

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

Nguyễn Văn Bình, Trần Thị Ánh Tuyết, Hồ Việt Hoàng*

Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.

*Tác giả liên hệ: hoviethoang@huaf.edu.vn

Nhận bài: 06/04/2020 Hoàn thành phản biện: 19/10/2020 Chấp nhận bài: 09/03/2021

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai nhằm 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. Bằng phương pháp thu thập và xử lý số liệu thứ cấp và số liệu phỏng vấn trực tiếp 99 hộ gia đình cá nhân đã thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Long Thành, nghiên cứu đã chỉ ra được một số kết quả như sau: Trong giai đoạn 2015 - 2018, huyện Long Thành đã cấp 11.389 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong tổng số 11.931 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cần cấp, đạt tỷ lệ 95,5%; Diện tích được cấp là 1.893,2 ha trong tổng số 2.059,1 ha, đạt tỷ lệ 91,9%. Bên cạnh đó, huyện cũng đã giải quyết 33.065 hồ sơ trong tổng số 33.938 hồ sơ đã nộp. Phần lớn đối tượng tham gia khảo sát đều tỏ ra hài lòng về các nội dung đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Long Thành trong thời gian vừa qua. Nghiên cứu cũng đã đề xuất được 3 giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác trên.

Từ khóa: Cá nhân, Hộ gia đình, Huyện Long Thành, Giấy chứng nhận

ASSESSING THE CURRENT SITUATION OF THE REGISTRATION AND ISSUANCE OF CERTIFICATES OF LAND USE RIGHTS, HOUSING AND OTHER ASSETS THAT ARE ATTACHED TO THE LAND IN LONG THANH DISTRICT, DONG NAI PROVINCE

Nguyen Van Binh, Tran Thi Anh Tuyen, Ho Viet Hoang*

University of Agriculture and Forestry, Hue University.

ABSTRACT

This study was conducted in Long Thanh district, Dong Nai province to assess the current situation of the registration and issuance of certificates of land use rights, housing and other assets that are attached to the land. By collecting and processing data collected from relevant state agencies and data from direct interviews with 99 individual households that have registered to be granted land use right certificates and ownership certificates of the houses and other assets in Long Thanh district. The study showed that: In the period of 2015 - 2018, the district issued 11,389 certificate of land use rights, ownership of houses and other land-attached assets out of a total of 11,931 certificate of land use rights, ownership of houses and other land-attached assets to be granted, representing 95.5%; granted area was 1,893.2 ha out of 2,059.1 ha, accounting for 91.9%. In addition, the district has also processed 33,065 records out of a total of 33,938 files submitted. Most of the surveyed participants expressed their satisfaction with the contents of registration and certificates of land use rights and ownership of houses and other land - attached assets in Long Thanh district. The study also proposed 3 solutions to improve the effectiveness of the above work.

Keywords: Individual, Household, Long Thanh District, Certificate

1. MỞ ĐẦU

Thuật ngữ 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 (Trần Mạnh Tuấn, 2017). Theo Điều 3, Luật Đất đai năm 2013: “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” (Quốc hội, 2014). Việc 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 là một việc quan trọng trong thời điểm hiện tại (Tổng cục Quản lý đất đai, 2018).

Long Thành là huyện có nền kinh tế khá phát triển, tốc độ tăng trưởng khá cao và cơ cấu kinh tế chuyển dịch một cách tích cực, với tốc độ tăng GDP trên địa bàn huyện thời kỳ 2015 - 2018 đạt 16,23%, tương ứng với mức tăng trưởng toàn tỉnh Đồng Nai (khoảng 14%) (Chi cục thống kê huyện Long Thành, 2015, 2016, 2017, 2018). Trong thời gian qua, huyện cũng đã tạo nhiều điều kiện thuận lợi cho người dân thông qua việc tiến hành cải cách hành chính công tác 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. Tuy nhiên, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện vẫn còn tồn tại một số bất cập và chưa hợp lý, điều này ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất cũng như ảnh hưởng không tốt đến công tác quản lý nhà nước về đất đai. Do đó, việc nghiên cứu thực trạng công tác 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 trên địa bàn huyện Long Thành là cần thiết thực hiện.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

- Khái quát về khu vực nghiên cứu.

- Đánh giá thực trạng công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Long Thành giai đoạn 2015 - 2018.

- Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Long Thành trong thời gian tới.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu

- Số liệu thứ cấp: Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thu thập tại Phòng Thống kê và Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Long Thành. Ngoài ra, nghiên cứu còn thu thập thêm tài liệu là giáo trình, tạp chí, sách báo có liên quan đến vấn đề nghiên cứu ...

- Số liệu sơ cấp: Nghiên cứu tiến hành khảo sát trực tiếp các hộ gia đình, cá nhân tại 3 xã/thị trấn (Thị trấn Long Thành - đại diện cho trung tâm của huyện, xã Tam An - đại diện cho các xã nằm gần thị trấn Long Thành và xã Cẩm Đường - đại diện cho các xã nằm xa thị trấn Long Thành) có thực hiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giai đoạn 2015 - 2018 theo mẫu phiếu phỏng vấn được thiết kế sẵn. Nội dung phỏng vấn liên quan đến công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như: Thủ tục, thời gian hoàn thành thủ tục, thái độ cán bộ, quy trình thực hiện, ...

Quy mô mẫu được xác định theo công thức Slovin (1984) như sau:

$$n = \frac{N}{1 + N \cdot e^2}$$

Trong đó:

n: Số mẫu nghiên cứu

N: Tổng số mẫu

e: Sai số cho phép (0,1)

Áp dụng công thức trên cho đối tượng đã hoàn thành đăng ký, cấp giấy chứng nhận: Tại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Long Thành trong giai đoạn 2015 - 2018 là 11.389 giao dịch, với độ chính xác là 90%, quy mô mẫu tối thiểu cho đối tượng này là 99 (phiếu).

2.2.2. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu

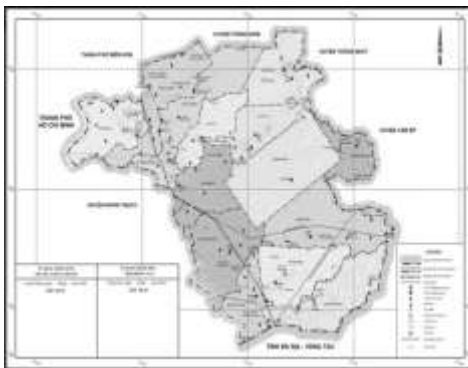
Các số liệu sau thu thập được phân loại theo từng nhóm có mối quan hệ với

nhau và được xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel 2010. Các số liệu phân tích được sắp xếp khoa học trong bảng thống kê nhằm so sánh, đối chiếu, phân tích theo nhiều phương pháp khác nhau để thấy được sự thay đổi theo thời gian của các nội dung liên quan đến công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về khu vực nghiên cứu

Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có tổng diện tích tự nhiên là 43.078,97 ha với 15 đơn vị hành chính trực thuộc, gồm: thị trấn Long Thành và 14 xã: Bàu Cạn, Bình An, Bình Sơn, Cẩm Đường, Long Đức, An Phước, Long Phước, Lộc An, Long An, Phước Bình, Phước Thái, Suối Trầu, Tân Hiệp, Tam An.



Hình 1. Địa giới hành chính huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

Với vị trí quan trọng trong trung tâm của tam giác kinh tế (thành phố Hồ Chí Minh - Biên Hòa - Vũng Tàu) thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, cùng với sự kết nối của mạng lưới giao thông liên vùng đã tạo ra các lợi thế cho Long Thành phát triển trên mọi lĩnh vực kinh tế, đặc biệt về công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ.

3.2. 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 trong giai đoạn 2015 - 2018

3.2.1. Kết quả 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

a. Kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu

Bảng 1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại huyện Long Thành

Năm	Tổng hồ sơ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận (hồ sơ)	Tổng số Giấy chứng nhận đã cấp/ tổng hồ sơ kê khai đăng ký	Tỷ lệ số Giấy chứng nhận đã cấp (%)	Tổng diện tích kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận (ha)	Tổng diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ diện tích đã cấp (%)
2015	2.432	2.253	92,6	434,5	401,6	92,4
2016	2.758	2.685	97,4	488,7	435,5	89,1
2017	3.173	3.025	95,3	541,4	501,8	92,7
2018	3.568	3.426	96,0	594,5	554,3	93,2
Tổng cộng	11.931	11.389	95,5	2.059,1	1.893,2	91,9

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Thành (2016, 2017, 2018, 2019)

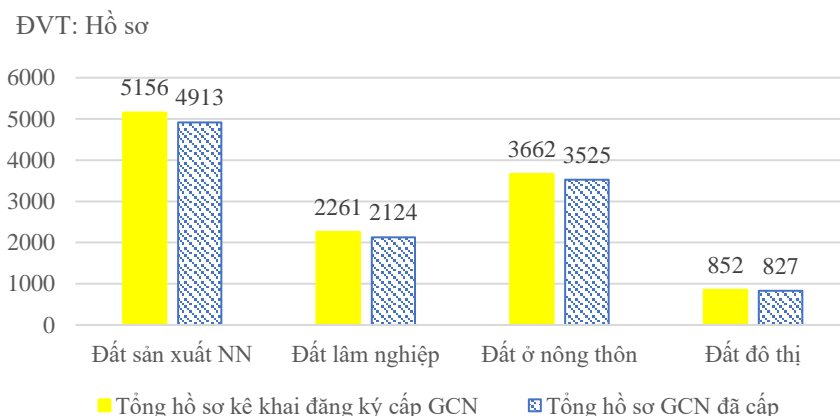
Số liệu ở Bảng 1 cho thấy, tỷ lệ cấp giấy chứng nhận lần đầu của huyện Long Thành luôn đạt tỷ lệ cao, trong đó tỷ lệ số giấy chứng nhận lần đầu trong giai đoạn 2015 - 2018 đạt 95,5% với 11.389 giấy chứng nhận đã cấp trong tổng số 11.931 hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận trên toàn huyện. Số lượng hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận lần đầu tăng dần qua các năm, từ 2.432 hồ sơ năm 2015 lên đến 3.568 hồ sơ vào năm 2018, tương ứng với đó là tổng số giấy chứng nhận được cấp theo từng năm đạt 2.253 giấy chứng nhận trong năm 2015 lên 3.426 giấy chứng nhận trong năm 2018.

Đối với diện tích đất đăng ký và diện tích được cấp có sự chênh lệch lớn, tỷ lệ trung bình trong giai đoạn của diện tích được cấp chỉ đạt 91,9%, với tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận là 1.893,2 ha so với diện tích đăng ký là 2.059,1 ha. Trong đó, năm 2016 có tỷ lệ diện tích đất được cấp giấy chứng nhận thấp nhất là 89,1%, năm 2018 tỷ lệ này là 91,9%. Điều này cho thấy, người dân ở đây đã thấy được vai trò quan trọng của việc đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang sử dụng. Đặc biệt là trong giai đoạn hiện nay, khi thị trường bất động sản tại huyện Long Thành đang cực kỳ sôi động với nhiều dự án đầu tư, cũng như người dân

ở các địa phương khác đến thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đầu cơ về đất đai, đón đầu dự án sân bay Long Thành.

Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2015 - 2018 cho thấy, mặc dù số lượng giấy chứng nhận được cấp năm sau có chiều hướng cao hơn năm trước, nhưng chưa đáp ứng được yêu cầu của người dân. Bên cạnh những kết quả đạt được, từ năm 2015 - 2018 huyện Long Thành còn tồn 542 thửa đất đã lập hồ sơ đăng ký nhưng chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận do chưa hoàn thiện đủ hồ sơ theo qui định, trong đó: Đất giao không đúng thẩm quyền 304 thửa; Đất có nguồn gốc lấn chiếm 141 thửa; Đất có tranh chấp, khiếu kiện 44 thửa; Các trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa có giấy tờ chứng minh thời điểm sử dụng đất 21 thửa, các nguyên nhân khác 32 thửa.

Qua tìm hiểu thực tế tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành cho thấy, các loại đất được cấp giấy chứng nhận lần đầu gồm: đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất ở nông thôn, đất ở đô thị. Kết quả cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với từng loại đất trên được thể hiện qua Hình 2.



Hình 2. Kết quả cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với từng loại đất tại huyện Long Thành giai đoạn 2015 - 2018

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Thành (2016, 2017, 2018, 2019)

Qua số liệu ở Hình 2 cho thấy, đất sản xuất nông nghiệp có số lượng hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận lần đầu cao nhất và cũng là loại đất được cấp nhiều nhất trong giai đoạn 2015 - 2018 với 5.156 hồ sơ đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận và có 4.913 được cấp, đạt tỷ lệ 95,3%, tổng diện tích được cấp là 725,7 ha trong tổng số 782,4 ha kê khai, đạt tỷ lệ 92,8%.

Đất lâm nghiệp là loại đất có diện tích giấy chứng nhận được cấp lớn nhất trong tất cả các loại đất ở huyện Long Thành với 979,9 ha trong tổng số 1.086,7 ha đăng ký đề nghị cấp. Tổng số giấy chứng nhận được cấp đối với loại đất này là 2.124 giấy, chiếm tỷ lệ 93,9%. Đất lâm nghiệp tại huyện Long Thành chủ yếu là đất rừng sản xuất, được giao cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng để giải quyết vấn đề kinh tế, xã hội, vừa đảm bảo vấn đề về môi trường khi Nhà nước yêu cầu các đối tượng được giao đất lâm nghiệp phải đảm bảo không được sử dụng sai mục đích, không được lấn chiếm và chuyển nhượng bất hợp pháp.

Trên địa bàn huyện Long Thành, đất ở đô thị hiện chỉ có ở thị trấn Long Thành. Trong giai đoạn 2015 - 2018, huyện Long Thành đã cấp 827 giấy chứng nhận đối với đất ở đô thị, trong tổng số 852 hồ sơ đăng ký, đạt tỷ lệ 97,1%; tổng diện tích được cấp là 30,4 ha. Điều này có được là do tại thị

trấn Long Thành, công tác đo đạc, thành lập Bản đồ địa chính đã được hoàn thiện, công tác quản lý hồ sơ địa chính cũng đầy đủ, rõ ràng. Bên cạnh đó, trong những năm gần đây, điều kiện kinh tế ở huyện Long Thành phát triển mạnh, nhiều dự án được đầu tư vào huyện đã làm cho giá trị đất đai ở đây tăng nhanh, điều này làm cho người dân trước đây chưa chú ý đến vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nay họ phải đi thực hiện để đảm bảo quyền lợi của mình.

Đối với đất ở nông thôn, tại huyện Long Thành trong giai đoạn 2015 - 2018 đã có 3.525 giấy chứng nhận được cấp, trong tổng số 3.662 hồ sơ đăng ký, đạt tỷ lệ 96,3% về hồ sơ; Về diện tích đã cấp được 157,2 ha trong tổng số 159 ha đăng ký, đạt tỷ lệ 98,9%. Thực tế, tại huyện Long Thành, giá đất ở nông thôn ở những xã tiếp giáp với các đô thị lớn và thị trấn Long Thành không có sự chênh lệch lớn so với giá đất ở tại thị trấn Long Thành. Hiện tượng những người đầu cơ, mua đất rồi phân lô bán lại rất phổ biến. Người dân ở huyện Long Thành cũng đã nắm bắt được những lợi thế này nên đã chủ động đăng ký làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang sử dụng.

Bảng 2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo đơn vị hành chính

Tên xã/ thị trấn	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018		Tổng cộng	
	Số Giấy chứng nhận đã cấp	Diện tích (ha)	Số Giấy chứng nhận đã cấp	Diện tích (ha)	Số Giấy chứng nhận đã cấp	Diện tích (ha)	Số Giấy chứng nhận đã cấp	Diện tích (ha)	Số Giấy chứng nhận đã cấp	Diện tích (ha)
TT. Long Thành	326	15,6	374	18,6	408	21,4	438	28,1	1.546	83,7
Xã An Phước	205	22,8	234	21,4	255	25,6	262	29,3	956	99,1
Xã Tam An	237	25,4	240	29,3	284	33,4	334	36,8	1.095	124,9
Xã Long Đức	184	18,4	227	22,4	235	29,9	268	33,4	914	104,1
Xã Bình An	89	26,3	114	24,1	133	29,6	162	36,7	498	116,7
Xã Cẩm Đường	68	16,4	84	22,6	124	28,4	142	31,2	418	98,6
Xã Suối Trầu	81	18,6	112	25,6	151	27,7	156	29,9	500	101,8
Xã Bình Sơn	98	27,4	152	32,2	162	38,5	192	37,6	604	135,7
Xã Lộc An	124	44,7	154	47,8	183	52,8	205	46,8	666	192,1
Xã Long An	190	33,8	241	29,7	177	36,5	208	42,4	816	142,4
Xã Long Phước	121	25,6	135	26,7	168	29,7	189	36,4	613	118,4
Xã Bàu Cạn	133	24,9	151	26,8	181	32,1	214	40,8	679	124,6
Xã Tân Hiệp	125	29,5	147	32,1	182	38,8	224	45,7	678	146,1
Xã Phước Thái	127	38,8	168	39,4	198	44,6	228	49,1	721	171,9
Xã Phước Bình	145	33,4	152	36,8	184	32,8	204	30,1	685	133,1
Tổng cộng	2.253	401,6	2.685	435,5	3025	501,8	3426	554,3	11.389	1.893,2

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Thành (2016, 2017, 2018, 2019)

Qua Bảng 2 cho thấy, thị trấn Long Thành là địa phương có số lượng GCN được cấp cao nhất trong giai đoạn 2015 - 2018 và có xu hướng tăng qua từng năm, từ 326 GCN (năm 2015) lên 438 GCN (năm 2018). Tuy nhiên, diện tích được cấp của thị trấn Long Thành lại ở mức thấp nhất với 15,6 ha (năm 2015), 18,6 ha (năm 2016), 21,4 ha (năm 2017) và 28,1 ha (năm 2018). Nguyên nhân là do tại thị trấn Long Thành, loại đất chủ yếu được cấp là đất phi nông nghiệp, có diện tích trên mỗi thửa đất không lớn nên tổng diện tích các loại đất được cấp cũng không cao.

Xã Cẩm Đường là đơn vị có số giấy được cấp thấp nhất trong số 15 xã/thị trấn tại huyện Long Thành, với tổng cộng 418 GCN được cấp trong 4 năm từ 2015 - 2018,

trong đó năm 2015 chỉ có 68 GCN được cấp, năm 2018 đạt mức cao nhất cũng chỉ 142 GCN. Nguyên nhân là do đây là xã thuần nông, điều kiện kinh tế xã hội còn thấp, phần lớn diện tích là đất nông nghiệp, diện tích đất ở ít nên số lượng các thửa đất được đăng ký cấp GCN không nhiều. Bên cạnh đó, ở một số xã như Bình Sơn, Cẩm Đường, Long An, Long Phước, Bàu Cạn, Suối Trầu là những xã nằm trong quy hoạch xây dựng sân bay Long Thành nên việc cấp GCN đối với nhiều loại đất bị ngưng lại. Đây được xem là nguyên nhân chính dẫn đến việc số lượng GCN ở các xã trên ở mức thấp.

b. Kết quả đăng ký biến động, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Bảng 3. Kết quả thực hiện công tác đăng ký biến động, cấp đổi giấy chứng nhận tại huyện Long Thành giai đoạn 2015 - 2018

Nội dung	Số hồ sơ đã tiếp nhận	Kết quả	
		Đã xong	Đang giải quyết
Thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai	20.486	20.109	377
Hồ sơ đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận	16.087	15.745	342
Đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm	4.399	4.364	35
- Đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hộ gia đình, cá nhân	2.362	2.327	35
- Đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký	349	349	0
- Đăng ký xoá giao dịch bảo đảm đối với hộ gia đình, cá nhân	1.688	1.688	0
Thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên môi trường Đồng Nai	13.452	12.956	496
Tổng cộng	33.938	33.065	873

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Thành (2016, 2017, 2018, 2019)

Số liệu ở Bảng 3 cho thấy, trong giai đoạn 2015 - 2018, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Thành đã thực hiện một khối lượng công việc rất lớn, đã xử lý 33.938 hồ sơ liên quan đến công tác đăng ký quyền sử dụng đất, điều này phản ánh mức độ sôi động của thị trường bất động sản nói riêng và mức độ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Long Thành nói chung. Trong các hồ sơ đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Thành, hồ sơ đăng ký biến động tại giấy chứng nhận có số lượng nhiều nhất với 16.087 hồ sơ, trong đó: đã giải quyết xong 15.745 hồ sơ, còn lại 342 hồ sơ chưa giải quyết xong.

Các giao dịch đảm bảo về quyền sử dụng đất cũng diễn ra khá lớn với tổng cộng 4.399 hồ sơ, trong đó đã giải quyết được 4.364 hồ sơ. Các hồ sơ liên quan đến thay đổi nội dung đã giao dịch đảm bảo đã đăng ký hoặc xóa giao dịch đảm bảo đối với hộ gia đình, cá nhân đều đã được xử lý xong, không để tồn đọng. Các hồ sơ đăng ký giao dịch đảm bảo vẫn còn 35 hồ sơ chưa được giải quyết, nguyên nhân là do các hộ gia đình, cá nhân trên vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, ...) mà Nhà nước đã cho ghi nợ trên giấy chứng nhận.

3.2.2. Đánh giá của người dân về công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Bảng 4. Kết quả đánh giá của người dân về thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Đánh giá	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Đơn giản, dễ nhớ, dễ thực hiện	34	34,3
Rườm rà, phức tạp, nhiều thủ tục	65	65,7
Tổng cộng	99	100,0

Nguồn: Số liệu điều tra (2019)

Kết quả đánh giá về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại huyện Long Thành cho thấy, có hơn một nửa số người tham gia khảo sát đánh giá thủ

tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa phương hiện nay là rườm rà, phức tạp và nhiều thủ tục.

Bảng 5. Kết quả đánh giá của người dân về thời gian hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Đánh giá	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Đúng hẹn	60	60,6
Trễ hẹn	27	27,3
Không có ý kiến	12	12,1
Tổng cộng	85	100

Kết quả ở Bảng 5 cho thấy, có 60 người (chiếm 60,6%) đánh giá Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Thành hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đúng hẹn. Tuy nhiên, vẫn còn có một bộ phận người dân đánh giá việc

Nguồn: Số liệu điều tra (2019)
hoàn thành thủ tục cấp giấy vẫn còn trễ hẹn (chiếm 27,3%). Điều này là do trên địa bàn huyện Long Thành trong giai đoạn 2015 - 2018 số lượng hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu cũng như đăng ký biến động khá nhiều dẫn đến việc trễ hẹn đối với một số người dân.

Bảng 6. Kết quả đánh giá của người dân về thái độ làm việc của cán bộ xử lý hồ sơ

Đánh giá	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Tốt	59	59,6
Không tốt	21	21,2
Không có ý kiến	19	19,2
Tổng cộng	85	100

Thái độ của cán bộ xử lý hồ sơ đối với người dân đến thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được xem là một tiêu chí quan trọng ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân. Số liệu ở Bảng 6 cho thấy, có 59 người (chiếm

Nguồn: Số liệu điều tra (2019)
59,6%) đánh giá thái độ làm việc của cán bộ xử lý hồ sơ là tốt, 21 người (chiếm 21,2%) đánh giá thái độ làm việc của cán bộ xử lý hồ sơ là không tốt và số còn lại không có ý kiến. Điều này là do số lượng cán bộ xử lý hồ sơ ít trong khi số lượng người dân đến đăng ký lại quá nhiều làm cho cán bộ luôn trong tình trạng áp lực.

Bảng 7. Kết quả đánh giá của người dân về quy trình, biểu mẫu

Đánh giá	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Rõ ràng	68	68,7
Chưa rõ ràng	16	16,2
Không có ý kiến	15	15,2
Tổng cộng	85	100

Kết quả ở Bảng 7 cho thấy, có 68,7% cho rằng việc công khai quy trình và biểu mẫu đã rõ ràng, tuy nhiên còn 16,2% cho rằng chưa rõ ràng. Thực tế tại bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ của UBND huyện Long Thành đã niêm yết đầy đủ tất cả các hồ sơ, quy trình liên quan đến công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận, quyền sở hữu nhà ở và tài

Nguồn: Số liệu điều tra (2019)
sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, do người dân không đọc hoặc các quy trình còn quá dài, người dân không đọc hết hoặc không hiểu hết, vì vậy cần có hướng đơn giản hóa quy trình, thủ tục, đưa các quy trình này theo dạng sơ đồ hóa lên phần mềm thông báo kết quả hồ sơ để người dân có thể chủ động tìm hiểu các nội dung có liên quan.

3.3. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Long Thành trong thời gian tới

3.3.1. Giải pháp về nâng cao năng lực phục vụ của đội ngũ cán bộ

Tổ chức sát hạch chuyên môn, nghiệp vụ hàng năm, nếu cán bộ yếu ở khâu nào thì cho đi đào tạo để nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ. Cán bộ phải tự cập nhật các văn bản, chế độ chính sách, các quy định pháp luật, để tự nâng cao trình độ, giải quyết nhanh, nhưng phải đúng pháp luật, đúng trình tự, đúng thẩm quyền, đảm bảo quyền lợi cho Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của công dân. Bên cạnh đó, cán bộ phải tiếp thu và xây dựng nền văn minh công sở, luôn niềm nở và giải đáp mọi thắc mắc của người dân về các nội dung liên quan.

3.3.2. Giải pháp về tài chính

Cần xây dựng các mức thu các lệ phí cụ thể từ người sử dụng đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền phát sinh lợi nhuận. Nội dung này đúng với thực tế và tăng thêm nguồn ngân sách cho quá trình hoạt động của hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai và mức thu nhập từ đó làm cho nhân viên Văn phòng Đăng ký đất đai có tư tưởng tốt hơn, yên tâm công tác lâu dài.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2015 - 2018, huyện Long Thành đã cấp 11.389 giấy chứng nhận trong tổng số 11.931 giấy chứng nhận cần cấp, đạt tỷ lệ 95,5%; diện tích được cấp là 1.893,2 ha trong tổng số 2.059,1 ha, đạt tỷ lệ 91,9%. Bên cạnh đó, huyện Long Thành đã giải quyết 44.454 hồ sơ trong tổng số 45.869 hồ sơ đã nộp, trong đó: 20.109 hồ sơ thuộc thẩm quyền của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Thành, 12.956

hồ sơ thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai và có 11.389 hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu thuộc thẩm quyền UBND huyện. Qua đánh giá của người dân về công tác 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 trên địa bàn huyện Long Thành cho thấy phần lớn đều tỏ ra hài lòng với thời gian hoàn thành thủ tục, thái độ làm việc của cán bộ và quy trình, biểu mẫu. Chỉ có thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là còn khá rườm rà và phức tạp.

Do hạn chế về mặt thời gian, nghiên cứu chỉ mới dừng lại ở việc thu thập số liệu sơ cấp tại 3 xã/thị trấn với sai số cho phép sử dụng là 10%. Để nâng cao độ tin cậy của kết quả nghiên cứu hơn nữa, cần thiết mở rộng quy mô và số lượng đối tượng khảo sát trong các nghiên cứu khác tại huyện Long Thành.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chi cục thống kê huyện Long Thành. (2015, 2016, 2017, 2018). *Niên giám thống kê các năm 2015, 2018*. Đồng Nai.
- Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam. (2014). *Luật Đất đai năm 2013*. Nhà xuất bản chính trị Quốc gia Hà Nội.
- Tổng cục Quản lý đất đai. (2018). *Báo cáo tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành*. Hà Nội.
- Trần Mạnh Tuấn. (2017). *Quản lý Nhà nước về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thực tiễn tỉnh Đắk Nông*. Luận văn thạc sĩ ngành Quản lý công, Học viên hành chính Quốc gia.
- Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Thành (2016, 2017, 2018, 2019). *Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ công tác các năm 2015, 2016, 2017, 2018*. Đồng Nai.