

Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai tại thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội

Hoàng Phương Anh^{1*}, Nguyễn Xuân Lâm²

¹Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

²Viện Quy hoạch và Thiết kế nông nghiệp

Some factors affecting the land inventory in Son Tay town, Hanoi city

Hoang Phuong Anh^{1*}, Nguyen Xuan Lam²

¹Hanoi University of Natural Resources and Environment

²National Institute of Agricultural Planning and Projection

*Corresponding author: hpanh@hunre.edu.vn

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.14.7.2025.124-134>

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai năm 2024 và đề xuất giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác kiểm kê đất đai trên địa bàn thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Kết quả nghiên cứu đã xác định 4 nhóm yếu tố có ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai, gồm: nguồn lực thực hiện, công nghệ kỹ thuật, pháp lý và chất lượng tài liệu. Trong đó, mức độ phù hợp giữa hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ địa chính, các yếu tố năng lực đơn vị tư vấn và hệ thống phần mềm áp dụng trong kiểm kê đất đai được đánh giá ảnh hưởng rất lớn đến công tác kiểm kê đất đai với chỉ số đánh giá lần lượt là 4,39 và 4,24 – 4,21. Để nâng cao hiệu quả công tác kiểm kê đất đai, thị xã Sơn Tây cần triển khai đồng bộ và toàn diện các giải pháp, khai thác tối đa lợi thế về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên giúp công tác kiểm kê đất đai được triển khai một cách chính xác, kịp thời và minh bạch; qua đó tăng cường hiệu lực quản lý, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và hướng tới phát triển bền vững.

ABSTRACT

The study aims to evaluate key factors influencing land inventory activities in 2024 and to propose solutions to enhance the effectiveness of land inventory in Son Tay Town in Hanoi. The research identified four major factors affecting the process, including implementation resources, technological capacity, legal framework, and data quality. Notably, the consistency between current land use and cadastral records, as well as the competence of consulting units and the reliability of applied software systems, were found to exert the strongest influence, with Likert-scale scores of 4.39 and 4.24–4.21, respectively. To improve the performance of land inventory activities, Son Tay Town should adopt a comprehensive and coordinated approach, optimizing its geographical conditions, natural features, and spatial characteristics to ensure the inventory process is conducted accurately, transparently, and in a timely manner. These efforts will strengthen state management effectiveness, enhance land-use efficiency, and contribute to sustainable socio-economic development aligned with the modernization and digital transformation goals of Vietnam's land management sector.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 19/09/2025

Ngày phản biện: 21/10/2025

Ngày quyết định đăng: 24/11/2025

Từ khóa:

Kiểm kê đất đai, thành phố Hà Nội, thị xã Sơn Tây, yếu tố ảnh hưởng.

Keywords:

Hanoi city, influencing factors, land inventory, Son Tay town.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Kiểm kê đất đai là việc Nhà nước tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê [1]. Kiểm kê đất đai giúp cho cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai nắm được hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất để xây dựng, hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai [2]. Tính đến thời điểm hiện nay, nước ta đã thực hiện 10 lần kiểm kê đất đai vào các năm 1979, 1984, 1989, 1994, 1999, 2004, 2009, 2014, 2019 và 2024. Trong mỗi giai đoạn, nội dung kiểm kê và hệ thống chỉ tiêu, biểu mẫu có sự thay đổi ngày càng chi tiết và hoàn thiện hơn phù hợp với điều kiện, yêu cầu về quản lý đất đai trong từng thời kỳ [3]. Tuy nhiên, công tác kiểm kê đất đai các năm trước đây có nhiều hạn chế vướng mắc như ở một số địa phương còn chậm tiến độ, số liệu có độ chính xác chưa cao...

Nằm ở ngoại thành Hà Nội, thị xã Sơn Tây là trung tâm văn hóa, kinh tế, chính trị, quốc phòng, an ninh khu vực phía Tây của Thủ đô. Nhằm thống kê đầy đủ quỹ đất để phân bổ cho các mục đích sử dụng khác nhau trên địa bàn, UBND thị xã Sơn Tây đã triển khai thực hiện công tác kiểm kê đất đai qua các năm theo chỉ đạo của thành phố Hà Nội và đợt kiểm kê gần nhất được thực hiện năm 2024. So với các lần kiểm kê trước đó, lần này (2024) thị xã tổ chức thực hiện bài bản hơn, ứng dụng công nghệ hiện đại, đạt nhiều kết quả trong chuẩn hóa dữ liệu và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, tuy vậy vẫn tồn tại một số hạn chế. Xuất phát từ các vấn đề nêu trên, nhóm tác giả tiến hành nghiên cứu: *"Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai tại thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội"*, để đánh giá mức độ ảnh hưởng (AH) của các yếu tố, trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện công tác kiểm kê đất đai cho các năm tiếp theo góp phần giúp cho công tác

quản lý và sử dụng đất trên địa bàn ngày càng chặt chẽ và hiệu quả hơn.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu thứ cấp

Thu thập tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, tình hình phát triển kinh tế - xã hội (KTXH); báo cáo thuyết minh, biểu số liệu và hệ thống bản đồ hiện trạng sử dụng đất của 13 đơn vị hành chính cấp xã phường từ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thị xã Sơn Tây...

2.2. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu sơ cấp

Số liệu sơ cấp được điều tra bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp, ngẫu nhiên, sử dụng mẫu phiếu soạn sẵn với các đối tượng có liên quan trực tiếp đến công tác kiểm kê đất đai năm 2024. Công thức xác định cỡ mẫu trong phân tích hồi quy của Tabachnick và cộng sự (2007) [4] với $N > 50 + 8m$ (trong đó: N = số lượng cỡ mẫu, m = số biến độc lập; trong trường hợp này đã xác định được $m = 4$). Do đó, số mẫu tối thiểu cần điều tra là $N > 82$. Căn cứ vào điều kiện thực tế, số phiếu được chọn tại các cơ quan như sau: Đơn vị tư vấn (Viện Quy hoạch và Thiết kế nông nghiệp, toàn bộ những người trực tiếp thực hiện cả ngoại nghiệp và nội nghiệp) 35 phiếu; Cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thị xã Sơn Tây 10 phiếu; Cán bộ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây 10 phiếu; Cán bộ địa chính 25 phiếu (Phòng Tài nguyên và Môi trường 12 phiếu, địa chính các xã phường 13 phiếu) và các cán bộ quản lý (thị xã, phường, xã, Ban quản lý dự án) là 30 phiếu.

Các tiêu chí điều tra gồm: thông tin chung về người trả lời, ý kiến đánh giá về ảnh hưởng của 4 nhóm yếu tố: Yếu tố nguồn lực thực hiện; Yếu tố công nghệ, kỹ thuật; Yếu tố pháp lý; Yếu tố chất lượng tài liệu (Bảng 1) đến công tác kiểm kê

đất đai theo thang đo Likert [5] với 5 mức độ khác nhau bao gồm: (1) ảnh hưởng rất ít, (2) ảnh hưởng ít, (3) ảnh hưởng mức trung bình, (4) ảnh hưởng nhiều, (5) ảnh hưởng rất nhiều. Đồng thời điều tra ý kiến đánh giá về công tác kiểm kê đất đai (biến phụ thuộc) với các tiêu chí đánh giá là KQ1: việc tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành; KQ2: tiến độ kiểm kê đất đai theo kế hoạch đề ra; KQ3: hiệu quả và chất lượng của công tác kiểm kê đất đai, với 5 mức đánh giá, với điểm tương ứng là: rất tốt ($> 4,20$), tốt (từ $3,40 - < 4,20$), trung bình (từ $2,60 - < 3,40$), kém (từ $1,80 - < 2,60$) và rất kém ($< 1,80$).

2.3. Phương pháp xử lý số liệu

Sử dụng phần mềm Excel và SPSS để thống kê, phân tích, xử lý các số liệu điều tra, phỏng vấn đã thu thập được làm cơ sở đánh giá ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác kiểm kê đất đai tại thị xã Sơn Tây.

Hệ số Cronbach's alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) được sử dụng để kiểm định độ tin cậy của thang đo. Khi hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng $[0,6 - 0,95]$ và hệ số tương quan biến tổng $> 0,3$ thì số liệu đảm bảo độ tin cậy.

Bảng 1. Nhóm yếu tố và chỉ tiêu ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai

TT	Nhóm yếu tố	TT	Các chỉ tiêu ảnh hưởng
1	Nguồn lực thực hiện	NL1	Năng lực đơn vị tư vấn
		NL2	Trình độ chuyên môn của cán bộ tại địa phương
		NL3	Nguồn kinh phí được phân bổ
		NL4	Cơ chế quản lý và sử dụng kinh phí
		NL5	Sự phối hợp giữa các cấp các ngành và đơn vị tư vấn
2	Công nghệ, kỹ thuật	CN1	Cấu hình máy tính, tốc độ đường truyền
		CN2	Công nghệ đo đạc chỉnh lý biến động đất đai
		CN3	Hệ thống phần mềm áp dụng trong kiểm kê đất đai
		CN4	Kỹ thuật biên tập bản đồ, kết xuất dữ liệu
3	Pháp lý	PL1	Hệ thống văn bản pháp luật về đất đai
		PL2	Định mức kinh tế, kỹ thuật quy định về kiểm kê đất đai
		PL3	Thủ tục, quy trình lựa chọn đơn vị tư vấn
4	Chất lượng tài liệu	CL1	Hệ thống bản đồ
		CL2	Mức độ chi tiết của hồ sơ địa chính
		CL3	Hồ sơ biến động sử dụng đất trong kỳ kiểm kê đất đai
		CL4	Sự thống nhất giữa các nguồn tài liệu
		CL5	Mức độ phù hợp giữa hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ địa chính

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Đánh giá công tác kiểm kê đất đai năm 2024 của thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội

3.1.1. Kết quả thực hiện kiểm kê đất đai năm 2024

Theo kết quả kiểm kê đất đai năm 2024, tổng diện tích tự nhiên của thị xã là 11.719,92 ha, phân bố ở 13 xã, phường. Diện tích nhóm đất nông nghiệp là 5.329,83 ha, chiếm 45,48% tổng diện tích tự nhiên và giảm 49,03 ha so với năm 2019. Đây là sự sụt giảm mang tính xu thế,

khi đất nông nghiệp phải nhường chỗ cho các nhu cầu phi nông nghiệp. Nhóm đất phi nông nghiệp có diện tích 6.321,49 ha, chiếm 54,32% tổng diện tích tự nhiên, tăng 44,21 ha so với năm 2019. Đây là nhóm đất có diện tích tăng lớn, là kết quả của quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa của thị xã. Đến năm 2024, diện tích nhóm đất chưa sử dụng chỉ còn 19,57 ha, chiếm 0,21% tổng diện tích tự nhiên, tăng 4,80 ha so với năm 2019 (Bảng 2). Số liệu này cho thấy quỹ đất nhàn rỗi về cơ bản đã được khai thác triệt

để, hầu như toàn bộ diện tích đã được đưa vào sử dụng cho các mục đích cụ thể. Việc diện tích đất chưa sử dụng ngày càng thu hẹp mang ý

nghĩa tích cực, thể hiện sự chủ động trong quản lý và khai thác nguồn lực đất đai.

Bảng 2. Kết quả kiểm kê đất đai năm 2024 thị xã Sơn Tây

TT	Loại đất	Mã	Diện tích năm 2024 (ha)	Cơ cấu (%)	So với năm 2019	
					Diện tích (ha)	Tăng (+)/ giảm (-)
	Tổng diện tích		11.719,92	100	11.719,92	0
I	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	5.329,83	45,48	5.378,86	-49,03
1	Đất trồng cây hằng năm	CHN	2.986,14	25,48	3.052,53	-66,39
2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	1.756,47	14,99	1.715,56	40,91
3	Đất lâm nghiệp	LNP	258,64	2,21	277,15	-18,51
4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	237,90	2,03	243,36	-5,46
5	Đất nông nghiệp khác	NKH	90,70	0,77	90,27	0,43
II	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	6.365,70	54,32	6.321,49	44,21
1	Đất ở	OTC	1.074,52	9,17	1.045,86	28,66
2	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	103,85	0,89	7,22	96,63
3	Đất quốc phòng, an ninh	CQA	1.200,81	10,25	1.197,16	3,65
4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	867,93	7,41	856,81	11,12
5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	508,76	4,34	492,07	16,69
6	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	1.091,40	9,31	1.055,78	35,62
7	Đất tôn giáo	TON	30,26	0,26	30,25	0,01
8	Đất tín ngưỡng	TIN	13,63	0,12	13,71	-0,08
9	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt	NTD	67,12	0,57	67,75	-0,63
10	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	1.403,94	11,98	1.402,84	1,10
11	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	3,49	0,03	4,81	-1,32
III	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	24,37	0,21	19,57	4,80
1	Đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật đất đai chưa giao, chưa cho thuê	CGT	4,92	0,04	-	4,92
2	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	19,45	0,17	19,57	-0,12

Nguồn: [6]

3.1.2. Đánh giá công tác kiểm kê đất đai năm 2024

Công tác kiểm kê đất đai năm 2024 thị xã Sơn Tây được triển khai trên cơ sở Luật Đất đai 2024 cùng Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ, Chỉ thị số 22/CT-TTg ngày 23/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường và theo số 271/KH-UBND ngày

16/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội. UBND thị xã Sơn Tây đã ban hành Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 thành lập Ban chỉ đạo phối hợp với đơn vị tư vấn chuyên môn thực hiện công tác kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024. Đơn vị tư vấn có năng lực, sử dụng phần mềm chuyên ngành, phối hợp chặt chẽ với cán bộ địa chính xã, phường và trưởng thôn. Công việc được triển khai từ ngày 18/11/2024 và hoàn thành ngày

15/6/2025 trên toàn địa bàn thị xã. Quá trình điều tra thực địa kết hợp rà soát hồ sơ địa chính, chỉnh lý biến động, khoanh vẽ bổ sung các khu vực có thay đổi. Nguồn số liệu phục vụ được tổng hợp từ báo cáo kết quả kiểm kê đất đai năm 2019 và báo cáo thống kê đất đai các năm 2020-2023; số liệu kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2020-2024 kèm bảng biểu, danh mục công trình, bản đồ kế hoạch; bản đồ địa chính năm 1994 (số hóa năm 2011), bản đồ giao mốc, bản đồ hiện trạng dự án, bản đồ địa hình, bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 và các hồ sơ đất đai liên quan. Các phần mềm được sử dụng là TMVMap, Gcadas, Microstation và TK Desktop.

Kết quả của quá trình thực hiện là một bộ sản phẩm đầy đủ, đồng bộ và có giá trị ứng dụng cao trong công tác quản lý đất đai của địa phương. Cụ thể, thị xã đã hoàn thiện 13 bộ bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1:5000 tương ứng với 13 xã, phường trên địa bàn, thể hiện chính xác ranh giới các loại đất và đối tượng sử dụng trên toàn bộ diện tích tự nhiên của xã; 13 báo cáo thuyết minh tổng hợp trình bày chi tiết phương pháp, kết quả kiểm kê và đánh giá biến động đất đai qua các năm; cùng với đó là 05 biểu mẫu thống kê kiểm kê (từ 01/TKKK đến 06/TKKK) [7] được lập theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường, phản ánh đầy đủ số liệu diện tích, cơ cấu, biến động và đối tượng quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, hệ thống cơ sở dữ liệu kiểm kê dạng số được hoàn thiện dưới các định dạng chuẩn (*.dgn, .xlsx), giúp thuận tiện cho việc lưu trữ, tra cứu và cập nhật trong các kỳ thống kê tiếp theo. Tuy nhiên, công tác kiểm kê gặp khó khăn do bản đồ nền chưa thống nhất và khối lượng biến động lớn, máy tính và đường truyền cơ bản đáp ứng nhưng đôi lúc còn hạn chế. So với các kỳ kiểm kê trước, kỳ kiểm kê năm 2024 này áp dụng công nghệ tiên tiến hơn, chất lượng sản phẩm tốt hơn nhưng cũng phức tạp hơn trong xử lý dữ liệu.

3.2. Ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác kiểm kê đất đai trên địa bàn thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội

3.2.1. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai trên địa bàn thị xã Sơn Tây và kiểm định chất lượng thang đo

a. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai

Tác giả Nguyễn Đình Trung và cộng sự (2025) [8] chỉ ra 06 yếu tố ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh: nguồn tài liệu, công nghệ kỹ thuật, nguồn kinh phí, pháp lý, nguồn nhân lực và tổ chức thực hiện; Trần Thu Hà và cộng sự (2022) [3] cũng chỉ ra 06 yếu tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ của dự án kiểm kê đất đai tại thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình đó là: xuất phát từ chủ đầu tư, xuất phát từ đơn vị tư vấn, xuất phát từ cơ quan nhà nước, xuất phát từ đơn vị giám sát kỹ thuật và xuất phát từ bên ngoài.

Kết quả điều tra đã xác định xác định 17 tiêu chí và chia thành 04 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai trên địa bàn thị xã Sơn Tây (Bảng 1). Yếu tố công tác kiểm tra giám sát thực hiện được đánh giá ít bị tác động (dưới 50% ý kiến được hỏi cho rằng yếu tố này có ảnh hưởng). Do vậy, nhóm tác giả không đưa tiêu chí này vào khảo sát để đánh giá.

b. Kiểm định chất lượng thang đo

Nghiên cứu sử dụng hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) để kiểm định độ tin cậy của thang đo (Bảng 3). Kết quả kiểm định cho thấy: hệ số Cronbach's Alpha của 04 yếu tố đều lớn hơn 0,6, theo Hair và cộng sự (2009) [9] thì kết quả điều tra là phù hợp, đảm bảo độ tin cậy để thực hiện phân tích các bước tiếp theo. Tất cả các biến quan sát trong cả 04 yếu tố có hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) lớn hơn 0,3 theo Hair và cộng sự, như vậy các biến quan sát này có đóng góp xây dựng độ tin cậy của 04 nhóm tương ứng.

Bảng 3. Kết quả kiểm định chất lượng thang đo

Nhóm/Biến quan sát	Ký hiệu	Hệ số tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach's Alpha nếu loại biến
<i>Yếu tố nguồn lực thực hiện (Cronbach's Alpha = 0,811)</i>	<i>NL</i>		
Năng lực đơn vị tư vấn	NL01	0,611	0,771
Trình độ chuyên môn của cán bộ tại địa phương	NL02	0,611	0,771
Nguồn kinh phí được phân bổ	NL03	0,528	0,796
Cơ chế quản lý và sử dụng kinh phí	NL04	0,679	0,748
Sự phối hợp giữa các cấp các ngành và đơn vị tư vấn	NL05	0,566	0,784
<i>Yếu tố công nghệ, kỹ thuật (Cronbach's Alpha = 0,832)</i>	<i>CN</i>		
Cấu hình máy tính, tốc độ đường truyền	CN01	0,701	0,696
Công nghệ đo đạc chỉnh lý biến động đất đai	CN02	0,759	0,694
Hệ thống phần mềm áp dụng trong kiểm kê đất đai	CN03	0,509	0,714
Kỹ thuật biên tập bản đồ, kết xuất dữ liệu	CN04	0,713	0,808
<i>Yếu tố pháp lý (Cronbach's Alpha = 0,631)</i>	<i>PL</i>		
Hệ thống văn bản pháp luật về đất đai	PL01	0,443	0,530
Định mức kinh tế, kỹ thuật quy định về KK đất đai	PL02	0,421	0,562
Thủ tục, quy trình lựa chọn đơn vị tư vấn	PL03	0,459	0,507
<i>Yếu tố chất lượng tài liệu (Cronbach's Alpha = 0,839)</i>	<i>CL</i>		
Hệ thống bản đồ	CL01	0,634	0,809
Mức độ chi tiết của hồ sơ địa chính	CL02	0,669	0,799
Hồ sơ biến động sử dụng đất trong kỳ kiểm kê đất đai	CL03	0,651	0,804
Sự thống nhất giữa các nguồn tài liệu	CL04	0,642	0,806
Mức độ phù hợp giữa hiện trạng SDĐ và HSĐC	CL05	0,617	0,813

3.2.2. Mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác kiểm kê đất đai trên địa bàn thị xã Sơn Tây

a. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố nguồn lực thực hiện đến công tác kiểm kê đất đai

Kết quả điều tra 110 cán bộ, công chức liên quan đến công tác kiểm kê đất đai cho thấy: Năng lực của đơn vị tư vấn được đánh giá ở mức rất cao với chỉ số trung bình 4,24, trong khi trình độ chuyên môn của cán bộ địa phương đạt mức cao với chỉ số 3,82 (Hình 1). Đáng chú ý, có tới 89/110 ý kiến khẳng định năng lực của đơn vị tư vấn ảnh hưởng từ nhiều đến rất nhiều đến hiệu quả kiểm kê đất đai (Bảng 4). Thực tiễn cho thấy, đơn vị tư vấn có năng lực sẽ bảo đảm việc lập kế hoạch khoa học, ứng dụng công nghệ hiện đại, đồng thời thu thập và xử lý số liệu một cách chính xác, minh bạch. Song song đó, cán bộ địa phương có chuyên môn vững vàng sẽ đóng vai trò trực tiếp trong giám sát, phối hợp, kiểm tra và chỉnh lý hồ sơ, giúp bảo

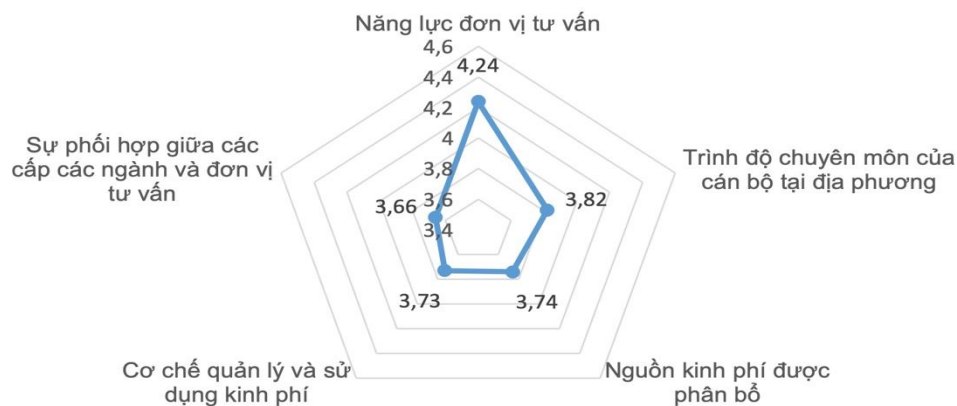
đảm tính thống nhất và tuân thủ quy định pháp luật. Nếu một trong hai yếu tố này yếu kém, công tác kiểm kê dễ đối mặt với nguy cơ sai sót, chậm tiến độ và dữ liệu thiếu độ tin cậy. Do đó, sự phối hợp giữa đơn vị tư vấn có năng lực và đội ngũ cán bộ địa phương chuyên môn trở thành điều kiện tiên quyết để bảo đảm thành công trong kiểm kê đất đai. Vì vậy, yếu tố phối hợp này cũng được đánh giá ở mức cao, với chỉ số trung bình 3,66.

Nguồn kinh phí phân bổ và cơ chế quản lý, sử dụng kinh phí được đánh giá ở mức cao với chỉ số trung bình 3,74 và 3,73. Kinh phí đầy đủ, minh bạch và sử dụng đúng mục đích sẽ bảo đảm đầu tư thiết bị, công nghệ và nhân lực, nâng cao độ tin cậy của số liệu kiểm kê. Ngược lại, phân bổ chậm trễ hay sử dụng kém hiệu quả dễ gây gián đoạn tiến độ, giảm chính xác kết quả và ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả quản lý đất đai.

Bảng 4. Thống kê số phiếu nhóm yếu tố nguồn lực

Yếu tố	Kí hiệu	Số phiếu (phiếu)				
		AH rất nhiều	AH nhiều	AH trung bình	AH ít	AH rất ít
Năng lực đơn vị tư vấn	NL01	50	39	19	1	1
Trình độ chuyên môn của cán bộ tại địa phương	NL02	27	40	39	4	0
Nguồn kinh phí được phân bổ	NL03	24	39	42	4	1
Cơ chế quản lý và sử dụng kinh phí	NL04	24	41	38	5	2
Sự phối hợp giữa các cấp các ngành và đơn vị tư vấn	NL05	21	35	50	4	0

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra.



Hình 1. Điểm đánh giá trung bình của nhóm yếu tố nguồn lực thực hiện

b. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố công nghệ, kỹ thuật đến công tác kiểm kê đất đai

Nhóm yếu tố công nghệ, kỹ thuật có vai trò quyết định đến chất lượng và hiệu quả kiểm kê đất đai. Tổng hợp số liệu điều tra cho thấy các tiêu chí đều được đánh giá ở mức ảnh hưởng nhiều đến rất nhiều (3,61 – 4,21) (Hình 2). Kết quả này tương tự với thành phố Bắc Ninh, tỉnh

Bắc Ninh của tác giả Nguyễn Đình Trung và cộng sự (2025) [8]. Việc ứng dụng thiết bị đo đạc hiện đại, hệ thống phần mềm chuyên dụng, kỹ thuật biên tập bản đồ và kết xuất dữ liệu giúp quá trình thu thập, xử lý và quản lý thông tin đất đai nhanh chóng, chính xác và minh bạch hơn.

Bảng 5. Thống kê số phiếu nhóm yếu tố công nghệ, kỹ thuật

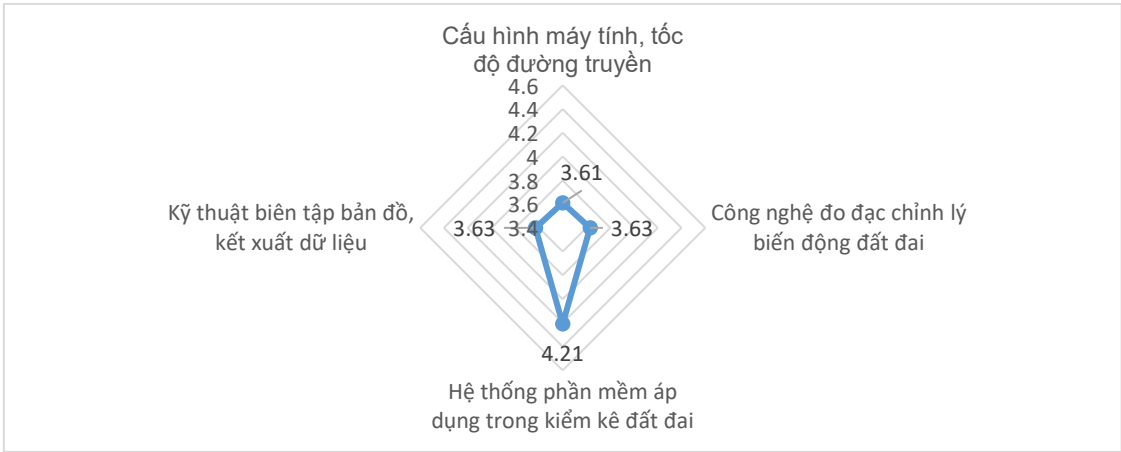
Yếu tố	Kí hiệu	Số phiếu (phiếu)				
		AH rất nhiều	AH nhiều	AH trung bình	AH ít	AH rất ít
Cấu hình máy tính, tốc độ đường truyền	NL01	32	36	15	21	6
Công nghệ đo đạc chỉnh lý biến động đất đai	NL02	26	47	15	14	8
Hệ thống phần mềm áp dụng trong kiểm kê đất đai	NL03	45	47	14	4	0
Kỹ thuật biên tập bản đồ, kết xuất dữ liệu	NL04	29	38	23	13	7

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra.

Trong nhóm yếu tố công nghệ kỹ thuật, “hệ thống phần mềm áp dụng trong kiểm kê đất đai” được đánh giá có mức ảnh hưởng nổi trội so với các yếu tố công nghệ, kỹ thuật khác. Cụ thể, có 45 phiếu “AH rất nhiều” và 47 phiếu “AH nhiều”, chiếm tới 92/110 phiếu (tương đương hơn 83%), trong khi mức “AH trung bình” chỉ có 14 phiếu và hoàn toàn không có phiếu nào chọn “AH rất ít” (Bảng 5). Kết quả này phản ánh sự đồng thuận gần như tuyệt đối của người được khảo sát về vai trò quan trọng của phần mềm trong công tác kiểm kê đất đai. Thực tế tại thị xã Sơn Tây, hệ thống phần mềm hiện đại không chỉ hỗ trợ thu thập, lưu trữ và xử lý dữ liệu nhanh chóng mà còn nâng cao tính chính xác,

minh bạch và khả năng chia sẻ thông tin giữa các cấp quản lý. Việc không có ý kiến đánh giá ở mức “AH rất ít” càng khẳng định tính tất yếu của yếu tố này, đồng thời đặt ra yêu cầu cần ưu tiên đầu tư, chuẩn hóa và cập nhật phần mềm trong các đợt kiểm kê tiếp theo.

Các yếu tố trong nhóm công nghệ kỹ thuật có mối quan hệ chặt chẽ, bổ trợ cho nhau: công nghệ đo đạc cung cấp số liệu, phần mềm và máy tính xử lý, đường truyền bảo đảm kết nối, còn kỹ thuật biên tập cho ra kết quả cuối cùng. Nếu một khâu yếu kém sẽ ảnh hưởng dây chuyền, làm giảm chất lượng và hiệu quả toàn bộ công tác kiểm kê đất đai.



Hình 2. Điểm đánh giá trung bình của nhóm yếu tố công nghệ, kỹ thuật

c. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố pháp lý đến công tác kiểm kê đất đai

Trong nhóm yếu tố pháp lý, hệ thống văn bản pháp luật về đất đai giữ vai trò định hướng, tạo khung pháp lý thống nhất để bảo đảm hoạt động kiểm kê diễn ra đúng quy định, minh bạch và có căn cứ pháp luật rõ ràng. Trên cơ sở đó, các định mức kinh tế, kỹ thuật quy định cụ thể

về kiểm kê đóng vai trò chuẩn mực, làm thước đo cho việc tính toán chi phí, bố trí nhân lực, lựa chọn công nghệ và kỹ thuật phù hợp. Cuối cùng, thủ tục và quy trình lựa chọn đơn vị tư vấn là khâu triển khai, bảo đảm chọn được tổ chức có năng lực thực hiện đúng và hiệu quả những quy định đã ban hành.

Bảng 6. Thống kê số phiếu nhóm yếu tố pháp lý

Yếu tố	Kí hiệu	Số phiếu (phiếu)				
		AH rất nhiều	AH nhiều	AH trung bình	AH ít	AH rất ít
Hệ thống văn bản pháp luật về đất đai	NL01	21	42	43	3	1
Định mức kinh tế, kỹ thuật quy định về KK đất đai	NL02	26	33	44	7	0
Thủ tục, quy trình lựa chọn đơn vị tư vấn	NL03	30	36	39	5	0

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra.

Ba yếu tố ở Bảng 6 gắn kết như ba mắt xích: pháp luật là nền tảng, định mức là chuẩn mực, còn thủ tục lựa chọn tư vấn là công cụ bảo đảm thực thi. Nếu một mắt xích yếu kém, toàn bộ quá trình kiểm kê sẽ khó đạt chất lượng, tiến

độ và tính tin cậy cần thiết. Chính vì vậy, các yếu tố được đánh giá ở mức ảnh hưởng nhiều đến công tác kiểm kê đất đai trên địa bàn thị xã Sơn Tây (3,71 – 3,83) (Hình 3).



Hình 3. Điểm đánh giá trung bình của nhóm yếu tố pháp lý

d. Ảnh hưởng của nhóm yếu tố chất lượng tài liệu đến công tác kiểm kê đất đai

Hệ thống bản đồ là công cụ quan trọng trong công tác kiểm kê đất đai ở thị xã Sơn Tây với chỉ số đánh giá 3,85. Bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch là cơ sở

trực quan để xác định ranh giới, diện tích, loại đất cũng như sự biến động trong quản lý, sử dụng đất đai. Khi hệ thống bản đồ được xây dựng đồng bộ, chính xác và thường xuyên cập nhật, quá trình kiểm kê sẽ thuận lợi, giúp số liệu thống nhất và dễ dàng so sánh với hồ sơ địa chính.

Bảng 7. Thống kê số phiếu nhóm yếu tố chất lượng tài liệu

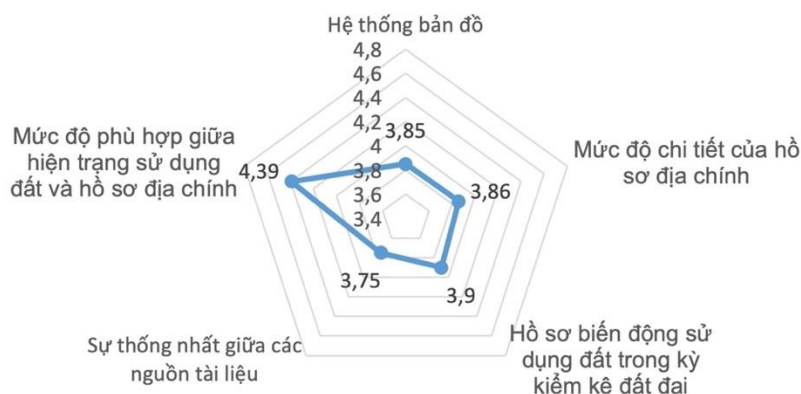
Yếu tố	Kí hiệu	Số phiếu (phiếu)				
		AH rất nhiều	AH nhiều	AH trung bình	AH ít	AH rất ít
Hệ thống bản đồ	NL01	29	46	25	10	0
Mức độ chi tiết của hồ sơ địa chính	NL02	26	48	31	5	0
Hồ sơ biến động sử dụng đất trong kỳ kiểm kê đất đai	NL03	31	45	26	8	0
Sự thống nhất giữa các nguồn tài liệu	NL04	20	50	32	8	0
Mức độ phù hợp giữa hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ địa chính	NL05	59	39	8	4	0

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra.

Đối với thị xã Sơn Tây – địa bàn có nhiều xã, phường vừa đô thị vừa nông thôn, lại đang trong quá trình mở rộng, sáp nhập và phát triển đô thị, hệ thống bản đồ càng có ý nghĩa quyết định, vừa là cơ sở pháp lý vừa là công cụ kỹ thuật bảo đảm kiểm kê đất đai chính xác, phục vụ quản lý nhà nước hiệu quả.

Mức độ chi tiết của hồ sơ địa chính và hồ sơ biến động sử dụng đất quyết định tính chính xác của số liệu kiểm kê; sự thống nhất giữa các

nguồn tài liệu giúp bảo đảm minh bạch, tránh chồng chéo và sai lệch. Tại thị xã Sơn Tây, nơi có nhiều biến động đất đai do phát triển đô thị và hạ tầng, việc bảo đảm các hồ sơ này đầy đủ, đồng bộ càng có ý nghĩa then chốt trong công tác kiểm kê. Chính vì vậy, các yếu tố này đều được đánh giá ở mức ảnh hưởng nhiều đến công tác kiểm kê đất đai với chỉ số đánh giá từ 3,75 đến 3,86 (Hình 4).



Hình 4. Điểm đánh giá trung bình của yếu tố chất lượng tài liệu

Mức độ phù hợp giữa hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ địa chính là yếu tố quan trọng bảo đảm tính chính xác, khách quan trong công tác kiểm kê đất đai tại thị xã Sơn Tây (chỉ số đánh giá 4,39). Khi hồ sơ địa chính được chỉnh lý kịp thời, phản ánh đúng thực tế sử dụng đất, việc kiểm kê sẽ diễn ra nhanh chóng, số liệu thống nhất và hạn chế tranh chấp. Ngược lại, nếu hồ sơ không phù hợp với hiện trạng do chậm cập nhật biến động, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc sai lệch trong đo đạc sẽ gây khó khăn trong đối chiếu, kéo dài tiến độ, làm giảm độ tin cậy của kết quả và có thể phát sinh khiếu kiện từ người dân.

3.3. Giải pháp nhằm hoàn thiện công tác kiểm kê đất đai trên địa bàn thị xã Sơn Tây

3.3.1. Những thuận lợi và khó khăn khi thực hiện công tác kiểm kê đất đai

Công tác kiểm kê đất đai tại thị xã Sơn Tây đã đạt được một số kết quả nhất định, trong quá trình triển khai thực hiện có một số thuận lợi và khó khăn sau:

Thuận lợi: Hệ thống quy định pháp luật ngày càng đầy đủ, rõ ràng, tạo hành lang pháp lý thống nhất để triển khai. Bên cạnh đó, sự quan tâm, chỉ đạo quyết liệt và sát sao của các cấp lãnh đạo của thị xã đã giúp công tác kiểm kê được tổ chức đồng bộ, kịp thời, đảm bảo đúng tiến độ và nâng cao chất lượng kết quả.

Khó khăn:

- Nhiều hồ sơ địa chính chưa được cập nhật kịp thời, dẫn đến việc phản ánh biến động sử dụng đất chưa sát với thực tế, phải mất thêm

thời gian rà soát, đo đạc lại ngoài thực địa, kiểm chứng thông tin làm kéo dài tiến độ thực hiện. Hệ tọa độ sử dụng ở một số bản đồ còn chưa thống nhất, gây khó khăn trong việc chồng ghép, đối chiếu số liệu. Bên cạnh đó, diện tích rừng trong hồ sơ và thực tế vẫn còn chênh lệch, đòi hỏi phải có sự rà soát, kiểm tra và chỉnh lý kỹ lưỡng để đảm bảo tính chính xác của kết quả kiểm kê.

- Một số dự án đã hoàn thành thu hồi đất nhưng thủ tục giao đất còn kéo dài, chưa kịp thời ban hành quyết định giao đất. Trong khi đó, hồ sơ cập nhật và bản đồ hiện trạng sử dụng đất đã được lập, dẫn đến sự không đồng bộ giữa thực tế quản lý và cơ sở pháp lý. Điều này gây khó khăn cho việc tổng hợp, thống nhất số liệu kiểm kê, làm giảm tính chính xác và chậm tiến độ chung của công tác kiểm kê đất đai.

- Phần mềm kiểm kê đất đai đôi khi hoạt động chưa ổn định, dễ xảy ra lỗi trong quá trình nhập liệu, xử lý và xuất dữ liệu, làm gián đoạn tiến độ công việc.

3.3.2. Đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác kiểm kê đất đai

Để nâng cao hiệu quả công tác kiểm kê đất đai, cần áp dụng đồng bộ các giải pháp dựa trên việc tận dụng lợi thế địa lý, tự nhiên và kinh tế của khu vực, đồng thời bảo đảm phát triển KTXH hài hòa với bảo vệ môi trường và văn hóa địa phương.

- Đẩy mạnh việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính kịp thời và thống nhất hệ tọa độ trên các

loại bản đồ. Đồng thời, tổ chức rà soát, đối chiếu số liệu thực tế với hồ sơ, đặc biệt là diện tích rừng, nhằm giảm chênh lệch. Bên cạnh đó, ứng dụng công nghệ hiện đại như viễn thám và GIS trong kiểm tra, đo đạc sẽ giúp nâng cao độ chính xác và đồng bộ dữ liệu phục vụ kiểm kê đất đai.

- Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện thủ tục giao đất và kịp thời ban hành quyết định giao đất đối với các dự án đã thu hồi. Cơ quan chức năng cần tăng cường phối hợp giữa các phòng, ban liên quan để rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ. Đồng thời, tạm thời có cơ chế ghi nhận kết quả cập nhật hiện trạng vào kiểm kê, sau đó điều chỉnh theo quyết định chính thức nhằm đảm bảo số liệu thống nhất, chính xác và không làm chậm tiến độ chung.

- Cơ quan chuyên môn phải nâng cấp, hoàn thiện phần mềm để đảm bảo tính ổn định, thân thiện và dễ sử dụng. Mặt khác, cần tổ chức tập huấn thường xuyên, cung cấp tài liệu hướng dẫn chi tiết và xây dựng đội hỗ trợ kỹ thuật kịp thời.

4. KẾT LUẬN

Công tác kiểm kê đất đai năm 2024 thị xã Sơn Tây được thực hiện theo Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn của Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Hà Nội. Kết quả kiểm kê đất đai năm 2024, thị xã Sơn Tây có 11.719,92ha; trong đó, nhóm đất nông nghiệp chiếm 45,48%, nhóm đất phi nông nghiệp chiếm 54,32%, nhóm đất chưa sử dụng còn 0,21% tổng diện tích tự nhiên. Nhìn chung, kết quả kiểm kê năm 2024 đã phản ánh đúng xu thế đô thị hóa, công nghiệp hóa và góp phần quan trọng vào công tác quản lý, sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai.

Kết quả nghiên cứu đã xác định 4 nhóm yếu tố có ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai, gồm: nguồn lực thực hiện, công nghệ kỹ thuật,

pháp lý và chất lượng tài liệu. Trong đó, các yếu tố mức độ phù hợp giữa hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ địa chính, năng lực đơn vị tư vấn và hệ thống phần mềm áp dụng trong kiểm kê đất đai được đánh giá ảnh hưởng rất lớn đến công tác kiểm kê đất đai với chỉ số đánh giá lần lượt là 4,39 – 4,24 và 4,21.

Để nâng cao hiệu quả công tác kiểm kê đất đai, thị xã Sơn Tây cần triển khai đồng bộ và toàn diện các giải pháp, khai thác tối đa lợi thế về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên giúp công tác kiểm kê đất đai được triển khai một cách chính xác, kịp thời và minh bạch; qua đó tăng cường hiệu lực quản lý, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và hướng tới phát triển bền vững.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Quốc hội (2024). Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024. Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.
- [2]. Phạm Như Hách (2014). Nâng cao chất lượng kiểm kê đất đai góp phần thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước về đất đai và đáp ứng nhu cầu kinh tế-xã hội. Tạp chí Khoa học Đo đạc và Bản đồ. 22: 57-64.
- [3]. Trần Thu Hà, Ngô Thị Đình, Nguyễn Thị Hải, Phạm Thanh Quế, Phùng Minh Tám & Nguyễn Thị Tâm (2022). Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến chậm tiến độ của dự án kiểm kê đất đai: nghiên cứu tại thành phố Hòa Bình. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 1: 143-151. DOI: 10.55250/jo.vnuf.2022.1.143-151
- [4]. Barbara G Tabachnick, Linda S Fidell & Jodie B Ullman (2007). Using multivariate statistics. Pearson Boston, MA.
- [5]. Rensis Likert (1932). A technique for the measurement of attitudes. Archives of psychology.
- [6]. UBND thị xã Sơn Tây (2024a). Báo cáo thuyết minh kết quả kiểm kê 13 xã phường.
- [7]. UBND thị xã Sơn Tây (2024b). Báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất 13 xã phường.
- [8]. Nguyễn Đình Trung & Trần Trọng Phương (2025). Xác định một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác kiểm kê đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam. 23(1): 55-64.
- [9]. Anderson R. E. Hair Jr. J. F., Tatham R. L. và Black W. C. (1998). Multivariate Data Analysis (5th ed.). New York: Macmillan Publishing Company.