

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ PHÂN BỐ ĐẤT ĐAI, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI, LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2019 PHƯỜNG TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

● NGUYỄN THỊ NGỌC ÁNH - BÙI THANH QUANG

## TÓM TẮT:

Kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất là một yêu cầu hết sức quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Căn cứ Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của phường Tân Bình được thành lập theo tỷ lệ 1/10.000, Bản đồ kết quả điều tra kiểm kê được thành lập trên cơ sở bản đồ địa chính và được điều tra, khoanh vẽ trực tiếp ngoài thực địa để bổ sung, chỉnh lý các khoanh đất theo các chỉ tiêu kiểm kê. Kết quả thống kê diện tích được tổng hợp thông qua bản đồ kết quả kiểm kê đất đai năm 2019 (bản đồ khoanh đất), với tổng số khoanh đất là 1.966 khoanh, tổng diện tích tự nhiên của phường là 1.036,54 ha. Bài viết đánh giá kết quả quản lý đất đai, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**Từ khóa:** quản lý đất đai, kiểm kê đất đai, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

## 1. Đặt vấn đề

Kiểm kê đất đai là việc Nhà nước tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê (Quốc hội, 2013). Kiểm kê đất đai là một công cụ hữu hiệu để kiểm tra thực hiện quy hoạch và kế hoạch hàng năm.

Bên cạnh đó, kiểm kê đất đai, đánh giá biến động đất đai là cơ sở cho việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai, làm tài liệu phục vụ cho công tác

quản lý nhà nước về đất đai và là tài liệu tham khảo cho nhiều ngành, nhiều lĩnh vực. Kết quả kiểm kê đất đai trên địa bàn phường Tân Bình còn là căn cứ để điều chỉnh việc sử dụng đất một cách phù hợp, khai thác tối ưu tiềm năng đất đai; là tiền đề cho công tác lập quy hoạch sử dụng đất năm 2020. Qua đó nhằm mục tiêu xác định quỹ đất theo hiện trạng làm cơ sở để xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 để phục vụ công tác quản lý đất đai trên địa bàn phường Tân Bình TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Bên cạnh đó, bài báo

phân tích nguyên nhân tồn tại trong sử dụng và quản lý đất đai, từ đó đề xuất các giải pháp sử dụng và quản lý đất hiệu quả.

**2. Phương pháp nghiên cứu**

**2.1. Phương pháp thu thập số liệu**

- Số liệu thứ cấp: gồm các báo cáo kinh tế - xã hội năm 2019; báo cáo tình hình quản lý đất đai các năm 2015, 2016, 2017, 2018 và 2019; báo cáo, số liệu thống kê đất đai các năm 2015, 2016, 2017 và 2018; sổ địa chính của phường Tân Bình.

- Số liệu sơ cấp: số liệu điều tra, khoanh vẽ từ hồ sơ địa chính và các hồ sơ thủ tục hành chính về đất đai, hồ sơ thanh tra, kiểm tra sử dụng đất đã thực hiện ở phường, kết hợp điều tra thực địa để rà soát chỉnh lý khu vực biến động và khoanh vẽ bổ sung các trường hợp sử dụng đất chưa thể hiện trên tài liệu bản đồ sử dụng để điều tra kiểm kê.

**2.2. Phương pháp GIS**

Bài báo thực hiện trên phần mềm TKDesktop 2.x của Bộ Tài nguyên và Môi trường (Tuấn, 2019), các phần mềm chuyên ngành Microstation, Mapinfo và các phần mềm hỗ trợ khác như Gcadas,...

**2.3. Quy trình thực hiện (Hình 1)**

**2.4. Nguồn gốc tài liệu, số liệu sử dụng**

Dữ liệu về đất đai liên quan đến công tác kiểm kê được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau, ngoài tư liệu của ngành cung cấp còn thu thập thêm tài liệu của các ngành liên quan. Các tài liệu thu thập được như sau:

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và số liệu kiểm kê năm 2014, số liệu thống kê hàng năm (2015 - 2018);
- Các trích lục biến động sử dụng đất từ năm 2014 tới nay;
- Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất năm 2019;
- Bản đồ, trích lục kèm theo quyết định giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất chuyển mục đích sử dụng của các cơ

- quan có thẩm quyền cho các cá nhân, tổ chức;
- Các bản đồ chuyên đề có liên quan;
- Quy phạm thành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500; 1/1000; 1/2000;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020;
- Bản đồ địa giới hành chính 364/CP và bảng mô tả địa giới hành chính;
- Danh sách đất công;
- Bản đồ kiểm kê đất đai 2014.

**3. Kết quả thảo luận**

**3.1. Công tác ngoại nghiệp**

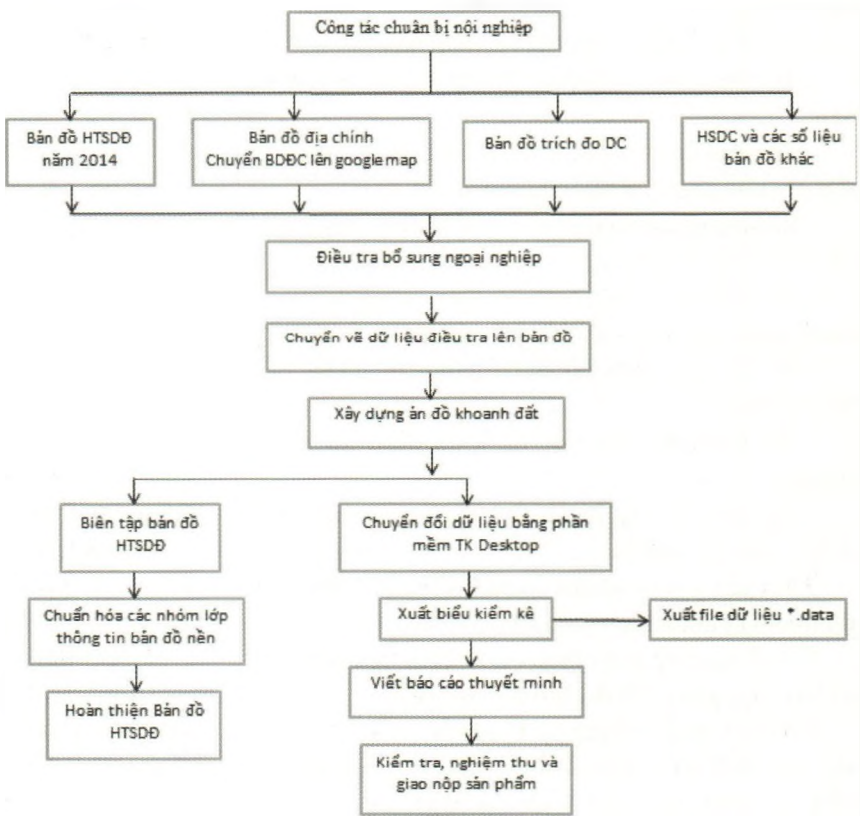
**3.1.1. Nội dung ngoại nghiệp**

**a. Điều tra loại đất**

Nhóm đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm, đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác).

Nhóm đất phi nông nghiệp (đất ở đô thị, nông thôn, đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp, đất

**Hình 1: Quy trình thực hiện**





sử dụng vào mục đích công cộng, đất cơ sở tôn giáo, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác).

Nhóm đất chưa sử dụng: đất bằng chưa sử dụng, đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

*b. Điều tra đối tượng sử dụng đất*

Hộ gia đình, cá nhân; Tổ chức trong nước; Nhà đầu tư nước ngoài; Cộng đồng dân cư.

Khi tiến hành rà soát, đối soát thực địa khoanh vẽ, đánh dấu những diện tích các loại đất thuộc chỉ tiêu đối tượng sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT.

*c. Điều tra đối tượng quản lý đất*

Ủy ban nhân dân cấp xã, Tổ chức phát triển quỹ đất, Tổ chức khác, Cộng đồng dân cư. Khi tiến hành rà soát, đối soát thực địa khoanh vẽ, đánh dấu những diện tích các loại đất thuộc chỉ tiêu giao quản lý theo quy định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT để thống kê, chỉnh lý vào sổ mục kê đất đai giao cho các đối tượng để quản lý.

Ngoài việc đối soát về mục đích, đối tượng sử dụng và quản lý đất cần thu thập thêm thông tin các công trình trên đất như trường học, chùa, nhà thờ, tên đường,...

*3.1.2. Cách thức điều tra ngoại nghiệp*

Làm việc với các bộ địa chính xã các nội dung sau:

- Rà soát danh sách, vị trí, diện tích các khoanh đất phi nông nghiệp không phải là đất ở;
- Rà soát các thửa đất sạt lở, bồi đắp trong 5 năm từ 2015 - 2019 (nếu có);
- Rà soát các công trình xây dựng nông thôn mới chưa được cập nhật trên bản đồ địa chính;
- Rà soát các thửa đất chuyển mục đích khác với hồ sơ địa chính;
- Rà soát các khu vực dự kiến điều tra ngoại nghiệp.

*3.1.3. Một số khó khăn gặp phải trong quá trình điều tra ngoại nghiệp*

Thời tiết không thuận lợi dẫn đến việc điều tra, dã ngoại bị gián đoạn, kéo dài.

Cơ sở hạ tầng giao thông còn kém dẫn đến khó khăn trong quá trình di chuyển, điều tra.

Công chức địa chính xử lý nhiều việc nên công tác cập nhật biến động không được kịp thời do nhu cầu sử dụng đất đai trên địa bàn xã gia tăng

nhanh, chính vì vậy bản đồ địa chính không được cập nhật, chỉnh lý thường xuyên nên khi sử dụng để khảo sát thực tế gặp nhiều khó khăn.

**3.2. Công tác nội nghiệp**

*3.2.1. Bản đồ khoanh đất*

Kết quả thống kê diện tích được tổng hợp thông qua bản đồ kết quả kiểm kê đất đai năm 2019 (Bản đồ khoanh đất). Tổng số khoanh đất là 1.966 khoanh. Tổng diện tích tự nhiên của phường 1.036,54 ha. Cụ thể như sau: Diện tích đất nông nghiệp năm 2019: 291,67ha chiếm 28,14 % tổng diện tích toàn phường, giảm 116,52ha so với hiện trạng năm 2014. Diện tích đất phi nông nghiệp năm 2019: 744,86ha chiếm 71,86% tổng diện tích tự nhiên toàn phường, tăng 274,65ha so với hiện trạng năm 2014. (Hình 2)

*3.2.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất*

Trên cơ sở kết quả bản đồ điều tra kiểm kê tiến hành bổ sung các yếu tố nội dung trên bản đồ hiện trạng như tên các công trình, tên sông, tên đường,... ký hiệu các đối tượng trên bản đồ hiện trạng được quy định chi tiết tại phụ lục 04 Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT. (Hình 3)

*3.2.3. Cơ cấu đất đai và biến động đất đai so với kiểm kê năm 2014*

Bản đồ kiểm kê đất đai phường Tân Bình năm 2019 xây dựng theo tỷ lệ 1:10.000, hệ thống các bảng biểu được quy định theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT. (Bảng 1)

Đánh giá, phân tích biến động về diện tích theo từng mục đích sử dụng đất của kết quả kiểm kê đất đai năm 2019 so với kết quả kiểm kê đất đai năm 2014, như sau:

1. Diện tích tự nhiên: là 1036,54 ha, không biến động so với kết quả kiểm kê đất đai năm 2014.

2. Nhóm đất nông nghiệp: Diện tích đất nông nghiệp năm 2019 là 293,16 ha, giảm 115,03 ha so với kết quả kiểm kê đất đai năm 2014.

3. Nhóm đất phi nông nghiệp: Diện tích đất phi nông nghiệp năm 2019 là 744,86 ha tăng 274,66 ha so với kết quả kiểm kê đất đai năm 2014.

**4. Kết luận**

Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 không có nhiều thay đổi so với năm 2014. Dưới sự hỗ trợ của phần mềm MicroStation (phiên bản SE và V8i), phần mềm FAMIS và phần mềm Gcadas để xây

Hình 2: Bản đồ khoanh đất phường Tân Bình



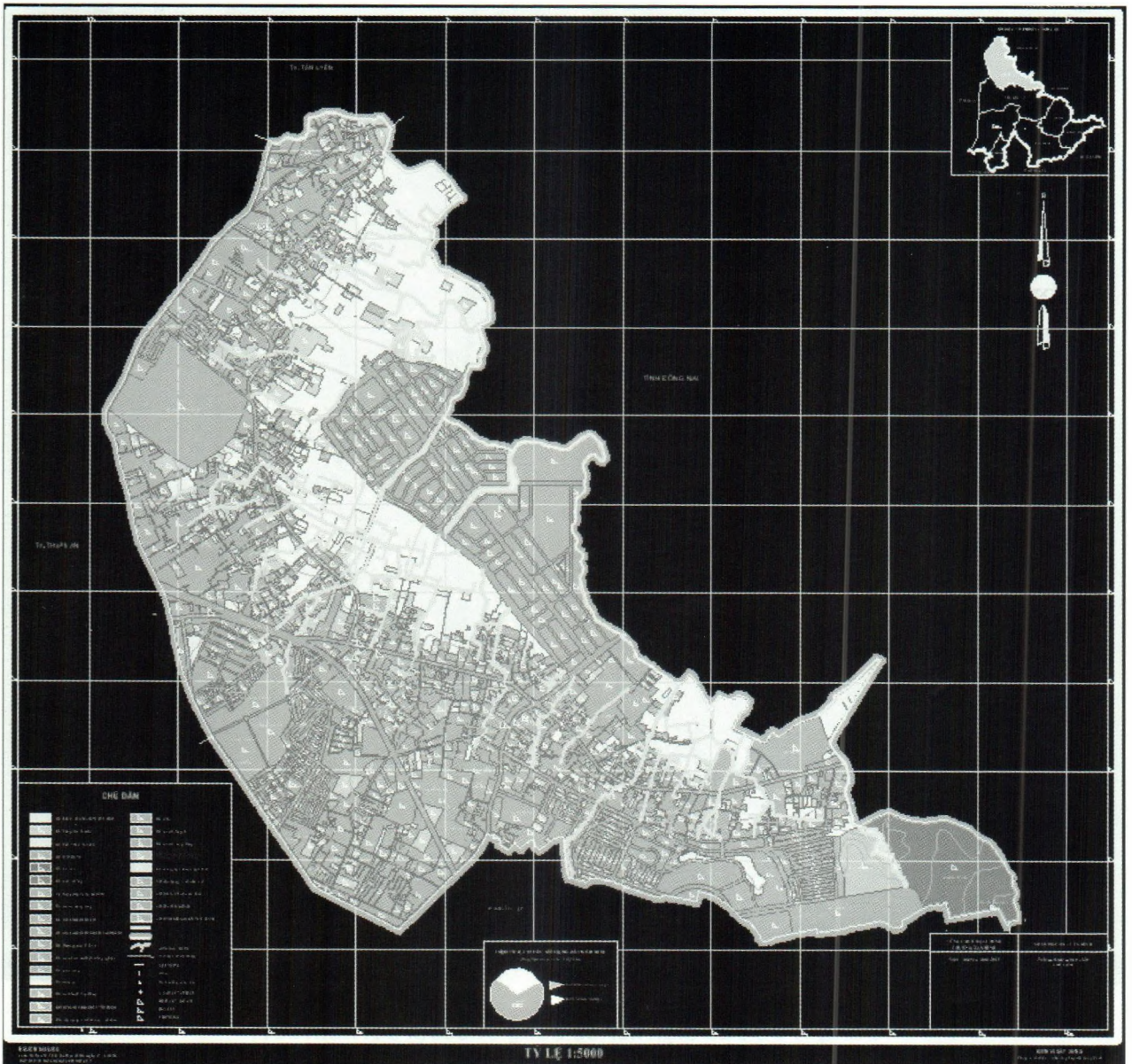
Bảng 1. Cơ cấu diện tích sử dụng các loại đất năm 2019

Thứ tự	Loại đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
I	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính		1,036.54	100.00
1	Đất nông nghiệp	NNP	291.67	28.14
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	284.76	27.47
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	6.57	0.63
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH	0.34	0.03
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	744.86	71.86
2.1	Đất ở	OCT	379.48	36.61
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	329.41	31.78

Nguồn: Tổng hợp



Hình 3: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 phường Tân Bình



dựng bản đồ kiểm kê đất đai, bản đồ khoanh đất, bản đồ hiện trạng sử dụng đất khá thuận lợi. Sau khi hoàn tất công tác kiểm kê đất đai năm 2019, Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của phường Tân Bình thể hiện cơ cấu diện tích sử dụng đất của 3 nhóm đất chính như sau: Nhóm đất nông nghiệp: 291,67 ha chiếm 28,14% diện tích tự nhiên; Nhóm đất phi nông nghiệp: 744,86 ha chiếm 71,86% diện tích tự nhiên; và không còn đất chưa sử dụng.

Tuy nhiên, bản đồ địa chính không được cập nhật, chỉnh lý thường xuyên, nên khi sử dụng để khảo sát thực tế gặp nhiều khó khăn. Bản đồ địa

chính thể hiện nhiều yếu tố khác nhau trên một lớp gây khó khăn cho công tác biên tập; Tình hình chuyển nhượng, chuyển quyền, tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn phường diễn ra phức tạp, đặc biệt là thay đổi một phần thửa đất gây khó khăn trong việc xác định diện tích chuyển đổi cũng như căn cứ xác định ranh giới chuyển đổi trên bản đồ. Do đó, cần cập nhật các biến động đất đai và có các biện pháp tăng cường quản lý đất đai chặt chẽ hơn theo đúng quy định. Cần kiểm soát chặt chẽ tình trạng tự ý chuyển đổi đất trồng lúa sang đất khác mà không theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất ■

**TÀI LIỆU THAM KHẢO:**

1. Võ Anh Tuấn (2019). *Giới thiệu về phần mềm thống kê, kiểm kê đất đai, phần mềm TKDesktop 2.x của Bộ Tài nguyên và Môi trường.*
2. UBND Phường Tân Bình (2014). *Báo cáo Kết quả kiểm kê đất phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương năm 2014.*
3. UBND Phường Tân Bình, (2014). *Báo cáo Thuyết minh bản đồ hiện trạng phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương năm 2014.*

**Ngày nhận bài: 11/2/2022**

**Ngày phản biện đánh giá: 3/2/2022**

**Ngày chấp nhận đăng bài: 3/2/2022**

*Thông tin tác giả:*

**1. NGUYỄN THỊ NGỌC ANH**

**Trường Đại học Nông Lâm TP. Hồ Chí Minh**

**2. BUI THANH QUANG**

**Công ty CPTVTH MêKongXanh**

**ASSESSMENT OF LAND DISTRIBUTION RESULTS,  
LAND INVENTORY AND CURRENT USED LAND MAP IN 2019  
OF TAN BINH WARD, DI AN CITY, BINH DUONG PROVINCE**

● **NGUYEN THI NGOC ANH**

Nong Lam University

● **BUI THANH QUANG**

Công ty CPTVTH MêKongXanh

**ABSTRACT:**

Conducting land inventory and drawing a map of current used land are very important requirements in the state management of land. According to the Circular No. 27/2018/TT-BTNMT dated December 14, 2018 of the Minister of Natural Resources and Environment on conducting land inventory and mapping current used land, the current used land map of Tan Binh ward in 2019 was drawn at the scale of 1:10,000. This paper evaluates the land management, land inventory and current used land map in 2019 of Tan Binh ward, Di An city, Binh Duong province.

**Keywords:** land management, land inventory, Tan Binh ward, Di An city, Binh Duong province.