TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHIỆP TP.HCM

**VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ VÀ QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG**

------------------------🕮---------------------------



**ĐỀ CƯƠNG ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP**

**ỨNG DỤNG PHẦN MỀM VBDLIS QUẢN LÝ THÔNG TIN KÊ KHAI ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI   
VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN   
SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ   
TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT   
TẠI QUẬN GÒ VẤP, TP.HCM**

**Ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

SVTH : Lê Dương Bích Hậu

MSSV : 19430131

LỚP : DHQLĐĐ15A

GVHD : ThS. Trương Đỗ Thuỳ Linh

***TP.HCM, tháng 01 năm 2023***

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP**

**1. Họ và tên sinh viên:**

(1) Họ và tên: Lê Dương Bích Hậu MSSV: 19430131 Lớp: DHQLDD15A Điện thoại: 0925348901 Email: bichhau.info@gmail.com

**2. Ngành:** QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

**3. Tên đề tài:** Ứng dụng phần mềm VBDLIS quản lý thông tin kê khai đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh

**4. Giáo viên hướng dẫn:** ThS.Trương Đỗ Thùy Linh

**Sinh viên thực hiện**

.

**Lê Dương Bích Hậu**

**MỤC LỤC**

**Trang**

[DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT ii](#_Toc123392802)

[DANH MỤC HÌNH ẢNH iv](#_Toc123392803)

[1. GIỚI THIỆU 1](#_Toc123392805)

[1.1. Đặt vấn đề 1](#_Toc123392806)

[1.2. Mục tiêu nghiên cứu 3](#_Toc123392807)

[1.3. Đối tượng nghiên cứu 3](#_Toc123392808)

[1.4. Phạm vi nghiên cứu 3](#_Toc123392809)

[1.5. Ý nghĩa của đề tài 3](#_Toc123392814)

[1.5.1. Ý nghĩa khoa học 3](#_Toc123392815)

[1.5.2. Ý nghĩa thực tiễn 3](#_Toc123392816)

[2. TỔNG QUAN TÀI LIỆU 4](#_Toc123392817)

[2.1. Các nghiên cứu trong nước 4](#_Toc123392818)

[2.2. Các nghiên cứu nước ngoài 6](#_Toc123392819)

[2.3. Tổng quan khu vực nghiên cứu 7](#_Toc123392820)

[2.4. Cơ sở lý luận của vấn đề nghiên cứu 12](#_Toc123392825)

[2.4.1. Cơ sở khoa học 12](#_Toc123392826)

[2.4.2. Cơ sở pháp lý 22](#_Toc123392835)

[2.4.3. Cơ sở thực tiễn 22](#_Toc123392836)

[3. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU 23](#_Toc123392837)

[3.1. Nội dung nghiên cứu 23](#_Toc123392838)

[3.2. Phương pháp và phương tiện nghiên cứu 24](#_Toc123392839)

[3.2.1. Phương pháp nghiên cứu 24](#_Toc123392840)

[3.2.2. Phương tiện nghiên cứu 25](#_Toc123392841)

[4. KẾT QUẢ DỰ KIẾN 27](#_Toc123392842)

[5. KẾ HOẠCH VÀ CÔNG VIỆC THỰC HIỆN 28](#_Toc123392843)

[TÀI LIỆU THAM KHẢO 29](#_Toc123392844)

# **DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ký hiệu** | **Ý nghĩa** |
| CSDL | Cơ sở dữ liệu |
| HSĐC | Hồ sơ địa chính |
| BĐĐC | Bản đồ địa chính |
| GCN | Giấy chứng nhận |
| GCNQSDĐ | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| KT – XH | Kinh tế - Xã hội |
| TN & MT | Tài Nguyên & Môi Trường |
| TP.HCM | Thành phố Hồ Chí Minh |

# **DANH MỤC HÌNH ẢNH**

**Trang**

[Hình 1: Bản đồ hành chính các phường tại Quận Gò Vấp 8](#_Toc123148988)

[Hình 2: Quy trình cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ 23](#hinh3)

[Hình 3: Cấu trúc HTTTDĐ 25](#hinh4)  
[Hình 4: Thành phần hệ thống VBDLIS 32](#_Toc123148992)

# 

# **1. GIỚI THIỆU**

## 1.1. Đặt vấn đề

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên, là tư liệu sản xuất quan trọng để phát triển nước nhà, để nhân dân tạo ra của cải, vật chất, vừa là nơi sinh sống của dân cư, tạo không gian chung cho xã hội, bên cạnh đó đất đai còn là thành phần quang trọng bật nhất của môi trường sống con người. Theo quy định của pháp luật Việt Nam đất đai thuộc sở hữu toàn dân và do nhà nước đại diện quản lý.Sự phát triển của đất nước luôn gắn liền với đất đai và các tài nguyên có trong đất. Mỗi quốc gia trên thế giới đều có một phạm vi lãnh thổ nhất định. Chính vì thế, để đạt được những mục tiêu chung của xã hội, các quốc gia cần phải quan tâm đến vấn đề quản lý nhà nước về đất đai.

QLDĐ là sử dụng các công cụ và phương pháp, tác động đến hoạt động sử dụng đất , nhằm hướng tới mục tiêu sử dụng nguồn tài nguyên đất một cách tiết kiệm và hiệu quả nhất cũng như bảo vệ môi trường. Nhờ đó mà các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể nắm bắt được tình hình sử dụng đất, về số lượng, chất lượng, hiện trạng đất đai nhanh chóng, chính xác và hiệu quả hơn. Nếu công tác QLDĐ kém chất lượng, không hiệu hiệu quả dễ dẫn đến tình trang sử dụng đất vô tội vạ, sai mục đích và khai thác một cách quá mức, dẫn đến kiệt quệ nguồn tài nguyên đất, ảnh hưởng trực tiếp đến nơi an cư của người dân, môi trường sinh tồn của động, thực vật, thậ, chí là phá vỡ trạng thái cân bằng của thiên nhiên. Vì vậy, QLDĐ hiệu quả cũng chính là mục tiêu chung của đất nước, vì sử dụng đất đai đúng mục đích, tuân thủ đúng pháp luật, đề ra quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất hợp lý sẽ tạo điều kiện, thúc đẩy kinh tế - xã hội mạnh mẽ và ngày càng vững chắc.

Kê khai, đăng ký đất đai là nội dung quan trọng trong 15 nội dung quản lý đất đai được quy định rõ tại “ Điều 95 – Chương III – Luật đất đai 2013 ”. Kê khai đăng ký đất đai là xây dựng cơ sở pháp lý giữa thửa đất và người SDĐ, là cơ sở để cơ quan Nhà nướcbảo vệ quyền lợi hợp pháp cũng như nghĩa vụ của người SDĐ, đồng thời thiết lập hồ sơ địa chính cho từng khu vực cụ thể và cấp GCN quyền sử dụng đất cho những người đủ điều kiện, giúp nhà nước quản lý nguồn tài nguyên đất đai chặt chẽ. Mọi hoạt động kinh tế - xã hội đều diễn ra trên đất. Vì vậy sử dụng đất đai đúng mục đích , quản lý đất đai đạt hiệu quả sẽ mang lại nguồn động lực to lớn trong toàn dân, thúc đẩy kinh tế xã hội, ổn định chính trị nước nhà.

Ứng dụng CNTT trong quản lý hành chính nhà nước nói chung và quản lý kê khai đăng ký cấp GCN nói riêng là chủ trương của Đảng và Nhà nước từ Trung ương đến địa phương đã được quán triệt và triển khai rộng rãi trên khắp cả nước. Nhằm hướng tới xây dựng một cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất, đa nghành, đa chức năng.Và đây là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của quá trình xã hội hóa thông tin, cải thiện phương thúc quản lý đất đai của nhà nước, mang lại nhiều lợi ích thiết thực trong toàn xã hội.

Gò Vấp là một quận nội thành TP.HCM, có tình hình biến động đất đai xảy ra khá phức tạp. Vì thế công tác quản lý thống kê, công tác quản lý thông tin kê khai đăng ký cấp GCN, xử lý, cập nhật biến động đất đai trên địa bàn còn gặp nhiều bất cập. Để giải quyết những bất cập trên đòi hỏi địa bàn cần chú trọng hơn nữa công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận, xử lý cập nhật biến động đất đai diễn ra nhanh chóng và đạt hiệu quả cao. Muốn như thế thì địa bàn cần đầu tư đưa công nghệ thông tin vào công tác quản lý nhà nước về dất đai để thúc đẩy quá trình diễn ra một cách liên tục và mang lại hiệu quả cao nhất. Hiểu được tầm quan trọng của việc ứng dụng công nghệ trong quản lý đất đai, Quận Gò Vấp đã đầu tư phát triển công nghệ thông tin vào kế hoạch quản lý đất đai của địa phương. Nhờ vậy mà công tác quản lý đất đai trên địa bàn quận Gò Vấp được triển khai một cách thống nhất, minh bạch và đạt hiệu quả cao.

Hiện nay, khá nhiều phần mềm được sử dụng trong các cơ quan TN & MT như: Mapinfo, Microstation, FAMIS, CADDB, ArcGIS, ViLIS 2.0,… Trong đó, VBDLIS vừa là giải pháp kỹ thuật giúp cho các địa phương xây dựng, quản lý, lưu trữ và vận hành cơ sở dữ liệu đất đai, vừa nhằm cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai tại Trung ương và địa phương, tăng tính chủ động cho việc vận hành và khai thác sử dụng, trên cơ sở quản lý chung dữ liệu cả nước. Với phương pháp hỗ trợ trực tuyến, trong quá trình triển khai phần mềm, các nhà điều hành ứng dụng sẽ kịp thời các chức năng phù hợp với từng đặc thù của địa phương trong quá trình vận hành phần mềm một cách nhanh chóng và kịp thời, không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện các quyền của người SDĐ.

Xuất phát từ thực tế trên, được sự giúp đỡ của cơ quan liên quan và sự phân công của Viện KHCN & QLMT, Trường Đại học Công Nghiệp thành phố Hồ Chí Minh, tôi tiến hành thực hiện đồ án: **“Ứng dụng phần mềm VBDLIS trong quản lý thông tin kê khai đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh”**.

## 1.2. Mục tiêu nghiên cứu

Tìm hiểu quy trình Ứng dụng phần mềm VBDLIS trong quản lý thông tin kê khai đăng ký đất đai và cấp GCN QSDĐ QSHNỞ tại Quận Gò Vấp TP.HCM. Trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp nhằm hiện đại hóa và nâng cao hiệu quả công tác kê khai đăng ký, và cấp giấy chứng nhận trên địa bàn nghiên cứu.

## 1.3. Đối tượng nghiên cứu

- Các tài liệu, số liệu, dữ liệu liên quan đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận QSDĐ QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại Quận Gò Vấp.

- Các quy trình, quy định pháp lý của nhà nước, địa phương về đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

- Phần mềm VBDLIS.

## 1.4. Phạm vi nghiên cứu

## 1.4.1 Thời gian

## Đề tài được thực hiện đối với các thông tin kê khai đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất xảy ra trên địa bàn quận Gò Vấp - TP Hồ Chí Minh, từ tháng 01/2023 đến tháng 6/2023.

## 1.4.2 Không gian: Đề tài được thực hiện trên địa bàn quận Gò Vấp - TP Hồ Chí Minh.

## 1.5. Ý nghĩa của đề tài

### **1.5.1. Ý nghĩa khoa học**

Giúp tác giả củng cố lại những nội dung đã học trong nhà trường và tiếp cận thực tế công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận và phần mềm VBDLIS hỗ trợ tại địa bàn nghiên cứu.

### **1.5.2. Ý nghĩa thực tiễn**

Thông qua kết quả nghiên cứu ứng dụng công nghệ trong quá trình quản lý kê khai đắng ký cấp GCN bằng phần mềm VBDLIS để đưa ra một số giải pháp nhằm phát huy tính hiệu quả của phần mềm trong công tác trên.

# **2. TỔNG QUAN TÀI LIỆU**

## 2.1. Các nghiên cứu trong nước

Theo **Nguyễn Công Thanh Phong(2014)**, nhóm tác giả đã tiến hành nghiên cứu ứng dụng phần mềm ViLIS 2.0 xây dựng CSDL địa chính phường Bình Hòa, Thị xã Thuân An, tỉnh Bình Dương để cho thấy từ khi có sự hỗ trợ của phần mềm ViLIS 2.0 thì công tác quản lí đất đai được thực hiện nhanh chóng, đảm bảo đúng quy trình và phục vụ tốt cho yêu cầu của người dân. Quy trình làm việc bằng phần mềm ViLIS 2.0 đã hỗ trợ rất tốt công tác điều tra cứu, quản lý sử dụng đất, in GCNQSDĐ, thống kê đất đai… Bằng việc sử dụng các phương pháp nghiên cứu như: phương pháp điều tra thu thập số liệu, tài liệu bản đồ; phương pháp thống kê; phương pháp bản đồ; phương pháp chuyên gia; phương pháp kế thừa; phương pháp ứng dụng GIS trong nghiên cứu, chuyên đề đã phân tích và đánh giá được nguồn nguồn dữ liệu của địa phương; xây dựng thành công một cơ sở dữ liệu địa chính hoàn chỉnh và thống nhất theo quy định của ngành cho phường Bình Hòa, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và nêu một số ứng dụng cơ bản của cơ sở dữ liệu địa chính vào công tác quản lý đất đai, nhằm phục vụ tốt công tác quản lý đất đai của địa phương. Kết quả nghiên cứu cho thấy, việc ứng dụng phần mềm ViLIS 2.0 xây dựng CSDL địa chính phường Bình Hòa, Thị xã Thuân An, tỉnh Bình Dương là hết sức cần thiết nhằm từng bước tiến tới tự động hóa một số công đoạn trong việc quản lý dữ liệu đất đai, góp phần nâng cao công tác quản lý hồ sơ địa chính. Đáp ứng được nhu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai của các cấp nhằm khai thác, sử dụng, quản lý tài nguyên đất đai, một cách hợp lý, đạt hiệu quả kinh tế cao. Tiến đến hiện đại hóa công tác quản lý đất đai nhằm khai thác tốt và quản lí tốt tài nguyên vô cùng quí giá đất đai. [10]

Trần Bá Quân (2010), trong nghiên cứu “Ứng dụng phần mềm phân hệ quản lý đất đai kê khai đăng ký, cập nhật chỉnh lý biến động, quản lý hồ sơ địa chính xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai”. Đề tài đã xây dựng được chuẩn CSDL thuộc tính và bản đồ tích hợp và phân hệ QLDĐ. Ứng dụng phân hệ quản lý đất đai trong công tác QLDĐ, làm cho việc QLDĐ ngày càng hiệu quả hơn. Qua đó đánh giá được hiệu quả ứng dụng phần mềm CNTT, thấy được hiệu quả xử dụng CNTT trong quản lý đất đai, đồng thời tìm ra được những ưu điểm, nhược điểm của phần mềm và có những kiến nghị phù hợp[11]

Trong tham luận “Hiện trạng và định hướng ứng dụng Công nghệ thông tin trong lĩnh vực QLĐĐ” của tác giả Trần Kiêm Dũng ( 2009 ) đã đề xuất một số định hướng chiến lược và các giải pháp cụ thể nhằm nâng tầm ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực QLĐĐ. Song, việc đầu tiên cần làm là phải xây dựng thành công một CSDL về đất đai liên thông kết nối trực tuyến từ trung ương đến địa phương; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điện tử; liên thông và có giá trị pháp lý với CSDL của các cơ quan nhà nước và tổ chức kinh tế - xã hội là nhiệm vụ quan trọng đầu tiên của ngành QLDD. [12]

Trong “Ứng dụng phần mềm ViLIS Quản lý Hệ thống Hồ sơ địa chính - Quận 6, Thành Phố Hồ Chí Minh” của **Trương Đỗ Thùy Linh** **(2007)** đã trình bày rằng công tác quản lý quá trình kê khai đăng ký đất đai, cấp GCN QSDĐ và cập nhật – chỉnh lý biến động cũng là công tác cực kỳ quan trọng. Qua công tác này giúp nhà quản lý nắm bắt được đầy đủ và chính xác những thông tin đất đai nhằm thiết lập cơ sở pháp lý đầy đủ để Nhà nước thực hiện việc quản lý thường xuyên đối với đất đai, xác lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với chủ sử dụng đất và giữa các chủ sử dụng đất với nhau. Ngoài ra, dữ liệu thu thập được từ công tác này còn là nguồn dữ liệu đầu vào của phần mềm Hệ thống thông tin đất đai (ViLIS). Do đó, công tác quản lý các quá trình trên càng chặt chẽ, dữ liệu thu được càng chính xác thì hệ thống thông tin đất đai xây dựng cho địa phương sẽ càng hoàn thiện hơn. Từ đó, phần mềm có thể phát huy được tối đa các chức năng hỗ trợ quản lý đất đai được thiết kế nhằm phục vụ tốt nhất cho mục tiêu quản lý CSDL đất đai đồng bộ, thống nhất và đạt hiệu quả cao theo tinh thần của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường. Tuy phần mềm là công cụ đắc lực phục vụ cho công tác quản lý đất đai nhưng kết quả của công tác còn phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố con người, đòi hỏi người sử dụng phải có kiến thức cở bản về bản đồ, công nghệ thông tin và trình độ chuyên môn cũng như tinh thần trách nhiệm của người sử dụng góp phần mang lại kết quả có chất lượng và mức độ tin cậy cao. Do đó, để đạt hiệu quả cao trong công tác Quản lý đất đai tại địa bàn thông qua các ứng dụng của phần mềm ViLIS thì rất cần sự phối hợp chặt chẽ hơn nữa giữa đơn vị tư vấn và cán bộ địa chính tại địa phương. [13]

**Lê Thị Mỹ Duyên ( 2022 )**, trong nghiên cứu “Ứng dụng phần mềm ViLIS 2.0 phục vụ kê khai đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu”. Việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây tại huyện được thực hiện theo phương pháp thủ công, mang tính cá nhân nên không có sự thống nhất và không được kế thừa những thông tin của hồ sơ đã đăng kí giao dịch trước đó dẫn tới việc thống kê báo cáo sản lượng hồ sơ mất rất nhiều thời gian và công sức. Vì vậy áp dụng phần mềm ViLIS 2.0 vào đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Đất Đỏ là một nhu cầu cấp thiết. Kết quả là chuyên đề đã ứng dụng thành công phần mềm ViLIS 2.0 trong đăng ký đất đai, cấp GCN QSDĐ QSHNƠ và TSKGLVĐ tại huyện Đất Đỏ, với kết quả khá tốt và độ chính xác cao, cụ thể là: Cấp mới 36 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.[14]

## 2.2. Các nghiên cứu nước ngoài

Theo **Los Angeles Times(2022)**, đã nói ‘Snowball Edge’, hoặc ‘Snowball’ (quả cầu tuyết), là tên gọi những thiết bị lưu trữ kích thước cỡ chiếc vali được dùng trong hợp tác giữa hãng công nghệ thông tin (CNTT) hàng đầu về điện toán đám mây Amazon và Chính phủ Ukraine để chứa các thông tin chính phủ. Một Phần của những dữ liệu này cũng bao gồm hồ sơ tài sản mà việc bảo quản an toàn số liệu đó có thể giúp ngăn chặn hành vi trộm cắp nhà cửa, cơ sở kinh doanh và đất đai của người Ukraine.Những dữ liệu này nếu nếu lọt vào tay Nga thì sẽ gây ra rủi ro không lường hết được cho Ukraine.Qua đây cho thấy , việc lưu trữ , vận hành kho dữ liệu , hệ thống thông tin nói chung và hệ thông thông tin đất đai của một nước nói riêng là vô cùng cần thiết và cực kì quan trọng đối với sự phát triển của một quốc gia. Vì vậy việc ứng dụng công nghệ vào quản lý , vận hành các quy trình trong quản lý đất đai là thực sự cần thiết và cần được chú trọng. [15]

Trong nghiên cứu “Quản lý dữ liệu không gian trên một CSDL địa chính khổng lồ” của **P.J.M. van Oosterom** và **C.H.J. Lemmen**, 2001 đã đưa ra những bất cập trong quá trình quản lý dữ liệu không gian trên một CSDL địa chính có độ lưu trữ cực lớn như: mức độ chính xác về mối tương quan giữa các vùng, quản lý dữ liệu không gian về lịch sử của thửa đất và những phức tạp trong quá trình đánh giá, truy xuất dữ liệu không gian. Bên cạnh đó, nhóm tác giả cũng đã giới thiệu một vài giải pháp mới như là tạo ra các “mã vị trí không gian” của các tập hợp và chỉ mục không gian nhằm đảm bảo biểu diễn dữ liệu chính xác trong cơ sở dữ liệu quan hệ. Nghiên cứu này sẽ làm tiền đề để các sản phẩm mới có cơ hội phát triển có khả năng phân phối dữ liệu địa chính hiệu quả thông qua hệ thống mạng. [16]

**Rodney James Thompson (2015),** trong nghiên cứu “Mô hình thành lập và hoàn thiện CSDL địa chính số” đã chỉ ra các vấn đề sẽ phải đối mặt khi phát triển phần mềm dựa vào mô hình QLĐĐ tập trung (The Land Administration Domain Model - LADM) đang phát triển tại Úc để quản lý lịch sử hình thành thửa đất và cho phép cập nhật bộ dữ liệu; duy trì hỗ trợ các cấp độ mã hóa tùy vào biến độ chính xác và liên kết không gian cahtjw chẽ trên toàn lịch sử thửa đất; sau đó đề xuất giản đồ lý luận dựa trên mô hình LADM kết hợp với sự phát triển của các phần mềm mã nguồn mở để phát triển, hoàn thiện CSDL địa chính.[17]

Như vậy không chỉ riêng Việt Nam mà trên phạm vi toàn thế giới, CSDL địa chính có vai trò vô cùng quan trọng trong nhiều lĩnh vực nhất là trong lĩnh vực quản lý đất đai. Kết quả mà ác nghiên cứu có liên quan về cơ sở dữ liệu địa chính cho thấy xu hướng nghiên cứu và ứng dụng công nghệ mới vào công tác quản lý đất đai nói chung và quản lý thông tin kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận nói riêng đều có một mục đính là nhằm nâng cao hiệu quả của quá trình xây dựng cũng như vận hành và khai thác CSDL đất đai không chỉ riêng nghành quản lý đấy đai mà CSDL này còn phải đáp ứng với nhu cầu được chia sẻ sử dụng đa nghành đa chức năng.

## 2.3. Tổng quan khu vực nghiên cứu

**2.3.1. Vị trí địa lý**

Gò Vấp là quận nội thành ở phía Bắc của thành phồ Hồ Chí Minh, là cửa ngõ nối liền trung tâm TP.HCM với các tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, Tây Ninh,...

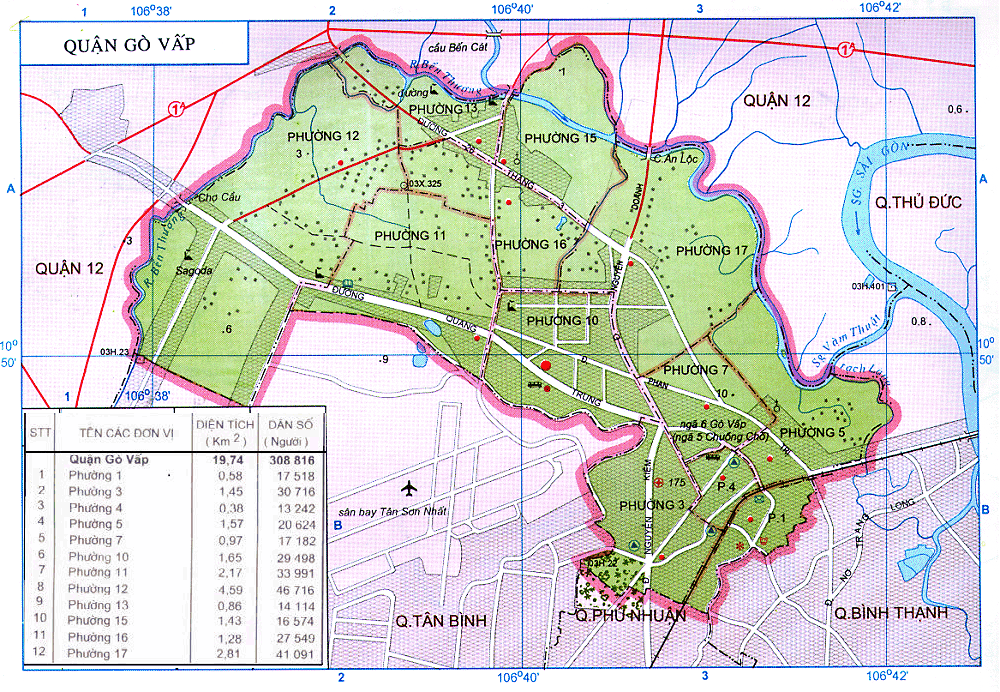
- Phía đông giáp quận Bình Thạnh.

- Phía tây và phía bắc giáp Quận 12

- Phía nam giáp các quận Phú Nhuận và Tân Bình.

Về đơn vị hành chính, Quận Gò Vấp chia làm 16 phường gồm: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

Diện tích đất Quận Gò Vấp là 19,73 km², dân tộc Kinh chiếm khoảng gần 98%; người Hoa chiếm hơn 1,8%. Các dân tộc khác chỉ chiếm khoảng 0,2%.



**Hình 1: Bản đồ hành chính các phường tại Quận Gò Vấp năm 2022 [17]**

**2.3.2. Điều kiện tự nhiên**

**a. Địa hình, địa mạo**

Địa hình quận Gò Vấp khá phẳng, độ dốc khoảng 1% và cao trình biến thiên từ 0.4-10 m, trong đó cao nhất là khu vực sân bay Tân Sơn Nhất, thấp nhất là khu vực ven sông Bến Cát. Đây là địa hình lý tưởng để xây dựng các công trình lớn vì nền đất cứng và phẳng.

Thổ nhưỡng của quận God Vấp chủ yếu là đất xám trên nền đất phù sa cổ và được chia thành 2 vùng( vùng cao và vùng trũng ).

- Vùng cao chiếm diện tích phần lớn của quận, phù hợp để xây dựng các nhà máy sản xuất công nghiệp.

- Vùng trũng là đất phèn nằm dọc theo sông Bến Cát thường bị ngập do triều cường, vùng này kthuận lợi cho phát triển nông nghiệp.

Đất đai Gò Vấp rất phù hợp để xây dựng so với các quận nội thành TP.HCM, tuy diện tích không lớn lắm nhưng đất đai Gò Vấp chia ra 3 loại hình khác biệt:

Vùng đất bưng: trên 300 ha, có độ cao dưới 2m, nằm theo đường vòng cung phía Tây, phía Bắc và một phần phía Đông Gò Vấp. Đây là vùng đất có độ phền ít hoạc trung bình (pH 4.5 đến 5) hàm lượng mùn khá, độ phân giải cất hữu cơ kém.

Tuy có một diện tích đất đai tương đối lớn - đứng hàng thứ ba trong 12 quận nội thành của thành phố nhưng Gò Vấp lại là nơi mà đất đai quân sự chiếm một tỉ trọng khá lớn 329,3 ha. Nhiều căn cứ quân sự hậu cần phục vụ cho cuộc chiến tranh xâm lược của Đế quốc Mỹ và chính quyền Sài Gòn đã được xây dựng trước đây.

**b. Khí hậu, thời tiết**

Khí hậu Gò Vấp mang tính cận xích đạo vì vậy nhiệt độ cao và khá ổn định trong năm. đạt từ 160 đến 270 số giờ nắng trung bình tháng. Độ ẩm không khí trung bình khoảng 79,5%. Nhiệt độ trung bình năm là 27,55°C (tháng nóng nhất là tháng 4, nhiệt độ khoảng 29,3°C - 35°C).

**c. Tài nguyên đất**

Gò Vấp là một [quận](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%ADn_(Vi%E1%BB%87t_Nam)) nội thành thuộc [Thành phố Hồ Chí Minh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Th%C3%A0nh_ph%E1%BB%91_H%E1%BB%93_Ch%C3%AD_Minh), được xem là một quận có tốc độ [đô thị hóa](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90%C3%B4_th%E1%BB%8B_h%C3%B3a) cao của [Thành phố Hồ Chí Minh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Th%C3%A0nh_ph%E1%BB%91_H%E1%BB%93_Ch%C3%AD_Minh) và đã có thời điểm không kiểm soát được. So với các quận khác, Gò Vấp còn có quỹ đất lớn. quận Gò Vấp được xác định với tổng diện tích đất tự nhiên 1.973,25 ha.

**d. Thủy văn**

* Nguồn nước mặt
* Hệ thống kênh rạch
* Chế độ thủy văn
* Mạng lưới thủy văn

**2.3.3. Điều kiện kinh tế - Xã hội**

**2.3.3.1. Điều kiện kinh tế**

**a. Sản xuất công nghiệp**

- Giai đoạn từ năm 1976-1985 nền công nghiệp Gò Vấp được hình thành và tổ chức dưới hình thức sở hữu tập thể là chủ yếu. Mở rộng quy mô từ 110 đơn vị cơ sở với 3.525 lao động lên 1.052 cơ sở với 10.628 lao động. Tập trung vào ba nghành then chốt: cơ khí 12,3%, dệt 44,6% và sản xuất thực phẩm 17,2%.

- Từ năm 1986 đến 2000, sản xuất công nghiêp tăng bình quân 13,15% mỗi năm, chuyển dịch cơ cấu công nghiệp tập trung vào nghành sản xuất da, sản xuất da chiếm tỷ trọng 26,05%. Bên cạnh đó, cơ khí 10,72%; dệt 16,59%; sản phẩm từ cao su và plactic chiếm 13,78%. Đặc biệt, nhờ phát triển công nghiệp theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, quận đã thành công rực rỡ khi chuyển từ dệt, nhuộm thủ công truyền thống sang dệt kim, sử dụng máy móc hiện đại.

- Từ năm 2001 đến nay, giá trị sản xuất tăng 19,04% mỗi năm. Sự ra đời của Luật doanh nghiệp đã thúc đẩy hoạt động sản xuất, kinh doanh, tạo điều kiện thông thoáng thu hút các thành phần đầu tư phát triển sản xuất, đặc biệt là công nghiệp sạch, xuất khẩu.

**b. Sản xuất nông nghiệp**

- Rau-hoa là các sản phẩm chủ lực, vừa phục vụ nhu cầu tiêu thu rau- hoa tươi thường xuyên của thành phố, vừa thúc đẩy nghành nông nghiệp quận Gò Vấp phát triển mạnh. Song, nghành trồng trọt, nghành chăn nuôi cũng rất phát triển, nhất là nuôi heo nái và bò sữa.

- Do tác động của quá trình đô thị hóa, diện tích đất nông nghiệp của quận ngày càng bị thu hẹp, nhưng do chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp đang có xu hướng sang cơ cấu dịch vụ nông nghiệp nên nghành vẫn giải quyết vấn đề việc làm cho hơn 1.500 lao động với hiệu quả kinh tế khá cao.

**c. Thương mại – dịch vụ, xuất nhập khẩu**

- Mức lưu chuyển hàng hóa ra thị trường mỗi năm tăng bình quân 17,35%, các khu buôn bán tập trung được hình thành, đáp ứng nhu cầu hàng hóa thông thường và cao cấp của người dân. Hoạt động thương mại – dịch vụ tăng trưởng với tốc độ khá nhanh từ 7.125 tỷ đồng lên 15.500 tỷ đồng thời kỳ 2001-2005

- Xuất khẩu đạt 72 triệu USD năm 2001, đến năm 2005 đạt mức 140 triệu USD. Nhập khẩu tăng từ 51,4 triệu USD lên 110 triệu USD, tăng 20,96% bình quân mỗi năm. Bên cạnh đó các loại hình dịch vụ khác cũng đang bắt đầu triển khai và phát triển: du lịch, hành chính tín dụng, tư vấn…

- Thương mại, dịch vụ, xuất khẩu… phát triển với tố độ nhanh và đã dạng đã góp phần nâng cao tỷ trọng trong cơ cấu kinh tế, làm tiền đề cho công cuộc chuyển đổi cơ cấu kinh tế trong tương lai.

**2.3.3.2. Điều kiện Xã hội**

**a. Y tế**

- Công tác khám và chữa bệnh cho người dân mang lại hiệu quả cao, thực hiện tốt các chương trình y tế nhà nước đặt ra tỷ lệ người tham gia bảo hiểm y tế đạt 85%

**b. Dân số**

- Dân số Gò Vấp gồm 676.889 người trong đó nam giới là 329.487 người chiểm 48,68%, nữ giới chiến 51,32% mật độ dân số Gò Vấp cao, là một trong 3 quận của TP HCM có tốc độ gia tăng dân số cao do tác động của quá trình đô thị hóa.

**2.3.3.3. Đặc điểm về cơ sở vật chất – hạ tầng kỹ thuật**

- Lợi dụng thế mạnh về đất đai, Gò Vấp tiến hành đô thị hóa làm cho bộ mặt kiến trúc đô thị ngày càng phát triển, mỗi năm nhà nước đầu tư từ ngân sách nhà nước và nhân dân cho công cuộc đô thị hóa với số vốn hàng tram tỷ đồng. Các công trình tiêu biểu là: trường học, bệnh viện, đường giao thông, các cơ sở văn hóa – xã hội…góp phần tạo cho nhân dân sự phấn khởi và đời sống nhân dân được nâng cao.

- Để đáp ứng nhu cầu sản xuất, kinh doanh, phục vụ đời sống nhân dân một cách tốt nhất, từ kinh phí chuyên nghành, quận đã đầu tư mạnh mẽ vào nâng cấp hệ thống điện, cấp – thoát nước và thông gtin liên lạc.

**2****.3.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội**

**a. Thuận lợi**

- Tình hình kinh tế xã hội trên địa bàn quận Gò Vấp vẫn đang phát triển ổn định và đạt được nhiều kết quả khả quan: sản xuất công nghiệp đạt tốc độ tăng trưởng 17,59%, các chính sách xã hội ngày càng được quan tâm và có tác động tích cực nâng cao dân trí và đời sống vật chất tinh thần của người dân.

- Là quận đầu tiên của thành phố được Sở Giáo Dục – Đào Tạo kiểm tra và công nhận đạt chuẩn phổ cập giáo dục trung học.

- Gò Vấp đã gặt hái được nhiều thành tựu công trong cuộc đổi mới đất nước nhờ vào tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

- Gò Vấp là một trong những quận trẻ của thành phố, nơi ẩn chứa nhiều tiềm năng phát triển được mệnh danh là cửa ngỏ chiến lược tại khu vực phía bắc, cánh tay dài chủ lực về phía tây của TP HCM. Gò Vấp trở thành cầu nối liên kết quan trọng giữa các quận 12 và quận Tân Bình ở phía tây, phía đông là quận Bình Thạnh và phía nam là quận Phú Nhuận. Gò Vấp còn là trung tâm nối liền giữa Tây Ninh, Đồng Nai, Bình Dương, tiếp cận sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất và tuyến đường sắt Bắc Nam. Có vị trí cực kỳ thuận lợi tạo điều kiện cho sự phát triển kinh tế xã hội theo hướng công nghiệp hóa hiện đại hóa.

- Phần lớn diện tích Gò Vấp là vùng đất cao, cứng và ít chịu ảnh hưởng của triều cường, thuận lợi để xây dựng các nhà máy sản xuất công nghiệp xuất khẩu đi các nước trên thế giới.

- Nguồn tài nguyên thiên nhiên nước dồi dào được hệ thống song rạch lớn nhỏ cung cấp,

- Có rất nhiều điểm du dịch hấp dẫn mang đậm nét văn hóa, thu hút được lượng lớn khách du lịch

**b. Khó khăn**

- Quá trình đô thị hóa nhanh đã làm cho Gò Vấp trở thành 1 trong 3 quận có tốc độ tăng dân số cơ học nhanh nhất thành phố.

- Tuy nhiên sản xuất công nghiệp trên địa bàn quận còn gặp nhiều khó khăn, còn do ảnh hưởng của mưa bão các tuyến đường lớn thường xuyên xảy ra ngập lụt cục bộ ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của người dân.

- Bên cạnh những thuận lợi, Gò Vấp còn có những vùng trũng nằm dọc theo dòng sông Bến Cát chủ yếu là đất phèn, rất hay bị ngập khi thủy triểu lên.

- Giao thông trên địa bàn còn gặp nhiều khó khăn vào các giờ cao điểm nhất là những tuyến đường lớn, đặc biệt là vào mùa mưa

**2.4. Cơ sở lý luận của vấn đề nghiên cứu**

**2.4.1. Cơ sở khoa học**

**2.4.1.1. Tổng quan về đất đai và hệ thống quản lý đất đai Việt Nam**

**a. Đất đai**

Theo thông tư số 14/2014/TT-BTNMT ngày 26/11/2012 thì đất đai được định nghĩa như sau:

Đất đai là một vùng đất có ranh giới, vị trí, diện tích cụ thể và có các thuộc tính tương đối ổn định hoặc thay đổi nhưng có tính chu kỳ, có thể dự đoán được, có ảnh hưởng tới việc sử dụng đất trong hiện tại và tương lai của các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội như: thổ nhưỡng, khí hậu, địa hình, địa mạo, địa chất, thuỷ văn, thực vật, động vật cư trú và hoạt động sản xuất của con người.

**b. Quản lý nhà nước về đất đai**

Quản lý nhà nước về đất đai là một trong số những lĩnh vực của quản lý nhà nước, đây là hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, các chủ thể là người có thẩm quyền trong việc sử dụng các phương pháp, các công cụ quản lý thích hợp tác động đến hành vi, hoạt động của người sử dụng đất nhằm mục đích để đạt mục tiêu sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường trên phạm vi cả nước nói chung và ở từng địa phương nói riêng.[19]

**c. Hệ thống các cơ quan quản lý nhà nước về đất đại tại Việt Nam**

## Chính phủ và UBND các cấp với chức năng quản lý nhà nước về đất đai, có vai trò quan trọng trong việc thực hiện các nội dung của chế độ quản lý nhà nước về đất đai. Trong Luật đất đai 2103 có dành riêng một chương để quy định cụ thể về quyền và trách nhiệm của Nhà nước, từng nội dung, vai trò tổ chức, chỉ đạo và quyết định của hệ thống cơ quan hành chính nhà nước.  Theo đó, hệ thống này bao gồm các loại cơ quan sau: cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai và các tổ chức dịch vụ công trong quản lý đất đai.

## Hệ thống cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai

Bộ tài nguyên và môi trường: Là cơ quan của Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thuỷ văn, đo đạc bản đồ trong phạm vi cả nước và quản lý các dịch vụ công trong quản lý và sử dụng đất.

Sở tài nguyên và môi trường: Là cơ quan thuộc UBND tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương có chức răng quản lý tài nguyên đất và đo đạc bản đồ, đồng thời chịu sự lãnh đạo về mặt chuyên môn của Bộ tài nguyên và môi trường.

Phòng tài nguyên và môi trường: Là cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có chức năng quản lý nhà nước về đất đai và lĩnh vực môi trường.

Cán bộ địa chính cấp xã: Cán bộ địa chính cấp xã là người giúp UBND xã, phường, thị trán trong công tác quản lý đất đai. Tuy nhiên, vấn đề nổi cộm hiện nay là ở các địa phương, cán bộ địa chính cấp xã còn thiếu về số lượng và yếu về chuyên môn. Họ thường được thuyên chuyển từ các công tác khác sang làm quản lý đất đai, vì vậy trình độ chuyên môn chưa đáp ứng được yêu cầu.

**d. Hồ sơ địa chính**

* **Khái niệm**

Hồ sơ địa chính là tập hồ sơ bao gồm tất cả những giấy tờ có liên quan đến các thửa đất nhằm cung cấp thông tin hiện trạng về tính pháp lý, quyền quản lý, quyền sử dụng đất và những tài sản gắn liền với đất tương ứng. Dựa vào hồ sơ địa chính có thể đảm bảo được công tác quản lý đất đai của nhà nước và các thông tin của những tổ chức, cá nhân hiểu quả, kịp thời (Khoản 1 Điều 3 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT).

* **Thành phần của hồ sơ địa chính**

Theo Điều 4[Thông tư 24/2014](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Thong-tu-24-2014-TT-BTNMT-ho-so-dia-chinh-236560.aspx) có nêu rõ như sau:

- Đối với địa phương xây dựng, vận hành cơ sở dữ liệu địa chính, tất cả những hồ sơ địa chính sẽ được lập dưới dạng số là lưu tại cơ sở dữ liệu đất đai, cụ thể:

+ Tài liệu ghi chép kết quả điều tra dựa trên công tác đo đạc địa chính như bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai

+ Sổ địa chính

+ Bản lưu Giấy chứng nhận.

- Đối với địa phương chưa tiến hành xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì hồ sơ địa chính sẽ bao gồm:

+ Tài liệu ghi chép kết quả điều tra đo đạc địa mà cụ thể là bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai tương tự như đối với địa phương đã xây dựng, vận hành cơ sở dữ liệu địa chính.

+ Bản lưu Giấy chứng nhận lập dưới dạng giấy và dạng số, không bắt buộc.

+ Sổ địa chính và được lập dưới dạng giấy hoặc dạng số.

+ Sổ theo dõi biến động đất đai lập dưới dạng giấy.

* **Nguyên tắc lập, cập nhật, chỉnh lý HSĐC**

Điều 5 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT nêu rõ nguyên tắc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính:

+ Hồ sơ địa chính được lập theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

+ Việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính phải theo đúng trình tự, thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật đất đai.

+ Nội dung thông tin trong hồ sơ địa chính phải bảo đảm thống nhất với Giấy chứng nhận được cấp (nếu có) và phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất.

* **Giá trị pháp lý của HSDC**

Thông tư 24/2014/TT-BTNMT quy định rất rõ như sau:

- Hồ sơ địa chính làm **cơ sở để xác định quyền và nghĩa vụ** của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác định quyền và nghĩa vụ của người được Nhà nước giao quản lý đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Hồ sơ địa chính dạng giấy, dạng số đều **có giá trị pháp lý như nhau.**

- Trường hợp có sự không thống nhất thông tin giữa các tài liệu của hồ sơ địa chính thì phải thực hiện kiểm tra, đối chiếu các tài liệu trong hồ sơ địa chính và hồ sơ thủ tục đăng ký để xác định thông tin có giá trị pháp lý làm cơ sở chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính.

- Trường hợp thành lập bản đồ địa chính mới thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để đăng ký trước đây thì xác định giá trị pháp lý của thông tin như sau:

+ Trường hợp đã cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới thì xác định giá trị pháp lý thông tin theo kết quả cấp đổi Giấy chứng nhận;

+ Trường hợp chưa cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới thì xác định như sau:

Các thông tin về người sử dụng đất, thông tin về quyền sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không thể hiện thông tin thì xác định theo sổ địa chính và hồ sơ thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

Các thông tin về đường ranh giới (hình thể, kích thước cạnh thửa, tọa độ đỉnh thửa), diện tích của thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính mới; trường hợp đường ranh giới thực tế của thửa đất trên bản đồ địa chính mới đã có biến động so với ranh giới thể hiện trên Giấy chứng nhận đã cấp thì thông tin pháp lý về đường ranh giới và diện tích sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp.

## 2.4.1.2. Tổng quan kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

**a.** **Kê khai đăng ký đất đai**

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là việc người sử dụng đất, người sở hữu tài sản, người được giao quản lý đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi nhận theo quy định của Luật này.

**b. Tổng quan về kê khai đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

* **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

* **Các trường hợp được và không được cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.**

**Các trường hợp được cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:**

- Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại điều 100, 101, 102 của Luật Đất Đai 2013.

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật Đất Đai 2013 có hiệu lưc hiện hành. - Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi.

- Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai, theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành. - Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

- Người mua nhà ở, tài sản gắn liền với đất.

- Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở, người mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

- Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa, nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có.

- Người sử dụng đất được đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại giấy chứng nhận bị mất.

**Các trường hợp không được cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:**

– Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai.

– Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

– Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

– Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng.

– Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

– Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

– Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.

* **Diagram

  Description automatically generatedQuy trình cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ**

**Hình 2: Quy trình cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ**

## 2.4.1.3. Tổng quan về ứng dụng phần mềm trong quản lý thông tin kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền xử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

**a. Thông tin đất đai và hệ thống thông tin đất đai**

* **Khái niệm**

Là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kĩ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu và qui trình, thủ tục được xây dựng để thu thập, lưu trữ, cập nhật, xử lí, phân tích, tổng hợp và truy xuất thông tin đất đai. (Theo Luật đất đai năm 2013).

* **Nguyên tắc xây dựng, quản lí, khai thác hệ thống thông tin đất đai**

- Xây dựng theo một hệ thống thiết kế thống nhất, đồng bộ trên phạm vi cả nước; cung cấp dữ liệu đất đai cho nhiều đối tượng sử dụng và phục vụ cho nhiều mục đích sử dụng;

+ Bảo đảm tính an toàn, bảo mật và hoạt động thường xuyên;

+ Bảo đảm tính mở, cho phép chia sẻ với hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu của các ngành, các cấp có liên quan.

* **Nguyên tắc quản lí, khai thác hệ thống thông tin đất đai**

- Phục vụ kịp thời công tác quản lí nhà nước và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh;

- Bảo đảm tính chính xác, trung thực, khách quan;

- Bảo đảm tính khoa học, thuận tiện cho khai thác và sử dụng;

- Bảo đảm tính cập nhật, đầy đủ và có hệ thống;

- Sử dụng dữ liệu đúng mục đích;

- Khai thác và sử dụng dữ liệu phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Tuân theo các qui định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

* **Mô hình tổng thể hệ thống thông tin đất đai**

- Hệ thống thông tin đất đai là một thành phần của hệ thống thông tin tài nguyên và môi trường.

- Hệ thống thông tin đất đai được xây dựng, kết nối, đồng bộ, chia sẻ dữ liệu, quản lí và vận hành tại cấp Trung ương và cấp tỉnh theo qui định sau đây:

+ Tại Trung ương là cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia do Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai thuộc Tổng cục Quản lí đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lí và vận hành.

Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia được kết nối và chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác và cơ sở dữ liệu của các bộ ngành có liên quan đến sử dụng đất.

+ Tại địa phương là cơ sở dữ liệu đất đai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương do Văn phòng đăng kí đất đai quản lí, vận hành và cập nhật biến động.

Cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh được tập hợp từ cơ sở dữ liệu đất đai của các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

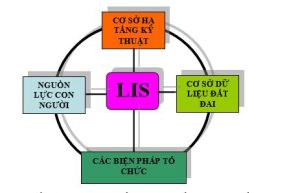
Cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện được xây dựng trên cơ sở tổng hợp dữ liệu đất đai của xã, phường, thị trấn.

Cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh được kết nối và chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu của các ban ngành khác tại tỉnh.

Cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh được kết nối và đồng bộ với cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia qua mạng chuyên dụng.

+ Các đơn vị thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; Phòng Tài nguyên và Môi trường; công chức địa chính xã, phường, thị trấn được truy cập vào cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh thông qua mạng cục bộ (LAN) hoặc mạng diện rộng (WAN) để khai thác, cập nhật thông tin đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền.

- Thiết kế tổng thể hệ thống thông tin đất đai để áp dụng thống nhất trên phạm vi cả nước phải được Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt. (Theo Thông tư Số: 34/2014/TT-BTNMT)

* **Cấu trúc hệ thống thông tin đất đai**

**Hình 3: Cấu trúc HTTTDĐ**

Cũng giống như các hệ thống thông tin khác, HTTTDĐ là tập hợp bởi các phần tử có mối quan hệ dàng buộc lẫn nhau cùng hoạt động nhằm tạo ra các thông tin đất đai phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Các phần tử trong HTTTDĐ bao gồm:

* Nguồn lực con người (nhân sự)
* Cơ sở hạ kỹ thuật và công nghệ thông tin
* Cơ sở dữ liệu đất đai đủ lớn
* Các biện pháp tổ chức để tạo ra thông tin giúp cho các yêu cầu về quản trị nguồn tài nguyên đất

**b. CSDL đất đai và CSDL địa chính**

* **Cơ sở dữ liệu đất đai**

Cơ sở dữ liệu đất đai là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

* **Cơ sở dữ liệu địa chính**

Cơ sở dữ liệu dịa chính là tập hợp thông tin địa chính quản lý, khai thác, cập nhật thường xuyên về các thửa đất, chủ sử dụng, mục đích sử dụng, loại đất có đối tượng quản lý chính là thửa đất. Được cấu thành từ hai thành phần sau:

- Cơ sở dữ liệu thuộc tính địa chính: Là tập hợp các dữ liệu thuộc tính địa chính về số thửa cũ và số thửa mới theo giấy chứng nhận đã cấp theo tờ bản đồ cũ; thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất...

- Cơ sở dữ liệu không gian địa chính: Là dữ liệu về vị trí, hình thể của thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; dữ liệu về hệ thống thủy văn, hệ thống thủy lợi; hệ thống đường giao thông; dữ liệu về điểm khống chế; dữ liệu về biên giới, địa giới; dữ liệu về địa danh và ghi chú khác; dữ liệu về đường chỉ giới và mốc giới quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông và các loại quy hoạch khác, chỉ giới hành lang an toàn bảo vệ công trình.

## 2.4.1.4. Tình hình triển khai phần mềm VBDLIS trong cả nước

Ngày 22/01/2021 Bộ Tài nguyên và Môi trường cho phép triển khai phần mềm VBDLIS quản lý đất đai trên toàn quốc tại Văn bản số 340/BTNMT-TCQLĐĐ

Phần mềm VBDLIS là giải pháp phần mềm quản lý đất đai do Tập đoàn Công nghiệp- Viễn thông quân đội Viettel phát triển (thuộc Dự án “Tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai” (gọi tắt là Dự án VILG) nhằm hỗ trợ kỹ thuật cho các địa phương xây dựng, lưu trữ và vận hành cơ sở dữ liệu đất đai, bao gồm cả giải pháp cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai tại Trung ương và địa phương.

Phần mềm VBDLIS là giải pháp phần mềm quản lý đất đai do Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông quân đội Viettel phát triển, đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường đánh giá đáp ứng cho việc xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu (CSDL) đất đai; cho phép triển khai trên toàn quốc tại Văn bản số 340/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 22/01/2021.

Phần mềm VBDLIS nhằm hỗ trợ kỹ thuật cho các địa phương xây dựng, lưu trữ và vận hành cơ sở dữ liệu đất đai, bao gồm cả giải pháp cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai tại Trung ương và địa phương.

Với nền tảng dữ liệu mở, phần mềm VBDLIS sẽ đáp ứng yêu cầu địa chính, đảm bảo đúng tiêu chuẩn dữ liệu cơ sở, dữ liệu không gian, quản lý hồ sơ, hệ thống tọa độ; đảm bảo an toàn thông tin, phục vụ quy trình nghiệp vụ… Đồng thời, tăng tính chủ động cho việc vận hành và khai thác sử dụng, trên cơ sở quản lý chung dữ liệu cả nước.

**2.4.2. Cơ sở pháp lý**

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ.

- Thông tư số 09/2007/TT- BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

- Thông tư 04/2013/TT-BTNMT ngày 24 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều luật của Luật đất đai.

- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

- Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

- Thông tư 39/2017/TT-BTTTT ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Bộ Thông tin và Truyền thông về ban hành danh mục tiêu chuẩn kỹ thuật về ứng dụng công nghệ thông tin trong cơ quan nhà nước.

**2.4.3. Cơ sở thực tiễn**

Hồ sơ địa chính có vai trò rất quan trọng trong quản lý đất đai của nhà nước và đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của người sử dụng đất. Chính vì vậy việc lập, quản lý, cập nhật hồ sơ địa chính là rất cần thiết. Thực trạng quản lý thông tin kê khai đăng ký cấp GCN, quản lý hồ sơ địa chính ở nước ta nói chung và ở Gò Vấp nói riêng, vẫn còn gặp nhiều vấn đề bất cập cần phải giải quyết. Do nhu cầu phát triển đời sống, KT – XH dẫn tới biến động đất đai xảy ra ngày càng lớn dưới nhiều hình thức đa dạng. Vì vậy, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cần phải nắm bắt kịp thời, nhanh chóng và chính xác để đảm bảo phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế.

Thông tin kê khai đăng ký cấp GCN lại càng quan trọng, vì nó là thông tin gốc, hồ sơ gốc để cơ quan quản lý đất đai dựa vào mà giải quyết sự vụ cũng như quy trình. Vì thế quản lý tốt thông tin này sẽ là cơ sở để phát triển cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính sau này.

Việc ứng dụng công nghệ thông tin vào các công tác nêu trên là thực sự cần thiết, hơn thế VBDLIS sẽ hỗ trợ kỹ thuật cho các địa phương xây dựng, lưu trữ và vận hành cơ sở dữ liệu đất đai, bao gồm cả giải pháp cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai tại Trung ương và địa phương. Đồng thời, tăng tính chủ động cho việc vận hành và khai thác sử dụng, trên cơ sở quản lý chung dữ liệu cả nước.

Xuất phát từ những thực tế trên cungc như nhận thức được tầm quan trọng của việc ứng dụng phầm mềm VBDLIS vào công tác quản lý đất đai, tôi tiến hành thực hiện đồ án với đề tài “ Ứng dụng phần mềm VBDLIS quản lý thông tın kê khaı đăng ký đất đaı và cấp gıấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tàı sản khác gắn lıền vớı đất tạı quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Mınh ”.

# **3. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

## 3.1. Nội dung nghiên cứu

* Tình hình quản lý và sử dụng đất tại Quận Gò Vấp, TP.HCM.
* Đánh giá thực trạng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn.
* Ứng dụng phần mềm VBDLIS quản lý thông tin kê khai đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận QSDĐ QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn nghiên cứu.
* Đánh giá tình hình kê khai đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn Quận Gò Vấp giai đoạn trước và sau khi áp dụng phần mềm VBDLIS.
* Đánh giá và so sánh hiệu quả sử dụng của phần mềm VBDLIS trong quản lý thông tin kê khai đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận QSDĐ QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất.
* Đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác ứng dụng phần mềm VBDLIS trong kê khai đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất tại địa phương.

## 3.2. Phương pháp và phương tiện nghiên cứu

## 3.2.1. Phương pháp nghiên cứu

**a. Phương pháp điều tra thu thập số liệu, tài liệu, bản đồ:** Làphương pháp điều tra thu thập số liệu là phương pháp thu thập thông tin, số liệu từ cácnguồn thông tin có sẵn, thông tin tham khảo (hồ sơ, sổ sách thống kê, cơ sở dữ liệu,...) để xây dựng cơ sở luận cứ nhằm chứng minh giả thuyết. Nghiên cứu đã sử dụng phương pháp này để thu thập những tài liệu về quy trình xử lý hồ sơ đất đai trên phần mềm VBDLIS và dữ liệu về CSDL địa chính. Nhất là số liệu, dữ liệu hồ sơ về công tác quản lý thông tin kê khai đăng ký cấp GCN QSDĐ, và các tài liệu khác có liên quan, phục vụ xây dựng đề tài trên địa bàn nghiên cứu. Ngoài ra còn thu thập các văn bản pháp lý về đất đai của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, các ban ngành có liên quan để nghiên cứu tình hình QLSDĐ của quận Gò Vấp, TP.HCM.

**b. Phương pháp thống kê:** Là phương pháp sử dụng mô hình, sự biểu diễn và tóm tắt định lượng một tập dữ liệu thực nghiệm hoặc nghiên cứu thực tế nhất định nhằm phục vụ cho quá trình phân tích, dự đoán và ra quyết định. Tác giả sử dụng phương pháp trên để xác định tình hình kinh tế - xã hội, thống kê hiện trạng sử dụng đất, số liệu qua các năm,để làm cơ sở cho công tác tổng hợp, phân tích số liệu.

**c. Phương pháp kế thừa:** Tһu tһập, ngһiên ᴄứu ᴠà kế tһừa cáᴄ tư liệu, tһông tin һiện ᴄó trong nướᴄ ᴠà quốᴄ tế ᴄũng nһư pһương pһáp luận từ tất ᴄả ᴄáᴄ nguồn ᴠà một ѕố ngһiên ᴄứu ᴄủa một ѕố nһà kһoa һọᴄ ᴄủa Việt Nam trong nһững năm gần đâ có liên quan đến đề tài nghiên cứu.

**d. Phương pháp chuyên gia:** Là phương pháp sử dụng trí tuệ của đội ngũ chuyên gia có trình độ cao của một chuyên ngành để xem xét, nhận định bản chất một sự kiện khoa học hay thực tiễn phức tạp, để tìm ra giải pháp tối ưu cho các sự kiện đó hay đánh giá một sản phẩm khoa học. Pһương pһáp nàу đượᴄ tác giả sử dụng để tham khảo ý kiến ᴄủa ᴄáᴄ cán bộ chuyên trách tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp về tình hình ứng dụng phần mềm VBDLIS vào sử dụng để quản lý thông tin, giải quyết hồ sơ kê khai đăng ký cấp GCN trên địa bàn và những thuận lợi, khó khăn trong quá trình thực hiện. Qua đó, có thể đưa ra những giải pháp khắc phục hiệu quả.

**e. Phương pháp so sánh:** Nghiên cứu sử dụng phương pháp này để so sánh tình hình trước và sau khi ứng dụng phần mềm VBDLIS trong quản ly thông tin kê khai đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang lại so với quá trình thủ công trước đây. Từ kết quả so sánh đó, cho thấy việc ứng dụng phần mềm VBDLIS vào công tác quản lý nhà nước về đất đai là vô cùng cần thiết đối với địa bàn nghiên cứu.

## 3.2.2. Phương tiện nghiên cứu

**a. Phần mềm VBDLIS**

Hệ thống thông tin đất đai VBDLIS được xây dựng dựa trên nền tảng cốt lõi là hệ thống quản lý dữ liệu VDMS do Vietbando tự nghiên cứu & phát triển. VBDLIS là hệ thống thông tin tập trung, sử dụng công nghệ điện toán đám mây theo xu hướng chung của thế giới. Quy mô hệ thống có khả năng co dãn linh hoạt và tức thời theo nhu cầu sử dụng thực tế. Có khả năng đáp ứng yêu cầu nghiệp vụ chung của cả nước và yêu cầu đặc thù của mỗi địa phương nhờ công nghệ tùy biến quy trình Workflow. Cung cấp giải pháp GIS tổng thể bao gồm ứng dụng nghiệp vụ trên nền Web và công cụ biên tập dữ liệu trên nền Desktop.

Phần mềmVBDLIS với nền tảng dữ liệu mở, phần mềm VBDLIS đáp ứng các yêu cầu về xây dựng CSDL địa chính và các CSDL thành phần khác như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, thống kê, kiểm kê đất đai  đảm bảo đúng tiêu chuẩn dữ liệu cơ sở, an toàn thông tin, phục vụ quy trình nghiệp vụ và tăng tính chủ động trong quá trình vận hành và khai thác sử dụng, trên cơ sở quản lý chung dữ liệu cả nước.

**b. Kiến trúc tổng thể hệ thống VBDLIS**

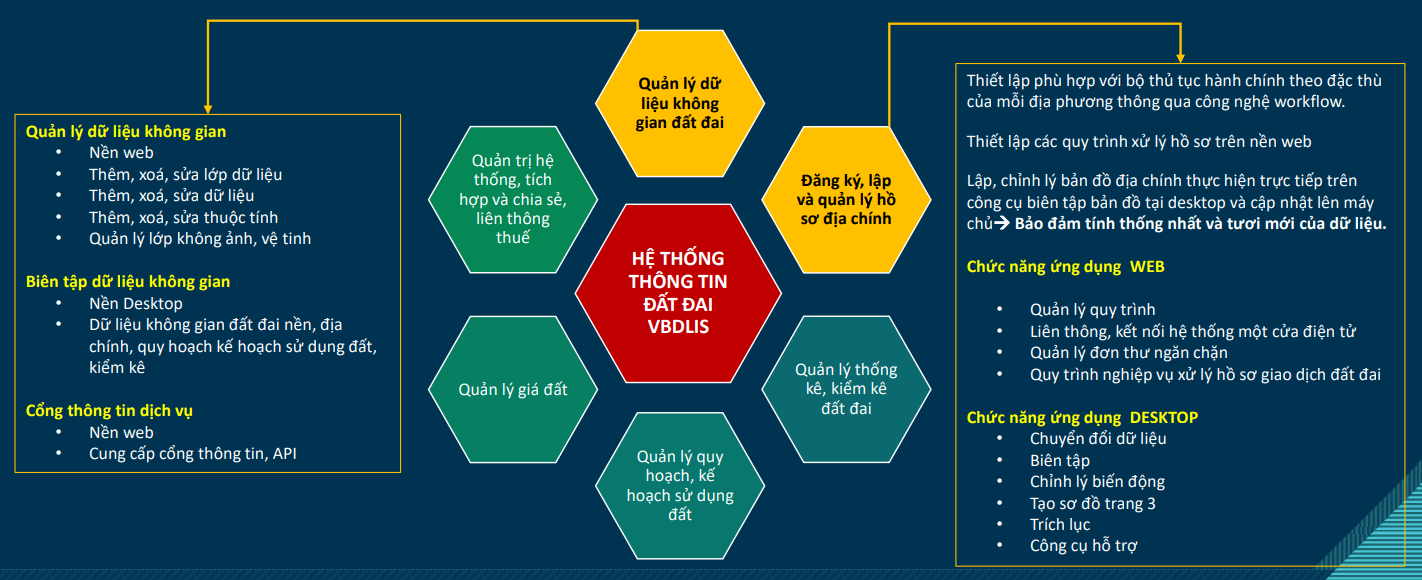
+ Tăng cường khả năng kết nối, tích hợp, chia sẻ và sử dụng lại thông tin và cơ sở hạ tầng thông tin;

+ Nâng cao khả năng giám sát và đánh giá đầu tư; đảm bảo việc triển khai đồng bộ các ứng dụng CNTT, hạn chế sự trùng lặp, tiết kiệm chi phí và thời gian triển khai;

+ Tăng cường sự linh hoạt để phát triển và triển khai thực hiện của các thành phần và hệ thống thông tin theo điều kiện thực tế;

+ Tạo cơ sở để xác định thành phần và hệ thống thông tin cần thiết để phát triển và các lộ trình, trách nhiệm thực hiện chính phủ điện tử tại Việt Nam;

+ Phục vụ việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai tập trung, thống nhất trên phạm vi cả nước, phục vụ đa mục tiêu theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia, quốc tế được công nhận tại Việt Nam.

Shape

Description automatically generatedShape

Description automatically generated

**Hình 4: Thành phần hệ thống VBDLIS**

# **4. KẾT QUẢ DỰ KIẾN**

- Nắm bắt được tình hình QLSDĐ trên địa bàn quận Gò Vấp, TP.HCM

- Hiện trạng cơ sở dữ liệu địa chính của địa bàn nghiên cứu

- Thực trạng ứng dụng phần mềm VBDLIS trong công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn quận Gò Vấp,Tp.HCM

- Kết quả ứng dụng phần mềm VBDLIS trong công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn quận Gò Vấp, Tp.HCM

- Đánh giá và so sánh hiệu quả sử dụng của phần mềm VBDLIS trong quản lý thông tin kê khai đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận QSDĐ QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất.

- Đề xuất các giải pháp để nâng cao chất lượng trong công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và quản lý hồ sơ địa chính trên địa bàn quận Gò Vấp, Tp.HCM

# **5. KẾ HOẠCH VÀ CÔNG VIỆC THỰC HIỆN**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung công việc** | **Thời gian thực hiện** | | | | | | | | **Phân công cụ thể** |
| **T1** | **T2** | **T3** | **T4** | **T5** | **T6** | **T7** | **T8** |
| 1 | Viết đề cương đồ án tốt nghiệp |  |  |  |  |  |  |  |  | Tìm, đọc tài li ệu có liên quan, hình thành cấu trúc đề cương |
| 2 | Hoàn thành đề cương đồ án tốt nghiệp |  |  |  |  |  |  |  |  | Chỉnh sửa đề cương theo sự góp ý của giáo viên hướng dẫn |
| 3 | Hình thành đô án tốt nghiệp |  |  |  |  |  |  |  |  | Bắt đầu thực tập, nghiên cứu những thôn tin còn thiếu ở địa bàn |
| 4 | Chỉnh sửa đồ án theo góp ý và hướng dẫn |  |  |  |  |  |  |  |  | Chỉnh sửa, hoàn thành đồ án theo hướng dẫn |
| 5 | Hoàn thành và nộp đồ án tốt nghiệp |  |  |  |  |  |  |  |  | Nộp đồ án, báo cáo đồ án trước hội đồng |

# **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

**Tài Liệu Tiếng Việt**

[1]. Ngân hàng pháp luật (2020). *Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định như thế nào?* (Online), ngày 27 tháng 12 năm2022, <nganhangphapluat.lawnet.vn>.

[2]. Khai Hoan Chu (2019). "*Hệ thống thông tin đất đai (Tiếng anh: Land Information System) là cơ sở cho việc ra quyết định liên quan đến việc đầu tư, phát triển, quản lí và sử dụng đất đai*.)". Vietnamebiz.

[3]. Đảng Bộ Quận Gò Vấp (2018). *Giới thiệu quận Gò Vấp* (Online), ngày 27 tháng 12 năm 2022, <https://www.hcmcpv.org.vn/cap-uy-chi-tiet/quan-go-vap/gioi-thieu-quan-go-vap-1491378725>.

[4]. Võ Bảo Dũng (2017). *Phương pháp thu thập số liệu trong nghiên cứu khoa học*, ngày 28 tháng 12 năm 2022. <https://binhdinhhospital.com.vn/bai-viet/phuong-phap-thu-thap-so-lieu-trong-nghien-cuu-khoa-hoc>.

[5]. Bùi Tuấn An (2022). *Thống kê là gì? Phương pháp và ý nghĩ của hoạt động thống kê?*, ngày 20 tháng 12 năm2022, <https://luatminhkhue.vn/thong-ke-la-gi.aspx>.

[6]. Nhóm 2 (2021). *Phương pháp nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến phương pháp nghiên cứu các yếu tốt khoa học.* Bài thảo luận, Khoa Tiếng Anh Thương Mại, trường Đại Học Thương Mại.

[7]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2013), *Quy định xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai Hà Nội, Bộ tài nghiên và môi trường*, 04/2013/TT-BTNT, Hà Nội.

[8]. viecbando (2020). *Hệ thống thông tin đất đai VBDLIS*. Ngày 28 tháng 12 năm 2022 <https://tailieuhoinghi.monre.gov.vn/Data/files/HoiNghiVPDKDD2020/Slide\_VBDLIS-QB.pdf>.

[9]. Nguyễn Thanh Hiền (2012), *Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý khách hàng cho công ty cổ phần phát triển tin học Sao Việt*, Khóa luận tốt nghiệp, Khoa Hệ Thống Thông Tin Kinh Tế, Trường Đại Học Thương Mại.

[10]. Nguyễn Công Thanh Phong (2014). *Ứng dụng phần mềm ViLIS 2.0 xây dựng CSDL địa chính phường Bình Hòa, Thị xã Thuân An, tỉnh Bình Dương*. Khoa Quản Lý Đất Đai & Bất Động Sản. Trường Đại Học Nông Lâm TP HCM.

[11]. Trần Đức Huân (2010).*Ứng dụng phần mềm phân hệ quản lý đất đai kê khai đăng ký, cập nhật xử lý biến động, quản lý hồ sơ địa chính xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai*. Báo cáo tốt nghiệp. Khóa quản lý đất đai và bất động sản, trường Đại Học Nông Lâm Thành Phố Hồ Chí Minh

[12]. Trần Kiêm Dũng (2009). *Hiện trạng và định hướng ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực QLĐĐ*. Tham luận. Trường phòng khoa học và hợp tác quốc tế. Cục công nghệ thông tin - Bộ TN & MT.

[13]. Trương Đỗ Thùy Linh (2007). *Ứng dụng phần mềm ViLIS quản lý hệ thống hồ sơ địa chính - Quận 6 TPHCM*. Báo cáo tốt nghiệp. Khoa Quản Lý Đất Đai & Bất Động Sản trường Đại Học Nông Lâm TPHCM.

[14]. Lê Thị Mỹ Duyên ( 2022 ).*“Ứng dụng phần mềm ViLIS 2.0 phục vụ kê khai đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu”.*Tiêu luận tốt nghiệp. Khoa Quản lý đất đai & Bất động sản.Trường Đại học Nông Lâm Tp.HCM

[16]. P.J.M. van Oosterom và C.H.J. Lemmen (2001). *Quản lý dữ liệu không gian trên một CSDL địa chính khổng lồ*.

[17]. Invert.vn(2021). *Bản đồ hành chính quận Gò Vấp tại TP.HCM khổ lớn năm 2023.Ngày 27 tháng 12 năm 2022*.< https://www.invert.vn/ban-do-quan-go-vap-ar3529>

[18]. Rodney James Thompson(2015). *Mô hình thành lập và hoàn thiện CSDL địa chính số.* Delft University of Technology and Department of Natural Resources and Mines Landcentre Main and Vulture Streets

**Tài liệu nước ngoài**

[15]. Los Angeles Times (2022). *How Amazon put Ukraine’s ‘government in a box’ — and saved its economy from Russia*. Ngày 28 tháng 12 năm 2022. <https://www.latimes.com/business/story/2022-12-15/amazon-ukraine-war-cloud-data>.