

VAI TRÒ CỦA CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (TRONG BỐI CẢNH CHUYỂN ĐỔI SỐ TẠI VIỆT NAM)

The Role of Land Databases in the Real Estate Business Activities of Enterprises (In the Context of Digital Transformation in Vietnam)

TẶNG THỊ THANH NHÀN¹

Tóm tắt: Trong tiến trình chuyển đổi số quốc gia, dữ liệu được xác định là nguồn tài nguyên quan trọng, trong đó cơ sở dữ liệu (CSDL) đất đai giữ vai trò nền tảng đối với quản lý nhà nước và sự phát triển của thị trường bất động sản. Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (BDS), dữ liệu đất đai là yếu tố đầu vào then chốt, ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định đầu tư, hiệu quả kinh doanh và khả năng quản trị rủi ro. Bài báo tập trung phân tích vai trò của CSDL đất đai trong hoạt động kinh doanh BDS của doanh nghiệp; làm rõ cơ sở lý luận, kinh nghiệm thực tiễn; đánh giá thực trạng khai thác dữ liệu đất đai tại Việt Nam hiện nay, đặc biệt là tại các Thành phố lớn; từ đó chỉ ra những tồn tại, nguyên nhân và đề xuất một số giải pháp nhằm phát huy hiệu quả CSDL đất đai trong quá trình chuyển đổi số của doanh nghiệp kinh doanh BDS, góp phần phát triển thị trường BDS minh bạch, bền vững.

Từ khóa: Cơ sở dữ liệu đất đai; chuyển đổi số; doanh nghiệp bất động sản; kinh doanh bất động sản; thị trường bất động sản.

Abstract: In the context of national digital transformation, data has been identified as a critical strategic resource, among which the land database plays a foundational role in state governance and the development of the real estate market. For real estate enterprises, land data constitutes a key input that directly influences investment decisions, business performance, and risk management capacity. This paper analyzes the role of the land database in real estate business activities, clarifies its theoretical foundations and practical experiences, and evaluates the current status of land data utilization in Vietnam, particularly in major cities. Based on this assessment, the study identifies existing limitations and their underlying causes, and proposes several solutions to enhance the effectiveness of land databases in the digital transformation process of real estate enterprises, thereby contributing to the development of a transparent and sustainable real estate market.

Keywords: Land database; digital transformation; real estate enterprises; real estate business; real estate market.

(Ngày nhận bài: 15/02/2026; ngày sửa bài: 10/03/2026; ngày duyệt đăng: 25/03/2026)

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Chuyển đổi số đang trở thành xu thế tất yếu trong phát triển kinh tế – xã hội và là động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng bền vững. Tại Việt Nam, Nghị quyết số 52-NQ/TW ngày 27/9/2019 của Bộ Chính trị về một số chủ trương, chính sách chủ động tham gia cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư [1]; Quyết định số 749/QĐ-TTg ngày 03/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt “Chương trình Chuyển

đổi số quốc gia đến năm 2025, định hướng đến năm 2030” [2], Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia [3]; Nghị quyết số 214/NQ-CP ngày 23/7/2025 của Chính phủ về ban hành Kế hoạch hành động của Chính phủ về thúc đẩy tạo lập dữ liệu phục vụ chuyển đổi số toàn diện [4]... đã xác định rõ vai trò của dữ liệu và nền tảng số trong quản

lý nhà nước cũng như hoạt động của doanh nghiệp.

Trong lĩnh vực đất đai và bất động sản, dữ liệu đất đai được coi là một trong những loại dữ liệu quan trọng nhất, có mối quan hệ chặt chẽ với nhiều ngành, lĩnh vực như xây dựng, tài chính, quy hoạch, đầu tư. Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục nhấn mạnh yêu cầu xây dựng, hoàn thiện CSDL đất đai thống nhất, đồng bộ, phục vụ quản lý nhà nước và nhu cầu khai thác

¹ Khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

của xã hội [5].

Thực tiễn cho thấy, nhiều hạn chế của thị trường BĐS Việt Nam trong thời gian qua như thiếu minh bạch thông tin, rủi ro pháp lý, tranh chấp đất đai, ách tắc trong triển khai dự án... đều có nguyên nhân liên quan đến việc thiếu hoặc chưa khai thác hiệu quả CSDL đất đai. Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, việc tiếp cận thông tin đất đai đầy đủ, chính xác và kịp thời có ý nghĩa quyết định đến hiệu quả đầu tư, kinh doanh và năng lực cạnh tranh giữa các doanh nghiệp.

Xuất phát từ những vấn đề trên, việc nghiên cứu vai trò của CSDL đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS của doanh nghiệp trong bối cảnh chuyển đổi số là cần thiết, có ý nghĩa khoa học và thực tiễn, phù hợp với định hướng nghiên cứu của lĩnh vực kinh tế xây dựng và quản lý bất động sản.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Để đánh giá thực trạng khai thác CSDL đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS, tác giả đã tiến hành khảo sát 100 doanh nghiệp kinh doanh BĐS trên toàn quốc, gồm doanh nghiệp đầu tư phát triển dự án, doanh nghiệp môi giới và doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng BĐS. Khảo sát được thực hiện trong giai đoạn 2024–2025 thông qua bảng hỏi trực tiếp và trực tuyến. Các nội dung khảo sát được đánh giá theo thang đo Likert 5 mức độ. Kết quả khảo sát được tổng hợp và xử lý bằng phương pháp thống kê mô tả, làm cơ sở cho phân tích và đánh giá trong bài báo. Phương pháp chính sử dụng trong bài báo như sau:

- Phương pháp thu thập số liệu: Số liệu thứ cấp liên quan đến thực trạng xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tại Việt Nam được thu thập từ báo cáo của Cục quản lý đất đai – Bộ Nông nghiệp và môi trường. Số liệu sơ cấp được thu thập bằng phiếu điều tra in sẵn khảo sát trực tiếp các doanh nghiệp hoặc gửi thư điện tử. Nội dung phiếu điều tra gồm thông tin cơ bản của người trả lời phiếu và các ý kiến đánh giá về vai trò, nhu cầu và mức độ khai thác CSDL đất đai của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Các tiêu chí được đánh giá theo thang đo Likert 5 cấp độ.

- Phương pháp tổng hợp, phân

tích, so sánh: Kết quả khảo sát được tổng hợp và xử lý bằng phương pháp thống kê mô tả bằng phần mềm SPSS, làm cơ sở cho phân tích và đánh giá trong bài báo.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Vai trò của CSDL đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS của doanh nghiệp

Theo điều 3, Luật đất đai 2024, CSDL quốc gia về đất đai là tập hợp các CSDL đất đai trong đó dữ liệu được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, chia sẻ, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử [5]. CSDL đất đai phản ánh đầy đủ thông tin về đất đai và tài sản gắn liền với đất.

Nội dung CSDL đất đai bao gồm: dữ liệu địa chính, điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giá đất; thống kê, kiểm kê đất đai; CSDL về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai và CSDL khác liên quan đến đất đai tại Điều 165 Luật Đất đai [5].

Trong bối cảnh chuyển đổi số, CSDL đất đai không chỉ phục vụ công tác quản lý nhà nước mà còn trở thành nguồn dữ liệu đầu vào quan trọng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Hoạt động kinh doanh BĐS của doanh nghiệp bao gồm các khâu chủ yếu như: nghiên cứu thị trường, tạo lập quỹ đất, phát triển dự án, đầu tư xây dựng, kinh doanh – chuyển nhượng và quản lý vận hành bất động sản. Mỗi khâu trong chuỗi hoạt động

này đều gắn chặt với thông tin đất đai và chịu ảnh hưởng trực tiếp từ tính đầy đủ, chính xác và kịp thời của dữ liệu đất đai.

Kết quả khảo sát cho thấy, mặc dù doanh nghiệp BĐS đánh giá cao vai trò của CSDL đất đai trong hoạt động kinh doanh, song khả năng tiếp cận và khai thác dữ liệu trên thực tế còn nhiều hạn chế, đặc biệt là các dữ liệu số hóa chuyên sâu.

Vai trò của CSDL đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS của doanh nghiệp được thể hiện qua bảng 1 sau:

Đối với các hoạt động kinh doanh chính được khảo sát, CSDL đất đai có vai trò rất quan trọng trong các khâu lựa chọn địa điểm đầu tư và pháp lý, nhưng chưa được khai thác hiệu quả trong khâu kinh doanh – tiếp thị bán hàng.

- Hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận thông tin và ra quyết định đầu tư: CSDL đất đai cung cấp thông tin về pháp lý thửa đất, quy hoạch sử dụng đất, tình trạng sử dụng đất và các hạn chế về quyền sử dụng đất. Đây là cơ sở quan trọng giúp doanh nghiệp đánh giá tính khả thi của dự án, lựa chọn địa điểm đầu tư và xây dựng phương án kinh doanh phù hợp. Việc tiếp cận thông tin đất đai đầy đủ giúp doanh nghiệp giảm thiểu rủi ro trong quá trình ra quyết định đầu tư.

- Nâng cao hiệu quả quản trị và quản lý rủi ro pháp lý: CSDL đất đai góp phần giúp doanh nghiệp kiểm soát tốt tình trạng pháp lý của quỹ đất, phát hiện sớm các vướng mắc về quyền sử dụng đất, tranh chấp hoặc hạn chế pháp lý, từ đó chủ động xây dựng các phương án xử lý phù hợp.

- Góp phần minh bạch hóa thị trường bất động sản: Việc khai thác và sử dụng CSDL đất đai giúp tăng cường

Bảng 1. Vai trò của CSDL đất đai đối với các hoạt động kinh doanh BĐS

| Hoạt động kinh doanh | Điểm TB (Tính theo thang đo 1-5) |
|--------------------------|----------------------------------|
| Nghiên cứu thị trường | 4,2 |
| Lựa chọn địa điểm đầu tư | 4,5 |
| Phát triển dự án | 4,3 |
| Quản lý rủi ro pháp lý | 4,6 |
| Định giá bất động sản | 3,9 |
| Marketing – bán hàng | 3,4 |

Nguồn: Kết quả khảo sát do tác giả thực hiện (giai đoạn 2024-2025).

tính công khai, minh bạch của thông tin thị trường BĐS. Khi doanh nghiệp và các chủ thể liên quan có thể tiếp cận thông tin đất đai một cách thuận lợi, thị trường sẽ vận hành hiệu quả hơn, hạn chế tình trạng đầu cơ, thổi giá và các hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh BĐS.

- Thúc đẩy chuyển đổi số trong doanh nghiệp kinh doanh bất động sản: CSDL đất đai là một trong những nền tảng dữ liệu quan trọng, tạo tiền đề cho doanh nghiệp kinh doanh BĐS ứng dụng các công nghệ số như hệ thống thông tin địa lý (GIS), phân tích dữ liệu lớn (Big Data), trí tuệ nhân tạo (AI), Internet vạn vật (IoT), chuỗi khối (Blockchain), thực tế ảo/thực tế tăng cường (VR/AR)... trong quản lý và kinh doanh. Qua đó, doanh nghiệp có thể nâng cao năng lực phân tích thị trường, dự báo xu hướng và tối ưu hóa hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh BĐS có đặc thù phụ thuộc lớn vào thông tin về đất đai, pháp lý dự án, quy hoạch, giá đất và biến động thị trường. Dữ liệu đầy đủ và minh bạch giúp doanh nghiệp giảm chi phí giao dịch, nâng cao chất lượng ra quyết định và hạn chế rủi ro.

Trong mô hình kinh doanh BĐS hiện đại, dữ liệu được coi là "tài sản số", là nền tảng để doanh nghiệp ứng dụng các công nghệ như GIS, BIM, Big Data, trí tuệ nhân tạo trong phân tích thị trường, quản lý dự án và kinh doanh bất động sản.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, nhiều quốc gia phát triển, CSDL đất đai được xây dựng thống nhất, công khai và dễ tiếp cận. Doanh nghiệp BĐS có thể khai thác dữ liệu đất đai thông qua các cổng thông tin điện tử, phục vụ nghiên cứu thị trường, định giá BĐS và quản lý rủi ro. Kinh nghiệm từ một số quốc gia trên thế giới cho thấy, việc hoàn thiện CSDL đất đai là điều kiện quan trọng để phát triển thị trường BĐS minh bạch và hiệu quả.

3.2. Thực trạng khai thác CSDL đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS tại Việt Nam

3.2.1. Thực trạng xây dựng CSDL đất đai
Trong những năm qua, Việt Nam đã từng bước triển khai xây dựng CSDL đất đai, đẩy mạnh số hóa hồ sơ địa chính và kết nối với các CSDL quốc gia. Nhiều địa phương đã hình thành hệ thống CSDL địa chính, bước đầu phục vụ công tác quản lý nhà nước và cung cấp thông tin cho tổ chức, cá nhân.

Theo quy định của pháp luật đất đai,

việc xây dựng CSDL đất đai được phân cấp cho Trung ương và địa phương thực hiện. Trong đó, Bộ Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm xây dựng CSDL đất đai của cấp vùng và cả nước; UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm xây dựng, hoàn thiện CSDL tại địa phương.

Theo báo cáo tổng kết kế hoạch 515/KH-BCA-BNN&MT triển khai chiến dịch làm giàu, làm sạch CSDL quốc gia về đất đai của Bộ Nông nghiệp & Môi trường, tính đến hết năm 2025, cả nước đã hoàn thành việc đo đạc lập bản đồ địa chính ở các tỷ lệ khác nhau đạt khoảng 76% diện tích tự nhiên, tương đương khoảng 25,24 triệu ha với hơn 105 triệu thửa đất.

Trên cả nước, 34/34 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã và đang xây dựng, hoàn thiện, vận hành, kết nối liên thông CSDL đất đai, cụ thể như sau:

Tổng số thửa đất đã có dữ liệu ở các định dạng khác nhau là 62.5 triệu thửa đất.

- Tổng số thửa đất đã được rà soát, bổ sung thông tin, làm đúng, làm đủ, làm sạch dữ liệu đến hiện tại là 61.7 Triệu thửa đất.

+ Tổng số thửa đất đã được làm "đúng - đủ - sạch - sống" được trên 24,4 triệu thửa đất,

+ Tổng số thửa đất đã được làm đúng, làm đủ, bổ sung và đối khớp, xác thực với CSDL quốc gia về dân cư là 37,3 triệu thửa đất;

- Đã tổ chức đối khớp, xác thực 87,4 triệu lượt dữ liệu với CSDL quốc gia về dân cư trong tổng số 62,5 triệu thửa đất [6].

3.2.2. Thực trạng khai thác dữ liệu đất đai của doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Kết quả khảo sát thực tiễn cho thấy, phần lớn doanh nghiệp kinh doanh BĐS hiện nay vẫn tiếp cận thông tin đất đai thông qua các kênh truyền thống như hồ sơ giấy, văn bản hành chính, hoặc thông tin không chính thức từ thị trường. Việc khai thác dữ liệu đất đai số hóa trong quá trình nghiên cứu thị trường, phát triển dự án và quản lý kinh doanh còn hạn chế.

Một số doanh nghiệp lớn đã bước đầu ứng dụng dữ liệu số trong quản lý quỹ đất, quản lý dự án và kinh doanh, song phạm vi còn hẹp, chưa khai thác hết tiềm năng của CSDL đất đai.

Tuy nhiên, mức độ hoàn thiện và khả năng khai thác CSDL đất đai giữa các địa phương và giữa các doanh nghiệp còn chưa đồng đều. Một số dữ liệu chưa được cập nhật kịp thời; thông tin về đất đai chưa được công khai đầy đủ; tính liên thông, chia sẻ dữ liệu còn hạn chế; thủ tục tiếp cận dữ liệu còn phức tạp gây mất thời gian; thiếu hướng dẫn rõ ràng từ các cơ quan quản lý và chi phí tiếp cận còn cao.

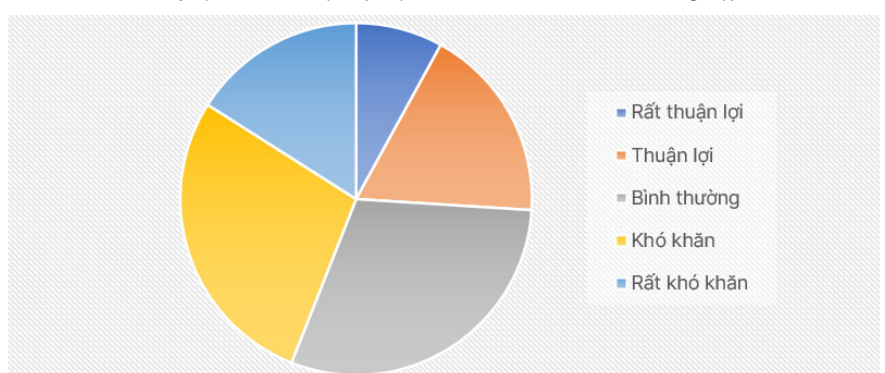
Bên cạnh đó, nhiều doanh nghiệp BĐS chưa có đủ năng lực công nghệ và nhân lực để khai thác hiệu quả dữ liệu đất đai trong quá trình chuyển đổi số.

Bảng 2. Mức độ tiếp cận CSDL đất đai của doanh nghiệp BĐS

| Mức độ tiếp cận | Số doanh nghiệp khảo sát | Tỷ lệ (%) |
|-----------------|--------------------------|------------|
| Rất thuận lợi | 8 | 8,0 |
| Thuận lợi | 18 | 18,0 |
| Bình thường | 30 | 30,0 |
| Khó khăn | 28 | 28,0 |
| Rất khó khăn | 16 | 16,0 |
| Tổng | 100 | 100 |

Nguồn: Kết quả khảo sát do tác giả thực hiện (giai đoạn 2024-2025).

Hình 1. Tỷ lệ (%) mức độ tiếp cận CSDL đất đai của doanh nghiệp BĐS



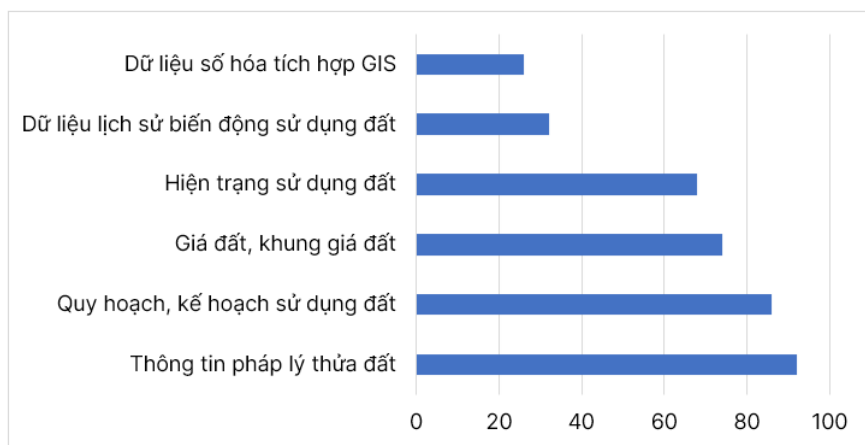
Theo kết quả khảo sát, bên cạnh 26% doanh nghiệp có khả năng tiếp cận CSDL đất đai thuận lợi thì có 44% doanh nghiệp gặp khó khăn khi tiếp cận dữ liệu đất đai, cho thấy khả năng khai thác CSDL đất đai phục vụ kinh doanh BĐS còn hạn chế. Các loại dữ liệu mà doanh nghiệp kinh doanh BĐS khai thác và mức độ sử dụng được đánh giá theo bảng 3 sau:

Bảng 3. Các loại dữ liệu đất đai doanh nghiệp thường sử dụng

| Loại dữ liệu đất đai | Tỷ lệ doanh nghiệp sử dụng (%) |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Thông tin pháp lý thửa đất | 92 |
| Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất | 86 |
| Giá đất, khung giá đất | 74 |
| Hiện trạng sử dụng đất | 68 |
| Dữ liệu lịch sử biến động sử dụng đất | 32 |
| Dữ liệu số hóa tích hợp GIS | 26 |

Nguồn: Kết quả khảo sát do tác giả thực hiện (giai đoạn 2024-2025).

Hình 2. Tỷ lệ (%) các loại dữ liệu đất đai doanh nghiệp thường sử dụng



Kết quả khảo sát trên cho thấy các doanh nghiệp kinh doanh BĐS chủ yếu khai thác thông tin đất đai cơ bản, trong khi các dữ liệu chuyên sâu còn ít được sử dụng.

Tại một số địa phương có hệ thống CSDL đất đai tương đối hoàn thiện, doanh nghiệp BĐS có điều kiện thuận lợi hơn trong việc tiếp cận thông tin quy hoạch, pháp lý dự án, từ đó rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư và giảm thiểu rủi ro. Ngược lại, tại những địa phương chưa hoàn thiện CSDL, doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận thông tin, làm gia tăng chi phí và rủi ro trong kinh doanh.

3.3. Đánh giá những tồn tại và nguyên nhân chủ yếu trong việc tiếp cận và khai thác CSDL đất đai của doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Trong bối cảnh chuyển đổi số quốc gia và yêu cầu minh bạch hóa thị trường bất động sản, CSDL đất đai giữ vai trò đặc biệt quan trọng đối với hoạt động đầu tư, phát triển dự án và

quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Tuy nhiên, trên thực tế, việc tiếp cận và khai thác nguồn dữ liệu này vẫn còn nhiều hạn chế.

Thứ nhất, CSDL đất đai chưa được hoàn thiện đồng bộ, thống nhất trên phạm vi toàn quốc. Việc chưa chuẩn hóa đồng bộ về cấu trúc dữ liệu, phần mềm quản lý và quy trình vận hành gây khó khăn cho doanh nghiệp khi thực hiện tra cứu hoặc đánh giá quỹ đất trên diện rộng. Điều này làm giảm tính minh bạch và hạn chế khả năng phân tích thị trường một cách toàn diện.

Thứ hai, cơ chế chia sẻ, khai thác dữ liệu đất đai đối với doanh nghiệp còn hạn chế, thủ tục tiếp cận dữ liệu còn phức tạp. Một số loại thông tin yêu cầu văn bản đề nghị, xác nhận mục đích sử dụng và chờ phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền. Thời gian giải quyết có thể kéo dài, ảnh hưởng đến tiến độ chuẩn bị đầu tư và ra quyết định kinh doanh. Bên

cạnh đó, phạm vi dữ liệu được cung cấp đôi khi chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu phân tích chuyên sâu của doanh nghiệp, đặc biệt là dữ liệu liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tình trạng pháp lý dự án và thông tin giá đất thị trường.

Thứ ba, nhiều doanh nghiệp BĐS chưa có đủ năng lực công nghệ và nhân lực để khai thác hiệu quả dữ liệu đất đai. Việc khai thác CSDL đất đai đòi hỏi doanh nghiệp phải có hệ thống công nghệ thông tin phù hợp, phần mềm phân tích dữ liệu, cũng như đội ngũ nhân sự am hiểu pháp luật đất đai và kỹ năng xử lý dữ liệu số. Phần lớn doanh nghiệp vừa và nhỏ trong lĩnh vực BĐS vẫn hoạt động theo phương thức truyền thống, phụ thuộc nhiều vào kinh nghiệm cá nhân và thông tin thu thập thủ công. Khả năng ứng dụng công nghệ như GIS, phân tích dữ liệu lớn (Big Data) hay tích hợp dữ liệu vào hệ thống quản trị doanh nghiệp còn hạn chế. Điều này khiến dữ liệu đất đai chưa thực sự trở thành công cụ hỗ trợ ra quyết định chiến lược mà mới dừng lại ở mức tham khảo thông tin.

Thứ tư, khung pháp lý liên quan đến dữ liệu đất đai và chuyển đổi số trong lĩnh vực BĐS còn chưa đồng bộ. Sự liên thông giữa các quy định của pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật về dữ liệu và chuyển đổi số vẫn chưa thực sự hoàn chỉnh. Một số quy định về bảo mật, chia sẻ dữ liệu, trách nhiệm cung cấp thông tin giữa các cơ quan nhà nước còn thiếu hướng dẫn chi tiết. Điều này dẫn đến tâm lý thận trọng trong việc chia sẻ dữ liệu, làm hạn chế tính mở và khả năng khai thác thông tin phục vụ hoạt động kinh doanh hợp pháp của doanh nghiệp. Ngoài ra, các tiêu chuẩn kỹ thuật, chuẩn dữ liệu và cơ chế kết nối với các CSDL quốc gia khác (như dân cư, thuế, quy hoạch xây dựng...) chưa được triển khai đồng bộ, làm giảm hiệu quả tích hợp và khai thác liên ngành.

Trong quá trình khai thác và sử dụng CSDL đất đai, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS gặp nhiều khó khăn, không chỉ đến từ nguồn dữ liệu, mà còn từ năng lực nội tại của doanh nghiệp. Cụ thể như bảng 4 sau:

Bảng 4. Những khó khăn của doanh nghiệp khi tiếp cận và khai thác CSDL đất đai

| Khó khăn | Tỷ lệ DN (%) |
|---|--------------|
| Dữ liệu chưa đầy đủ, thiếu cập nhật | 72 |
| Khó tiếp cận dữ liệu chính thức | 66 |
| Thiếu nhân lực có kỹ năng khai thác dữ liệu | 58 |
| Chi phí tiếp cận dữ liệu cao | 46 |
| Hệ thống dữ liệu chưa liên thông | 62 |

Nguồn: Kết quả khảo sát do tác giả thực hiện (giai đoạn 2024-2025).

Mặc dù CSDL đất đai đang từng bước được hoàn thiện, song việc tiếp cận và khai thác dữ liệu của doanh nghiệp kinh doanh BĐS vẫn còn nhiều rào cản cả về kỹ thuật, thể chế và năng lực nội tại. Điều này có tác động rất lớn đến hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp Bất động sản.

Bảng 5. Tác động của CSDL đất đai đến hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp

| Nội dung đánh giá | Điểm TB |
|---------------------------------------|---------|
| Giảm rủi ro pháp lý | 4,4 |
| Rút ngắn thời gian chuẩn bị dự án | 4,1 |
| Giảm chi phí giao dịch | 3,8 |
| Nâng cao chất lượng quyết định đầu tư | 4,3 |
| Nâng cao năng lực cạnh tranh | 4,0 |

Nguồn: Kết quả khảo sát do tác giả thực hiện (giai đoạn 2024-2025).

Số liệu bảng 5 cho thấy CSDL đất đai tác động tích cực và ở mức độ khá cao đến hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản, với các điểm trung bình dao động từ 3,8 đến 4,4 trên thang đo 5 mức. Điều này phản ánh nhận thức tương đối rõ ràng của doanh nghiệp về vai trò hỗ trợ của dữ liệu đất đai trong hoạt động đầu tư và quản trị doanh nghiệp.

Như vậy, các nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ hạn chế về nguồn lực đầu tư cho xây dựng CSDL đất đai;

sự chồng chéo trong quản lý dữ liệu giữa các ngành, lĩnh vực; nhận thức và năng lực chuyển đổi số của doanh nghiệp còn hạn chế; cùng với đó là các quy định pháp lý về khai thác dữ liệu chưa theo kịp yêu cầu thực tiễn.

3.4. Giải pháp phát huy vai trò của CSDL đất đai đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS

3.4.1. Giải pháp đối với Nhà nước

Tiếp tục hoàn thiện CSDL đất đai thống nhất, đồng bộ trên phạm vi toàn quốc; đẩy mạnh kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa các ngành, lĩnh vực liên quan đến bất động sản. Hoàn thiện khung pháp lý về quản lý, khai thác và chia sẻ dữ liệu đất đai, vừa tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận dữ liệu phục vụ hoạt động kinh doanh, vừa bảo đảm an toàn thông tin và quyền lợi của các chủ thể liên quan.

3.4.2. Giải pháp đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS

Doanh nghiệp kinh doanh BĐS cần chủ động đầu tư hạ tầng công nghệ thông tin, xây dựng hệ thống quản trị dữ liệu nội bộ; đào tạo nguồn nhân lực có khả năng tiếp cận công nghệ mới và kỹ năng sử dụng công nghệ thông tin nhạy bén; từng bước tích hợp dữ liệu đất đai và nhà ở vào quy trình nghiên cứu thị trường, phát triển dự án và kinh doanh BĐS nhằm nâng cao hiệu quả và năng lực cạnh tranh trên thị trường.

Bảng 6. Định hướng đầu tư khai thác dữ liệu đất đai của doanh nghiệp kinh doanh BĐS

| Định hướng | Tỷ lệ DN (%) |
|--|--------------|
| Đầu tư hệ thống quản lý dữ liệu nội bộ | 64 |
| Tăng cường khai thác CSDL đất đai quốc gia | 72 |
| Ứng dụng GIS, bản đồ số | 48 |
| Ứng dụng Big Data, AI | 22 |
| Chưa có kế hoạch cụ thể | 18 |

Nguồn: Kết quả khảo sát do tác giả thực hiện (giai đoạn 2024-2025).

Thông qua kết quả khảo sát, cho thấy các doanh nghiệp kinh doanh BĐS có nhu cầu rất lớn trong việc khai thác, sử dụng CSDL đất đai và ứng

dụng công nghệ số trong các khâu kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, mức độ sẵn sàng về công nghệ còn chênh lệch giữa các doanh nghiệp. Ngoại trừ một số doanh nghiệp lớn đã sẵn sàng đầu tư xây dựng hệ thống quản lý dữ liệu của riêng doanh nghiệp trên nền tảng CSDL đất đai, nhà ở quốc gia và ứng dụng các công nghệ BĐS trong quản lý, kinh doanh BĐS, thì một bộ phận những doanh nghiệp nhỏ chưa có kế hoạch cụ thể.

Để đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh BĐS cần tăng cường phối hợp giữa cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp và các tổ chức nghiên cứu trong việc khai thác, sử dụng dữ liệu đất đai; thúc đẩy các mô hình hợp tác công – tư trong xây dựng và khai thác CSDL phục vụ phát triển thị trường BĐS.

4. KẾT LUẬN

CSDL đất đai giữ vai trò nền tảng trong hoạt động kinh doanh BĐS của doanh nghiệp, đặc biệt trong bối cảnh chuyển đổi số và yêu cầu phát triển thị trường BĐS minh bạch, bền vững. Việc hoàn thiện và khai thác hiệu quả CSDL đất đai không chỉ giúp doanh nghiệp nâng cao hiệu quả kinh doanh và quản trị rủi ro, mà còn góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai và bất động sản. Trong thời gian tới, cần có sự phối hợp đồng bộ giữa Nhà nước và doanh nghiệp nhằm phát huy tối đa vai trò của CSDL đất đai trong phát triển kinh tế xây dựng và thị trường BĐS tại Việt Nam.

Những kết quả khảo sát của tác giả phù hợp với các đánh giá trong các báo cáo của Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường về thực trạng khai thác CSDL đất đai phục vụ phát triển thị trường BĐS hiện nay.



TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Bộ Chính trị (2019). *Nghị quyết số 52-NQ/TW ngày 27/9/2019 về một số chủ trương, chính sách chủ động tham gia cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư* [Resolution No. 52-NQ/TW dated September 27, 2019 on guidelines and policies for active participation in the Fourth Industrial Revolution]. (in Vietnamese).
- [2] Thủ tướng Chính phủ (2020). *Quyết định số 749/QĐ-TTg ngày 03/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt "Chương trình Chuyển đổi số quốc gia đến năm 2025, định hướng đến năm 2030"* [Decision No. 749/QĐ-TTg dated June 03, 2020 of the Prime Minister approving the "National Digital Transformation Program to 2025, with a vision to 2030"]. (in Vietnamese).
- [3] Bộ Chính trị (2024). *Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia* [Resolution No. 57-NQ/TW dated December 22, 2024 of the Politburo on breakthroughs in science, technology, innovation, and national digital transformation]. (in Vietnamese).
- [4] Chính phủ (2025). *Nghị quyết số 214/NQ-CP ngày 23/7/2025 của Chính phủ về ban hành Kế hoạch hành động của Chính phủ về thúc đẩy tạo lập dữ liệu phục vụ chuyển đổi số toàn diện* [Resolution No. 214/NQ-CP dated July 23, 2025 of the Government on issuing the Government Action Plan on promoting data creation for comprehensive digital transformation]. (in Vietnamese).
- [5] Quốc hội (2024). *Luật Đất đai năm 2024* [Land Law 2024]. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội. (in Vietnamese).
- [6] Bộ Nông nghiệp & Môi trường (2025). *Báo cáo tổng kết kế hoạch 515/KH-BCA-BNN&MT: Kế hoạch triển khai chiến dịch làm giàu, làm sạch CSDL quốc gia về đất đai* [Summary report of Plan 515/KH-BCA-BNN&MT: Plan to implement the campaign to enrich and clean the national land database]. (in Vietnamese).

