

# Hệ thống thông tin đất đai: Kinh nghiệm quốc tế và bài học cho Việt Nam

Trần Đình Nuôi<sup>(\*)</sup>

Nguyễn Phương Thảo<sup>(\*\*)</sup>

**Tóm tắt:** Hệ thống thông tin đất đai (LIS) là một giải pháp kỹ thuật nhằm hiện đại hóa quản lý đất đai theo xu hướng tin học hóa, là công cụ quan trọng trong quản lý tài chính đất đai. Hệ thống thông tin đất đai sẽ được tích hợp với dữ liệu của nhiều ngành khác, hướng đến hệ thống dữ liệu đa mục tiêu nhằm phục vụ việc hình thành Chính phủ điện tử. Bài viết phân tích kinh nghiệm của một số quốc gia với đặc điểm về sở hữu đất đai có nhiều nét tương đồng với Việt Nam (Singapore, Trung Quốc và Hàn Quốc), từ đó rút ra bài học cho Việt Nam trong việc xây dựng một hệ thống thông tin đất đai thống nhất nhằm phục vụ hiệu quả công tác quản lý tài chính đất đai của quốc gia.

**Từ khóa:** Hệ thống thông tin đất đai, Tài chính đất đai, Chính phủ điện tử, Singapore, Trung Quốc, Hàn Quốc

**Abstract:** Land Information System (LIS), a technical solution to modernize land management on the basis of computerized processing, is an important tool in land financial management. It shall be integrated with the data of many other industries in forming a multi-objective data system for the sake of e-Government. The article reviews the experiences of Singapore, China and South Korea whose land ownership characteristics somehow resemble to those of Vietnam, thereby draws lessons for Vietnam in building a unified land information system to effectively facilitate the national land financial management.

**Keywords:** Land Information System, Land Finance, E-Government, Singapore, China, Korea

## 1. Đặt vấn đề

Xây dựng hệ thống thông tin đất đai<sup>1</sup> đa mục tiêu và kết nối liên thông cơ sở dữ

liệu đất đai với các ngành khác là một chủ trương trong công tác quản lý đất đai của Việt Nam. Điều này đã được nêu trong Nghị Quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Đảng Cộng sản Việt Nam về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong

---

<sup>(\*)</sup> ThS., Viện Kinh tế Việt Nam, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam;

Email: trandinhnuoiktqd@gmail.com

<sup>(\*\*)</sup> Viện Kinh tế Việt Nam, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam; Email: thaoneu1296@gmail.com

<sup>1</sup> Điều 3 Luật Đất đai Việt Nam năm 2013 quy định: Hệ thống thông tin đất đai là hệ thống tổng hợp các

---

yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu và quy trình, thủ tục được xây dựng để thu thập, lưu trữ, cập nhật, xử lý, phân tích, tổng hợp và truy xuất thông tin đất đai.

thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới: “Ưu tiên đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu, hạ tầng thông tin về đất đai và tài sản gắn liền với đất theo hướng hiện đại, công khai, minh bạch, phục vụ đa mục tiêu; từng bước chuyển sang giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai”. Từ sau nghị quyết này, để hoàn thành mục tiêu xây dựng hệ thống thông tin đất đai tạo nền tảng cho việc xây dựng Chính phủ điện tử<sup>1</sup>, trong những năm qua ngành quản lý đất đai Việt Nam nói riêng, các cơ quan thuộc Chính phủ nói chung đã và đang nỗ lực thực hiện các hoạt động nhằm thúc đẩy việc xây dựng, quản lý và khai thác hệ thống thông tin đất đai.

Theo Bộ Tài Nguyên và Môi trường (2020), đến nay, tất cả các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã triển khai việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên 43 triệu thửa đất và hơn 22 triệu hồ sơ quét, đồng thời đã ứng dụng công nghệ thông tin và cơ sở dữ liệu đất đai cho công tác quản lý và các giao dịch liên quan đến đất đai. Tuy nhiên, trong giai đoạn 2008-2020, cả nước chỉ có 165/713 đơn vị hành chính cấp huyện trên phạm vi 46/63 tỉnh, thành phố đang vận hành, khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu đất đai. Hệ thống đã bước đầu phát huy được vai trò là công cụ hỗ trợ hữu ích cho Nhà nước trong quản lý đất đai, tuy nhiên kết quả còn khiêm tốn và chưa đáp ứng được yêu cầu “số hóa” dữ liệu đất đai trên toàn quốc.

Các cấp chính quyền của Việt Nam đều đã triển khai các phần mềm quản lý hệ thống thông tin đất đai, việc lưu trữ và vận hành

hệ thống vẫn còn phân tán, thông tin dữ liệu vẫn được lưu trữ chủ yếu ở dạng hồ sơ giấy với độ tin cậy thấp. Các địa phương đang sử dụng các phần mềm khác nhau trong quản lý dữ liệu đất đai như ViLIS (44/63 tỉnh, thành phố), ELIS (13/63 tỉnh, thành phố), TMV.LIS (4/63 tỉnh, thành phố), DongNai.LIS (1/63 tỉnh, thành phố), SouthLIS (1/63 tỉnh, thành phố). Một số địa phương đang thử nghiệm phần mềm mới dựa trên nền tảng công nghệ web-base gồm: VietLIS (Bắc Ninh, Đà Nẵng), VBDLIS (thành phố Hồ Chí Minh, Thái Nguyên), VNPT-iLIS (Tây Ninh, Sơn La),... (Xem: Nguyễn Mạnh Hiên, 2020). Điều này dẫn đến khó khăn trong việc đồng bộ và tích hợp dữ liệu. Bên cạnh đó, các cơ sở dữ liệu về quy hoạch, về giá đất là những thành phần quan trọng trong hệ thống thông tin về đất đai nhưng chưa được xây dựng, hoặc một số đã được xây dựng nhưng việc tra cứu còn khó khăn.

Như vậy, hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin đất đai của Việt Nam mới chỉ phát triển ở giai đoạn đầu, các kết quả đạt được còn khiêm tốn, do đó việc học hỏi kinh nghiệm của các quốc gia như Singapore, Trung Quốc và Hàn Quốc là rất cần thiết để xây dựng một hệ thống đồng bộ, đầy đủ và thông suốt trên phạm vi cả nước theo một lộ trình thống nhất, tạo nền tảng cho triển khai Chính phủ điện tử, chính quyền điện tử và đô thị thông minh.

## **2. Kinh nghiệm quốc tế về phát triển hệ thống thông tin đất đai**

### **2.1. Kinh nghiệm của Singapore**

Tại khoản 1, Điều 3, Luật Đất đai Singapore quy định: tất cả đất đai đều thuộc về Nhà nước; các tổ chức/cá nhân chỉ có thể sở hữu bất động sản hoặc một số quyền lợi ở mức hạn chế đất đai. Chia sẻ thông tin đất đai không phải là một khái niệm mới trong các cơ quan chính phủ tại Singapore. Tháng 6/2007, với sự giúp đỡ của các cơ

<sup>1</sup> Xem: *Quyết định số 942/QĐ-TTg ngày 15/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển Chính phủ điện tử hướng tới Chính phủ số giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030*, <https://aita.gov.vn/phe-duyet-chien-luoc-phat-trien-chinh-phu-dien-tu-huong-toi-chinh-phu-so-giai-doan-2021-2025-dinh-huong-den-nam-2030>

quan cung cấp dữ liệu quan trọng, Cơ quan Quản lý đất đai Singapore (SLA) chính thức ra mắt trang web LandNet (Land Information Technology). Đây là hệ thống đầu tiên ở châu Á - Thái Bình Dương chia sẻ dữ liệu trực tuyến và cập nhật bằng mạng tốc độ cao. Năm 2008, trang web này được vinh danh là Hệ thống tiêu biểu của Hiệp hội Hệ thống Thông tin Khu vực và Đô thị (ESIG) (Dẫn theo: SLA, 2008).

LandNet hoạt động dựa trên nền tảng web và cho phép các cơ quan có thể truy cập, tra cứu, phân tích không gian, tải lên và tải xuống dữ liệu trực tiếp từ Trung tâm dữ liệu đất đai quốc gia (Land Data Hub - LDH). Dữ liệu không gian đa dạng bao gồm: hệ thống đường giao thông, lô địa chính, dữ liệu về quyền sở hữu đất và các tiện ích,... Các loại dữ liệu phi không gian như thông kê kinh tế, xã hội cũng có thể được phân lớp một cách rõ ràng, dễ hiểu.

LandNet cung cấp chủ yếu một số chức năng chính gồm:

*(i) Dịch vụ thông tin đất đai tích hợp*

Việc truy cập vào LandNet cho phép công dân mua thông tin liên quan đến tài sản và đất đai từ nhiều cơ quan khác nhau. Ví dụ, dịch vụ cho phép người mua bất động sản và luật sư của họ có được thông tin cập nhật về quyền sở hữu đất, các công trình đang có quy hoạch mở rộng đường xá trong tương lai cũng như các hoạt động khác có thể ảnh hưởng đến giá trị tài sản của chủ sở hữu. Người sử dụng dịch vụ có thể nhận thông tin mới nhất thông qua dịch vụ tin nhắn ngắn (SMS) trên điện thoại di động.

*(ii) Cổng thông tin bản đồ*

LandNet cung cấp cho công dân bản đồ và thông tin về quyền sở hữu đất miễn phí. Nhiều trang web khác của Chính phủ cũng tận dụng các dịch vụ bản đồ này để hiển thị vị trí của các cơ sở và dịch vụ của Chính phủ.

*(iii) Cơ quan đăng ký đất đai của Nhà nước*

Các cơ quan thuộc Chính phủ có thể tra cứu và tìm kiếm về danh sách đất đai mà họ đã được Chính phủ giao và xây dựng bản kiểm kê bằng cách sử dụng Sổ đăng ký đất đai của Nhà nước. Truy cập dữ liệu từ LandNet tạo điều kiện thuận lợi cho việc xác minh và chứng nhận danh sách để đảm bảo hồ sơ chính xác và đầy đủ cho trách nhiệm giải trình.

*(iv) Bảo vệ môi trường*

Các cơ quan chính phủ trao đổi thông tin về đất trồng và cây xanh qua LandNet để giúp duy trì trạng thái “thành phố xanh” của Singapore. Việc cập nhật dữ liệu không gian về đất đai sẽ giúp Chính phủ đối phó với các tác động của biến đổi khí hậu. Thông tin thu thập được tại LandNet đã giúp tạo ra bản đồ thể hiện tính nhạy cảm với sạt lở đất đầu tiên của Singapore.

LandNet được duy trì và hoạt động trên cơ sở tài trợ hợp tác, các thành viên chia sẻ dữ liệu và chi phí hoạt động với nhau. Người/cơ quan sử dụng phải đóng phí đăng ký hoạt động mỗi năm một lần và trả phí dịch vụ tải xuống cho mỗi lần sử dụng. Nguồn thu do hệ thống tạo ra được sử dụng để trang trải chi phí hoạt động. Thu nhập thặng dư được trả lại cho các cơ quan thành viên dưới hình thức hoàn trả phí đăng ký. Mô hình tài trợ này đảm bảo tính bền vững của chương trình cung cấp dữ liệu đất đai.

Việc sử dụng LandNet như một cơ sở hạ tầng dùng chung giúp tiết kiệm đáng kể chi phí tổng thể cho Chính phủ. Tính đến năm 2008, đã có khoảng 15 cơ quan tham gia và đóng góp hơn 200 lớp dữ liệu không gian (SLA, 2009). Ước tính, nếu không có LandNet, các cơ quan sẽ phải chi hơn 9,0 triệu Đô la Singapore cho chi phí phát triển và 2,5 triệu Đô la Singapore cho chi phí bảo trì mỗi năm để được hưởng các khả năng

và lợi ích tương tự như LandNet (Dẫn theo: Matt Freeman, 2010). Năm 2020, hệ thống LandNET được chia sẻ cho 39 cơ quan thuộc Chính phủ và hơn 30 đơn vị ngoài Chính phủ sử dụng, trong đó có tới hơn 270 lớp thông tin khác nhau được chồng lên hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai (Dẫn theo: Trường Giang, 2020).

## **2.2. Kinh nghiệm của Trung Quốc**

Hiến pháp năm 1982 và Luật Quản lý đất năm 2014 của Trung Quốc quy định: Đất đai ở Trung Quốc thuộc sở hữu Nhà nước và sở hữu tập thể. Để nắm bắt chính xác hiện trạng biến động sử dụng đất của cả nước, năm 2007 Trung Quốc thực hiện cuộc Điều tra Tài nguyên và Đất đai (SILR) trên quy mô toàn quốc. Dự án “Một bản đồ” (One-map) được đề xuất bởi Bộ Đất đai và Tài nguyên Trung Quốc vào thời điểm đó cũng là nhằm cập nhật hệ thống dữ liệu đất đai đã được khảo sát một cách bài bản theo hướng Chính phủ điện tử. Dữ liệu được tổng hợp từ đa nguồn, chẳng hạn như ảnh viễn thám, bản đồ sử dụng đất, bản đồ đất nông nghiệp cơ bản và các sản phẩm cập nhật điều tra sử dụng đất, thông tin địa lý cơ bản,...

Dự án “Một bản đồ” thực hiện ba nội dung chính. Thứ nhất, thiết lập một bộ cơ sở dữ liệu thông tin cơ sở đất đai. Đây là một bước quan trọng của Chính phủ điện tử trong quản lý đất đai. Thứ hai, dựa trên cơ sở dữ liệu, phân chia các loại hệ thống thông tin đất đai theo từng nhóm chủ đề như: hệ thống quản lý sử dụng đất, hệ thống thông tin quy hoạch sử dụng đất, hệ thống bảo vệ đất nông nghiệp, hệ thống giám sát pháp luật đất đai,... Các hệ thống phân nhóm này cần phải được chia sẻ và chuyển giao thông tin giữa các cơ quan quản lý có liên quan để tránh nhầm lẫn và mâu thuẫn trong quản lý đất đai do dữ liệu không thống nhất và nâng cao tính xác thực của thông tin. Thứ ba, thiết lập các tiêu chuẩn dữ liệu và tiêu

chí kỹ thuật thống nhất cho thu thập và xử lý dữ liệu thông tin. Đây là điều kiện tiên quyết của việc chia sẻ và chuyển giao thông tin đất đai một cách dễ dàng và minh bạch ở các cấp độ quản lý khác nhau.

Như vậy, dự án “Một bản đồ” giúp Chính phủ Trung Quốc có thể được thu thập và xử lý dữ liệu thông suốt và nhất quán từ cấp xã, huyện, tỉnh và cuối cùng là cấp quốc gia. Dữ liệu đất đai cơ sở được đặt ở cấp quận. Sau khi thông tin ở cấp quận được cập nhật, tất cả dữ liệu ở ba cấp độ khác sẽ thay đổi tương ứng. Thông tin về đất được chính quyền quản lý theo thời gian thực, đảm bảo mục tiêu “nhìn từ trên trời, quản lý trên mạng, kiểm tra trên đất”. Các quan chức thực thi pháp luật đất đai có thể ngay lập tức nhận được thông tin về phê duyệt, quy hoạch, loại và diện tích đất, từ đó kịp thời phát hiện ra các hành vi vi phạm pháp luật như sử dụng đất trái phép, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, gian lận trong đo đạc,...

Ngoài việc tăng cường hiệu quả quản lý đất đai, Dự án còn giúp tiết kiệm thời gian và chi phí cho các nghiệp vụ hành chính, chuyển đổi việc quản lý bằng giấy tờ sang quản lý “thông minh”. Thông qua dự án “Một bản đồ”, Trung Quốc đã đạt được sự liên kết thực thi pháp luật giữa các văn phòng hành chính. Các quan chức thực thi pháp luật đất đai có đầy đủ thông tin khi phê duyệt các dự án lớn, nhân viên không phải đi lại giữa các trạm và văn phòng để so sánh giữa các loại bản đồ như trước. Nhờ đó, hiệu quả phê duyệt được cải thiện đáng kể và thời gian phê duyệt sử dụng đất của các dự án lớn đã giảm một nửa, việc đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất tập thể thường hoàn thành trước thời hạn (Geospatial World, 2013).

Đặc biệt, dự án “Một bản đồ” là một trong những nền tảng dịch vụ chia sẻ thông tin địa lý cốt lõi hình thành nên “thành phố

thông minh” của Trung Quốc. Toàn bộ dữ liệu đất đai được thể hiện xuyên suốt từ quá khứ, hiện tại tới tương lai, tạo thành một bộ cơ sở dữ liệu tổng hợp phản ánh những thay đổi và triển vọng phát triển của đô thị. Nhờ vậy, các quy hoạch xây dựng tránh được sự trùng lặp và lãng phí ngân sách, đồng thời phát huy tốt hơn lợi ích kinh tế - xã hội của các quỹ đầu tư.

### 2.3. Kinh nghiệm của Hàn Quốc

Ở Hàn Quốc, mặc dù đất đai là sở hữu tư nhân nhưng trong nhiều trường hợp Nhà nước có quyền thu hồi đất của người dân. Kể từ những năm 1960, Chính phủ Hàn Quốc đã ban hành rất nhiều chính sách đất đai khác nhau (khoảng hơn 80 luật liên quan đến sử dụng đất, và 170 luật về bản đồ quy hoạch sử dụng đất) gây khó khăn cho công tác quản lý. Năm 2013, Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông Hàn Quốc chính thức đưa vào hoạt động Hệ thống thông tin đất đai Hàn Quốc (The Korea Land Information System - KLIS) với kỳ vọng sẽ minh bạch các thủ tục xử lý đất đai, loại bỏ tình trạng bất công và tham nhũng liên quan đến đất đai.

Các mục tiêu của việc thành lập và vận hành KLIS là: 1) hợp lý hóa các chính sách liên quan tới đất đai; 2) quản lý hiệu quả thông tin không gian địa lý. Với mục tiêu hợp lý hóa các chính sách đất đai, KLIS nhằm bảo mật dữ liệu cơ bản, kịp thời hỗ trợ Chính phủ trong việc thiết lập và thực hiện các chính sách chính xác và hiệu quả. Trước đây, những thay đổi trong giao dịch đất đai và định giá đất chỉ được điều tra bởi các đơn vị hành chính và các bộ luật riêng lẻ, nhưng kể từ khi thành lập KLIS đã giúp Chính phủ kiểm tra được chi tiết hoạt động này của từng quận, huyện và khu vực. Do đó, chính quyền trung ương có thể nắm bắt kịp thời và chính xác những thay đổi và nâng cao chất lượng của các chính sách đất đai.

Với mục tiêu quản lý hiệu quả thông tin không gian địa lý, KLIS giúp chính quyền địa phương xử lý các bất cập trong quản lý đất đai theo cách thủ công trước đây như: (i) trùng lặp dữ liệu liên quan đến đất đai giữa các bộ phận liên quan; (ii) có sự khác biệt giữa hiện trạng đất đai thực tế và thông tin tài liệu; (iii) quá trình giải quyết các dịch vụ dân sự bị trì hoãn do việc tham chiếu phức tạp giữa các bản vẽ và sổ sách trên giấy; (iv) phát sinh những bất tiện và chi phí đi lại trong việc tra cứu và phát hành dữ liệu đất đai chỉ có tại các văn phòng trên đất liền; và (v) các khoản đầu tư trùng lặp do một số chính quyền địa phương xúc tiến các dự án dựa trên thông tin độc lập của riêng mình. KLIS đã giải quyết những vấn đề này bằng cách thiết lập một cơ sở dữ liệu tích hợp để quản lý đất đai trong việc sử dụng GIS và một mạng quốc gia tốc độ cao nhất.

Hệ thống KLIS giúp người dân có thể tra cứu và nhận các xác nhận quy hoạch sử dụng đất trực tuyến và tham khảo những thông báo công khai, minh bạch về giá đất mọi lúc, mọi nơi thông qua website, chất lượng dịch vụ hành chính công đã được cải thiện, giảm thiểu đáng kể thời gian và chi phí truyền thông. Theo Bộ Kế hoạch và Tài chính Hàn Quốc (MOSF, 2014), nhờ có KLIS, quy trình bày tỏ ý kiến phản đối về giá đất được công bố công khai được rút ngắn từ 10 ngày xuống còn 3 phút. Thủ tục cấp phép giao dịch đất đai được rút ngắn từ 10 ngày xuống còn 1 ngày. Việc cấp xác nhận quy hoạch sử dụng đất và dự toán giá đất cá nhân được công bố công khai được rút ngắn từ 15 phút xuống còn vài phút. Công việc tổng hợp của đại lý bất động sản trước đây mất 5 ngày đã được rút ngắn xuống còn 1 ngày sau khi KLIS được thành lập.

Theo tính toán, chi phí tiết kiệm từ việc sử dụng tài liệu điện tử tại các chính quyền địa phương sau khi triển khai KLIS khoảng

9 tỷ Won/năm sau năm 2009. Chi phí để duy trì hệ thống khoảng 380 tỷ Won/năm, trong khi đó lợi ích tiết kiệm mang lại khoảng 1,4 nghìn tỷ Won/năm, do đó lợi nhuận gấp hơn 3 lần so với chi phí mà Chính phủ phải bỏ ra (MOSF, 2014).

### 3. Bài học cho Việt Nam

Từ thực tiễn phát triển hệ thống thông tin đất đai của các quốc gia như Singapore, Trung Quốc và Hàn Quốc, có thể rút ra một số bài học cho Việt Nam như sau:

*Thứ nhất*, kinh nghiệm quốc tế cho thấy, hệ thống thông tin đất đai cung cấp cơ sở dữ liệu đất đai một cách nhanh chóng, khoa học và chính xác, là công cụ giúp chính phủ cải thiện chất lượng dịch vụ công về đất đai. Không chỉ giúp nhà nước kiểm soát tốt nguồn tài nguyên đất quý giá, từ thực tiễn tại cả 3 nước Singapore, Trung Quốc và Hàn Quốc có thể thấy, hệ thống thông tin đất đai còn là hướng đi cải cách đúng đắn hướng tới Chính phủ điện tử, xóa bỏ phương thức lưu trữ tài liệu thủ công, giảm chi phí hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và các cán bộ công quyền tiếp cận thông tin dễ dàng, đưa ra các quyết định đầu tư và các chính sách điều tiết hợp lý, từ đó thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, tăng thu ngân sách quốc gia.

*Thứ hai*, cơ sở dữ liệu về đất đai, đặc biệt là các thông tin về quy hoạch và giá đất, cần phải được công khai, minh bạch, áp dụng thống nhất trên toàn quốc, là cơ sở để thu hút đầu tư vào đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể chuyển nhượng, trao quyền sử dụng đất, kinh doanh hoặc canh tác trên đất, từ đó tạo ra doanh thu và lợi nhuận, đóng góp vào ngân sách quốc gia. Ngoài ra, thông tin đất đai minh bạch còn là biện pháp phòng ngừa các hoạt động tiêu cực, đầu cơ tích trữ, tham nhũng, lạm dụng công quyền, gây thất thoát ngân sách nhà nước của các cán bộ quản lý đất đai.

*Thứ ba*, để thực hiện tốt việc cập nhật, phân tích, tổng hợp và công khai dữ liệu đất đai trên toàn quốc, cần thiết kế và xây dựng một hệ thống thông tin đất đai đa mục tiêu, dễ sử dụng, có thể điều chỉnh linh hoạt, cho phép lưu trữ dữ liệu đất đai tập trung tại một đầu mối và từ đó có thể chia sẻ thông tin nhanh chóng, chính xác cho tất cả những đối tượng có nhu cầu và quyền hạn sử dụng dữ liệu. Hệ thống thông tin cần được thiết kế đảm bảo không chỉ các cán bộ công quyền mà người dân cũng có thể tiếp cận, bởi thực tế có rất nhiều văn bản chính sách, phần mềm ứng dụng rất khó sử dụng trong thực tế, đặc biệt là khi trình độ tin học và kiến thức hiểu biết nói chung của người dân còn chưa cao.

*Thứ tư*, cần đẩy mạnh việc triển khai và áp dụng đồng bộ hệ thống thông tin đất đai trên cả nước. Thực tiễn cho thấy, Việt Nam hiện nay vẫn chưa xây dựng được một phần mềm hệ thống thông tin đất đai thống nhất. Các địa phương vẫn đang trong quá trình thử nghiệm áp dụng phần mềm khác nhau, do đó sẽ rất khó cho việc chia sẻ thông tin và cập nhật nhanh chóng. Ngoài ra, như tại Trung Quốc, khi sử dụng hệ thống thông tin, Nhà nước cần đưa ra một quy trình và các quy tắc chung, thống nhất, từ khâu thu thập, phân tích, tổng hợp cho tới khâu công bố thông tin định kỳ. Chỉ khi đó, hệ thống thông tin đất đai mới đáp ứng hiệu quả hướng tới Chính phủ điện tử, tích hợp ngành nghề, sử dụng một hệ thống thông tin suốt giữa các cấp quản lý.

*Thứ năm*, cần cập nhật thường xuyên thông tin về giá đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kiểm kê đất đai định kỳ. Hệ thống đất đai tại Việt Nam mới chỉ chủ yếu cập nhật về diện tích đất, hồ sơ địa chính, chủ sử dụng đất,... mà chưa có nhiều thông tin về giá đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kiểm kê đất đai định kỳ.

Trong khi đó, như tại Singapore và Hàn Quốc, dữ liệu về đất đai rất phong phú, bao gồm cả giá đất và quy hoạch đất. Đây là các thông tin cơ bản phục vụ cho quản lý tài chính đất đai, điều tiết thị trường bất động sản và quản lý các nguồn thu từ đất cho ngân sách quốc gia.

**Kết luận**

Hệ thống thông tin đất đai là công cụ hiện đại nhằm trợ giúp và đáp ứng những nhu cầu cấp thiết cho công tác quản lý nhà nước các cấp về đất đai cũng như các nhu cầu về khai thác, sử dụng thông tin đất của người dân. Singapore, Trung Quốc và Hàn Quốc đều là các quốc gia đã phát triển hệ thống thông tin đất đai từ rất sớm và đạt được những thành tựu nổi trội tại khu vực châu Á. Đặc biệt, Singapore và Trung Quốc có nhiều nét tương đồng với Việt Nam về đặc điểm chính quyền nhà nước cũng như chế độ sở hữu đất đai. Vì vậy, kinh nghiệm từ các quốc gia trên là những bài học hữu ích cho Việt Nam trong lĩnh vực này.

Trong bối cảnh hiện nay, Việt Nam cần đẩy nhanh tiến độ nghiên cứu và triển khai thử nghiệm một phần mềm hệ thống thông tin đất đai thống nhất, đảm bảo cập nhật dữ liệu đầy đủ cho các cơ quan quản lý và công khai, minh bạch thông tin cho người dân. Điều đó sẽ giúp việc quản lý tài chính đất đai được hiệu quả, an toàn, nhanh chóng, tăng cường sự kết nối giữa Chính phủ và khối tư nhân, tạo điều kiện cho đầu tư thuận lợi, giảm tình trạng đầu cơ, tham nhũng, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội bền vững □

**Tài liệu tham khảo**

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2020), *Hiện trạng xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai*, <https://monre.gov.vn/Pages/hien-trang-xay-dung-co-so-du-lieu-dat-dai.aspx>, truy cập ngày 10/9/2021.

2. Geospatial World (2013), *Chinese city completes “one-map” project*, <https://www.geospatialworld.net/news/chinese-city-completes-one-map-project/>, truy cập ngày 04/9/2021.
3. Trường Giang (2020), “Xây dựng hệ thống thông tin đất đai để quản lý, khai thác hiệu quả tài nguyên đất”, *Báo Tài nguyên và Môi trường*, <https://baotainguyenmoitruong.vn/xay-dung-he-thong-thong-tin-dat-dai-de-quan-ly-khai-thac-hieu-qua-tai-nguyen-dat-311634.html>, truy cập ngày 12/9/2021.
4. Nguyễn Mạnh Hiền (2020), “Hệ thống thông tin đất đai - Nền tảng phát triển Chính phủ điện tử”, *Báo Tài nguyên và Môi trường*, <https://baotainguyenmoitruong.vn/he-thong-thong-tin-dat-dai-nen-tang-phat-trien-chinh-phu-dien-tu-307130.html>, truy cập ngày 05/9/2021.
5. Matt Freeman (2010), “LandNet Singapore - Share to Synergise”, *Geospatial World*, <https://www.geospatialworld.net/article/landnet-singapore-share-to-synergise/>, truy cập ngày 05/9/2021.
6. MOSF (Ministry of Strategy and Finance) Republic of Korea (2014), *The Establishment of Korea Land Information System (KLIS)*, 2013 Modularization of Korea’s Development Experience.
7. Singapore Land Authority (SLA) (2008), *SLA’s LandNet bags 2 international GIS award*, SLA Press Realease, 11 November.
8. Singapore Land Authority (SLA) (2009), *Annual Report: Financial Year 2008/2009*, [sla.gov.sg/qqf/slot/u143/Newroon Annual Reports/SLA-Annual -Report-2009-low-res.pdf](http://sla.gov.sg/qqf/slot/u143/Newroon%20Annual%20Reports/SLA-Annual-Report-2009-low-res.pdf), truy cập ngày 02/10/2021.
9. SAL (2019), *Land law*, <https://www.singaporelawwatch.sg/About-Singapore-Law/Commercial-Law/ch-29-land-law>, truy cập ngày 10/9/2021.