



Chuyển đổi số trong thủ tục hành chính về đất đai - Lợi ích cho các doanh nghiệp phát triển

NGUYỄN THỊ LÝ, PHẠM THỊ MINH THỦY, LƯU LÊ HƯỜNG,
ĐINH THU TRANG, TÔ NGỌC VŨ

Viện Chiến lược, Chính sách nông nghiệp và môi trường

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Việc thực hiện thủ tục hành chính (TTHC) đất đai của doanh nghiệp là một trong các yếu tố để đánh giá chỉ số “tiếp cận đất đai và sự ổn định trong sử dụng đất - là một trong 10 chỉ số để VCCI đánh giá năng lực cạnh tranh của các địa phương trong việc thu hút đầu tư thông qua Chỉ số Năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI). Bên cạnh đó, TTHC đất đai cũng là một trong những tiêu chí để đánh giá hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh ở Việt Nam (PAPI). Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy “Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất phát triển chưa ổn định, minh bạch, bền vững, tiềm ẩn nhiều rủi ro; thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp chậm phát triển. Cải cách hành chính trong quản lý đất đai còn chậm, chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn; việc tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp nhỏ và vừa còn khó khăn. Công tác đăng ký, thống kê đất đai, đặc biệt là đăng ký biến động đất đai chưa thực hiện nghiêm, vẫn còn tình trạng những nhiều, gây phiền hà cho người dân, doanh nghiệp” [6]. Do đó, chuyển đổi số (CĐS) trong thực hiện TTHC có vai trò rất quan trọng và mang lại nhiều lợi ích cho các tổ chức, cá nhân. Thông qua CĐS, quy trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ của người dân công khai, minh bạch hơn. Đồng thời, giảm thiểu thời gian thực hiện hồ sơ, giảm chi phí cho cả cơ quan nhà nước và công dân so với việc thực hiện thủ tục thủ công...

Tại Việt Nam, những thông tin về đăng ký đất đai chưa được thu thập và quản lý sử dụng một cách đầy đủ, thiếu đồng bộ. Do không tiếp cận được với các thông tin về đất đai cho nên dẫn đến việc thu hồi đất đai cũng bị chậm trễ và ảnh hưởng đến tiến độ của các dự án, gây hạn chế về tiếp cận tài chính, nguồn vốn vay của các doanh nghiệp. Bởi vậy, cần thực hiện công khai, minh bạch thông tin đất đai là nền tảng để bước vào kỷ nguyên CĐS bằng cách xây dựng cơ sở đăng ký các thông tin cơ bản và xây dựng hệ thống sinh thái mà người dân, doanh nghiệp có thể tiếp cận được các thông tin đó để nâng cao chỉ số GDP, phát triển kinh tế - xã hội. Công khai thông tin đất đai là nền tảng để bước vào kỷ nguyên CĐS.

2. THỰC TRẠNG THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP THỜI GIAN QUA

Theo báo cáo APCI 2021, những nỗ lực về cải cách TTHC năm 2020-2021 trong lĩnh vực đất đai đã thể hiện thông qua việc giảm đáng kể các thủ tục không cần thiết trong giao đất, cho thuê đất và đăng ký, cấp giấy chứng nhận. Để thực hiện một TTHC trong nhóm đất đai, trung bình mỗi doanh nghiệp phải bỏ ra 36,6 giờ, chi phí trực tiếp là khoảng 3,1 triệu đồng [1]. Mặc dù không có sự khác biệt đáng kể về chi phí trực tiếp qua các năm, nhưng chi phí thời gian của doanh nghiệp dành cho các TTHC đất đai tăng lên đáng kể. Ngoài ra, mức độ phổ biến về chi phí không chính thức trong các TTHC về đất đai cũng có xu hướng tăng lên là những tín hiệu về việc cần phải đẩy mạnh dịch vụ công trực tuyến và chia sẻ cơ sở dữ liệu về đất đai.

Theo nghiên cứu của Hội đồng tư vấn cải cách TTHC của Thủ tướng Chính phủ trong Báo cáo APCI 2021 khảo sát cho thấy, tỷ trọng chi phí thời gian và chi phí trực tiếp của nhóm TTHC đất đai như sau: chi phí thời gian chiếm 31% và chi phí trực tiếp chiếm 69% trong tổng chi phí trực tiếp để thực hiện một TTHC đất đai. Tuy nhiên, so sánh với các năm trước, thời gian chuẩn bị hồ sơ cho các TTHC về đất đai có xu hướng ngày càng kéo dài hơn (APCI năm 2019 là 6,5 giờ, APCI năm 2020 là 9,2 giờ) [1]. Lý do của việc thời gian kéo dài hơn này vẫn nằm ở các khâu là làm việc với UBND địa phương nơi có đất để thực hiện xác nhận tình trạng không có tranh chấp quyền sở hữu đất đai, tài sản và làm việc với văn phòng đăng ký đất đai để trích lục bản đồ địa chính/trích đo bản đồ địa chính khu đất. Việc làm việc với UBND địa phương và/hoặc văn phòng đăng ký đất đai là những TTHC con nằm trong các TTHC về cấp mới, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất. Thời gian làm việc với UBND địa phương nơi có đất để thực hiện xác nhận tình trạng không có tranh chấp quyền sở hữu/sử dụng đất đai là khoảng nửa ngày làm việc và có thể dao động đến 1,5 ngày do phải đi lại nhiều lần. Các trường hợp khu đất chưa có bản đồ địa chính sẽ phải thực hiện trích đo địa chính. Thủ tục này yêu cầu cán bộ địa chính phải thực hiện đo đạc



thực địa, do đó doanh nghiệp sẽ có thể mất nhiều thời gian và phải chi trả nhiều hơn. Doanh nghiệp sẽ phải cử người tiếp đón cán bộ địa chính ở quá trình đo đạc thực địa, trung bình khoảng 1-2 giờ làm việc. Chi phí trích đo địa chính có thể lên đến vài triệu đồng tùy theo quy định của địa phương và diện tích khu đất, có thể bao gồm cả chi phí không chính thức để “bôi dưỡng” cho cán bộ địa chính.

Theo Nghị quyết số 02/NQ-CP của Chính phủ ngày 10/1/2022 về tiếp tục thực hiện những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2022, APCI 2022 đánh giá nhóm TTHC đất đai thì để thực hiện một TTHC trong nhóm đất đai, trung bình mỗi doanh nghiệp phải bỏ ra 32,2 giờ, chi phí trực tiếp là khoảng 3,8 triệu đồng [1]. Các bước thực hiện liên quan đến chuẩn bị và hoàn thiện hồ sơ vẫn là gánh nặng đối với doanh nghiệp, với các thủ tục “con” còn tồn tại do hệ thống cơ sở dữ liệu về đất đai vẫn chưa được hoàn thiện và ứng dụng rộng rãi, không có sự liên thông giữa cơ quan quản lý đất đai các cấp. Việc thực hiện dịch vụ công trực tuyến đối với các TTHC về đất đai vẫn ở mức khiêm tốn (5% doanh nghiệp đã thực hiện nộp hồ sơ trực tuyến và 1% doanh nghiệp cho biết đã nhận kết quả trực tuyến) và doanh nghiệp vẫn chưa thể hiện thanh toán nghĩa vụ thuế đối với giao dịch đất đai trực tuyến.

Bên cạnh đó, khâu chuẩn bị hồ sơ và hoàn thiện bổ sung hồ sơ của các TTHC về đất đai vẫn là gánh nặng đối với doanh nghiệp, đặc biệt ở các thủ tục “con” như làm việc với UBND địa phương nơi có đất để thực hiện xác nhận tình trạng không có tranh chấp quyền sử dụng đất đai, tài sản và làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai để trích lục bản đồ địa chính/trích đo bản đồ địa chính khu đất. Nguyên nhân chính của việc vẫn tồn tại những thủ tục “con” như trên là do hệ thống cơ sở dữ liệu về đất đai vẫn chưa được hoàn thiện và ứng dụng rộng rãi, không có sự liên thông giữa cơ quan quản lý đất đai các cấp. Nguyên nhân chính của việc xử lý thủ tục kéo dài nằm ở khó khăn do xác minh, thẩm định nguồn gốc đất phức tạp [1].

Theo khảo sát PCI năm 2022 [2], thời gian giải quyết hồ sơ đất đai dài hơn so với quy định là vướng mắc mà nhiều doanh nghiệp gặp phải nhất, chiếm 60,81%. Những vướng mắc phổ biến khác gồm tình trạng mất nhiều thời gian để xác định giá trị quyền sử dụng đất (30,02%), quy trình giải quyết hồ sơ đất đai không đúng so với quy định (29,31%), không nhận được hướng dẫn đầy đủ từ cán bộ giải quyết TTHC (29,15%) và giá đất không đúng với nội dung được niêm yết hoặc văn bản quy định (14,73%).

Những con số trên cho thấy doanh nghiệp vẫn gặp nhiều khó khăn trong thực hiện các TTHC liên quan đất đai, tức là gặp trở ngại trong tiếp cận đất đai.

3. NHỮNG ĐỔI MỚI CỦA CHÍNH SÁCH VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ĐẤT ĐAI HIỆN NAY

Mới đây, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai được ban hành đã rút ngắn TTHC trong lĩnh vực đất đai, bỏ 11 TTHC (tương đương 16,67%), bỏ 8/24 (tương đương 33,33%) điều kiện kinh doanh thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai và sửa đổi, bổ sung các quy định về đảm bảo quy định về cắt giảm các TTHC. Số ngày giải quyết TTHC giảm 27,84%; giảm thời gian giải quyết TTHC về đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất đi 44 ngày, còn lại 381 ngày. Giảm TTHC về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đi 3/39 thủ tục (giảm 7,7%). Đặc biệt, đối với cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, đã loại bỏ 3/8 giấy tờ của các TTHC. Người sử dụng đất không cần phải thực hiện chỉnh lý hồ sơ, giấy tờ về đất đai mà thực hiện đồng thời khi người sử dụng đất thực hiện TTHC; không cần nộp xác nhận về tình trạng không tranh chấp; sự phù hợp quy hoạch; tính ổn định trong sử dụng đất.

Theo Quyết định số 2304/QĐ-BNNMT ngày 23/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường, tổng số TTHC trong lĩnh vực đất đai gồm 48 thủ tục, trong đó: TTHC cấp Trung ương gồm 2 thủ tục; TTHC cấp tỉnh gồm 32 thủ tục và TTHC cấp xã gồm 14 thủ tục. Trong đó, thủ tục về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất gồm 27 TTHC: 21 TTHC cấp tỉnh và 6 TTHC cấp xã. Như vậy so với Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 1/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thì giảm tất cả 18 thủ tục: giảm 10 TTHC cấp tỉnh và giảm 8 TTHC cấp xã.

Trong thời gian thực hiện các TTHC cũng được cắt giảm. Cụ thể: Giảm 5 ngày trong thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Giảm 13 ngày đối với thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa; Giảm 5 ngày đối với thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử



dụng đất; Giảm 3 ngày đối với đối với thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã; Giảm 30 ngày đối với thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai; Giảm 50 ngày đối với thủ tục giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân, công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở...

Hiện nay, chính sách của Việt Nam đang hướng đến đẩy mạnh cải cách hành chính, CDS và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai. Cụ thể, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định về hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai. Theo đó, quy định rõ trách nhiệm Trung ương và địa phương trong việc đảm bảo đến năm 2025 hoàn thành quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương; kết nối liên thông với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác như cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu thuế, cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản...; tăng cường thực hiện dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai.

4. ĐẨY MẠNH CẢI CÁCH HÀNH CHÍNH, CHUYỂN ĐỔI SỐ VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Để thực hiện mục tiêu hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông; hoàn thành kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai bảo đảm tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, cần đẩy mạnh cải cách hành chính, CDS bằng các giải pháp sau:

Một là, tiếp tục thực hiện cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai; đẩy mạnh phân cấp trong việc quy định trình tự, TTHC về đất đai và gắn với trách nhiệm giải quyết của từng cấp chính quyền địa phương; giảm đầu mối, giảm trung gian, gắn với cải cách hành chính, giảm phiền hà, tiêu cực.

Hai là, đẩy mạnh CDS trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; xây dựng và hoàn thiện đúng tiến độ hệ

thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương, đảm bảo mọi người dân được tiếp cận thông tin về quản lý, quy hoạch và sử dụng đất.

Ba là, thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước.

Bốn là, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát đối ngũ cán bộ, công chức thực thi nhiệm vụ trong quản lý đất đai; xử lý nghiêm các trường hợp cán bộ vi phạm pháp luật, lợi dụng công vụ, lợi dụng chính sách về đất đai để trục lợi, nhũng nhiễu, gây phiền hà cho người dân và các tổ chức.

Năm là, tiếp tục hoàn thiện, nâng cao năng lực các tổ chức dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai.

Sáu là, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ hiện đại trong quản lý đất đai.

5. KẾT LUẬN

Pháp luật về đất đai có ảnh hưởng rất lớn đến đời sống kinh tế - xã hội, điều chỉnh những quan hệ xã hội phức tạp, có liên quan trực tiếp đến quyền, lợi ích của người dân và doanh nghiệp. Để phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội cần có những thay đổi đột phá trong ứng dụng khoa học và công nghệ vào trong công tác quản lý đất đai của Nhà nước, trong đó có TTHC về đất đai, góp phần tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận đất đai một cách dễ dàng, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế đất nước■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo cáo APCI 2021, 2022.
2. Báo cáo PCI 2022.
3. Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
4. Quyết định số 2304/QĐ-BNNMT ngày 23/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố TTHC lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.
5. Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 1/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc công bố TTHC trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ.
6. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương 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.