

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT
KHOA TRẮC ĐỊA – BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
BỘ MÔN ĐỊA CHÍNH

TS. PHẠM THẾ HUYNH

BÁO CÁO HỌC THUẬT
ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN
ĐỊA PHƯƠNG 2 CẤP ĐẾN CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH

HÀ NỘI - 2025

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết.....	1
2. Mục đích.....	2
3. Nội dung, yêu cầu và nhiệm vụ của đề tài	2
3.1. Nội dung nghiên cứu của đề tài	2
3.2. Yêu cầu của đề tài.....	3
3.3. Nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài	3
4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	4
4.1. Ý nghĩa khoa học	4
4.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	4
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH	6
1.1. Căn cứ khoa học.....	6
1.1.1. Cơ sở lý luận.....	6
1.1.2. Cơ sở khoa học	7
1.1.3. Một số vấn đề cơ bản liên quan đến xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính	9
1.2. Căn cứ pháp lý	14
1.2.1. Giai đoạn 2020 đến trước 01/8/2024:	14
1.2.2. Giai đoạn 01/8/2024 đến 30/6/2025	15
1.2.3. Giai đoạn từ 01/7/2025	15
1.3. Căn cứ thực tiễn	16
1.3.1. Tổng quan về xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên thế giới	16
1.3.2. Tổng quan về xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại Việt Nam	17
CHƯƠNG 2. ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN	
ĐỊA PHƯƠNG HAI CẤP ĐẾN CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH	19
2.1. Khái quát chung về mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và mối quan hệ với cơ sở dữ liệu địa chính	19
2.2. Ảnh hưởng của mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đến cấu trúc không gian của cơ sở dữ liệu địa chính.....	20
2.2.1. Thay đổi trong quản lý địa giới hành chính và tác động đến bản đồ địa chính.....	20
2.2.2. Ảnh hưởng đến số tờ bản đồ địa chính	20
2.2.3. Đánh giá tác động	21

2.3. Ảnh hưởng của mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đến dữ liệu thuộc tính thửa đất.....	21
2.3.1. Thay đổi cấu trúc thông tin địa chỉ thửa đất	21
2.3.2. Tác động đến việc cập nhật và chỉnh lý dữ liệu	21
2.3.3. Đánh giá tác động	21
2.4. Ảnh hưởng của mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đến dữ liệu địa chỉ thường trú của người sử dụng đất	22
2.4.1. Mối quan hệ giữa dữ liệu địa chính và dữ liệu dân cư	22
2.4.2. Tác động của việc thay đổi địa chỉ hành chính đến cơ sở dữ liệu địa chính.....	22
2.5. Ảnh hưởng của việc không còn cấp huyện đến phân nhiệm chức năng trong quản lý cơ sở dữ liệu địa chính	23
2.5.1. Thay đổi về mô hình tổ chức quản lý đất đai	23
2.5.2. Vai trò mới của cấp tỉnh trong quản lý cơ sở dữ liệu địa chính	23
2.5.3. Vai trò trực tiếp của cấp xã trong khai thác và cập nhật dữ liệu	23
2.5.4. Đánh giá tác động	24
2.6. Ảnh hưởng của việc sáp nhập Sở Tài nguyên và Môi trường vào Sở Nông nghiệp và Môi trường đến công tác quản lý cơ sở dữ liệu địa chính.....	24
2.6.1. Bối cảnh và mục tiêu của việc sáp nhập	24
2.6.2. Tác động tích cực đến công tác quản lý dữ liệu	24
2.6.3. Những thách thức đặt ra.....	25
2.7. Ảnh hưởng của Luật Đất đai năm 2024 đến việc xây dựng, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính.....	25
2.7.1. Quan điểm mới của Luật Đất đai 2024 về cơ sở dữ liệu đất đai	25
2.7.2. Yêu cầu cập nhật biến động kịp thời trong môi trường điện tử.....	25
2.7.3. Tác động đến tổ chức quản lý cơ sở dữ liệu địa chính	26
2.8. Ảnh hưởng của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP đến cấu trúc và nội dung cơ sở dữ liệu địa chính	26
2.8.1. Chuẩn hóa cấu trúc dữ liệu địa chính	26
2.8.2. Ảnh hưởng đến việc thay đổi số tờ bản đồ địa chính và số thửa đất	26
2.9. Ảnh hưởng của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đến phân cấp, phân quyền trong quản lý dữ liệu địa chính	27
2.9.1. Phân quyền trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai	27
2.9.2. Tác động đến việc cập nhật và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính	27

2.9.3. Vai trò kiểm soát của cấp tỉnh	28
2.10. Đánh giá tổng hợp	28
2.10.1. Tác động tích cực.....	28
2.10.2. Những vấn đề đặt ra.....	28
2.10.3. Nhận xét chung	28
CHƯƠNG 3. NHỮNG TỒN TẠI, HẠN CHẾ VÀ GIẢI PHÁP CẬP NHẬT	
CHỈNH LÝ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH.....	29
3.1. Những tồn tại, hạn chế	29
3.1.1 Tồn tại, hạn chế về tính thống nhất của dữ liệu địa chính	29
3.1.2. Tồn tại trong công tác cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai.....	29
3.1.3. Hạn chế trong công tác quản lý lịch sử dữ liệu địa chính.....	30
3.1.4. Những hạn chế trong tổ chức bộ máy và phân công nhiệm vụ	30
3.1.5. Hạn chế về hạ tầng công nghệ thông tin và phần mềm quản lý	31
3.1.6. Nguyên nhân của các tồn tại, hạn chế.....	31
3.1.7. Nhận xét tổng hợp.....	32
3.2. Giải pháp cập nhật và chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính	32
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện khung pháp lý và quy trình nghiệp vụ.....	32
3.2.2. Giải pháp về tổ chức bộ máy và phân công nhiệm vụ.....	33
3.2.3. Giải pháp về kỹ thuật và chuẩn hóa dữ liệu địa chính.....	34
3.2.4. Giải pháp về hạ tầng công nghệ thông tin và phần mềm quản lý.....	35
3.2.5. Giải pháp về khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính	36
3.2.6. Đánh giá tổng hợp tác động của hệ thống giải pháp.....	36
KẾT LUẬN	37
TÀI LIỆU THAM KHẢO	38

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết

Việc tổ chức chính quyền địa phương theo mô hình hai cấp là một chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước nhằm tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Trong bối cảnh đó, lĩnh vực quản lý đất đai – một lĩnh vực có tính liên ngành, liên cấp và gắn chặt với quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất – chịu tác động trực tiếp và sâu sắc từ sự thay đổi mô hình tổ chức chính quyền địa phương.

Luật Đất đai năm 2024 cùng các nghị định hướng dẫn thi hành đã đặt ra yêu cầu mới đối với việc xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính theo hướng tập trung, thống nhất, cập nhật kịp thời và liên thông giữa các cấp chính quyền. Trong khi đó, việc chuyển đổi từ mô hình chính quyền địa phương ba cấp sang hai cấp kéo theo sự điều chỉnh về thẩm quyền quản lý, phân công trách nhiệm, quy trình xử lý hồ sơ đất đai và phương thức cập nhật, chỉnh lý thông tin địa chính. Nếu không được đánh giá đầy đủ và kịp thời, quá trình chuyển đổi này có thể làm phát sinh nguy cơ gián đoạn dữ liệu, chồng chéo thông tin, sai lệch hồ sơ hoặc làm giảm hiệu quả khai thác cơ sở dữ liệu đất đai.

Thực tiễn triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp tại nhiều địa phương cho thấy, cơ sở dữ liệu địa chính đang đứng trước nhiều thách thức như: sự chưa đồng bộ giữa các hệ thống phần mềm chuyên ngành; việc phân tán hoặc thay đổi đầu mối cập nhật dữ liệu; năng lực vận hành hệ thống thông tin đất đai của đội ngũ cán bộ cấp cơ sở còn chưa đồng đều; cũng như yêu cầu đảm bảo an toàn, bảo mật và tính pháp lý của dữ liệu trong môi trường số. Những vấn đề này nếu không được nhận diện và xử lý kịp thời sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, giải quyết tranh chấp và cung cấp thông tin đất đai cho người dân, doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, việc nghiên cứu, đánh giá một cách khoa học và toàn diện ảnh hưởng của mô hình chính quyền địa phương hai cấp đối với cơ sở dữ liệu địa chính là hết sức cần thiết. Kết quả nghiên cứu không chỉ góp phần làm rõ những tác động tích cực và những hạn chế, bất cập trong quá trình tổ chức thực hiện, mà còn là cơ sở thực tiễn quan trọng để đề xuất các giải pháp hoàn thiện cơ

chế quản lý, tổ chức vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính phù hợp với mô hình chính quyền mới.

Vì vậy, đề tài có tính cấp thiết cao cả về phương diện lý luận và thực tiễn, đáp ứng yêu cầu đổi mới quản lý nhà nước về đất đai, thúc đẩy chuyển đổi số ngành tài nguyên và môi trường, đồng thời góp phần bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất trong điều kiện tổ chức chính quyền địa phương theo mô hình hai cấp.

2. Mục đích

Đề tài được thực hiện nhằm làm rõ những tác động của mô hình chính quyền địa phương hai cấp đến công tác quản lý, xây dựng, vận hành và khai thác **cơ sở dữ liệu địa chính** trong điều kiện thực hiện Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thông qua việc nghiên cứu cơ sở lý luận, căn cứ pháp lý và phân tích thực tiễn triển khai tại địa phương, đề tài hướng tới việc đánh giá một cách khách quan, toàn diện những thuận lợi, khó khăn và các vấn đề phát sinh đối với cơ sở dữ liệu địa chính khi có sự thay đổi về tổ chức bộ máy, thẩm quyền và quy trình quản lý nhà nước về đất đai theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp.

Trên cơ sở kết quả đánh giá, đề tài nhằm đề xuất các giải pháp phù hợp để hoàn thiện cơ chế tổ chức, tăng cường tính thống nhất, đồng bộ và an toàn của cơ sở dữ liệu địa chính; nâng cao hiệu quả cập nhật, chỉnh lý và khai thác dữ liệu đất đai phục vụ công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, giải quyết thủ tục hành chính và cung cấp thông tin cho người dân, doanh nghiệp trong giai đoạn chuyển đổi mô hình quản lý.

3. Nội dung, yêu cầu và nhiệm vụ của đề tài

3.1. Nội dung nghiên cứu của đề tài

Đề tài tập trung nghiên cứu các nội dung chính sau:

Thứ nhất, nghiên cứu cơ sở lý luận và khoa học về quản lý đất đai hiện đại, cơ sở dữ liệu địa chính và vai trò của mô hình chính quyền địa phương trong tổ chức, quản lý và vận hành hệ thống thông tin đất đai.

Thứ hai, nghiên cứu hệ thống văn bản pháp lý hiện hành liên quan đến tổ chức chính quyền địa phương hai cấp, quản lý đất đai và xây dựng, khai thác cơ sở dữ liệu địa chính, trọng tâm là Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành.

Thứ ba, phân tích, đánh giá thực trạng tổ chức bộ máy, quy trình nghiệp vụ, hạ tầng công nghệ và tình hình xây dựng, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính trong điều kiện triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp tại địa phương nghiên cứu.

Thứ tư, đánh giá những ảnh hưởng của mô hình chính quyền địa phương hai cấp đến cơ sở dữ liệu địa chính, làm rõ các tác động tích cực, những hạn chế, bất cập và nguyên nhân phát sinh trong quá trình chuyển đổi mô hình quản lý.

Thứ năm, đề xuất các giải pháp và kiến nghị nhằm hoàn thiện cơ chế tổ chức, nâng cao hiệu quả quản lý, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, an toàn và khả năng khai thác của cơ sở dữ liệu địa chính trong bối cảnh tinh gọn bộ máy và phân cấp, phân quyền quản lý nhà nước về đất đai.

3.2. Yêu cầu của đề tài

- Bảo đảm tính khoa học, logic và hệ thống trong nghiên cứu; các nội dung phân tích, đánh giá phải dựa trên cơ sở lý luận, quy định pháp luật hiện hành và số liệu thực tế tại địa phương.

- Phản ánh trung thực, khách quan thực trạng tổ chức, quản lý và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính trong điều kiện áp dụng mô hình chính quyền địa phương hai cấp; tránh nhận định cảm tính hoặc thiếu căn cứ.

- Các giải pháp đề xuất phải có tính khả thi, phù hợp với điều kiện thực tiễn, năng lực tổ chức bộ máy, hạ tầng kỹ thuật và lộ trình chuyển đổi mô hình chính quyền tại địa phương.

- Bảo đảm sự thống nhất với định hướng cải cách hành chính, chuyển đổi số, xây dựng chính quyền số và quản lý đất đai hiện đại theo chủ trương của Đảng và Nhà nước.

3.3. Nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài

Để thực hiện các nội dung trên, đề tài cần hoàn thành các nhiệm vụ cụ thể sau:

- Hệ thống hóa các vấn đề lý luận và pháp lý liên quan đến quản lý đất đai, cơ sở dữ liệu địa chính và mô hình chính quyền địa phương hai cấp.

- Thu thập, tổng hợp và xử lý số liệu, tài liệu về tình hình đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, xây dựng và quản lý cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương nghiên cứu.

- Phân tích, đánh giá tác động của mô hình chính quyền địa phương hai cấp đến cơ sở dữ liệu địa chính trên các khía cạnh tổ chức bộ máy, quy trình nghiệp vụ, nhân sự, hạ tầng công nghệ và quản lý dữ liệu.

- Xác định các tồn tại, hạn chế và nguyên nhân trong quá trình tổ chức và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp.

- Đề xuất hệ thống giải pháp và kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và bền vững của cơ sở dữ liệu địa chính trong giai đoạn tới.

4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

4.1. Ý nghĩa khoa học

- Đề tài góp phần làm rõ cơ sở lý luận về mối quan hệ giữa mô hình tổ chức chính quyền địa phương và công tác quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu địa chính trong bối cảnh đổi mới thể chế và tinh gọn bộ máy nhà nước.

- Thông qua việc phân tích tác động của mô hình chính quyền địa phương hai cấp đến cơ sở dữ liệu địa chính, đề tài bổ sung thêm các luận cứ khoa học về quản lý đất đai hiện đại, quản lý dữ liệu số và quản trị nhà nước theo hướng phân cấp, phân quyền gắn với ứng dụng công nghệ thông tin.

- Kết quả nghiên cứu góp phần hệ thống hóa các quy định pháp luật mới của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan đến tổ chức bộ máy, đăng ký đất đai, xây dựng và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính, qua đó làm rõ tính phù hợp và những vấn đề đặt ra khi triển khai trong thực tiễn.

- Đề tài có giá trị tham khảo cho các nghiên cứu tiếp theo trong lĩnh vực quản lý đất đai, cải cách hành chính, chuyển đổi số và tổ chức chính quyền địa phương, đặc biệt trong bối cảnh triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp trên phạm vi cả nước.

4.2. Ý nghĩa thực tiễn

- Kết quả nghiên cứu giúp các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai nhận diện rõ những tác động tích cực và hạn chế của mô hình chính quyền địa phương hai cấp đối với công tác xây dựng, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương.

- Các phân tích và đánh giá thực trạng trong đề tài là cơ sở thực tiễn để các cơ quan chuyên môn điều chỉnh quy trình nghiệp vụ, bố trí tổ chức bộ máy, phân công nhiệm vụ và hoàn thiện hạ tầng công nghệ thông tin nhằm bảo đảm cơ sở dữ liệu địa chính được vận hành thống nhất, thông suốt và hiệu quả.

- Hệ thống giải pháp và kiến nghị của đề tài có thể được vận dụng trực tiếp trong công tác chỉ đạo, điều hành và tổ chức thực hiện nhiệm vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và quản lý hồ sơ địa chính trong giai đoạn chuyển đổi mô hình quản lý.

- Đề tài góp phần nâng cao chất lượng phục vụ người dân và doanh nghiệp thông qua việc rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính, tăng tính công khai, minh bạch và hạn chế sai sót trong quản lý thông tin đất đai, từ đó tạo nền tảng cho việc xây dựng chính quyền số và quản lý đất đai bền vững.

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH

1.1. Căn cứ khoa học

1.1.1. Cơ sở lý luận

Quản lý đất đai là một lĩnh vực quản lý nhà nước đặc thù, liên quan trực tiếp đến việc sử dụng hợp lý, tiết kiệm và bền vững nguồn tài nguyên đất. Trong bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội và yêu cầu đổi mới phương thức quản lý nhà nước, việc chuyển từ quản lý đất đai dựa trên hồ sơ giấy sang quản lý trên nền tảng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu số là xu thế tất yếu. Cơ sở dữ liệu địa chính được xem là nền tảng cốt lõi của hệ thống thông tin đất đai, đóng vai trò trung tâm trong việc cung cấp thông tin phục vụ quản lý, điều hành và ra quyết định trong lĩnh vực đất đai.

Về phương diện lý luận quản lý nhà nước, cơ sở dữ liệu địa chính là công cụ quan trọng bảo đảm nguyên tắc quản lý đất đai thống nhất, công khai và minh bạch. Thông qua việc chuẩn hóa, số hóa và cập nhật thường xuyên thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu địa chính góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, giảm thiểu chồng chéo trong quản lý, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất trong việc tiếp cận thông tin và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về đất đai.

Từ góc độ lý luận hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu địa chính là một hệ thống thông tin chuyên ngành, được cấu thành bởi dữ liệu không gian địa chính và dữ liệu thuộc tính địa chính, được quản lý tập trung, thống nhất và có khả năng liên thông, chia sẻ. Việc tích hợp hai loại dữ liệu này cho phép phản ánh đầy đủ cả yếu tố hình học và yếu tố pháp lý của thửa đất, bảo đảm thông tin đất đai được thể hiện một cách toàn diện, chính xác và nhất quán.

Cơ sở lý luận của đề tài cũng dựa trên các nguyên lý khoa học về tiêu chuẩn hóa và quản lý chất lượng dữ liệu. Theo đó, dữ liệu địa chính phải đáp ứng các yêu cầu về tính đầy đủ, tính chính xác, tính nhất quán, tính toàn vẹn và khả năng cập nhật. Các nguyên lý này là căn cứ để đánh giá mức độ hoàn thiện của cơ sở dữ liệu địa chính, đồng thời làm cơ sở đề xuất các giải pháp nâng cao chất lượng dữ liệu trong quá trình xây dựng và vận hành hệ thống.

Bên cạnh đó, đề tài tiếp cận theo lý luận phát triển bền vững và quản lý tài nguyên đất đai hiệu quả. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đầy đủ, chính xác

và kịp thời không chỉ phục vụ công tác quản lý hiện tại mà còn tạo nền tảng cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản lành mạnh và bảo đảm an ninh tài nguyên đất trong dài hạn.

Ngoài ra, cơ sở lý luận của đề tài còn gắn với lý luận về cải cách hành chính và chuyển đổi số trong quản lý nhà nước. Cơ sở dữ liệu địa chính là công cụ quan trọng để đơn giản hóa thủ tục hành chính về đất đai, nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ công, đồng thời tạo điều kiện cho việc kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan nhà nước, hướng tới xây dựng chính quyền số trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường.

Trên cơ sở các luận điểm lý luận nêu trên, đề tài tiếp cận việc đánh giá công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo hướng tổng hợp, kết hợp giữa phân tích lý luận, đối chiếu quy định pháp luật và đánh giá thực tiễn triển khai tại địa phương. Đây là nền tảng lý luận quan trọng bảo đảm tính khoa học, tính hệ thống và giá trị ứng dụng của đề tài.

1.1.2. Cơ sở khoa học

Đề tài được xây dựng trên cơ sở các quan điểm khoa học hiện đại về quản lý đất đai, trong đó đất đai được xác định là một loại tài nguyên đặc biệt của quốc gia, cần được quản lý thống nhất, chặt chẽ và hiệu quả bằng pháp luật và công cụ thông tin. Quan điểm này được thể hiện xuyên suốt trong Luật Đất đai năm 2013 và được kế thừa, phát triển trong Luật Đất đai năm 2024, đặc biệt là các quy định về Hệ thống thông tin đất đai và Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Về phương diện lý luận và pháp lý, đề tài dựa trên các quy định của Luật Đất đai năm 2013 liên quan đến hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, xây dựng và quản lý thông tin đất đai, đồng thời tiếp cận theo các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024). Luật Đất đai năm 2024 đã xác lập rõ định hướng quản lý đất đai dựa trên dữ liệu số, xây dựng Hệ thống thông tin đất đai thống nhất từ Trung ương đến địa phương, coi cơ sở dữ liệu địa chính là nền tảng cốt lõi phục vụ quản lý nhà nước, cải cách hành chính và phát triển kinh tế - xã hội.

Đề tài cũng được xây dựng trên cơ sở các quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, đặc biệt là Nghị định số 101/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai. Nghị định này đã cụ thể hóa các nội dung liên quan đến xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai, tạo hành lang pháp lý thống nhất cho việc triển khai cơ sở dữ liệu địa chính ở các địa phương.

Về cơ sở khoa học và kỹ thuật, đề tài bám sát các quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường về xây dựng và quản lý cơ sở dữ liệu đất đai. Cụ thể, Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT quy định quy trình xây dựng Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là căn cứ khoa học để xác định các bước, nội dung và yêu cầu trong quá trình hình thành, chuẩn hóa và tích hợp cơ sở dữ liệu địa chính. Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT quy định nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin của Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật phần mềm là cơ sở khoa học để đánh giá mức độ đầy đủ, thống nhất và khả năng liên thông của dữ liệu địa chính đã được xây dựng.

Bên cạnh đó, đề tài dựa trên cơ sở khoa học của công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính theo Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trong đó quy định cụ thể các yêu cầu kỹ thuật về đo đạc, thành lập bản đồ địa chính và xây dựng dữ liệu không gian địa chính. Các yêu cầu này là nền tảng để đánh giá chất lượng dữ liệu không gian địa chính trong cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương.

Ngoài ra, đề tài còn căn cứ vào Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, nhằm bảo đảm sự thống nhất giữa cơ sở dữ liệu địa chính với các loại dữ liệu đất đai chuyên đề khác trong Hệ thống thông tin đất đai. Việc bảo đảm tính đồng bộ giữa các loại dữ liệu này là một yêu cầu khoa học quan trọng trong quản lý đất đai hiện đại.

Về tiêu chuẩn dữ liệu, đề tài dựa trên Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12664:2019, quy định các yêu cầu kỹ thuật, nội dung và chất lượng dữ liệu đối với cơ sở dữ liệu địa chính. Tiêu chuẩn này cung cấp cơ sở khoa học để đánh giá tính chính xác, tính đầy đủ, tính logic, tính toàn vẹn và khả năng cập nhật của cơ sở dữ liệu địa chính, làm căn cứ cho việc so sánh giữa thực trạng xây dựng dữ liệu tại địa phương với yêu cầu chuẩn hóa hiện hành.

Trên cơ sở các căn cứ khoa học, pháp lý và kỹ thuật nêu trên, đề tài tiếp cận việc đánh giá công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo hướng tổng hợp, kết hợp giữa lý luận khoa học, quy định pháp luật và thực tiễn triển khai tại địa

phương. Đây là cơ sở khoa học quan trọng nhằm bảo đảm tính khách quan, logic và giá trị ứng dụng của các kết quả nghiên cứu cũng như các giải pháp được đề xuất trong đề tài.

1.1.3. Một số vấn đề cơ bản liên quan đến xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

1.1.3.1. Địa chính

Địa chính là lĩnh vực chuyên môn trong quản lý nhà nước về đất đai, thực hiện các hoạt động đo đạc, lập bản đồ, đăng ký đất đai, xây dựng và quản lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính nhằm xác lập, ghi nhận và quản lý thông tin về thửa đất, người sử dụng đất, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Địa chính có vai trò cung cấp cơ sở khoa học và pháp lý phục vụ việc quản lý, sử dụng đất thống nhất, hiệu quả và bền vững.

Về bản chất, địa chính là hệ thống các công cụ kỹ thuật và pháp lý phản ánh mối quan hệ giữa Nhà nước, người sử dụng đất và thửa đất. Thông qua hoạt động địa chính, các thông tin về vị trí, ranh giới, diện tích thửa đất cũng như tình trạng pháp lý của đất đai được ghi nhận một cách chính xác, đầy đủ và cập nhật. Đây là căn cứ quan trọng để Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Theo pháp luật đất đai Việt Nam, nội dung công tác địa chính được thể hiện thông qua các hoạt động như đo đạc và lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính, cung cấp thông tin đất đai và cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai. Các nội dung này được quy định trong Luật Đất đai năm 2013 và được tiếp tục hoàn thiện trong Luật Đất đai năm 2024, trong đó nhấn mạnh vai trò của địa chính trong việc xây dựng Hệ thống thông tin đất đai và Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trong bối cảnh hiện nay, địa chính không chỉ dừng lại ở việc quản lý hồ sơ giấy mà đã chuyển sang quản lý trên nền tảng công nghệ thông tin và dữ liệu số. Địa chính hiện đại gắn liền với việc ứng dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS), cơ sở dữ liệu và các tiêu chuẩn kỹ thuật nhằm bảo đảm tính chính xác, đồng bộ và khả năng liên thông của thông tin đất đai. Điều này góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, cải cách thủ tục hành chính và đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường.

Như vậy, địa chính vừa mang tính kỹ thuật, vừa mang tính pháp lý và quản lý nhà nước, là nền tảng quan trọng cho việc xây dựng và vận hành hệ thống thông tin đất đai, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và quản lý bền vững tài nguyên đất.

1.1.3.2. Hồ sơ địa chính

Hồ sơ địa chính là tập hợp các tài liệu pháp lý phản ánh hiện trạng sử dụng đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các biến động trong quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất. Hồ sơ địa chính bao gồm bản đồ địa chính, sổ địa chính và các tài liệu liên quan khác, được quản lý dưới dạng giấy và dạng số. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024, hồ sơ địa chính là căn cứ pháp lý quan trọng để Nhà nước thực hiện quản lý đất đai thống nhất và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

1.1.3.3. Dữ liệu địa chính

Dữ liệu không gian địa chính là dữ liệu thể hiện vị trí, hình dạng, ranh giới và diện tích của thửa đất, được xây dựng trên nền bản đồ địa chính theo hệ tọa độ, hệ quy chiếu thống nhất. Dữ liệu không gian địa chính là thành phần cốt lõi của cơ sở dữ liệu địa chính, phản ánh trực quan hiện trạng thửa đất trên thực địa. Nội dung và yêu cầu kỹ thuật của dữ liệu không gian địa chính được quy định tại Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT về đo đạc và lập bản đồ địa chính, đồng thời phải đáp ứng các yêu cầu về chất lượng theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12664:2019.

Dữ liệu thuộc tính địa chính là dữ liệu mô tả các thông tin pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của thửa đất và người sử dụng đất, bao gồm mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, hình thức sử dụng đất và các hạn chế về quyền sử dụng đất. Dữ liệu thuộc tính địa chính có mối quan hệ chặt chẽ với dữ liệu không gian địa chính và phải được quản lý đồng bộ, thống nhất. Theo Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT, dữ liệu thuộc tính là một trong những thành phần bắt buộc trong cấu trúc Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

1.1.3.4. Biến động đất đai

Biến động đất đai là sự thay đổi về thửa đất, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phát sinh trong quá trình quản lý và sử dụng đất. Các trường hợp biến động đất đai được quy định cụ thể trong Luật Đất đai năm 2013 và tiếp tục được kế thừa, bổ

sung trong Luật Đất đai năm 2024, làm cơ sở cho việc thực hiện đăng ký biến động và cập nhật thông tin đất đai.

1.1.3.5. Cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai

Cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai là quá trình bổ sung, điều chỉnh kịp thời các thông tin biến động đất đai vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính nhằm bảo đảm dữ liệu phản ánh đúng hiện trạng pháp lý và sử dụng đất tại từng thời điểm. Nội dung này được quy định cụ thể tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP và hướng dẫn chi tiết trong Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT về quy trình xây dựng và quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

1.1.3.6. Hệ thống thông tin đất đai

Hệ thống thông tin đất đai là hệ thống tích hợp bao gồm cơ sở dữ liệu đất đai, phần mềm ứng dụng, hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và các quy trình quản lý, vận hành nhằm thu thập, lưu trữ, cập nhật, khai thác và chia sẻ thông tin đất đai. Theo Luật Đất đai năm 2024, Hệ thống thông tin đất đai được xây dựng thống nhất từ Trung ương đến địa phương, bảo đảm khả năng kết nối, liên thông và chia sẻ dữ liệu phục vụ quản lý nhà nước và nhu cầu của xã hội.

1.1.3.7. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là tập hợp các cơ sở dữ liệu thành phần về địa chính, quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất, giá đất, thống kê - kiểm kê đất đai và các dữ liệu liên quan khác, được xây dựng thống nhất trên phạm vi toàn quốc. Nội dung và cấu trúc của Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT, làm nền tảng cho việc quản lý đất đai hiện đại, minh bạch và hiệu quả.

1.1.3.8. Cơ sở dữ liệu địa chính

Cơ sở dữ liệu địa chính là tập hợp dữ liệu có cấu trúc về đất đai được xây dựng, quản lý và khai thác bằng phương tiện điện tử, bao gồm dữ liệu không gian địa chính, dữ liệu thuộc tính thửa đất và các hồ sơ pháp lý có liên quan. Cơ sở dữ liệu địa chính là bộ phận quan trọng của Hệ thống thông tin đất đai, phục vụ trực tiếp cho công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, quản lý biến động đất đai và cung cấp thông tin đất đai. Khái niệm này phù hợp với quy định tại Luật Đất đai năm 2024 về xây dựng Hệ thống thông tin đất đai và Cơ sở dữ liệu quốc gia

về đất đai, đồng thời được cụ thể hóa tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

1.1.3.9. Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

Quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu (CSDL) địa chính được hình thành và phát triển gắn liền với sự thay đổi của khung pháp lý về đất đai. Đặc biệt, việc Luật Đất đai năm 2024 cùng các Thông tư hướng dẫn mới có hiệu lực đã tạo ra bước chuyển căn bản trong phương thức xây dựng, quản lý và khai thác CSDL địa chính. Trên cơ sở đó, quy trình xây dựng CSDL địa chính có thể được phân chia thành hai giai đoạn pháp lý rõ rệt: giai đoạn trước Luật Đất đai năm 2024 và giai đoạn sau khi Luật này có hiệu lực.

*** Giai đoạn trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực**

(Thực hiện theo Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT và Thông tư 05/2017/TT-BTNMT)

Trong giai đoạn này, việc xây dựng CSDL địa chính chủ yếu tập trung vào mục tiêu số hóa hồ sơ địa chính truyền thống, chuyển đổi dữ liệu từ dạng giấy sang dạng số để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai. Quy trình thực hiện được triển khai theo hướng tuần tự, bao gồm các bước chuẩn bị, thu thập tài liệu, xây dựng dữ liệu và nghiệm thu.

Trước hết, cơ quan chuyên môn tiến hành công tác chuẩn bị thông qua việc lập kế hoạch thực hiện, bố trí nhân lực, trang thiết bị và lựa chọn phần mềm ứng dụng phù hợp. Tiếp theo, các loại tài liệu địa chính được thu thập đầy đủ, bao gồm bản đồ địa chính dạng giấy hoặc dạng số, sổ mục kê, sổ địa chính, bản lưu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ đăng ký đất đai.

Trên cơ sở tài liệu thu thập được, các thửa đất được rà soát, đánh giá về tính pháp lý và phân loại theo 05 nhóm (A, B, C, D, E), căn cứ vào tình trạng đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và tài sản gắn liền với đất. Đây là bước quan trọng nhằm xác định mức độ đầy đủ và độ tin cậy của dữ liệu trước khi đưa vào CSDL.

Song song với đó, dữ liệu không gian được xây dựng và chuẩn hóa thông qua việc chỉnh lý các lớp bản đồ địa chính, gộp các đối tượng tiếp giáp và số hóa bản đồ giấy đối với những khu vực chưa có bản đồ số. Hồ sơ địa chính giấy được quét (scan) theo quy chuẩn kỹ thuật của giai đoạn này, với độ phân giải tối thiểu 150 DPI, hệ màu RGB và lưu trữ dưới định dạng PDF không chỉnh sửa.

Dữ liệu thuộc tính của thửa đất được nhập vào phần mềm quản lý đất đai trên cơ sở ưu tiên thông tin từ Giấy chứng nhận và sổ địa chính. Sau khi hoàn thành, toàn bộ dữ liệu được kiểm tra nội bộ, nghiệm thu theo quy định và tích hợp vào hệ thống quản lý CSDL địa chính của địa phương.

Nhìn chung, giai đoạn này đặt nền móng cho quá trình xây dựng CSDL địa chính, tuy nhiên còn mang nặng tính “số hóa hồ sơ”, chưa hình thành đầy đủ một hệ thống dữ liệu dùng chung, liên thông và cập nhật theo thời gian thực.

*** Giai đoạn sau khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực**

(Thực hiện theo Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT và Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT)

Kể từ khi Luật Đất đai năm 2024 và các Thông tư hướng dẫn có hiệu lực, quy trình xây dựng CSDL địa chính được thiết kế theo định hướng mới, thống nhất trên phạm vi cả nước và gắn với mô hình hệ thống thông tin đất đai quốc gia tập trung. Yêu cầu kỹ thuật, cấu trúc dữ liệu và giá trị pháp lý của CSDL được nâng lên rõ rệt.

Theo quy định mới, CSDL địa chính phải bao gồm đầy đủ bốn thành phần: dữ liệu không gian, dữ liệu thuộc tính, dữ liệu đất đai phi cấu trúc (hồ sơ quét, tài liệu điện tử) và siêu dữ liệu. Việc rà soát, phân loại thửa đất được mở rộng nhằm bảo đảm bao phủ toàn bộ quỹ đất, trong đó bổ sung thêm các nhóm thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn thiếu hồ sơ và các thửa đất chưa đăng ký, chưa đưa vào quản lý chính thức.

Quy chuẩn kỹ thuật đối với công tác quét hồ sơ địa chính được nâng cao, với độ phân giải tối thiểu 200 DPI, định dạng PDF từ phiên bản 1.4 trở lên và yêu cầu bắt buộc ký số để bảo đảm giá trị pháp lý tương đương hồ sơ giấy. Dữ liệu không gian cũng được chuẩn hóa ở mức độ cao hơn thông qua việc bổ sung các lớp dữ liệu chuyên sâu như tìm đường giao thông, chỉ giới quy hoạch, hành lang an toàn công trình và các yếu tố hạ tầng kỹ thuật khác.

Tại nhiều địa phương, toàn bộ dữ liệu địa chính hiện nay được nhập, quản lý và đồng bộ trực tiếp trên phần mềm chuyên ngành ĐN.LIS. Phần mềm này bảo đảm kết nối liên thông với hệ thống CSDL đất đai của tỉnh Đồng Nai và Cổng dịch vụ công iGate, phục vụ hiệu quả cho công tác giải quyết thủ tục hành chính và chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan nhà nước.

Một nội dung trọng tâm của giai đoạn này là triển khai các đợt “làm sạch” dữ liệu theo tiêu chí “đúng - đủ - sạch - sống”. Quá trình này bao gồm việc đối soát thông tin trên CSDL với hồ sơ thực tế của người sử dụng đất, thu thập và cập nhật thông tin căn cước công dân, Giấy chứng nhận để hoàn thiện các thửa đất còn thiếu dữ liệu điện tử.

1.1.3.10. Quy trình cập nhật, chỉnh lý biến động CSDL địa chính

Bên cạnh việc xây dựng CSDL ban đầu, công tác cập nhật và chỉnh lý biến động được xác định là hoạt động thường xuyên, liên tục và được thực hiện đồng thời với quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai. Khi tiếp nhận hồ sơ của người dân, thông tin được nhập và hồ sơ được quét ngay từ khâu đầu vào. Trong quá trình xử lý, viên chức chuyên môn thực hiện cập nhật các biến động về không gian như tách thửa, hợp thửa và các biến động về thuộc tính như chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế trên phần mềm quản lý. Sau khi thủ tục hành chính hoàn tất, dữ liệu được thiết lập chế độ bảo vệ nhằm bảo đảm tính toàn vẹn và khả năng truy xuất lịch sử của CSDL địa chính.

1.2. Căn cứ pháp lý

1.2.1. Giai đoạn 2020 đến trước 01/8/2024:

Trước ngày 01/8/2024, công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại Việt Nam được điều chỉnh bởi Luật Đất đai năm 2013, các nghị định, thông tư hướng dẫn và tiêu chuẩn kỹ thuật liên quan. Luật Đất đai 2013 xác định khung pháp lý về quản lý đất đai, hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đồng thời quy định nguyên tắc quản lý dữ liệu đất đai theo hướng thống nhất, đầy đủ, chính xác và kịp thời.

Các văn bản hướng dẫn thi hành bao gồm:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý hồ sơ địa chính;

Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT hướng dẫn về đo đạc, lập bản đồ địa chính và lập hồ sơ địa chính;

Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT quy định quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, hướng dẫn chi tiết các bước lập, cập nhật và quản lý dữ liệu địa chính;

Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai, bao gồm cấu trúc, nội dung và yêu cầu kỹ thuật dữ liệu;

Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12664:2019, quy định các yêu cầu kỹ thuật, nội dung và chất lượng dữ liệu địa chính.

Trong giai đoạn này, công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại các địa phương còn mang tính rời rạc, dữ liệu chưa đồng bộ, việc cập nhật biến động chậm và khả năng liên thông dữ liệu hạn chế.

1.2.2. Giai đoạn 01/8/2024 đến 30/6/2025

Từ ngày 01/8/2024, Luật Đất đai năm 2024 chính thức có hiệu lực, tạo ra hành lang pháp lý mới, đồng bộ và toàn diện hơn cho việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính. Luật Đất đai 2024 xác định rõ vai trò trung tâm của Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, yêu cầu các cơ sở dữ liệu địa phương phải được chuẩn hóa, đồng bộ và cập nhật kịp thời, đồng thời cho phép kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa các ngành và cơ quan quản lý nhà nước.

Các văn bản dưới luật hướng dẫn chi tiết gồm:

- **Nghị định số 101/2024/NĐ-CP** về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và Hệ thống thông tin đất đai;
- **Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT** quy định quy trình xây dựng, cập nhật và quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;
- **Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT** quy định nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin của Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật phần mềm;
- **Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT** về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- **Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT** về kỹ thuật đo đạc, lập bản đồ địa chính.

Các văn bản này cung cấp căn cứ pháp lý đầy đủ để triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo hướng số hóa, đồng bộ và chuẩn hóa, đáp ứng yêu cầu quản lý hiện đại và chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai.

1.2.3. Giai đoạn từ 01/7/2025

Từ ngày 01/7/2025, việc tổ chức chính quyền địa phương được chuyển sang mô hình 2 cấp (tỉnh - xã), ảnh hưởng trực tiếp đến cơ chế quản lý, vận hành và cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính. Theo mô hình này, trách nhiệm quản lý đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính được phân cấp cụ thể:

- Cấp tỉnh: quản lý dữ liệu tổng hợp, chuẩn hóa và kết nối với Cơ sở dữ liệu quốc gia;
- Cấp xã: quản lý, cập nhật dữ liệu tại địa phương, thực hiện đăng ký đất đai và cập nhật các biến động thửa đất.

Mô hình này được pháp luật hỗ trợ bằng các quy định về phân nhiệm quản lý đất đai, tạo điều kiện nâng cao hiệu quả vận hành cơ sở dữ liệu địa chính, đồng thời bảo đảm khả năng liên thông dữ liệu giữa các cấp chính quyền. Việc phân cấp rõ ràng cũng tạo nền tảng pháp lý vững chắc cho việc triển khai các giải pháp kỹ thuật, tổ chức và nhân lực nhằm hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính tại địa phương.

1.3. Căn cứ thực tiễn

1.3.1. Tổng quan về xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên thế giới

Trên thế giới, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính được xem là một nội dung trọng tâm trong hiện đại hóa công tác quản lý đất đai và phát triển hệ thống thông tin đất đai. Nhiều quốc gia đã sớm nhận thức được vai trò của dữ liệu địa chính trong việc bảo đảm quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội và quản lý tài nguyên bền vững. Do đó, việc chuyển đổi từ hệ thống hồ sơ địa chính truyền thống sang hệ thống địa chính số đã được triển khai từ khá sớm, đặc biệt tại các nước phát triển.

Tại các quốc gia châu Âu như Hà Lan, Thụy Điển, Đức, hệ thống địa chính được xây dựng theo mô hình thống nhất trên phạm vi toàn quốc, trong đó cơ sở dữ liệu địa chính được tích hợp chặt chẽ với dữ liệu đăng ký bất động sản và dữ liệu quy hoạch. Đặc điểm nổi bật của các hệ thống này là mức độ chuẩn hóa cao, dữ liệu được cập nhật thường xuyên, bảo đảm tính chính xác và tính pháp lý cao. Nhiều quốc gia đã xây dựng hệ thống địa chính đa mục tiêu (Multipurpose Cadastre), cho phép khai thác dữ liệu địa chính không chỉ phục vụ quản lý nhà nước mà còn hỗ trợ thị trường bất động sản, tài chính đất đai và cung cấp dịch vụ công trực tuyến cho người dân.

Tại các quốc gia như Úc, Canada và Hoa Kỳ, cơ sở dữ liệu địa chính được xây dựng gắn liền với hệ thống thông tin địa lý (GIS), chú trọng khả năng liên thông, chia sẻ dữ liệu giữa các ngành, lĩnh vực. Các hệ thống này thường được phân cấp quản lý nhưng vẫn bảo đảm tính thống nhất về tiêu chuẩn kỹ thuật và dữ

liệu. Xu hướng chung là xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính mở, cho phép người dân và doanh nghiệp tiếp cận thông tin đất đai một cách thuận lợi, minh bạch.

Trong những năm gần đây, nhiều quốc gia đang phát triển ở châu Á, châu Phi cũng đẩy mạnh xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính nhằm giải quyết các vấn đề về quản lý đất đai, giảm tranh chấp và thúc đẩy phát triển kinh tế. Các tổ chức quốc tế như Ngân hàng Thế giới (WB), Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên Hợp Quốc (FAO) đã đưa ra nhiều khuyến nghị và mô hình địa chính hiện đại, trong đó nhấn mạnh vai trò của dữ liệu số, tiêu chuẩn hóa và cập nhật biến động đất đai theo thời gian thực.

Nhìn chung, xu hướng chung của thế giới trong xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính là chuyển sang địa chính số, địa chính đa mục tiêu, tăng cường tính pháp lý của dữ liệu, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và bảo đảm khả năng kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa các hệ thống thông tin quốc gia.

1.3.2. Tổng quan về xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại Việt Nam

ại Việt Nam, công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính gắn liền với quá trình hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai và hiện đại hóa công tác quản lý nhà nước về đất đai. Trong giai đoạn trước đây, công tác địa chính chủ yếu được thực hiện trên nền hồ sơ giấy, phân tán, thiếu đồng bộ và khó cập nhật biến động, dẫn đến nhiều hạn chế trong quản lý và khai thác thông tin đất đai.

Từ khi Luật Đất đai năm 2003 và đặc biệt là Luật Đất đai năm 2013 được ban hành, việc xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính đã được xác định là nhiệm vụ trọng tâm của ngành tài nguyên và môi trường. Nhiều dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đã được triển khai trên phạm vi cả nước, góp phần từng bước hình thành hệ thống dữ liệu đất đai phục vụ quản lý nhà nước.

Giai đoạn từ năm 2015 đến 2020 đánh dấu bước chuyển quan trọng trong xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại Việt Nam, với việc đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính dạng số tại nhiều địa phương. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai cho thấy còn tồn tại nhiều hạn chế như dữ liệu chưa đồng bộ giữa các địa phương, chất lượng dữ liệu chưa đồng đều, việc cập nhật biến động còn chậm và khả năng liên thông, chia sẻ dữ liệu còn hạn chế.

Luật Đất đai năm 2024 cùng với các nghị định, thông tư hướng dẫn đã tạo ra khung pháp lý mới, đồng bộ và toàn diện hơn cho việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính và Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Các văn bản như Nghị định số 101/2024/NĐ-CP; Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT; Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT; Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT đã quy định cụ thể về nội dung dữ liệu, cấu trúc, quy trình xây dựng, cập nhật và yêu cầu kỹ thuật, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thống nhất dữ liệu trên phạm vi toàn quốc.

Trong bối cảnh chuyển đổi mô hình chính quyền địa phương hai cấp và yêu cầu chuyển đổi số quốc gia, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại Việt Nam đang hướng tới mục tiêu hình thành hệ thống dữ liệu đất đai thống nhất, tập trung, có khả năng liên thông, chia sẻ và khai thác hiệu quả. Cơ sở dữ liệu địa chính không chỉ phục vụ công tác quản lý nhà nước mà còn đóng vai trò quan trọng trong cải cách thủ tục hành chính, phát triển kinh tế số và nâng cao tính minh bạch trong quản lý, sử dụng đất.

CHƯƠNG 2. ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG HAI CẤP ĐẾN CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH

Việc triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp đã làm thay đổi căn bản phương thức tổ chức và vận hành bộ máy quản lý nhà nước ở địa phương. Trong bối cảnh này, cơ sở dữ liệu địa chính trở thành công cụ đặc biệt quan trọng để bảo đảm tính liên tục và hiệu quả của công tác quản lý đất đai khi không còn cấp trung gian.

Cơ sở dữ liệu địa chính giúp tăng cường tính tự chủ của cấp cơ sở trong quản lý đất đai, đồng thời bảo đảm sự giám sát, điều hành thống nhất của cấp tỉnh thông qua hệ thống dữ liệu tập trung, liên thông.

2.1. Khái quát chung về mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và mối quan hệ với cơ sở dữ liệu địa chính

Việc tổ chức chính quyền địa phương theo mô hình 02 cấp (cấp tỉnh và cấp xã), không tổ chức cấp huyện, là một bước cải cách lớn trong tiến trình đổi mới tổ chức bộ máy hành chính nhà nước ở Việt Nam. Mô hình này được triển khai nhằm tinh gọn bộ máy, giảm tầng nấc trung gian, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đồng thời tạo điều kiện để chính quyền cơ sở trực tiếp phục vụ người dân, doanh nghiệp.

Trong lĩnh vực quản lý đất đai, cơ sở dữ liệu địa chính giữ vai trò trung tâm, là nền tảng thông tin phục vụ cho việc đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, quản lý biến động, xác định nghĩa vụ tài chính và cung cấp thông tin đất đai. Do đó, bất kỳ sự thay đổi nào về mô hình tổ chức chính quyền cũng đều tác động trực tiếp đến việc xây dựng, vận hành và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính.

Việc chuyển sang mô hình chính quyền địa phương 02 cấp không chỉ là sự thay đổi về mặt tổ chức bộ máy, mà còn kéo theo sự điều chỉnh toàn diện về thẩm quyền, quy trình nghiệp vụ, phương thức quản lý và chia sẻ dữ liệu. Điều này đặt ra yêu cầu phải đánh giá một cách đầy đủ, toàn diện các ảnh hưởng của mô hình mới đến cơ sở dữ liệu địa chính, từ đó làm cơ sở đề xuất các giải pháp hoàn thiện, bảo đảm dữ liệu địa chính luôn chính xác, thống nhất, kịp thời và phục vụ hiệu quả cho công tác quản lý nhà nước.

2.2. Ảnh hưởng của mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đến cấu trúc không gian của cơ sở dữ liệu địa chính

2.2.1. Thay đổi trong quản lý địa giới hành chính và tác động đến bản đồ địa chính

Trong mô hình chính quyền địa phương 03 cấp trước đây, địa giới hành chính được tổ chức theo cấp tỉnh – huyện – xã. Bản đồ địa chính và cơ sở dữ liệu không gian thường được quản lý theo đơn vị hành chính cấp huyện, với hệ thống số tờ bản đồ, mảnh bản đồ gắn với từng huyện, thị xã hoặc thành phố trực thuộc tỉnh.

Khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, cấp huyện không còn tồn tại với tư cách là một đơn vị hành chính độc lập. Điều này dẫn đến sự thay đổi căn bản trong cách thức tổ chức và quản lý địa giới hành chính, đặc biệt là ranh giới giữa các xã, phường trực thuộc tỉnh.

Sự thay đổi này tác động trực tiếp đến cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính, bởi bản đồ địa chính được xây dựng trên nền tảng địa giới hành chính. Việc điều chỉnh địa giới, sáp nhập hoặc phân tách các đơn vị hành chính cấp xã sẽ kéo theo yêu cầu cập nhật lại dữ liệu không gian của thửa đất, đường ranh giới hành chính và các yếu tố liên quan.

2.2.2. Ảnh hưởng đến số tờ bản đồ địa chính

Một trong những vấn đề kỹ thuật quan trọng phát sinh khi triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp là việc quản lý và chuẩn hóa số tờ bản đồ địa chính. Trước đây, việc đánh số tờ bản đồ thường được thực hiện trong phạm vi từng huyện, dẫn đến khả năng trùng số tờ giữa các huyện khác nhau trong cùng một tỉnh.

Khi không còn cấp huyện, nếu không tiến hành rà soát và chuẩn hóa lại hệ thống số tờ bản đồ, nguy cơ trùng lặp số tờ trong phạm vi toàn tỉnh là rất lớn. Điều này không chỉ gây khó khăn cho công tác quản lý dữ liệu mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến việc tra cứu, khai thác thông tin đất đai và cấp Giấy chứng nhận.

Do đó, mô hình chính quyền 02 cấp đặt ra yêu cầu cấp thiết phải:

- Xây dựng lại nguyên tắc đánh số tờ bản đồ địa chính theo phạm vi toàn tỉnh.

- Đảm bảo mỗi số tờ bản đồ là duy nhất, không trùng lặp, phù hợp với hệ thống thông tin đất đai thống nhất.

2.2.3. Đánh giá tác động

Việc chuẩn hóa số tờ bản đồ địa chính trong bối cảnh mô hình chính quyền 02 cấp mang lại nhiều lợi ích lâu dài, góp phần nâng cao tính thống nhất và khoa học của cơ sở dữ liệu địa chính. Tuy nhiên, trong giai đoạn đầu triển khai, khối lượng công việc rà soát, chỉnh lý bản đồ là rất lớn, đòi hỏi sự đầu tư đáng kể về nhân lực, thời gian và kinh phí.

2.3. Ảnh hưởng của mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đến dữ liệu thuộc tính thửa đất

2.3.1. Thay đổi cấu trúc thông tin địa chỉ thửa đất

Trong cơ sở dữ liệu địa chính, thông tin địa chỉ thửa đất là một trường dữ liệu quan trọng, phản ánh mối quan hệ giữa thửa đất và đơn vị hành chính quản lý. Trước đây, địa chỉ thửa đất thường được thể hiện theo cấu trúc gồm: tỉnh – huyện – xã – thôn/ấp – số thửa.

Khi chuyển sang mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, thành phần “huyện” trong địa chỉ hành chính không còn tồn tại. Điều này dẫn đến yêu cầu phải điều chỉnh lại cấu trúc địa chỉ thửa đất trong cơ sở dữ liệu địa chính, bảo đảm phù hợp với mô hình hành chính mới.

2.3.2. Tác động đến việc cập nhật và chỉnh lý dữ liệu

Việc thay đổi cấu trúc địa chỉ thửa đất không chỉ đơn thuần là chỉnh sửa một trường thông tin, mà còn liên quan đến hàng loạt dữ liệu khác như hồ sơ đăng ký đất đai, Giấy chứng nhận đã cấp, dữ liệu thuế, dữ liệu quy hoạch và dữ liệu dân cư.

Nếu việc cập nhật không được thực hiện đồng bộ, sẽ dẫn đến tình trạng:

- Địa chỉ thửa đất trong cơ sở dữ liệu địa chính không thống nhất với địa chỉ trong các hệ thống dữ liệu khác.
- Khó khăn trong việc tra cứu, đối chiếu và xác minh thông tin pháp lý của thửa đất.

2.3.3. Đánh giá tác động

Mô hình chính quyền địa phương 02 cấp tạo điều kiện để đơn giản hóa và chuẩn hóa thông tin địa chỉ thửa đất. Tuy nhiên, đây cũng là một thách thức lớn

đối với các địa phương, đặc biệt là những nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính từ lâu với khối lượng dữ liệu rất lớn.

2.4. Ảnh hưởng của mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đến dữ liệu địa chỉ thường trú của người sử dụng đất

2.4.1. *Mối quan hệ giữa dữ liệu địa chính và dữ liệu dân cư*

Trong cơ sở dữ liệu địa chính, thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được xem là nhóm dữ liệu thuộc tính quan trọng, phản ánh quyền, nghĩa vụ và tình trạng pháp lý của thửa đất. Trong đó, địa chỉ thường trú của người sử dụng đất là một yếu tố không thể thiếu, được sử dụng để xác định nhân thân, phục vụ công tác quản lý, liên thông dữ liệu với các ngành như thuế, tư pháp, dân cư và tài nguyên môi trường.

Trước đây, thông tin địa chỉ thường trú được xây dựng dựa trên mô hình hành chính 03 cấp, bao gồm: tỉnh – huyện – xã. Khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, cấp huyện không còn tồn tại trong cấu trúc hành chính, dẫn đến yêu cầu điều chỉnh toàn bộ hệ thống thông tin địa chỉ thường trú trong các cơ sở dữ liệu chuyên ngành, trong đó có cơ sở dữ liệu địa chính.

2.4.2. *Tác động của việc thay đổi địa chỉ hành chính đến cơ sở dữ liệu địa chính*

Việc thay đổi mô hình hành chính kéo theo sự thay đổi trong cách ghi nhận địa chỉ thường trú của người sử dụng đất. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến các trường dữ liệu trong hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận đã cấp và các dữ liệu liên quan.

Nếu việc cập nhật địa chỉ thường trú không được thực hiện đồng bộ, có thể phát sinh các vấn đề sau:

- Địa chỉ thường trú trong cơ sở dữ liệu địa chính không trùng khớp với dữ liệu dân cư quốc gia.
- Khó khăn trong việc xác minh thông tin người sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục đăng ký biến động.
- Phát sinh vướng mắc khi liên thông dữ liệu giữa ngành đất đai với ngành thuế, tư pháp và công an.

Trong bối cảnh đẩy mạnh chuyển đổi số và xây dựng Chính phủ số, việc đảm bảo sự thống nhất giữa cơ sở dữ liệu địa chính và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư là yêu cầu mang tính bắt buộc. Mô hình chính quyền địa phương 02 cấp

vừa là thách thức, vừa là cơ hội để chuẩn hóa và đồng bộ hóa dữ liệu nhân thân trong hồ sơ địa chính.

2.5. Ảnh hưởng của việc không còn cấp huyện đến phân nhiệm chức năng trong quản lý cơ sở dữ liệu địa chính

2.5.1. Thay đổi về mô hình tổ chức quản lý đất đai

Trong mô hình chính quyền địa phương 03 cấp, cấp huyện đóng vai trò trung gian quan trọng trong quản lý đất đai, đặc biệt là trong công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và chỉnh lý hồ sơ địa chính. Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện là đơn vị trực tiếp tiếp nhận, xử lý phần lớn các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai cho hộ gia đình, cá nhân.

Khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, cấp huyện không còn tồn tại, dẫn đến sự thay đổi căn bản trong phân công, phân cấp nhiệm vụ giữa cấp tỉnh và cấp xã. Điều này tác động trực tiếp đến cách thức tổ chức và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính.

2.5.2. Vai trò mới của cấp tỉnh trong quản lý cơ sở dữ liệu địa chính

Trong mô hình mới, cấp tỉnh giữ vai trò trung tâm trong quản lý thống nhất cơ sở dữ liệu địa chính trên phạm vi toàn tỉnh. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh là đơn vị đầu mối chịu trách nhiệm:

- Quản lý, vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính tập trung.
- Ban hành quy trình kỹ thuật, tiêu chuẩn dữ liệu và hướng dẫn nghiệp vụ cho cấp xã.
- Thực hiện kiểm tra, giám sát chất lượng dữ liệu và xử lý các vấn đề mang tính liên xã, liên khu vực.

Việc tập trung quản lý cơ sở dữ liệu địa chính ở cấp tỉnh giúp tăng tính thống nhất, hạn chế tình trạng phân tán dữ liệu và đảm bảo an toàn, bảo mật thông tin.

2.5.3. Vai trò trực tiếp của cấp xã trong khai thác và cập nhật dữ liệu

Khi không còn cấp huyện, cấp xã trở thành cấp chính quyền gần dân nhất, trực tiếp thực hiện nhiều nhiệm vụ trước đây thuộc thẩm quyền của cấp huyện. Trong lĩnh vực địa chính, cấp xã được giao vai trò:

- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký đất đai, đăng ký biến động của hộ gia đình, cá nhân.

- Khai thác, cập nhật thông tin biến động vào cơ sở dữ liệu địa chính theo phân quyền.
- Phối hợp với cơ quan thuế và các cơ quan liên quan trong xác định nghĩa vụ tài chính.

Việc trao quyền nhiều hơn cho cấp xã giúp rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính, đồng thời nâng cao tính chủ động của chính quyền cơ sở. Tuy nhiên, điều này cũng đặt ra yêu cầu rất cao về năng lực cán bộ, hạ tầng công nghệ và chất lượng dữ liệu.

2.5.4. Đánh giá tác động

Việc không còn cấp huyện giúp tinh giản bộ máy và giảm khâu trung gian, nhưng cũng làm tăng áp lực cho cả cấp tỉnh và cấp xã. Nếu không có cơ chế phân quyền rõ ràng, quy trình nghiệp vụ chuẩn hóa và hệ thống công nghệ thông tin đủ mạnh, nguy cơ phát sinh sai sót, chồng chéo trong cập nhật dữ liệu địa chính là rất lớn.

2.6. Ảnh hưởng của việc sáp nhập Sở Tài nguyên và Môi trường vào Sở Nông nghiệp và Môi trường đến công tác quản lý cơ sở dữ liệu địa chính

2.6.1. Bối cảnh và mục tiêu của việc sáp nhập

Việc sáp nhập Sở Tài nguyên và Môi trường vào Sở Nông nghiệp và Môi trường là một nội dung quan trọng trong lộ trình tinh gọn bộ máy hành chính, nhằm tăng cường tính liên thông, thống nhất trong quản lý tài nguyên thiên nhiên và phát triển bền vững.

Trong bối cảnh đó, cơ sở dữ liệu địa chính – vốn là thành phần cốt lõi của hệ thống thông tin đất đai – chịu tác động trực tiếp từ sự thay đổi về tổ chức bộ máy và chức năng quản lý nhà nước.

2.6.2. Tác động tích cực đến công tác quản lý dữ liệu

Việc sáp nhập các cơ quan quản lý giúp:

- Tăng cường sự phối hợp giữa các lĩnh vực đất đai, môi trường, nông nghiệp và phát triển nông thôn.
- Tạo điều kiện tích hợp dữ liệu địa chính với các cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác như quy hoạch sử dụng đất, tài nguyên nước, lâm nghiệp.
- Nâng cao hiệu quả sử dụng dữ liệu địa chính trong phục vụ phát triển kinh tế – xã hội.

2.6.3. Những thách thức đặt ra

Bên cạnh những tác động tích cực, việc sáp nhập cũng đặt ra nhiều thách thức đối với công tác quản lý cơ sở dữ liệu địa chính, đặc biệt là:

- Nguy cơ gián đoạn trong quản lý và vận hành hệ thống dữ liệu nếu không có phương án chuyển tiếp phù hợp.
- Sự khác biệt về quy trình nghiệp vụ và hệ thống phần mềm giữa các lĩnh vực chuyên ngành.
- Yêu cầu phải rà soát, điều chỉnh lại chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị trực thuộc, trong đó có Văn phòng Đăng ký đất đai.

2.7. Ảnh hưởng của Luật Đất đai năm 2024 đến việc xây dựng, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính

2.7.1. Quan điểm mới của Luật Đất đai 2024 về cơ sở dữ liệu đất đai

Luật Đất đai năm 2024 đã xác lập một cách rõ ràng và xuyên suốt vai trò của cơ sở dữ liệu đất đai, trong đó cơ sở dữ liệu địa chính là thành phần trung tâm, giữ vai trò nền tảng cho quản lý nhà nước về đất đai. Khác với các luật trước đây, Luật Đất đai 2024 không chỉ coi cơ sở dữ liệu địa chính là công cụ phục vụ quản lý nội bộ, mà còn là hạ tầng dữ liệu dùng chung, phục vụ người dân, doanh nghiệp và các cơ quan nhà nước.

Luật quy định việc xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai phải được thực hiện thống nhất, tập trung, liên thông và kết nối với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác. Đây là điểm đổi mới mang tính chiến lược, phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, trong đó giảm tầng nấc quản lý trung gian và tăng cường quản trị dựa trên dữ liệu số.

2.7.2. Yêu cầu cập nhật biến động kịp thời trong môi trường điện tử

Luật Đất đai 2024 đặt ra yêu cầu rất cao đối với việc cập nhật biến động đất đai. Theo đó, mọi biến động về thửa đất, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, hình thể thửa đất đều phải được cập nhật kịp thời vào cơ sở dữ liệu địa chính ngay sau khi hoàn thành thủ tục hành chính.

Trong bối cảnh thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, yêu cầu này càng trở nên cấp thiết. Khi không còn cấp huyện, việc chậm cập nhật hoặc cập nhật không đồng bộ giữa các cấp sẽ dẫn đến nguy cơ dữ liệu bị đứt gãy, ảnh hưởng trực tiếp đến độ tin cậy của toàn bộ hệ thống thông tin đất đai.

2.7.3. Tác động đến tổ chức quản lý cơ sở dữ liệu địa chính

Luật Đất đai 2024 đã làm rõ vai trò của cơ quan đăng ký đất đai trong quản lý cơ sở dữ liệu địa chính. Cơ quan này được xác định là đầu mối chịu trách nhiệm trực tiếp về chất lượng, tính chính xác và tính pháp lý của dữ liệu địa chính.

Trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, điều này đồng nghĩa với việc:

- Cấp tỉnh giữ vai trò quản lý tập trung và kiểm soát dữ liệu.
- Cấp xã là đơn vị trực tiếp khai thác, cập nhật và sử dụng dữ liệu trong giải quyết thủ tục hành chính.

Sự phân định rõ ràng này tạo cơ sở pháp lý quan trọng để tổ chức lại quy trình vận hành cơ sở dữ liệu địa chính theo hướng tinh gọn, hiệu quả.

2.8. Ảnh hưởng của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP đến cấu trúc và nội dung cơ sở dữ liệu địa chính

2.8.1. Chuẩn hóa cấu trúc dữ liệu địa chính

Nghị định số 101/2024/NĐ-CP là văn bản quan trọng quy định chi tiết về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và hệ thống thông tin đất đai. Nghị định này đã đưa ra các quy định cụ thể về cấu trúc, thành phần và nguyên tắc quản lý cơ sở dữ liệu địa chính.

Theo đó, cơ sở dữ liệu địa chính phải bao gồm đầy đủ:

- Dữ liệu không gian thửa đất.
- Dữ liệu thuộc tính về thửa đất, người sử dụng đất.
- Dữ liệu pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
- Dữ liệu lịch sử biến động đất đai.

Việc chuẩn hóa cấu trúc dữ liệu giúp đảm bảo khả năng liên thông, chia sẻ và khai thác dữ liệu giữa các cấp chính quyền và các ngành liên quan trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

2.8.2. Ảnh hưởng đến việc thay đổi số tờ bản đồ địa chính và số thửa đất

Nghị định 101/2024/NĐ-CP quy định rõ việc quản lý thống nhất hệ thống bản đồ địa chính và số thửa đất trên phạm vi toàn tỉnh. Khi có sự thay đổi về địa giới hành chính, tổ chức đơn vị hành chính hoặc mô hình chính quyền, việc đánh số tờ bản đồ và số thửa phải đảm bảo nguyên tắc:

- Không làm mất tính liên tục của dữ liệu lịch sử.

- Đảm bảo khả năng truy xuất và đối chiếu dữ liệu cũ – mới.

Trong thực tế, việc thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp có thể dẫn đến việc điều chỉnh lại hệ thống đơn vị hành chính cấp xã, từ đó ảnh hưởng đến số hiệu tờ bản đồ địa chính. Điều này đặt ra yêu cầu rất cao đối với công tác chỉnh lý bản đồ và cập nhật dữ liệu, nếu không sẽ phát sinh tình trạng trùng số thửa, sai lệch thông tin và khó khăn trong quản lý.

2.9. Ảnh hưởng của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đến phân cấp, phân quyền trong quản lý dữ liệu địa chính

2.9.1. Phân quyền trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết việc phân cấp, phân quyền trong quản lý đất đai theo Luật Đất đai 2024. Một trong những nội dung quan trọng của Nghị định là việc xác định rõ thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính về đất đai của từng cấp chính quyền.

Trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, Nghị định này tạo cơ sở pháp lý để:

- Chuyển giao một số thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính từ cấp tỉnh xuống cấp xã.
- Tăng tính chủ động của chính quyền cơ sở trong khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính.

2.9.2. Tác động đến việc cập nhật và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính

Việc phân quyền mạnh hơn cho cấp xã đồng nghĩa với việc cấp xã phải trực tiếp khai thác và cập nhật dữ liệu địa chính trên hệ thống dùng chung. Điều này mang lại nhiều lợi ích như rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ, giảm khâu trung gian và nâng cao chất lượng phục vụ người dân.

Tuy nhiên, nếu không có cơ chế kiểm soát chặt chẽ, việc phân quyền rộng có thể dẫn đến:

- Cập nhật dữ liệu không thống nhất giữa các địa phương.
- Gia tăng nguy cơ sai sót trong dữ liệu thuộc tính và dữ liệu không gian.
- Khó khăn trong công tác kiểm tra, giám sát chất lượng dữ liệu.

2.9.3. Vai trò kiểm soát của cấp tỉnh

Trong bối cảnh đó, vai trò của cấp tỉnh trong quản lý cơ sở dữ liệu địa chính càng trở nên quan trọng. Cấp tỉnh không trực tiếp xử lý từng hồ sơ cụ thể, nhưng giữ vai trò:

- Ban hành quy trình chuẩn về cập nhật và khai thác dữ liệu.
- Thực hiện kiểm tra định kỳ và đột xuất chất lượng dữ liệu.
- Hỗ trợ kỹ thuật và nghiệp vụ cho cấp xã.

2.10. Đánh giá tổng hợp

2.10.1. Tác động tích cực

Hệ thống văn bản pháp luật mới, bao gồm Luật Đất đai 2024 và các Nghị định hướng dẫn, đã tạo ra khung pháp lý đầy đủ và đồng bộ cho việc xây dựng và quản lý cơ sở dữ liệu địa chính trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp. Các quy định này:

- Thúc đẩy chuyển đổi số toàn diện trong lĩnh vực đất đai.
- Tăng cường tính minh bạch, công khai trong quản lý và sử dụng đất.
- Góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và chất lượng phục vụ người dân.

2.10.2. Những vấn đề đặt ra

Bên cạnh những tác động tích cực, việc triển khai đồng thời nhiều văn bản pháp luật mới trong bối cảnh thay đổi mô hình chính quyền cũng đặt ra không ít thách thức, đặc biệt là:

- Áp lực lớn đối với công tác chuẩn hóa và làm sạch dữ liệu địa chính.
- Yêu cầu cao về năng lực cán bộ và hạ tầng công nghệ thông tin.
- Nguy cơ gián đoạn trong vận hành hệ thống nếu thiếu sự phối hợp đồng bộ giữa các cấp.

2.10.3. Nhận xét chung

Có thể khẳng định rằng, mô hình chính quyền địa phương 02 cấp kết hợp với hệ thống pháp luật đất đai mới đã và đang tạo ra sự thay đổi căn bản trong cách thức quản lý cơ sở dữ liệu địa chính. Đây vừa là thách thức lớn, vừa là cơ hội quan trọng để hiện đại hóa công tác quản lý đất đai theo hướng khoa học, minh bạch và bền vững.

CHƯƠNG 3. NHỮNG TỒN TẠI, HẠN CHẾ VÀ GIẢI PHÁP CẬP NHẬT CHỈNH LÝ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH

Việc triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đã tạo ra những thay đổi căn bản trong tổ chức bộ máy quản lý nhà nước nói chung và lĩnh vực quản lý đất đai nói riêng. Trong bối cảnh đó, cơ sở dữ liệu địa chính – với vai trò là nền tảng thông tin phục vụ quản lý, khai thác và sử dụng đất đai – chịu tác động trực tiếp và sâu sắc. Chương này tập trung phân tích các tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, đồng thời đề xuất hệ thống giải pháp nhằm khắc phục các bất cập, đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

3.1. Những tồn tại, hạn chế

3.1.1 Tồn tại, hạn chế về tính thống nhất của dữ liệu địa chính

Một trong những hạn chế nổi bật khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp là sự thiếu thống nhất trong hệ thống dữ liệu địa chính giữa các đơn vị hành chính cấp xã sau khi sắp xếp, tổ chức lại. Do quá trình chuyển tiếp từ mô hình quản lý ba cấp sang hai cấp được triển khai trong thời gian tương đối ngắn, công tác rà soát, chuẩn hóa và đồng bộ dữ liệu chưa được thực hiện một cách đồng loạt và toàn diện.

Thực tế cho thấy, tại một số địa phương, dữ liệu địa chính vẫn còn mang dấu ấn của mô hình quản lý cũ, thể hiện ở việc cấu trúc dữ liệu, phương thức quản lý và cách thức phân loại thông tin chưa được điều chỉnh kịp thời. Bên cạnh đó, thông tin về bản đồ địa chính, số tờ, số thửa và địa chỉ hành chính chưa được chuẩn hóa theo một quy ước thống nhất trong phạm vi toàn tỉnh. Điều này gây khó khăn trong việc tích hợp dữ liệu địa chính vào hệ thống thông tin đất đai dùng chung, làm giảm hiệu quả khai thác, sử dụng dữ liệu trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

3.1.2. Tồn tại trong công tác cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai

Việc thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp làm gia tăng đáng kể số lượng và tính chất phức tạp của các biến động cần cập nhật, chỉnh lý trong cơ sở dữ liệu địa chính. Ngoài các biến động truyền thống về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, còn phát sinh nhiều biến động mới liên quan

đến thay đổi địa chỉ hành chính, đơn vị quản lý và thông tin nhân thân của người sử dụng đất.

Tuy nhiên, trên thực tế, công tác cập nhật, chỉnh lý biến động tại nhiều địa phương vẫn còn mang tính thủ công, phụ thuộc nhiều vào hồ sơ giấy. Chưa có quy trình nghiệp vụ riêng, thống nhất cho việc cập nhật các biến động phát sinh do thay đổi mô hình tổ chức chính quyền. Trong giai đoạn đầu triển khai mô hình mới, thời gian xử lý hồ sơ thường kéo dài, ảnh hưởng trực tiếp đến tính kịp thời và độ chính xác của cơ sở dữ liệu địa chính.

3.1.3. Hạn chế trong công tác quản lý lịch sử dữ liệu địa chính

Trong bối cảnh thay đổi mô hình tổ chức chính quyền và sắp xếp đơn vị hành chính, việc bảo toàn, lưu trữ và truy xuất lịch sử dữ liệu địa chính có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, nhất là trong giải quyết tranh chấp, khiếu nại và xác minh nguồn gốc sử dụng đất.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy một số hệ thống phần mềm quản lý địa chính hiện nay chưa đáp ứng đầy đủ chức năng lưu vết lịch sử chỉnh lý dữ liệu. Việc phân biệt dữ liệu trước và sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính chưa thực sự rõ ràng, gây khó khăn trong công tác đối chiếu, kiểm tra thông tin lịch sử. Hạn chế này làm giảm giá trị pháp lý và độ tin cậy của cơ sở dữ liệu địa chính trong quá trình khai thác, sử dụng.

3.1.4. Những hạn chế trong tổ chức bộ máy và phân công nhiệm vụ

3.1.4.1. Chưa rõ ràng trong phân công trách nhiệm quản lý dữ liệu

Khi không còn cấp huyện, nhiều nhiệm vụ trước đây do cấp huyện đảm nhiệm được chuyển giao cho cấp tỉnh và cấp xã. Trong giai đoạn đầu triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, việc phân công, phân nhiệm trong quản lý và cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính chưa thực sự rõ ràng.

Cụ thể, còn tồn tại tình trạng chồng chéo giữa đơn vị trực tiếp tiếp nhận hồ sơ và đơn vị chịu trách nhiệm cập nhật dữ liệu vào hệ thống. Trách nhiệm cuối cùng đối với tính chính xác, đầy đủ của dữ liệu địa chính chưa được xác định một cách cụ thể. Đồng thời, cơ chế kiểm tra, giám sát thường xuyên đối với công tác cập nhật và khai thác dữ liệu còn thiếu và chưa đồng bộ.

3.1.4.2. Hạn chế về năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ

Quản lý và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đòi hỏi đội ngũ cán bộ phải có kiến thức tổng hợp về pháp luật đất đai, công nghệ thông tin và quản trị dữ liệu. Tuy nhiên, trên thực tế, một bộ phận cán bộ địa chính chưa được đào tạo bài bản về quản lý cơ sở dữ liệu và công nghệ số.

Bên cạnh đó, kỹ năng sử dụng phần mềm chuyên ngành giữa các cán bộ còn chưa đồng đều, trong khi áp lực công việc tăng cao do khối lượng hồ sơ và biến động phát sinh lớn. Việc thiếu hụt nhân lực và chưa kịp thời bổ sung, đào tạo đã ảnh hưởng không nhỏ đến chất lượng và tiến độ thực hiện nhiệm vụ.

3.1.5. Hạn chế về hạ tầng công nghệ thông tin và phần mềm quản lý

3.1.5.1. Hạ tầng công nghệ thông tin chưa đáp ứng yêu cầu mới

Mô hình quản lý tập trung dữ liệu địa chính ở cấp tỉnh làm gia tăng đáng kể yêu cầu về hạ tầng công nghệ thông tin. Tuy nhiên, tại nhiều địa phương, hệ thống máy chủ và thiết bị lưu trữ chưa được đầu tư, nâng cấp đồng bộ. Đường truyền kết nối từ cấp xã đến cấp tỉnh chưa thực sự ổn định, đặc biệt tại các khu vực xa trung tâm.

Ngoài ra, việc thiếu các giải pháp sao lưu và phục hồi dữ liệu hiệu quả cũng tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn, an ninh thông tin đối với cơ sở dữ liệu địa chính.

3.1.5.2. Phần mềm quản lý chưa hoàn toàn phù hợp với mô hình mới

Một số phần mềm quản lý hồ sơ địa chính hiện đang được sử dụng được xây dựng dựa trên mô hình quản lý cũ, nên khi áp dụng trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đã bộc lộ nhiều bất cập. Các phần mềm này chưa thật sự linh hoạt trong phân quyền người dùng, còn gặp khó khăn trong quản lý dữ liệu liên xã, liên khu vực và chưa tích hợp đầy đủ với các cơ sở dữ liệu dùng chung khác.

3.1.6. Nguyên nhân của các tồn tại, hạn chế

3.1.6.1. Nguyên nhân khách quan

Các tồn tại, hạn chế nêu trên trước hết xuất phát từ nguyên nhân khách quan, đó là mô hình chính quyền địa phương 02 cấp là mô hình mới, chưa có nhiều tiền lệ thực tiễn. Hệ thống văn bản pháp lý hướng dẫn triển khai còn đang

trong quá trình hoàn thiện, trong khi khối lượng công việc phát sinh lớn trong thời gian ngắn.

3.1.6.2. Nguyên nhân chủ quan

Bên cạnh đó, còn tồn tại các nguyên nhân chủ quan như công tác chuẩn bị về dữ liệu, hạ tầng và nguồn nhân lực chưa thật sự đầy đủ; một số đơn vị chưa chủ động xây dựng kế hoạch chuyển đổi, chuẩn hóa dữ liệu; nhận thức về vai trò và tầm quan trọng của cơ sở dữ liệu địa chính trong mô hình quản lý mới chưa đồng đều.

3.1.7. Nhận xét tổng hợp

Những tồn tại, hạn chế trong quản lý và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp là hệ quả tất yếu của quá trình chuyển đổi mô hình tổ chức bộ máy hành chính. Tuy nhiên, các hạn chế này không mang tính cố hữu mà hoàn toàn có thể khắc phục nếu có các giải pháp phù hợp, đồng bộ và khả thi. Việc nhận diện rõ các tồn tại, hạn chế là cơ sở thực tiễn quan trọng để đề xuất các giải pháp trong giai đoạn tiếp theo

3.2. Giải pháp cập nhật và chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính

Trên cơ sở phân tích những tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý, cập nhật và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, việc đề xuất hệ thống giải pháp cần bảo đảm tính toàn diện, đồng bộ và khả thi. Các giải pháp không chỉ tập trung xử lý các vấn đề kỹ thuật trước mắt mà còn hướng tới hoàn thiện lâu dài mô hình quản lý cơ sở dữ liệu địa chính theo hướng hiện đại, thống nhất và bền vững.

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện khung pháp lý và quy trình nghiệp vụ

3.2.1.1. Hoàn thiện quy trình cập nhật, chỉnh lý dữ liệu địa chính phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp

Trong điều kiện thay đổi mô hình tổ chức chính quyền và sắp xếp lại đơn vị hành chính, quy trình cập nhật, chỉnh lý dữ liệu địa chính hiện hành bộc lộ nhiều bất cập, chưa theo kịp yêu cầu quản lý mới. Do đó, việc xây dựng và hoàn thiện một quy trình nghiệp vụ thống nhất, phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp là yêu cầu cấp thiết.

Quy trình này cần được thiết kế theo hướng chuẩn hóa toàn bộ các khâu từ tiếp nhận thông tin biến động, xử lý nghiệp vụ, cập nhật dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính, đến lưu trữ lịch sử chỉnh lý. Đặc biệt, cần bổ sung quy định cụ thể đối với các loại biến động phát sinh do thay đổi địa giới hành chính, thay đổi tên đơn vị quản lý, địa chỉ hành chính và các thông tin liên quan khác.

Việc hoàn thiện quy trình cập nhật, chỉnh lý dữ liệu địa chính theo mô hình mới sẽ góp phần bảo đảm dữ liệu được cập nhật đầy đủ, kịp thời và chính xác; hạn chế sai sót, chồng chéo trong quá trình xử lý hồ sơ; đồng thời nâng cao giá trị pháp lý và tính thống nhất của cơ sở dữ liệu địa chính trên phạm vi toàn tỉnh.

3.2.1.2. Chuẩn hóa quy trình phối hợp giữa các cấp chính quyền và các đơn vị liên quan

Trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, mối quan hệ phối hợp giữa cấp tỉnh và cấp xã trong quản lý cơ sở dữ liệu địa chính có sự thay đổi căn bản. Vì vậy, cần thiết phải chuẩn hóa quy trình phối hợp nhằm làm rõ vai trò, trách nhiệm của từng cấp, từng đơn vị trong toàn bộ chuỗi quản lý dữ liệu.

Theo đó, cấp xã cần được xác định rõ là đầu mối tiếp nhận hồ sơ, cập nhật thông tin biến động ban đầu và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ của hồ sơ. Văn phòng Đăng ký đất đai cấp tỉnh giữ vai trò kiểm soát chất lượng dữ liệu, thực hiện chỉnh lý chính thức và quản lý tập trung cơ sở dữ liệu địa chính. Các cơ quan liên quan khác có trách nhiệm cung cấp, chia sẻ thông tin kịp thời, bảo đảm tính đồng bộ giữa các cơ sở dữ liệu chuyên ngành.

Việc chuẩn hóa quy trình phối hợp sẽ giúp giảm thiểu tình trạng chồng chéo, đùn đẩy trách nhiệm, nâng cao tính chủ động của cấp xã, đồng thời bảo đảm sự thống nhất, xuyên suốt trong quản lý dữ liệu địa chính trên toàn hệ thống.

3.2.2. Giải pháp về tổ chức bộ máy và phân công nhiệm vụ

3.2.2.1. Rà soát, phân định rõ chức năng, nhiệm vụ trong quản lý cơ sở dữ liệu địa chính

Việc không còn cấp huyện dẫn đến sự dịch chuyển nhiệm vụ quản lý đất đai giữa các cấp chính quyền. Do đó, cần tiến hành rà soát, phân định rõ chức năng, nhiệm vụ của từng cấp trong quản lý và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính.

Cụ thể, cấp tỉnh cần được xác định là đơn vị chịu trách nhiệm quản lý tập trung, ban hành các quy chuẩn kỹ thuật, kiểm soát chất lượng và bảo đảm an toàn

dữ liệu. Cấp xã chịu trách nhiệm cập nhật biến động phát sinh tại địa bàn, cung cấp thông tin đầu vào và phối hợp trong công tác chỉnh lý dữ liệu. Đồng thời, cần quy định rõ trách nhiệm cá nhân đối với từng khâu công việc, gắn trách nhiệm với kết quả thực hiện nhiệm vụ.

Giải pháp này góp phần nâng cao tính minh bạch, trách nhiệm giải trình trong quản lý dữ liệu địa chính, đồng thời tạo cơ sở để tổ chức kiểm tra, giám sát một cách hiệu quả.

3.2.2.2. Kiện toàn và nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ làm công tác địa chính – dữ liệu

Nguồn nhân lực là yếu tố then chốt quyết định hiệu quả quản lý và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính trong mô hình mới. Vì vậy, cần chú trọng kiện toàn đội ngũ cán bộ làm công tác địa chính theo hướng chuyên nghiệp, ổn định và có năng lực tổng hợp.

Trước hết, cần bố trí cán bộ có chuyên môn phù hợp tại cấp xã, ưu tiên những người có kiến thức về địa chính, công nghệ thông tin và quản lý dữ liệu. Bên cạnh đó, cần tổ chức các chương trình đào tạo, bồi dưỡng chuyên sâu về quản trị cơ sở dữ liệu địa chính, sử dụng phần mềm chuyên ngành và cập nhật các quy định pháp luật mới về đất đai.

Việc nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ sẽ giúp bảo đảm cơ sở dữ liệu địa chính được cập nhật, vận hành thông suốt, giảm thiểu sai sót nghiệp vụ và nâng cao chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp.

3.2.3. Giải pháp về kỹ thuật và chuẩn hóa dữ liệu địa chính

3.2.3.1. Rà soát, làm sạch và chuẩn hóa dữ liệu địa chính hiện có

Để khắc phục tình trạng dữ liệu thiếu thống nhất, trùng lặp hoặc không đồng bộ, cần tổ chức các đợt rà soát, làm sạch và chuẩn hóa toàn bộ cơ sở dữ liệu địa chính hiện có. Công tác này cần được thực hiện đồng thời đối với dữ liệu không gian (bản đồ địa chính) và dữ liệu thuộc tính (thông tin thửa đất, người sử dụng đất, địa chỉ hành chính).

Quá trình chuẩn hóa cần tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật thống nhất, bảo đảm mỗi thửa đất được xác định duy nhất, thông tin đầy đủ, chính xác và nhất quán. Việc làm sạch dữ liệu sẽ tạo nền tảng hình thành cơ sở dữ liệu địa chính

“đúng – đủ – sạch – sống”, sẵn sàng cho việc tích hợp, chia sẻ và khai thác lâu dài.

3.2.3.2. Tăng cường quản lý và khai thác lịch sử biến động dữ liệu địa chính

Quản lý lịch sử biến động là yêu cầu bắt buộc đối với cơ sở dữ liệu địa chính trong bối cảnh thay đổi mô hình tổ chức chính quyền. Do đó, cần thiết lập cơ chế lưu trữ đầy đủ, có hệ thống toàn bộ lịch sử chỉnh lý dữ liệu, bảo đảm phân biệt rõ dữ liệu trước và sau khi sắp xếp đơn vị hành chính.

Việc quản lý tốt lịch sử biến động sẽ giúp nâng cao độ tin cậy của cơ sở dữ liệu địa chính, phục vụ hiệu quả công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại và đáp ứng yêu cầu tra cứu thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước cũng như người dân.

3.2.4. Giải pháp về hạ tầng công nghệ thông tin và phần mềm quản lý

3.2.4.1. Nâng cấp hạ tầng công nghệ thông tin phục vụ quản lý dữ liệu tập trung

Mô hình quản lý dữ liệu tập trung ở cấp tỉnh đòi hỏi hạ tầng công nghệ thông tin phải được đầu tư đồng bộ, hiện đại. Theo đó, cần nâng cấp hệ thống máy chủ, thiết bị lưu trữ dữ liệu, bảo đảm khả năng xử lý và lưu trữ khối lượng dữ liệu lớn.

Bên cạnh đó, cần đầu tư nâng cấp đường truyền kết nối từ cấp xã đến cấp tỉnh, bảo đảm ổn định, thông suốt và an toàn. Đồng thời, xây dựng các giải pháp sao lưu, phục hồi dữ liệu nhằm bảo đảm an toàn, an ninh thông tin cho cơ sở dữ liệu địa chính.

3.2.4.2. Hoàn thiện phần mềm quản lý cơ sở dữ liệu địa chính phù hợp mô hình mới

Cần rà soát, điều chỉnh hoặc nâng cấp phần mềm quản lý hồ sơ địa chính theo hướng phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp. Phần mềm cần bảo đảm khả năng phân quyền linh hoạt, quản lý dữ liệu liên xã, liên khu vực và tích hợp với các cơ sở dữ liệu dùng chung khác.

Việc hoàn thiện phần mềm sẽ giúp nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính, đồng thời tạo nền tảng cho việc xây dựng chính quyền số trong lĩnh vực đất đai.

3.2.5. Giải pháp về khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính

3.2.5.1. Nâng cao hiệu quả khai thác dữ liệu phục vụ quản lý nhà nước

Cần đẩy mạnh việc khai thác cơ sở dữ liệu địa chính trong các hoạt động quản lý nhà nước như lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thanh tra, kiểm tra và giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai. Việc sử dụng dữ liệu số thay thế cho hồ sơ giấy sẽ góp phần nâng cao tính chính xác, minh bạch và hiệu quả quản lý.

3.2.5.2. Phát huy vai trò của cơ sở dữ liệu địa chính trong phục vụ người dân và doanh nghiệp

Song song với phục vụ quản lý nhà nước, cần tăng cường khai thác cơ sở dữ liệu địa chính để phục vụ người dân và doanh nghiệp thông qua việc cung cấp thông tin đất đai nhanh chóng, chính xác và mở rộng các dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai. Qua đó, góp phần nâng cao mức độ hài lòng của người dân, thúc đẩy cải cách hành chính.

3.2.6. Đánh giá tổng hợp tác động của hệ thống giải pháp

Hệ thống giải pháp được đề xuất có tính khả thi cao, phù hợp với điều kiện thực tế và định hướng cải cách tổ chức bộ máy nhà nước trong giai đoạn hiện nay. Việc triển khai đồng bộ các giải pháp sẽ góp phần hoàn thiện công tác quản lý, cập nhật và khai thác cơ sở dữ liệu địa chính; đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; đồng thời tạo nền tảng quan trọng cho xây dựng chính quyền số và quản lý đất đai hiện đại, hiệu quả và bền vững.

KẾT LUẬN

Việc triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp là một bước cải cách lớn trong tổ chức bộ máy hành chính nhà nước, tác động sâu rộng đến nhiều lĩnh vực quản lý, trong đó có công tác quản lý đất đai và xây dựng, vận hành cơ sở dữ liệu địa chính. Thông qua quá trình nghiên cứu, đánh giá thực trạng và phân tích các tác động cụ thể, đề tài đã làm rõ mối quan hệ giữa sự thay đổi mô hình tổ chức chính quyền với yêu cầu điều chỉnh, hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính trong giai đoạn hiện nay.

Kết quả nghiên cứu cho thấy, mô hình chính quyền địa phương 02 cấp vừa tạo ra cơ hội, vừa đặt ra nhiều thách thức đối với công tác quản lý cơ sở dữ liệu địa chính. Việc tinh gọn bộ máy, xóa bỏ cấp trung gian giúp rút ngắn quy trình xử lý thủ tục hành chính, nâng cao tính chủ động của cấp xã và tăng hiệu quả phục vụ người dân. Tuy nhiên, quá trình này cũng làm phát sinh nhiều vấn đề về chuẩn hóa dữ liệu, điều chỉnh địa chỉ hành chính, phân định thẩm quyền cập nhật và khai thác thông tin địa chính, cũng như yêu cầu nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ trực tiếp quản lý dữ liệu tại cơ sở.

Đề tài đã hệ thống hóa cơ sở lý luận về cơ sở dữ liệu địa chính, phân tích quy trình xây dựng và quản lý dữ liệu trong điều kiện chuyển đổi mô hình chính quyền, đồng thời đánh giá cụ thể các ảnh hưởng của mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đến từng thành phần của cơ sở dữ liệu địa chính như bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, thông tin người sử dụng đất và cơ chế vận hành, khai thác dữ liệu. Trên cơ sở đó, đề tài đã đề xuất các nhóm giải pháp mang tính khả thi, phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, góp phần bảo đảm tính thống nhất, chính xác và hiệu quả của cơ sở dữ liệu địa chính trong giai đoạn mới.

Nhìn chung, đề án không chỉ có ý nghĩa trong việc hoàn thiện công tác quản lý đất đai tại địa phương nghiên cứu mà còn có thể làm tài liệu tham khảo cho các địa phương khác đang và sẽ triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, góp phần thực hiện thành công mục tiêu cải cách hành chính và chuyển đổi số quốc gia trong lĩnh vực đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Nông nghiệp và Môi trường (2025), Quyết định quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.
2. Bộ Nông nghiệp và Môi trường (2025), Các văn bản hướng dẫn tổ chức, quản lý hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai sau khi hợp nhất bộ máy quản lý nhà nước về đất đai.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022), Thông tư số 03/2022/TT-BTNMT quy định về lưu trữ, quản lý hồ sơ, tài liệu ngành tài nguyên và môi trường.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024), Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định về hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
5. Chính phủ (2018), Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính.
6. Chính phủ (2020), Nghị định số 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử.
7. Chính phủ (2021), Nghị định số 107/2021/NĐ-CP ngày 06/12/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2020/NĐ-CP.
8. Chính phủ (2024), Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký đất đai; cấp Giấy chứng nhận và hệ thống thông tin đất đai.
9. Chính phủ (2024), Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.
10. Chính phủ (2024), Nghị định số 151/2024/NĐ-CP về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương theo mô hình 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
11. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2018), Luật Bảo vệ bí mật nhà nước.
12. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2019), Luật sửa đổi,

bổ sung một số điều của Luật Cán bộ, công chức và Luật Viên chức.

13. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024), Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.
14. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2025), Luật Tổ chức chính quyền địa phương.
15. Thủ tướng Chính phủ (2022), Quyết định số 766/QĐ-TTg ngày 23/6/2022 ban hành Bộ chỉ số chỉ đạo, điều hành và đánh giá chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp.
16. Thủ tướng Chính phủ (2022), Quyết định số 1085/QĐ-TTg ngày 15/9/2022 ban hành Kế hoạch rà soát, đơn giản hóa thủ tục hành chính nội bộ.