

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU GIA ĐÌNH QUÂN NHÂN TẠI THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

Xuân Thị Thu Thảo¹, Đặng Văn Luận², Lưu Thị Thảo¹

¹Trường Đại học Lâm nghiệp

²Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.2.155-164>

TÓM TẮT

Thông qua việc sử dụng phương pháp 4 phương pháp nghiên cứu: chọn điểm nghiên cứu, thu thập số liệu thứ cấp, thu thập số liệu sơ cấp và phân tích, thống kê và xử lý số liệu nghiên cứu đã đánh giá được thực trạng công tác đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khu gia đình quân nhân tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể trong giai đoạn 2016-2020 tại thành phố Biên Hòa có 20 khu gia đình đã và đang được kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 43,47% với có 9.253 hộ gia đình tương ứng 9.253 thửa đất (96,68%); còn lại 318 hộ gia đình, cá nhân chưa được kê khai đăng ký, chiếm tỷ lệ 3,32%. Ngoài ra, đã cấp được 4.133 giấy chứng nhận, đạt tỷ lệ 52,84%; còn lại 3.689 giấy chứng nhận (47,16%) chưa được cấp. Nguyên nhân chủ yếu tập trung vào vấn đề xác minh nguồn gốc đất, không phù hợp với quy hoạch được phê duyệt, việc đóng tiền sử dụng đất quá cao người dân chưa đủ điều kiện hoàn thành. Kết quả đánh giá của 2 nhóm hộ về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua 6 chỉ tiêu có sự khác biệt giữa 2 nhóm hộ cụ thể là vấn đề thời gian hoàn thiện hồ sơ và phí lệ phí là một trong những nguyên nhân mà các hộ chưa được cấp giấy chứng nhận. Do đó, để nâng cao hiệu quả và đẩy nhanh tiến độ cấp, phát giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu gia đình quân nhân tại thành phố Biên Hòa cần phải có sự phối kết hợp của các cơ quan ban ngành và các giải pháp cụ thể: Giải pháp về thủ tục hành chính, giải pháp về quy hoạch, giải pháp về hoàn thiện hồ sơ, giải pháp về tài chính, giải pháp về khoa học, công nghệ và giải pháp về nguồn lực.

Từ khóa: đăng ký đất đai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khu gia đình quân nhân, thành phố Biên Hòa.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng được coi là một trong những chế định quan trọng trong việc bảo đảm và phát triển quốc phòng của quốc gia. Việc khai thác, sử dụng đất quốc phòng vào hoạt động lao động, sản xuất, xây dựng kinh tế phải bảo đảm đúng nguyên tắc kết hợp chặt chẽ phát triển kinh tế, xã hội với quốc phòng an ninh. Tại Khoản 35 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai (Chính phủ, 2017) có quy định đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang quản lý, sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý. Vấn đề này đã và đang được thực hiện tại các địa phương trên cả nước trong đó có thành phố Biên Hòa. Để thực hiện chủ trương này, ngày 3/6/2013 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã ban hành Kế hoạch số 203/KH-STNMT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đơn vị quốc phòng, an ninh và tiếp nhận các khu gia đình quân nhân trên địa bàn tỉnh trong đó có thành phố Biên Hòa (Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai, 2013) với tổng số 46 khu có tổng diện tích là 409,93 ha. Với sự vào cuộc của các cơ quan ban ngành và chính quyền địa phương đến nay đã có 20 khu gia đình đã và đang được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diễn ra không đồng bộ với việc bàn giao, điều này làm ảnh hưởng đến việc xác định nghĩa vụ tài chính cho các hộ gia đình ở khu gia đình quân nhân thường cao hơn so với các khu dân cư khác; Hay vấn đề hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình không phù hợp với quy hoạch... Do đó để có được những giải pháp khắc phục khó khăn này thì việc đánh giá thực trạng đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình quân nhân là hết sức cần thiết và có ý nghĩa thực tế trong thời điểm hiện nay trên địa bàn thành phố Biên Hòa.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Giai đoạn 2016 - 2020 tổng diện tích hộ gia đình tại 20 khu gia đình quân nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là

1.854.595,00 m². Số lượng này tập trung chủ yếu tại các phường Long Bình (7 khu), Long Bình Tân (6 khu), Tân Phong (3 khu), An Bình (3 khu), Bình Đa (có 2 khu), còn lại các phường có 1 khu gia đình quân nhân. Để làm rõ hơn những đánh giá của hộ gia đình về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu gia đình quân nhân tại thành phố Biên Hòa đề tài tiến hành chọn 2 phường là Long Bình và Long Bình Tân để điều tra, đây là địa phương có số khu gia đình quân nhân được cấp giấy chứng nhận nhiều nhất.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Các thông tin và số liệu thứ cấp như kết quả cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kết quả tiếp nhận khu gia đình quân nhân cũng như kết quả cấp, phát giấy chứng nhận tại các khu gia đình quân nhân được thu thập tại các phòng, ban chức năng của thành phố Biên Hòa và trên các tạp chí chuyên ngành đã được công bố.

2.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Để có được đánh giá của hộ gia đình đã được cấp (nhóm hộ 1) và chưa được cấp (nhóm hộ 2) giấy chứng nhận về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại khu gia đình quân nhân, nghiên cứu đã thiết kế phiếu điều tra với các nội dung: Thông tin chung của hộ, đánh giá của hộ về: thủ tục, giấy tờ liên quan đến quá trình hoàn thiện hồ sơ, thời gian giải quyết hồ sơ, khả năng tiếp cận các dịch vụ khác, năng lực chuyên môn của cán bộ, thái độ

của cán bộ chuyên môn, các khoản phí, lệ phí...

Số lượng mẫu dựa trên cơ sở công thức xác định cỡ mẫu điều tra xã hội học quy định tại quyết định 2640/QĐ-BNV ngày 10/10/2017 (Bộ Nội Vụ, 2017) cụ thể như sau:

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

Trong đó:

n: Cỡ mẫu điều tra;

N: Tổng số hồ sơ đã cấp và chưa cấp giai đoạn 2016-2020 là 9.571 hộ;

e: Sai số cho phép (10%).

Dựa trên công thức trên tính được n = 98,97, do đó số lượng phiếu điều tra là 130 phiếu đảm bảo yêu cầu. Trong đó có 85 hộ được cấp và 45 hộ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.4. Phương pháp phân tích, thống kê và xử lý số liệu

Từ các số liệu, tài liệu thu thập được, tiến hành thống kê, tổng hợp và xử lý các số liệu trên phần mềm Excel để khái quát kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các khu gia đình quân nhân của thành phố Biên Hòa, từ đó phân tích đưa ra các nhận định và kết luận.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2016-2020

Bảng 1. Kết quả cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2016-2020

DVT: Giấy chứng nhận

STT	Số lượng giấy chứng nhận	Năm				
		2016	2017	2018	2019	2020
	Tổng (trong đó)	5.787	2.250	4.264	2.396	1.637
1	Cấp GCN cho các khu vực khác	1.394	1.898	1.836	1.895	1.489
2	Cấp cho khu gia đình quân nhân	4.393	352	2.428	501	148

(Nguồn: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa, 2016,2017,2018,2019,2020)

Tổng số lượng giấy chứng nhận đã cấp cho các đối tượng trong giai đoạn 2016-2020 tại thành phố Biên Hòa là 16.334 giấy bao gồm các trường hợp: cấp mới cho khu vực quân nhân và các khu vực khác. Tổng số giấy chứng nhận đã cấp cho khu vực gia đình quân nhân là 7.822 giấy chiếm 47,89% tổng số. Với tỷ lệ

này cho thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu gia đình quân nhân là một trong những nhiệm vụ trọng tâm và quan trọng trong công tác cấp giấy chứng nhận tại địa phương. Trong 2 năm 2016, 2018 là thời điểm thành phố cấp giấy chứng nhận cho khu vực quân nhân nhiều (4.393 và 2.428 giấy chứng

nhân), bởi thời điểm này số lượng các khu gia đình quân nhân được giao về địa phương quản lý và đủ điều kiện cấp giấy với diện tích lớn. Có thể thấy, việc xét cấp giấy chứng nhận cho các hộ gia đình khu vực quân nhân được tiến

hành giống với trình tự của các trường hợp cấp mới khác, nhưng tiến độ cấp giấy phụ thuộc vào việc bàn giao giữa cơ quan quốc phòng về cho UBND thành phố Biên Hòa và việc xác minh nguồn gốc của thửa đất.

3.2. Kết quả tiếp nhận khu gia đình quân nhân

Bảng 2. Thống kê diện tích và số thửa đất tại các khu vực quân nhân giai đoạn 2016 - 2020

STT	Khu gia đình quân nhân	Diện tích (m ²)	số thửa (thửa)
1	Trung đoàn Tăng Thiết giáp E26	269.654,60	2875
2	Lữ đoàn 75		
3	Quân đoàn 4	441.403,60	2454
4	Kho K24	9.200,00	85
5	Ban Chỉ huy Quân sự thành phố	1.971,00	92
6	Quân Y viện 7B	39.995,30	112
7	Lữ Công binh 25	39.254,00	135
8	Kho K860	59.317,40	176
9	Trường Sĩ quan Lục quân 2	268.300,70	636
10	Lữ đoàn Vận tải 972	128.941,10	603
11	Kho K888	70.641,20	301
12	Trung tâm Kiểm định đạn dược T263/ Cục Quân khí	113.208,40	477
13	Kho J250 thuộc Cục xe máy - Tổng cục kỹ thuật	95.773,40	365
14	Nhà máy A42 thuộc Cục kỹ thuật Phòng không không quân	66.559,60	340
15	Trường Sĩ quan Kỹ thuật Quân sự	39.329,40	123
16	Kho K752	105.469,30	324
17	Nhà máy Z114 thuộc Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng	47.351,30	152
18	Xưởng X201/ Cục Kỹ thuật Binh chủng thuộc Tổng cục Kỹ thuật, Bộ Quốc phòng	31.365,50	134
19	Binh đoàn 11	6.822,80	75
20	Nhà máy A29 thuộc Cục Kỹ thuật Phòng không Không quân, Bộ Tư lệnh Phòng không Không quân	20.036,40	112
Tổng		1.854.595,00	9.571

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa, 2016,2017,2018,2019,2020)

Theo Kế hoạch số 203/KH-STNMT ngày 03/6/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đơn vị Quốc phòng, An ninh và tiếp nhận các khu gia đình quân nhân trên địa bàn toàn tỉnh, trên địa bàn thành phố Biên Hòa có tổng số 46 khu gia đình quân nhân với tổng diện tích 409,93 ha. Tính đến hết năm 2020, thành phố Biên Hòa đã tiếp nhận được 20 khu gia đình quân nhân về địa phương quản lý với tổng diện tích 1.854.595,0 m²,

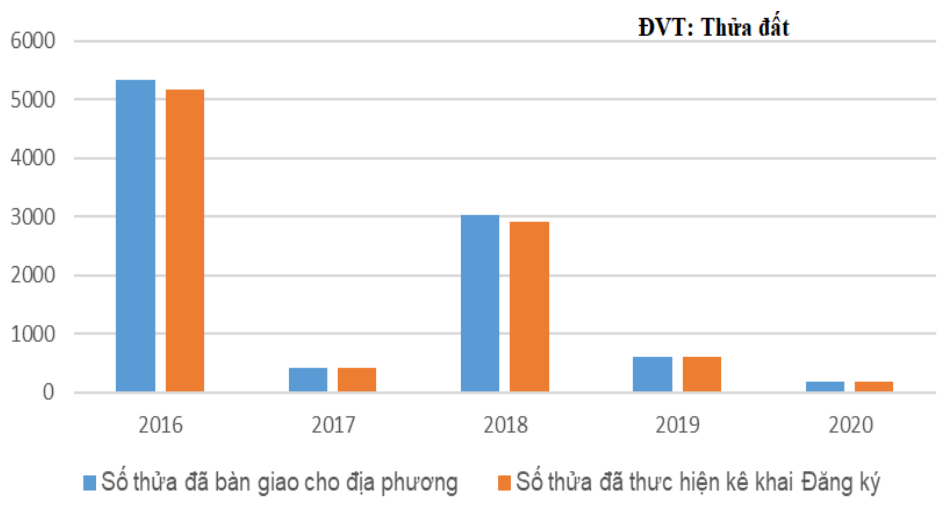
tương ứng 9.571 thửa đất. Hiện tại còn 26 khu gia đình chưa được bàn giao do chưa có sự thống nhất giữa cơ quan Quốc phòng và chính quyền địa phương. Để thực hiện được công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các khu vực gia đình quân nhân thành phố Biên Hòa cần phải thực hiện đồng bộ các giải pháp và cần nguồn nhân lực lớn bởi số lượng giấy chứng nhận cần cấp trong thời gian tới còn nhiều.

3.3. Kết quả kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất

Bảng 3. Kết quả kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tại các khu gia đình quân nhân giai đoạn 2016 - 2020

STT	Khu gia đình quân nhân	Diện tích (m ²)	Số thửa (thửa)		Tỷ lệ (%)
			Đã được bàn giao	Đã kê khai đăng ký	
1	Trung đoàn Tăng Thiết giáp E26	269.654,60	2.875	2.821	98,12
2	Lữ đoàn 75				
3	Quân đoàn 4	441.403,60	2.454	2.352	95,84
4	Kho K24	9.200,00	85	84	98,82
5	Ban Chỉ huy Quân sự thành phố	1.971,00	92	89	96,74
6	Quân Y viện 7B	39.995,30	112	105	93,75
7	Lữ Công binh 25	39.254,00	135	127	94,07
8	Kho K860	59.317,40	176	152	86,36
9	Trường Sĩ quan Lục quân 2	268.300,70	636	601	94,50
10	Lữ đoàn Vận tải 972	128.941,10	603	572	94,86
11	Kho K888	70.641,20	301	293	97,34
12	Trung tâm Kiểm định T263	113.208,40	477	467	97,90
13	Kho J250 thuộc Cục xe máy	95.773,40	365	359	98,36
14	Nhà máy A42	66.559,60	340	340	100,00
15	Trường Sĩ quan Kỹ thuật	39.329,40	123	119	96,75
16	Kho K752	105.469,30	324	315	97,22
17	Nhà máy Z114	47.351,30	152	149	98,03
18	Xưởng X201	31.365,50	134	132	98,51
19	Binh đoàn 11	6.822,80	75	71	94,67
20	Nhà máy A29	20.036,40	112	105	93,75
Tổng		1.854.595,00	9571	9253	96,68

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa, 2016,2017,2018,2019,2020)



Hình 1. Thống kê số thửa đất đã được bàn giao và kê khai đăng ký đất đai tại các khu gia đình quân nhân giai đoạn 2016 - 2020

Từ năm 2016 - 2020, thành phố Biên Hòa đã tiếp nhận được 20 khu gia đình quân nhân của 20 đơn vị được bàn giao về địa phương quản lý với tổng số thửa là 9.571 thửa và tổ

chức kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận cho các hộ gia đình đạt kết quả: 9.253 hộ gia đình, cá nhân đến kê khai đăng ký, tương ứng 9.253 số thửa đất, đạt tỷ lệ 96,68%; còn lại 318

hộ gia đình, cá nhân chưa kê khai đăng ký chiếm tỷ lệ 3,32%.

Theo kết quả trên cho thấy, công tác kê khai đăng ký tại khu gia đình quân nhân trên địa bàn thành phố Biên Hòa giai đoạn 2016 - 2020 đạt tỷ lệ cao, từ đó thấy được công tác tiếp nhận cũng như quá trình kê khai đăng ký tại thành phố Biên Hòa được chuẩn bị khá tốt. Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn còn một số lượng ít trường hợp chưa đến kê khai đăng ký theo

quy định, chiếm khoảng 3,32%, nguyên nhân là do các chủ sử dụng đất đã chuyển nhượng cho người khác viết bằng giấy tay, hiện nay không ở địa phương hoặc có một số chủ sử dụng bận công tác nên không nắm được chủ trương kê khai đăng ký và một số trường hợp họ dời khỏi địa phương đi làm ăn xa.

3.4. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu gia đình quân nhân

Bảng 4. Kết quả cấp giấy chứng nhận khu gia đình quân nhân giai đoạn 2016-2020

TT	Khu gia đình quân nhân	Số thửa (thửa)		Tỷ lệ cấp giấy chứng nhận (%)
		Đã kê khai đăng ký	Đã được cấp giấy chứng nhận	
1	Trung đoàn Tăng Thiết giáp E26	2.821	2.432	86,21
2	Lữ đoàn 75			
3	Quân đoàn 4	2.352	1.961	83,38
4	Kho K24	84	76	90,48
5	Ban Chỉ huy Quân sự thành phố	89	72	80,90
6	Quân Y viện 7B	105	92	87,62
7	Lữ Công binh 25	127	112	88,19
8	Kho K860	152	123	80,92
9	Trường Sĩ quan Lục quân 2	601	525	87,35
10	Lữ đoàn Vận tải 972	572	495	86,54
11	Kho K888	293	253	86,35
12	Trung tâm Kiểm định T263	467	401	85,87
13	Kho J250 thuộc Cục xe máy	359	255	71,03
14	Nhà máy A42	340	289	85,00
15	Trường Sĩ quan Kỹ thuật Quân sự	119	87	73,11
17	Nhà máy Z114	149	115	77,18
18	Xưởng X201	132	105	79,55
16	Kho K752	315	281	89,21
19	Binh đoàn 11	71	65	91,55
20	Nhà máy A29	105	83	79,05
Tổng		9.253	7.822	84,53

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa, 2016,2017,2018,2019,2020)

Sau khi thực hiện công tác kê khai, đăng ký cho các hộ gia đình tại khu gia đình quân nhân, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả đạt được có 84,53%, tương ứng với 7.822 thửa đất được cấp giấy chứng nhận trong giai đoạn 2016 - 2020. Tuy nhiên, số lượng giấy chưa được cấp giấy chứng nhận chiếm 15,47%, tương ứng với 1.431 thửa đất. Nguyên nhân dẫn đến tồn tại này là do:

- Trong quá trình thực hiện công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận cho các trường hợp nêu trên còn phức tạp, nhiều chủ sử dụng khi được giao đất đã tự ý tách thửa, phân lô rồi chuyển nhượng bằng giấy tờ viết tay cho nhiều người sau ngày 01/7/2014, gây khó khăn trong quá trình kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận chiếm 35% tổng số hồ sơ chưa được cấp giấy chứng nhận.

- Khi bàn giao các khu gia đình quân nhân,

một số thửa đất không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương (như nằm trong quy hoạch giao thông, cây xanh...) theo Điều 23, Nghị định 43/2014/NĐ - CP của Chính phủ thì các trường hợp này không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận do không phù hợp với quy hoạch đất ở chiếm khoảng 40% tổng số hồ sơ chưa được cấp giấy chứng nhận.

- Một số trường hợp khi bàn giao đất, chủ sử dụng chuyển nhượng bằng giấy tờ viết tay qua nhiều chủ sử dụng, mà không còn giữ quyết

định giao đất, do đó phải có các văn bản gửi phường (xã) xác minh lại nguồn gốc thửa đất. Để xác minh nguồn gốc thửa đất cần thời gian khá dài chiếm khoảng 25% tổng số hồ sơ chưa được cấp giấy chứng nhận.

- Sự phối hợp giữa các cơ quan ban ngành trong quá trình giải quyết hồ sơ còn chậm. Cán bộ chuyên môn phải đảm nhiệm quá nhiều công việc, số lượng cán bộ phụ trách còn ít.

3.5. Kết quả bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu gia đình quân nhân

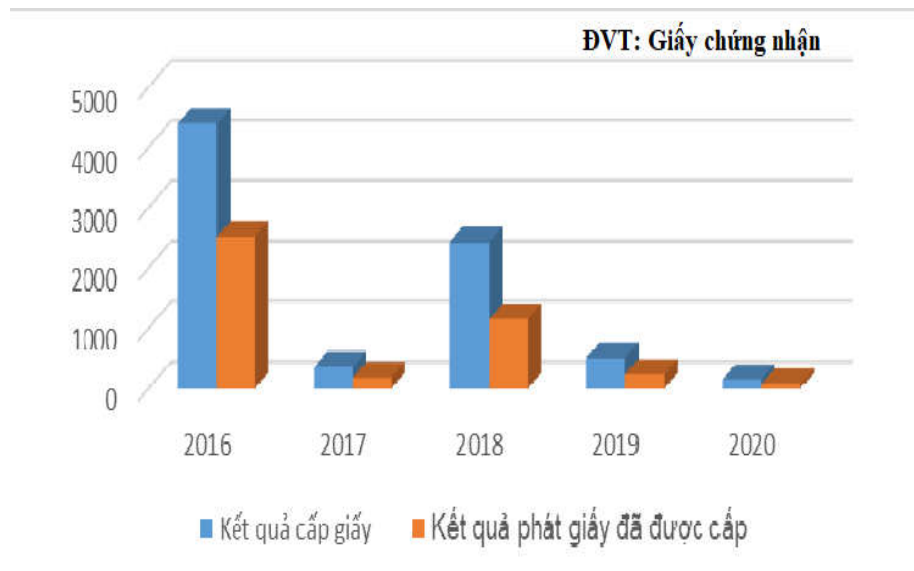
Bảng 5. Kết quả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu gia đình quân nhân giai đoạn 2016-2020

TT	Khu gia đình quân nhân	Kê khai đăng ký		Cấp giấy chứng nhận		Giao giấy chứng nhận	
		Đã được bàn giao	Đã kê khai đăng ký	Số thửa	Tỷ lệ cấp giấy chứng nhận (%)	Số thửa	Tỷ lệ giao giấy chứng nhận (%)
1	Trung đoàn Tăng Thiết giáp E26	2.875	2.821	2.432	86,21	1.251	51,44
2	Lữ đoàn 75						
3	Quân đoàn 4	2.454	2.352	1961	83,38	1268	64,66
4	Kho K24	85	84	76	90,48	47	61,84
5	Ban Chỉ huy Quân sự thành phố	92	89	72	80,90	35	48,61
6	Quân Y viện 7B	112	105	92	87,62	37	40,22
7	Lữ Công binh 25	135	127	112	88,19	59	52,68
8	Kho K860	176	152	123	80,92	62	50,41
9	Trường Sĩ quan Lục quân 2	636	601	525	87,35	321	61,14
10	Lữ đoàn Vận tải 972	603	572	495	86,54	214	43,23
11	Kho K888	301	293	253	86,35	112	44,27
12	Trung tâm Kiểm định đạn T263	477	467	401	85,87	198	49,38
13	Kho J250 thuộc Cục xe máy	365	359	255	71,03	125	49,02
14	Nhà máy A42	340	340	289	85,00	89	30,80
15	Trường Sĩ quan Kỹ thuật QS	123	119	87	73,11	25	28,74
16	Nhà máy Z114	152	149	115	77,18	72	62,61
17	Xưởng X201	134	132	105	79,55	63	60,00
18	Kho K752	324	315	281	89,21	92	32,74
19	Binh đoàn 11	75	71	65	91,55	25	38,46
20	Nhà máy A29	112	105	83	79,05	38	45,78
Tổng		9.571	9.253	7.822	84,53	4.133	52,84

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa, 2016,2017,2018,2019,2020)

Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện thông qua số lượng các thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và việc cấp phát cho người dân giấy chứng nhận. Với 20 khu vực gia đình quân nhân trong giai đoạn 2016 - 2020 thành

phố Biên Hòa đã giao được 4.133 giấy chứng nhận, đạt tỷ lệ 52,84%. Ngoài ra, số giấy chứng nhận chưa phát đến tay người dân được với tỷ lệ khá cao 3.689 giấy chứng nhận, chiếm tỷ lệ 47,16%, tương ứng với 3.689 thửa đất.



Hình 2. Kết quả cấp giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các khu gia đình quân nhân giai đoạn năm 2016 - 2020 trên địa bàn thành phố Biên Hòa

Với số liệu tại hình 2 cho thấy: trong giai đoạn 2016 - 2020 số lượng giấy chứng nhận được cấp và phát đến tay người sử dụng đất có sự chênh lệch. Cụ thể, năm 2016 có số lượng giấy chứng nhận được cấp và được phát nhiều nhất, tiếp theo là đến năm 2018 (đây là 2 năm có số giấy chứng nhận được cấp nhiều nhất). Năm 2020 có số giấy chứng nhận được cấp và được phát ít nhất. Bên cạnh, các hộ được cấp giấy chứng nhận đã đến nhận, thì số lượng các hộ được cấp nhưng chưa lấy giấy chứng nhận chiếm tỷ lệ không nhỏ (38,16%). Sở dĩ, các hộ chưa đến nhận giấy chứng nhận bởi lý do sau:

- Mặc dù đã đăng ký cấp giấy chứng nhận nhưng chủ sử dụng đất lại lấy biên nhận đã đăng ký chuyển nhượng bằng giấy tay cho người khác sau ngày 01/7/2014.

- Người sử dụng đất đã mất trước khi cấp giấy nhưng con, cháu chưa thống nhất phân chia thừa kế.

- Chủ sử dụng đất đã chuyển nhượng cho người khác, người này hiện tại không có ở địa phương (đang sinh sống ở nước ngoài) chưa nhận được thông tin về việc cấp giấy chứng nhận.

- Nghĩa vụ tài chính quá lớn nên người sử dụng đất chưa có khả năng đóng và chưa quan tâm đến việc nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.6. Đánh giá của hộ dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu gia đình quân nhân trên địa bàn thành phố Biên Hòa

Với kết quả đánh giá của hộ dân thuộc 2 nhóm hộ điều tra (hộ đã và hộ chưa được cấp giấy chứng nhận) cho thấy kết quả đánh giá các chỉ tiêu có sự khác nhau rõ rệt. Với chỉ tiêu 1: Thủ tục, giấy tờ liên quan trong quá trình hoàn thiện hồ sơ chủ yếu bao gồm các giấy tờ liên quan đến chủ sử dụng đất (Chứng minh thư, hộ khẩu...), giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất. Với các hộ nhóm 1, đa số đánh giá là bình thường với 70,58% tổng số, còn lại là dễ hiểu (chiếm 29,42%). Bên cạnh đó, các hộ thuộc nhóm 2 có sự đánh giá khác nhau trong đó 55,55% tổng số hộ đánh giá mức bình thường còn mức dễ hiểu, khó hiểu ngang bằng nhau là 22,22%. Với các hộ này sự hiểu biết và quá trình hoàn thiện hồ sơ thường chậm do một số hộ dân thiếu giấy tờ chứng minh nguồn gốc hoặc chủ sử dụng thừa đất không có ở địa phương. Việc thiếu hồ sơ ban đầu sẽ ảnh hưởng đến thời gian giải quyết hồ sơ và các bước tiếp theo. Chính vì thế, các hộ thuộc nhóm 2 tỷ lệ đánh giá thời gian giải quyết hồ sơ chậm cao (chiếm 88,88%), còn lại số hộ đánh giá bình thường chiếm 22,22%. Còn các hộ thuộc nhóm 1 đã được cấp giấy chứng nhận đều đánh giá ở mức bình thường (58,82%) và nhanh (41,18%).

Bảng 6. Kết quả đánh giá của hộ dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu gia đình quân nhân

<i>Đơn vị tính: %</i>				
STT	Chỉ tiêu	Mức đánh giá	Nhóm hộ 1	Nhóm hộ 2
1	Thủ tục, giấy tờ liên quan đến quá trình hoàn thiện hồ sơ	Đễ hiểu	29,42	22,23
		Bình thường	70,58	55,55
		Khó hiểu	0	22,22
2	Thời gian giải quyết hồ sơ	Nhanh	41,18	0
		Bình thường	58,82	22,22
		Chậm	0	88,88
3	Năng lực chuyên môn của cán bộ	Tốt	82,35	6,67
		Trung Bình	17,64	93,33
		Kém	0	0
4	Thái độ của cán bộ	Tốt	88,23	22,22
		Trung Bình	11,77	77,78
		Kém	0	0
5	Khả năng tiếp cận các dịch vụ khác	Tốt	82,35	84,44
		Trung Bình	17,64	25,56
		Kém	0	0
6	Các khoản phí, lệ phí	Cao	5,88	77,78
		Trung bình	64,70	22,22
		Thấp	29,41	0

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)

Với chỉ tiêu đánh giá về cán bộ chuyên môn với năng lực và thái độ có sự đánh giá khác nhau giữa các nhóm hộ. Thực tế các cán bộ chuyên môn đều được đào tạo qua trình độ đại học. Tuy nhiên, do tuổi tác, năng lực và đặc thù công việc nên một số vị trí khả năng ứng dụng công nghệ thông tin chậm, chưa linh hoạt trong giao tiếp với công dân. Với chỉ tiêu năng lực chuyên môn và thái độ của cán bộ nhóm hộ 1 đánh giá là tốt chiếm trên 80% còn lại dưới 20% số hộ đánh giá trung bình. Kết quả đánh giá của nhóm hộ 2 thì ngược lại 93,33%, số hộ đánh giá chuyên môn trung bình và 6,67% số hộ đánh giá là tốt, 77,78% số hộ đánh giá chỉ tiêu thái độ của cán bộ là trung bình còn lại là tốt (chiếm 22,22%).

Ngoài ra đánh giá của các hộ còn thể hiện thông qua chỉ tiêu khả năng tiếp cận các dịch vụ khác (đo đạc địa chính, trích lục bản đồ địa chính...) đa phần 2 nhóm hộ đều đánh giá là tốt (trên 80%) còn lại là trung bình không có hộ nào đánh giá là kém. Về chỉ tiêu các khoản phí, lệ phí có sự khác nhau giữa 2 nhóm hộ cụ thể: Với nhóm hộ 1 số hộ đánh giá đa dạng nhưng tập trung vào mức trung bình (64,70%), còn lại 29,41% đánh giá thấp và 5,88% đánh giá cao. Còn nhóm hộ 2, hiện tại

một trong những nguyên nhân họ chưa đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do mức tiền sử dụng đất cao, họ không có hoặc chưa có khả năng chi trả. Kết quả điều tra cho thấy có 77,78% số hộ đánh giá mức cao, còn lại 22,22% số hộ đánh giá mức trung bình. Những đánh giá này của hộ tại 2 nhóm chính là một cơ sở để đề xuất giải pháp và kế hoạch cấp giấy chứng nhận trong thời gian tới tại thành phố Biên Hòa.

3.7. Thuận lợi, khó khăn và giải pháp nâng cao hiệu quả và đẩy nhanh tiến độ cấp, phát giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu gia đình quân nhân trên địa bàn thành phố Biên Hòa

3.7.1. Thuận lợi

- Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời gian qua được sự quan tâm của cấp ủy, chính quyền địa phương các cấp, ngân sách Nhà nước đầu tư một lượng tiền vốn cho công tác quản lý đất đai, đo đạc bản đồ địa chính chính quy, hồ sơ địa chính điện tử, hiện đại hoá kho lưu trữ số hóa hồ sơ nhằm phục vụ công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận.

- Hệ thống văn bản pháp luật và các quy định được ban hành cụ thể, chi tiết, phù hợp

với thực tế công tác cấp giấy chứng nhận, đã từng bước tháo gỡ được những tồn tại trong quản lý sử dụng đất đai do lịch sử để lại.

- Việc thực hiện đăng ký đất đai, xử lý tồn tại trong quản lý đất đai để công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận là một trong những điều kiện để người dân được hợp thức hoá đất đai mình đang sử dụng, đồng thời cũng giúp Nhà nước quản lý đất đai, tăng thu ngân sách từ việc thu tiền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, đất lấn, chiếm góp phần hoàn thành chương trình xây dựng nông thôn mới từ việc cân đối nguồn thu tại chỗ.

- Cán bộ phụ trách chuyên môn nhiều tình với công việc và có thái độ chuẩn mực trong quá trình giải quyết hồ sơ cho người dân.

3.7.2. Khó khăn

- Về thủ tục hành chính: Do thủ tục hành chính liên quan đến nhiều ban ngành 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. Sự phối hợp của UBND phường (xã) trong việc xét duyệt hồ sơ còn chậm do nhân lực thiếu.

- Về nguồn gốc đất đai: Bao gồm vấn đề quy hoạch: Khi bàn giao các khu gia đình quân nhân, một số thửa đất không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương do đó không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận và làm chậm tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều, địa chỉ ghi trong hồ sơ không rõ ràng, khối lượng công việc cần giải quyết khá lớn do vậy đã ảnh hưởng lớn đến tiến độ hoàn thiện hồ sơ khi cán bộ quản lý phụ trách quá nhiều mảng.

- Về tài chính: Nghĩa vụ tài chính quá lớn cụ thể là tiền sử dụng đất khi được công nhận quyền sử dụng đất nên người sử dụng đất chưa có khả năng đóng và chưa quan tâm đến việc nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về nguồn nhân lực: Hiện nay khối lượng tồn đọng công việc trên 50% do đó thiếu nguồn lực cho công tác quản lý đất đai nói chung và trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các khu gia đình quân nhân. Cụ thể, công chức địa chính và cán bộ chuyên môn tại phòng chức năng còn kiêm nhiều việc.

3.7.3. Giải pháp

- Giải pháp về thủ tục hành chính: Đẩy mạnh

cải cách thủ tục hành chính; phối hợp với các ngành chức năng của tỉnh rà soát, trong việc xử lý các tồn tại, vướng mắc trong thực hiện kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận, đồng thời loại bỏ bớt những thủ tục hành chính không cần thiết. Cụ thể đẩy nhanh quá trình hoàn thiện và giải quyết hồ sơ như xác minh nguồn gốc thửa đất tại Ủy ban nhân dân phường/xã.

- Giải pháp về nguồn gốc đất đai. Đối với trường hợp không phù hợp với quy hoạch, kiến nghị đề xuất cấp có thẩm quyền cho chủ chương điều chỉnh quy hoạch phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Hơn nữa, các phòng ban chức năng cụ thể là Phòng tài nguyên và môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cần phải phân công cán bộ theo dõi từng phường, xã với các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cần phải theo dõi, chuẩn bị hồ sơ làm việc với từng địa phương về kế hoạch cấp phát giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông báo thuế đến tận tay người dân.

- 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. Ngoài ra, thực hiện soạn thảo mẫu biên bản chuyển đến người dân đối với những trường hợp đã phát thông báo thuế cho dân nhằm ghi nhận lý do tại sao người dân chưa liên hệ nhận giấy; trường hợp có khó khăn vướng mắc thì sẽ có hướng dẫn tháo gỡ; trường hợp người dân không có khả năng đóng thuế thì sẽ hướng dẫn ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định; trường hợp người dân chưa có nhu cầu nhận giấy chứng nhận thì sẽ ghi nhận để cập nhật hồ sơ đưa vào dạng lưu trữ khi nào người dân có nhu cầu liên hệ thì sẽ giải quyết cấp phát giấy.

- Giải pháp về nguồn lực: củng cố tổ chức bộ máy cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai của thành phố 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 bàn giao đất tại các khu gia đình quân nhân về cho địa phương quản lý đã và đang

được thực hiện tại các địa phương quản lý tại thành phố Biên Hòa chiếm tỷ lệ nhiều nhất tại tỉnh Đồng Nai. Cụ thể kết quả kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2016 - 2020, toàn thành phố đã kê khai đăng ký cho 20/46 khu (chiếm 43,47%) với tỷ lệ khá cao là 96,68% gồm 9.253 thửa đất. Trong đó, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 84,53%, tương ứng 7.822 thửa đất được cấp giấy chứng nhận và 15,47% số thửa không được cấp. Số lượng hộ dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận giấy chứng nhận đạt tỷ lệ 52,84%. Việc đánh giá quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua ý kiến của các hộ dân thuộc 2 nhóm hộ (đã được cấp và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với 6 chỉ tiêu. Quá trình thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu gia đình quân nhân có nhiều thuận lợi nhưng tồn tại một số khó khăn tập trung chủ yếu vào các vấn đề liên quan đến thủ tục hành chính hoàn thiện hồ sơ, thời gian

hoàn thiện hồ sơ, vấn đề quy hoạch... Do vậy, để khắc phục khó khăn này cần phải thực hiện các giải pháp đồng bộ như: Giải pháp về thủ tục hành chính, giải pháp về quy hoạch, giải pháp về hoàn thiện hồ sơ, giải pháp về tài chính, giải pháp về khoa học, công nghệ và giải pháp về nguồn lực.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Nội vụ, 2017. Quyết định 2640/2017/QĐ-BNV ngày 10/10/2017 Đề án đo lường sự hài lòng của người dân, tổ chức đối với sự phục vụ của cơ quan hành chính nhà nước giai đoạn 2017 - 2020.
2. Chính phủ, 2017. Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013.
3. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Biên Hòa, (2017 - 2021). Báo cáo kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 - 2020 của thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (2013), Kế hoạch số 203/KH-STNMT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đơn vị quốc phòng, an ninh và tiếp nhận các khu gia đình quân nhân trên địa bàn tỉnh trong đó có thành phố Biên Hòa.

ASSESSMENT OF THE CURRENT STATUS OF REGISTRATION AND ISSUANCE OF LAND USE RIGHTS CERTIFICATES IN THE MINISTER FAMILY AREA IN BIEN HOA CITY, DONG NAI PROVINCE

Xuan Thi Thu Thao¹, Dang Van Luan², Luu Thi Thao¹

¹*Vietnam National University of Forestry*

²*Land Registration Office in Dong Nai Province*

SUMMARY

Through the use of four research methods: selecting the research site; collecting primary and secondary data, statistical analysis, exploratory factor analysis (EFA). This study has assessed the status of registration and issuance of land use rights certificates in military family quarters in Bien Hoa city, Dong Nai province. Specifically, in the period 2016-2020 in Bien Hoa city, there are 20 family quarters that have been declared, registered, and issued with land use rights certificates, accounting for 43.47% of the 9,253 similar households. 9,253 land plots (96.68%); the remaining 318 households and individuals have not been declared and registered, accounting for 3.32%. In addition, 4,133 land use rights certificates were issued, reaching a rate of 52.84%; the remaining 3,689 certificates (47.16%) have not been issued. The cause of this situation mainly focuses on the problem of verifying the origin of land; the cost of land use is so high that people are not qualified to complete it. The evaluation results of 2 groups of households on the issue of land use rights certificates through 6 indicators have differences between the 2 groups of households, in which the issue of time-to-complete dossiers and fees is one of the most important reasons why households have not been granted certificates. Therefore, in order to improve efficiency and speed up the process of issuing and handing out land use rights certificates for military family quarters in Bien Hoa city, it is necessary to have the coordination of agencies and departments to implement solutions synchronously including solutions for administrative procedures, solutions for planning, solutions for completing dossiers, solutions for finance, solutions for science and technology, and solutions for upgrading human resources.

Keywords: Bien Hoa city, Certificates of land use rights, Land registration, minister family area.

Ngày nhận bài : 11/02/2022

Ngày phản biện : 14/3/2022

Ngày quyết định đăng : 25/3/2022