

Đánh giá kết quả thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo mô hình phi địa giới hành chính trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Nguyễn Bá Long¹, Lê Thị Thu Trinh²

¹Trường Đại học Lâm nghiệp

²Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai

Assessing the results of implementing land use rights according to the non - Administrative boundary model in Dong Nai province period 2019 – 2022

Nguyen Ba Long¹, Le Thị Thu Trinh²

¹Vietnam National University of Forestry

²Land registration Office of Dong Nai province

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.13.6.2024.155-165>

TÓM TẮT

Đăng ký đất đai theo mô hình phi địa giới hành chính đã được áp dụng ở tỉnh Đồng Nai từ năm 2017. Mục đích của nghiên cứu là đánh giá kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, xóa thế chấp quyền sử dụng đất theo mô hình phi địa giới. Nghiên cứu đã phỏng vấn 100 người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký (VPĐK) tỉnh Đồng Nai; phỏng vấn 50 lãnh đạo và cán bộ chuyên môn thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan thuế; sử dụng thang đo Likert 5 cấp để đánh giá. Kết quả nghiên cứu cho thấy tỷ lệ hồ sơ đăng ký chuyển nhượng, tặng cho chiếm tỷ lệ cao và dao động từ 42,59 - 48,83% so với tổng số hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho; giao dịch thế chấp, xóa thế chấp chỉ chiếm từ 14,76 - 24,58% so với tổng số giao dịch thế chấp, xóa thế chấp trên địa bàn toàn tỉnh. Số lượng và tỷ lệ % hồ sơ thực hiện mô hình phi địa giới có xu hướng tăng trong giai đoạn 2019-2022. Người dân thực sự đã quan tâm và đánh giá rất cao mô hình này do rất dễ tiếp cận dịch vụ, cơ sở vật chất rất tốt, rất dễ thực hiện thủ tục, rất hài lòng với cán bộ tiếp nhận hồ sơ và sự phối hợp rất tốt với các bên liên quan. Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính được cán bộ đánh giá là có sự ảnh hưởng rất lớn tới hoạt động đăng ký phi địa giới hành chính. Nghiên cứu chưa đánh giá tác động của mô hình phi địa giới tới hoạt động của các chi nhánh VPĐK cấp huyện.

ABSTRACT

Land registration according to the non-administrative boundary model (NOBM) has been applied in Dong Nai province since 2017. The purpose of the study is to evaluate the results of transferring, donating, mortgaging, and removing mortgages of land use rights according to the non-administrative boundary model. A random sampling method was used to select 100 land users and 50 staffs who work at the Land registration Office of Dong Nai province; tax authority; using Likert's 5-level scale to evaluate NOBM. Research results showed that the rate of non-administrative boundary registration documents in cases of transfer and donation applications for a high proportion and fluctuates from 42.59 – 48.83% compared to the total number of transfer and donation applications; Mortgage and remove mortgage on land use rights only account for 14.76 – 24.58% of the total number of mortgage and mortgage cancellation transactions in the whole province. The number and percentage of records implementing the non-boundary model tend to increase in the period 2019-2022. Land users were really interested in and highly appreciate this model as it is very easy to access services, very good facilities, very easy to carry out procedures, very satisfied with the staff receiving the records and very good coordination with related parties. The quality of the Land database System was assessed by the staff as having a great influence on administrative non-boundary registration activities. The study has not yet studied the impact of the non-boundary model on the activities of the branches of the Land Registration Office at district level.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 19/07/2024

Ngày phản biện: 22/08/2024

Ngày quyết định đăng: 27/09/2024

Từ khóa:

Người sử dụng đất, phi địa giới hành chính, quyền sử dụng đất, văn phòng đăng ký đất đai.

Keywords:

Land user, non-administrative boundary, land use right, land registration office.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Sau khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực, nhiều địa phương đã chuyển đổi mô hình đăng ký đất đai từ 2 cấp sang 1 cấp. Theo mô hình này thì người sử dụng đất có đất ở đâu thì phải đăng ký tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) ở cấp huyện đó. Tuy nhiên, nhiều trường hợp địa chỉ thường trú, tạm trú không đồng thời với địa chỉ thửa đất nên việc đăng ký đất đai gặp khó khăn hoặc khi chi nhánh quá tải có thể ảnh hưởng tới thời gian và nhu cầu thực hiện quyền của người sử dụng đất. Đây là hạn chế của mô hình đăng ký đất đai theo địa giới hành chính.

Mô hình phi địa giới hành chính trong quản lý đất đai là một mô hình quản lý đất đai theo hướng không phụ thuộc vào địa giới hành chính. Theo mô hình này, người dân, doanh nghiệp có thể thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai tại bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào, không phụ thuộc vào nơi cư trú hoặc địa chỉ của thửa đất. Nguyên tắc của mô hình phi địa giới hành chính là tiếp nhận hồ sơ tại chỗ; xử lý hồ sơ tập trung và trả kết quả tại chỗ (nộp hồ sơ ở đâu thì trả kết quả tại đó). Đăng ký theo mô hình này tạo thuận lợi cho người sử dụng đất được lựa chọn nơi tiếp nhận, giải quyết thuận tiện nhất cho NSDD. Cơ quan tiếp nhận, giải quyết hồ sơ có thể tập trung nguồn lực, nâng cao chất lượng phục vụ, đáp ứng nhu cầu của người dân, doanh nghiệp; góp phần cải thiện môi trường đầu tư. Mô hình phi địa giới hành chính đã góp phần tạo môi trường đầu tư thuận lợi, minh bạch, cạnh tranh bình đẳng cho các doanh nghiệp.

Tỉnh Đồng Nai là địa phương có hệ thống đăng ký đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai hiện đại, đồng bộ giữa các cấp. Số lượng giao dịch chuyển nhượng ở thành phố Biên Hòa quá lớn dẫn đến quá tải cho Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Biên Hòa. Vì vậy, từ tháng 7 năm 2017 tỉnh

đã áp dụng mô hình đăng ký đất đai phi địa giới hành chính đối với thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho đối với khu vực thành phố Biên Hòa, thủ tục đăng ký thế chấp và xóa thế chấp thì thực hiện trên địa bàn toàn tỉnh. Theo đó, người dân có nhiều lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ tại Bộ phận Một cửa thành phố Biên Hòa hoặc tại Trung tâm hành chính công tỉnh tùy theo nguyện vọng. Thời gian giải quyết vẫn đảm bảo theo đúng quy định. Nghiên cứu này nhằm đánh giá kết quả thực hiện các quyền theo mô hình phi địa giới hành chính, xác định các ưu, nhược điểm của mô hình, đánh giá mức độ hài lòng của người dân để kiến nghị áp dụng rộng rãi cả nước.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- *Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp:* Số liệu thứ cấp về một số hoạt động, cơ sở vật chất, nhân lực của được thu thập từ VPĐKĐĐ tỉnh và các nghiên cứu từ trước.

- *Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp:* Số liệu sơ cấp được thu thập, điều tra 100 chủ sử dụng đất có đăng ký chuyển nhượng, tặng cho tại thành phố Biên Hòa; thế chấp và xóa thế chấp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và phỏng vấn 50 lãnh đạo và các cán bộ chuyên môn thuộc VPĐKĐĐ, Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế, các nội dung phỏng vấn như: công khai thủ tục hành chính, khả năng tiếp cận dịch vụ; mức độ rõ ràng, cụ thể, của trình tự, thủ tục; thời gian giải quyết; thái độ hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo; mức thuế, phí; sự phối hợp các cơ quan...); và 50 cán bộ có kinh nghiệm của VPĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai, tiêu chí điều tra gồm các nhóm: chính sách pháp luật; nhân lực; tài chính; cơ sở vật chất, trang thiết bị; ứng dụng công nghệ, mô hình đăng ký đất đai, nhận thức của người sử dụng đất. Phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên từ người sử dụng đất đã đến làm việc tại chi nhánh VPĐKĐĐ ít nhất 1 lần trong giai đoạn 2019-2022.

- Phương pháp xử lý số liệu: Hoạt động thực hiện các quyền của VPĐKĐĐ được đánh giá thông qua việc so sánh kết quả hoạt động với nhiệm vụ được giao. Sử dụng thang đo Likert [1] để đánh giá hoạt động của VPĐKĐĐ. Với 5 mức độ, tương ứng với 5 điểm từ: rất cao/rất tốt/rất đầy đủ/rất nhanh/rất dễ: 5; cao/tốt/đầy đủ/nhanh/dễ: 4; Bình thường: 3; thấp/kém/thiếu/chậm/khó: 2; rất thấp/rất kém/rất thiếu/rất chậm/rất khó: 1. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ. Thang đánh giá chung là: rất cao: $\geq 4,20$; cao: $3,40 - <4,2$; trung bình: $2,60 - <3,40$; thấp: $1,80 - <2,60$; rất thấp: $<1,80$. Tốc độ tăng hồ sơ chuyển

nhượng (T) = (số lượng giao dịch năm thứ n) – (số lượng hồ sơ năm thứ n-1)/(Số lượng hồ sơ năm thứ n-1). Tốc độ tăng trung bình là trung bình cộng của tốc độ tăng các năm.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tình hình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tỉnh Đồng Nai, giai đoạn 2019-2022

3.1.1. Kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu

Kết quả đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo đơn vị hành chính cấp huyện, tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019-2022 được thể hiện qua Bảng 1.

Bảng 1. Kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận lần đầu theo đơn vị hành chính cấp huyện, tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019-2022

TT	Đơn vị	Năm 2019 (thửa)	Năm 2020 (thửa)	Năm 2021 (thửa)	Năm 2022 (thửa)	Tổng số (thửa)	Tỷ lệ (%)
1	Biên Hoà	2.123	1.873	1.063	983	6.042	26,64
2	Long Thành	991	614	455	182	2.242	9,88
3	Nhơn Trạch	185	151	44	53	433	1,91
4	Thống Nhất	312	364	219	145	1.040	4,59
5	Vĩnh Cửu	892	793	489	207	2.381	10,49
6	Trảng Bom	597	496	253	323	1.669	7,36
7	Long Khánh	532	402	273	159	1.366	6,02
8	Xuân Lộc	596	642	309	509	2.056	9,07
9	Cẩm Mỹ	444	508	318	239	1.509	6,66
10	Định Quán	580	514	328	69	1.491	6,58
11	Tân Phú	1.548	339	337	225	2.449	10,80
	Tổng	8.800	6.696	4.088	3.094	22.678	100
	Tỷ lệ (%)	38,80	29,53	18,03	13,64	100	

Nguồn: VPĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai, 2023 [2]

Qua Bảng 1 cho thấy, số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) được cấp lần đầu cả giai đoạn là 22.678 thửa, trung bình mỗi năm cấp được 5.669,5 thửa đất, số GCNQSDĐ được cấp có xu hướng giảm dần trong giai đoạn 2019-2022, tốc độ giảm hồ sơ cấp GCNQSDĐ trung bình 29,06%/năm. Thành phố Biên Hòa là nơi có tỷ lệ cấp GCNQSDĐ lần

đầu lớn nhất với 26,64% tổng số thửa đất được cấp cả giai đoạn của toàn tỉnh, sau đó là các địa phương như huyện Tân Phú, Vĩnh Cửu, Long Thành.

3.1.2. Kết quả đăng ký biến động đất đai

Kết quả đăng ký biến động đất đai của tỉnh Đồng Nai thể hiện qua Bảng 2.

Bảng 2. Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019-2022

Đơn vị tiếp nhận	Thống Nhất	Long Khánh	Long Thành	Xuân Lộc	Tân Phú	Định Quán	Trảng Bom	Biên Hòa	Nhơn Trạch	Cẩm Mỹ	Vĩnh Cửu	Tổng các huyện	Trong đó: Phi địa giới	
2019	Hồ sơ tiếp nhận	14.020	13.619	19.645	28.366	14.767	12.321	29.315	20.513	23.968	16.399	22.851	215.784	10.323
	Đúng hạn	13.708	13.431	18.652	27.134	14.396	12.223	28.534	18.496	23.860	15.464	19.983	205.881	10.323
	Trễ hạn	312	188	993	1.232	371	98	781	2.017	108	935	2.868	9.903	0
2020	Hồ sơ tiếp nhận	20.534	14.847	37.998	43.806	29.057	25.543	50.325	48.428	26.856	26.783	28.825	353.002	12.724
	Đúng hạn	20.297	14.602	37.379	42.375	27.795	25.244	49.023	45.134	26.816	25.808	27.232	341.705	12.724
	Trễ hạn	237	245	619	1.431	1.262	299	1.302	3.294	40	975	1.593	11.297	0
2021	Hồ sơ tiếp nhận	28.009	26.941	36.846	42.216	27.541	29.421	44.597	45.663	30.284	31.712	29.556	372.786	16.558
	Đúng hạn	27.521	26.919	35.939	42.031	27.525	29.175	44.103	45.290	30.276	30.919	29.059	368.757	16.558
	Trễ hạn	488	22	907	185	16	246	494	373	8	793	497	4.029	0
2022	Hồ sơ tiếp nhận	42.587	47.091	63.023	62.082	36.377	52.872	70.975	57.650	31.735	55.219	42.467	562.078	28.068
	Đúng hạn	41.812	47.025	59.665	61.593	35.835	52.226	70.592	56.239	31.697	53.557	42.286	552.527	28.068
	Trễ hạn	775	66	3.358	489	542	646	383	1.411	38	1.662	181	9.551	0
Tổng	Hồ sơ tiếp nhận	105.150	102.498	157.512	176.470	107.742	120.157	195.212	172.254	112.843	130.113	123.699	1.503.650	67.673
	Tỷ lệ hồ sơ đúng hạn	98,28	99,49	96,27	98,11	97,97	98,93	98,48	95,88	99,83	96,65	95,85	97,69	100

Số lượng hồ sơ thực hiện theo mô hình phi địa giới hành chính là 67.673 hồ sơ chiếm có 4,50% tổng số hồ sơ biến động đất đai của toàn tỉnh nhưng tỷ lệ giải quyết hồ sơ nhận theo mô hình này lại đạt tỷ lệ 100% đúng hạn, không có hồ sơ nào trễ hạn; tốc độ hồ sơ thực hiện theo mô hình này tăng từ 23,26% (năm 2019) lên tới 69,51% (năm 2022), trung bình tăng 40,97%/năm. Điều này cho thấy hiệu quả thiết thực của mô hình này

mang lại đã ngày càng được nâng cao và được người sử dụng đất lựa chọn.

3.2. Tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất

3.2.1. Kết quả thực hiện chuyển nhượng của người sử dụng đất

Kết quả đăng ký chuyển nhượng của người sử dụng đất thể hiện qua Bảng 3.

Bảng 3. Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ thành phố Biên Hòa

TT	Đơn vị hành chính	2019	2020	2021	2022	Tổng số	Tỷ lệ (%)
1	An Bình	290	350	238	213	1.091	2,49
2	An Hòa	325	349	290	275	1.239	2,83
3	Bình Đa	79	89	87	89	344	0,78
4	Bửu Hòa	250	300	234	213	997	2,27
5	Bửu Long	375	450	279	287	1.391	3,17
6	Hiệp Hòa	400	469	346	321	1.536	3,50
7	Hố Nai	210	250	190	180	830	1,89
8	Hóa An	389	336	345	315	1.385	3,16
9	Hòa Bình	72	45	56	61	234	0,53
10	Long Bình	241	257	300	287	1.085	2,48
11	Long Bình Tân	270	301	312	305	1.188	2,71
12	Long Hưng	197	231	303	312	1.043	2,38
13	Phước Tân	890	3.487	3.428	3.002	10.807	24,65
14	Quang Vinh	129	101	80	75	385	0,88
15	Quyết Thắng	159	117	100	86	462	1,05
16	Tam Hiệp	247	242	251	218	958	2,19
17	Tam Hòa	174	140	289	278	881	2,01
18	Tam Phước	990	917	898	756	3.561	8,12
19	Tân Biên	359	369	275	257	1.260	2,87
20	Tân Hạnh	248	263	295	268	1.074	2,45
21	Tân Hiệp	210	205	178	171	764	1,74
22	Tân Hòa	279	293	201	169	942	2,15
23	Tân Mai	140	135	180	156	611	1,39
24	Tân Phong	300	297	294	290	1.181	2,69
25	Tân Tiến	135	130	125	122	512	1,17
26	Tân Vạn	167	157	189	178	691	1,58
27	Thanh Bình	42	32	39	26	139	0,32
28	Thống Nhất	236	222	226	215	899	2,05
29	Trảng Dài	2.154	2.110	897	812	5.973	13,63
30	Trung Dũng	100	108	89	78	375	0,86
Tổng		10.057	12.752	11.014	10.015	43.838	100
Trong đó: Phi địa giới		4.219	6.105	6.027	5.056	21.407	
Tỷ lệ (%)		41,95	47,87	54,72	50,48	48,83	

Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Biên Hòa, 2023 [2-5]

Tổng số giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) cả giai đoạn là 43.838 hồ sơ, trong đó hồ sơ phi địa giới là 21.407 hồ sơ,

chiếm tới 48,83% tổng số giao dịch chuyển nhượng. Hồ sơ đăng ký chuyển nhượng phi địa giới có xu hướng không chỉ tăng về số lượng và

tỷ lệ % hồ sơ (từ 41,95-54,72%) mà cả tốc độ tăng hồ sơ phi địa giới trong giai đoạn 2019-20221 cũng từ 14,11-14,31%. Điều này cho thấy mô hình này ngày càng được người sử dụng đất quan tâm lựa chọn nộp hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ tại Trung tâm hành chính công tỉnh Đồng Nai theo mô hình phi địa giới khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu vực trên địa bàn thành phố Biên Hòa.

Hai phường có số giao dịch chuyển nhượng chiếm tỷ lệ cao nhất là phường Phước Tân có với 10.807 hồ sơ chiếm đến 24,65%; phường Trảng Dài có 5.973 hồ sơ chiếm 13,63% và phường Tam

Phước có 3.561 hồ sơ, chiếm 8,12% so với tổng số hồ sơ chuyển nhượng toàn thành phố Biên Hòa. Nguyên nhân là do các phường này có tổng diện tích tự nhiên lớn, dân số đông, là địa bàn thực hiện các công trình dự án lớn, ngoài ra 2 phường Phước Tân và Tam Phước có vị trí gần sân bay Long Thành nên các giao dịch chuyển nhượng diễn ra sôi động hơn các phường còn lại.

3.2.2. Kết quả thực hiện tặng cho của người sử dụng đất

Kết quả thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại thành phố Biên Hòa thể hiện qua Bảng 4.

Bảng 4. Kết quả thực hiện quyền tặng cho QSDĐ tại thành phố Biên Hòa giai đoạn 2019-2022

TT	Đơn vị hành chính	2019	2020	2021	2022	Tổng số	Tỷ lệ (%)
1	An Bình	116	121	108	92	437	2,48
2	An Hòa	117	103	90	94	404	2,30
3	Bình Đa	45	50	31	28	154	0,88
4	Bửu Hòa	118	129	163	156	566	3,22
5	Bửu Long	194	190	159	152	695	3,95
6	Hiệp Hòa	196	210	138	132	676	3,84
7	Hố Nai	119	124	78	79	400	2,27
8	Hóa An	269	292	143	125	829	4,71
9	Hòa Bình	40	50	26	21	137	0,78
10	Long Bình	59	67	51	54	231	1,31
11	Long Bình Tân	115	131	86	78	410	2,33
12	Long Hưng	62	65	28	27	182	1,03
13	Phước Tân	498	687	495	423	2.103	11,95
14	Quang Vinh	100	104	59	58	321	1,82
15	Quyết Thắng	84	92	62	57	295	1,68
16	Tam Hiệp	119	124	76	68	387	2,20
17	Tam Hòa	57	64	98	87	306	1,74
18	Tam Phước	502	553	387	375	1.817	10,32
19	Tân Biên	133	143	85	78	439	2,49
20	Tân Hạnh	104	110	152	254	620	3,52
21	Tân Hiệp	73	81	98	156	408	2,32
22	Tân Hòa	81	88	84	146	399	2,27
23	Tân Mai	67	71	30	129	297	1,69
24	Tân Phong	157	165	115	258	695	3,95
25	Tân Tiến	77	88	46	114	325	1,85
26	Tân Vạn	66	78	57	187	388	2,20
27	Thanh Bình	40	46	28	18	132	0,75
28	Thống Nhất	138	158	110	241	647	3,68
29	Trảng Dài	678	687	439	798	2.602	14,78
30	Trung Dũng	74	94	53	77	298	1,69
	Tổng	4.498	4.965	3.575	4.562	17.600	100
	Trong đó: Phi địa giới	1.276	1.965	1.824	2.431	7.496	
	Tỷ lệ (%)	28,37	39,58	51,02	53,29	42,59	

Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Biên Hòa, 2023 [2]

Giai đoạn 2019-2022, thành phố Biên Hòa đã giải quyết tổng số 17.600 lượt hồ sơ tặng cho QSDĐ, trong đó hồ sơ phi địa giới là 7.496 hồ sơ, chiếm tới 42,59% tổng số giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất. Tỷ lệ hồ sơ đăng ký tặng cho trên địa bàn thành phố Biên Hòa thực hiện theo mô hình phi địa giới hành chính tại Trung tâm hành chính công tỉnh Đồng Nai ngày càng cao và tăng dần từ 28,37% (năm 2019) lên 53,29% (năm 2022). Tốc độ tăng về tỷ lệ (%) hồ sơ phi địa giới dao động từ 4,44% tới 39,51%.

Bảng 5. Kết quả thực hiện quyền thế chấp QSDĐ tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019-2022

(ĐVT: Hồ sơ)

TT	Đơn vị hành chính	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Tổng	Tỷ lệ (%)
1	Biên Hòa	6.218	6.017	6.028	6.689	24.952	14,29
2	Long Thành	3.157	2.698	2.415	3.556	11.826	6,77
3	Nhơn Trạch	2.187	2.063	1.982	2.081	8.313	4,76
4	Thống Nhất	2.103	1.896	1.467	2.153	7.619	4,36
5	Vĩnh Cửu	1.017	1.083	1.009	1.035	4.144	2,37
6	Trảng Bom	4.029	3.964	3.748	3.760	15.501	8,88
7	Long Khánh	2.891	2.847	2.943	2.961	11.642	6,67
8	Xuân Lộc	3.421	3.517	3.558	3.229	13.725	7,86
9	Cẩm Mỹ	3.824	3.752	3.695	3.977	15.248	8,73
10	Định Quán	2.159	1.982	1.974	2.566	8.681	4,97
11	Tân Phú	2.753	2.468	2.418	2.382	10.021	5,74
Tổng		44.248	42.615	41.716	46.010	174.589	100
Phi địa giới		10.489	10.328	10.479	11.621	42.917	
Tỷ lệ (%)		23,71	24,24	25,12	25,26	24,58	

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, 2023 [2-5]

Giai đoạn 2019-2022, trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đã có tổng số 174.589 giao dịch đăng ký thế chấp QSDĐ, trung bình có 43.647 giao dịch/năm, kết quả này cao gấp 3,37 lần so với trung bình số giao dịch đăng ký thế chấp QSDĐ tại tỉnh Ninh Bình trong giai đoạn 2017-2021 của tác giả Trịnh Quang Nam và cộng sự [6]; và cao gấp 2,96 lần so với kết quả thực hiện tại tỉnh Thái Bình trong giai đoạn 2017-2020 của tác giả Đỗ Thị Tám và cộng sự (2022) [7].

Giao dịch phi địa giới hành chính cả giai đoạn chiếm 24,58% tổng số giao dịch thế chấp và có xu hướng tăng giai đoạn 2019-2022; tỷ lệ (%) số hồ sơ phi địa giới có xu hướng tăng với tốc độ thấp từ 0,5% - 3,63% trong giai đoạn 2019-2022.

Số giao dịch thế chấp nhiều ở một số địa phương chiếm tỷ lệ cao như: Biên Hòa

Như vậy cả hồ sơ chuyển nhượng và tặng cho thực hiện phi địa giới hành chính đều chiếm tỷ lệ ngày càng cao so với hồ sơ đăng ký theo mô hình truyền thống theo địa giới hành chính.

3.2.3. Kết quả thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất

Kết quả thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên địa bàn toàn tỉnh Đồng Nai theo mô hình phi địa giới thực hiện tại Trung tâm hành chính công tỉnh Đồng Nai thể hiện qua Bảng 5.

(14,29%), Trảng Bom (8,88%), Cẩm Mỹ (8,73%).

3.2.4. Kết quả thực hiện quyền xóa thế chấp quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo mô hình phi địa giới

Xóa thế chấp là một trong hai quyền thực hiện phi địa giới thực hiện trên địa bàn toàn tỉnh Đồng Nai, kết quả thể hiện qua Bảng 6.

Giai đoạn 2019-2022, trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đã có tổng số 147.592 giao dịch đăng ký xóa thế chấp QSDĐ. Số giao dịch xóa thế chấp nhiều ở một số địa phương như: Biên Hòa, Trảng Bom, Cẩm Mỹ do đây là nơi có tốc độ phát triển kinh tế cao trong tỉnh, số giao dịch thế chấp cũng rất cao. Các huyện có giao dịch thế chấp QSDĐ ít như: Vĩnh Cửu, Nhơn Trạch. Tỷ lệ hồ sơ đăng ký phi địa giới dao động từ 11,84% - 16,97% trong giai đoạn 2019-2022, trung bình chiếm 14,76%.

Bảng 6. Kết quả thực hiện quyền xóa thế chấp QSDĐ tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019-2022

(ĐVT: Hồ sơ)

TT	Đơn vị hành chính	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Tổng	Tỷ lệ (%)
1	Biên Hòa	6.594	4.816	4.923	6.598	22.931	15,54
2	Long Thành	2.894	2.563	2.448	3.270	11.175	7,57
3	Nhơn Trạch	1.842	1.351	1.127	1.790	6.110	4,14
4	Thống Nhất	2.183	1.926	1.852	2.314	8.275	5,61
5	Vĩnh Cửu	1.356	1.021	1.096	1.255	4.728	3,20
6	Trảng Bom	3.961	3.327	3.019	4.401	14.708	9,97
7	Long Khánh	2.963	2.731	2.570	3.005	11.269	7,64
8	Xuân Lộc	3.109	3.068	2.965	3.495	12.637	8,56
9	Cẩm Mỹ	3.945	3.441	3.287	3.561	14.234	9,64
10	Định Quán	2.413	1.983	1.862	2.475	8.733	5,92
11	Tân Phú	2.938	2.753	2.652	2.669	11.012	7,46
Tổng		40.326	34.271	33.483	39.512	147.592	100
Phi địa giới		6.128	5.291	5.682	4.679	21.780	
Tỷ lệ (%)		15,20	15,44	16,97	11,84	14,76	

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, 2023.

3.3. Đánh giá của người dân và cán bộ về thực hiện quyền sử dụng đất theo mô hình phi địa giới tại tỉnh Đồng Nai

hiện quyền sử dụng đất theo mô hình phi địa giới

Đánh giá của người sử dụng đất về việc thực hiện quyền sử dụng đất theo mô hình phi địa giới tại tỉnh Đồng Nai thể hiện qua Bảng 7.

3.3.1. Đánh giá của người sử dụng đất việc thực

Bảng 7. Đánh giá của người sử dụng đất về việc thực hiện quyền sử dụng đất theo mô hình phi địa giới tại tỉnh Đồng Nai

Nội dung điều tra	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Nội dung điều tra	Số hộ	Tỷ lệ (%)
1. Công khai thủ tục	100	100	5. Việc thu phí, lệ phí, thuế	100	100
Rất đầy đủ	37	37	Rất tốt	34	34
Đầy đủ	46	46	Tốt	46	46
Trung bình	15	15	Trung bình	18	18
Thiếu	2	2	Kém	2	2
Rất thiếu	0	0	Rất kém	0	0
Đánh giá chung		4,18	Đánh giá chung		4,12
2. Khả năng thực hiện thủ tục	100	100	6. Khả năng tiếp cận dịch vụ	100	100
Rất dễ thực hiện	42	42	Rất dễ	47	47
Dễ thực hiện	44	44	Dễ	42	42
Trung bình	12	12	Trung bình	11	11
Khó thực hiện	2	2	Khó	0	0
Rất khó thực hiện	0	0	Rất khó	0	0
Đánh giá chung		4,26	Đánh giá chung		4,36
3. Thời gian hoàn thành các thủ tục	100	100	7. Sự hài lòng với cán bộ tiếp nhận	100	100
Rất nhanh	24	24	Rất hài lòng	40	40
Nhanh	56	56	Hài lòng	46	46
Đúng hẹn	20	20	Trung bình	14	14
Chậm	0	0	Ít hài lòng	0	0
Rất chậm	0	0	Rất ít hài lòng	0	0
Đánh giá chung		4,04	Đánh giá chung		4,26

Nội dung điều tra	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Nội dung điều tra	Số hộ	Tỷ lệ (%)
4. Cơ sở vật chất	100	100	8. Sự phối hợp với các bên liên quan	100	100
Rất tốt	41	41	Rất tốt	38	38
Tốt	46	46	Tốt	46	46
Trung bình	13	13	Trung bình	16	16
Kém	0	0	Kém	0	0
Rất kém	0	0	Rất kém	0	0
Đánh giá chung	4,28		Đánh giá chung	4,22	

Nguồn: Khảo sát sơ cấp, 2023.

Qua Bảng 7 cho thấy, mức đánh giá của người dân về hoạt động đăng ký phí địa giới hành chính ở mức cao nhất với 5 tiêu chí, cụ thể là rất dễ tiếp cận dịch vụ (4,36), cơ sở vật chất rất tốt (4,28), rất dễ thực hiện thủ tục, rất hài lòng với cán bộ tiếp nhận hồ sơ (4,26) và sự phối hợp rất tốt với các bên liên quan (4,22). Các tiêu chí còn lại ở mức 2 (công khai đầy đủ

thủ tục, thời gian hoàn thành thủ tục nhanh; thu phí, lệ phí ở mức tốt).

3.3.2. Đánh giá của cán bộ về việc thực hiện quyền sử dụng đất theo mô hình phi địa giới

Đánh giá của cán bộ, công chức, viên chức về các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo mô hình phi địa giới thể hiện qua Bảng 8.

Bảng 8. Đánh giá của cán bộ về các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền sử dụng đất theo mô hình phi địa giới tại tỉnh Đồng Nai

TT	Chỉ tiêu đánh giá	Số phiếu đánh giá					Trung bình chung
		Rất ảnh hưởng	Ảnh hưởng	Bình thường	Ít ảnh hưởng	Rất ít ảnh hưởng	
1	Sự công khai thủ tục hành chính	42	8	0	0	0	4,84
2	Cơ sở vật chất	32	18	0	0	0	4,64
3	Sự phối hợp giữa các bên liên quan	44	6	0	0	0	4,88
4	Sự hiểu biết về pháp luật đất đai của người dân	45	5	0	0	0	4,9
5	Thái độ và chuyên môn của cán bộ phục vụ	38	11	1	0	0	4,74
6	Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ	22	28	0	0	0	4,44
7	Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính	48	2	0	0	0	4,96
8	Hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý đất đai	48	2	0	0	0	4,96
9	Khoảng cách địa lý	12	21	16	1	0	3,88

Nguồn: Khảo sát sơ cấp, 2023.

Qua khảo sát 50 cán bộ có liên quan cho thấy, có đến 8 yếu tố được đánh giá là rất ảnh hưởng với điểm trung bình chung trên 4,2 điểm. Trong đó có 2 yếu tố là chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính và hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý đất đai có sự ảnh hưởng rất lớn (4,96) tới hoạt động đăng ký phi địa giới hành chính. Để phục vụ cho mô hình này, tỉnh đã đưa ra các công cụ để hỗ trợ thực hiện công việc như phần mềm DNAI.LIS (dễ dàng cài đặt trên điện thoại, giúp mọi người đều có thể xem thông tin quy hoạch, pháp lý của 1,6 triệu thửa đất của tỉnh Đồng Nai); tổng đài dịch vụ công 1022 để đề

ngợi theo yêu cầu (trả hồ sơ tại nhà) mà không cần đến bộ phận 1 cửa; hoặc cung cấp trang thông tin điện tử tỉnh Đồng Nai kết nối với mạng xã hội zalo để truy cập xem thông báo chính sách, thông báo giải quyết thủ tục, khảo sát ý kiến, nhắn tin, livechat hoặc gửi yêu cầu về thủ tục hành chính trên trang thông tin điện tử của tỉnh (caicachanhchinh.dongnai.gov.vn) để được giải quyết... Yếu tố địa lý (khoảng cách) không còn là yếu tố cản trở khi thực hiện đăng ký phi địa giới cũng như được các công cụ công nghệ hỗ trợ.

3.4. Đề xuất các giải pháp nhằm khắc phục khó khăn và nâng cao hiệu quả việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo mô hình phi địa giới trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

3.4.1. Những tồn tại, hạn chế, nguyên nhân

- Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành trong lĩnh vực đất đai thường xuyên thay đổi nên các quy trình giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai phải chỉnh sửa cho phù hợp với quy định pháp luật và thực tiễn giải quyết hồ sơ. Một số trường hợp Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai đã có văn bản xin ý kiến Bộ TN&MT để hướng dẫn thực hiện, tuy nhiên tới nay vẫn chưa có văn bản hướng dẫn nên việc xử lý hồ sơ vẫn còn chậm trễ.

- Thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai cần phải kiểm tra, xác minh thực tế làm mất nhiều thời gian và chậm tiến độ giải quyết hồ sơ.

- Số lượng thủ tục hành chính có phát sinh hồ sơ trực tuyến và tỷ lệ hồ sơ giải quyết qua dịch vụ công trực tuyến vẫn chưa đạt chỉ tiêu được UBND tỉnh giao.

- Hầu hết các thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai là chưa thể thực hiện dịch vụ công trực tuyến, trong khi số lượng hồ sơ lĩnh vực đất đai nhiều (do phải bổ sung bản gốc giấy chứng nhận, phải kiểm tra thực địa, xác minh nguồn gốc khu đất, bản đồ khổ to khó scan quét...) gây áp lực cho các cơ quan đăng ký đất đai.

3.4.2. Đề xuất các giải pháp khắc phục và tăng cường đăng ký phi địa giới hành chính

3.4.2.1. Các giải pháp về cải cách thủ tục hành chính

- Tiếp tục tăng cường chỉ đạo, kiểm tra, giám sát công tác cải cách hành chính và giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai, phối hợp các đơn vị thực hiện hiệu quả cơ chế một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai để công dân không phải đi lại nhiều.

- Tiếp tục rà soát, tham mưu hoàn chỉnh Bộ thủ tục hành chính, quy trình nội bộ, quy trình điện tử chuẩn hóa để thực hiện cấu hình trên phần mềm Hồ sơ điện tử Egov.

- Đẩy mạnh triển khai xây dựng, hoàn thiện Chính phủ điện tử ngành tài nguyên và môi trường, xác lập môi trường thông tin, dữ liệu điện tử, góp phần đẩy mạnh cải cách hành chính, nâng cao chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp theo tinh thần chỉ đạo của Bộ

TN&MT tại Quyết định số 964/QĐ-BTNMT ngày 17/4/2019.

- Đối với các đơn vị trực tiếp giải quyết thủ tục hành chính: Tiếp tục rà soát, theo dõi, chỉ đạo xử lý nghiêm các đơn vị để xảy ra tình trạng chậm công bố, công khai, niêm yết thủ tục hành chính hoặc thiếu trách nhiệm, chậm trễ gây phiền hà trong giải quyết thủ tục hành chính đối với người dân và doanh nghiệp.

- Thực hiện tốt chế độ báo cáo định kỳ, kịp thời báo cáo những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính để tỉnh có chỉ đạo nhằm hạn chế việc chậm trễ trong giải quyết thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả giải quyết thủ tục hành chính hướng tới giải quyết tốt hơn cho người dân và doanh nghiệp.

- Tiếp tục đẩy mạnh tham mưu xây dựng các quy trình dịch vụ công, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính; áp dụng các mô hình mới, sáng kiến mới trong giải quyết thủ tục hành chính; tuyên truyền đến người dân, doanh nghiệp nhằm đẩy mạnh áp dụng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ bưu chính công ích.

3.4.2.2. Các giải pháp tuyên truyền, phổ biến mô hình Phi địa giới trong giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai

- Đa dạng hóa các hình thức công khai, tuyên truyền phổ biến pháp luật, về thủ tục hành chính, mô hình phi địa giới và tìm kiếm thông tin về thực hiện QSDĐ như qua đài phát thanh và truyền hình của tỉnh, các đơn vị hành chính trong tỉnh, qua các loa phóng thanh, dán thông tin ở nơi công cộng, mạng xã hội, trang thông tin điện tử tỉnh Đồng Nai...

- Cần có các văn bản hướng dẫn chi tiết, cụ thể và dễ hiểu hơn đối với các quy định của pháp luật về việc thực hiện các quyền của NSDD, về mô hình phi địa giới, để người dân hiểu được quyền và nghĩa vụ của mình.

- Ngoài ra, cần xây dựng cơ sở dữ liệu pháp luật về đất đai theo các chủ đề phù hợp với nội dung quản lý nhà nước về đất đai để cung cấp cho các địa phương.

3.4.2.3. Giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đa mục tiêu

- Có một hệ thống quản lý, lưu trữ hồ sơ

đăng ký đất đai khoa học, đảm bảo tính thống nhất có hiệu quả, an toàn, bí mật, đa mục tiêu. Sử dụng các phần mềm khoa học để quản lý nguồn cơ sở dữ liệu đất đai khoa học, hiệu quả cao trong công việc. Xây dựng được cơ sở dữ liệu giá đất thị trường đồng bộ với cơ sở dữ liệu đất đai để xác định giá trị đất chuyển nhượng sát với giá thị trường, tránh tình trạng kê khai giá chuyển nhượng không trung thực để trốn thuế như hiện nay.

- Nhà nước cần đẩy nhanh và hoàn thành sớm việc cấp GCNQSDĐ cho NSDD. Đây là điều kiện pháp lý tiên quyết nhằm tạo điều kiện cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện các quyền.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền nâng cao ý thức chấp hành pháp luật đất đai cho mọi tầng lớp dân cư trong xã hội. Trên cơ sở đó, họ sẽ có ý thức tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi chuyển nhượng, thế chấp QSDĐ và giúp họ phòng, tránh được các vi phạm pháp Luật Đất đai.

- Cần bổ sung các quy định về quản lý chặt chẽ hệ thống hồ sơ địa chính nhằm xác định tính chất hợp pháp của QSDĐ khi chuyển quyền, thế chấp, xóa thế chấp bằng QSDĐ.

4. KẾT LUẬN

- Giao dịch chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thành phố Biên Hòa theo mô hình phi địa giới hành chính đăng ký tại Trung tâm Hành chính công của tỉnh Đồng Nai chiếm tỷ lệ ngày càng cao so với hồ sơ đăng ký theo mô hình truyền thống theo địa giới hành chính với tỷ lệ từ 42,59 - 48,83% so với tổng số hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho trong giai đoạn 2019-2022. Tốc độ tăng về tỷ lệ % hồ sơ phi địa giới đạt từ 14,11-14,31% (đối với chuyển nhượng) và từ 4,44% tới 39,51% đối với hồ sơ tặng cho QSDĐ.

- Giao dịch phi địa giới hành chính đối với thực hiện quyền thế chấp và xóa thế chấp chỉ dao động từ 14,76 - 24,58% so với tổng số giao dịch thế chấp, xóa thế chấp trên địa bàn toàn tỉnh, thấp hơn so với chuyển nhượng và tặng cho QSDĐ. Tốc độ tăng về tỷ lệ % hồ sơ phi địa giới đối với thế chấp ở mức thấp và dao động từ 0,5 - 3,63%, với xóa thế chấp dao động từ 11,84% - 16,97% trong giai đoạn 2019-2022.

- Người dân đánh giá 5/8 tiêu chí ở mức cao

nhất khi đăng ký phi địa giới hành chính như: rất dễ tiếp cận dịch vụ (4,36), cơ sở vật chất rất tốt (4,28), rất dễ thực hiện thủ tục, rất hài lòng với cán bộ tiếp nhận hồ sơ (4,26) và sự phối hợp rất tốt với các bên liên quan (4,22). Các tiêu chí còn lại ở mức 2 (công khai đầy đủ thủ tục, thời gian hoàn thành thủ tục nhanh; thu phí, lệ phí ở mức tốt. Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính và Hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý đất đai được cán bộ đánh giá là có sự ảnh hưởng rất lớn (4,96) tới hoạt động đăng ký phi địa giới hành chính, nhất là các công cụ hỗ trợ giúp tăng cường hoạt động đăng ký phi địa giới hành chính là phần mềm DNAI.LIS, Tổng đài dịch vụ công 1022, Trang thông tin điện tử tỉnh Đồng Nai kết nối với mạng xã hội zalo.

- Để thúc đẩy hoạt động đăng ký đất đai theo mô hình phi địa giới hành chính cần tiếp tục cải cách thủ tục hành chính, tuyên truyền, phổ biến áp dụng mô hình đăng ký phi địa giới tới cộng đồng; nhất là phải xây dựng được hệ thống thông tin đất hiện đại, liên thông, đồng bộ trong hệ thống cơ quan đăng ký đất đai và các đơn vị liên quan như cơ quan tài nguyên môi trường, thuế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology. 140: 5-55
- [2]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa (2019). Báo cáo tình hình hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa năm 2019.
- [3]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa (2020). Báo cáo tình hình hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa năm 2020.
- [4]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa (2021). Báo cáo tình hình hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa năm 2021.
- [5]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa (2022). Báo cáo tình hình hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa năm 2022.
- [6]. Trịnh Quang Nam, Đỗ Thị Tám & Nguyễn Bá Long (2022). Đánh giá hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 3: 154 - 164.
DOI: 10.55250/jo.vnuf.2022.3.154-164.
- [7]. Đỗ Thị Tám, Tô Duy Diệp, Nguyễn Bá Long & Phạm Anh Tuấn (2022). Đánh giá hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thái Bình giai đoạn 1017-2020. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 4: 153-164.
DOI: 10.55250/jo.vnuf.2022.4.153-164.