

ỨNG DỤNG PHẦN MỀM VBDLIS TRONG QUY TRÌNH CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI XÃ CÀNG LONG, TỈNH VĨNH LONG

Đỗ Thị Hồng^{1,*}, Nguyễn Văn Phú¹, Phan Thị Hiền¹,
Phạm Nguyễn Dao Chi¹, Thái Thị Khánh Long¹, Huỳnh Văn Do²

¹Trường Đại học Lâm nghiệp Phân hiệu tại tỉnh Đồng Nai

²Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long

*Email: dohong1510@gmail.com

TÓM TẮT

Trong bối cảnh đẩy mạnh chuyển đổi số ngành tài nguyên và môi trường theo Luật Đất đai năm 2024, việc ứng dụng công nghệ thông tin (CNTT) trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai ngày càng trở nên cần thiết. Nghiên cứu này nhằm đánh giá hiệu quả ứng dụng phần mềm VBDLIS trong quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Càng Long, tỉnh Vĩnh Long - địa bàn có hoạt động chuyển nhượng đất đai diễn ra thường xuyên sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã. Phương pháp nghiên cứu bao gồm thu thập số liệu thứ cấp từ các cơ quan chuyên môn và khảo sát 30 cán bộ, viên chức trực tiếp sử dụng phần mềm VBDLIS tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long - Chi nhánh Càng Long. Dữ liệu được xử lý bằng phương pháp thống kê mô tả và đánh giá mức độ hài lòng theo thang đo Likert. Kết quả nghiên cứu cho thấy, phần mềm VBDLIS hỗ trợ hiệu quả quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp phần rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ, hạn chế sai sót nghiệp vụ và nâng cao tính minh bạch trong quản lý đất đai. Tuy nhiên, việc triển khai vẫn còn một số hạn chế liên quan đến chuẩn hóa dữ liệu, năng lực CNTT của cán bộ và liên thông hệ thống. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ, nâng cao năng lực cán bộ và tăng cường liên thông, giám sát trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp phần nâng cao hiệu quả ứng dụng phần mềm VBDLIS, đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai hiện đại và bền vững.

Từ khóa: VBDLIS, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xã Càng Long, Vĩnh Long.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong bối cảnh chuyển đổi số quốc gia, ngành tài nguyên và môi trường nói chung và lĩnh vực quản lý đất đai nói riêng đang được chú trọng ứng dụng CNTT nhằm hiện đại hóa quy trình nghiệp vụ. Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2024 [1] yêu cầu tăng cường công khai, minh bạch, số hóa cơ sở dữ liệu đất đai và liên thông thủ tục hành chính.

Tại tỉnh Vĩnh Long, phần mềm VBDLIS được triển khai nhằm hỗ trợ quản lý, cập nhật hồ sơ địa chính, theo dõi biến động đất đai và giải quyết các thủ tục hành chính như chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc áp dụng tại một số địa phương vẫn còn chưa đồng bộ, ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý hồ sơ.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1687/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính

cấp xã của tỉnh Vĩnh Long [2]. Theo đó, thị trấn Càng Long cùng các xã Mỹ Cẩm và Nhị Long Phú được sáp nhập thành xã Càng Long mới, với diện tích tự nhiên 46,87 km² và dân số 41.542 người. Sau khi sáp nhập, cùng với vị trí địa lý thuận lợi, cách trung tâm thành phố Vĩnh Long khoảng 20 km và hệ thống giao thông kết nối tốt với các địa phương lân cận như: Tỉnh Trà Vinh (cũ) và thành phố Cần Thơ, khu vực này ngày càng thu hút hoạt động đầu tư, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản. Điều này dẫn đến nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Càng Long diễn ra thường xuyên, đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với công tác quản lý phải đảm bảo nhanh chóng, chính xác và minh bạch. Trong bối cảnh đó, việc ứng dụng hiệu quả phần mềm VBDLIS đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao chất lượng giải quyết thủ tục hành chính về đất đai.

Trước thực tiễn đó, nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá hiệu quả ứng dụng phần mềm VBDLIS trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Càng Long, đồng thời đề xuất giải pháp hoàn thiện hệ thống, đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số theo Luật Đất đai năm 2024.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Phương pháp này dùng để thu thập các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất tại xã Càng Long tại các phòng ban chức năng như: Phòng Kinh tế, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Các văn bản hướng dẫn phần mềm VBDLIS. Các thông tin, tài liệu đã được công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng, các tạp chí chuyên ngành và mạng internet.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Điều tra, thu thập số liệu sơ cấp thông qua việc điều tra phỏng vấn bằng bảng hỏi các đối tượng nhóm đối tượng: Viên chức, người lao động đang công tác tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long - Chi nhánh Càng Long (đây là nhóm đối tượng trực tiếp sử dụng phần mềm).

Đối với đối tượng là viên chức, người lao động đang công tác tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Càng Long. Tổng số viên chức, người lao động tại chi nhánh là 33, tuy nhiên nghiên cứu sẽ tiến hành điều tra đối với số lượng viên chức, người lao động với số phiếu điều tra là 30 phiếu.

Bảng 2. Kết quả tiếp nhận giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của xã Càng Long trong 6 tháng cuối năm 2025

Chi tiêu	Số lượng hồ sơ tiếp nhận		Số lượng hồ sơ giải quyết		Số hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất		
	Hồ sơ đăng ký cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận	Hồ sơ đăng ký biến động	Đúng hạn	Trễ hạn	Số hồ sơ đăng ký	Số hồ sơ giải quyết	Số hồ sơ không đủ điều kiện
6 tháng cuối năm 2025	12	106	102	16	68	59	9
Tỷ lệ (%)	10,17	89,83	86,44	13,56	100	86,76	13,24

Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Càng Long (2026) [4].

2.3. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu

Toàn bộ số liệu thu thập được tiến hành tổng hợp, thống kê theo đối tượng phỏng vấn theo từng chỉ tiêu được tính toán cụ thể trong phần mềm Excel và Word.

- Phương pháp thống kê mô tả: Mô tả chi tiết các bước trong phần mềm. Chụp ảnh màn hình để minh họa quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên phần mềm VBDLIS tại xã Càng Long.

- Sử dụng thang đo Likert (1932) [3] để đánh giá các mức độ hài lòng của đối tượng khảo sát về quy trình, thao tác thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên phần mềm VBDLIS tại Chi nhánh Càng Long theo 5 mức độ, tương ứng với 5 điểm. Thang đánh giá chung được thể hiện ở bảng 1.

Bảng 1. Thang đo, hệ số và chỉ số đánh giá mức độ hài lòng của đối tượng được khảo sát về quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng phần mềm VBDLIS

TT	Thang đo	Hệ số	Chỉ số đánh giá
1	Rất hài lòng	5	$\geq 4,20$
2	Hài lòng	4	3,40 - 4,19
3	Bình hường	3	2,60 - 3,39
4	Không hài lòng	2	1,80 - 2,59
5	Rất không hài lòng	1	$< 1,80$

Nguồn: Likert (1932) [3].

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Càng Long, tỉnh Vĩnh Long

Đơn vị tính: Hồ sơ

Tính từ ngày 01/7/2025 - 01/01/2026 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long - Chi nhánh Càng Long (được lấy tên là Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 9), đã thực hiện tiếp nhận và giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Càng Long với kết quả được thể hiện ở bảng 2.

Bảng 2 cho thấy, trong 6 tháng cuối năm 2025 sau khi sáp nhập và mô hình chính quyền 2 cấp được thực hiện, số lượng hồ sơ Chi nhánh Càng Long tiếp nhận giải quyết với địa bàn xã Càng Long là 12 hồ sơ đăng ký cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và 106 hồ sơ đăng ký biến động. Số lượng hồ sơ giải quyết đúng hạn là 102 hồ sơ chiếm 86,44% và hồ sơ trễ hạn là 16 hồ sơ chiếm 13,56%. Số lượng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng số hồ sơ đăng ký là 68 hồ sơ, trong đó có 59 hồ sơ đủ điều kiện và 9 hồ sơ không đủ điều kiện. Nguyên nhân của số lượng hồ sơ không đủ điều kiện chuyển nhượng là bị ảnh hưởng của một số văn bản của tỉnh về hạn chế tách thửa và thiếu các giấy tờ có liên quan đến chuyển nhượng.

3.2. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Càng Long bằng phần mềm VBDLIS

Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Càng Long bằng phần mềm VBDLIS được thực hiện theo hướng dẫn sử dụng phần mềm của Bộ Tài nguyên và Môi trường (2023) [5], Tổng cục Quản lý Đất đai (2024) [6], tuy nhiên tác vụ được cán bộ văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các bước xử lý theo thực tế trên địa bàn xã Càng Long theo quy trình và hình ảnh minh họa thực tế tại địa phương. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện với 2 nội dung chính đó là chuyển nhượng trọn giấy và chuyển nhượng một phần.

3.2.1. Thực hiện chuyển nhượng trọn giấy

Là tác vụ hỗ trợ xử lý đăng ký biến động trong các trường hợp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Bước 1. Tiếp nhận và kê khai hồ sơ

Cán bộ thực hiện vào chức năng kê khai đơn -> thửa đất cần thực hiện chuyển nhượng ->

kiểm tra thông tin trên giấy chứng nhận so sánh với nội dung đơn đăng ký (chủ sử dụng đất, thửa đất, diện tích, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng...).

Hình 1. Chọn kê khai đơn

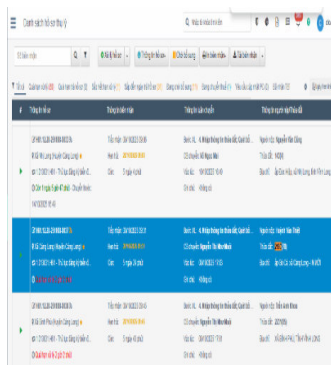
Hình 2. Kiểm tra thông tin giấy chứng nhận

Hình 3. Thông tin giấy chứng nhận

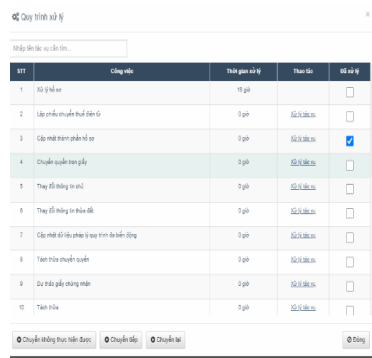
Bước 2. Lựa chọn quy trình và cập nhật thành phần hồ sơ

Tại giao diện quy trình, chọn xử lý hồ sơ -> cập nhật thành phần hồ sơ -> thửa đất cần chuyển quyền -> quy trình chuyển quyền trọn giấy (áp dụng cho trường hợp chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, không tách thửa).

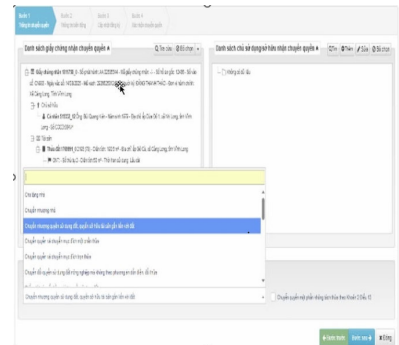
Tiếp theo, chọn loại chuyển quyền là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Cập nhật đầy đủ thông tin bên nhận chuyển nhượng (cá nhân, vợ chồng hoặc hộ gia đình). Sau khi nhập đầy đủ thông tin, thực hiện lưu và chuyển sang bước tiếp theo.



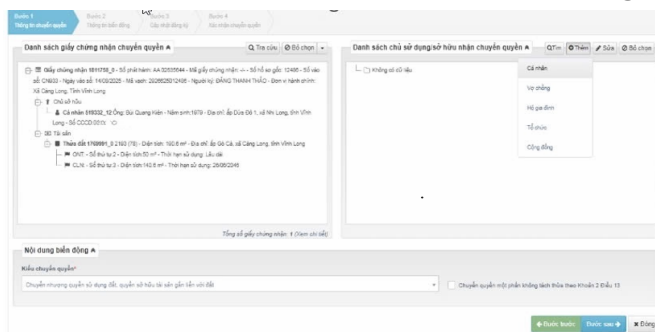
Hình 4. Xử lý hồ sơ



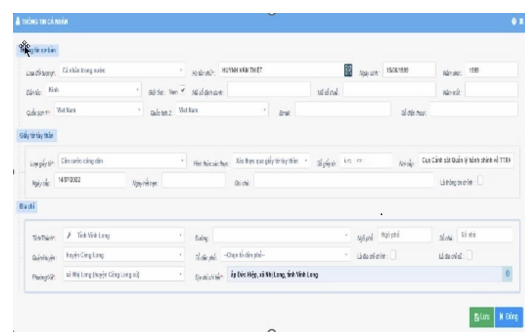
Hình 5. Chọn tiếp chuyển quyền trọn giấy



Hình 6. Chọn chuyển nhượng quyền sử dụng đất



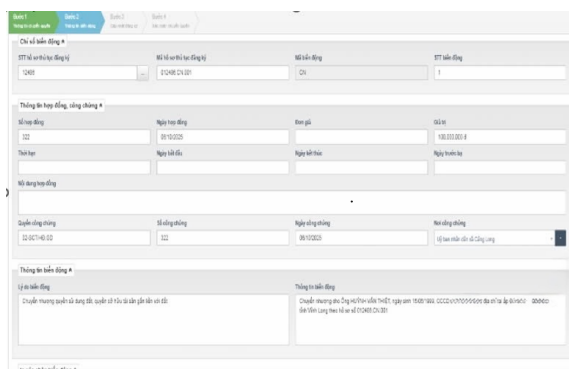
Hình 7. Thêm thông tin của người nhận chuyển quyền



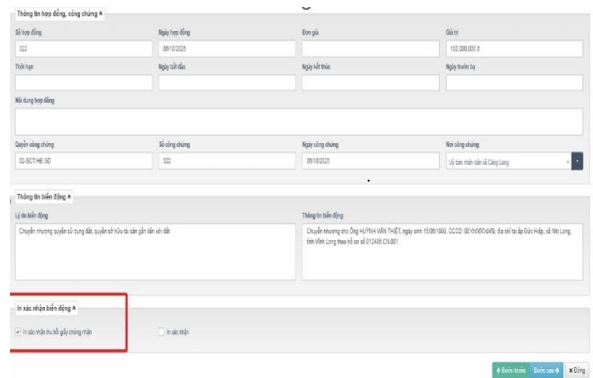
Hình 8. Ghi đầy đủ thông tin của bên nhận chuyển nhượng

Bước 3. Cập nhật thông tin biến động
Tại bước thông tin biến động, nhập đầy đủ các nội dung như: Số hợp đồng chuyển nhượng; ngày chứng thực hợp đồng; cơ quan chứng thực;

giá trị hợp đồng chuyển nhượng (bắt buộc đối với hồ sơ chuyển nhượng). Trường hợp in giấy chứng nhận mới - > in xác nhận thu hồi giấy chứng nhận.



Hình 9. Thông tin biến động



Hình 10. Chọn in xác nhận thu hồi giấy chứng nhận

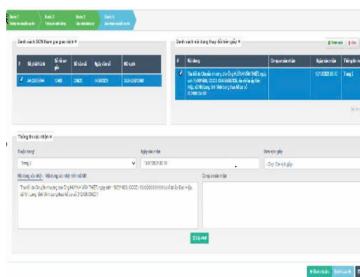
Bước 4. Cập nhật đăng ký và giấy chứng nhận
Tại bước cập nhật đăng ký, kiểm tra lại toàn bộ thông tin về: Chủ sử dụng đất sau chuyển nhượng; thửa đất, diện tích, loại đất; thời hạn sử

dụng đất. Sau khi kiểm tra chính xác, thực hiện lưu đăng ký. Tiếp theo, chọn và cập nhật đầy đủ thông tin về chủ sử dụng, thửa đất, cơ quan cấp giấy chứng nhận, sau đó lưu và chuyển sang bước tiếp theo.

Hình 13. Lưu thông tin

xong, thực hiện dự thảo giấy chứng nhận, kiểm tra lại toàn bộ nội dung thể hiện trên giấy chứng nhận

Tại bước chuyển quyền - > ngày thực hiện chuyển quyền - > hoàn tất. Sau khi nhập liệu



4. Sơ đồ thanh thép, tải của cầu gập với trục:

Số nhịp đơn (m)	Chiều dài
1	6,017
2	27,87
3	27,87
4	27,87

5. Cầu 4 làn
 Tổng dài là 35,4m² đặt thành hình thang từ xa trục công trình đường Huyện 37

6. Những thay đổi sau khi xây dựng như sau:

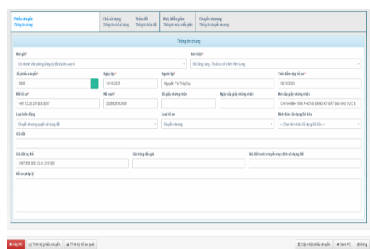
Hình dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

CN

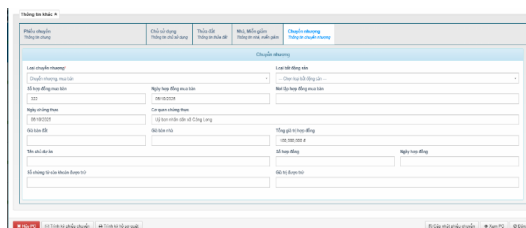
Hình 16. Dự thảo giấy chứng nhận

- Kiểm tra loại chuyển nhượng và nhập giá
yên nhượng đối với hợp đồng chuyển nhượng.
khi hoàn tất, cập nhật phiếu chuyển.

Cán bộ chọn chức năng lập phiếu chuyển thông tin thuế. Sau đó kiểm tra thông tin liên quan đến thuế.

[illegible][illegible]

Hình 19. Chọn đường, vị trí đất



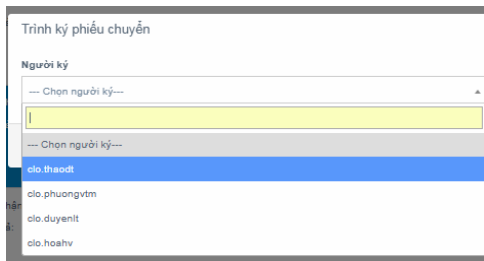
Hình 20. Thông tin chuyển nhượng

Bước 7. Trình ký và chuyển hồ sơ thuế

- Cán bộ thực hiện trình ký hồ sơ quét, tải lên đầy đủ hồ sơ đã scan, kiểm tra lại hồ sơ và bấm hoàn tất. Tiếp theo, chọn trình ký, lựa chọn



Hình 21. Quét hồ sơ



Hình 23. Trình ký

Bước 8. Nhận kết quả thông báo thuế

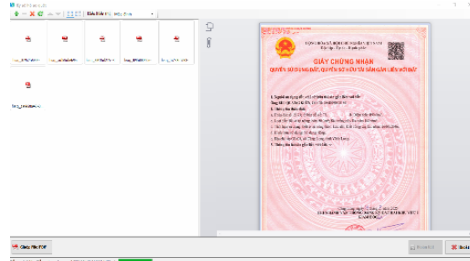
Hệ thống hiển thị trạng thái đã chuyển thuế. Khi cơ quan thuế xử lý xong, hệ thống nhận

Phường/Xã	Thôn/dt	Họ tên	Mã hồ sơ	Mã vạch	Số PC	Người lập	Ngày lập	Tình trạng
Xã Cảng Long (thị trấn Cảng Long - huyện Cảng Long cũ)	2193/78	HUYỀN VÂN THIỆT	H61.12.28-251008-0037	292652012406	6000	Nguyễn Thị Thuý Duyên	14/10/2025 00:00	Tổng cục Thuế đã nhận phiếu chuyển nhượng chưa có kết quả Thời điểm gửi phiếu chuyển nhượng: 14/10/2025 16:30:01 Thời điểm cập nhật phiếu chuyển nhượng lần cuối: 14/10/2025 16:30:02 Thời điểm truy vấn thông báo thuế: 14/10/2025 17:32:04

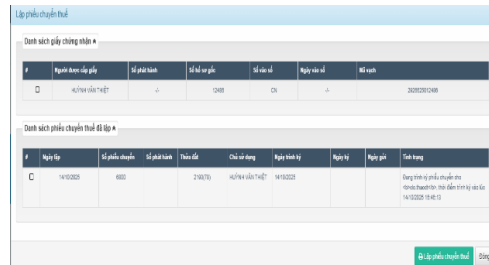
Hình 25. Thông tin chuyển thuế

tài khoản người ký duyệt chuyển phiếu sang cơ quan thuế.

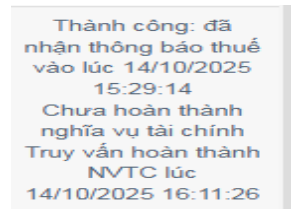
- Bấm vào nút trình ký hồ sơ quét, để tải file hồ sơ đã scan lên. Sau khi tải xong kiểm tra lại hồ sơ quét và bấm hoàn tất.



Hình 22. Quét giấy chứng nhận



Hình 24. Lập phiếu chuyển thuế thông báo thuế, hoàn tất quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trọn thửa



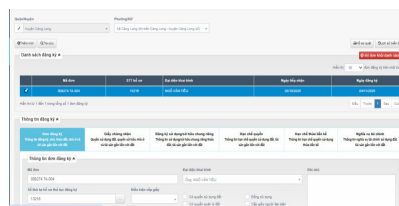
Hình 26. Chuyển thuế thành công

3.2.2. Thực hiện chuyển nhượng một phần

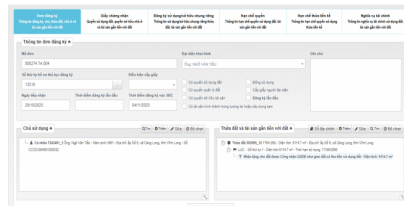
Là tác vụ hỗ trợ xử lý đăng ký biến động trong các trường hợp về chuyển quyền một phần giấy chứng nhận (trường hợp giấy chứng nhận có nhiều thửa đất nông nghiệp).

Bước 1. Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ:

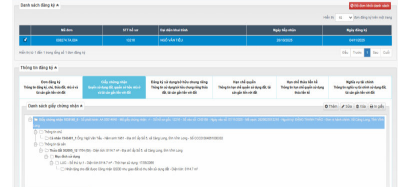
Cán bộ thực hiện vào chức năng kê khai hồ sơ, tiến hành kiểm tra và đối chiếu các thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hồ sơ đăng ký.



Hình 27. Đơn đăng ký



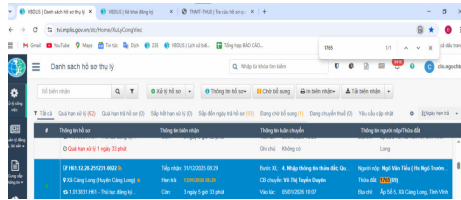
Hình 28. Kiểm tra thông tin



Hình 29. Kiểm tra thông tin giấy chứng nhận

Bước 2. Cập nhật thành phần hồ sơ

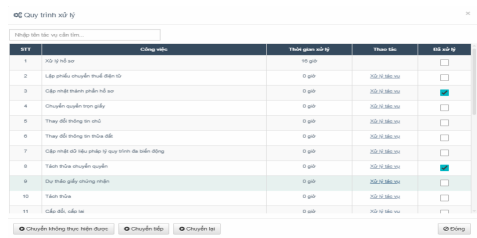
Tại giao diện quy trình xử lý - > cập nhật thành phần hồ sơ và thực hiện cập nhật các tài



Hình 30. Hồ sơ thụ lý

Bước 3. Lựa chọn tách thửa chuyển quyền

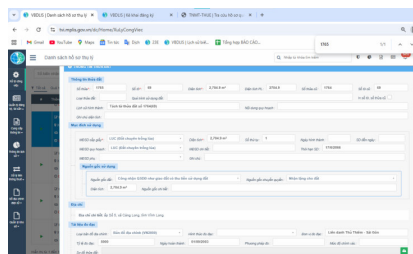
Chọn chức năng tách thửa chuyển quyền, đồng thời xác định số lượng thửa đất mới hình



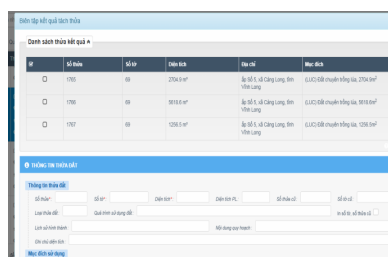
Hình 32. Chọn tách thửa chuyển nhượng

Bước 4. Nhập thông tin các thửa đất mới

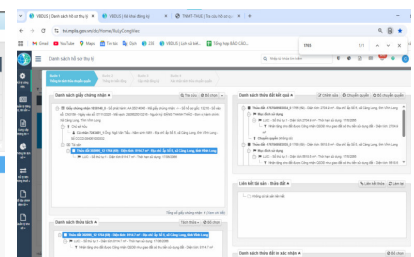
Nhập thông tin thửa đất mới bao gồm: Diện tích, hình thể thửa, các thông số kỹ thuật theo hồ



Hình 34. Nhập thông tin thửa đất



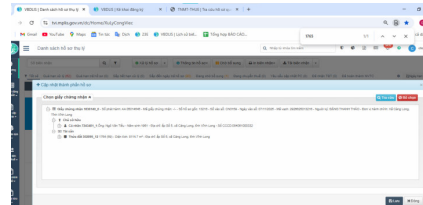
Hình 35. Số đơn đăng ký



Hình 36. Lưu dữ liệu

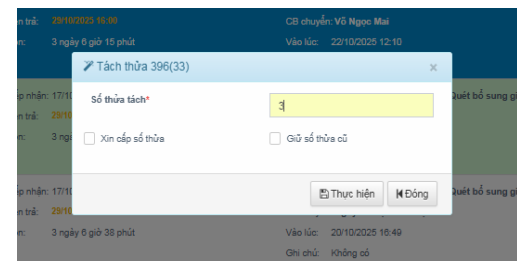
Bước 5. Thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất

liệu, thông tin liên quan theo quy định. Sau khi hoàn tất, bấm cập nhật để chuyển sang bước tiếp theo.



Hình 31. Cập nhật

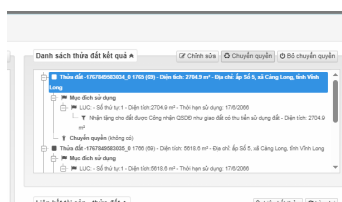
thành (ví dụ: Tách thành 3 thửa thì nhập số lượng là 3). Đây là bước xác định phạm vi và kết quả tách thửa trong hồ sơ địa chính.



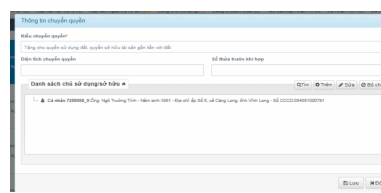
Hình 33. Chọn số lượng tách thửa

sơ do đặc. Sau khi nhập đầy đủ thông tin cho từng thửa, chọn lưu dữ liệu.

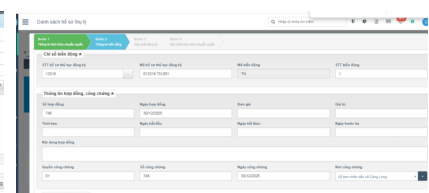
Từ các thửa đất đã tách, chọn thửa đất cần thực hiện chuyển nhượng, tiến hành cập nhật thông tin bên nhận chuyển nhượng (cá nhân, hộ gia đình hoặc tổ chức theo hồ sơ thực tế). Chọn lưu hồ sơ.



Hình 37. Chọn thửa đất chuyển nhượng



Hình 38. Thông tin chuyển nhượng



Hình 39. Thông tin biến động

Bước 6. Hoàn thiện đăng ký và cấp giấy chứng nhận

Cán bộ tiếp tục sang bước tiếp theo để lấy số thủ tục hồ sơ -> lưu đăng ký.

Hình 40. Đơn đăng ký

Hình 41. Thông tin giấy chứng nhận

Hình 42. Kết quả tạo giấy chứng nhận thành công

Bước 7. Hoàn tất hồ sơ và kiểm tra kết quả

Sau khi hoàn tất các bước cập nhật, bấm hoàn tất quy trình.

Hình 43. Xác nhận tách thửa chuyển quyền

Hình 44. Dự thảo giấy chứng nhận

Hình 45. Kết quả sau tách thửa

3.4. Đánh giá quy trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng phần mềm VBDLIS

Đánh giá về quy trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng phần mềm VBDLIS được đánh giá tổng hợp thông qua kết quả điều tra của 30 cán bộ, người lao động đang trực tiếp công tác tại

Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 9. Thông qua bảng 8 câu hỏi với 2 nội dung chính liên quan đến quy trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiệu quả tính tiện lợi của phần mềm. Bảng 3 cho thấy, có 8/8 tiêu chí đều đạt điểm đánh giá chung cao, dao động trong khoảng từ 4,33 - 4,83 điểm, phản ánh mức độ rất hài lòng của cán bộ.

Bảng 3. Đánh giá của cán bộ về quy trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng phần mềm VBDLIS tại xã Càng Long

Tiêu chí đánh giá	Rất hài lòng	Hài lòng	Bình thường	Không hài lòng	Rất không hài lòng	Đánh giá chung
	Số lượng	Số lượng	Số lượng	Số lượng	Số lượng	
I. Đánh giá về quy trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên VBDLIS						
1. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên VBDLIS được xây dựng rõ ràng, dễ hiểu.	20	7	3	0	0	4,57
2. Các bước thực hiện trên phần mềm phù hợp với quy định của pháp luật đất đai hiện hành.	21	8	1	0	0	4,67
3. Phần mềm VBDLIS hỗ trợ đầy đủ các	25	5	0	0	0	4.83

bước từ tiếp nhận hồ sơ đến trả kết quả.						
4. Quy trình xử lý hồ sơ trên VBDLIS giúp rút ngắn thời gian giải quyết chuyên nhượng quyền sử dụng đất.	15	10	5	0	0	4,33
II. Đánh giá về hiệu quả và tính tiện lợi của phần mềm VBDLIS						
5. Các chức năng tra cứu, cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính hoạt động hiệu quả.	22	5	3	0	0	4,63
6. Phần mềm giúp hạn chế sai sót trong quá trình xử lý hồ sơ chuyển nhượng.	18	10	2	0	0	4,53
7. Việc liên thông dữ liệu giữa VBDLIS và các bộ phận liên quan được thực hiện thuận lợi.	17	8	5	0	0	4,40
8. Phần mềm VBDLIS góp phần nâng cao tính minh bạch trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	21	4	5	0	0	4,53

Bảng 3 cho thấy, phần mềm VBDLIS đã và đang phát huy hiệu quả tích cực trong thực tiễn, hỗ trợ cán bộ chuyên môn nâng cao chất lượng xử lý hồ sơ, giảm áp lực công việc và cải thiện chất lượng phục vụ người dân. Tuy nhiên, để tiếp tục nâng cao hiệu quả sử dụng, cần thường xuyên cập nhật, hoàn thiện chức năng phần mềm và tăng cường đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng cho cán bộ sử dụng trong thời gian tới.

3.5. Đánh giá chung về ứng dụng phần mềm VBDLIS trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất xã Càng Long

3.5.1. Thuận lợi

- Dữ liệu đất đai được chuẩn hóa, lưu trữ tập trung, giúp cán bộ có thể tra cứu, đối chiếu thông tin thửa đất nhanh chóng khi làm thủ tục chuyển nhượng.

- Các thủ tục hành chính về đất đai (bao gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được xử lý theo quy trình điện tử, kết nối liên thông với cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ.

- Giảm việc luân chuyển hồ sơ giấy tờ; hồ sơ, bản đồ địa chính được số hóa và tích hợp, giúp công tác giao dịch, kiểm tra xem xét hồ sơ thuận tiện và minh bạch hơn.

- Cơ sở dữ liệu đất đai được chia sẻ giữa các cơ quan liên quan (Văn phòng Đăng ký đất đai,

Nguồn: Số liệu điều tra và tính toán.
cơ quan thuế, bộ phận một cửa), giúp tăng tính thống nhất và bảo mật khi xử lý chuyển nhượng.

- Cán bộ sau tập huấn có thể sử dụng phần mềm để thống kê, báo cáo và khai thác dữ liệu phục vụ cho quyết định quản lý và làm việc hiệu quả hơn.

3.5.2. Khó khăn

- Việc sử dụng phần mềm đòi hỏi cán bộ phải được tập huấn bài bản, đặc biệt với quy trình nghiệp vụ phức tạp liên quan đến chuyển nhượng, liên thông thuế, kiểm soát biến động dữ liệu, nên chưa phải đơn vị nào cũng đáp ứng tốt ngay từ đầu.

- Việc chuyển đổi và chuẩn hóa dữ liệu từ các phần mềm cũ (như VILIS) sang VBDLIS đòi hỏi nhiều công tác, đôi khi xảy ra sai sót dữ liệu nếu không kiểm soát chặt chẽ.

- Phải có kết nối ổn định giữa phần mềm với hệ thống một cửa điện tử, thuế, cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư,... mới đảm bảo xử lý chuyển nhượng đúng quy trình, nếu thiếu kết nối sẽ gây chậm trễ.

3.6. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động về ứng dụng phần mềm VBDLIS trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất xã Càng Long

3.6.1. Giải pháp về hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai

- Rà soát, kiểm tra và chuẩn hóa toàn bộ dữ liệu địa chính (bản đồ, hồ sơ thửa đất, thông tin người sử dụng đất) đã được cập nhật trên phần mềm VBDLIS, đảm bảo đồng bộ giữa dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính.

- Ưu tiên chỉnh lý, cập nhật kịp thời các hồ sơ đã phát sinh biến động (chuyển nhượng, tách thửa, hợp thửa...) nhưng chưa được cập nhật đầy đủ trên hệ thống.

- Thực hiện đối soát dữ liệu phần mềm VBDLIS với hồ sơ giấy lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai và UBND xã nhằm hạn chế sai lệch thông tin.

- Xây dựng quy trình kiểm tra, nghiệm thu dữ liệu sau mỗi đợt cập nhật biến động để nâng cao độ tin cậy của cơ sở dữ liệu phục vụ công tác chuyển nhượng

3.6.2. Giải pháp về chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên môi trường điện tử

- Rà soát, chuẩn hóa quy trình xử lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên phần mềm VBDLIS theo đúng quy định của pháp luật đất đai hiện hành và quy trình một cửa.

- Xây dựng tài liệu hướng dẫn thao tác chi tiết, thống nhất cho từng bước xử lý hồ sơ chuyển nhượng trên phần mềm (tiếp nhận - thẩm tra - xác nhận nghĩa vụ tài chính - chỉnh lý biến động).

- Hạn chế xử lý song song hồ sơ giấy và hồ sơ điện tử không cần thiết; từng bước chuyển dần sang xử lý điện tử hoàn toàn trên phần mềm VBDLIS để giảm sai sót và trùng lặp.

3.6.3. Giải pháp về nâng cao năng lực cán bộ và hiệu quả tổ chức thực hiện

- Tổ chức các lớp đào tạo, tập huấn chuyên sâu về sử dụng phần mềm VBDLIS gắn với nghiệp vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cán bộ địa chính xã và cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai.

- Thường xuyên cập nhật, bồi dưỡng kiến thức pháp luật đất đai và kỹ năng công nghệ thông tin cho cán bộ trực tiếp xử lý hồ sơ.

- Phân công rõ trách nhiệm của từng cán bộ trong quá trình xử lý, cập nhật và kiểm soát dữ

liệu trên phần mềm nhằm tránh tình trạng chồng chéo hoặc bỏ sót công việc.

3.6.4. Giải pháp về tăng cường liên thông, giám sát và phục vụ người dân

- Thực hiện kiểm tra, giám sát định kỳ việc cập nhật và khai thác dữ liệu trên phần mềm tại xã Càng Long.

- Tăng cường tuyên truyền, hướng dẫn người dân về quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ứng dụng phần mềm VBDLIS, giúp người dân hiểu và phối hợp tốt hơn khi thực hiện thủ tục.

- Công khai tiến độ xử lý hồ sơ trên hệ thống một cửa, tạo điều kiện để người dân theo dõi, giám sát quá trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng.

- Tiếp nhận và phản hồi kịp thời các ý kiến phản ánh của người dân liên quan đến thủ tục đất đai và việc ứng dụng phần mềm.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã làm rõ vai trò và hiệu quả của việc ứng dụng phần mềm VBDLIS trong quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Càng Long, tỉnh Vĩnh Long trong bối cảnh đẩy mạnh chuyển đổi số ngành Nông nghiệp và Môi trường theo Luật Đất đai năm 2024. Thông qua phân tích số liệu thực tiễn và kết quả khảo sát cán bộ trực tiếp sử dụng phần mềm, nghiên cứu cho thấy, phần mềm VBDLIS đã hỗ trợ hiệu quả công tác tiếp nhận, xử lý và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp phần rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính, hạn chế sai sót nghiệp vụ và nâng cao tính minh bạch trong quản lý đất đai.

Kết quả đánh giá mức độ hài lòng của cán bộ cho thấy, đa số các tiêu chí liên quan đến quy trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiệu quả tính tiện lợi của phần mềm đều được đánh giá ở mức rất hài lòng, điều đó cho thấy phần mềm VBDLIS đã và đang phát huy hiệu quả tích cực trong thực tiễn, hỗ trợ cán bộ chuyên môn nâng cao chất lượng xử lý hồ sơ, giảm áp lực công việc và cải thiện chất lượng phục vụ người dân phù hợp yêu cầu thực tiễn tại địa phương. Tuy nhiên, để tiếp tục nâng cao hiệu quả sử dụng, cần thường xuyên cập nhật, hoàn thiện chức năng phần mềm và tăng cường đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng cho cán bộ sử dụng trong thời gian tới.

Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ, nâng cao năng lực cán bộ và tăng cường liên thông hệ thống, góp phần nâng cao hiệu quả ứng dụng phần mềm VBDLIS, đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai hiện đại, minh bạch và bền vững trong thời gian tới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1] Quốc hội (2024). *Luật Đất đai*, số 31/2024/QH15, ban hành ngày 18/01/2024.

[2] Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2025). *Nghị quyết số 1687/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Vĩnh Long năm 2025*.

[3] Likert R. (1932). A technique for the measurement of attitudes. *Arch Psychology*, 22(140): 55.

[4] Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Càng Long (2026). *Báo cáo kết quả tiếp nhận giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của xã Càng Long trong 6 tháng cuối năm 2025*

[5] Bộ Tài nguyên và Môi trường (2023). *Hệ thống thông tin đất đai VBDLIS - Giới thiệu và hướng dẫn vận hành*, <https://monre.gov.vn>, truy cập ngày 10/7/2025.

[6] Tổng cục Quản lý Đất đai (2024). *Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia và quy trình tích hợp VBDLIS*, <https://gdla.gov.vn>, truy cập ngày 10/7/2025.

APPLICATION OF VBDLIS SOFTWARE IN THE LAND USE RIGHT TRANSFER PROCESS IN CANG LONG COMMUNE, VINH LONG PROVINCE

**Do Thi Hong¹, Nguyen Van Phu¹, Phan Thi Hien¹,
Pham Nguyen Dao Chi¹, Thai Thi Khanh Long¹, Huynh Van Do²**

¹*Dong Nai Campus, Vietnam National University of Forestry*

²*Vinh Long Provincial Land Registration Office*

Abstract

In the context of accelerating digital transformation in the natural resources and environment sector under the 2024 Land Law, the application of information technology in land-related administrative procedures has become increasingly essential. This study aims to evaluate the effectiveness of applying the VBDLIS software in the land use right transfer process in Cang Long commune, Vinh Long province-an area where land transfer activities have been frequent following the reorganization of commune-level administrative units. The research methodology includes the collection of secondary data from relevant agencies and a survey of 30 officials and civil servants who directly use the VBDLIS software at the Vinh Long provincial Land Registration Office - Cang Long Branch. The data were analyzed using descriptive statistical methods and satisfaction assessment based on the Likert scale. The results indicate that the VBDLIS software effectively supports the land use right transfer process, contributing to reduced processing time, minimized operational error, and enhanced transparency in land administration. However, several limitations remain, particularly related to data standardization, information technology capacity of staff, and system interoperability. Based on these findings, the study proposes several solutions to improve land database completeness, standardize operational procedures, enhance staff capacity, and strengthen system integration and supervision in land use right transfer, thereby improving the effectiveness of VBDLIS application and meeting the requirements of modern and sustainable land management.

Keywords: *VBDLIS, land use right transfer, Cang Long commune, Vinh Long province.*

Ngày nhận bài: 14/4/2026

Ngày chuyển phản biện: 29/4/2026

Ngày thông qua phản biện: 14/5/2026

Ngày duyệt bài: 16/6/2026