

## Kết quả đăng ký biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019 - 2021

Xuân Thị Thu Thảo<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hải<sup>1</sup>, Trần Thị Kiều Hạnh<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Trường Đại học Lâm nghiệp

<sup>2</sup>Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai

### Results of land change registration in Bien Hoa city, Dong Nai province, the period 2019 and 2021

Xuan Thi Thu Thao<sup>1</sup>, Nguyen Thi Hai<sup>1</sup>, Tran Thi Kieu Hanh<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Vietnam National University of Forestry

<sup>2</sup>Land registration office in Dong Nai province

<https://doi.org/10.55250/jo.vnufl.12.4.2023.157-167>

#### TÓM TẮT

Kết quả nghiên cứu cho thấy giai đoạn 2019-2021 tại thành phố Biên Hòa có tổng số biến động là 131.067 hồ sơ. Trong đó số hồ sơ biến động thế chấp, xóa thế chấp là nhiều nhất với tổng số 66.641 hồ sơ, tiếp đến là biến động do thực hiện chuyển quyền sử dụng đất (với 33.823 hồ sơ) và một số biến động khác như biến động do chuyển mục đích sử dụng đất, biến động do Nhà nước thu hồi đất để phục vụ cho việc xây dựng các dự án phát triển kinh tế xã hội của địa phương... Quá trình thực hiện đăng ký biến động tại thành phố Biên Hòa được đánh giá thông qua ý kiến của người sử dụng đất đến thực hiện các thủ tục đăng ký biến động có sự khác nhau giữa các chỉ tiêu. Về thủ tục hành chính được người sử dụng đất đánh giá (trên 50%). Về các văn bản pháp luật liên quan được người sử dụng đất đánh giá là biết 1 phần (chiếm 55%) và hầu hết nguồn thông tin đều được tra cứu trên mạng (chiếm 45%) hoặc tại Văn phòng Đăng ký đất đai (35%). Về cơ sở hạ tầng được đánh giá tốt (chiếm 70) còn phí và lệ phí được đánh giá là cao và bình thường (với tỷ lệ bằng nhau 40%). Ngoài ra, đánh giá về cán bộ chuyên môn được người sử dụng đất đánh giá không có trường hợp nào là kém. Hơn nữa, quá trình thực hiện đăng ký biến động còn tồn tại một số những hạn chế cần khắc phục để hoàn thiện công tác đăng kí biến động đất đai trên địa bàn thành phố Biên Hòa.

#### Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 08/05/2023

Ngày phản biện: 13/06/2023

Ngày quyết định đăng: 03/07/2023

#### Từ khóa:

biến động sử dụng đất, đăng kí biến động, hồ sơ, thành phố Biên Hòa.

#### Keywords:

Bien Hoa city, land change registration, land use change, records.

#### ABSTRACT

Research results show that the period 2019-2021 in Bien Hoa city has a total fluctuation of 131,067 records. In which, the number of records of change in mortgage, mortgage cancellation was the largest with a total of 66,641 records, followed by changes due to the transfer of land use rights (with 33,823 records) and some other fluctuations such as changes due to land use purpose change, changes caused by land recovery by the State to serve the construction of local socio-economic development projects... The process of registering changes in Bien Hoa city is evaluated through the opinions of land users to carry out the registration procedures. There is a difference between the criteria. In terms of administrative procedures, it is mainly assessed as normal (over 50%). Regarding relevant legal documents, land users are assessed to know a part (accounting for 55%) and most of the information sources are searched online (accounting for 45%) or at the land registration office (accounting for 35%). In terms of infrastructure, it is evaluated as good (accounting for 70), while fees and charges are assessed as high and normal (with an equal rate of 40%). In addition, the assessment of professional staff assessed by land users is not bad in any case. Moreover, there are still some limitations in the process of registration of changes that need to be overcome in order to complete the registration of land changes in Bien Hoa city.

### 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Biên Hòa là đô thị cấp vùng loại I, có tốc độ đô thị hóa rất cao, trên 70%. Sau 22 năm là đô thị loại II, đến nay, thành phố Biên Hòa đã trở thành đô thị khang trang với hạ tầng ngày càng

phát triển, là đô thị đông dân thứ 3 cả nước với trên 1 triệu người (sau TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh), có thu nhập bình quân đầu người (GDP) cao gấp hơn 2 lần so với trung bình cả nước. Hàng năm có hàng chục ngàn lao động di

cur đến Biên Hòa đã khiến dân số thành phố tăng chóng mặt, gây áp lực lên hạ tầng, vấn đề giải quyết việc làm và vấn đề biến động đất đai. Việc biến động đất đai cần được thực hiện và phải được người sử dụng đất đăng ký khi có thay đổi trong quá trình sử dụng đất bao gồm biến động về quyền sử dụng đất, về chủ sử dụng đất, về thửa đất... Đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực chất là việc ghi vào hồ sơ địa chính về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với một thửa đất xác định và cấp giấy chứng nhận (GCN) đối với tài sản gắn liền với thửa đất đó nhằm chính thức xác lập quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất [1].

Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính [2]. Hiện nay quá trình thực hiện đăng ký biến động đất đai tại Biên Hòa được thực hiện với nhiều cách thức biến động đa dạng và phong phú. Công tác thẩm định hồ sơ đăng ký biến động được thuận lợi và nhanh chóng không cần phải tìm kiếm tra cứu hồ sơ giấy (vấn đề này thực hiện luôn trên hệ thống) [3]. Tuy nhiên, quá trình thực hiện còn tồn tại một số bất cập. Do vậy, việc nghiên cứu kết quả đăng ký biến động đất đai tại Biên Hòa là rất cần thiết. Đây là cơ sở giúp hoàn thiện và nâng cao tính hiệu quả của công tác đăng ký biến động đất đai nói riêng và công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại thành phố Biên Hòa nói chung.

## **2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp**

Các thông tin về số liệu thứ cấp: Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hiện trạng sử dụng đất tại Biên Hòa, kết quả đăng ký biến động đất đai tại Biên Hòa được thu thập tại các phòng ban chức năng của thành phố Biên Hòa và các tạp chí chuyên ngành đã được công bố.

### **2.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp**

Đề tài tiến hành thiết kế bộ phiếu điều tra phỏng vấn đối tượng là người sử dụng đất đã thực hiện đăng ký biến động trong giai đoạn 2019-2021. Thông tin thu thập chủ yếu bao gồm: thông tin chung về người sử dụng đất, các tiêu chí đánh giá liên quan đến quá trình thực hiện đăng ký biến động đất đai của người dân: thủ tục hành chính; các văn bản pháp luật liên quan; cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất tại khu tiếp

nhận thủ tục hành chính; các loại phí, lệ phí; trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ. Số lượng, dung lượng mẫu điều tra (n) được xác định dựa trên công thức:

$$n = \frac{N}{1+N e^2} \quad [4] \quad (1)$$

Trong đó:

N là tổng số các hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa (2019-2021);

e là sai số cho phép (e= 10%).

Theo số liệu điều tra cho thấy trong giai đoạn từ 2019-2021 trên địa bàn thành phố có 131.067 hồ sơ thực hiện 6 hình thức đăng ký biến động. Áp dụng công thức (1) tính được số hộ cần phỏng vấn n = 99,92. Để đảm bảo dung lượng mẫu điều tra đề tài tiến hành phỏng vấn 100 người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động tại Biên Hòa trong giai đoạn 2019-2021. Trong đó với biến động về chuyển quyền sử dụng đất và thế chấp - xóa thế chấp điều tra mỗi biến động 20 phiếu còn biến động về tách thửa, hợp thửa; chuyển mục đích sử dụng đất; cấp đổi, cấp lại và thu hồi đất mỗi hình thức điều tra 15 phiếu.

### **2.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu**

Từ những số liệu thu thập được tiến hành tổng hợp theo bảng trên Excel, so sánh kết quả đăng ký biến động đất đai qua các năm từ 2019-2021. So sánh ý kiến đánh giá của người sử dụng đất về quá trình đăng ký biến động đất đai tại Biên Hòa giữa các chỉ tiêu đánh giá. Ngoài ra phản ánh được kết quả đăng ký biến động đất đai tại Biên Hòa. Trên cơ sở đó, đề xuất một số giải pháp khắc phục khó khăn và nâng cao kết quả đăng ký biến động đất đai tại Biên Hòa.

## **3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

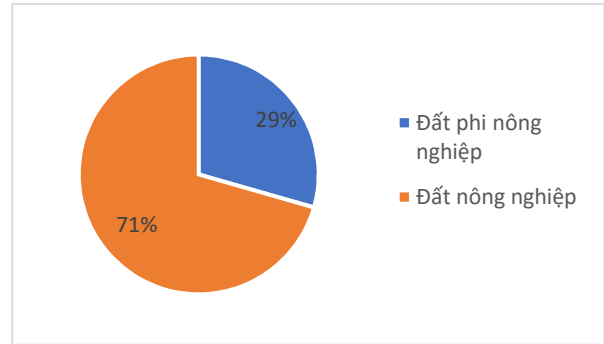
### **3.1. Giới thiệu về địa điểm nghiên cứu**

Thành phố Biên Hòa là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội; là thành phố công nghiệp lớn của cả nước và là một trong những đầu mối giao thông quan trọng của vùng trọng điểm kinh tế phía Nam, có vai trò, vị trí trọng yếu về an ninh, quốc phòng của khu vực miền Đông Nam Bộ. Sơ đồ vị trí của thành phố Biên Hòa thể hiện tại Hình 1.

Theo số liệu thống kê tính đến thời điểm 31/12/2021 tổng diện tích tự nhiên của thành phố Biên Hòa là 26.362,0 ha, trong đó đất nông nghiệp là 7.764,7 ha, chiếm 29,45%; đất phi nông nghiệp 18.597,4 ha, chiếm 70,55% diện tích tự nhiên toàn thành phố. Cụ thể cơ cấu sử dụng đất của thành phố thể hiện tại Hình 2.



Hình 1. Sơ đồ vị trí của thành phố Biên Hòa

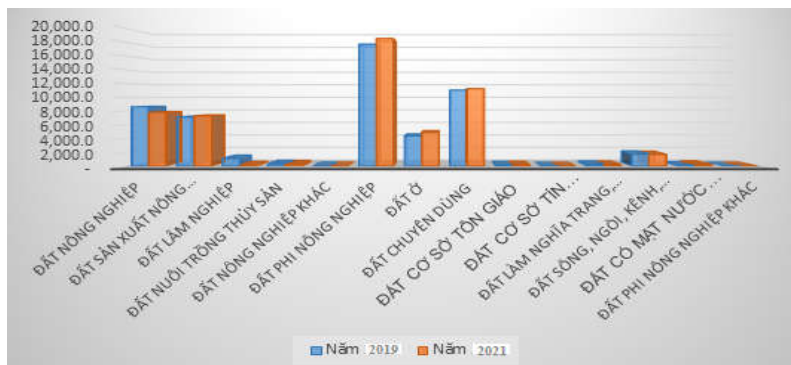


Hình 2. Cơ cấu sử dụng đất tại thành phố Biên Hòa [5]

Trong giai đoạn từ năm 2019 đến năm 2021 tổng diện tích đất nông nghiệp của thành phố Biên Hòa có giảm do chuyển sang đất phi nông nghiệp và có sự thay đổi trong nội bộ đất nông nghiệp cụ thể: đất sản xuất nông nghiệp giảm 43,5 ha, đất nuôi trồng thủy sản giảm 1,3 ha, đất nông nghiệp khác giảm 1,3 ha (Hình 3).

Với đất phi nông nghiệp trong giai đoạn 2019-2021 tăng 46,1 ha chủ yếu tập trung vào đất ở (tăng 11 ha) và đất chuyên dùng (tăng 35,2 ha) (đất sản xuất kinh doanh PNN và đất công trình công cộng). Trong thời gian này, xu hướng đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp để phục vụ cho phát triển đô thị đặc biệt là đất ở, phát triển hạ tầng, đất sản xuất kinh

doanh ngày một tăng. Thành phố Biên Hòa có diện tích đất nông nghiệp chiếm trên 71% tổng diện tích tự nhiên, phân bố nhiều ở các phường, xã ven thành phố. Đa số là diện tích các loại đất dự trữ phát triển đô thị, có xu hướng chuyển đổi mục đích sang đất phi nông nghiệp, một số diện tích đất được quy hoạch thực hiện các dự án phát triển đô thị, công nghiệp, khu trung tâm thành phố, khu, cụm dân cư... Do vậy, về cơ cấu diện tích đất nông nghiệp hoàn toàn phụ thuộc vào mức độ đầu tư phát triển của đô thị. Đây cũng chính là nguyên nhân làm gia tăng các trường hợp đăng ký biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa.



Hình 3. Tổng hợp số liệu biến động đất đai giai đoạn 2019-2021 tại thành phố Biên Hòa (ĐVT: ha) [5]

### 3.2. Kết quả đăng ký biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa giai đoạn 2019 -2021

Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, mọi thủ tục hành chính, các trình tự và các bước tiến hành thực hiện đăng ký biến động đất đai tại các địa phương và các đối tượng sử dụng đất (cá nhân và tổ chức) được quy định rõ tại Quyết định 3859/2021/QĐ-UBND ngày 6/10/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về công bố thủ tục hành chính mới ban hành; thủ tục hành chính được sửa đổi,

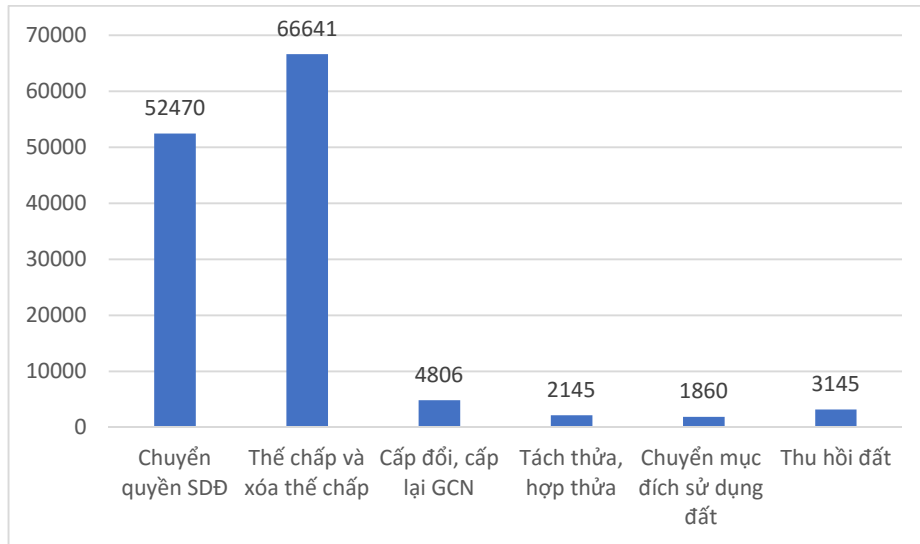
bổ sung; thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung; thủ tục hành chính thay thế trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện, UBND cấp xã tỉnh Đồng Nai và Quyết định 4217/2021/QĐ-UBND ngày 8/10/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính được ban hành mới, thay thế, điều chỉnh lĩnh vực tài nguyên và môi trường thuộc

thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện tỉnh Đồng Nai.

### 3.2.1. Các hình thức biến động đất đai

Trong giai đoạn 2019-2021 để đáp ứng nhu cầu phát triển, thành phố Biên Hòa đã sử dụng

quỹ đất của địa phương phát triển với các mục đích khác nhau cũng như sự thay đổi sử dụng đất của các đối tượng sử dụng đất. Do vậy, việc sử dụng đất cũng có nhiều biến động tập trung chủ yếu vào các biến động như sau (Hình 4).



**Hình 4. So sánh các hình thức biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa giai đoạn 2019- 2021 (ĐVT: hồ sơ)**

Với kết quả của quá trình đăng ký biến động tại Biên Hòa cho thấy, tập trung chủ yếu vào biến động do thực hiện thế chấp và xóa thế chấp. Ngoài ra, số hồ sơ thực hiện biến động do chuyển quyền sử dụng đất cũng chiếm tỷ lệ lớn trong đó tập trung vào quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Với số liệu này cho thấy: trong giai đoạn 2019- 2021 nhu cầu đầu tư đất ở tại thành phố tăng nhanh, có thể nói thị trường bất động sản tại đây có xu hướng phát triển. Điều này phù hợp với thực tế tại địa phương hiện nay có rất nhiều các dự án đã và đang được thực hiện phục vụ nhu cầu cho người dân. Ngoài ra, biến động về thế chấp cũng chiếm tỷ lệ lớn, chủ yếu tập trung vào các trường hợp thế chấp để đầu tư kinh doanh hoặc mua đất nhằm thu lợi nhuận. Từ đó cho thấy xu hướng sự gia tăng trường hợp đăng ký biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa trong thời gian tới bởi những chính sách đầu tư và mở cửa của địa phương.

### 3.2.2. Kết quả đăng ký biến động theo đơn vị hành chính (29 phường và 1 xã)

Trên địa bàn thành phố Biên Hòa có 29 phường và 1 xã nằm rải rác ở các khu vực bao gồm khu trung tâm và khu vực xa trung tâm nên tình hình biến động đất đai của các phường/xã

có sự khác nhau rõ rệt. Cụ thể số liệu thể hiện tại Bảng 1.

Trong giai đoạn 2019 – 2021 tổng số các trường hợp biến động đất đai tại thành phố là 131.067 hồ sơ. Trong đó, phường Phước Tân, Trảng Dài có số trường hợp đăng ký biến động nhiều nhất với số hồ sơ tương ứng là 17.474 hồ sơ và 13.451 hồ sơ bởi đây là những địa phương nằm trong khu vực trung tâm của Biên Hòa, là 2 địa bàn có diện tích đất lớn, gần khu công nghiệp, riêng phường Trảng Dài gần vị trí trung tâm của thành phố, tập trung nhiều dân cư và các đơn vị kinh doanh thương mại, trường học và cơ sở giáo dục y tế nên người dân có nhu cầu nhận chuyển nhượng, thế chấp và xóa thế chấp cao. Bên cạnh đó có 1 số phường số lượng hồ sơ đăng ký biến động thấp hơn dưới 1.000 hồ sơ như phường Hòa Bình và phường Thanh Bình. Trong số các trường hợp biến động thì phần lớn là biến động thế chấp, xóa chấp được thực hiện nhiều nhất với tổng số 66.641 hồ sơ. Thực tế cho thấy, khi thị trường bất động sản phát triển thì hình thức thế chấp quyền sử dụng đất luôn được người dân lựa chọn để lấy vốn đầu tư. Đây là một trong cách huy động vốn nhanh nhất để đầu tư kinh doanh bất động sản.

**Bảng 1. Tổng hợp kết quả hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa**

*ĐVT: hồ sơ*

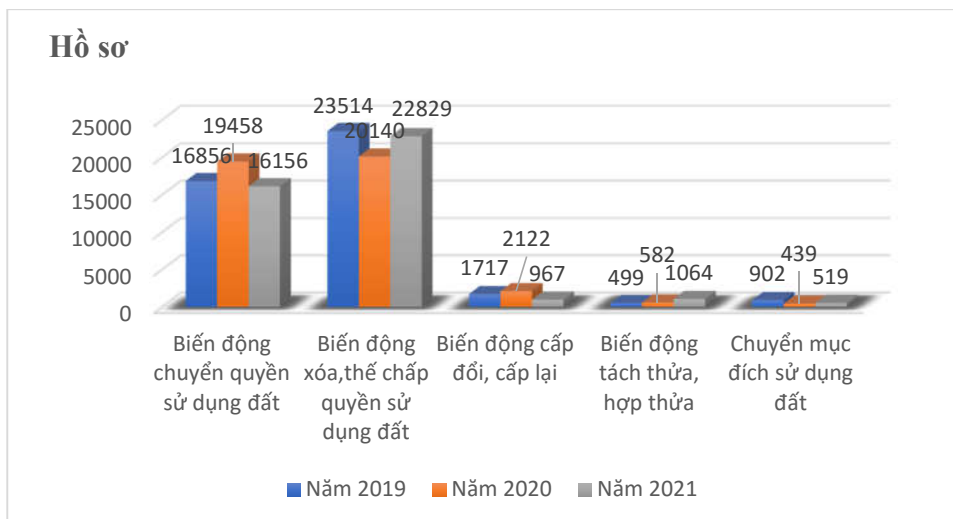
STT	Đơn vị hành chính	Chuyển quyền SDD	Thế chấp và xóa thế chấp	Cấp đổi, cấp lại GCN	Tách thửa, hợp thửa	Chuyển mục đích sử dụng đất	Thu hồi đất	Tổng
1	An Bình	1456	2176	91	46	73	45	3887
2	An Hòa	1426	2395	437	104	227	0	4589
3	Bình Đa	446	1367	42	33	8	0	1896
4	Bửu Hòa	1452	1964	127	109	101	0	3753
5	Bửu Long	1818	2249	93	33	57	106	4356
6	Hiệp Hòa	2033	2832	95	135	172	0	5267
7	Hố Nai	1313	1939	63	56	14	0	3385
8	Hóa An	1938	2534	118	166	66	0	4822
9	Hòa Bình	312	454	40	12	1	0	819
10	Long Bình	1092	2206	819	32	17	114	4280
11	Long Bình Tân	1383	2966	83	22	26	147	4627
12	Long Hưng	938	2138	12	0	1	0	3089
13	Phước Tân	10310	5839	742	279	304	0	17474
14	Quang Vinh	631	668	41	9	9	98	1456
15	Quyết Thắng	665	1461	58	32	25	21	2262
16	Tam Hiệp	1199	2126	59	78	36	0	3498
17	Tam Hòa	955	1798	30	4	8	0	2795
18	Tam Phước	4728	4523	752	496	21	0	10520
19	Tân Biên	1530	2437	45	32	20	301	4365
20	Tân Hạnh	1463	1844	66	124	217	39	3753
21	Tân Hiệp	916	1670	88	49	24	81	2828
22	Tân Hòa	1282	2273	301	29	1	78	3964
23	Tân Mai	690	1553	37	15	24	0	2319
24	Tân Phong	1616	2640	83	97	103	123	4662
25	Tân Tiến	710	1670	42	15	48	51	2536
26	Tân Vạn	825	1765	27	28	41	0	2686
27	Thanh Bình	257	539	15	19	2	40	872
28	Thống Nhất	1207	2293	41	13	20	1901	5475
29	Trảng Dài	7293	5585	310	70	193	0	13451
30	Trung Dũng	586	737	49	8	1	0	1381
<b>Tổng</b>		<b>52470</b>	<b>66641</b>	<b>4806</b>	<b>2145</b>	<b>1860</b>	<b>3145</b>	<b>131067</b>

*Nguồn: [6-8]*

**3.2.3. Kết quả đăng ký biến động theo thời gian (2019-2021)**

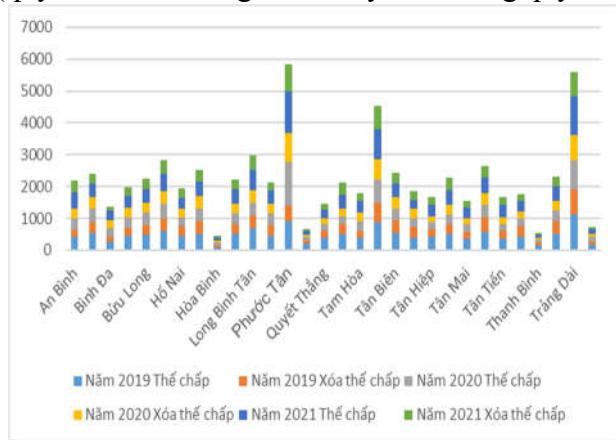
Trong giai đoạn 2019- 2021 tổng số hồ sơ đăng

ký biến động là 131.067 hồ sơ, trong đó năm 2019 là 44.678 hồ sơ, năm 2020 là 43.617 hồ sơ và năm 2021 là 42.772 hồ sơ. Cụ thể tại Hình 5.



**Hình 5. Kết quả đăng ký biến động tại thành phố Biên Hòa giai đoạn 2019-2021 [6-8]**

Trong giai đoạn 2019-2021, hồ sơ biến động thể chấp và xóa thế chấp quyền sử dụng đất tại Biên Hòa diễn ra phổ biến. Tiếp theo là biến động do thực hiện chuyển quyền sử dụng đất (quyền thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền

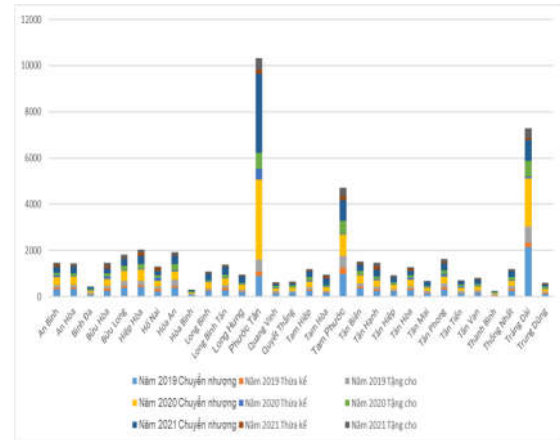


Hình 6. Kết quả đăng ký biến động do thế chấp và xóa thế chấp tại thành phố Biên Hòa, giai đoạn 2019-2021 [6-8]

Các biến động khác chỉ chiếm khoảng 52,42%. Trong đó: biến động do chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện ít nhất với tổng số 1.860 hồ sơ, vì hầu hết trường hợp đều là các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật và đang dần hoàn thiện. Trên thực tế, việc chuyển mục đích sử dụng đất tập trung chủ yếu vào các dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư, trong đó tập trung chủ yếu thu hồi đất nông nghiệp của người dân để chuyển thành đất phi nông nghiệp (xây dựng các công trình phục vụ phát triển địa phương hoặc đầu giá, một số trường hợp chuyển từ đất vườn sang đất ở). Ngoài ra, vẫn còn phần nhỏ trường hợp người sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất xen kẹt trong khu dân cư, hoặc số ít bộ phận người dân tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng không thông qua chính quyền gây khó khăn trong công tác quản lý vì một số nguyên nhân như: phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, lo ngại thủ tục hành chính rườm rà hoặc do người dân không hiểu biết về pháp luật đất đai.

Với số liệu thu thập được từ báo cáo tổng kết của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh thành phố Biên Hòa cho thấy: các loại hình biến động tại địa phương rất phong phú và đa dạng tập trung vào 6 biến động chủ yếu. Hơn nữa, số trường hợp đăng ký biến động nhiều

sử dụng đất) với 52.470 hồ sơ trong đó, chủ yếu là các trường hợp thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 33.823 hồ sơ và có xu hướng tăng qua các năm (Hình 6, Hình 7).



Hình 7. Kết quả đăng ký biến động do chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Biên Hòa, giai đoạn 2019-2021 [6-8]

nhất tập trung ở biến động về chuyển quyền sử dụng đất và thế chấp - xóa thế chấp bởi nhu cầu có thêm đất của người dân cũng như nhu cầu về nguồn vốn đầu tư sản xuất kinh doanh.

### 3.4. Đánh giá của người sử dụng đất về quá trình thực hiện đăng ký biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa

#### 3.4.1. Đánh giá về quy trình thực hiện thủ tục hành chính

Ý kiến đánh giá của người sử dụng đất về thủ tục hành chính khi thực hiện đăng ký biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa thể hiện tại Bảng 2.

Từ kết quả tại Bảng 2 cho thấy đánh giá của người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động đất đai tại Biên Hòa được thể hiện thông qua 6 chỉ tiêu. Có thể thấy, việc thực hiện đăng ký biến động đất đai phải tuân thủ theo quy định của UBND tỉnh. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện người dân cũng có những phản ánh cụ thể, trên cơ sở đó chính quyền địa phương có phương hướng điều chỉnh và hoàn thiện nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của người sử dụng đất. Có 46% người sử dụng đất đánh giá về thủ tục chuẩn bị hồ sơ đăng ký biến động (ĐKBD) là bình thường và 34% người sử dụng đất đánh giá là đơn giản còn lại 20% đánh giá là phức tạp. Các trường hợp đánh giá khó khăn tập trung vào



các hồ sơ đăng ký biến động do chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa, hợp thửa và một số hộ thực hiện biến động do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

Về thành phần hồ sơ ĐKBĐ vẫn còn 15% người sử dụng đất đánh giá là phức tạp bởi đây là các hộ thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất; tách thửa hợp thửa và cấp đổi, cấp lại quyền sử dụng đất. Hiện nay, việc nộp hồ sơ đăng ký biến động được thực hiện tại bộ phận một cửa của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh thành phố Biên Hòa và bộ phận 1 cửa của UBND thành phố Biên Hòa (với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất). Tuy nhiên, quá trình người sử dụng đất thực hiện hình thức nộp hồ sơ vẫn là trực tiếp được sự hỗ trợ của cán bộ một cửa. Tại đây cán bộ một cửa sẽ kiểm tra hồ sơ, nếu có sai phạm gì thì trả lại cho người sử dụng đất hoàn thiện. Hiện nay tại tỉnh Đồng Nai nói riêng và các địa phương khác nói chung thì

việc quy định thời gian giải quyết hồ sơ đã được quy định trong các văn bản pháp luật liên quan đến từng thủ tục hành chính. Tuy nhiên, với từng trường hợp thời gian giải quyết còn phụ thuộc vào thành phần hồ sơ cũng như quá trình hoàn thiện hồ sơ của người sử dụng đất khi hồ sơ bị hoàn lại. Do đó, có tới 20% người sử dụng đất đánh giá là chậm tập trung nhiều vào hình thức cấp đổi, cấp lại và tách thửa, hợp thửa.

Tuy nhiên, khi được hỏi về sự hài lòng của người sử dụng đất về kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký biến động thì số người sử dụng đất đồng ý và có ý kiến sửa đổi là bằng nhau với 35%. Còn lại là không đồng ý. Bởi lẽ có những trường hợp người sử dụng đất đồng thời thực hiện 2 hình thức biến động nhưng trình tự là phải thực hiện từng biến động nên kéo dài thời gian xử lý hồ sơ, ảnh hưởng đến công việc của người sử dụng đất.

**Bảng 2. Tổng hợp ý kiến của người sử dụng đất về thủ tục hành chính khi thực hiện đăng ký biến động**

STT	Chỉ tiêu	Số hộ (hộ)	Tỷ lệ (%)
1	<b>Thủ tục chuẩn bị hồ sơ ĐKBĐ</b>		
	Phức tạp	20	20,00
	Bình thường	46	46,00
	Đơn giản	34	34,00
2	<b>Thành phần hồ sơ ĐKBĐ</b>		
	Phức tạp	15	15,00
	Bình thường	59	59,00
	Đơn giản	26	26,00
3	<b>Hình thức nộp hồ sơ ĐKBĐ</b>		
	Phức tạp	5	5,00
	Bình thường	59	59,00
	Đơn giản	36	36,00
4	<b>Cách thức tiếp cận thông tin</b>		
	Thuận lợi	40	40,00
	Bình thường	37	37,00
	Khó khăn	23	23,00
5	<b>Thời gian giải quyết hồ sơ ĐKBĐ</b>		
	Nhanh	39	39,00
	Bình thường	41	41,00
	Chậm	20	20,00
6	<b>Sự thỏa mãn của người SDD về Kết quả giải quyết hồ sơ ĐKBĐ</b>		
	Đồng ý	35	35,00
	Bình thường cần phải sửa đổi	35	35,00
	Không đồng ý	30	30,00

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)

3.4.2. **Đánh giá về các văn bản pháp luật liên quan**

Kết quả đánh giá của người sử dụng đất được thể hiện tại Bảng 3.

**Bảng 3. Tổng hợp sự hiểu biết của người sử dụng đất về việc đăng ký biến động đất đai**

STT	Tiêu chí	Số hộ (trường hợp)	Tỷ lệ (%)
<b>Sự hiểu biết về các quy định ĐKBD đất đai</b>			
1	Không biết	20	20,00
	Biết một phần	55	55,00
	Biết đầy đủ, chi tiết	25	25,00
<b>Nguồn tìm hiểu trình tự, thủ tục ĐKBD đất đai</b>			
2	UBND phường, xã	20	20,00
	Văn phòng đăng ký đất đai	35	35,00
	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND xã	0	0
	Tra cứu Internet	45	45,00
	Nguồn khác	0	0

*(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)*

Thực tế tại tỉnh Đồng Nai, hệ thống văn bản liên quan đến việc đăng ký đất đai rất chặt chẽ và đồng bộ. Tuy nhiên, với trình độ của người dân khác nhau nên việc đánh giá về sự hiểu biết sẽ khác nhau với 55% tổng số đánh giá là biết một phần. Ngoài ra, quá trình hoàn thiện công tác biến động tại các địa phương còn có sự kiểm tra, thẩm tra của cán bộ chuyên môn. Ở đây, chủ yếu người sử dụng đất tìm hiểu thông qua việc

tra cứu internet (chiếm 45%).

Để thực hiện tốt công tác đăng ký biến động đất đai cần phải tuân thủ theo các quy phạm pháp luật, đặc biệt là các quy định của địa phương liên quan đến các thủ tục hành chính về đăng kí đất đai. Cụ thể ý kiến đánh giá của người sử dụng đất về văn bản pháp luật thể hiện tại Bảng 4.

**Bảng 4. Tổng hợp ý kiến của người sử dụng đất về văn bản pháp luật liên quan đến đăng ký biến động đất đai**

STT	Tiêu chí	Số hộ	Tỷ lệ
<b>Các thông tin đưa ra trong các VBPL</b>			
1	Khó hiểu	30,00	30,00
	Bình thường	70,00	70,00
<b>Tính công khai của các VBPL</b>			
2	Có công khai trên mạng internet	80,00	80,00
	Có công khai tại trụ sở làm việc của cơ quan chuyên môn	20,00	20,00
	Không công khai	0,00	0,00
<b>Tính phù hợp của các thông tin trong VBPL</b>			
3	Phù hợp với thực tiễn của thành phố	55	55,00
	Phù hợp với 1 số địa phương của tỉnh	35	35,00
	Không phù hợp	10	10,00

*(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)*

Quy trình đăng ký biến động đất đai của tỉnh Đồng Nai được thực hiện theo hướng dẫn tại Quyết định 4217/2021/QĐ-UBND ngày 8/10/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, do đó có tới 80% người sử dụng đất đánh giá là có công khai trên mạng internet. Ngoài ra, theo đánh giá của người dân còn thể hiện thông qua chỉ tiêu về tính hợp lý của các thông tin trong văn bản pháp luật với 55% người sử dụng đất đánh giá là văn bản pháp luật phù hợp với thực tiễn của

địa phương.

3.4.3. **Đánh giá về cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất tại khu vực tiếp nhận thủ tục hành chính**

Trong quá trình thực hiện đăng ký biến động cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất đóng vai trò quan trọng đặc biệt là hệ thống máy tính, cơ sở làm việc. Do vậy kết quả tổng hợp ý kiến của người dân về cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất thể hiện tại Bảng 5.



**Bảng 5. Tổng hợp ý kiến của người sử dụng đất về cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất tại khu vực tiếp nhận thủ tục hành chính về đăng ký biến động đất đai**

STT	Chỉ tiêu	Số hộ (hộ)	Tỷ lệ (%)
1	<b>Trang thiết bị</b>		
	Tốt	70	70,00
	Bình thường	30	30,00
	Kém	0	0
2	<b>Ứng dụng công nghệ thông tin (Máy tính, mạng Internet...)</b>		
	Tốt	45	45,00
	Bình thường	35	35,00
	Kém	20	20,00
3	<b>Vị trí đặt trụ sở làm việc</b>		
	Thuận lợi	80	80,00
	Bình thường	20	20,00
	Khó khăn	0	0

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)

Tại Biên Hòa trụ sở làm việc cũng như tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động tại đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa rất khang trang. Do đó, tỷ lệ người dân đánh giá vị trí làm việc thuận lợi tới 80%. Tại khu vực làm việc hiện nay được trang bị máy tính và cơ sở vật chất mới và đang được bổ sung thêm, kết quả đánh giá của người dân về trang thiết bị khá tốt, với 70% người sử dụng đất đánh giá tốt. Ứng dụng công nghệ thông tin trong đăng ký đất đai phục vụ cho quản lý sử dụng và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai hiện nay đang được tỉnh

Đồng Nai quan tâm, quá trình vận hành phụ thuộc nhiều vào mạng Internet và máy tính. Đây là 2 công cụ giúp cho quá trình hoàn thiện và cập nhật hồ sơ nhanh và dễ quản lý.

#### 3.4.4. Đánh giá về các loại phí và lệ phí

Phí và lệ phí luôn là vấn đề được người sử dụng đất quan tâm, đôi khi nó là yếu tố quyết định đến việc có làm hồ sơ đăng ký biến động hay không? Do vậy, quá trình lấy ý kiến của người dân còn được thể hiện thông qua kết quả lấy ý kiến về phí và lệ phí trong quá trình đăng ký biến động đất đai. Số liệu cụ thể tại Bảng 6.

**Bảng 6. Tổng hợp ý kiến của người sử dụng đất về các loại phí và lệ phí trong quá trình thực hiện đăng ký biến động đất đai**

STT	Chỉ tiêu	Số hộ (hộ)	Tỷ lệ (%)
1	<b>Mức phí và lệ phí</b>		
	Cao	40	40,00
	Bình thường	40	40,00
	Thấp	20	20,00
2	<b>Sự phù hợp giữa Phí và lệ phí với từng hình thức biến động</b>		
	Phù hợp	25	25,00
	Cần thay đổi	65	65,00
	Không phù hợp	10	10,00
3	<b>Quá trình đóng phí và lệ phí</b>		
	Thuận lợi	59	59,00
	Bình thường	36	36,00
	Khó khăn	5	5,00

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)

Từ kết quả tại Bảng 6 cho thấy: Khi được hỏi về mức phí và lệ phí thì có tới 40% người dân cho rằng mức phí và lệ phí cao. Bên cạnh đó, 65% số phiếu cho rằng sự phù hợp giữa phí và lệ phí với từng hình thức đăng ký biến động cần phải thay đổi, 10% cho rằng không phù hợp. Qua nghiên cứu cho thấy: hầu hết người dân đều

đánh giá quá trình đóng phí và lệ phí thuận lợi. Đặc biệt hiện nay với sự đồng hành của các ngân hàng thì việc đóng thuế trở nên nhanh và tiện hơn thông qua hệ thống ebanking.

#### 3.4.5. Đánh giá về trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ

Sự thành công của việc giải quyết hồ sơ còn

phụ thuộc vào thái độ và năng lực chuyên môn của cán bộ tại văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh thành phố Biên Hòa. Cụ

thể kết quả đánh giá của người sử dụng đất về trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ thể hiện tại Bảng 7.

**Bảng 7. Tổng hợp ý kiến của người sử dụng đất về trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ thực hiện công tác đăng ký biến động đất đai**

STT	Chỉ tiêu	Số hộ	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Trình độ chuyên môn</b>		
	Tốt	65	65,00
	Bình thường	35	35,00
	Kém	0	0
<b>2</b>	<b>Thái độ của cán bộ</b>		
	Tốt	83	83,00
	Bình thường	17	17,00
	Kém	0	0
<b>3</b>	<b>Năng lực diễn đạt, giao tiếp với công dân</b>		
	Tốt	73	73,00
	Bình thường	27	27,00
	Kém	0	0
<b>4</b>	<b>Nhiệt tình, tận tụy trách nhiệm trong hướng dẫn, quan tâm, giúp đỡ công dân</b>		
	Tốt	77	77,00
	Bình thường	23	23,00
	Kém	0	0

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)

Phần lớn người dân đánh giá các cán bộ địa phương đã nắm bắt và hiểu rõ về lĩnh vực chuyên môn với kết quả đánh giá tốt 65,00%. Trong quá trình người dân tiến hành làm thủ tục đăng ký biến động, cán bộ đã có thái độ tôn trọng và thể hiện được năng lực diễn đạt tốt, nhiệt tình, tận tụy trách nhiệm trong hướng dẫn, quan tâm, giúp đỡ công dân cụ thể chi tiết để người dân nắm bắt được các nội dung trong hồ sơ đăng ký biến động với đánh giá của người dân đạt 77% người dân đánh giá tốt. Có 73,00% người dân cho rằng năng lực diễn đạt và giao tiếp công dân của cán bộ chuyên môn là tốt. Qua đánh giá của người dân về đội ngũ cán bộ làm công tác đăng ký biến động đất đai cho thấy cán bộ chuyên môn đang có tinh thần và trách nhiệm tốt trong công việc.

**3.5. Đề xuất giải pháp khắc phục khó khăn trong quá trình thực hiện đăng ký biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa**

**3.5.1. Thuận lợi**

- Việc đăng ký biến động đất đai là một thủ tục hành chính bắt buộc đối với người sử dụng khi có biến động do vậy nhận được sự chỉ đạo và quan tâm của chính quyền địa phương thông qua việc ban hành các văn bản pháp luật liên quan.

- Địa phương có phần mềm quản lý cơ sở dữ

liệu đất đai hoàn chỉnh.

- Số lượng viên chức làm việc công tác chuyên môn khá nhiều và được đào tạo chuyên sâu.

**3.5.2. Khó khăn**

- Về thủ tục hành chính: Do một số thủ tục đăng ký biến động liên quan đến nhiều phòng ban chức năng nên tiến độ kê khai đăng ký còn rườm rà và mất nhiều thời gian trong quá trình xử lý các hồ sơ tồn đọng. Việc người dân tự ý chuyển mục đích sử dụng đất không thực hiện đúng quy trình thủ tục hành chính gây khó khăn trong quá trình quản lý.

- Về sự hiểu biết của người dân về văn bản pháp luật còn nhiều hạn chế nên việc hoàn thiện hồ sơ đăng ký biến động còn chưa đồng bộ.

- Về hạ tầng và cơ sở vật chất: Máy móc đã được đầu tư từ lâu nên việc truy cập hệ thống còn chậm. Hơn nữa, hệ thống đường truyền chậm cũng làm chậm tiến độ cập nhật và tra cứu thông tin của cán bộ thụ lý hồ sơ.

- Về phí và lệ phí: Một bộ phận người sử dụng đất đã đăng kí biến động đánh giá còn cao và phải có sự thay đổi giữa các mức phí và lệ phí sao cho phù hợp với hoàn cảnh của từng đối tượng. Đặc biệt việc chuyển mục đích sử dụng đất cần phải đồng với số lượng không nhỏ.

- Về trình độ chuyên môn và năng lực của cán

bộ chuyên môn: Vẫn còn một bộ phận viên chức không đúng ngành chuyên sang nên cách làm việc còn lúng túng kéo dài thời gian xử lý hồ sơ.

### 3.5.3. Đề xuất giải pháp

- Giải pháp về hoàn thiện thủ tục hành chính: Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; phối hợp với các ngành chức năng của thành phố Biên Hòa cũng như tỉnh Đồng Nai tiến hành kiểm tra, rà soát và xử lý các tồn tại, vướng mắc trong thực hiện đăng ký biến động đất đai và các trường hợp cố ý vi phạm pháp luật đất đai.

- Giải pháp về tuyên truyền nâng cao nhận thức của người sử dụng đất về pháp luật đất đai đặc biệt là các thủ tục hành chính và văn bản pháp luật liên quan đến đăng ký biến động đất đai tại địa bàn. Có thể thông qua các buổi họp khu dân phố, hoặc qua nhóm zalo.

- Giải pháp về cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất: Cần phải xây dựng một máy chủ hiện đại lắp đặt ngay tại Văn phòng đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh thành phố Biên Hòa và phần mềm phải được bảo dưỡng và nâng cấp thường xuyên để quá trình cập nhật các thông tin biến động được thuận lợi và nhanh chóng.

- Giải pháp về tài chính: Chi cục thuế cần phải có kiến nghị tới cơ quan chức năng về việc miễn giảm tiền sử dụng đất và một số khoản phí đối với những trường hợp đặc biệt không có khả năng chi trả.

- Giải pháp về nguồn nhân lực: Củng cố tổ chức bộ máy cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai của TP và các xã, phường, tăng cường bồi dưỡng, đào tạo nguồn nhân lực ngành tài nguyên và môi trường có đủ chuyên môn, nghiệp vụ phù hợp với vị trí công tác và khối lượng công việc đảm nhiệm.

## 4. KẾT LUẬN

Việc đăng ký biến động đất đai tại thành phố Biên Hòa trong giai đoạn 2019-2021 với các loại hình biến động đa dạng, tuy nhiên quá trình khảo sát đánh giá chỉ tập trung vào 6 nhóm chỉ tiêu cụ thể. Trong giai đoạn 2019-2021 các hình thức biến động đất đai như: Chuyển quyền sử dụng đất; Thế chấp – xóa thế chấp quyền sử dụng đất; cấp đổi, cấp lại GCN; tác thừa, hợp thừa; chuyển mục đích sử dụng đất; thu hồi đất. Trong đó: số hồ sơ đăng ký biến động thế chấp, xóa thế chấp là nhiều nhất với tổng số 66.641 hồ sơ chiếm tỷ lệ lớn nhất. Số hồ sơ đăng ký biến động trong trường hợp thu hồi đất là thấp nhất.

Qua quá trình điều tra, phỏng vấn người sử dụng đất đến thực hiện đăng ký biến động đất đai tại địa phương với các nội dung cụ thể về thủ tục hành chính khi thực hiện đăng ký biến động, các văn bản pháp luật liên quan đến đăng ký biến động đất đai, cơ sở hạ tầng và cơ sở vật chất tại khu vực tiếp nhận thủ tục hành chính về đăng ký biến động đất đai, các loại phí và lệ phí trong quá trình thực hiện đăng ký biến động đất đai, trình độ chuyên môn và năng lực của cán bộ chuyên môn, đều nhận được những ý kiến tích cực từ phía người sử dụng đất. Bên cạnh đó vẫn còn tới 20% người dân cho rằng thủ tục chuẩn bị hồ sơ ĐKBĐ còn phức tạp, 23% số phiếu đánh giá cách thức tiếp cận thông tin còn khó khăn đồng thời còn 1 tỉ lệ số người dân được khảo sát (20%) không biết về các quy định ĐKBĐ đất đai, 20% số phiếu đánh giá ứng dụng công nghệ thông tin kém và có tới 40% người sử dụng đất cho rằng mức phí và lệ phí còn cao. Do vậy, để khắc phục những khó khăn trên cần phải giải pháp đồng bộ nhằm hoàn thiện công tác đăng ký biến động đất đai tại Biên Hòa.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Trần Thị Ánh Tuyết, Nguyễn Văn Bình, Hồ Việt Hoàng (2021). Đánh giá thực trạng đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Tạp chí Khoa học & Công nghệ Nông nghiệp. 5(1): 2189-2197.
- [2]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). Luật Đất đai năm 2013.
- [3]. Xuân Thị Thu Thảo, Tạ Tuyết Thái, Hà Tấn Lộc (2022). Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Bài Hội thảo Quốc gia: Gắn kết đào tạo, nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường với thực tiễn xã hội trong thời đại cách mạng 4.0, 153-163
- [4]. Lê Huy Bá (2006). Phương pháp nghiên cứu khoa học. NXB Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh.
- [5]. UBND thành phố Biên Hòa (2022). Báo cáo thống kê đất đai năm 2021.
- [6]. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai Chi nhánh TP. Biên Hòa (2020). Báo cáo kết quả thực hiện hoạt động năm 2019.
- [7]. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai Chi nhánh TP. Biên Hòa (2021). Báo cáo kết quả thực hiện hoạt động năm 2020.
- [8]. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai Chi nhánh TP. Biên Hòa (2022). Báo cáo kết quả thực hiện hoạt động năm 2019 – 2021.