung ở thực địa. Bản đồ địa chính cơ sở được đo vẽ kín ranh giới hành chính và kín khung mảnh bản đồ.

Bản đồ địa chính cơ sở là tài liệu cơ bản để biên tập, biên vẽ và đo vẽ bổ xung thành bản đồ địa chính theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn; được lập phủ kín một hay một số đơn vị hành chính cấp xã, huyện, tỉnh; để thể hiện hiện trạng vị trí, diện tích, hình thể của các ô, thửa có tính ổn định lâu dài, để xác định ở thực địa của một hoặc một số thửa đất có loại đất theo chỉ tiêu thống kê khác nhau hoặc cùng một chỉ tiêu thống kê.

+Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Bản đồ địa chính được thành lập bằng các

phương pháp: đo vẽ trực tiếp ở thực địa, biên tập, biên vẽ từ bản đồ địa chính cơ sở được đo vẽ bổ xung để vẽ trọn các thửa đất, xác định loại đất của mỗi thửa theo các chỉ tiêu thống kê của từng chủ sử dụng trong mỗi mảnh bản đồ và được hoàn chỉnh để lập hồ sơ địa chính.

Bản đồ địa chính được lập theo chuẩn kỹ thuật thống nhất trên hệ thống tọa độ nhà nước. Trong công tác thành lập và quản lý hồ sơ địa chính bản đồ địa chính là một trong những tài liệu quan trọng, được sử dụng, cập nhật thông tin một cách thường xuyên. Căn cứ vào bản đồ địa chính để làm cơ sở giao đất, thực hiện đăng ký đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở đô thị nói riêng. Xác nhận hiện trạng, thể hiện biến động và phục vụ cho chỉnh lý biến động của từng loại đất trong đơn vị hành chính cấp xã (phường, thị trấn). Làm cơ sở để thanh tra tình hình sử dụng đất và giải quyết tranh chấp đất đai.

+ Bản đồ địa chính gồm các thông tin:

- Thông tin về thửa đất gồm vị trí, kích thước, hình thể, số thứ tự, diện tích, loại đất;

- Thông tin về hệ thống thủy văn, thủy lợi gồm sông, ngòi, kênh, rạch, suối, đê, đập....

- Thông tin về đường giao thông gồm đường bộ, đường sắt, cầu;

- Mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới hành lang an toàn công trình, điểm tọa độ địa chính, địa danh và các ghi chú thuyết minh.

+ Bản đồ địa chính phải chỉnh lý trong các trường hợp:

- Có thay đổi số hiệu thửa đất;

- Tạo thửa đất mới;

- Thửa đất bị sạt lở tự nhiên làm thay đổi ranh giới thửa;

- Thay đổi loại đất;
- Đường giao thông; công trình thuỷ lợi theo tuyến; sông, ngòi, kênh, rạch suối được tạo lập mới hoặc có thay đổi về ranh giới;

- Có thay đổi về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, địa danh và các ghi chú thuyết minh trên bản đồ;

- Có thay đổi về mốc giới hành lang an toàn công trình.

*** Sổ mục kê đất đai**

+ Sổ mục kê đất đai: là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi về các thửa đất, đối tượng chiếm đất nhưng không có ranh giới khép kín trên tờ bản đồ và các thông tin có liên quan đến quá trình sử dụng đất. Sổ mục kê đất đai được lập để quản lý thửa đất, tra cứu thông tin về thửa đất và phục vụ thống kê, kiểm kê đất đai.

+ Sổ mục kê gồm các thông tin:

- Thửa đất gồm mã số, diện tích, loại đất, giá đất, tài sản gắn liền với đất, tên người sử dụng đất và các ghi chú về việc đo đạc thửa đất.

- Đường giao thông, công trình thủy lợi và các công trình khác theo tuyến mà có sử dụng đất hoặc có hành lang bảo vệ an toàn gồm tên công trình và diện tích trên tờ bản đồ.

- Sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến gồm tên đối tượng và diện tích trên tờ bản đồ.

- Sơ đồ thửa đất kèm theo sổ mục kê đất đai

+ Tất cả các trường hợp biến động phải chỉnh lý trên bản đồ địa chính thì đều phải chỉnh lý trên sổ mục kê để tạo sự thống nhất thông tin.

*** Sổ địa chính**

+ Sổ địa chính là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi về người sử dụng đất, các thửa đất của người đó đang sử dụng và tình

trạng sử dụng đất của người đó. Sổ địa chính được lập để quản lý việc sử dụng đất của người sử dụng đất và để tra cứu thông tin đất đai có liên quan đến từng người sử dụng đất.

+ Sổ địa chính gồm các thông tin:

- Tên và địa chỉ người sử dụng đất

- Thông tin về thửa đất gồm: số hiệu thửa đất, địa chỉ thửa đất, diện tích thửa đất phân theo hình thức sử dụng đất (sử dụng riêng hoặc sử dụng chung), mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, những hạn chế về quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai chưa thực hiện, số phát hành và số vào sổ cấp GCNQSDĐ.

- Những biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất.

+ Sổ địa chính phải chỉnh lý trong các trường hợp sau:

- Có thay đổi người sử dụng đất, người sử dụng đất được phép đổi tên.

- Có thay đổi số hiệu, địa chỉ, diện tích thửa đất, tên đơn vị hành chính nơi có đất.

- Có thay đổi hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất.

- Có thay đổi những hạn chế về quyền của người sử dụng đất.

- Có thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện.

- Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Sổ theo dõi biến động đất đai

+ Sổ theo dõi biến động đất đai được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn, sổ được lập để theo dõi các trường hợp có thay đổi trong sử dụng đất

gồm thay đổi kích thước và hình dạng thửa đất, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- + Sổ theo dõi biến động đất đai gồm các thông tin:
 - Tên và địa chỉ của người đăng ký biến động;
 - Thời điểm đăng ký biến động;
 - Số hiệu thửa đất có biến động;

- Nội dung biến động về sử dụng đất.

*** Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

+ Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sổ được lập để theo dõi các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất và chủ sử dụng đất đã đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thông tin:

- Họ tên người sử dụng đất
- Số phát hành giấy chứng nhận
- Ngày ký giấy chứng nhận
- Ngày giao giấy chứng nhận
- Chữ ký của người nhận giấy chứng nhận [5]

Hồ sơ địa chính dạng số (cơ sở dữ liệu địa chính số)

Do lượng thông tin cần lưu trữ cho mỗi thửa đất ngày càng tăng bởi vậy hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy tờ đã xuất hiện nhiều bất cập trong quá trình sử dụng như: khó khăn khi tra cứu thông tin, chỉnh lý biến động, khi thống kê, kiểm kê... Những khó khăn này sẽ được khắc phục rất nhiều nếu như hệ thống hồ sơ địa chính được tin học hóa. Để tạo hành lang pháp lý mở đường cho sự phát triển hệ thống hồ sơ địa chính dạng số trên quy mô toàn quốc, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành thông tư số 14/2014/TT-BTNMT có quy định về hồ sơ địa chính dạng số như sau:

Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, Sổ theo dõi biến động đất đai có nội dung được lập và quản lý trên máy tính dưới dạng số (sau đây gọi là cơ sở dữ liệu địa chính) để phục vụ cho quản lý đất đai ở cấp tỉnh, cấp huyện và được in trên giấy để phục vụ cho quản lý đất đai ở cấp xã.

Cơ sở dữ liệu địa chính bao gồm dữ liệu Bản đồ địa chính và các dữ liệu thuộc tính địa chính.

- Dữ liệu bản đồ địa chính được lập để mô tả các yếu tố tự nhiên có liên quan đến việc sử dụng đất.[2]

- Các dữ liệu thuộc tính địa chính được lập để thể hiện nội dung của Sổ mục kê đất đai, Sổ địa chính và Sổ theo dõi biến động đất đai quy định tại Điều 31 của Luật Đất đai.[3]

Hệ thống hồ sơ địa chính dù ở dạng giấy hay được tin học hóa đều nhằm mục đích quản lý nguồn tài nguyên đất mà đối tượng trực tiếp là các thửa đất.

2.2. Hồ sơ địa chính của một số nước trên thế giới

Trong xu hướng toàn cầu hóa và hội nhập quốc tế sâu rộng như hiện nay Việt Nam có điều kiện thiết lập quan hệ ngoại giao với nhiều quốc gia trên thế giới, đây là điều kiện thuận tiện để Việt Nam học hỏi kinh nghiệm tại các quốc gia phát triển trên nhiều lĩnh vực. Quản lý đất đai tại các nước phát triển và các nước có nền kinh tế mới nổi như Thụy Điển, Úc, Trung Quốc đã đạt đến mức độ tương đối hoàn thiện, đây là những mô hình quản lý Việt Nam cần nghiên cứu để tiếp thu các ưu điểm một cách chọn lọc sao cho phù hợp với tình hình thực tế hiện nay.

2.2.1. Hồ sơ địa chính của Thụy Điển

Thụy Điển một nước đã phát triển thuộc vùng bắc Âu, hệ thống hồ sơ địa chính của Thụy Điển có những ưu điểm sau:

Do Thụy Điển công nhận quyền sở hữu đất đai của người dân nên chỉ cần có một loại giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản (gồm: đất, nhà, tài sản gắn liền với đất). Điều này dẫn đến hệ quả: công tác đăng ký bất động sản và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản sẽ đơn giản hơn nhiều so với việc đăng ký quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ở Việt Nam.

Bên cạnh đó luật cũng quy định đăng ký bất động sản là bắt buộc và người mua phải đăng ký quyền sở hữu của mình trong vòng 3 tháng sau khi

mua. Từ thời điểm đó người mua được toàn quyền sở hữu. Quy định này sẽ giúp tránh được tình trạng có những giao dịch liên quan đến bất động sản mà

nhà quản lý không nắm được, mặt khác cũng giúp đảm bảo được các quyền lợi hợp pháp của chủ sở hữu. Vấn đề thời hạn đăng ký quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở Việt Nam hiện nay chưa được quy định trong luật nên vô hình trung tạo điều kiện cho các giao dịch ngầm diễn ra một cách thoải mái. Điều này dẫn đến thực trạng: người mua bất động sản cứ mua và cũng không mấy quan tâm đến việc đăng ký quyền sở hữu của mình.

Thụy Điển xây dựng được ngân hàng dữ liệu đất đai (LDBS) vào năm 1995, trong ngân hàng này mỗi đơn vị tài sản có các thông tin sau:

- Khu vực hành chính nơi có bất động sản, địa chỉ, vị trí trên trích lục bản đồ địa chính, toạ độ của bất động sản và các công trình xây dựng;
- Diện tích của bất động sản;
- Giá trị tính thuế;
- Tên, địa chỉ và số đăng ký công dân của chủ sở hữu, thông tin về việc có bất động sản đó khi nào và như thế nào;
- Sơ đồ công trình xây dựng và các quy định được áp dụng cho trường hợp cụ thể đó;
- Số lượng thế chấp;
- Thông tin về quyền thông hành địa dịch;
- Các biện pháp kỹ thuật và chính thức được thực hiện, số tra cứu đến các bản đồ và các tài liệu lưu trữ khác.

Hơn thế nữa nguyên tắc cơ bản của Chính phủ Thụy Điển là tất cả các thông tin có trong cơ quan Nhà nước (trong đó có cả ngân hàng dữ liệu đất đai) đều phải được công khai phục vụ cho việc tìm hiểu thông tin miễn phí.

Điều này tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tìm hiểu thông tin về bất động sản mình muốn mua.

2.2.2. Hồ sơ địa chính của Úc

Hệ thống quản lý đất đai của Úc nhìn chung không có sự biến động nhiều trong suốt quá trình phát triển của đất nước, điều này tạo điều kiện

thuận tiện cho việc kế thừa thành quả của thời kỳ trước và tiếp tục hoàn thiện vào thời kỳ sau.

Hệ thống địa chính của Tây Úc có những ưu điểm sau:

- Công nhận quyền sở hữu đất đai của tư nhân và không tách biệt giữa nhà và đất

- Không quy định hạn điền tạo điều kiện cho người sử dụng đất tích tụ đất đai để mở rộng quy mô sản xuất theo hướng công nghiệp.

- Ngay từ năm 1958 trên toàn liên bang Úc đã áp dụng thống nhất hệ thống kê khai đăng ký Torren. Việc áp dụng sớm và thống nhất một hình thức kê khai đăng ký đã giúp cho hệ thống hồ sơ địa chính của Úc đến thời điểm hiện tại đảm bảo tính thống nhất và hoàn thiện.

- Khi đã được cấp giấy chứng nhận thì chủ sở hữu sẽ được nhà nước bảo hộ quyền sở hữu vĩnh viễn.

- Tây Úc đã thiết lập được hệ thống thông tin đất đai tương đối hoàn chỉnh bằng hệ thống WALIS (West Australia Land Information System) – Hệ thống thông tin đất đai tây Úc. Trung bình trong một ngày hệ thống này đã giúp xử lý khoảng 4500 trường hợp tra cứu giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất.

Trên cơ sở nghiên cứu những ưu điểm của hệ thống quản lý đất đai, hệ thống Hồ sơ địa chính tại Thụy Điển và Úc kết hợp với tình hình thực tế của Việt Nam học viên đề xuất một số điểm đổi mới đối với hệ thống quản lý đất đai và hệ thống hồ sơ địa chính của Việt Nam như sau:

- Chỉ cấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu cho cả đất và các bất động sản gắn liền với đất.

- Triển khai cấp giấy chứng nhận cho tất cả các thửa đất trên quy mô toàn quốc trong thời gian sớm nhất.
- Dần dần tăng diện tích hạn điền để đi tới xóa bỏ hoàn toàn.

- Nhanh chóng xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính dạng số trên quy mô toàn quốc, trên cơ sở đó tiến đến xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

2.3. Xu hướng trong quá trình hoàn thiện hồ sơ địa chính ở Việt Nam Vai trò của hệ thống hồ sơ địa chính đối với công tác quản lý Nhà nước

về đất đai và quản lý thị trường bất động sản là vô cùng quan trọng. Hệ thống hồ sơ địa chính trợ giúp nhà quản lý thực hiện các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai: ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó; trợ giúp công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; bản đồ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; giải quyết tranh chấp khiếu nại, tố cáo;... Hệ thống hồ sơ địa chính trợ giúp làm minh bạch hóa thị trường bất động sản, phát hiện sớm các trường hợp đầu cơ.

+ Ý thức được tầm quan trọng của hệ thống hồ sơ Địa chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành các văn bản pháp luật (Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT và thông tư số 09/2007/TT-BTNMT) hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ Địa chính với mục tiêu hoàn thiện dần hệ thống hồ sơ Địa chính của Việt Nam:

- Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT quy định hồ sơ Địa chính gồm các loại tài liệu: bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai. Trong sổ địa chính ngoài những thông tin về thửa đất và chủ sử dụng đất thì thông tư cũng quy định phải có thêm thông tin về các tài sản gắn liền với đất như: nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây lâu năm, rừng cây,... Tuy nhiên trong mẫu sổ địa chính ban hành kèm theo thông tư thì lại không có chỗ để ghi các thông tin về tài sản gắn liền với đất. Đây chính là một điểm không thống nhất trong thông tư số 29/2004/TT-BTNMT.

- Với mong muốn hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành thông tư số 09/2007/TT-BTNMT. Thông tư này quy định hồ sơ Địa chính gồm các loại tài liệu: bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai và bản lưu giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó thông tư cũng quy định về *cơ sở dữ liệu địa chính* như sau: bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai có nội dung được lập và quản lý trên máy tính dưới dạng số

(sau đây gọi là cơ sở dữ liệu địa chính) để phục vụ cho quản lý đất đai ở cấp tỉnh, cấp huyện và được in trên giấy để phục vụ cho quản lý đất đai ở cấp xã.

Như vậy hệ thống hồ sơ địa chính được quy định trong thông tư số 09/2007/TT-BTNMT so với hệ thống hồ sơ địa chính được quy định trong thông tư số 29/2004/TT-BTNMT có nhiều hơn một loại tài liệu đó là: *bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Theo quan điểm của học viên *bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* không thật sự cần thiết cho công tác quản lý đất đai, sự xuất hiện của loại tài liệu này sẽ gây nên sự trùng lặp thông tin trong hệ thống hồ sơ Địa chính. Thông tin về thửa đất và chủ sử dụng đất đối với những trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được lưu trữ đầy đủ trong sổ địa chính, bởi vậy không cần có thêm *bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Qua sự phân tích ở trên ta nhận thấy một thực tế: mặc dù Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nỗ lực trong việc ban hành các văn bản pháp luật để hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính tuy nhiên bản thân các quy định mới được ban hành vẫn tồn tại những điểm hạn chế nhất định.

Tuy nhiên thông tư số 09/2007/TT-BTNMT so với tư số 29/2004/TT-BTNMT có nhiều điểm tiến bộ hơn, ví dụ như: đã có những quy định về *cơ sở dữ liệu địa chính*, đây là cơ sở pháp lý chính thức, đầu tiên về vấn đề tin học hóa hệ thống hồ sơ địa chính ở Việt Nam.

+Hệ thống hồ sơ địa chính chỉ thực sự phát huy được vai trò khi nó được xây dựng một cách đầy đủ và đảm bảo tính cập nhật. Trong điều kiện hiện tại hệ thống hồ sơ địa chính của Việt Nam nói chung và ở thành phố Thái Nguyên nói riêng còn chưa đầy đủ, đặc biệt là tính cập nhật kém. Bởi vậy hệ thống hồ sơ hiện tại không phát huy được các vai trò vốn có của hệ thống, thậm chí trong nhiều trường hợp còn gây cản trở đối với quá trình quản lý đất đai và vận hành thị trường bất động sản. Để giải quyết vấn đề thì nhu cầu hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính của Việt Nam là rất bức thiết. Tuy nhiên xu hướng nào để hoàn thiện hệ thống? hoàn thiện hệ thống đến mức nào? lộ

trình cụ thể ra sao? Cho phù hợp với điều kiện thực tế lại là vấn đề cần xem xét và cân nhắc.

- Trong thời gian trước mắt chúng ta cần hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính theo quy định mới nhất (thông tư số 09/2007/TT – BTNMT) và nội

dung thông tin cần đa dạng và đầy đủ hơn so với quy định hiện hành nhằm mục tiêu phục vụ cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai và thị trường bất động sản ngày một tốt hơn. Trong các loại tài liệu phục vụ thường xuyên cho quản lý cần đặc biệt đầu tư để sớm xây dựng được hệ thống bản đồ địa chính chính quy trên quy mô toàn quốc.

- Trong xu hướng điện tử hóa tất cả các hệ thống quản lý, tiến tới xây dựng chính phủ điện tử thì xu hướng điện tử hóa hệ thống hồ sơ địa chính là một điều tất yếu. Tuy nhiên để điện tử hóa toàn bộ hệ thống hồ sơ địa chính trên quy mô toàn quốc sẽ đòi hỏi một khoản đầu tư rất lớn, bởi vậy sẽ ưu tiên xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính dạng số đối với các khu vực đất đai có giá trị cao và thường xuyên xảy ra biến động, tiếp đó sẽ đến các khu vực đã sẵn có bản đồ địa chính dạng số, tiến đến xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số cho toàn quốc.

-Song song với quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số chúng ta cần hướng đến xây dựng Hệ thống thông tin đất đai quốc gia. Đây là mức độ phát triển cao của hệ thống quản lý đất đai bởi Hệ thống thông tin đất đai quốc gia không chỉ cung cấp thông tin quản lý đất đai mà còn cung cấp thông tin để quản lý nhiều lĩnh vực khác như môi trường, tai biến thiên nhiên, khoáng sản, khí hậu,...

Tóm lại: Hệ thống hồ sơ địa chính là một công cụ quan trọng để quản lý Nhà nước về đất đai. Tùy theo đặc điểm và tính chất mà hệ thống hồ sơ địa chính được chia thành hai loại: hồ sơ tài liệu gốc, lưu trữ và tra cứu khi cần thiết; hồ sơ địa chính phục vụ thường xuyên trong quản lý. Để hoàn thiện hệ

thống hồ sơ địa chính cần kế thừa có chọn lọc kinh nghiệm của các quốc gia phát triển và xu hướng tin học hóa hệ thống là tất yếu.

4.3. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số cho xã Quang Sơn

4.3.1. Phần mềm để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số

- Xã Quang Sơn đã tổ chức kê khai đăng ký cho toàn bộ các thửa đất trên địa bàn phường dựa trên hệ thống bản đồ địa chính số và giấy này. Nghĩa là toàn bộ các thửa đất gốc trên địa bàn xã đã được quy chủ.

- Sau khi tiến hành công tác nội nghiệp bằng cách nhập liệu và chỉnh lý bản đồ từ những hồ sơ địa chính thu thập được toàn xã (Hồ sơ pháp lý thu thập được ở các cấp bao gồm hồ sơ cấp giấy, chuyển nhượng chuyển mục đích, giao thuê đất) đã lên tới 8727 thửa đất.

+ Để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số cho xã Quang Sơn đã lựa chọn bộ phần mềm gồm: ViLIS, Microstation và Famis, Excel và máy đo toàn đạc điện tử, phần mềm bình sai lưới đo vẽ Maptrans 3.0. Lựa chọn 4 phần mềm nêu trên bởi:

- Vào ngày 14/02/2007 Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ra quyết định số 221/QĐ BTNMT về việc sử dụng thống nhất phần mềm hệ thống thông tin đất đai ViLIS (Viet Nam Land Information System) tại các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại các địa phương.

- Phần mềm ViLIS được thiết kế đúng với các quy định trong Thông tư 09TT/BTNMT về việc hướng dẫn lập, quản lý, chỉnh lý hồ sơ địa chính và hệ thống các văn bản pháp luật hiện hành. Điểm này làm cho ViLIS có khả năng ứng dụng cao trong thực tế.

- Phần mềm ViLIS kết hợp với Microstation và Famis cho phép xây dựng và quản trị cơ sở dữ liệu địa chính số.

- ViLIS có ưu điểm nổi trội hơn so với các phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu hiện nay tại Việt Nam ở điểm: ViLIS quản lý thống nhất dữ liệu bản đồ và dữ liệu thuộc tính.

- Phần mềm ViLIS cung cấp đầy đủ các modul hỗ trợ công tác quản lý Nhà nước về đất đai và quản lý thị trường bất động sản như:

Modul Quản lý cơ sở toán học của bản đồ

Modul Khai đăng ký và lập hồ sơ địa chính

Modul Đăng ký và quản lý biến động đất đai

Modul Hỗ trợ định giá đất

Modul Hỗ trợ thành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

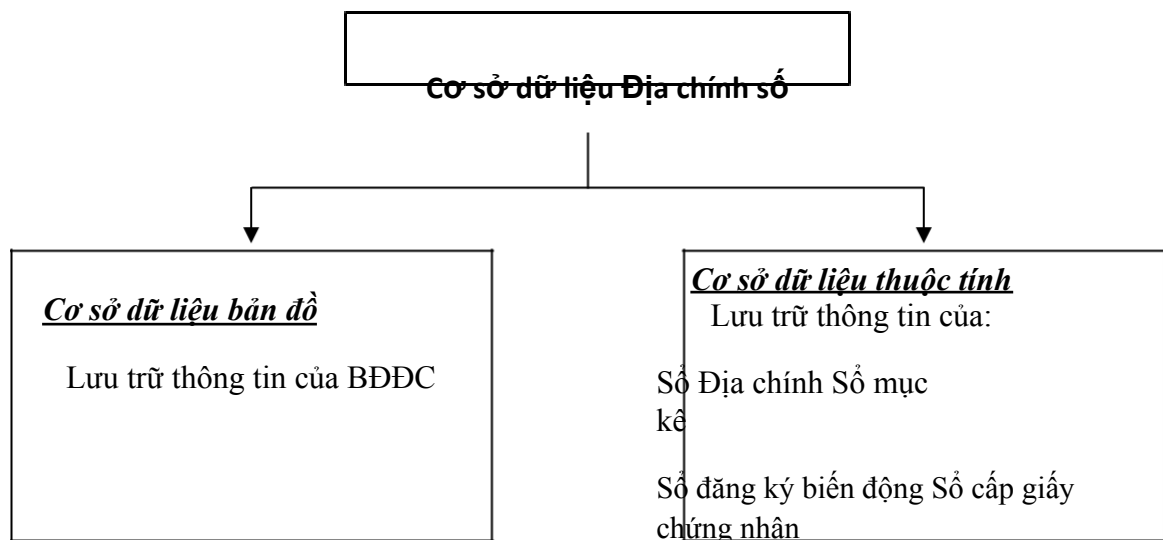
Modul Hỗ trợ quản lý quy hoạch, tính toán đền bù

Modul trợ giúp quản lý tài chính về đất đai

- Phiên bản ViLIS 2.0 có 2 modul: *Kê khai đăng ký và lập hồ sơ địa chính*; và *Đăng ký và quản lý biến động đất đai*. Hai modul này giúp thực hiện hai nội dung quản lý đất đai trọng tâm tại cấp xã, phường, thị trấn vào thời điểm hiện tại. Hơn thế nữa đây lại là phiên bản được cung cấp miễn phí cho người dùng nên rất phù hợp với điều kiện tài chính hạn hẹp của các cấp xã, phường, thị trấn.

- Phần mềm ViLIS không đòi hỏi máy tính phải có cấu hình cao, chỉ cần một máy tính với cấu hình bình thường vào thời điểm hiện tại (hệ điều hành Windows XP, Chip Pentium III, Ram 512, ổ cứng 10GB, máy in khổ A3) là có thể cài đặt và sử dụng ViLIS bình thường.

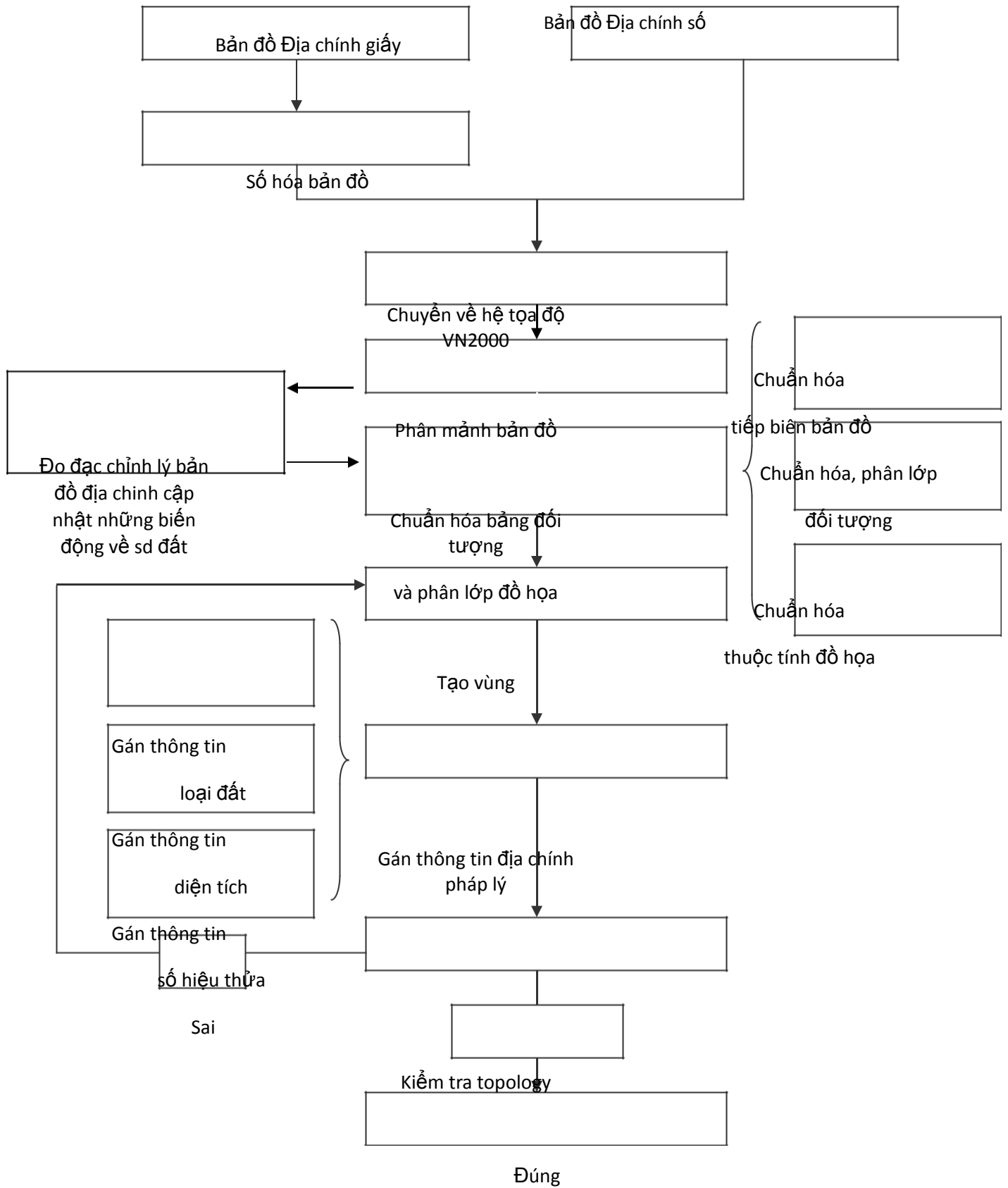
+ Căn cứ vào đặc điểm của dữ liệu thì cơ sở dữ liệu địa chính số được chia thành hai khối được thực hiện song song với nhau: cơ sở dữ liệu bản đồ và cơ sở dữ liệu thuộc tính (*hình 3.1*).



Hình 3.1. Mô hình thành phần của cơ sở dữ liệu địa chính số

Bởi vậy để xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính số ta cần lần lượt xây dựng cơ sở dữ liệu bản đồ và cơ sở dữ liệu thuộc tính sau đó tích hợp hai khối này lại để tạo thành cơ sở dữ liệu địa chính số thống nhất.

Quy trình đo đạc chỉnh lý bổ sung bản đồ và xây dựng cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính:



Chuyển dữ liệu sang ViLIS

Hình 3.2. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số

+ Bước 1. Chuyển về hệ tọa độ VN 2000

Do bản đồ địa chính đầu vào được thành lập với định dạng của AutoCAD và không rõ hệ tọa độ bởi vậy cần chuyển về định dạng quy chuẩn của Bộ Tài nguyên và Môi trường (*.dgn) và hệ tọa độ VN2000.

- Dùng công cụ *Import* của MicroStation. Công cụ này cho phép ta nhập số liệu từ nhiều định dạng như (*.dwg, *.dxf, *.iges, *.cgm, *.grd...)

- Dữ liệu đầu vào là bản đồ địa chính dạng số (định dạng *.dwg)

- Khi chuyển dữ liệu vào Micro Station thì dùng *seed file* chuẩn xây dựng riêng cho xã Quang Sơn

- Kết quả đầu ra: bản đồ địa chính dạng số (định dạng *.dgn và có hệ tọa độ VN2000)

+ Bước 2. Phân mảnh bản đồ

Do bản đồ đầu vào chỉ được đánh số hiệu mảnh chứ chưa được phân mảnh bởi vậy ta cần có thêm bước phân mảnh bản đồ. Để dữ liệu bản đồ sau khi phân mảnh phù hợp với dữ liệu hồ sơ Trung tâm tiến hành phân mảnh theo hệ thống phân mảnh sẵn có của hệ thống hồ sơ đang dùng để cấp giấy chứng nhận tại xã.

Kết quả phân mảnh tạo ra 68 mảnh bản đồ (Trong đó có 58 tờ bản đồ tỷ lệ 1/1000 và 4 tờ bản đồ tỷ lệ 1/500 và 6 tờ bản đồ tỷ lệ 1/5000).

+ Bước 3: Đo đạc chỉnh lý bổ xung bản đồ địa chính

Nội dung đo đạc, cập nhật chỉnh lý bản đồ địa chính bao gồm:

- Địa giới hành chính cấp xã.

- Quy hoạch sử dụng đất

- Hình dạng, kích thước, diện tích của thửa đất (hình thể thửa đất).

- Số thứ tự thửa đất, loại đất theo mục đích sử dụng (thuộc tính thửa đất).

* Phương pháp đo đạc chỉnh lý bổ sung bản đồ địa chính

1. Xây dựng lưới không chế địa chính bằng phương pháp đo GPS

Để phục vụ cho công tác đo đạc chỉnh lý bổ sung bản đồ địa chính trên toàn xã Quang Sơn nói chung cũng như khu vực trung tâm tiến hành đo vẽ.

Trên cơ sở các điểm tọa độ địa chính cơ sở đã có trong khu đo, Trung tâm đã thành lập thêm 4 điểm địa chính bằng công nghệ GPS với hai cặp điểm tương ứng thông nhau, nhằm mục đích phục vụ cho việc phát triển mạng lưới khống chế đo vẽ.

- Lưới khống chế đo vẽ

Lưới khống chế đo vẽ được xây dựng trên cơ sở các điểm địa chính nêu trên, nhằm đáp ứng tăng dày thêm các điểm tọa độ, độ cao đến mức cần thiết để đảm bảo cho việc tăng dày lưới trạm đo để phục vụ cho công tác trích đo bản đồ địa chính, đối với những khu vực có biến động lớn và những khu vực biến động nhỏ lẻ nhưng các điểm địa vật cố định trên bản đồ không còn tồn tại ngoài thực địa. Lưới khống chế đo vẽ được xác định chủ yếu bằng phương pháp đường chuyền kinh vĩ cấp 1 và cấp 2 dưới dạng đường đơn hoặc một hệ thống có một hay nhiều điểm nút. Các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản của lưới đường chuyền như sau:

- Chiều dài lớn nhất của đường chuyền: ≤ 900 (m).

- Sai số trung phương đo góc = $15''$

- Sai số khép tương đối giới hạn của đường chuyền $f_s/(S) = 1/5000$

Trong trường hợp đặc biệt, lưới đường chuyền kinh vĩ 2 được phép

thiết kế đường chuyền treo, số cạnh đường chuyền treo không được vượt quá 4 đối với khu vực đặc biệt khó khăn.

Ta tiến hành xây dựng lưới khống chế đo vẽ khu vực là phường Tân Lập xã Quang Sơn để tiến hành đo vẽ chi tiết kết quả xây dựng lưới được mô tả (hình 3.2)

Độ chính xác của lưới khống chế đo vẽ:

1_Sai số trung phương trong số đơn vị $M = 15.25''$

2_Diem yeu nhat (H45) mp = 0.080 (m)

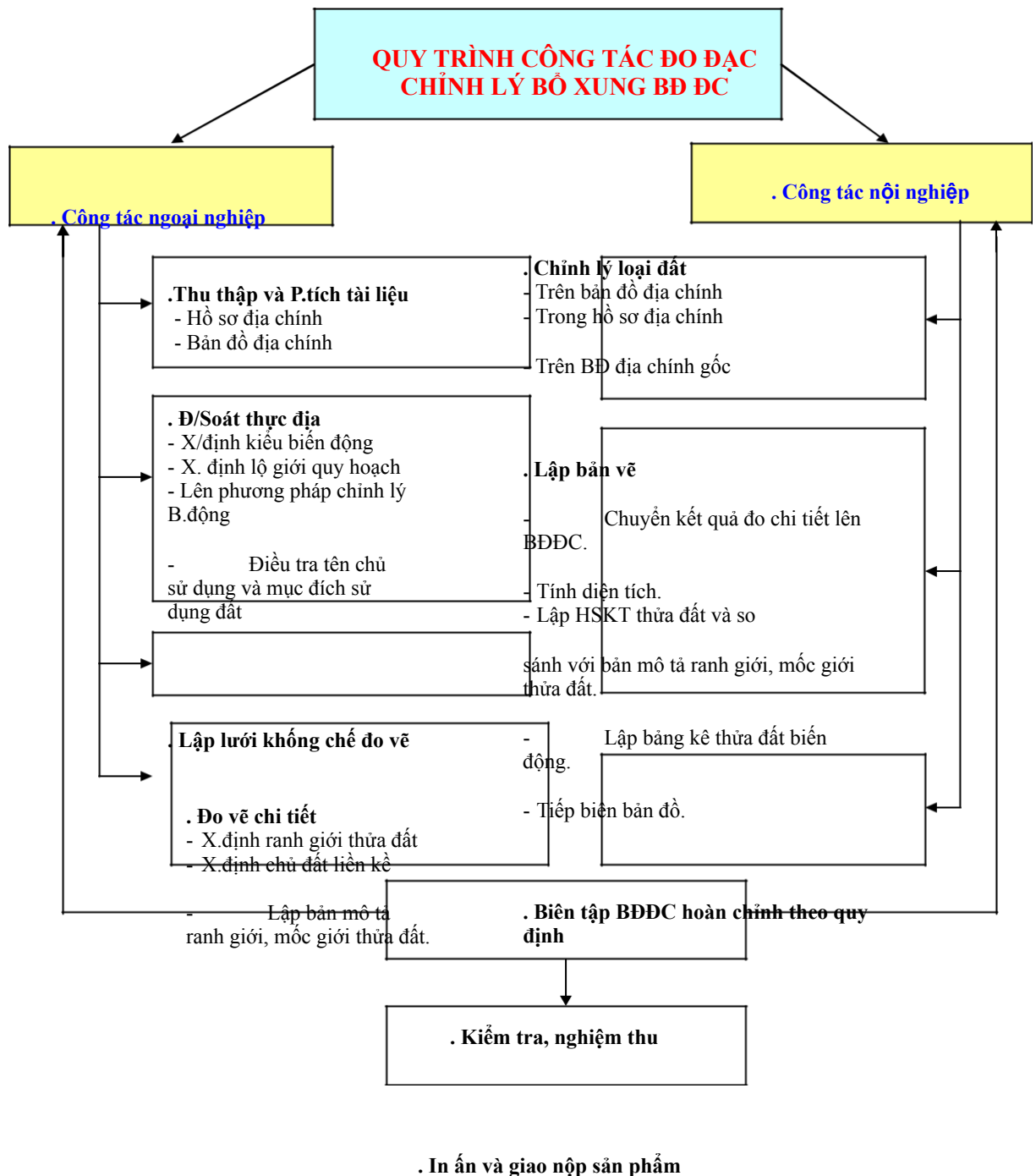
3_Chieu dai canh yeu : (K5 _ K4) ms/s = 1/17100

4_Phuong vi canh yeu : (H42 _ H45) ma = 26.77"

2. Đo đạc thành lập bản đồ địa chính bằng phương pháp đo đạc trực tiếp

Cơ sở chọn tỷ lệ đo đạc bản đồ địa chính cũng như các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình đo đạc và biên tập bản đồ đều được tuân thủ theo quy trình Quy phạm thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1:200, 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 và 1:10 000 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

* Quy trình đo đạc chỉnh lý bổ xung bản đồ địa chính (hình 3.3)



Phần 3

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Quy trình thành lập cơ sở dữ liệu địa chính phục vụ cho công tác quản lý đất đai tại xã Quang Sơn, huyện Đồng Hỷ, tỉnh

- Phạm vi nghiên cứu: Xã Quang Sơn, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên

3.2. Địa điểm và thời gian tiến hành nghiên cứu

- Địa điểm: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên

- Thời gian tiến hành: từ 28/05/2018 đến 28/09/2018

3.3. Nội dung nghiên cứu:

Nội dung 1: Khái quát tình hình cơ bản của Xã Quang Sơn, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

- Điều kiện tự nhiên
- Điều kiện kinh tế, xã hội
- Thực trạng quản lý đất đai
- Hiện trạng sử dụng đất

Nội dung 2: Thực trạng cơ sở dữ liệu và hồ sơ địa chính xã Quang Sơn

- Thực trạng cơ sở dữ liệu xã Quang Sơn
- Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính xã Quang Sơn

Nội dung 3: Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính xã Quang Sơn

Nội dung 4: Giải pháp hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính và hệ thống hồ sơ địa chính xã Quang Sơn

- Hoàn thiện nội dung thông tin hồ sơ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai
- Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số
- Khai thác cơ sở dữ liệu địa chính số phục vụ quản lý đất đai

- Nhận xét và đánh giá kết quả đạt được
- Đề xuất giải pháp thực hiện

3.4. Phương pháp nghiên cứu

- Sử dụng phần mềm ViLIS kết hợp với Microstation và famis để biên tập cơ sở dữ liệu.
- Phương pháp điều tra khảo sát thực địa: được sử dụng để điều tra, thu thập các tài liệu số liệu về thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính.
- Phương pháp phân tích tổng hợp số liệu: được sử dụng để phân tích tài liệu thu thập được trong quá trình điều tra để đưa ra được những kết luận về thực trạng hồ sơ địa chính.
- Phương pháp bản đồ kết hợp với phương pháp mô hình hóa dữ liệu: được sử dụng để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số .
- Phương pháp kiểm nghiệm thực tế: được sử dụng để đánh giá hiệu quả sử dụng của cơ sở dữ liệu địa chính số khi đưa vào khai thác trong thực tế.

Phần 4

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

4.1. Khái quát tình hình cơ bản của xã Quang Sơn

4.1.1. Điều kiện tự nhiên xã Quang Sơn

Quang Sơn là một xã miền núi phía Bắc của huyện Đồng Hỷ.

Phía Đông giáp xã La Hiên huyện Võ Nhai

Phía Tây giáp xã Hóa Trung và xã Tân Long

Phía Nam giáp xã Khe Mo và Thị trấn Sông

Cầu Phía Nam Giáp xã Linh Sơn Phía Bắc giáp
với xã Tân Long

* Địa hình, địa chất

Xã Quang Sơn thuộc vùng núi, tỷ lệ đồi núi chiếm khoảng 60% diện tích tự nhiên. Nhìn chung xã có địa hình phức tạp, nhấp nhô không bằng phẳng, cơ cấu đất chủ yếu là đất Feralit vàng đỏ rất phù hợp cho sự phát triển của nhiều loại cây công nghiệp lâu năm như chè, các loại cây lâm nghiệp cung cấp lâm sản cho nhu cầu kinh doanh công nghiệp và đời sống nhân dân, ngoài ra còn phù hợp cho một số loại cây ăn quả.

* Tài nguyên thiên
nhiên + Khí hậu:

- Khí hậu mang những nét chung của khí hậu Đông Bắc Việt Nam, mùa đông lạnh ít mưa, mùa hè nóng ẩm mưa nhiều, xã Quang Sơn thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa.

+ Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình năm 23,8 °C

- Nhiệt độ cao trung bình 35°C-37 °C (tháng 6- tháng 8), nhiệt độ cao nhất là 40 °C vào tháng 7 thường kèm theo mưa to.

- Nhiệt độ trung bình thấp nhất của năm xuống dưới 10 °C (tháng 12 đến tháng 1), thấp nhất là tháng 1 nhiệt độ xuống dưới 8 °C, có khi kèm theo sương muối.

* Gió: Hướng gió chủ đạo: Gió Đông Nam về mùa hè, gió Đông Bắc về mùa đông. Vận tốc gió trung bình 2m/s. Ngoài ra hàng năm vào mùa đông còn chịu ảnh hưởng khá mạnh tốc gió trung bình 2m/s. Ngoài ra hàng năm vào mùa đông còn chịu ảnh hưởng khá mạnh của gió mùa đông bắc.

* Mưa: Lượng mưa trung bình năm từ 1600mm ÷ 1800mm. Mưa theo mùa, mùa mưa từ tháng 4 đến tháng 9, lượng mưa tập trung chủ yếu vào từ cuối tháng 6 - tháng 9, có đợt mưa kéo dài 2 - 3 ngày chiếm đến 70% lượng mưa cả năm. Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau. Vào các tháng 1, 2 thường có mưa phùn và giá rét kéo dài do ảnh hưởng của các đợt gió mùa Đông Bắc. Lượng mưa mùa khô thấp chỉ khoảng 17-24 mm.

* Độ ẩm không khí: Độ ẩm không khí trung bình 80% ÷ 90%. Độ ẩm tháng cao nhất khoảng 90%, tháng thấp nhất 60%.

* Nắng: Số giờ nắng trung bình 1.600giờ 1.800giờ/năm. Mùa hè khoảng 6-7 tiếng/ngày, mùa đông 3-4 tiếng/ngày.

+ Tài nguyên đất

- Tổng diện tích tự nhiên của xã Quang Sơn là 1401.88 ha.

Đất nông nghiệp của xã là nhóm đất quy mô diện tích lớn nhất 823.96 ha, chiếm 58.78% tổng diện tích tự nhiên.

- Đất phi nông nghiệp(bao gồm cả đất ở) của xã là 481.82 ha chiếm 34.37% tổng diện tích tự nhiên.

- Đất chưa sử dụng: còn 96.1 ha chiếm 6.9% tổng diện tích đất tự nhiên.

- Đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt, có diện tích 30.03 ha chiếm 0.01% tổng diện tích tự nhiên, phân bố rải rác trên địa bàn xã. Diện tích này chủ yếu do các hộ gia đình nuôi ở các ao hồ theo hình thức nhỏ lẻ nên hiệu quả kinh tế chưa cao.

+ Tài nguyên nước

- Đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt, có diện tích 25,4 ha chiếm 0.86% tổng diện tích tự nhiên, phân bố rải rác trên địa bàn xã. Diện tích này chủ yếu do các hộ gia đình nuôi ở các ao hồ theo hình thức nhỏ lẻ nên hiệu quả kinh tế chưa cao.

+ Tài nguyên rừng

Rừng sản xuất: diện tích là 387.43 ha, diện tích trên đã giao cho các hộ gia đình quản lí.

+ Tài nguyên khoáng sản

Là một xã có diện tích núi đá vôi chiếm 10% diện tích tự nhiên

4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội xã Quang Sơn

* Dân số và nguồn nhân lực

Có tổng dân số là 2.713 khẩu; 737 hộ được phân bố trên 15 xóm xã Quang Sơn trong những năm gần đây được nhà nước quan tâm đầu tư rất lớn về mọi mặt, nhà máy xi măng Quang Sơn đi vào sản xuất đã thu hút nhiều lao động, nhiều dịch vụ xã hội phát triển, tạo công việc làm ổn định, có thu nhập cao cho các hộ dân, có thể nói về điều kiện kinh tế phát triển tương đối ổn định và bền vững.

* Văn hóa – xã hội

- Số trường học trên địa bàn đều đạt trường chuẩn quốc gia. Duy trì kết quả phổ cập tiểu học, đúng độ tuổi, phổ cập trung học, căn bản hoàn thành phổ cập trung học.

- Nâng tỷ lệ người dân được tham gia bảo hiểm y tế lên trên 70%;
100% dân trên địa bàn xã được sử dụng nước hợp vệ sinh, 70% số hộ gia đình có nhà vệ sinh và hợp vệ sinh, 70% khu dân cư đạt khu dân cư văn hóa, nâng

tỷ lệ lao động được đào tạo nghề lên trên 40%, nâng cao thu nhập người dân, giảm tỷ lệ hộ nghèo xuống dưới 10%.

+ Tốc độ tăng trưởng kinh tế hàng năm bình quân đạt >12%%

- + Thu nhập bình quân theo đầu người /năm $\geq 1,2$ lần thu nhập bình quân chung của tỉnh
- + Giá trị sản xuất nông nghiệp đạt: 100 triệu đồng/ha
- + Tỷ lệ tăng sinh $\leq 1,0$
- + Tỷ lệ lao động trong lĩnh vực nông lâm nghiệp đến năm 2020 $< 45\%$

4.1.3. Thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn xã

* Thực trạng công tác tổ chức kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Để tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai thì bên cạnh việc tạo lập một hành lang pháp lý vững vàng, thống nhất chúng ta cần tạo dựng cơ sở pháp lý về quyền sử dụng và quyền sở hữu cho các chủ sử dụng đất. Công tác kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đề ra trong các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai với mục tiêu giải quyết vấn đề nêu trên. Mặc dù Thủ tướng chính phủ đã ra chỉ thị yêu cầu Bộ Tài nguyên và Môi trường cùng với các bộ ngành liên quan nhanh chóng tổ chức kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận cho tất cả các thửa đất trên phạm vi toàn quốc, tuy nhiên thực trạng công tác này đến thời điểm hiện tại tại xã Quang Sơn vẫn còn nhiều vướng mắc.

Trong giai đoạn 2015 đến năm 2017 với sự nỗ lực thực hiện công tác kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận đã làm cho tiến độ cấp giấy chứng nhận trên địa bàn Thành phố có những tiến bộ đáng kể (bảng 2.1).

Bảng 2.1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Quang Sơn
(từ năm 2015 đến 2017)

STT	Năm	Số đơn đề nghị cấp	Số giấy chứng	Tỷ lệ (%)	Diện tích đã cấp (ha)
-----	-----	--------------------	---------------	-----------	-----------------------

		GCN	nhận đã cấp		
1	2015	150	146	97.33	2,06
2	2016	220	197	89.55	2,07
3	2017	280	255	91.07	3,52
Tổng		650	598	92	7.65

Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường

Qua bảng 2.1: Trong 3 năm xã Quang Sơn đã cấp được 598 GCN nhận cho hộ dân trong xã trong tổng 650 đơn đề nghị cấp giấy với diện tích được cấp là 7.65 ha.

Năm 2015 là cấp được ít nhất với 146 GCN và diện tích được cấp là 2.06 ha. Các năm còn lại được cấp với tỷ lệ trên 90%.

Mặc dù trên toàn xã tiến độ kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm sau luôn cao hơn năm trước nhưng tiến độ cấp giấy chứng nhận trên từng xóm lại không đồng đều.

Tiến độ tổ chức kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Quang Sơn nói chung là tương đối tốt so với các xã khác trong huyện Đồng Hỷ. Tuy nhiên để đạt được tiến độ đó đội ngũ cán bộ quản lý đất đai của xã đã phải nỗ lực rất nhiều, trung bình thời gian từ khi tiếp nhận hồ sơ đến khi cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2 đến 3 tháng, trong thời gian này lâu nhất là công tác xác minh nguồn gốc của thửa đất, nếu trong tay nhà quản lý có được một hệ thống hồ sơ địa chính đầy đủ thì thời gian thụ lý hồ sơ sẽ được rút ngắn đi rất nhiều. Bên cạnh đó vẫn có những trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thường do những nguyên nhân bất khả kháng.

* Thực trạng công tác thống kê, kiểm kê đất đai và quản lý biến động

+ Theo số liệu kiểm kê đất đai của xã Quang Sơn, tính đến thời điểm 30/4/2010 tổng diện tích tự nhiên của là 1401.88 ha, trong đó: đất nông nghiệp 823.96 ha, đất phi nông nghiệp 481.82 ha, đất chưa sử dụng 96.1ha. Diện tích và cơ cấu của cụ thể của các loại đất được thể hiện trong (bảng 2.2).

4.1.4. Hiện trạng sử dụng đất xã Quang Sơn

Bảng 2.2. Diện tích và cơ cấu các loại đất chính ở xã Quang Sơn năm 2018

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT XÃ QUANG SƠN NĂM 2018			
STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Tổng diện tích tự nhiên	1401,88	100
1	Đất nông nghiệp	823,96	58,78
1.1	<i>Đất sản xuất nông nghiệp</i>	427,39	51,87
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	238,04	28,89
1.1.1.1	Đất trồng lúa	131,51	15,96
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	106,53	12,93
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	189,35	22,98
1.2	<i>Đất lâm nghiệp</i>	387,43	27,64
1.2.1	Đất rừng sản xuất	387,43	27,64
1.3	<i>Đất nuôi trồng thủy sản</i>	9,14	6,49
2	Đất phi nông nghiệp	481,82	34,37
2.1	Đất ở	28,72	5,96
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	28,72	5,96
2.2	Đất chuyên dung	427,31	30,48
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,31	
2.2.2	Đất quốc phòng	202,96	47,79
2.2.3	Đất an ninh		
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	7,47	1,75
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	158,77	37,16
2.2.6	Đất có mục đích công cộng		
2.3	Đất cơ sở tôn giáo		
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng		
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	10,35	2,42
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	13,27	3,11
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng		
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	2,17	0,88
3	Đất chưa sử dụng	96,1	6,85
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	1,69	1,76
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	0,31	0,32
3.3	Núi đá không có rừng cây	94,1	97,92

Nguồn: UBND xã Quang Sơn năm 2018

Qua bảng 2.2 ta thấy: Xã Quang Sơn có tổng diện tích tự nhiên là 1401.88 ha. Tình hình sử dụng đất cụ thể như sau:

- Quỹ đất nông nghiệp là 823.96 ha. Chiếm 58.78% tổng diện tích tự nhiên, chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp và lâm nghiệp trong đó:

+ Đất sản xuất nông nghiệp: 427.39 ha chiếm 51.87 % tổng diện tích đất tự nhiên. Chủ yếu là đất trồng cây hàng năm như hoa màu, trồng lúa.....

+ Đất lâm nghiệp: 387.43 ha chiếm 27.64% tổng diện tích tự nhiên, địa hình của xã chủ yếu là đồi núi do vậy diện tích đất lâm nghiệp chiếm tỷ lệ cao và đa phần là rừng sản xuất

+ Đất nuôi trồng thủy sản: 9.14 ha chiếm 6.49% tổng diện tích tự nhiên.

- Quỹ đất phi nông nghiệp: Đất phi nông nghiệp của xã là 481.82 ha chiếm 34.37 % tổng diện tích đất tự nhiên trong đó:

+ Đất ở: 28.72 ha chiếm 5.96% diện tích đất tự nhiên. Chủ yếu là đất ở nông thôn dân cư tập trung phân bố dọc theo tuyến đường.

+ Đất chuyên dùng: 427.31ha chiếm 30.48% diện tích đất tự nhiên.

- Đất chưa sử dụng: 96.1 ha chiếm 6.85% diện tích tự nhiên.

4.2. Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính xã Quang Sơn

Để thực hiện các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai thì nhà quản lý phải có các công cụ, hệ thống hồ sơ địa chính là một trong những công cụ hữu ích. Tuy nhiên thực trạng về công cụ này tại xã còn nhiều hạn chế:

4.2.1. Thực trạng cơ sở dữ liệu địa chính xã Quang Sơn:

* Thực trạng dữ liệu bản đồ địa chính xã Quang Sơn

Do công tác quản lý nhà nước về đất đai của các cấp chính quyền rất quan tâm nhưng kinh phí thực hiện còn thiếu nên công tác quản lý và xây dựng hồ sơ địa chính chính lý chưa được đồng bộ ở ba cấp đặc biệt là đối với

hệ thống bản đồ địa chính. Theo báo cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường, hệ thống bản đồ mà xã đang sử dụng ở các cấp xã phường đều được đo đạc vào những năm 1994; 1995; 1996 sử dụng từ đó cho đến nay bản đồ đã

quá cũ và nát một số đã không còn sử dụng được, còn các bản đồ giải thửa tỷ lệ 1/1000, 1/2000 của xã đo vào các năm 1986 không có đầy đủ hoặc đã bị hư hỏng.

Những năm gần đây Sở Tài nguyên và Môi trường đã bàn giao bổ xung đối với những phường xã thuộc huyện bộ bản đồ địa chính mới (Theo đề nghị của địa phương) theo các tỷ lệ 1/500; 1/1000; 1/2000 đo đạc vào các năm 10094; 1995; 1996 đây là bộ bản đồ được phô tô từ bản gốc nên chưa được cập nhập biến động sử dụng đất qua các năm.

*** Thực trạng dữ liệu hồ sơ địa chính xã Quang Sơn**

Hệ thống hồ sơ sổ sách tại các phường cũng còn thiếu và chưa hoàn chỉnh. Hầu hết tất cả các xóm trong xã hiện chưa có sổ địa chính. Sổ mục kê đất (sổ mục kê ruộng đất) đều được thành lập vào những năm đo đạc bản đồ địa chính cho tới nay chưa được cập nhật biến động do vậy hiện nay việc theo dõi biến động về sử dụng đất gặp nhiều khó khăn do bản đồ địa chính chưa được chỉnh lý, sổ sách chưa được hoàn thiện.

4.2.2. Thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính xã Quang Sơn

*** Hồ sơ địa chính phục vụ trong công tác quản lý ở xã Quang Sơn:**

+ Bản đồ địa chính

Hệ thống bản đồ: trên địa bàn xã Quang Sơn vào thời điểm hiện tại đang lưu trữ 2 hệ thống bản đồ.

- Bản đồ giải thửa năm 1985 tỷ lệ 1/1000 (dạng giấy) bản đồ này đo giải thửa nên ranh giới, diện tích thửa đất không chính xác. Đây là tài liệu được dùng để cấp giấy chứng nhận từ năm 1986 đến năm 1994.

- Bản đồ địa chính năm 1995 tỷ lệ 1/500; 1/1000 (dạng số, dạng giấy), có số thửa, diện tích, loại đất và các công trình trên đất. Đây là hệ thống bản đồ được dùng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996 cho đến năm 2010.

- Mặc dù xã Quang Sơn là xã nằm trên địa huyện có được bản đồ địa chính dạng số tuy nhiên đây lại không phải là bản đồ địa chính chính quy (bản

đồ được xây dựng và lưu trữ dưới định dạng của phần mềm AutoCAD) và hệ tọa độ không chính quy do vậy khi sử dụng bản số chúng ta phải chuẩn hóa lại bản đồ theo đúng quy định.

+ Sổ địa chính

Hiện tại tất cả các xóm trong xã đều có sổ địa chính để ghi về thông tin người sử dụng đất, các thửa đất của người đó đang sử dụng và tình trạng sử dụng đất của người đó.

Bên cạnh các thông tin sẵn có của sổ địa chính như hiện nay nên bổ sung thêm các thông tin:

Giá đất theo khung giá Nhà nước (giá này được cập nhật hàng năm).

- Giá đất theo giá thị trường (giá này được cập nhật 6 tháng một lần).

- Thông tin về các tài sản khác gắn liền với đất như: Loại nhà, cấu trúc nhà, số tầng...

Bổ sung thêm thông tin về giá đất giúp cho nhà quản lý có thể tính được giá đền bù khi giải tỏa đền bù. Trên cơ sở đơn giá của từng thửa đất nhân với diện tích bị giải tỏa sẽ cho ta số tiền phải đền bù cho từng chủ sử dụng.

Do trên sổ địa chính có hai loại giá đất nên nhà quản lý sẽ nắm được sự chênh lệch giữa hai loại giá này để kịp thời có các biện pháp điều chỉnh sao cho giá do Nhà nước quy định phản ánh đúng giá trị thực của bất động sản và theo sát giá trên thị trường.

Bổ sung thêm các thông tin về nhà như: loại nhà, cấu trúc nhà, số tầng, giúp cho nhà quản lý có cơ sở để tổ chức kê khai đăng ký các tài sản gắn liền với đất, trên cơ sở đó tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Việc phát hành một giấy chứng nhận

cho một bất động sản gồm cả đất và tài sản gắn liền với đất giúp cho các giao dịch thuận tiện hơn so với hai loại giấy chứng nhận riêng (một giấy chứng nhận sở hữu tài sản gắn liền với đất, một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

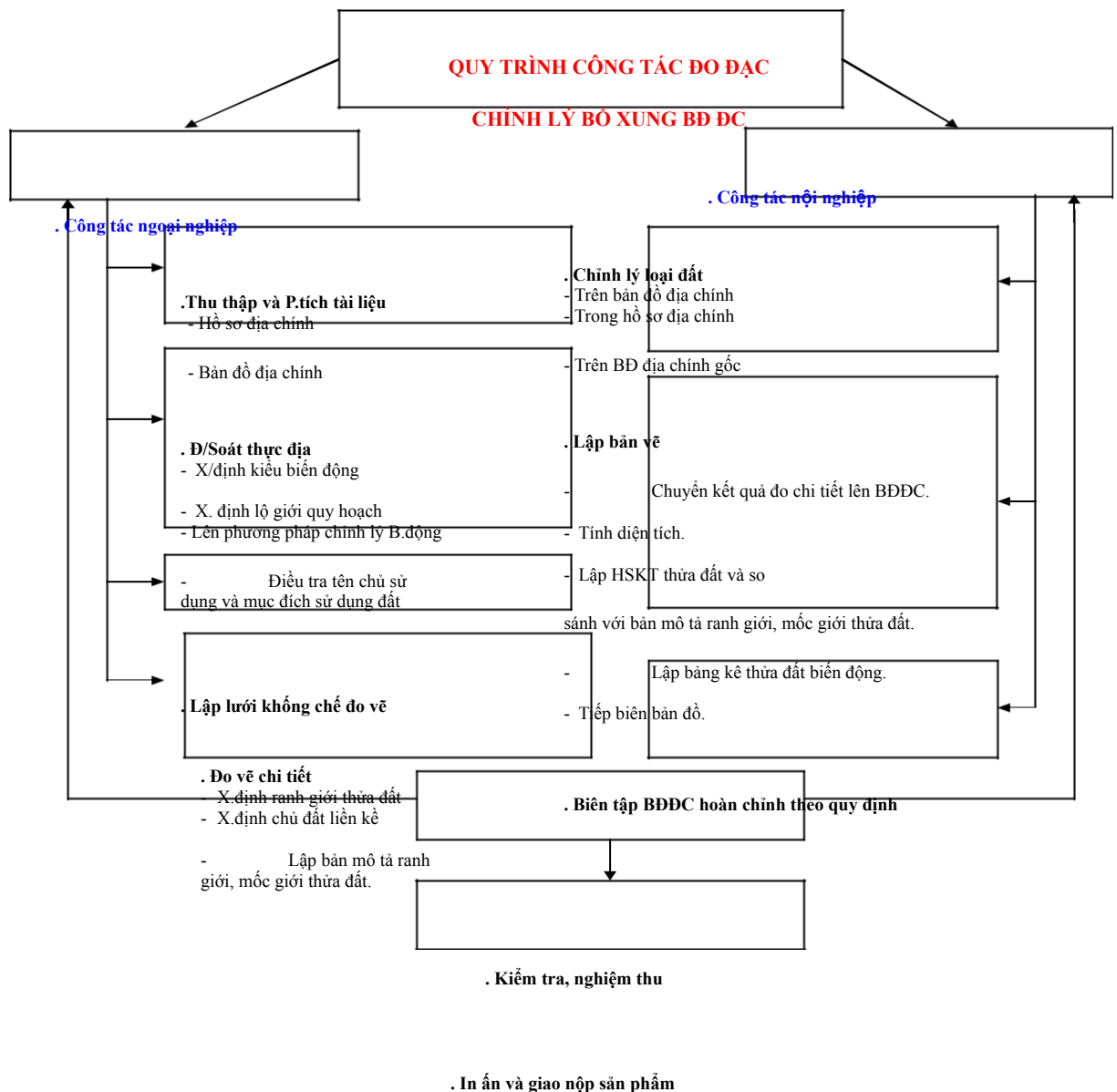
+ Sổ mục kê đất đai

Trên toàn xã đã có sổ mục kê đất đai để ghi về các thửa đất, đối tượng chiếm đất nhưng không có ranh giới khép kín trên tờ bản đồ và các thông tin có liên quan đến quá trình sử dụng đất. Sổ mục kê đất đai được lập để quản lý thửa đất, tra cứu thông tin về thửa đất và phục vụ thống kê, kiểm kê đất đai. Tuy nhiên chưa đầy đủ thông tin, việc bổ sung thêm thông tin về các tài sản gắn liền với đất sẽ phục vụ cho công tác quản lý các trường hợp đã kê khai đăng ký nhưng chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận đối với các tài sản gắn liền với đất.

+ Sổ theo dõi biến động đất đai

Cũng như sổ địa chính và sổ mục kê xã Quang Sơn đã có sổ theo dõi biến động đất đai nhưng vẫn chưa đầy đủ các thông tin thời điểm đăng ký biến động, số hiệu thửa đất có biến động, nội dung biến động về sử dụng đất. Việc bổ sung thêm thông tin về lịch sử biến động của thửa đất sẽ rất hữu ích khi cần xác định thửa đất có đủ điều kiện tham gia vào thị trường bất động sản hay không. Bên cạnh đó thông tin này còn giúp giải quyết tranh chấp khiếu nại, tố cáo. Khi nhà quản lý nắm được cơ sở pháp lý của thửa đất tại thời điểm hiện tại và trong quá khứ sẽ giúp giải quyết dứt điểm chuyện khiếu kiện nhiều lần, vượt cấp.

Tóm lại: xã Quang Sơn có những đặc điểm tự nhiên kinh tế xã hội đặc trưng giúp thúc đẩy phát triển chung nhưng cũng tạo không ít khó khăn đối với công tác quản lý đất đai. Hệ thống hồ sơ địa chính của xã không đầy đủ đồng bộ, không đảm bảo tính cập nhật bởi vậy gây rất nhiều khó khăn cho công tác quản lý đất đai, mặc dù vậy với sự nỗ lực vượt khó và khắc phục tình hình của đội ngũ cán bộ quản lý, các nội dung quản lý đất đai vẫn được thực hiện tương đối tốt.



Hình 3.3 Quy trình công tác đo đạc chỉnh lý bổ xung bản đồ địa chính

*** Nội dung đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính như sau:**

- Công tác ngoại nghiệp được tuân thủ theo các bước sau:

1. Đối soát thực địa: Tiến hành đối soát 100% các thửa đất tại thực địa, từ đó xác định số thửa đất biến động, phạm vi biến động để có phương pháp ý biến động sao cho phù hợp với thực tế. Trong quá trình kiểm tra ngoài thực

địa, cần xác định các mốc quy hoạch, hành lang an toàn các công trình để lên phương án đo đạc.

2. Đo vẽ chi tiết: Sau khi đã khoanh định được khu vực biến động đất đai, đặc điểm biến động, mức độ biến động để áp dụng các phương pháp đo đạc chính lý bổ xung bản đồ địa chính. Có hai phương pháp đo đạc lý bổ xung bản đồ địa

chính. Có hai phương pháp đo đạc chỉnh lý bổ xung bản đồ địa chính chủ yếu như sau:

+ Đối với khu vực mức độ biến động đất đai nhỏ lẻ, các điểm địa vật cố định trên bản đồ hiện vẫn còn tồn tại ngoài thực địa thì phương pháp đo đạc, chỉnh lý bổ xung bản đồ địa chính được thực hiện chủ yếu bằng phương pháp đo đạc đơn giản như: Giao hội cạnh, đóng thẳng hàng đo bằng thước giây, chuyển vẽ từ bản đồ quy hoạch và bổ xung tương ứng trong hồ sơ địa chính.

+ Đo vẽ bản đồ bằng Phương pháp toàn đạc điện tử: Được áp dụng cho những khu vực có biến động đất đai lớn, những khu vực biến động nhỏ lẻ, nhưng các điểm địa vật cố định trên bản đồ không còn tồn tại ngoài thực địa, và chỉ được tiến hành đo vẽ chi tiết sau khi đã thực hiện xong lưới khống chế đo vẽ, điểm trạm đo (điểm tăng dày đo vẽ). Máy được dùng trong quá trình đo đạc bổ xung bản đồ địa chính là máy toàn đạc điện tử SET 510 hoặc các máy có độ chính xác tương đương. Số liệu đo đạc chi tiết được lưu giữ bằng bộ nhớ trong của máy. Trước khi đo đạc, máy phải được kiểm tra, kiểm nghiệm mới đưa vào sử dụng.

3. Địa giới hành chính cấp xã: Trên nguyên tắc vẫn giữ nguyên Địa giới hành chính đã được đo đạc khi thành lập bản đồ địa chính trước đó; chỉ đo đạc bổ xung địa giới hành chính lên bản đồ địa chính khi đã có quyết định của các cấp có thẩm quyền phê duyệt như các Quyết định sáp nhập, chia tách đơn vị hành chính.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Chỉ đo đạc, xác định hiện trạng quy hoạch đã được thể hiện ở ngoài thực địa bằng hệ thống các mốc quy hoạch, chỉ giới quy hoạch hoặc quy định quy ước như hành lang bảo vệ đường sắt, đường dây điện cao thế. Trong phạm vi đã quy hoạch vẫn phải thể hiện hiện trạng các thửa đất và các yếu tố khác của bản đồ.

5. Ranh giới sử dụng đất: Là yếu tố chính, quan trọng của nội dung đo đạc chỉnh lý bổ xung bản đồ địa chính. Trước khi đo vẽ chi tiết phải xác định

chính xác ranh giới sử dụng đất của từng chủ sử dụng. Riêng đối với khu vực đất đô thị, khu đất có giá trị kinh tế cao, tại các điểm ngoặt, ở chỗ đoạn cong trên đường ranh giới sử dụng đất phải được đánh dấu mốc bằng vạch sơn.

6. Tất cả các trường hợp đã được đo đạc chỉnh lý bổ xung bản đồ địa chính đối với đất thổ cư: đều được lập Hồ sơ kỹ thuật thửa đất và đóng thành quyển theo thứ tự thửa đất được chỉnh lý trên bản đồ. Ranh giới sử dụng đất phải được các chủ sử dụng có liên quan xác nhận vào biên bản. Mẫu Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được tuân thủ theo quy định của tài liệu [1]. Đối với các thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình đo đạc chi tiết, cần kết hợp để điều tra tên chủ, loại đất và các thông tin địa chính khác để thuận lợi cho các việc tiếp theo.

- Công tác nội nghiệp

Công tác nội nghiệp phải được tiến hành song song với công tác ngoại nghiệp theo thứ tự:

1. Kiểm tra mức độ đúng đắn và hoàn chỉnh của lưới khống chế trên toàn khu đo vẽ.
2. Kết quả đo vẽ chi tiết hàng ngày phải được đưa lên bản vẽ và vẽ chi tiết nội dung trong thời gian từ 1 đến 3 ngày sau đó.
3. Tiến hành chuyển đổi mã loại đất cũ trên bản đồ địa chính sang mã loại đất mới theo Thông Tư 08/2007/TT-BTNMT.
4. Tiến hành chỉnh lý loại đất, thửa đất dựa trên các căn cứ như: Hồ sơ giao đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để chỉnh lý lên bản đồ địa chính.
5. Trên cơ sở các kết quả đã đo đạc chỉnh lý bổ xung ngoài thực địa, tiến hành chuyển kết quả đo vẽ chi tiết lên bản đồ địa chính bằng phương pháp công nghệ thành lập bản đồ số, nối điểm, tính diện tích thửa đất. Song song với công tác chỉnh lý trên bản đồ, phải chỉnh lý đồng bộ các tài liệu liên quan để đảm bảo tính thống nhất trong toàn bộ Hồ sơ địa chính.

6. Khi chỉnh lý xong, tiến hành lập bảng “các thừa biến động” ở vị trí thích hợp trong hoặc ngoài khung bản đồ. Nội dung bảng các thừa biến động phải thể hiện số hiệu thừa thêm, số hiệu thừa lân cận, số hiệu thừa bỏ.

7. Sau khi chỉnh sửa các sai sót trong quá trình chuyển các yếu tố chỉnh lý lên bản đồ, chúng ta được một bộ bản đồ địa chính chỉnh lý đầy đủ, đồng bộ ở cả ba cấp xã, huyện, tỉnh.

+ Bước 4: Chuẩn hóa bảng đối tượng và phân lớp đồ họa

Bước này được thực hiện với mục đích tránh sai sót, nhầm lẫn và tạo sự thống nhất cho cơ sở dữ liệu bản đồ.

- Chuẩn hóa tiếp biên bản đồ: do trong quá trình phân mảnh sẽ có trường hợp thiếu thửa đất (thửa đất không nằm trên mảnh nào của bản đồ) hoặc trùng thửa (một thửa đất cùng lúc có trên nhiều tờ bản đồ) bởi vậy cần rà soát để loại bỏ các lỗi này. Bên cạnh đó các đối tượng dạng tuyến như giao thông, thủy hệ nằm trên nhiều mảnh bản đồ nên cần kiểm tra tại các chỗ tiếp biên để đảm bảo khi tạo vùng không bị hở, trùng, lặp.

- Chuẩn hóa phân lớp đối tượng: Do trên bản đồ địa chính có nhiều loại đường ranh giới: ranh giới hành chính, ranh giới thửa, ranh giới nhà, ranh giới khác, nên cần phải phân lớp cho các loại ranh giới này. Đặc biệt chú ý đến ranh giới thửa vì đây là đối tượng dùng để tạo vùng. Các dữ liệu thuộc tính cũng cần được phân lớp như: địa danh, số hiệu, diện tích, loại đất cũng cần chuyển về các lớp khác nhau.

- Chuẩn hóa thuộc tính đồ họa: để tạo sự thống nhất cho các đối tượng khi hiển thị bản đồ. Ví dụ như với đường ranh giới thửa: nét liền, lực nét = 0, màu vàng; ranh giới nhà: nét gạch, lực nét = 0, màu xanh.

- Kết quả: tất cả các đối tượng được phân lớp và chuẩn hóa

Ranh giới thửa: lever 10

Ranh giới nhà: lever 14

Số Thửa: lever 34

Loại đất: lever 13

Diện tích: lever 36

Địa danh: lever 30

+ Bước 5: Tạo vùng

Tiến hành tạo vùng cho từng mảnh bản đồ địa chính.

- Trước khi tạo vùng cần kiểm tra lỗi bằng công cụ Clean để đảm bảo các đường đã hoàn toàn khép kín.

- Tạo vùng bằng công cụ *Tạo Topology* của Famis

- Lớp đường dùng để tạo vùng là lớp ranh giới thửa (lever 10) đã được chuẩn hóa ở bước 3.

- Kết quả: tất cả các thửa đất sẽ được tạo vùng và gán cho thông tin địa chính ban đầu về số hiệu, diện tích, loại đất. Số hiệu sẽ được đánh theo thứ tự tăng dần từ trái qua phải, từ trên xuống dưới, loại đất sẽ chỉ là một loại do ta lựa chọn lúc đầu, diện tích được tính theo bản đồ có thể trùng hoặc không trùng với diện tích pháp lý được công nhận trong hồ sơ gốc.

+ Bước 6: Gán thông tin địa chính pháp lý

Do sau khi tạo vùng các thửa đất chỉ có số liệu về số thửa, loại đất, diện tích do phần mềm tự động gán, bởi vậy ta cần gán các thông tin về số thửa, loại đất, diện tích có tính chất pháp lý được công nhận trong hồ sơ để đảm bảo sự thống nhất giữa dữ liệu bản đồ với dữ liệu thuộc tính và đảm bảo tính pháp lý của dữ liệu bản đồ.

- Dùng công cụ *Gán dữ liệu từ nhãn* của Famis.

- Dữ liệu về số liệu, loại đất, diện tích pháp lý của từng thửa đất được lấy từ các lớp sau khi chuẩn hóa tại bước 3 (lever 34,13,36).

- Kết quả: các thửa đất có dạng vùng và có đầy đủ các thông tin địa chính được công nhận về mặt pháp lý.

+ Bước 7: Kiểm tra Topology

Bước này nhằm kiểm tra lại lần cuối xem tất cả các thửa đất đã được tạo vùng hay chưa và kiểm tra sự liên kết giữa dữ liệu bản đồ với dữ liệu thuộc tính đã được gán tại bước 5.

- Nếu sai: quay trở lại bước 4 để chỉnh sửa tất cả các lỗi

- Nếu đúng: dữ liệu sẽ được xuất sang phần mềm ViLIS để tiếp tục hoàn thiện

+ Bước 8: Xuất dữ liệu sang ViLIS

Sau khi kiểm tra và đảm bảo dữ liệu không còn lỗi ta sẽ tiến hành xuất dữ liệu sang ViLIS

- Dùng công cụ Exprot của Famis để xuất dữ liệu sang ViLIS [6]
- Kết quả: tất cả 68 mảnh bản đồ sẽ được gộp lại sau đó xuất sang ViLIS dưới định dạng là một Shape file (hình 3.4).



Hình 3.4: Bản đồ địa chính xã Quang Sơn(dạng Shape file)

được đổ màu theo mục đích sử dụng đất

Kết thúc bước này đã xây dựng được cơ sở dữ liệu bản đồ (được lưu trữ dưới dạng Shape file trong ViLIS) , trong đó mỗi thửa đất đã có sẵn các thông tin thuộc tính như: số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa, diện tích pháp lý.

4.3.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu thuộc tính

Để xây dựng được khối cơ sở dữ liệu thuộc tính cần thực hiện hai việc:

- Thiết kế cơ sở dữ liệu thuộc tính để lưu trữ các thông tin thuộc tính cần thiết cho từng thửa đất

- Cập nhật thông tin thuộc tính cho từng thửa vào cơ sở dữ liệu đã thiết kế

* Thiết kế cơ sở dữ liệu thuộc tính

+ Trong khuôn khổ của luận văn học viên không đi sâu vào vấn đề thiết kế cơ sở dữ liệu thuộc tính mà sẽ tận dụng cơ sở dữ liệu thuộc tính đã được thiết kế sẵn cho phần mềm ViLIS. Cơ sở dữ liệu thuộc tính của phần mềm ViLIS được thiết kế và xây dựng bằng phần mềm Microsoft Access.

+ Đối với phiên bản *ViLIS đầy đủ* (có tổng cộng 7 modul) thì cơ sở dữ liệu đầy đủ sẽ gồm 83 thực thể (83 bảng lưu trữ các thông tin thuộc tính và được liên kết với nhau). Tuy nhiên đối với phiên bản *ViLIS 2.0* (chỉ có 2 modul) mà em sử dụng trong báo cáo thì cơ sở dữ liệu thuộc tính gồm 26 thực thể (26 bảng lưu trữ các thông tin thuộc tính được liên kết với nhau). Mối quan hệ giữa các thực thể này được thể hiện tại (hình 3.5).

+ Nội dung thông tin được lưu trữ trong các thực thể như sau:

- Thực thể Thua là thực thể trung tâm trong cơ sở dữ liệu thuộc tính: lưu trữ các thông tin về thửa đất.

- Thực thể ChuDat: lưu trữ các thông tin về chủ sử dụng.

- Thực thể NguonGoc: lưu trữ thông tin về nguồn gốc thửa đất.

- Thực thể ToBanDo: lưu trữ thông tin về tỷ lệ, số hiệu cũ, số hiệu mới,...

- Thực thể Diadanh: lưu trữ thông tin về địa chỉ của thửa đất.

- Nhóm các thực thể DKSDDat (đăng ký sử dụng đất); DotDK (đợt đăng ký); DotCapGCN (đợt cấp giấy chứng nhận); GiayCN (giấy chứng nhận): lưu trữ các thông tin phục vụ công tác kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Nhóm các thực thể DKBienDong (đăng ký biến động); KieuBD (kiểu biến động); DKSDDatBD (đăng ký sử dụng đất biến động); GiayCNBD (giấy

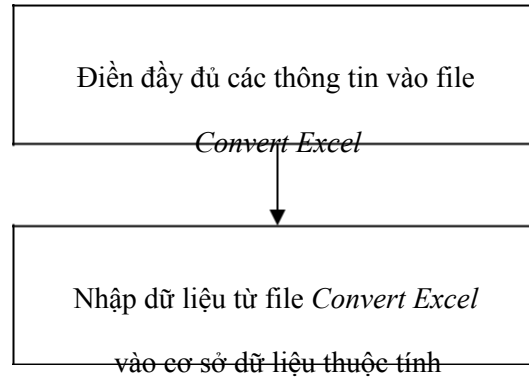
chứng nhận biến động); GiayCNCapDoi (Giấy chứng nhận cấp đổi): lưu trữ các thông tin phục vụ công tác đăng ký và quản lý biến động.

- Nhóm các thực thể Xa, Huyen, Tinh: lưu trữ các thông tin về đơn vị hành chính.

Hình 3.5: Mối quan hệ giữa các thực thể trong cơ sở dữ liệu thuộc tính của ViLIS 2.0

* Cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu thuộc tính

Để cập nhập thông tin thuộc tính về chủ sử dụng đất cho từng thửa đất vào cơ sở dữ liệu thuộc tính cần thực hiện 2 bước (hình 3.6).



Hình 3.6: Các bước cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu thuộc tính

+Sau khi đã thiết kế được cơ sở dữ liệu thuộc tính vấn đề đặt ra là cần cập nhật thông tin vào trong cơ sở dữ liệu đó. Tuy nhiên nếu nhập dữ liệu một cách thủ công cho từng thửa đất (mỗi thửa đất có 25 thông tin nhân lên với hơn 8727 thửa trên địa bàn phường) thì sẽ là một công việc đòi hỏi rất nhiều công sức và dễ gây nhầm lẫn. Để giảm thiểu sai sót và tạo thuận lợi khi nhập dữ liệu, ViLIS cung cấp một file Excel mẫu để nhập dữ liệu có tên là *Convert Excel*. Cấu trúc của file *Convert Excel* gồm tổng cộng 25 cột với nội dung các cột lần lượt như sau:

- Tên chủ sử dụng đất (chủ hộ)
- Giới tính (chủ hộ)
- Năm sinh (chủ hộ)
- Số chứng minh thư nhân dân
- Ngày cấp, nơi cấp
- Địa chỉ chủ sử dụng (địa chỉ của thửa đất)
- Khu dân cư

- Họ và tên (vợ hoặc chồng chủ hộ)
- Giới tính (vợ hoặc chồng chủ hộ)
- Năm sinh (vợ hoặc chồng chủ hộ)

- Số chứng minh thư nhân dân
- Ngày cấp, nơi cấp
- Số tờ bản đồ
- Số hiệu thửa đất
- Số hiệu thửa tạm
- Xứ đồng (địa danh của thửa đất)
- Diện tích pháp lý
- Mã mục đích sử dụng năm 2003
- Thời hạn sử dụng
- Nguồn gốc sử dụng
- Số vào sổ
- Số hiệu giấy chứng nhận
- Căn cứ pháp lý
- Ngày cấp
- Ngày vào sổ

Trong số 25 thông tin thuộc tính nêu trên thì thuộc tính *Số tờ bản đồ* và *Số hiệu thửa* bắt buộc phải có bởi thông tin này sẽ giúp tạo liên kết giữa cơ sở dữ liệu thuộc tính với cơ sở dữ liệu bản đồ khi tiến hành tích hợp thông tin. Các thông tin còn lại có thể có hoặc không.

Mỗi dòng trong file *ConvertXLS2VILIS.exe* sẽ chứa thông tin thuộc tính cho một thửa đất. Xã Quang Sơn có tổng cộng 8727 thửa đất, bởi vậy file *ConvertXLS2VILIS.exe* sẽ có 8727 dòng.

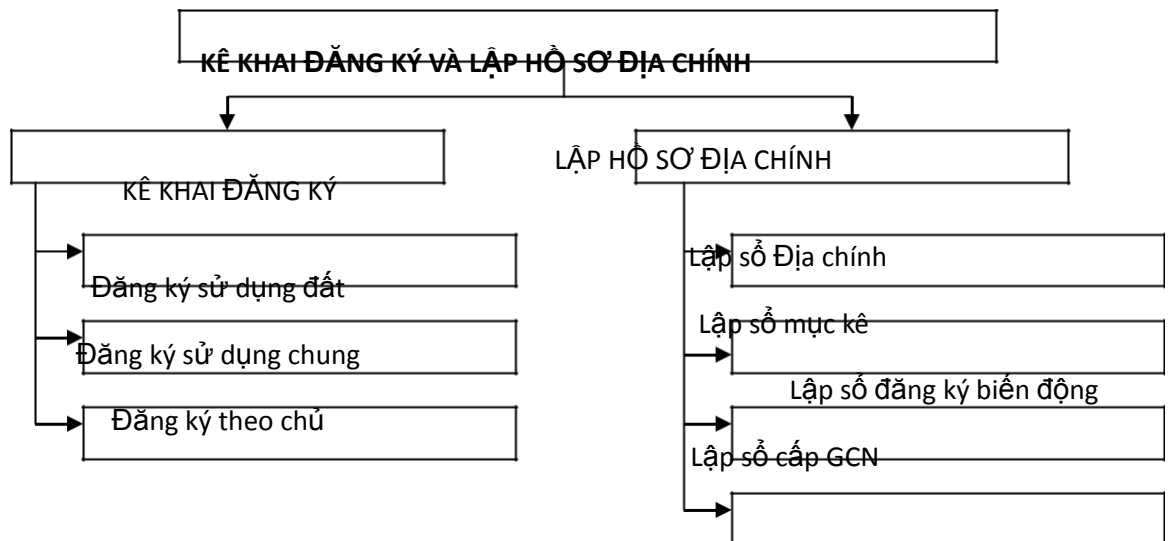
+ Sau khi khởi động ConvertXLS2VILIS.exe và điền đầy đủ các thông tin vào fiel *ConvertXLS2VILIS.exe* ta sẽ kích chuột để chạy phần mềm này toàn bộ dữ liệu thuộc tỉnh gồm 8727 thửa đất sẽ được chuyển vào file Data.MDB. Thực chất cơ chế hoạt động của công cụ *Nhập dữ liệu từ Excel* là các lệnh copy dữ liệu từ các cột trong file *Convert Excel* vào các cột, các bảng đã được thiết kế sẵn trong cơ sở dữ liệu thuộc tỉnh file Data.MDB.

Tóm lại: Bước này ta đã xây dựng được cơ sở dữ liệu thuộc tính các thửa đất khu vực nghiên cứu gồm 25 thông tin thuộc tính. Sau khi xây dựng được cơ sở dữ liệu bản đồ và cơ sở dữ liệu thuộc tính ta đã xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính số xã Quang Sơn. Mỗi thửa đất trong cơ sở dữ liệu bản đồ sẽ liên kết với một dòng tương ứng trong cơ sở dữ liệu thuộc tính nhờ thông tin về số hiệu tờ bản đồ và số hiệu thửa. Điều này đảm bảo tính thống nhất và duy nhất của dữ liệu.

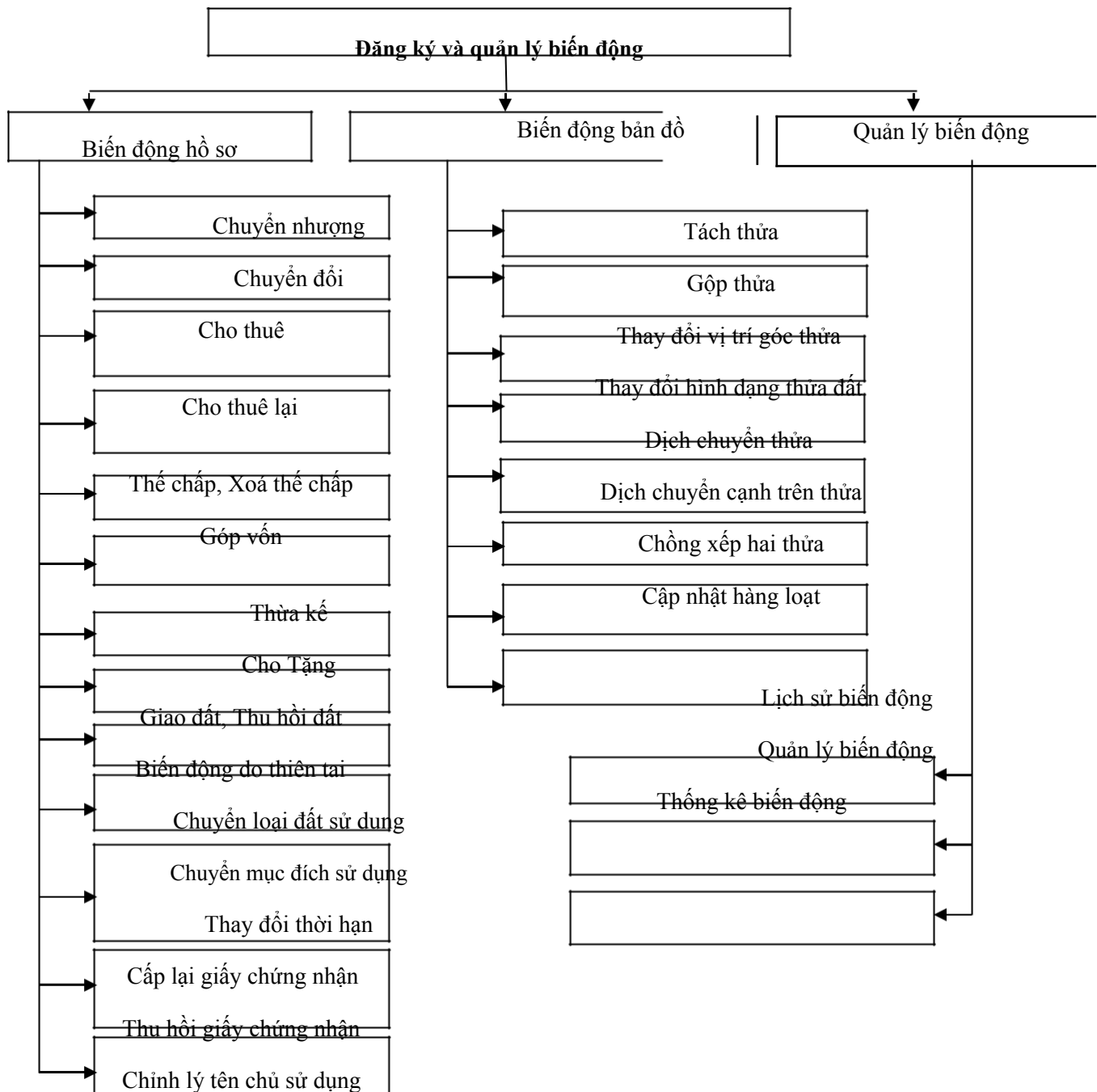
4.3.3. Khai thác cơ sở dữ liệu địa chính số phục vụ quản lý đất đai

Sau khi xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính số cho xã Quang Sơn ta cần lựa chọn một phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu để quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu vừa xây dựng được. Em lựa chọn phần mềm ViLIS phiên bản 2.0, bởi ViLIS 2.0 cung cấp miễn phí hai modul quan trọng thực hiện quản lý đất đai đó là:

- Modul kê khai đăng ký và lập hồ sơ địa chính (hình 3.7).
- Modul Đăng ký biến động và quản lý biến động (hình 3.8).



Hình 3.7: Sơ đồ chức năng của modul Kê khai đăng ký và lập hồ sơ địa chính

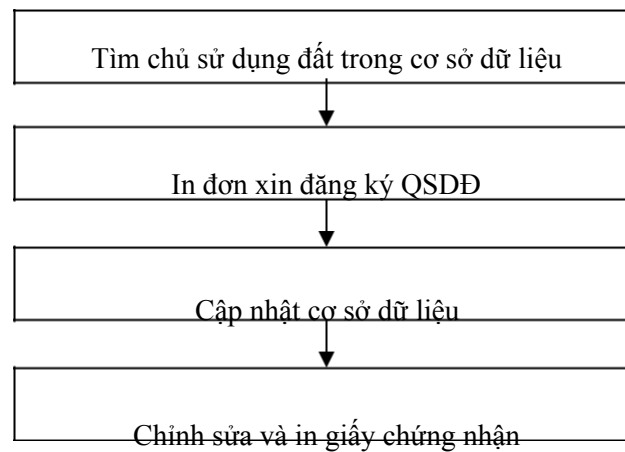


Hình 3.8: Sơ đồ chức năng của Modul Đăng ký biến động và quản lý biến động

Hai modul này giúp giải quyết hai nội dung quản lý đất đai thường xuyên ở cấp xã, phường, thị trấn hiện nay.

* Phục vụ kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận

ViLIS cung cấp các chức năng phục vụ cho quá trình kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*hình 3.9*).



Hình 3.9: Quy trình kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận

Giải thích quy trình

Để minh họa quy trình kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận (hình 3.10) em lấy ví dụ một trường hợp cụ thể như sau: Ngày 21 tháng 7 năm 2009 Ông Triệu Văn Bình đến Ban địa chính ở Ủy ban nhân dân xã Quang Sơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất tại địa chỉ: xóm Xuân Quang 1, xã Quang Sơn, huyện Đồng Hỷ, Thái Nguyên. Để cấp giấy chứng nhận cho ông Triệu Văn Bình ta sẽ thực hiện các bước sau:

+ Bước 1: Tìm chủ sử dụng đất trong cơ sở dữ liệu

Dùng công cụ *Tìm chủ sử dụng* của ViLIS (hình 3.10) công cụ này cho ta tìm kiếm chủ sử dụng theo tên hoặc đầy đủ họ tên.

The screenshot shows the 'Tìm chủ sử dụng/sở hữu' window. It has a search criteria section with 'Điều kiện tìm kiếm' set to 'Cá nhân, hộ gia đình' and 'Đơn vị hành chính hiện tại' set to 'Xã Quang Sơn'. The search results section shows a table with columns: Tên chủ, DTSD, Số giấy tờ, and Địa chỉ. The results are as follows:

Tên chủ	DTSD	Số giấy tờ	Địa chỉ
Triệu Văn Bình	GDC	090499804	Xóm Xuân Quang 1, Xã Quang Sơn, H...
Triệu Văn Bình	GDC	090499804	Xóm Xuân Quang 1, Xã Quang Sơn, H...

On the right side, there is a section for 'Thửa đã đăng ký' (Registered plots) with columns: Số hiệu GCN, Địa chỉ thửa, SH thửa, and S. The results are:

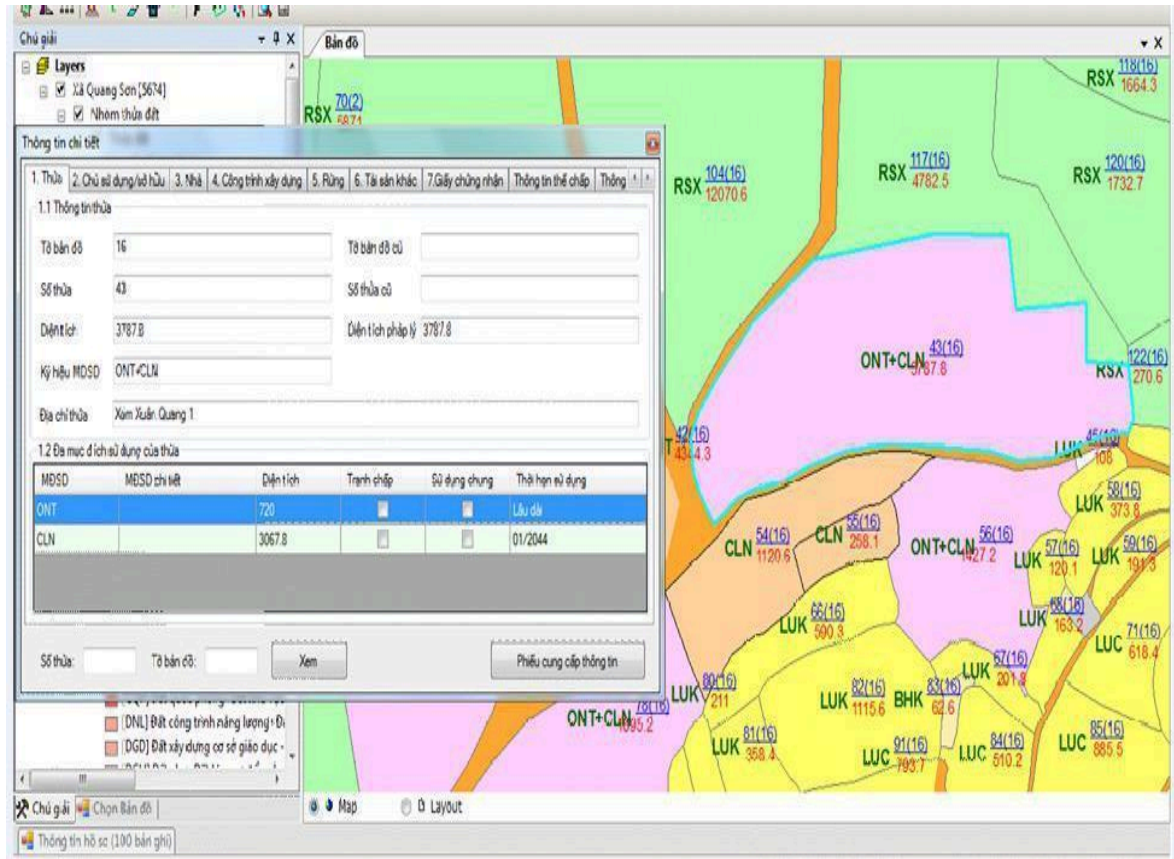
Số hiệu GCN	Địa chỉ thửa	SH thửa	S
BI 001039	Xã Quang Sơn	43	16
BI 001039	Xã Quang Sơn	43	16

At the bottom, there is a section for 'Nhà đã đăng ký' (Registered houses) with columns: Số hiệu GCN, Số nhà, and Tên đường. The results are:

Số hiệu GCN	Số nhà	Tên đường

Hình 3.10: Công cụ tìm kiếm theo chủ của ViLIS

Kết quả tìm kiếm sẽ cho ta biết được các thông tin ban đầu về chủ sử dụng đất Triệu Văn Bình gồm các thông tin: hình dạng thửa, số hiệu thửa, số hiệu bản đồ, diện tích thửa (hình 3.11).



Hình 3.11: Thông tin ban đầu về chủ sử dụng là ông Triệu Văn Bình

+ Bước 2: In đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất

Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất được in ra, sẽ chứa các thông tin ban đầu về chủ sử dụng *Triệu Văn Bình*.

Đơn sau khi được in ra sẽ đưa cho chủ sử dụng đất tự điền các thông tin còn thiếu như: tài sản gắn liền với đất, các giấy tờ kèm theo... và ký xác nhận.

+ Bước 3: Thu lại đơn để cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu (nếu thông tin ban đầu đã có thì không nhập nữa)

ViLIS có chức năng cập nhật thông tin mới về chủ sử dụng và tài sản gắn liền với đất vào cơ sở dữ liệu, các thông tin này gồm: ngày, tháng, năm sinh của chủ hộ, của vợ hoặc chồng, kết cấu nhà, số tầng... (hình 3.12 và hình 3.13).

Hình 3.12: Chức năng cập nhật thông tin của ViLIS

Hình 3.13: Chức năng cập nhật thông tin của ViLIS

Các thông tin về tài sản gắn liền với đất trợ giúp quản lý thị trường bất động sản.

* Cập đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện công tác đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính, đối với các trường hợp có biến động lớn về diện tích do nhiều nguyên nhân hoặc sai sót trong quá trình cấp giấy trước đây, đều được thực hiện cấp đổi hoặc

cấp lại GCNQSD đất. Nội dung công việc cấp đổi giấy chứng nhận bao gồm các hạng mục như sau:

1. Hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ xin cấp đổi GCNQSD đất.
 - Chuẩn bị các tài liệu, bản đồ, mẫu đơn xin cấp đổi GCNQSD đất.
 - Phổ biến, tuyên truyền chủ trương, kế hoạch về cấp đổi GCNQSD đất.
 - Hướng dẫn lập hồ sơ xin cấp đổi GCNQSD đất.
2. Nhận hồ sơ xin cấp đổi GCNQSD đất.
 - Nhận, kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ; hướng dẫn bổ xung hồ sơ và hướng dẫn lập lại hồ sơ.
 - Viết giấy biên nhận(hoặc trả lại hồ sơ), vào sổ theo dõi nhận, trả hồ sơ
 - Thăm tra tình trạng thửa đất ở ngoài thực địa (20% số hồ sơ)
3. Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin cấp đổi GCNQSD đất.
4. Trích lục thửa đất
 - Trích lục bằng công nghệ tin học
5. Viết GCNQSD đất
 - Nhập dữ liệu và in GCNQSD đất bằng phần mềm chuyên dụng
6. Chuyển hồ sơ, GCNQSD đất đã viết, hợp đồng thuê đất đến phòng TNMT; lập sổ theo dõi gửi hồ sơ.
7. Lập sổ cấp GCNQSD đất, sổ theo dõi hợp đồng.
8. Nhận lại hồ sơ, GCNQSD đất, hợp đồng thuê đất, gửi tài liệu gốc về Văn phòng ĐKQSDĐ cấp tỉnh.

9. Nhận hồ sơ cấp đổi GCNQSD đất, bản lưu GCNQSD đất; chỉnh lý bản đồ địa chính, sổ mục kê theo GCNQSD đất; lập sổ địa chính, nhận sao hồ sơ địa chính(02 bộ), gửi bản sao HSĐC.

- Nhận các tài liệu gốc từ cấp huyện, gửi 2 bản sao HSĐC về cấp huyện.
- Lập sổ địa chính, lập lại sổ mục kê bằng công nghệ tin học
- In bản đồ địa chính
- Sao hồ sơ KTTĐ, biên bản xác định ranh giới thửa đất

- Nhân sao sổ địa chính, sổ mục kê

10. Nhận lại hồ sơ; gửi bản sao HSĐC về xã; trao GCNQSD đất; hợp đồng thuê đất, thu lệ phí cấp giấy, nộp kho bạc.

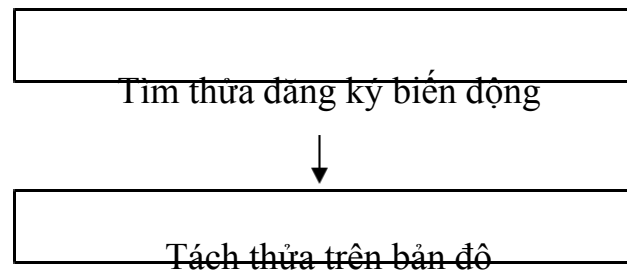
** Phục vụ lập các loại sổ*

ViLIS cung cấp chức năng để lập các loại sổ của hồ sơ địa chính đúng theo quy định của thông tư số 09TT/BTNMT.

- + Lập sổ địa chính
- + Lập sổ mục kê đất đai
- + Lập sổ theo dõi biến động đất đai
- + Biên bản ranh giới mốc giới thửa đất
- + Hồ sơ kỹ thuật thửa đất

** Phục vụ đăng ký biến động và quản lý biến động*

ViLIS cung cấp chức năng để thực hiện đăng ký và quản lý tất cả các loại hình biến động. (Hình 3.14)



Hình 3.14: Quy trình thực hiện biến động tách thửa

Kết thúc quá trình đăng ký biến động cả dữ liệu bản đồ, dữ liệu thuộc tính đều được cập nhật biến động và đảm bảo thống nhất với nhau

Tóm lại ViLIS 2.0 cung cấp đầy đủ các chức năng để thực hiện hai nội dung quản lý đất đai cấp thiết tại cấp xã, phường, thị trấn hiện nay:

- Khai khai đăng ký và lập hồ sơ địa chính
- Đăng ký và quản lý biến động

4.3.4. Nhận xét và đánh giá kết quả đạt được

*** Nhận xét và đánh giá**

Qua quá trình thử nghiệm hệ thống thông tin đất đai cấp cơ sở tại xã Quang Sơn, em xin đưa ra một số nhận xét sau:

+ Hệ thống đã xây dựng được các công cụ chính hỗ trợ công tác quản lý đất đai:

- Nhập và lưu trữ các thông tin cơ bản về các đối tượng quản lý sử dụng đất.
- Các nghiệp vụ quản lý về đất đai đã được cụ thể hóa bằng các chức năng của phần mềm.
- Hệ thống tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tra cứu thông tin giữa hai cơ sở dữ liệu: bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính.
- Có khả năng in ra các sổ sách thuộc hệ thống hồ sơ địa chính.
- Phần mềm có thể liên kết chạy cho tất cả các File (Phường, xã) và nó liên kết lại với nhau thành bản đồ của xã cho tới bản đồ của cả tỉnh.

*** Những kết quả đạt được**

- Xây dựng được dữ liệu không gian và giữ liệu thuộc tính phản ánh đúng thực trạng tại khu vực nghiên cứu mang tính pháp lý.
- Phục vụ cho các ngành quy hoạch, kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất...một cách rõ ràng và chính xác, có chiến lược trong phát triển kinh tế nhất là đối với nhà quy hoạch.
- Phát huy tính hiệu quả cao nhất của công tác đo đạc, chỉnh lý các biến động bản đồ địa chính cũng như việc chuyển đổi hồ sơ địa chính từ phần thuộc tính sang dạng số, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ của hồ sơ địa chính trong khu đo đạc.

- Sau khi xây dựng xong cơ sở dữ liệu phần mềm giúp cho người quản lý thực hiện các công việc như: In đơn cấp giấy, đăng ký biến động, tra cứu thông tin, in các loại sổ trong hồ sơ địa chính, in ấn các loại báo cáo...một cách rõ ràng.

- Đối với khu vực Trung tâm nghiên cứu, xây dựng và bàn giao cho các cấp quản lý theo đúng những quy định do Bộ Tài Nguyên và Môi Trường quy định bao gồm:

1. Bộ bản đồ gồm 68 tờ bản đồ địa chính (in màu được in làm 3 bộ gốc) đã được chỉnh lý đầy đủ và đồng bộ ở ba cấp theo đúng quy định của Bộ Tài Nguyên & Môi Trường. (6 tờ 1/5000; 58 tờ 1/1000; 4 tờ 1/50)

2. In được tổng số 42 quyển sổ địa chính trên địa bàn xã .(Mỗi quyển sổ gồm 250 trang).(Được in làm 03 bộ)

- 01 quyển sổ địa chính các tổ chức trên địa bàn
- 01 quyển sổ địa chính người địa phương khác
- 40 quyển sổ địa chính hộ gia đình, cá nhân ở địa phương

3. In được 04 sổ mục kê đất đai (Được in làm 03 bộ) cho tổng số 8727 thửa đất có đầy đủ các thông tin thuộc tính

* Những khó khăn, tồn tại

- Kinh phí thực hiện còn rất hạn hẹp nên không xây dựng được đồng loạt do vậy công tác quản lý đất đai còn gặp nhiều khó khăn do tích chất hồ sơ không đồng bộ.

- Sự phối hợp luân chuyển hồ sơ chỉnh lý ở ba cấp là chưa kịp thời.

- Khi tiến hành chỉnh lý và đo đạc bản đồ địa chính có nhiều trường hợp hồ sơ pháp lý không đúng với hiện trạng sử dụng về (Diện tích, ranh giới hình thể thửa đất) nên kho cho việc giải quyết chanh chấp đất đai và nhất là khó khăn trong công tác bồi thường GPMB đối với những thửa đất này đã lập danh sách đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4.3.5. Đề xuất giải pháp thực hiện

- Bản đồ địa chính phải được chuẩn hóa các đối tượng và đưa về một hệ tọa độ quy chuẩn VN - 2000. khi có biến động về ranh giới thửa đất cán bộ

làm hồ sơ phải thao tác nghiệp vụ ngoài thực địa và được dựng hình trên máy tính bằng phần mềm chuyên dụng để tránh những sai sót không đáng có xảy ra.

- Đối với những vấn đề còn tồn tại do quá trình quản lý hồ sơ địa chính trước đây phải được khắc phục ngay, bước này rất cần sự phối hợp cả ở ba cấp quản lý, ví dụ như: Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp (Có sự sai lệch về diện tích hiện trạng và diện tích pháp lý, số thửa trùng, số thửa đánh theo a,b...) và cấp mới giấy chứng nhận QSD đất.

- Đối với những khu vực đã tiến hành đo đạc bản đồ địa chính mới cần phải xây dựng ngay cơ sở dữ liệu địa chính số nhằm mục đích quản lý, xây dựng hệ thống tin đất đai được tốt hơn.

- Bộ Tài Nguyên và Môi Trường cần có những quy định cụ thể hơn nữa về trách nhiệm và quyền hạn các cấp đối với việc quản lý và xây dựng hồ sơ địa chính dạng số.

- Về Tài chính cho việc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính dạng số. Bộ Tài Nguyên và Môi Trường cần có những quy định khác nhau về ngân sách cấp cho từng địa phương để kịp thời xây dựng đưa vào quản lý. Nêu rõ trách nhiệm việc đăng ký biến động sử dụng đất ở 3 cấp khi cơ sở dữ liệu địa chính số đã được nghiệm thu và đưa vào sử dụng.

- Nâng cao năng lực cán bộ ở 3 cấp về công tác quản lý đất đai bằng phần mềm ViLIS để thấy được tầm quan trọng của nó đối với lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai.

- Phần mềm VILIS xây dựng thêm những Modul tiện ích kết nối với internet bảo mật nhằm luân chuyển những biến động về sử dụng đất ở 3 cấp được nhanh và kịp thời.

- Bổ xung thêm nội dung xây dựng hồ sơ địa chính số vào nội dung nghiệm thu sản phẩm đo đạc bản đồ địa chính mới đối với các xã, phường, thị trấn chưa tiến hành đo đạc bản đồ địa chính.

4.4. Giải pháp hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính xã Quang Sơn

4.4.1. Nguyên nhân, khó khăn, tồn tại

** Khó khăn*

Khi trong tay nhà quản lý chỉ có một hệ thống hồ sơ địa chính không đầy đủ như tại xã thì những khó khăn khi thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai là một điều đương nhiên, có thể kể ra một số khó khăn như sau:

1. Khó khăn đối với quản lý sử dụng đất và tra cứu thông tin đất đai của từng chủ sử dụng đất.

2. Khó khăn đối với công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì thời hạn tối đa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp đủ điều kiện là 60 ngày làm việc. Tuy nhiên do hệ thống hồ sơ địa chính của xã không đầy đủ cho nên thời gian trung bình để cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp đủ điều kiện cũng rất lâu, trung bình khoảng 2 đến 3

tháng. Nguyên nhân của sự chậm trễ này thì có nhiều, tuy nhiên công việc xác minh nguồn gốc của thửa đất thường chiếm nhiều thời gian nhất.

3. Khó khăn khi lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất.

4. Khó khăn đối với việc giải quyết tranh chấp đất đai.

5. Khó khăn đối với công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng.

6. Khó khăn đối với công tác thống kê, kiểm kê đất đai.

7. Khó khăn đối với việc cung cấp thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính cho thị trường bất động sản.

** Nguyên nhân*

Trong quá trình điều tra, thu thập tài liệu em đã tìm hiểu và nhận thấy hiện trạng hồ sơ địa chính không đầy đủ của xã xuất phát từ các nguyên nhân:

1. Do công tác quản lý đất đai của các cấp chính quyền trong giai đoạn trước thời điểm bị buông lỏng, thiếu đồng bộ nên việc thiết lập và quản lý hồ sơ địa chính chưa được quan tâm đúng mức.

2. Lực lượng cán bộ quản lý mỏng, trình độ chuyên môn nghiệp vụ của các cán bộ địa chính xã còn hạn chế dẫn đến việc lập sổ sách, cập nhật chỉnh lý biến động chưa thường xuyên.

3. Mặt khác, cán bộ địa chính phải kiêm nhiệm nhiều việc khác như giải phóng mặt bằng, xây dựng, giao thông,...

4.4.2. Giải pháp khắc phục

1. Xiết chặt công tác quản lý đất đai của các cấp chính quyền trong việc thiết lập và quản lý hồ sơ địa chính.

2. Đào tạo, bồi dưỡng, đội ngũ cán bộ địa chính xã nhằm không ngừng nâng cao năng lực và trình độ chuyên môn, ứng dụng công nghệ thông tin để đáp ứng công việc.

3. Cần có đội ngũ cán bộ riêng phụ trách về từng mảng để giảm số lượng công việc cho cán bộ địa chính.

Tóm lại: Xã Quang Sơn có những đặc điểm tự nhiên kinh tế xã hội đặc trưng giúp thúc đẩy phát triển chung nhưng cũng tạo không ít khó khăn đối với công tác quản lý đất đai. Hệ thống hồ sơ địa chính của xã không đầy đủ đồng bộ, không đảm bảo tính cập nhật bởi vậy gây rất nhiều khó khăn cho

công tác quản lý đất đai, mặc dù vậy với sự nỗ lực vượt khó và khắc phục tình hình của đội ngũ cán bộ quản lý, các nội dung quản lý đất đai vẫn được thực hiện tương đối tốt.

Phần 5

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1 Kết luận

- Hệ thống hồ sơ địa chính là một công cụ quan trọng, trợ giúp quản lý Nhà nước về đất đai và các ngành có liên quan tới đất đai.

- Trung tâm đã xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính số cho xã Quang Sơn, huyện Đồng Hỷ. Để kiểm nghiệm hiệu quả của cơ sở dữ liệu vừa xây dựng được, Trung tâm đã bàn giao cho cán bộ địa chính tại xã Quang Sơn đưa vào sử dụng thử nghiệm trong vòng một tháng (từ 01/11/2018 đến 30/11/2018), kết quả đạt được như sau:

1. Bộ bản đồ gồm 68 tờ bản đồ địa chính (in màu được in làm 3 bộ gốc) đã được chỉnh lý đầy đủ và đồng bộ ở ba cấp theo đúng quy định của Bộ Tài Nguyên & Môi Trường. (6 tờ 1/5000; 58 tờ 1/1000; 4 tờ 1/50)

2. In được tổng số 42 quyển sổ địa chính trên địa bàn xã. (Mỗi quyển sổ gồm 250 trang). (Được in làm 03 bộ)

- 01 quyển sổ địa chính các tổ chức trên địa bàn

- 01 quyển sổ địa chính người địa phương khác

- 40 quyển sổ địa chính hộ gia đình, cá nhân ở địa phương

3. In được 04 sổ mục kê đất đai (Được in làm 03 bộ) cho tổng số 8727 thửa đất có đầy đủ các thông tin thuộc tính

- Hệ thống hồ sơ địa chính của xã không đầy đủ đồng bộ, không đảm bảo tính cập nhật bởi vậy gây rất nhiều khó khăn cho công tác quản lý đất đai, mặc dù vậy với sự nỗ lực vượt khó và khắc phục tình hình của đội ngũ cán bộ quản lý, các nội dung quản lý đất đai vẫn được thực hiện tương đối tốt.

5.2. Kiến nghị

Trên cơ sở các kết luận em đưa ra những kiến nghị như sau:

- Các nhà quản lý cần tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện nội dung thông tin của hệ thống hồ sơ địa chính để quản lý đất đai được tốt hơn.

- Xã Quang Sơn nên nhanh chóng hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính cho toàn xã theo các biện pháp mà em đã đề xuất, trong đó đặc biệt chú trọng đến việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số và tiến hành đề nghị cấp đổi và cấp bổ xung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm mục đích hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính..

-Xã Quang Sơn nên đầu tư kinh phí để tiếp tục hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính số mà Trung tâm đã bàn giao và sớm đưa vào sử dụng chính thức phục vụ quản lý đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài Nguyên và Môi trường, 2005, Quy trình đo vẽ thành lập bản đồ địa chính, Hà Nội.
2. Bộ Tài nguyên & Môi trường, 2006, Hướng dẫn sử dụng phần mềm Famis.
3. Bộ Tài nguyên & Môi trường, 2008, Quyết định 08/2008/QĐ- BTNMT ngày 10/11/2008 Quy phạm thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1:200; 1:500; 1:1000; 1:2000; 1:50000; 1:100000.
4. Bộ Tài nguyên & Môi trường, 2013, Thông tư 55/2013/TT-BTNMT Quy định về thành lập bản đồ địa chính.
5. Bộ Tài nguyên & Môi trường, 2014, Thông tư số : 25/2014/TT-BTNMT ban hành ngày 19/5/2014 Quy định về bản đồ địa chính.
6. Bộ Tài nguyên & Môi trường, 2016, Thông tư số 49/2016/TT-BTNMT ngày 28/12/2016 quy định về công tác giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai
7. Đàm Xuân Vận (2009), *Bài giảng cao học hệ thống thông tin địa lý*,
8. Đào Xuân Bái (2005), *Hệ thống hồ sơ địa chính*, trường Đại học Khoa học Tự nhiên, đại học Quốc gia Hà Nội.
9. Luật Đất đai năm 2013.
10. Trần Quốc Bình (2004), *Tập bài giảng Hệ thống thông tin đất đai (LIS)*.
11. Thái Thị Quỳnh Như (2007), *Hệ thống hồ sơ địa chính*, trường Đại học Khoa học Tự nhiên, đại học Quốc gia Hà Nội.

12. *Thông tư 24/2044/TT-BTNMT* ngày 19 tháng 05 năm 2014, Bộ Tài nguyên Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ Địa chính.
13. Trung tâm Viễn thám – Bộ Tài nguyên và Môi trường (2007), *Hướng dẫn sử dụng phần mềm ViLIS 2.0*, Hà Nội.