

# ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH PHỤC VỤ VIỆC XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

NGUYỄN XUÂN KIÊN<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Trung tâm Phát triển và Ứng dụng khoa học công nghệ về đất đai,  
Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường

## Tóm tắt:

Hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính là thành phần cơ bản trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, là nền tảng quan trọng cho công tác quản lý nhà nước về đất đai. Nghiên cứu tập trung phân tích, đánh giá thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính, trên cơ sở đó đưa ra một số giải pháp hoàn thiện hồ sơ địa chính phục vụ việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

**Từ khóa:** Hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

**JEL Classifications:** R39, R52, P48

## 1. Đặt vấn đề

Hồ sơ địa chính là nguồn cung cấp thông tin cho phép xác định mức độ sử dụng đất của từng chủ sử dụng đất, các hiện tượng nảy sinh trong quan hệ đất đai làm cơ sở khoa học hoạch định chính sách, điều chỉnh các mối quan hệ về đất đai cho phù hợp với tiến trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Đồng thời là cơ sở để bảo vệ quyền và xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất; người được giao quản lý đất; chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý nhà nước nói chung và trong quản lý hồ sơ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai nói riêng nhằm xây dựng Chính phủ số, chính quyền số, nền kinh tế số và xã hội số là xu thế tất yếu hiện nay. Chính vì vậy, việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai với thành phần quan trọng là cơ sở dữ liệu địa chính, cũng như các giải pháp kết nối, chia sẻ, khai thác các cơ sở dữ liệu địa chính với các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu khác là một trong các nhiệm vụ trọng tâm quốc gia hàng đầu. Đây là nền tảng, công cụ quản trị quốc gia hiện đại đã được Đảng, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quan tâm chỉ đạo, thể hiện xuyên suốt trong các văn bản chỉ đạo điều hành.

Thực tiễn cho thấy, hệ thống hồ sơ địa chính ở Việt Nam xây dựng không đồng bộ, theo nhiều mẫu

số khác nhau, thiếu nhiều thông tin so với yêu cầu quản lý và chưa được cập nhật, chỉnh lý biến động. Trong khi đó, mức độ biến động đất đai lớn trong những năm qua do nhu cầu sử dụng đất cho sự phát triển và mở rộng các khu dân cư đô thị, khu du lịch, công nghiệp, dịch vụ..., nhưng lại chưa đo vẽ, chỉnh lý kịp thời gây khó khăn trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia. Do đó, nghiên cứu tập trung phân tích, đánh giá thực trạng hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính, trên cơ sở đó đưa ra một số giải pháp hoàn thiện hồ sơ địa chính phục vụ việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

## 2. Tổng quan về quy định của Nhà nước đối với việc lập hồ sơ địa chính

Trong mỗi giai đoạn khác nhau, quy định của Nhà nước về hồ sơ địa chính có sự thay đổi về thành phần và nội dung, cụ thể: Thời kỳ trước khi Luật Đất đai 1993 ban hành, hồ sơ địa chính bao gồm: Hồ sơ đăng ký đất đai với bản đồ giải thửa, sổ đăng ký ruộng đất và sổ mục kê đất là các tài liệu cơ bản của hồ sơ theo Quyết định số 56/ĐKTK. Thời kỳ thực hiện Luật Đất đai 1993, lần đầu tiên thành phần của hồ sơ địa chính được quy định rõ tại Thông tư số 364/1998/TT-TCĐC bao gồm: Bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử



dụng đất, biểu thống kê diện tích. Riêng khu vực đô thị, không có sổ mục kê, sổ địa chính lập riêng cho khu vực đô thị và lập theo từng thửa (Thông tư số 1990/2001/TT-BTNMT). Thời kỳ thực hiện Luật Đất đai 2013, hồ sơ địa chính được quy định gồm bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai và bản lưu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT). Đến nay, theo Luật Đất đai 2024, hồ sơ địa chính quy định được lập dưới dạng số, bao gồm những tài liệu: Bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, bản sao các loại giấy chứng nhận.

Về mẫu sổ có nhiều sự thay đổi, bổ sung sau những văn bản hướng dẫn từ Quyết định số 56/ĐKTK đến Quyết định số 201/ĐKTK, Quyết định số 499/QĐ-ĐC, Thông tư số 364/1998/TT-TCĐC, Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC, Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT, Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT, Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT. Quy định mã (ký hiệu) loại đất của mã thửa đất thay đổi theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và hệ thống ký hiệu loại đất của Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024.

Qua các giai đoạn, quy định của Nhà nước về hồ sơ địa chính được bổ sung các thông tin theo hướng ứng dụng công nghệ thông tin phù hợp với yêu cầu của quản lý nhà nước về đất đai, phù hợp với xu thế chung của các nước trên thế giới. Đến nay, các thông tin trong hồ sơ địa chính được quy định không chỉ gồm các thông tin về đất mà cả các thông tin liên quan đến tài sản khác gắn liền với đất, được thực hiện thông qua các công việc mang tính pháp lý như đăng ký đất đai, đăng ký tài sản khác gắn liền với đất. Việc cập nhật các biến động thông tin địa chính được quy định chặt chẽ bằng văn bản pháp luật.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy, hồ sơ địa chính ở Việt Nam được lập qua các giai đoạn khác nhau với công nghệ đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hệ thống sổ sách trong hồ sơ địa chính. Hồ sơ địa chính ở các địa phương chủ yếu được lưu trữ ở dạng giấy, không được cập nhật, chỉnh lý thường xuyên, đồng bộ ở 3 cấp (tỉnh, huyện, xã) và thường lạc hậu hơn nhiều so với những quy định của Nhà nước.

Có thể thấy, quy định của Nhà nước về hồ sơ địa chính (yêu cầu cao của quản lý nhà nước về đất đai

hiện đại) so với thực tế ở các địa phương (lạc hậu) còn có sự chênh lệch và thiếu đồng bộ. Việc lập hồ sơ địa chính là công việc đòi hỏi chuyên môn sâu, đầu tư tốn kém, vì vậy việc xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính ở nước ta theo hướng hiện đại cần phải có những lộ trình và kế hoạch đầu tư với những giải pháp cụ thể thích hợp.

### 3. Cơ sở hoàn thiện hồ sơ địa chính

Cơ sở dữ liệu đất đai nói chung, cơ sở dữ liệu địa chính nói riêng không còn là khái niệm mới đối với các nước trong khu vực, trên thế giới cũng như Việt Nam. Thực tế cho thấy cần phải có một cơ sở dữ liệu đất đai phục vụ đa ngành, đa đối tượng sử dụng vì đất đai có hạn và việc sử dụng tài nguyên đất hợp lý, có hiệu quả, bền vững là đòi hỏi tất yếu của quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Muốn xây dựng được cơ sở dữ liệu địa chính hay hiện đại hóa hồ sơ địa chính thì việc ứng dụng công nghệ thông tin là tất yếu khách quan. Việc cập nhật, quản lý lưu trữ, chỉnh lý và khai thác thông tin sẽ rất tiện lợi, thống nhất trong toàn hệ thống, đảm bảo việc cung cấp thông tin nhanh chóng phục vụ các yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai. Để đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, yêu cầu đặt ra đối với việc hoàn thiện hồ sơ địa chính gồm:

#### *\* Hồ sơ địa chính đảm bảo theo quy định hiện hành*

Cùng với sự thay đổi của chính sách pháp luật về đất đai, hồ sơ địa chính cũng có sự thay đổi về thành phần và nội dung nhằm đáp ứng yêu cầu đối với việc sử dụng hồ sơ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai ở mỗi giai đoạn. Tuy nhiên, ở hầu hết các địa phương vẫn chưa kịp thời cập nhật các nội dung thông tin trong hồ sơ địa chính theo quy định, đặc biệt là các thông tin về biến động đất đai, biến động về chủ sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, những thông tin về đất đai và tài sản khác gắn liền với đất cần phải được bổ sung, cập nhật kịp thời theo yêu cầu hiện nay.

#### *\* Hồ sơ địa chính được cập nhật, chỉnh lý phù hợp với hiện trạng sử dụng đất*

Hồ sơ địa chính tổng hợp các tài liệu có liên quan của thửa đất để có thể chính thức hóa nó trong các quan hệ kinh tế - xã hội, cụ thể là cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Việc cập nhật hồ sơ địa chính đầy đủ, thường xuyên và chính xác sẽ phục vụ hiệu quả cho công tác quản lý nhà nước về đất đai như: giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến ranh giới hành chính các cấp, ranh giới thửa đất giữa các chủ sử dụng; phục vụ cho việc thống kê đất đai hàng năm, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất định kỳ 5 năm; phục vụ cho việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, tính thuế, thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật; phục vụ cho công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, giao thông, thủy lợi, xây dựng các công trình; cung cấp tư liệu địa chính cho các ngành phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương...

#### 4. Thực trạng đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

Theo Báo cáo số 85/BC-BTNMT ngày 3/8/2022 về Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai của Bộ TN&MT, việc đăng ký đất đai lần đầu, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đạt tỷ lệ hoàn thành cao, cụ thể hoàn thành trên 77% diện tích tự nhiên; hoàn thành trên 97,6% diện tích được cấp giấy chứng nhận lần đầu, trong đó đất sản xuất nông nghiệp đạt trên 93%, đất lâm nghiệp đạt trên 98%, đất nuôi trồng thủy sản đạt trên 87%, đất ở nông thôn đạt trên 96%, đất ở đô thị đạt trên 98%, đất chuyên dùng đạt trên 87%, cơ sở tôn giáo đạt trên 83%; đã hoàn thành việc đo đạc trên 75% diện tích tự nhiên, tương đương gần 24.963.012 ha.

Theo các báo cáo Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai cụ thể của các địa phương, nhóm tác giả tổng hợp và phân tích kết quả như sau:

##### *Về đo đạc, lập bản đồ địa chính*

Bảng 1 cho thấy, nhiều tỉnh, thành phố cơ bản đã hoàn thành việc đo đạc, lập bản đồ địa chính thuận lợi cho việc xây dựng, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính. Tuy nhiên, một số tỉnh, thành phố, diện tích đo đạc, lập bản đồ địa chính đạt tỷ lệ thấp (dưới 50%) như TP. Cần Thơ, Cao Bằng, Đắk Nông... Vì vậy, trong thời gian tới, các địa phương này cần phải tập trung đầu tư cho đo đạc, lập bản đồ địa chính nhằm hoàn thiện hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

##### *Về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận lần đầu*

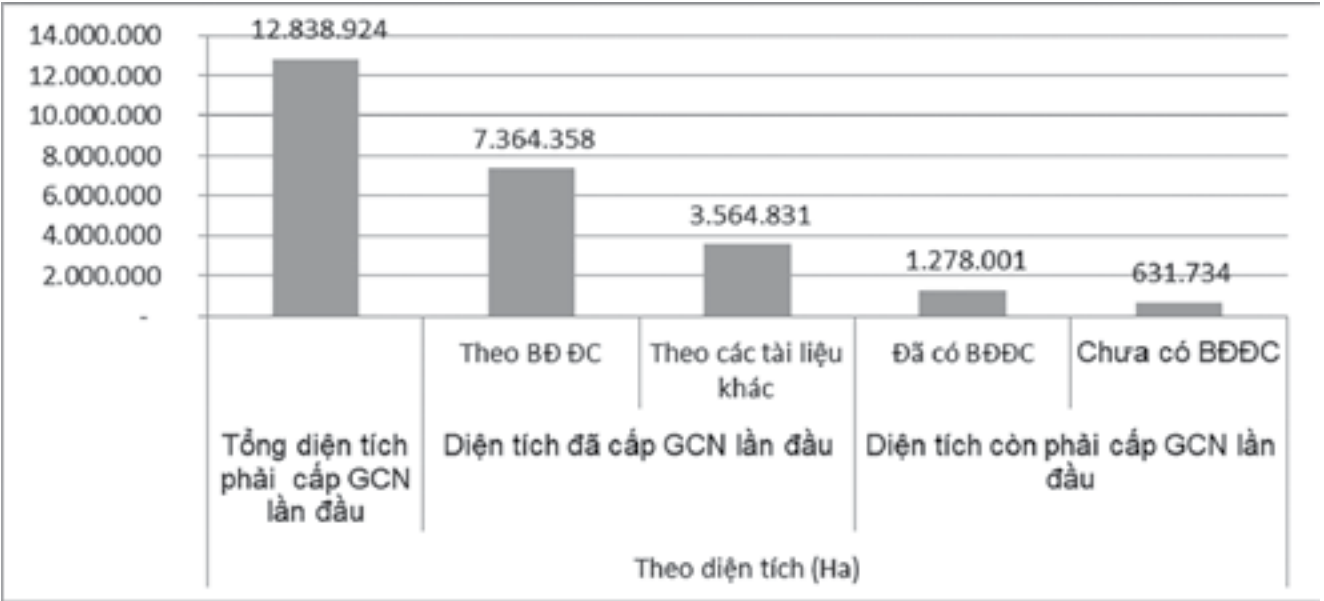
Hình 1 cho thấy, tỷ lệ đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu so với diện tích cần cấp đạt 85,13% (10.929.189 ha/12.838.924 ha) theo diện tích, trong đó đăng ký, cấp theo bản đồ địa chính 57,36% (7.364.538 ha/12.838.924 ha); theo tài liệu khác 27,77% (3.564.831 ha/12.838.924 ha). Tỷ lệ chưa đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu so với diện tích cần cấp 14,87% (1.909.735 ha/12.838.924 ha) theo diện tích, trong đó có bản đồ địa chính 9,95% (1.278.001 ha/12.838.924 ha); chưa có bản đồ địa chính 4,92% (631.734 ha/12.838.924 ha).

Hình 2 cho thấy, tỷ lệ đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu so với diện tích cần cấp đạt 86,64% (73.123.665 thửa/84.405.540 thửa) theo số thửa, trong đó đăng ký, cấp theo bản đồ địa chính đạt 63,19% (53.333.476 thửa/84.405.540 thửa); theo tài liệu khác đạt 23,45% (19.789.919 thửa/84.405.540 thửa).

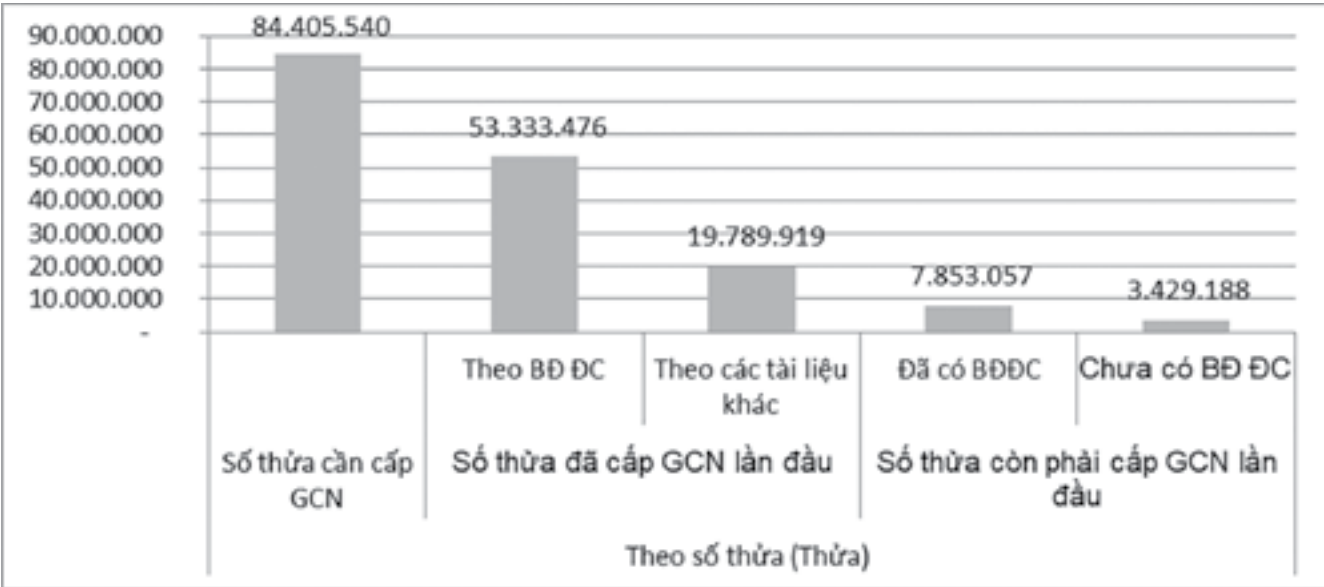
**Bảng 1. Tỷ lệ đo đạc, lập bản đồ địa chính của các tỉnh, thành phố**

| Tỷ lệ đo đạc, lập BĐDC/DTTN (%) | Các tỉnh, thành phố                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 90 - 100                        | Bà Rịa - Vũng Tàu, Bạc Liêu, Bắc Ninh, Bến Tre, Bình Dương, Cà Mau, Đồng Nai, Đồng Tháp, Hà Nội, Hà Tĩnh, Hải Dương, TP. Hồ Chí Minh, Hòa Bình, Hưng Yên, Lạng Sơn, Lào Cai, Long An, Nghệ An, Quảng Bình, Quảng Ninh, Tiền Giang, Thừa Thiên - Huế, Trà Vinh, Vĩnh Long. |
| 75 - 90                         | An Giang, Hậu Giang, Khánh Hòa, Nam Định, Ninh Bình, Phú Thọ, Tuyên Quang                                                                                                                                                                                                 |
| 50 - 75                         | Bình Phước, Bình Thuận                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dưới 50                         | TP Cần Thơ, Cao Bằng, Đắk Nông, Gia Lai, Hà Giang, Hải Phòng, Lâm Đồng, Quảng Trị, Sơn La, Thanh Hóa, Yên Bái                                                                                                                                                             |

*Nguồn: Tổng hợp của nhóm tác giả (44 tỉnh có số liệu)*



▲ Hình 1. Kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận lần đầu theo diện tích



▲ Hình 2. Kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận lần đầu theo số thửa

thửa). Tỷ lệ chưa đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu so với diện tích cần cấp 13,36% (11.282.245 thửa/84.405.540 thửa) theo số thửa, trong đó có bản đồ địa chính 9,30% (7.853.057 thửa/84.405.540 thửa); chưa có bản đồ địa chính 4,06% (3.429.188 thửa/84.405.540 thửa).

Về đăng ký, chỉnh lý biến động đất đai

Trong những năm gần đây, trước sức ép của sự phát triển kinh tế - xã hội, việc điều chỉnh lại cơ cấu đất đai và dồn điền đổi thửa diễn ra mạnh mẽ ở các địa phương trong cả nước, công tác đăng ký, chỉnh lý biến động đất đai gặp nhiều khó khăn, thách thức

về chất lượng hồ sơ, về việc tự nguyện đăng ký biến động của người sử dụng đất, về nguồn lực cho việc chỉnh lý..., chỉ có một số ít tỉnh thường xuyên chỉnh lý biến động như Long An, Bến Tre..., đa số các tỉnh, thành phố hệ thống bản đồ, hồ sơ địa chính ít được chỉnh lý biến động, đặc biệt là các tài liệu được đo đạc thủ công trước năm 2013.

Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

Đến nay, việc xây dựng, hoàn thiện và vận hành cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai mà thành phần quan trọng là cơ sở dữ liệu địa chính đã đạt được những kết quả quan trọng. Tại Trung ương đã xây dựng và



▲ Thông tin thửa đất và chất lượng bản đồ 299 (bên trái) và bản đồ địa chính chính quy (bên phải)

đưa vào quản lý, vận hành, khai thác sử dụng 4 khối dữ liệu đất đai do Trung ương quản lý gồm cơ sở dữ liệu về thống kê, kiểm kê đất đai; cơ sở dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ sở dữ liệu về giá đất; cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai. Tại địa phương hiện tất cả 63/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đang xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai; 450/705 đơn vị cấp huyện đã xây dựng và đưa vào quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai (trong đó 219 đơn vị cấp huyện đã hoàn thành cơ sở dữ liệu địa chính và 231 đơn vị cấp huyện đã hoàn thành cơ sở dữ liệu đất đai với đầy đủ 4 thành phần: cơ sở dữ liệu địa chính; cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai; cơ sở dữ liệu quy hoạch kế hoạch sử dụng đất và cơ sở dữ liệu giá đất) với tổng số hơn 43 triệu thửa đất và hơn 22 triệu hồ sơ về đất đai dạng giấy đã được số hóa để đưa vào quản lý, khai thác phục vụ giải quyết thủ tục hành chính về đất đai cho người dân, doanh nghiệp.

Nhìn chung, công tác lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai ở nước ta được Chính phủ và các địa phương trong cả nước quan tâm đầu tư, đặc biệt là trong giai đoạn thực hiện Luật Đất đai 2013 đã đạt được những bước tiến nhất định. Kết quả này đã góp phần tích cực trong việc

tạo nền tảng kỹ thuật cơ bản và thông tin đầu vào chính xác cho công tác quản lý đất đai ngày một chặt chẽ, hiệu quả; là cơ sở quan trọng để minh bạch, đơn giản hóa các thủ tục hành chính có liên quan đến đất đai, tạo tiền đề để hiện đại hóa việc cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai cho người dân và doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội chung của cả nước.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, công tác lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai ở nước ta vẫn còn nhiều tồn tại hạn chế.

Hệ thống bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính được thành lập qua nhiều thời kỳ khác nhau, nội dung thông tin thửa đất chưa đồng bộ, thống nhất; chất lượng bản đồ nhiều địa phương còn chưa đảm bảo so với yêu cầu của công tác quản lý đất đai, đặc biệt là các loại bản đồ được đo thủ công, lưu trữ ở dạng giấy đã cũ, rách không thể cập nhật biến động, nên gặp khó khăn, mất nhiều thời gian trong công tác cập nhật, đối chiếu, chỉnh lý biến động, hiệu quả sử dụng thấp do thực tế đất đai có biến động lớn (nhiều nơi biến động đến trên 40%).

Nhiều địa phương tỷ lệ đo đạc, lập hồ sơ địa chính còn thấp; chất lượng tài liệu phục vụ cho công tác này còn nhiều hạn chế: tỷ lệ đăng ký, cấp giấy chứng



nhận bằng bản đồ địa chính mới đạt 63,19%, trong đó bản đồ địa chính chính quy còn thấp (trước năm 2013 cả nước đã thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính với diện tích 23.200.000 ha, đạt 70,3% tổng diện tích tự nhiên, phần lớn là đo đạc thủ công, giải thửa 299); hiện còn phải sử dụng các tài liệu khác để đăng ký, cấp giấy chứng nhận.

Việc chỉnh lý biến động đất đai còn hạn chế trong khi sự thay đổi về cơ cấu sử dụng đất, biến động thửa đất; yêu cầu về thông tin trong hồ sơ địa chính theo quy định của Nhà nước ngày càng được bổ sung, dẫn đến chất lượng tài liệu hồ sơ bị suy giảm, lạc hậu so với thực tế sử dụng đất và so với yêu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai chưa được hoàn thiện; việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tại các tỉnh triển khai chậm; hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm ứng dụng vận hành và khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu đất đai vẫn chưa hoàn chỉnh, vừa thiếu, vừa yếu; trình độ chuyên môn, kỹ thuật cán bộ xây dựng, quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu đất đai còn hạn chế; công tác bảo đảm về an toàn, bảo mật thông tin của các địa phương còn chưa đáp ứng yêu cầu...

## 5. Các giải pháp hoàn thiện hồ sơ địa chính phục vụ việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

### 5.1. Giải pháp kỹ thuật và công nghệ

Để phục vụ tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cần phải thực hiện chuyển hồ sơ địa chính về một mẫu thống nhất và từng bước lập, quản lý trên máy tính (cơ sở dữ liệu địa chính) nhằm cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin về thửa đất như: vị trí thửa đất; ranh giới thửa đất; diện tích thửa đất; người sử dụng đất; nguồn gốc sử dụng đất; mục đích sử dụng đất; thời hạn sử dụng; tài sản gắn liền với đất; nghĩa vụ tài chính đất đai; những hạn chế về quyền sử dụng đất.

Đồng thời, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cần phải nâng cao chất lượng của hồ sơ địa chính đã có bằng việc rà soát, chỉnh lý cập nhật cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất; thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc đo đạc lập bản đồ địa chính lại đối với những nơi có bản đồ địa chính có sự sai lệch

lớn chưa đáp ứng được yêu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Với những yêu cầu trên, một số giải pháp cần được thực hiện ở các địa phương trong phạm vi cả nước gồm: Điều tra, rà soát, xác định các khu vực cần đo mới, các khu vực cần đo lại, các khu vực cần chỉnh lý và lập kế hoạch cho việc thực hiện công tác này; Đẩy mạnh việc đo đạc chỉnh lý hoặc đo đạc lại bản đồ địa chính chính quy theo hướng tiếp cận với công nghệ hiện đại (công nghệ số). Triển khai đồng bộ việc chỉnh lý hồ sơ địa chính bao gồm chỉnh lý bản đồ địa chính, sổ mục kê, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai gắn liền với kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định. Đẩy mạnh việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thay thế cho việc lập hồ sơ địa chính trên giấy nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu quản lý đất đai và yêu cầu công khai hóa thông tin đất đai phục vụ đa ngành, đa mục đích. Đo đạc lập bản đồ địa chính đến đâu phải hoàn thành cấp Giấy chứng nhận, xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính đến đó.

### 5.2. Giải pháp về chính sách, pháp luật

Nhà nước cần ban hành các chế tài quy định bắt buộc phải đăng ký các tài sản trên đất đối với các chủ sở hữu tài sản, đồng thời ban hành những quy định và những hướng dẫn cụ thể đối với việc đăng ký các tài sản trên đất, nhằm công nhận quyền sở hữu tài sản của người dân bằng pháp lý, tạo tiền đề cho Nhà nước quản lý và điều tiết thị trường bất động sản.

Nhà nước cần ban hành quy định đối với việc lập, quản lý, khai báo biến động và chỉnh lý thông tin trong hồ sơ địa chính, cụ thể như chế tài quy định trách nhiệm đối với cá nhân, tổ chức có thẩm quyền lập, quản lý, chỉnh lý hồ sơ địa chính; chế tài quy định trách nhiệm khai báo biến động trong quá trình sử dụng đất đối với đối tượng sử dụng đất (tổ chức, hộ gia đình cá nhân).

### 5.3. Giải pháp về tăng cường nguồn lực và trang thiết bị

Nhà nước có kế hoạch cụ thể để thực hiện việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, ý thức trách nhiệm và đạo đức nghề nghiệp cho toàn thể đội ngũ cán bộ chuyên môn về quản lý đất đai, đặc biệt là cán

bộ địa chính cấp xã và nhân viên Văn phòng đăng ký đất đai các cấp để bảo đảm sự ổn định, tính chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ trong tình hình hiện nay. Tăng cường công tác tập huấn về nghiệp vụ, chuyên môn đối với cán bộ địa chính các xã, thị trấn, cán bộ chuyên môn của phòng trong lĩnh vực quản lý đất đai. Đặc biệt là việc đào tạo các cán bộ có chuyên môn trong việc sử dụng các công nghệ phần mềm chuyên ngành. Bồi dưỡng kiến thức công nghệ thông tin cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động trong các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính; nghiên cứu xây dựng chế độ ưu đãi đối với cán bộ, công chức chuyên trách về công nghệ thông tin; tổ chức tập huấn, bồi dưỡng kiến thức về quản lý dự án công nghệ thông tin và đẩy mạnh ứng dụng đào tạo trực tuyến.

#### 5.4. Giải pháp về đầu tư

UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần (i) Đầu tư kinh phí cho công tác xây dựng và hoàn thiện hồ sơ địa chính như: đo đạc, chỉnh lý, đo đạc lại để lập bản đồ địa chính chính quy dạng số cho tất cả các xã, thị trấn; đăng ký đất đai và đăng ký biến động đất đai bằng hệ thống đăng ký đất đai hiện đại; đăng ký các tài sản trên đất; lập và quản lý hồ sơ địa chính dạng số, cập nhật chỉnh lý biến động; (ii) Đầu tư kinh phí mua sắm các trang thiết bị máy móc cho việc đăng ký đất đai, các tài sản trên đất, lập hồ sơ địa chính; trang bị hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, máy móc thiết bị để khai thác các ứng dụng công nghệ thông tin vào hồ sơ địa

chính; (iii) Đầu tư kinh phí để đào tạo đội ngũ cán bộ có kiến thức chuyên môn, trình độ công nghệ để quản lý, sử dụng hệ thống các phần mềm lập, quản lý và khai thác hồ sơ địa chính dạng số.

Đa dạng hóa việc huy động nguồn vốn đầu tư (bao gồm vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước, vốn của các tổ chức kinh tế, vốn ODA) để sớm hoàn thành việc đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập và chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất.

#### 5.5. Giải pháp tổ chức triển khai thực hiện

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tiếp tục quán triệt sâu rộng quan điểm, nhận thức và vai trò của cơ sở dữ liệu đất đai đối với việc xây dựng nền quản lý đất đai tiên tiến, hiện đại, đáp ứng mục tiêu đẩy mạnh cải cách hành chính, xây dựng Chính phủ điện tử, chính quyền điện tử trong lĩnh vực quản lý đất đai.

UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần có sự quan tâm chỉ đạo quyết liệt, đầu tư nhiều hơn nữa để đẩy nhanh tiến độ hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử và đô thị thông minh trong thời gian tới.

Tăng cường công tác hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc cho các địa phương trong quá trình xây dựng, quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin đất đai ở địa phương■

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai 2013.
2. Luật Đất đai 2024.
3. Tổng cục Quản lý đất đai, Báo cáo Tổng kết tình hình thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW của Ban chấp hành Trung ương khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp hóa theo hướng hiện đại, năm 2021.
4. Báo cáo Tổng kết tình hình thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW của Ban chấp hành Trung ương khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp hóa theo hướng hiện đại, năm 2021 của của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc TW.
5. Nghị quyết số 18-NQ/TW về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.
6. Bộ TN&MT, Báo cáo số 85/BC-BTNMT về đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai (Phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp) ngày 3/8/2022.
7. Lưu Văn Thịnh 2008, đề tài cấp Bộ “Nghiên cứu đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện hồ sơ địa chính phục vụ nhu cầu phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam”.