

# Nâng cao chất lượng cơ sở dữ liệu phục vụ vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Improve the quality of database to serve the operation of the information system about housing and real estate market

> TS TRẦN VĂN KHÔI<sup>1</sup>, THS NGUYỄN ANH TÚ<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Nguyên Phó Vụ trưởng Vụ Kinh tế xây dựng (nay là Cục Kinh tế xây dựng), Bộ Xây dựng

<sup>2</sup> Giám đốc - Trung tâm Nghiên cứu nhà ở và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng

## TÓM TẮT

Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng thống nhất trên toàn quốc là công cụ quan trọng để chia sẻ, cung cấp thông tin cơ bản về nhà ở NƠ & TT BĐS cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân; phục vụ công tác quản lý nhà nước và việc công bố các số liệu thống kê về NƠ & TT BĐS đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Chất lượng của hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS được thể hiện thông qua hai yếu tố là tính chính xác của thông tin, dữ liệu và tính thống nhất của hệ thống từ cấp quốc gia cho tới cấp tỉnh. Như vậy, việc nâng cao chất lượng của hệ thống về cơ bản là việc nâng cao tính chính xác của thông tin, dữ liệu và nâng cao tính thống nhất của hệ thống từ cấp quốc gia cho tới cấp tỉnh.

Thực tế trong thời gian qua, nhiều địa phương đã xây dựng và vận hành hệ thống thông tin trên địa bàn tạo cơ sở cho việc hoàn thiện hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS quốc gia. Tuy nhiên, bên cạnh một số kết quả đã đạt được, công tác xây dựng hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS thời gian qua vẫn còn một số hạn chế, bất cập; đặc biệt là chất lượng thu thập hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu phục vụ vận hành hệ thống từ Trung ương đến địa phương.

Mục đích của bài viết nhằm đánh giá thực trạng chất lượng, các yếu tố tác động đến chất lượng thu thập hệ thống cơ sở dữ liệu phục vụ vận hành hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS chỉ ra các hạn chế, bất cập và nguyên nhân từ đó đưa ra một số giải pháp, khuyến nghị nhằm nâng cao chất lượng thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu để phù hợp với thực tiễn, phù hợp với quy định hiện hành làm cơ sở để nâng cao hiệu quả vận hành hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS.

**Từ khóa:** Chất lượng; thu thập thông tin; cơ sở dữ liệu; vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

## ABSTRACT

The housing and real estate market information system built uniformly nationwide is an important tool to share and provide basic information about housing and the real estate market to agencies, organizations and individuals; serving state management and publishing statistical data on housing and real estate markets to meet socio-economic development requirements.

The quality of the housing and real estate market information system is demonstrated through two factors: the accuracy of information and data and the consistency of the system from the national to provincial level. Thus, improving the quality of the system is basically improving the accuracy of information and data and improving the consistency of the system from the national to provincial level.

In fact in recent times, many localities have built and operated information systems in their areas, creating a basis for perfecting the information system on housing and the national real estate market. However, besides some results that have been achieved, the work of building an information system on housing and the real estate market in recent times still has some limitations and inadequacies; especially the quality of collecting database information systems to serve system operations from central to local levels.

The purpose of the article is to evaluate the current state of quality, factors affecting the quality of database system collection to serve the operation of housing and real estate market information systems, and point out the limitations, inadequacies and causes, thereby providing a number of solutions and recommendations to improve the quality of information collection and database to be consistent with practice and in accordance with current regulations as a basis. to improve the operational efficiency of the housing and real estate market information system.

**Keywords:** Information collection; database rendering; housing and real estate market information system.

## 1. THỰC TRẠNG HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NƠ & TT BĐS

Trong giai đoạn trước, việc xây dựng, vận hành hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS được thực hiện theo quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP và Thông tư số 27/2016/TT-BXD [1,3]. Trong đó, quy định việc thu thập, cập nhật thông tin, dữ liệu về NƠ & TT BĐS phải tuân thủ đúng các quy định, quy trình, định mức kinh tế - kỹ thuật với các hình thức thu thập, cập nhật thông tin, dữ liệu về NƠ & TT BĐS bao gồm: (1) Từ các báo cáo định kỳ và đột xuất của các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định; (2) Từ các cơ sở dữ liệu chuyên ngành; (3) Từ dữ liệu sẵn có về NƠ & TT BĐS; (4) Từ số liệu điều tra khảo sát; (5) Hình thức khác. Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về NƠ & TT BĐS có trách nhiệm tiếp nhận các thông tin, dữ liệu do các cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp để tích hợp vào cơ sở dữ liệu về NƠ & TT BĐS.

Các thông tin, dữ liệu sau khi được thu thập, cập nhật được thực hiện xử lý theo 02 quy trình. Thứ nhất, Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về NƠ & TT BĐS có trách nhiệm xử lý thông tin, dữ liệu trước khi được tích hợp và lưu trữ vào cơ sở dữ liệu về NƠ & TT BĐS để đảm bảo tính hợp lý, thống nhất; nội dung xử lý thông tin, dữ liệu gồm: (1) Kiểm tra, đánh giá việc tuân thủ quy định, quy trình trong việc thu thập thông tin, dữ liệu; (2) Kiểm tra, đánh giá về cơ sở pháp lý, mức độ tin cậy của thông tin, dữ liệu; (3) Tổng hợp, sắp xếp, phân loại thông tin, dữ liệu phù hợp với nội dung quy định. Thứ hai, đối với các thông tin, dữ liệu được cập nhật từ cơ sở dữ liệu chuyên ngành thì cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành đó có trách nhiệm đảm bảo về tính chính xác của thông tin, dữ liệu.

Các phương pháp, quy trình mặc dù đã được quy định nhưng chưa có các hướng dẫn cụ thể; vì vậy, các địa phương gặp nhiều khó khăn khi triển khai do thiếu nhân lực thực hiện; một số cơ quan, tổ chức, cá nhân phải cung cấp thông tin, dữ liệu theo quy định nhưng không thực hiện hoặc thực hiện chậm, đặc biệt là chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản. Tính đến cuối năm 2021, toàn quốc mới chỉ có 15 địa phương hoàn thành xây dựng hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS [6].

Ngày 29/6/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 44/2022/NĐ-CP [2] thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, các phương pháp, quy trình thu thập thông tin, dữ liệu có nhiều nội dung điều chỉnh, bổ sung. Thông tin, dữ liệu được thu thập từ các nguồn: (1) Từ các báo cáo định kỳ được quy định tại Điều 19 của Nghị định 44/2022/NĐ-CP; (2) Từ cơ sở dữ liệu chuyên ngành, dữ liệu về Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; (3) Từ số liệu, kết quả, báo cáo của các chương trình điều tra, thống kê về nhà ở; (4) Từ dữ liệu sẵn có về NƠ & TT BĐS. Cơ quan quản lý hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS có trách nhiệm tiếp nhận các thông tin, dữ liệu do các cơ quan, tổ chức chia sẻ, cung cấp theo quy định để tích hợp vào cơ sở dữ liệu về NƠ & TT BĐS. Đối với việc xử lý thông tin, dữ liệu, các quy định mới không có sự thay đổi lớn so với trước đây.

Mặc dù đã có sự điều chỉnh, bổ sung các nội dung cụ thể hơn nhằm thu thập thông tin, dữ liệu nhưng để triển khai thực tế thì vẫn còn nhiều hạn chế, bất cập. Theo thống kê của Bộ Xây dựng trên hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS toàn quốc thì tính đến quý I năm 2024 mới chỉ có 10 địa phương có số liệu báo cáo.

Nhìn chung, việc thực hiện các nội dung thu thập thông tin, dữ liệu phục vụ vận hành hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS theo quy định còn gặp nhiều hạn chế, bất cập xuất phát từ nhiều nguyên nhân bao gồm cả chủ quan và khách quan.

Trên cơ sở báo cáo của các địa phương về việc triển khai các nội dung của Thông tư số 27/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng và bước đầu triển khai Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ, nhóm tác giả đã thực hiện phỏng vấn một số chuyên gia tại các cơ quan quản lý nhà nước về NƠ & TT BĐS, lãnh đạo một số Sở Xây dựng địa phương, cán bộ trực tiếp làm nhiệm vụ thu thập hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu về nhà ở và bất động sản theo quy định tại các văn bản

quy phạm pháp luật tương ứng với từng thời kỳ đã rút ra được các khó khăn chủ yếu trong quá trình triển khai thực hiện:

Một số nội dung khó khăn trong việc thu thập hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu được tổng hợp bao gồm:

- Bộ máy triển khai thực hiện ở Trung ương và địa phương còn mỏng, thiếu nhân lực.

- Năng lực của cán bộ nhân viên thực hiện việc thu thập thông tin cơ sở dữ liệu về NƠ & TT BĐS chưa đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ.

- Các hướng dẫn về quy trình, phương pháp thu thập thông tin cơ sở dữ liệu còn thiếu và chưa phù hợp với thực tiễn.

- Sự phối hợp giữa các cơ quan chịu trách nhiệm quản lý hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu về NƠ & TT BĐS ở trung ương có liên quan còn rời rạc, thiếu thống nhất và chưa có sự liên kết thường xuyên.

- Các cơ quan chịu trách nhiệm quản lý hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu về NƠ & TT BĐS tại địa phương chưa có quy định chi tiết, thiếu sự phối hợp, chưa làm rõ trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan.

- Chế tài để kiểm soát chất lượng hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu mặc dù đã có một số quy định nhưng hầu như chưa được thực hiện trong thực tiễn.

- Chế độ báo cáo thống kê của các đối tượng phải cung cấp thông tin có liên quan chưa đi vào nề nếp, thiếu sự hướng dẫn để cập nhật thường xuyên, liên tục.

- Sự biến động của lĩnh vực nhà ở và nhất là sự biến động của thị trường bất động sản diễn ra liên tục.

- Cơ sở vật chất, trang thiết bị cho việc thu thập, quản lý vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu chưa đồng bộ,...

Đây chính là các nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc triển khai các quy định của pháp luật về hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu về NƠ & TT BĐS gặp nhiều khó khăn trong thực tiễn, chất lượng thu thập thông tin cơ sở dữ liệu phục vụ cho việc vận hành hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra.

Có thể thấy điều rõ điều này từ thực tế:

Thứ nhất là xuất phát từ các quy định trước đây và quy định hiện hành, đối với việc thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu chỉ tập trung vào những nội dung thông tin, cơ sở dữ liệu cần thu thập, cung cấp theo định kỳ và trách nhiệm cung cấp thông tin của các cơ quan, đơn vị; chưa có các quy định cụ thể về phương pháp thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu và cách thức triển khai, phối hợp của các cơ quan có trách nhiệm cung cấp thông tin, dữ liệu với các đơn vị trực tiếp thu thập, tổng hợp số liệu, dữ liệu. Do đó, nhiều địa phương lúng túng, chậm triển khai hoặc chưa thể triển khai xây dựng và vận hành hệ thống; các địa phương đã hoàn thiện và xây dựng hệ thống thì áp dụng các phương pháp và quy trình khác nhau trong thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu dẫn tới một số nội dung thiếu thống nhất.

Thứ hai là xuất phát từ việc phối hợp chia sẻ, cung cấp thông tin liên quan đến lĩnh vực NƠ & TT BĐS trong phạm vi chức năng quản lý của các Bộ, ngành ở cấp trung ương cũng như tại các địa phương còn rất nhiều hạn chế, cục bộ vẫn còn tình trạng "không công khai, chia sẻ" thông tin chuyên ngành. Tại nhiều địa phương, mặc dù UBND cấp tỉnh đã ban hành Quy chế phối hợp trong việc cung cấp thông tin để xây dựng hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS tuy nhiên việc phối hợp, chia sẻ, cung cấp thông tin giữa các cơ quan, tổ chức trên địa bàn chưa đảm bảo yêu cầu đề ra, đặc biệt là chủ đầu tư các dự án bất động sản, các sàn giao dịch bất động sản.

## 2. MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG THU THẬP THÔNG TIN, CƠ SỞ DỮ LIỆU PHỤC VỤ VẬN HÀNH HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NƠ & TT BĐS

(1) Giải pháp về cơ chế, chính sách:

Các quy định hiện hành về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS chỉ tập trung vào những nội dung

thông tin, cơ sở dữ liệu cần thu thập, cung cấp theo định kỳ và trách nhiệm cung cấp thông tin của các cơ quan, đơn vị; chưa có các quy định cụ thể về phương pháp thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu và cách thức triển khai, phối hợp của các cơ quan có trách nhiệm cung cấp thông tin, dữ liệu với các đơn vị trực tiếp thu thập, tổng hợp số liệu, dữ liệu.

Vi vậy, giải pháp được đề xuất là cần xem xét điều chỉnh, bổ sung các quy định, đưa ra các quy định chung về phương pháp, quy trình thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu để thống nhất áp dụng trên toàn quốc; làm cơ sở ban hành hướng dẫn chi tiết về phương pháp thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu và trình tự thực hiện thu thập, tổng hợp, báo cáo thông tin, cơ sở dữ liệu.

Việc thực hiện giải pháp này có sự thuận lợi khi không làm thay đổi công tác vận hành hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS do một số địa phương mới chỉ ở giai đoạn đầu vận hành, nhiều địa phương chưa thực hiện xây dựng hệ thống. Đồng thời, khi đã có hướng dẫn chi tiết thì các địa phương có thể chủ động tổ chức triển khai; các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có thể dễ dàng thực hiện mà không cần tập huấn, thử nghiệm. Bên cạnh những thuận lợi thì việc thực hiện giải pháp cũng gặp một số khó khăn nhất định như chưa thể thực hiện trong ngắn hạn do phải chờ ban hành quy định và có hướng dẫn chi tiết

Tuy nhiên, có thể thấy việc thực hiện giải pháp sẽ mang lại hiệu quả to lớn trong việc xây dựng và vận hành hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS; các thông tin, dữ liệu được thu thập và đưa vào hệ thống theo phương pháp và quy trình thống nhất tạo nên sự đồng bộ giữa các địa phương.

(2) Giải pháp mở rộng phần mềm hệ thống:

Phần mềm hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS trong giai đoạn trước và hiện nay chỉ phân cấp hệ thống tài khoản báo cáo đến cấp sở, ngành và UBND cấp huyện. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy các cơ quan này muốn thu thập, tổng hợp và báo cáo thông tin, dữ liệu theo định kỳ thì phải triển khai xuống các đơn vị cấp dưới. Có thể thấy, các đơn vị trực tiếp thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu phải tự lưu trữ, tổng hợp và gửi về cơ quan quản lý cấp trên để tổng hợp và báo cáo theo định kỳ. Điều này dẫn đến việc vận hành hệ thống thiếu hiệu quả và nhiều khi chậm trễ do phải chờ cơ quan cấp trên gửi yêu cầu triển khai tới các đơn vị cấp dưới.

Để nâng cao hiệu quả vận hành hệ thống, giải pháp được đề xuất là cần thực hiện phân cấp và bổ sung các tài khoản hệ thống đến các cơ quan, đơn vị trực tiếp thực hiện thu thập, tổng hợp và báo cáo thông tin, cơ sở dữ liệu như Ủy ban nhân dân cấp xã, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi Cục Thuế.

Việc mở rộng phân cấp thực hiện giúp việc thu thập, tổng hợp và báo cáo thông tin, cơ sở dữ liệu được thực hiện xuyên suốt và số hóa từ cấp cơ sở trước khi được tổng hợp, báo cáo định kỳ theo quy định. Tuy nhiên việc thực hiện giải pháp cũng tồn tại những khó khăn nhất định như cần bố trí kinh phí lớn để thực hiện điều chỉnh, bổ sung trong chức năng phần mềm của Bộ Xây dựng. Ngoài ra, để thực hiện giải pháp thì cần thiết phải bổ sung thêm các quy định về trách nhiệm của các đơn vị cấp dưới được cấp tài khoản để có căn cứ triển khai trong thực tế.

### 3. MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ NHẪM NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG THU THẬP THÔNG TIN, CƠ SỞ DỮ LIỆU PHỤC VỤ VẬN HÀNH HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NƠ & TT BĐS

Để nâng cao chất lượng thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu phục vụ vận hành hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS trong thời gian tới cần tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện một số nội dung sau:

- Đối với cơ quan quản lý nhà nước ở Trung ương: Cần xem xét nghiên cứu bổ sung quy định chung về phương pháp, quy trình thu

thập thông tin, cơ sở dữ liệu và có hướng dẫn chi tiết để các địa phương có căn cứ triển khai thực hiện. Tăng cường phân cấp, phân quyền và có cơ chế kiểm tra, giám sát, có chế tài xử lý trách nhiệm đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia quá trình thu thập, tổng hợp và báo cáo thông tin, cơ sở dữ liệu để đảm bảo việc thực hiện theo đúng phương pháp, quy trình và thống nhất trên toàn quốc.

- Đối với địa phương: Đảm bảo đầy đủ nhân lực, nguồn lực và ban hành quy chế phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS trên cơ sở các quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Xây dựng. Đồng thời chủ động, quyết liệt đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền xây dựng hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS trên địa bàn; chỉ đạo, kiểm tra, giám sát việc thực hiện thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu theo đúng phương pháp, quy trình đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn.

- Đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản: Tuân thủ các quy định của Nhà nước, nâng cao tinh thần trách nhiệm, trung thực trong việc cung cấp, báo cáo thông tin, cơ sở dữ liệu đảm bảo theo đúng phương pháp và quy trình để phục vụ xây dựng, vận hành tốt hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

### 4. KẾT LUẬN

Thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu đối với vận hành hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS có vai trò hết sức quan trọng và cần đảm bảo tính thống nhất trên toàn quốc. Việc nâng cao chất lượng thu thập thông tin, cơ sở dữ liệu giúp các địa phương xây dựng, vận hành tốt hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS trên địa bàn, đảm bảo tính thống nhất hướng đến hoàn thiện hệ thống thông tin về NƠ & TT BĐS quốc gia trong thời gian tới.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.
- [2]. Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.
- [3]. Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.
- [4]. Tờ trình Chính phủ của Bộ Xây dựng về dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số Điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.
- [5]. Báo cáo của các địa phương về tình hình xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.
- [6]. <https://baotintuc.vn/kinh-te/moi-co-15-dia-phuong-hoan-thanh-he-thong-thong-tin-nha-o-thi-truong-bat-dong-san-20211123154558636.htm>.