

DOI:10.22144/ctu.jvn.2021.138

# NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG NGUỒN DỮ LIỆU ĐẦU VÀO PHỤC VỤ XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Trương Đỗ Thùy Linh

Khoa Quản lý đất đai và bất động sản, Trường Đại học Nông Lâm thành phố Hồ Chí Minh

\*Người chịu trách nhiệm về bài viết: Trương Đỗ Thùy Linh (email: [truongdothuylinh@hcmuaf.edu.vn](mailto:truongdothuylinh@hcmuaf.edu.vn))

**Thông tin chung:**

Ngày nhận bài: 27/05/2021

Ngày nhận bài sửa: 01/07/2021

Ngày duyệt đăng: 29/10/2021

**Title:**

Studying the input data source for establishing the land use planning database in Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province

**Từ khóa:**

Cơ sở dữ liệu địa chính, cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất, dữ liệu địa chính, dữ liệu quy hoạch sử dụng đất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Keywords:**

Ba Ria – Vung Tau Province, cadastral data, cadastral database, land use planning data, land use planning database, Vung Tau City

**ABSTRACT**

The land-use planning database has an effective support in managing and monitoring the land exploitation and usage, especially the implementation of public investment projects of localities. Several methods, such as documents and data collection, experts interview, inheritance, statistics, analysis and synthesis, maps and GIS applications..., were employed to analyze cadastral database and the data which related to land use planning and the adjustment of land use planning of Vung Tau City, in order to assess the present status of the input data sources for establishing the land use planning in the locality. The results show that the input data source of Vung Tau City contains enough necessary and high reliable information, basically meeting the requirements of building a land use planning database, which is according to the land data standard at Circular No. 75/2015/TT-BTNMT of MONRE.

**TÓM TẮT**

Cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất có vai trò hỗ trợ đắc lực cho công tác quản lý và giám sát tình hình khai thác, sử dụng đất đai, đặc biệt là quá trình thực hiện các dự án đầu tư công tại các địa phương. Với nhiều phương pháp (như thu thập tài liệu và dữ liệu, phỏng vấn chuyên gia, kế thừa, thống kê, phân tích và tổng hợp, bản đồ và ứng dụng GIS...), cơ sở dữ liệu địa chính và các tài liệu, dữ liệu có liên quan đến quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố Vũng Tàu được phân tích nhằm đánh giá thực trạng nguồn dữ liệu đầu vào phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn. Kết quả đạt được cho thấy nguồn dữ liệu đầu vào của địa phương chứa khá đầy đủ thông tin cần thiết, với độ tin cậy cao và cơ bản đáp ứng yêu cầu xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất theo quy chuẩn dữ liệu của ngành tại Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT.

**1. GIỚI THIỆU**

Theo Chu Văn Thịnh và ctv. (2020), quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) là quá trình hình thành các quyết định nhằm tạo điều kiện đưa đất đai vào sử dụng bền vững để mang lại lợi ích cao nhất, thực

hiện đồng thời hai chức năng điều chỉnh các mối quan hệ đất đai và tổ chức sử dụng đất như tư liệu sản xuất đặc biệt với mục đích nâng cao hiệu quả sản xuất của xã hội, bảo vệ đất đai và môi trường. Như vậy, QHSDĐ đòi hỏi phải có tính chính xác,

công khai và minh bạch rất cao. Theo đó, cơ sở dữ liệu (CSDL) QHSDĐ có vai trò hỗ trợ rất đắc lực cho công tác quản lý và giám sát tình hình khai thác, sử dụng đất đai; đặc biệt là quá trình thực hiện các dự án đầu tư công tại các địa phương.

Thành phố Vũng Tàu (TP.Vũng Tàu), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BR-VT) là địa bàn có rất nhiều công trình, dự án được triển khai nên nhu cầu nắm bắt thông tin về quy hoạch đất đai và xây dựng của người dân là vô cùng lớn. Tuy nhiên, việc chưa có CSDL QHSDĐ đã gây khá nhiều khó khăn trong công tác quản lý đất đai (QLĐĐ) của chính quyền địa phương và quá trình nắm bắt thông tin quy hoạch của người dân. Chính vì vậy, xây dựng CSDL QHSDĐ đối với TP.Vũng Tàu là nhiệm vụ thật sự cần thiết. Trong đó, một trong những công đoạn cần được thực hiện đầu tiên là đánh giá nguồn dữ liệu đầu vào phục vụ xây dựng CSDL QHSDĐ.

Nghiên cứu được thực hiện trên cơ sở phân tích các tài liệu, dữ liệu có liên quan đến CSDL địa chính và QHSDĐ của TP.Vũng Tàu nhằm đánh giá được thực trạng nguồn dữ liệu đầu vào phục vụ công tác xây dựng CSDL QHSDĐ trên địa bàn. Đây chính là cơ sở để xây dựng được một CSDL QHSDĐ hoàn chỉnh, chứa đầy đủ thông tin cần thiết với độ tin cậy cao và đúng với quy chuẩn hiện hành, góp phần xây dựng thành công CSDL đất đai, làm tiền đề tiến đến xây dựng hệ thống QLĐĐ điện tử và chính phủ số trong tương lai.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Nghiên cứu sử dụng nhiều phương pháp như: thu thập tài liệu, số liệu, dữ liệu, bản đồ; kế thừa; phỏng vấn chuyên gia; thống kê; phân tích - tổng hợp; so sánh; bản đồ và ứng dụng GIS. Trong đó, các phương pháp chính được sử dụng bao gồm:

**Phương pháp phỏng vấn** (phỏng vấn trực tiếp và phỏng vấn qua điện thoại): nghiên cứu phỏng vấn một số lãnh đạo và cán bộ chuyên môn thuộc Tổng cục QLĐĐ, Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT), Văn phòng Đăng ký đất đai (ĐKĐĐ) Tỉnh BR-VT và các Văn phòng ĐKĐĐ TP.Hồ Chí Minh, Bình Dương, An Giang, Vĩnh Long. Nội dung phỏng vấn xoay quanh các vấn đề chính như: (1) Thực trạng CSDL địa chính và thuận lợi, khó khăn, bất cập trong quá trình quản lý và vận hành CSDL tại TP.Vũng Tàu; (2) Hiệu quả của CSDL địa chính đối với công tác QLĐĐ và các lĩnh vực có liên quan; (3) Thực trạng và cách thức vận hành các mô hình quản lý, khai thác, chia sẻ CSDL địa chính đạt hiệu quả cao tại một số địa phương; (4) Quy định, quy trình bổ sung, cập nhật và hoàn thiện CSDL địa

chính; (5) Các tiêu chí cần thiết về phần mềm, cơ sở vật chất và hạ tầng công nghệ thông tin hỗ trợ vận hành CSDL đất đai; (6) Thực trạng nguồn dữ liệu QHSDĐ tại địa phương; (7) Tình hình lập và quản lý QHSDĐ của TP.Vũng Tàu và (8) Tiêu chuẩn, quy trình, quy định xây dựng CSDL QHSDĐ cấp huyện.

**Phương pháp phân tích, tổng hợp:** Sau khi phỏng vấn chuyên gia và thu thập đầy đủ dữ liệu, tài liệu, số liệu, bản đồ, nghiên cứu phân tích các kết quả đạt được cũng như các tài liệu có liên quan nhằm khai thác những vấn đề cần thiết trong xây dựng CSDL QHSDĐ. Từ đó, xác định được các ưu khuyết điểm của nguồn dữ liệu và đưa ra một số giải pháp phù hợp nhằm hoàn thiện nguồn dữ liệu này để phục vụ hiệu quả cho công tác xây dựng CSDL QHSDĐ.

**Phương pháp ứng dụng GIS:** Nghiên cứu thực hiện việc chồng xếp các lớp bản đồ, phân tích các dữ liệu không gian và phi không gian trong quá trình đánh giá thực trạng nguồn dữ liệu địa chính và QHSDĐ của TP.Vũng Tàu.

## 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

### 3.1. Đánh giá nguồn dữ liệu đầu vào phục vụ xây dựng CSDL QHSDĐ TP.Vũng Tàu

#### 3.1.1. Đánh giá thực trạng CSDL địa chính của TP.Vũng Tàu

##### **Đặc điểm CSDL địa chính của tỉnh BR-VT**

Theo Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh BR-VT (2020), CSDL địa chính của tỉnh được xây dựng theo Quyết định số 398/QĐ-UBND ngày 05/3/2012 của UBND tỉnh BR-VT (bao gồm: đo đạc chính lý, ĐKĐĐ, lập hồ sơ địa chính, xây dựng CSDL địa chính) và được chính thức lần lượt nghiệm thu, đưa vào khai thác từ năm 2015 đến nay, cụ thể như sau:

- Cấu trúc theo chuẩn dữ liệu địa chính của Thông tư 17/2010/TT-BTNMT gồm 3 khối dữ liệu: không gian, thuộc tính địa chính và hồ sơ thủ tục ĐKĐĐ dạng số. Hiện Sở TN&MT đang trình UBND tỉnh Kế hoạch Hoàn thiện CSDL TN&MT, kết nối liên thông với các hệ thống thông tin và CSDL của Bộ, Ngành, địa phương; trong đó có chuẩn hóa, bổ sung dữ liệu nhằm hoàn thiện CSDL địa chính và CSDL đất đai theo quy chuẩn dữ liệu hiện hành tại Thông tư 75/TT-BTNMT.

- CSDL được quản lý tại Trung tâm Công nghệ thông tin TN&MT và cập nhật bởi hệ thống Văn phòng ĐKĐĐ trong quá trình giải quyết thủ tục về đất đai trên ViLIS 2.0.

- Hệ thống BĐĐC được dùng chung toàn tỉnh và lưu trữ tại máy chủ của Sở TN&MT đảm bảo tính

thống nhất, kịp thời của biến động đất đai và giảm thiểu tình trạng trùng thừa...

- Nhờ CSDL địa chính, công tác QLDD đã có nhiều bước tiến quan trọng như:

+ Tất cả hồ sơ thủ tục liên quan đến quá trình ĐKDD đều được thực hiện trên CSDL địa chính và hoàn thành trước khi trao giấy chứng nhận (GCN) cho người dân;

+ Quá trình cập nhật CSDL địa chính được thực hiện trên môi trường tác nghiệp điện tử, tuân thủ đúng bộ thủ tục hồ sơ hành chính về đất đai của UBND tỉnh;

+ Kết nối thành công CSDL địa chính với CSDL giá đất và CSDL đất công;

+ Tích hợp dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai; dữ liệu hợp đồng thuê đất; và quyết định giao đất vào CSDL địa chính;

+ Kết nối CSDL địa chính với "Sổ tay QLDD điện tử" trên (Android, IOS); triển khai ứng dụng giám sát quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân trên thiết bị di động.

- Triển khai các ứng dụng WebForm và trên thiết bị di động phục vụ quản lý và nhu cầu khai thác, sử dụng thông tin gồm: Tra cứu thông tin GCN QSDĐ, Công bố thông tin QHSDĐ, Quản lý đất công, Công bố thông tin các Khu đất đấu giá, và Ứng dụng QLDD.

- Sở TN&MT cũng đẩy mạnh công tác triển khai cung ứng các dịch vụ công trực tuyến theo thẩm quyền trên trang thông tin điện tử của Sở (tại địa chỉ: <https://sotnmt.baria-vungtau.gov.vn/>); trong đó có 41/75 dịch vụ công trực tuyến về lĩnh vực đất đai, tuy nhiên không có phát sinh hồ sơ trực tuyến vì nhiều nguyên nhân khách quan lẫn chủ quan.

**Đánh giá thực trạng quản lý CSDL địa chính trên địa bàn TP.Vũng Tàu**

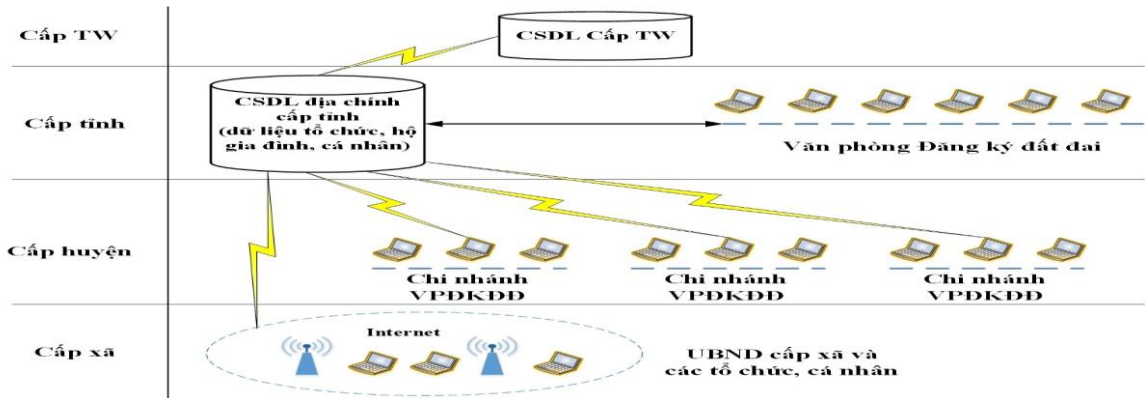
*Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin của địa phương*

Về hệ thống trang thiết bị: Chi nhánh Văn phòng ĐKDD TP.Vũng Tàu được trang bị đầy đủ hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin phục vụ tốt quá trình vận hành, khai thác và cập nhật CSDL địa chính như Bảng 1 (UBND tỉnh BR-VT, 2020).

Về đường truyền: TP.Vũng Tàu có hệ thống mạng cục bộ (LAN) hoàn chỉnh kết nối các máy tính trong nội bộ Chi nhánh Văn phòng ĐKDD thông qua 07 bộ chuyển mạch (Switch L2), đảm bảo vận hành thông suốt CSDL địa chính. Song song đó, tỉnh BR-VT đã hoàn chỉnh hệ thống mạng truyền số liệu chuyên dụng tốc độ 30 Mbps kết nối trực tuyến Sở TN&MT với các đơn vị trực thuộc (trong đó, tốc độ đường truyền kết nối đến Chi nhánh Văn phòng ĐKDD TP.Vũng Tàu là 10 Mbps). Hiện hệ thống đường truyền khá ổn định và thông suốt, tạm đáp ứng nhu cầu truy xuất dữ liệu đất đai theo mô hình tập trung cấp tỉnh và đúng với quy định của Bộ TN&MT.

Về công cụ hỗ trợ: CSDL địa chính được vận hành thống nhất bởi ViLIS 2.0, trên nền ứng dụng Desktop, theo mô hình CSDL tập trung tại Sở TN&MT. Trong đó, CSDL thuộc tính được quản lý bằng Microsoft SQL Server; CSDL không gian được quản lý bằng ArcGIS. Hiện tình đang nâng cấp phần mềm ViLIS 2.0 nhằm đảm bảo công tác QLDD của địa phương.

*Mô hình quản lý, vận hành CSDL địa chính:* Hiện CSDL địa chính toàn tỉnh BR-VT được vận hành theo mô hình tập trung cấp tỉnh, cụ thể như sau:



**Hình 1. Mô hình vận hành CSDL địa chính tập trung**

**Bảng 1. Danh mục hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin phục vụ vận hành, khai thác và cập nhật CSDL địa chính tại TP.Vũng Tàu**

TT	Danh mục hạ tầng Công nghệ thông tin	Số lượng (cái)	Năm trang bị
<b>A</b>	<b>Thiết bị phục vụ vận hành, khai thác và cập nhật CSDL địa chính</b>		
1	Máy chủ CSDL	01	2019
2	Màn hình điện tử	01	2018
3	Máy tính để bàn	65	2013-2020
4	Máy tính xách tay	01	2018
5	Máy in A4	08	2016-2019
6	Máy in A3	05	2016-2019
7	Máy photocopy	02	2018, 2020
8	Máy quét A4	06	2016-2020
9	Máy quét A3	02	2017, 2020
10	Máy đọc mã vạch	02	2018
11	Chữ ký số	02	2018
<b>B</b>	<b>Thiết bị phục vụ kết nối dữ liệu</b>		
1	Bộ chuyển mạch (Switch L2)	07	2016
2	Bộ định tuyến (Router)	01	2018
3	Wireless Access Point	04	2017, 2019
<b>C</b>	<b>Phần mềm hỗ trợ vận hành, khai thác và cập nhật CSDL địa chính</b>		
1	Phần mềm diệt virus Kaspersky Internet Security (bản quyền)	67	2019-2020
2	Phần mềm ViLIS 2.0 phục vụ vận hành, khai thác và cập nhật CSDL địa chính	67	2012
3	Phần mềm ArcGIS phục vụ quản lý CSDL không gian địa chính	01	2012
4	Hệ quản trị CSDL Microsoft SQL Server phục vụ quản lý CSDL thuộc tính địa chính	01	2012
5	Phần mềm Everyday backup (bản quyền) phục vụ sao lưu dữ liệu dự phòng và đồng bộ dữ liệu	01	2019

(Nguồn: UBND tỉnh BR-VT)

*Quản lý và đảm bảo an toàn CSDL địa chính:*  
Theo UBND tỉnh BR-VT (2020), TP.Vũng Tàu tuân thủ khá tốt các quy định về quản lý CSDL địa chính, cụ thể:

- CSDL địa chính chỉ tồn tại duy nhất một phiên bản, đảm bảo tính toàn vẹn của CSDL.
- Hệ thống máy chủ và phần mềm ViLIS 2.0 luôn được hoạt động và vận hành liên tục.
- CSDL địa chính gốc luôn sẵn sàng sử dụng, không bị gián đoạn.
- CSDL địa chính được đặt tại phòng máy chủ chuyên biệt, đảm bảo độ an toàn cho CSDL.
- CSDL địa chính luôn được bảo quản chặt chẽ giúp hạn chế được tình trạng cập nhật, truy xuất và chia sẻ CSDL địa chính trái thẩm quyền.
- Mọi biến động đất đai đều được cập nhật vào CSDL địa chính bằng ViLIS 2.0 và tự động ghi nhận nhật ký phần mềm, giúp tra cứu thông tin người dùng khi sự cố dữ liệu xảy ra.

- Về sao lưu dữ liệu: Cùng với file BĐĐC, CSDL địa chính được sao lưu vào ổ cứng và sao lưu trực tuyến hàng ngày, hàng tuần, hàng tháng, sẵn sàng để phục hồi CSDL khi cần thiết.

*Phân quyền và quản trị người dùng tác nghiệp trên CSDL địa chính*

Ứng với từng nhiệm vụ được phân công, 107 lãnh đạo và cán bộ địa phương đều được cấp tài khoản và phân quyền (theo 3 cấp độ: quản trị, lãnh đạo và người dùng thông thường) khi tham gia vào quá trình khai thác và cập nhật CSDL địa chính, đảm bảo tính an toàn, an ninh, bảo mật thông tin người dùng và CSDL (Sở TN&MT tỉnh BR-VT, 2019).

Nhìn chung, CSDL địa chính của TP.Vũng Tàu cơ bản được quản lý theo đúng quy định về quản lý, khai thác sử dụng và cập nhật CSDL địa chính. Vì vậy, đảm bảo được các yêu cầu về tính pháp lý, tính duy nhất, tính toàn vẹn, tính sẵn sàng sử dụng và tính lịch sử của CSDL địa chính. Điều này giúp đảm bảo an toàn, an ninh thông tin đất đai cũng như nâng cao độ chính xác và giá trị sử dụng của CSDL địa

chính, góp phần hỗ trợ đắc lực công tác QLDD. Đây chính là tiền đề quan trọng giúp địa phương có thể vận hành và khai thác thành công CSDL QHSDĐ.

***Đánh giá thực trạng khai thác CSDL địa chính trên địa bàn TP.Vũng Tàu***

Tính đến nay, qua truy xuất thông tin từ CSDL địa chính đang vận hành tại chi nhánh Văn phòng ĐKDD thì CSDL địa chính TP.Vũng Tàu đang quản lý: 102.139 bản ghi về người, 101.686 bản ghi về thửa đất, 72.529 bản ghi về tài sản gắn liền với đất, 98.050 bản ghi về GCN các loại, 152.317 bản ghi về đăng ký biến động đất đai,...

***Về công tác giải quyết hồ sơ đất đai thường xuyên trên địa bàn***

Với CSDL địa chính và hệ thống quản lý quy trình xử lý hồ sơ tự động, công tác giải quyết hồ sơ đất đai thường xuyên trên địa bàn (kê khai ĐKDD ban đầu, cấp GCN quyền sử dụng đất, kê khai đăng ký biến động đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính...) đã có nhiều cải thiện. Hồ sơ được thao tác và cập nhật trực tiếp vào CSDL bằng phần mềm ViLIS 2.0, GCN và các giấy tờ, văn bản kèm theo hồ sơ cũng được in tự động từ phần mềm này.

Kết quả giải quyết hồ sơ đất đai tại địa phương từ khi có CSDL tăng dần qua các năm, đặc biệt là tăng đột biến trong giai đoạn gần đây, khi CSLD địa chính đã hoàn chỉnh và vận hành ổn định. Theo kết quả trích xuất từ CSDL địa chính thì số lượng hồ sơ tăng từ 2.371 hồ sơ vào năm 2012 lên 12.342 hồ sơ vào năm 2015 và tăng đến 28.993 hồ sơ vào năm 2020. Điều này cho thấy rõ hiệu quả của CSDL địa chính đối với công tác QLDD tại địa phương.

***Về công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính***

Nhờ CSDL địa chính, việc lập và quản lý sổ bộ địa chính được thực hiện tự động, không cần lập sổ bộ dạng giấy và chỉ xuất sổ khi có nhu cầu. Hiện CSDL TP.Vũng Tàu quản lý 1.144 tờ bản đồ địa chính các tỷ lệ, 101.686 thửa đất, 55 quyển sổ mục kê và 640 quyển sổ địa chính.

Các hồ sơ thủ tục ĐKDD phát sinh khi giải quyết hồ sơ cũng được số hóa và gắn kết trực tiếp với CSDL địa chính giúp rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ, nâng cao tính pháp lý của CSDL đất đai, đảm bảo nguyên tắc bền vững trong lưu trữ và quản lý hồ sơ thủ tục ĐKDD.

Kết quả này cơ bản giúp đảm bảo hiệu quả cho công tác quản lý hồ sơ địa chính cũng như quá trình thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai tại địa phương.

***Về quy trình hóa thủ tục đất đai theo chuẩn ISO và cải cách thủ tục hành chính***

TP.Vũng Tàu đã quy trình hóa 24 thủ tục hành chính về đất đai theo chuẩn ISO, đúng theo bộ thủ tục hồ sơ hành chính về đất đai của địa phương, với tổng hồ sơ được xử lý trong quy trình là 116.486 hồ sơ. Theo đó, các thành phần của quy trình được vận hành theo những thiết lập chặt chẽ và khép kín trong suốt quá trình từ tiếp nhận hồ sơ đầu vào đến trả kết quả hồ sơ đầu ra. Đồng thời, thiết lập đầy đủ các chức năng tác nghiệp giúp cán bộ thụ lý thao tác dễ dàng, nhanh chóng; hỗ trợ người quản lý kiểm soát được về con người, tiến độ và cả hiệu quả công việc. Điều này giúp đẩy nhanh tiến độ làm việc, tăng hiệu suất xử lý hồ sơ và giảm thiểu tối đa số lượng hồ sơ trễ hẹn.

Bên cạnh đó, kết quả vận hành quy trình xử lý hồ sơ đất đai theo chuẩn ISO cũng trợ giúp các cấp lãnh đạo rất nhiều trong công tác chỉ đạo, điều hành công việc trên môi trường quản lý điện tử (tổ chức, điều hành, theo dõi, tổng hợp tình hình xử lý công việc). Kết quả này giúp lãnh đạo có thể quản lý chặt chẽ được công việc, con người, hồ sơ, làm cơ sở để đôn đốc, nhắc nhở, đẩy nhanh tiến độ và minh bạch hóa quá trình xử lý hồ sơ đất đai của địa phương.

***Về tra cứu và truy xuất thông tin đất đai***

CSDL địa chính hỗ trợ khả năng tra cứu và truy xuất thông tin thửa đất theo nhiều tiêu chí bằng phần mềm ViLIS 2.0, gồm: (1) Tra cứu thông tin đất đai đa tiêu chí, (2) Tra cứu tổng hợp thông tin thửa đất bằng Bảng thông tin hồ sơ đất đai, (3) Tra cứu thông tin thuộc tính bằng việc xác định vị trí thửa đất trên bản đồ, và (4) Truy xuất các thông tin đất đai thường xuyên...

Nhìn chung, CSDL địa chính được khai thác khá hiệu quả, giúp tinh giảm các công việc trùng lặp, xử lý khối lượng hồ sơ lớn, tiết kiệm thời gian và giảm thiểu nguồn nhân lực. Đặc biệt, đảm bảo tính đầy đủ, chính xác của nguồn dữ liệu đầu vào khi xây dựng CSDL QHSDĐ.

***Đánh giá thực trạng chia sẻ CSDL địa chính trên địa bàn TP.Vũng Tàu***

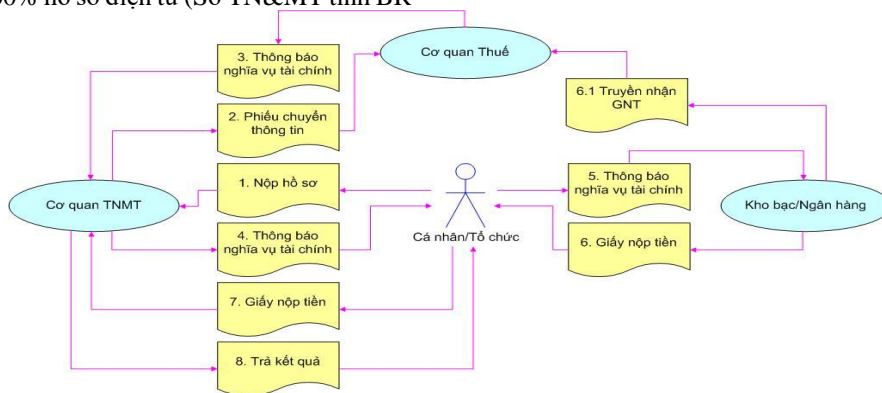
Theo Sở TN&MT tỉnh BR-VT (2020), TP.Vũng Tàu đã thực hiện chia sẻ thông tin đất đai từ CSDL địa chính bao gồm:

***Liên thông dữ liệu giữa ngành TN&MT và ngành thuế:***

TP.Vũng Tàu đã liên thông thành công dữ liệu địa chính với dữ liệu ngành thuế (theo Mô hình Liên

thông thuế Quốc gia) phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính của cá nhân, tổ chức. Tính đến quý II/2021, TP.Vũng Tàu đã luân chuyển gần 10.000 phiếu chuyển thuế, với tỷ lệ luân chuyển hồ sơ giữa 2 ngành đạt 100% hồ sơ điện tử (Sở TN&MT tỉnh BR-

VT, 2021). Đây là chìa khóa kết nối các Ban, Ngành với nhau, rút ngắn thời gian xử lý thủ tục hành chính, tạo thuận lợi cho người dân và nâng cao hiệu suất làm việc của các cơ quan hành chính Nhà nước.

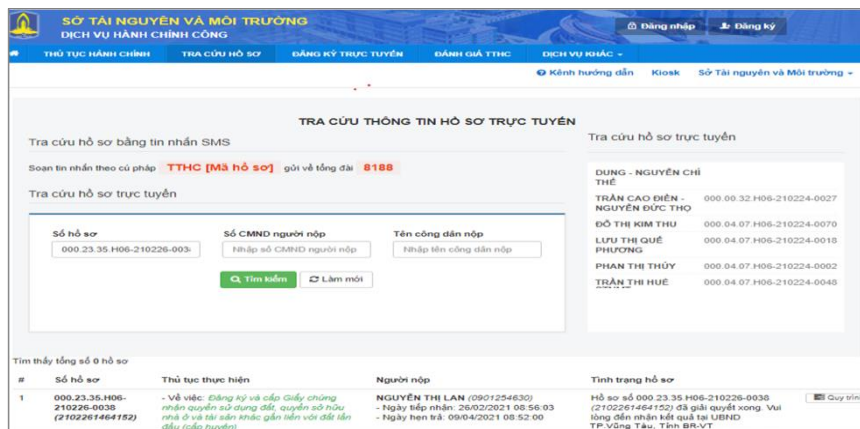


**Hình 2. Quy trình Liên thông dữ liệu giữa ngành TN&MT và ngành thuế**

*Kết nối với công thông tin đất đai và tin nhắn SMS*

Phần mềm Một cửa điện tử được triển khai đồng bộ cho các Sở, Ban, Ngành và UBND các cấp thuộc UBND tỉnh theo đường dẫn truy cập <https://motcua.baria-vungtau.gov.vn>, nhằm giúp cho các cơ quan, đơn vị thực hiện tiếp nhận, giải quyết, theo dõi tình hình tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính.

Tiện ích này giúp theo dõi tiến độ xử lý hồ sơ thống nhất qua công dịch vụ công trực tuyến của tỉnh và tra cứu thông tin hồ sơ bằng tin nhắn SMS thông qua tổng đài 8188, cho phép tra cứu thông tin về tình trạng xử lý hồ sơ mọi lúc, mọi nơi thông qua mạng internet và tin nhắn điện thoại, giúp công khai, minh bạch thời gian và tiến độ giải quyết hồ sơ đất đai, mang lại thuận tiện cho người dân và các cấp lãnh đạo khi có nhu cầu tiếp cận với thông tin đất đai.



**Hình 3. Giao diện Tra cứu thông tin hồ sơ qua cổng dịch vụ công trực tuyến và tin nhắn SMS**

*Liên thông dữ liệu với ngành Tư pháp – Công chứng*

Theo Sở Tư pháp tỉnh BR-VT (2019), tỉnh BR-VT đã triển khai mô hình liên thông dữ liệu ngành TN&MT với ngành Tư pháp thông qua website: <http://sotnmt.baria-vungtau.gov.vn/>. Ứng dụng này giúp truy vấn thông tin của GCN đã được cấp gồm:

Số hiệu - Số seri - Ngày ký - Người ký - Ngày trả - Số vào sổ - Thửa đất (Tờ bản đồ) để người dùng đối chiếu thông tin trên GCN với CSDL có tính pháp lý. Nếu thông tin giống nhau thì đó là GCN thật, nếu có thông tin nào sai khác thì đó là GCN không đúng. Kết quả này giúp người dân và doanh nghiệp kiểm chứng được mức độ xác thực của GCN trước khi thực hiện các giao dịch về đất đai.



**Hình 4. Giao diện ứng dụng tra cứu thông tin GCN quyền sử dụng đất**

Như vậy, việc chia sẻ thông tin từ CSDL địa chính khá hiệu quả; giúp rút ngắn thời gian xử lý thủ tục hành chính; tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp; góp phần nâng cao chỉ số tiếp cận thông tin đất đai; cải thiện hiệu suất làm việc và tăng cường uy tín của cơ quan Nhà nước. Đó là điều kiện thuận lợi trong chia sẻ và công khai thông tin từ CSDL QHSDĐ sau này.

**Đánh giá chung về hiện trạng CSDL địa chính phục vụ xây dựng CSDL QHSDĐ**

*Ưu điểm*

- CSDL địa chính được quản lý, vận hành thường xuyên và khai thác hiệu quả theo mô hình tập trung cấp tỉnh, cùng với hệ thống máy chủ được đầu tư, trang bị đúng chuẩn.
- Phần mềm ViLIS 2.0 hỗ trợ khá tốt công tác xây dựng và vận hành CSDL địa chính.
- Hình thành đội ngũ công chức chuyên nghiệp, có năng lực, trình độ, đáp ứng cơ bản yêu cầu tin học hóa, hiện đại hóa công tác quản lý Nhà nước về đất đai.
- Giúp chuẩn hóa quy trình xử lý hồ sơ, hình thành môi trường làm việc điện tử, nâng cao hiệu quả cải cách hành chính và tăng cường khả năng tiếp cận thông tin đất đai của người dân.

*Hạn chế*

- Khối lượng hồ sơ phát sinh trong khoảng thời gian đơn vị thi công xây dựng CSDL địa chính đến khi vận hành chính thức chưa được cập nhật biến động kịp thời vào CSDL.
- Hệ thống hạ tầng công nghệ thông tin, đặc biệt là hệ thống mạng kết nối chưa đạt tiêu chuẩn băng thông đầu vào tại Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ.

- Các nhóm dữ liệu thuộc tính (giao dịch đảm bảo, ngăn chặn, thông tin nghĩa vụ tài chính, lịch sử biến động thời điểm kê khai đăng ký) chưa được cập nhật đầy đủ.
- Nội dung và cấu trúc CSDL địa chính được xây dựng theo quy định cũ tại Thông tư 17/2010/TT-BNTMT, chưa đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Thông tư 75/2015/TT-BTNMT.
- Về việc ứng dụng phần mềm ViLIS 2.0: Khi triển khai vận hành CSDL địa chính và ứng dụng Công nghệ thông tin trong xử lý hồ sơ chưa hoàn thiện, phát sinh thêm khối lượng công việc cho các bộ phận do phải cập nhật song song hồ sơ địa chính dạng giấy và dạng số.
- Quy định pháp luật về đất đai không còn phù hợp thực tế.
- Việc liên thông thủ tục đất đai với việc xác định nghĩa vụ tài chính và nộp thuế giữa ngành TN&MT với ngành Tài chính, Thuế, Kho bạc vẫn gặp nhiều trở ngại, do một số quy định của ngành dọc chưa được thực hiện thông suốt.
- Sự phối hợp đa ngành về kết nối thông tin nhằm liên thông, trao đổi, chia sẻ dữ liệu địa chính giữa các cơ quan, đơn vị phục vụ công tác quản lý Nhà nước chưa rộng rãi.
- Khả năng tiếp cận thông tin đất đai của người dân và doanh nghiệp còn nhiều hạn chế.
- Chưa triển khai rộng rãi các dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực QLĐĐ.
- Công tác đào tạo và xây dựng đội ngũ chuyên viên quản trị hệ thống, có khả năng ứng dụng thuần thực công nghệ thông tin vào công tác quản lý, khai thác sử dụng và chia sẻ CSDL địa chính tại cấp cơ sở còn nhiều hạn chế, vẫn phụ thuộc nhiều vào đội ngũ quản trị cấp tỉnh.

Thực tiễn vận hành CSDL địa chính cho thấy việc xây dựng CSDL địa chính là cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả công tác QLĐĐ tại địa phương, hướng tới một nền QLĐĐ hiệu quả, minh bạch và mang tính lịch sử. Dù vẫn còn tồn tại một số hạn chế cần khắc phục, nhưng nhìn chung, CSDL địa chính của TP.Vũng Tàu vẫn cơ bản đáp ứng được vai trò là nguồn dữ liệu nền giúp định vị không gian và xây dựng CSDL QHSDD, cũng như hỗ trợ hiệu quả trong quá trình khai thác và cung cấp thông tin từ CSDL này.

### 3.1.2. Đánh giá thực trạng nguồn dữ liệu QHSDD giai đoạn 2010-2020 của TP.Vũng Tàu

#### Tình hình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Xác định tầm quan trọng đặc biệt của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn mới phục vụ cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các ngành tại thời điểm hiện tại và trong tương lai nhằm sử dụng đất một cách tiết kiệm, khoa học, hợp lý và theo hướng bền vững, TP.Vũng Tàu đã thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cho 2 cấp (TP, phường/xã) gồm:

- Lập QHSDD đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) và đã được UBND tỉnh xét duyệt tại Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 02/4/2014.

- Điều chỉnh QHSDD đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh QHSDD (năm 2016), đã được UBND tỉnh xét duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019.

- Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm 2017, 2018, 2019, 2020, đã được Sở TN&MT thẩm định và UBND tỉnh phê duyệt, làm cơ sở quản lý chặt chẽ quỹ đất trên địa bàn.

#### Kết quả đạt được:

- QHSDD giúp địa phương tận dụng tối đa lợi thế, đẩy mạnh phát triển du lịch biển đảo và khai thác hiệu quả tài nguyên biển.

- QHSDD đã khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai, góp phần làm tăng giá trị của đất, đưa đất đai trở thành nguồn lực quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Việc thực hiện QHSDD giúp Nhà nước quản lý được quỹ đất chặt chẽ và hiệu quả; trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai.

- QHSDD giúp chính quyền nắm bắt tốt tình hình biến động về đất đai vốn xảy ra khá phức tạp tại TP.Vũng Tàu.

- QHSDD là cơ sở giúp địa phương tăng cường kiểm soát, phòng, chống ô nhiễm môi trường, mở rộng mạng lưới quan trắc môi trường; tập trung đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải ở các khu công nghiệp, đô thị, khu dân cư tập trung, xây dựng các khu xử lý rác thải sinh hoạt và công nghiệp; và phát triển cây xanh đô thị.

- Tạo sự chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất gắn với chuyển dịch cơ cấu nền kinh tế, cơ cấu lao động và đảm bảo quốc phòng, an ninh; góp phần đẩy mạnh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và xây dựng nông thôn mới, đưa thành phố trở thành đô thị loại I.

#### Khó khăn, vướng mắc:

- Phương án QHSDD hoàn thành trễ so với quy định nên việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất của người dân diễn ra trước khi có phương án QHSDD, dẫn đến tình trạng chuyển mục đích không đúng, vi phạm pháp luật. Điều này gây nhiều hậu quả như: công trình đã xây dựng trên đất phải dỡ bỏ; đất đã được sử dụng trồng trọt, chăn nuôi, khai thác phải phá bỏ; tốn nhiều của cải, kinh phí, thời gian của người dân; ảnh hưởng đời sống kinh tế - xã hội.

- Sự chậm tiến độ này còn bộc lộ hạn chế của cơ quan Nhà nước, các thủ tục hành chính về đất đai còn khá phức tạp, quá trình chuyển đổi hồ sơ phê duyệt giữa các cơ quan còn rườm rà, ảnh hưởng đến tiến độ phê duyệt phương án QHSDD; trong khi TP.Vũng Tàu là địa bàn có biến động về đất đai phức tạp, đòi hỏi phải luôn bám sát kịp thời tình hình thực tế.

- Tiếp cận thông tin của người dân còn hạn chế, thông tin quy hoạch được công bố ở nhiều dạng, gây nhiều khó khăn cho người dân khi tiếp cận và thực hiện đúng quy hoạch.

- Thiếu vốn đầu tư đồng bộ và chưa đưa ra được các giải pháp xử lý triệt để nên một số chỉ tiêu quy hoạch được thực hiện chậm và kéo dài.

**Hiện trạng dữ liệu QHSDD:** Tài liệu QHSDD của TP.Vũng Tàu gồm dữ liệu QHSDD và dữ liệu điều chỉnh QHSDD, dưới 2 dạng (số và giấy).

#### Về dữ liệu không gian QHSDD

Bản đồ QHSDD và bản đồ điều chỉnh QHSDD được lập theo hệ tọa độ VN-2000, tỷ lệ 1:10.000, trên định dạng \*.dgn. Vì là nguồn dữ liệu đầu vào quan trọng phục vụ xây dựng CSDL QHSDD nên các bản đồ này ngoài việc phải tuân thủ Thông tư



29/2014/TT-BTNMT còn phải đáp ứng yêu cầu của Thông tư 75/2015/TT-BTNMT mới có thể đồng bộ với CSDL QHSDĐ của các địa phương khác và đáp ứng yêu cầu xây dựng CSDL đất đai quốc gia.

Kết quả phân tích 29 lớp đối tượng bản đồ cho thấy 2 bản đồ này được trình bày khá chi tiết, rõ ràng và đúng quy định của Thông tư 29/2014/TT-BTNMT. Đồng thời, thông tin trên bản đồ cũng được thể hiện tương đối đầy đủ, đáp ứng yêu cầu xây dựng cơ sở dữ liệu QHSDĐ theo quy định của Thông tư 75/2015/TT-BTNMT. Nguồn dữ liệu đầu vào từ 2 nguồn bản đồ này được thể hiện chính xác, các lớp thông tin rõ ràng, đúng quy định, giúp quá trình xây dựng CSDL QHSDĐ được dễ dàng hơn. Tuy nhiên, tên vùng quy hoạch chưa được thể hiện trên bản đồ mà chỉ được khoanh vùng khép kín và ghi là “đất phát triển theo dự án”. Hạn chế này sẽ gây khó khăn trong quá trình tìm kiếm thông tin quy hoạch của người dùng. Do đó, cần biên tập lại bản đồ để thể hiện rõ ràng hơn các yếu tố này.

#### *Về dữ liệu thuộc tính QHSDĐ*

Nhằm có được nguồn dữ liệu đầu vào hoàn chỉnh phục vụ xây dựng CSDL QHSDĐ, đề tài tiếp tục phân tích nguồn dữ liệu thuộc tính QHSDĐ và điều chỉnh QHSDĐ của địa phương so với chuẩn dữ liệu của Thông tư 75/2015/TT-BTNMT. Theo đó, kết quả cho thấy nguồn dữ liệu thuộc tính đầu vào đáp ứng yêu cầu xây dựng CSDL QHSDĐ. Các thông tin như: năm thành lập, tỷ lệ bản đồ, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt bản đồ QHSDĐ,... được thể hiện đầy đủ, rõ ràng, tạo thuận lợi cho việc xây dựng CSDL QHSDĐ cũng như quá trình khai thác thông tin quy hoạch được dễ dàng hơn. Hơn nữa, các công trình, dự án trong QHSDĐ được thể hiện chi tiết giúp quá trình xây dựng CSDL QHSDĐ được hoàn chỉnh hơn, người dùng có thể dễ dàng khai thác, truy cập và tra cứu thông tin từ nguồn dữ liệu này một cách hiệu quả, đáp ứng được nhu cầu của người dân, tổ chức và doanh nghiệp khi có nhu cầu.

Tuy nhiên, nguồn dữ liệu trên vẫn tồn tại hạn chế là tên vùng quy hoạch chưa được thể hiện cụ thể dẫn đến nguồn dữ liệu đầu vào được chuyển vào CSDL QHSDĐ sẽ không rõ ràng và gây khó khăn trong việc tra cứu và truy xuất thông tin quy hoạch của người dùng (cá nhân, tổ chức, lãnh đạo, ngành TN&MT và các ngành khác có liên quan).

### **3.2. Một số giải pháp hoàn thiện nguồn dữ liệu phục vụ xây dựng CSDL QHSDĐ**

#### *3.2.1. Hoàn thiện CSDL địa chính*

Theo Bộ TN&MT (2015), CSDL địa chính là thành phần cơ bản của CSDL đất đai, làm cơ sở cho

việc xây dựng và định vị không gian cho các CSDL thành phần còn lại của CSDL đất đai quốc gia. Do đó, trước khi xây dựng CSDL QHSDĐ, TP.Vũng Tàu cần hoàn thiện CSDL địa chính nhằm kế thừa tối đa nguồn dữ liệu nền sẵn có, làm cơ sở để xây dựng thành công và khai thác hiệu quả CSDL đất đai, trong đó có CSDL QHSDĐ. Một số giải pháp gồm:

*Vạch ra các giải pháp về quản lý và chính sách nhằm nâng cao nhận thức của người dùng về tầm quan trọng của CSDL địa chính và đảm bảo tính toàn vẹn của CSDL, gồm:*

- Giám đản tư duy quản lý, xử lý công việc bằng giấy.
- Thực hiện nghiêm túc các quy định về quản lý, cập nhật CSDL ở đơn vị.
- Tuyên truyền chính sách đất đai để kêu gọi sự tham gia người dân.
- Đầu tư hạ tầng công nghệ thông tin hiện đại, chất lượng và phù hợp thực tiễn.
- Hoàn thiện phần mềm liên thông thuế để kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa cơ quan Thuế và cơ quan TN&MT bằng phương thức dịch vụ chia sẻ dữ liệu theo Nghị định 47/2020/NĐ-CP.
- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung các quy định về GCN quyền sử dụng đất dạng số.
- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung các quy định về hệ thống thông tin đất đai tại Thông tư 34/2014/TT-BTNMT phù hợp với Nghị định 73/2019/NĐ-CP và Nghị định 47/2020/NĐ-CP.
- Kiến nghị Bộ TN&MT hướng dẫn kết nối, chia sẻ dữ liệu theo các phương thức được quy định tại Nghị định số 47/2020/NĐ-CP.

*Hoàn thiện phần mềm quản lý, khai thác sử dụng và chia sẻ CSDL đất đai*

Phần mềm ViLIS 2.0 là công cụ hỗ trợ khá hiệu quả cho công tác quản lý, khai thác sử dụng và chia sẻ CSDL địa chính trên địa bàn. Tuy nhiên, trước nhiều thay đổi trong công tác QLĐĐ và CSDL đất đai hướng đến nền QLĐĐ điện tử, hiện đại của Bộ TN&MT (2015) thì kiến trúc và chức năng của phần mềm ViLIS 2.0 không đủ đáp ứng yêu cầu. Do đó, cần thiết phải nâng cấp, hoàn thiện phần mềm này hoặc xây dựng một phần mềm hệ thống thông tin đất đai mới cho địa phương (gọi chung là phần mềm LIS), sao cho vừa hiện đại, vừa phù hợp quy định mà vẫn đáp ứng các yêu cầu đặc thù của TP.Vũng Tàu nhằm hỗ trợ quản lý, khai thác và chia sẻ hiệu quả CSDL đất đai, trong đó có CSDL QHSDĐ (Trương Đỗ Thùy Linh, 2018).

Đề xuất mô hình kho hồ sơ thủ tục ĐKDD dạng số tập trung và đồng bộ với CSDL địa chính của tỉnh nhằm củng cố tính pháp lý của CSDL, đáp ứng yêu cầu bảo quản vĩnh viễn hồ sơ pháp lý gốc và rút ngắn thời gian giải quyết các dạng hồ sơ hành chính về đất đai.

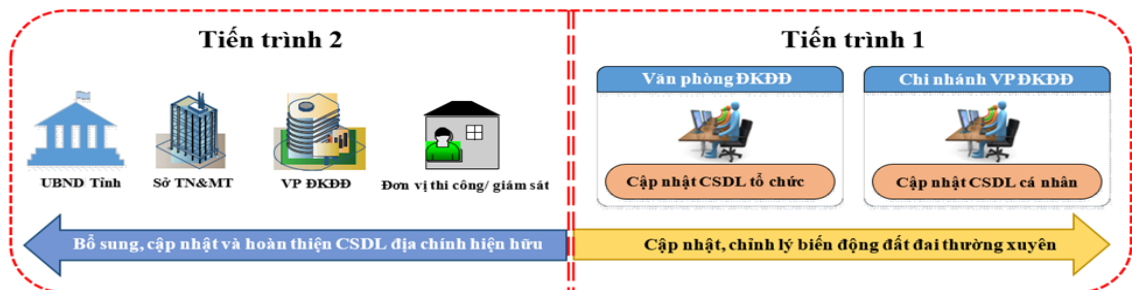
Đề xuất quy trình bổ sung, cập nhật và hoàn thiện CSDL địa chính

Thực tiễn cho thấy CSDL địa chính TP.Vũng Tàu còn tồn tại một số hạn chế. Vì vậy, rất cần thiết phải thực hiện rà soát, bổ sung, cập nhật và hoàn thiện CSDL địa chính theo đúng quy định của Bộ TN&MT (2015). Tuy nhiên, do biến động đất đai của địa phương xảy ra rất thường xuyên và liên tục nên cần phải triển khai song song 2 tiến trình như sau (Trương Đỗ Thùy Linh, 2018):

- Tiến trình 1: Là quá trình cập nhật, chỉnh lý tất cả các biến động đất đai xảy ra hằng ngày trên địa bàn vào CSDL địa chính (gọi là CSDL vận hành). Tiến trình này được thực hiện bởi cán bộ của hệ thống Văn phòng ĐKDD bằng phần mềm LIS, nhằm đảm bảo toàn bộ biến động mới phát sinh đều được ghi nhận vào CSDL.

- Tiến trình 2: Là quá trình rà soát, bổ sung, cập nhật và chuyển đổi CSDL địa chính của TP sang cấu trúc dữ liệu mới theo Thông tư 75/2015/TT-BTNMT (gọi là CSDL thi công). Tiến trình này được thực hiện bởi đơn vị tư vấn dự án, gồm 6 bước đúng theo hướng dẫn của Bộ TN&MT tại tiểu mục 2, Thông tư 05/2017/TT-BTNMT.

- Sau cùng, đồng bộ - tích hợp 2 CSDL (vận hành và thi công) của 2 tiến trình trên để có được CSDL địa chính hoàn chỉnh sẵn sàng cho việc đồng bộ và tích hợp với CSDL QHSDĐ.



Hình 5. Mô hình bổ sung, cập nhật và hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính

3.2.2. Hoàn thiện dữ liệu QHSDĐ

Kết quả phân tích dữ liệu cho thấy nguồn dữ liệu đầu vào phục vụ xây dựng CSDL QHSDĐ của TP.Vũng Tàu tồn tại một số hạn chế, cần được hoàn thiện. Cụ thể như sau:

- Cần biên tập lại bản đồ QHSDĐ và bản đồ điều chỉnh QHSDĐ sao cho tên vùng quy hoạch và tên đảo được thể hiện đầy đủ, rõ ràng và đúng với quy định.

- Lớp thôn, xóm, ấp, bản được thể hiện trong bản đồ QHSDĐ và bản đồ điều chỉnh QHSDĐ nhưng lại được đặt ở nhiều lớp khác nhau dẫn đến thông tin được thể hiện không rõ ràng, gây khó khăn trong việc xây dựng CSDL QHSDĐ. Vì vậy, cần phải tiến hành chuẩn hóa dữ liệu về cùng một lớp để dữ liệu được chính xác hơn.

- Trên bản đồ QHSDĐ và bản đồ điều chỉnh QHSDĐ TP.Vũng Tàu, lớp vỏ tinh lộ quy hoạch trùng với lớp ranh quy hoạch đường sắt, gây khó khăn trong việc tìm kiếm thông tin QHSDĐ, ảnh hưởng đến độ chính xác của dữ liệu. Vì vậy, cần phải chuẩn hóa lại lớp ranh giới quy hoạch đường sắt và

chuyển lớp ranh giới quy hoạch đường sắt về đúng lớp theo quy định để tránh tình trạng trùng ranh trong quy hoạch.

- Theo phương án quy hoạch QHSDĐ, các loại cầu theo hiện trạng được thể hiện trên bản đồ QHSDĐ và bản đồ điều chỉnh QHSDĐ cần được chú trọng và xây dựng thêm mới. Tuy nhiên, trong lớp này còn bị lẫn lớp tên đường, ảnh hưởng đến chất lượng và độ chính xác CSDL QHSDĐ. Do đó, cần phải tiến hành chuẩn hóa lại dữ liệu, chuyển lớp tên đường về đúng phân lớp theo quy định để dữ liệu được hoàn thiện hơn.

- Thời gian phê duyệt bản đồ đã được thể hiện rõ trên bản đồ QHSDĐ và bản đồ điều chỉnh QHSDĐ, đáp ứng yêu cầu kỹ thuật của TT75/2015/TT-BTNMT. Tuy nhiên, thời gian phê duyệt bản đồ còn chậm trễ so với quy định. Do đó, cần phải cải cách thủ tục hành chính, đôn đốc, nhắc nhở để cơ quan chịu trách nhiệm thành lập và phê duyệt bản đồ QHSDĐ thực hiện đúng tiến độ để QHSDĐ được thực hiện đúng với phương án đã đề ra.

Tóm lại, để có một CSDL QHSDĐ hoàn chỉnh thì nguồn dữ liệu đầu vào phải đầy đủ, chính xác và rõ ràng. Do đó, trước khi xây dựng CSDL, cần tiến hành chuẩn hóa, biên tập lại nguồn dữ liệu này để đáp ứng yêu cầu của Thông tư 29/2014/TT-BTNMT và quy chuẩn dữ liệu đất đai của Thông tư 75/2015/TT-BTNMT góp phần xây dựng và hoàn thiện CSDL QHSDĐ đúng quy định.

#### 4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã phân tích các tài liệu, dữ liệu có liên quan đến CSDL địa chính và QHSDĐ của TP.Vũng Tàu và đã đánh giá được thực trạng nguồn dữ liệu đầu vào phục vụ công tác xây dựng CSDL QHSDĐ trên địa bàn. Kết quả đạt được cho thấy, nguồn dữ liệu của TP.Vũng Tàu (CSDL địa chính; tài liệu, dữ liệu QHSDĐ và tài liệu, dữ liệu điều chỉnh QHSDĐ) chứa khá đầy đủ thông tin cần thiết, với độ tin cậy cao và cơ bản đáp ứng yêu cầu xây dựng cơ sở dữ liệu QHSDĐ theo quy chuẩn dữ liệu của ngành. Theo đó, CSDL địa chính vừa phục vụ rất hiệu quả cho công tác QLĐĐ của địa phương, vừa đáp ứng được vai trò là nguồn dữ liệu nền giúp định vị không gian và xây dựng CSDL QHSDĐ, cũng như hỗ trợ hiệu quả trong quá trình khai thác và cung cấp thông tin từ CSDL này. Bên cạnh đó, nguồn tài liệu, dữ liệu QHSDĐ giai đoạn 2010-2020 của TP.Vũng Tàu (tài liệu, dữ liệu về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hiện trạng dữ liệu không gian, thuộc tính QHSDĐ) cũng được lập theo đúng quy định của Thông tư 29/2014/TT-BTNMT và cơ bản đáp ứng yêu cầu xây dựng CSDL QHSDĐ theo Thông tư 75/2015/TT-BTNMT. Tuy nhiên, để vận hành và khai thác hiệu quả CSDL QHSDĐ của địa phương sau khi nghiệm thu thì nguồn dữ liệu này cần được tiếp tục hoàn thiện trước khi được dùng để xây dựng CSDL QHSDĐ.

#### LỜI CẢM ƠN

Kết quả này thuộc một phần Đề tài khoa học và công nghệ cấp cơ sở “Nghiên cứu xây dựng mô hình CSDL QHSDĐ có tính đến yếu tố TVCĐ tại

TP.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT”, mã số: CS-CB20-QLDD-01 do Trường đại học Nông Lâm TP.HCM làm chủ quản.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ TN&MT. (2015). *Thông tư quy định kỹ thuật cơ sở dữ liệu đất đai (Số 75/2015/TT-BTNMT)*. <http://vbpl.vn/botainguyen/Pages/vbpbq-van-ban-goc.aspx?ItemID=114174>.
- Chu Văn Thịnh, Nguyễn Đình Bông, Nguyễn Quang Học, Chu An Trường, Nguyễn Đức Hùng & Nguyễn Thị Thu Hồng. (2020). *Quy hoạch sử dụng đất*. Nhà xuất bản Tài nguyên môi trường và Bản đồ Việt Nam.
- Sở TN&MT tỉnh BR-VT. (2019). *Quyết định Ban hành Quy chế Quản lý, cập nhật và khai thác sử dụng CSDL địa chính trên địa bàn tỉnh BR-VT (Số 116/QĐ-STNMT)*.
- Sở TN&MT tỉnh BR-VT. (2021). *Công văn Báo cáo tình hình xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai và kết quả thực hiện dịch vụ công trực tuyến về đất đai trên địa bàn Tỉnh BR-VT (Số 1573/STNMT-TTCNTT)*.
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT. (2019, 17/9). *Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý, điều hành và giải quyết thủ tục hành chính của Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*. [http://sotp.baria-vungtau.gov.vn/tin-tuc/hoat-dong-nganh-tu-phap/-/view\\_content/content/211373/ung-dung-cong-nghe-thong-tin-trong-quan-ly-%C4%91ieu-hanh-va-giai-quyet-thu-tuc-hanh-chinh-cua-so-tu-phap-tinh-ba-ria-vung-tau](http://sotp.baria-vungtau.gov.vn/tin-tuc/hoat-dong-nganh-tu-phap/-/view_content/content/211373/ung-dung-cong-nghe-thong-tin-trong-quan-ly-%C4%91ieu-hanh-va-giai-quyet-thu-tuc-hanh-chinh-cua-so-tu-phap-tinh-ba-ria-vung-tau).
- Trương Đỗ Thùy Linh. (2018). *Nghiên cứu đề xuất giải pháp hoàn thiện mô hình quản lý, khai thác sử dụng và chia sẻ CSDL địa chính tại quận 6, TP.HCM* (Đề tài khoa học công nghệ cấp cơ sở). Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM.
- UBND tỉnh BR-VT. (2020). *Quyết định về Ban hành Quy chế khai thác và sử dụng CSDL TN&MT trên địa bàn tỉnh BR-VT (Số 37/QĐ-UBND)*.
- UBND tỉnh BR-VT. (2020). *Công văn về việc dự thảo góp ý Đề án “Tổng thể xây dựng CSDL đất đai quốc gia” (Số 3994/UBND-VP)*.