

## Evaluation of the transfer of land use rights in Ba Ria city, Ba Ria - Vung Tau province

Ty H. Pham<sup>1\*</sup>, & Ngan T. K. Le<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Faculty of Land Resources and Agricultural Environment, University of Agriculture and Forestry, Hue University, Thua Thien Hue, Vietnam

<sup>2</sup>Office of Land Registration of Ba Ria - Vung Tau Province, Department of Natural Resources and Environment of Ba Ria City, Ba Ria - Vung Tau, Vietnam

### ARTICLE INFO

#### Research Paper

Received: February 14, 2023

Revised: April 15, 2023

Accepted: April 18, 2023

#### Keywords

Ba Ria city

Branch-office for land registration

Transfer of land use rights

#### \*Corresponding author

Pham Huu Ty

Email:

phamhuuty@huaf.edu.vn

### ABSTRACT

The objective of the research was to evaluate the current situation of land use right transfer in Ba Ria city and proposed solutions to improve the effectiveness of the land use right transfer process. The study collected secondary data and conducted interviews with land users, real estate businesses, and individuals and organizations involved in the land use right transfer process in Ba Ria city. The study results showed that the number of land use right transfer cases increased significantly from 2016 to 2019, and the quality and attitude of the land use right transfer procedures were improved. However, there were still many limitations that need to be addressed, such as slow processing of documents, delayed issuance of certificates, inadequate public services, multiple trips required to complete procedures, limited and formalized public information, confusion, and complex financial and legal regulations regarding land use rights, causing difficulties for the land users to prepare their documents.

**Cited as:** Pham, T. H., & Le, N. T. K. (2023). Evaluation of the transfer of land use rights in Ba Ria city, Ba Ria - Vung Tau province. *The Journal of Agriculture and Development* 22(2), 1-10.

## Đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Phạm Hữu Ty<sup>1\*</sup> & Lê Thị Kim Ngân<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Khoa Tài Nguyên Đất và Môi Trường Nông Nghiệp, Trường Đại Học Nông Lâm, Đại Học Huế, Thừa Thiên Huế

<sup>2</sup>Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Phòng Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

### THÔNG TIN BÀI BÁO

#### Bài báo khoa học

Ngày nhận: 14/02/2023

Ngày chỉnh sửa: 15/04/2023

Ngày chấp nhận: 18/04/2023

#### Từ khóa

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thành phố Bà Rịa

#### \*Tác giả liên hệ

Phạm Hữu Ty

Email:

phamhuuty@huaf.edu.vn

### TÓM TẮT

Mục tiêu của nghiên cứu là đánh giá được thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại Thành phố Bà Rịa và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác chuyển nhượng QSDĐ. Nghiên cứu này đã thu thập số liệu thứ cấp, phỏng vấn người sử dụng đất, cán bộ chuyên môn, cá nhân và tổ chức tham gia kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Bà Rịa. Kết quả nghiên cứu cho thấy, số lượng hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ đã tăng mạnh trong giai đoạn 2016 - 2019, thủ tục hành chính về chuyển nhượng QSDĐ đã được cải thiện về chất lượng và thái độ phục vụ. Tuy nhiên, còn nhiều hạn chế cần khắc phục trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như: giải quyết hồ sơ chậm, cấp chứng nhận chậm, dịch vụ công chưa tốt, phải di chuyển nhiều lần để hoàn tất thủ tục, thông tin công khai còn hạn chế và mang tính hình thức, tình trạng nhũng nhiễu, quy định tài chính đất đai và hồ sơ pháp lý thửa đất phức tạp gây khó khăn cho người sử dụng đất.

### 1. Đặt Vấn Đề

Theo báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường, từ khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực đến nay, cả nước có 3.177.936 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) với trên 23.292,46 nghìn ha. Qua đánh giá cho thấy, công tác chuyển nhượng QSDĐ đã đáp ứng được nhu cầu của đại đa số người dân, tuy nhiên công tác quản lý nhà nước về chuyển nhượng QSDĐ còn nhiều vướng mắc và người sử dụng đất nhận thức chưa đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất dẫn đến vi phạm pháp luật về đất đai, gây khiếu nại, khiếu kiện, (MONRE, 2022). Các khó khăn và vướng mắc trong công tác chuyển nhượng QSDĐ đã được nghiên cứu ở một số địa phương như Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng, Lâm

Đồng, Đồng Nai, Đắk Lắk, Quảng Bình và Thái Nguyên (Do 2008; Ho, 2013; Tran & ctv., 2018), tuy nhiên chưa có nghiên cứu về tình hình chuyển nhượng QSDĐ tại thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thành phố Bà Rịa là đô thị loại II, là trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế - xã hội quan trọng nhất của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong những năm gần đây, nền kinh tế, xã hội của thành phố từng ngày phát triển kéo theo nhu cầu sử dụng đất ở, đất để sản xuất, kinh doanh ngày càng sôi động. Đứng trước nhiều cơ hội và thách thức để phát triển kinh tế, xã hội như các đô thị khác của cả nước, công tác quản lý đất đai của thành phố Bà Rịa cũng đang gặp rất nhiều những khó khăn, áp lực, nhất là tính hiệu quả trong quản lý hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân (BRDONRE, 2019).

Do đó, mục tiêu của nghiên cứu đánh giá được thực trạng chuyển nhượng QSDĐ tại Thành phố Bà Rịa và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác chuyển nhượng QSDĐ.

## 2. Phương Pháp Nghiên Cứu

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

Các số liệu thứ cấp được thu thập từ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Phòng Tài nguyên và Môi trường, và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa, bao gồm các báo cáo thống kê số liệu liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ tại thành phố Bà Rịa giai đoạn 2016 - 2019.

### 2.2. Thu thập số liệu sơ cấp

- *Phỏng vấn trực tiếp cán bộ chuyên môn (CBCM) tham gia quản lý, điều hành hoạt động tại các đơn vị quản lý đất đai thành phố Bà Rịa:*

Quy mô phỏng vấn 50 CBCM bao gồm 20 CBCM làm việc tại Phòng Tài Nguyên & Môi trường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố, 5 CBCM làm việc tại Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, 5 CBCM làm việc tại Bộ phận tiếp nhận và Trả kết quả thuộc Văn phòng thành phố Bà Rịa, 16 công chức địa chính xã, phường, 2 lãnh đạo thành phố, 2 CBCM công tác tại cơ quan thuế thành phố.

- *Phỏng vấn người dân đã từng tham gia giải quyết thủ tục hành chính (TTHC) trong hoạt động chuyển nhượng QSDĐ đất trên địa bàn thành phố Bà Rịa:*

Số lượng người sử dụng đất được phỏng vấn tại khu vực nghiên cứu được tính theo công thức tính số lượng mẫu phỏng vấn Slovin (Stephanie, 2003) như sau:

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

Trong đó: n là Số mẫu nghiên cứu; N là tổng số mẫu; e là sai số cho phép (0,1). Tổng số hồ sơ chuyển nhượng giai đoạn 2016 - 2019 là 13.955 hồ sơ. Áp dụng công thức Slovin tính được số lượng mẫu cần phỏng vấn là 100 mẫu đối với hộ gia đình, cá nhân tham gia thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, sau khi phỏng vấn xong số lượng phiếu hợp lệ là 80 phiếu điều tra. Nội dung phỏng vấn chủ yếu tập trung vào hoạt động công khai thủ tục hành chính (TTHC), nhận thức và tính chủ động tự giác của người dân

khi có nhu cầu giải quyết TTHC, trình độ năng lực của CBCM giải quyết TTHC, tinh thần thái độ phục vụ của CBCM, mức độ hài lòng của người dân khi được giải quyết TTHC trong hoạt động chuyển nhượng QSDĐ đất trên địa bàn thành phố Bà Rịa.

- *Phỏng vấn tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh Bất động sản (BDS):*

Nghiên cứu này đã tiến hành điều tra 25 đối tượng tham gia thị trường BDS (với 20 cá nhân và 5 tổ chức kinh doanh BDS) vì đây là nhóm đối tượng thực hiện nhiều giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ và có hiểu biết nhiều vấn đề liên quan đến những khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ.

### 2.3. Phương pháp xử lý số liệu

Các số liệu thu thập đã được mã hóa và xử lý trên phần mềm Excel. Dữ liệu sau khi xử lý được phân tích thống kê mô tả để phản ánh được thực trạng chuyển nhượng QSDĐ và các đánh giá của các bên liên quan đến việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ.

## 3. Kết Quả Nghiên Cứu Và Thảo Luận

### 3.1. Kết quả chuyển nhượng QSDĐ tại thành phố Bà Rịa trong giai đoạn 2016 - 2019

**Bảng 1.** Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số lượng hồ sơ tại thành phố Bà Rịa trong giai đoạn 2016 - 2019

Năm	Số lượng (Hồ sơ)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
2016	2.287	981.885,47
2017	2.560	1.077.123,32
2018	3.580	1.333.471,08
2019	5.528	1.467.084,85
<b>Tổng</b>	<b>13.955</b>	<b>4.859.564,71</b>

Nguồn: BRBLRO (2020).

Qua Bảng 1 cho thấy, số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng có xu hướng ngày càng tăng, riêng năm 2019 số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng tăng đột biến, gấp 2,4 lần so với năm 2016 và diện tích đất chuyển nhượng tăng 1,5 lần. Việc gia tăng này là do sốt đất trong giai đoạn này khi nhu cầu người dân đầu tư đất đai tăng lên cao.

Qua Bảng 2 cho thấy, đất phi nông nghiệp (chủ yếu là đất ở) chiếm ưu thế về hồ sơ và chiếm tỉ

**Bảng 2.** Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo loại đất tại thành phố Bà Rịa trong giai đoạn 2016 - 2019

Năm	Đất phi nông nghiệp				Đất nông nghiệp			
	Số lượng hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lượng hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
2016	1.802	78,79	793.796,39	80,84	485	21,21	188.089,08	19,16
2017	2.041	79,73	839.453,74	77,93	519	20,27	237.669,58	22,07
2018	2.742	76,59	1.101.416,84	82,60	838	23,41	232.054,24	17,40
2019	4.158	75,22	1.119.154,69	76,28	1.370	24,78	347.930,16	23,72
Tổng	10.743	76,98	3.853.821,66	79,30	3.212	23,02	1.005.743,05	20,70

Nguồn: BRBLRO (2020).

**Bảng 3.** Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành phố Bà Rịa theo khu vực đô thị và nông thôn từ 2016 - 2019

Năm	Khu trung tâm thành phố				Ngoài khu vực trung tâm thành phố			
	Số lượng hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lượng hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
2016	1.756	76,78	762.971,75	77,70	531	23,22	218.913,72	22,30
2017	1.980	77,34	870.060,104	80,78	580	22,66	207.063,21	19,22
2018	2.606	72,79	1.076.703,34	80,74	974	27,21	256.767,74	19,26
2019	4.003	72,41	1.209.995,99	82,48	1.525	27,59	257.088,86	17,52
Tổng	10.345	74,13	3.919.731,18	80,66	3.610	25,87	939.833,53	19,34

Nguồn: BRBLRO (2020).

**Bảng 4.** Tình hình giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bà Rịa trong giai đoạn 2016 - 2019

Năm	Giải quyết đúng hạn		Giải quyết chậm hơn so với quy định		Chưa giải quyết		Tổng số (Hồ sơ)
	Số lượng (Hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (Hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (Hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	
2016	1.826	79,84	359	15,70	102	4,46	2.287
2017	2.195	85,74	279	10,90	86	3,36	2.560
2018	3.268	91,28	205	5,73	107	2,99	3.580
2019	5.253	95,03	185	3,35	90	1,63	5.528
Tổng	12.542	89,87	1.028	7,37	385	2,76	13.955

Nguồn: BRCPA (2020).

trọng phần lớn trong tổng diện tích đất chuyển nhượng trên địa bàn thành phố Bà Rịa. Trong năm 2019, chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa các cá nhân, hộ gia đình có sự gia tăng đột biến so với các năm trước là do thành phố có chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất và phát triển một số dự án đô thị.

Qua Bảng 3 cho thấy, việc chuyển nhượng QSDĐ có sự phân hóa rõ rệt theo khu vực. Trong đó, phân khúc đất khu vực trung tâm thành phố chiếm phần lớn hồ sơ và diện tích chuyển nhượng, phân khúc đất ngoài khu vực vùng trung tâm (vùng giáp ranh trung tâm và nông thôn) chiếm tỉ lệ nhỏ hơn nhiều so với khu vực trung tâm.

**3.2. Tình hình giải quyết thủ tục chuyển nhượng QSDĐ**

Bảng 4 cho thấy, tình hình giải quyết thủ tục chuyển nhượng QSDĐ ngày càng có những chuyển biến tích cực, tỉ lệ hồ sơ giải quyết đúng hạn trong tổng số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ của thành phố tăng dần qua các năm, đạt trung bình 83,7%/năm. Tuy nhiên, số hồ sơ giải quyết chậm hơn so với quy định và chưa giải quyết do phát sinh thủ tục vẫn chiếm tỷ lệ 10%.

**3.3. Tình hình nộp ngân sách từ hoạt động chuyển nhượng QSDĐ**

Bảng 5 cho thấy, các khoản thu từ thuế thu nhập, phí, lệ phí trước bạ, phí hồ sơ, phí địa chính từ hoạt động chuyển nhượng QSDĐ của thành phố từ năm 2016 đến năm 2019 liên tục tăng. Trong đó, năm 2019 có tổng kinh phí thu được là lớn nhất so với các năm.

**Bảng 5.** Tổng hợp nguồn thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Bà Rịa trong giai đoạn 2016-2019

Năm	Số lượng (Hồ sơ)	Số tiền (triệu đồng)
2016	2.287	2.633,25
2017	2.560	3.777,34
2018	3.580	4.879,82
2019	5.528	5.382,90
Tổng	13.955	16.428,35

Nguồn: BRBLRO (2020).

**3.4. Đánh giá của hộ gia đình, cá nhân về việc thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ tại thành phố Bà Rịa**

**3.4.1. Đánh giá về tiếp cận thông tin và các quy định liên quan**

Bảng 6 cho thấy, hầu hết người sử dụng đất tiếp cận được thông tin về chuyển nhượng QSDĐ, tuy nhiên còn 15% người cho rằng khó tiếp cận các thông tin. Người sử dụng đất xác nhận tiếp cận thông tin chủ yếu qua cán bộ tiếp nhận hồ sơ và bảng niêm yết TTHC tại bộ phận một cửa, các kênh truyền thông như đài phát thanh truyền hình, cổng thông tin điện tử. Về TTHC, đa số cho rằng TTHC dễ thực hiện, tuy nhiên còn hơn 13% cho rằng còn khó khăn trong việc thực hiện các TTHC. Một số người dân xác nhận họ phải đi lại ít nhất 3 lần mới giải quyết xong một giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, trong khi đó họ phải di chuyển khoảng cách từ 35 - 40 km. Về quy định tình trạng pháp lý của hồ sơ thửa đất, đa số người dân đánh giá phù hợp, tuy nhiên vẫn còn hơn 16% xác nhận còn phức tạp và khó khăn cho chuẩn bị đầy đủ hồ sơ. Đa số người dân ở vùng nông thôn gặp khó khăn về tình trạng pháp lý thửa đất tham gia chuyển nhượng QSDĐ, lý do chủ yếu là lịch sử thửa đất chưa rõ ràng và đảm bảo tính pháp lý. Quy định về thuế, lệ phí chuyển nhượng, hơn 22% người tham gia phỏng vấn cho rằng còn chồng chéo và chi phí cao. Người sử dụng đất ở các phường Trung tâm chủ yếu không hài lòng về mức thu thuế thu nhập từ chuyển nhượng QSDĐ của nhà nước, trong khi người sử dụng đất ở khu vực nông thôn lại không hài lòng về mức lệ phí trước bạ trên diện tích thửa đất chuyển nhượng.

**3.4.2. Đánh giá về chất lượng dịch vụ hành chính công**

Kết quả Bảng 7 cho thấy, đa số người dân (hơn 76% người tham gia phỏng vấn) đánh giá cao về chất lượng dịch vụ hành chính công trong việc giải quyết thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, TTHC công vẫn còn nhiều hạn chế như giải quyết thủ tục không đúng hạn, tinh thần phục vụ chưa chu đáo, do đó hơn 23% người dân chưa hài lòng về dịch vụ. Phỏng vấn sâu cho thấy, nhiều người dân phản ánh còn tình trạng CBCM câu gắt, hách dịch, không giải thích cho họ những khúc mắc theo thẩm quyền mà đùn đẩy cho bộ phận, cá nhân khác. Nhiều người dân cho rằng về chuyên môn, nghiệp vụ CBCM cơ bản đáp ứng

vị trí công tác nhưng về kỹ năng nghề nghiệp thì nhiều vị trí CBCM còn yếu kém, nhất là các kỹ năng tiếp cận dân (kỹ năng thuyết trình, giải thích cho người dân), kỹ năng phối hợp công việc.

### 3.5. Kết quả khảo sát quan điểm của các cá nhân, tổ chức kinh doanh BDS

Qua khảo sát 25 cá nhân, tổ chức kinh doanh BDS cho thấy, 37,1% người được hỏi lại cho rằng cơ chế giá và các quy định tài chính mới là khó khăn rào cản chính, có 20% người được hỏi cho rằng thể chế, TTHC hiện nay đang là khó khăn trở ngại lớn nhất cho hoạt động chuyển nhượng QSDĐ nói riêng và phát triển thị trường BDS nói chung trên địa bàn thành phố; 17,1% số người được hỏi cho rằng vốn đầu tư phát triển thị trường BDS đang kìm hãm sự phát triển thị trường BDS của thành phố, do đó ảnh hưởng lớn tới hoạt động chuyển nhượng QSDĐ; và có 11,4% cho rằng có khó khăn trong tiếp cận thông tin về BDS.

Về mức độ phù hợp giữa giá đất nhà nước quy định với giá đất người dân đang chuyển quyền sử dụng trên thị trường BDS, có 82,9% người được khảo sát cho rằng giá đất do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định những năm gần đây là chưa phù hợp với giá thực tế chuyển nhượng trên thị trường vì thường thấp hơn giá đất trên thị trường, chỉ có 17,1% cho rằng mức giá mà UBND tỉnh quy định là tương đối phù hợp.

Về quy định về quy trình hồ sơ TTHC trong chuyển nhượng QSDĐ, có 42,9% người tham gia khảo sát đánh giá quy trình hồ sơ giải quyết TTHC về chuyển nhượng QSDĐ đất ở thành phố Bà Rịa hiện nay so với các địa phương khác là bình thường, tuy nhiên vẫn còn có tới 31,4% người tham gia khảo sát cho rằng TTHC trong chuyển nhượng QSDĐ hiện nay là tương đối rườm rà, phức tạp vì nhiều nội dung trong thủ tục yêu cầu nhiều giấy tờ khác nhau, do đó chưa tạo điều kiện thuận lợi cho người dân khi thực hiện chuyển nhượng QSDĐ.

### 3.6. Kết quả khảo sát CBCM trong thực hiện nhiệm vụ chuyên môn liên quan tới hoạt động chuyển nhượng QSDĐ

Qua Bảng 8 cho thấy, đa số CBCM đánh giá cao về khung thời gian để giải quyết các TTHC, trình độ chuyên môn của CBCM, khả năng phối hợp với đồng nghiệp, và mức độ quan tâm chỉ đạo

**Bảng 6.** Kết quả đánh giá của người dân về thực hiện các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ<sup>1</sup>

Nội dung điều tra	Tiêu chí đánh giá	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1. Khả năng tiếp cận thông tin về chuyển nhượng QSDĐ	Dễ dàng tiếp cận	68	85,0
	Khó tiếp cận	12	15,0
2. Về TTHC	Đơn giản, dễ thực hiện	69	86,3
	Rườm rà, phức tạp, chồng chéo	11	13,7
3. Quy định về tình trạng pháp lý thửa đất	Phù hợp	67	83,7
	Gây khó khăn cho chuẩn bị hồ sơ	13	16,3
4. Quy định về quy trình hồ sơ	Thuận lợi, tiết kiệm thời gian	56	70,0
	Phức tạp, đi lại nhiều lần	24	30,0
5. Quy định về tài chính (thuế, phí, lệ phí chuyển nhượng)	Phù hợp	62	77,5
	Chồng chéo và chi phí cao	18	22,5

QSDĐ: Quyền sử dụng đất; TTHC: Thủ tục hành chính.  
<sup>1</sup>Tổng hợp từ số liệu điều tra phỏng vấn năm 2020.

**Bảng 7.** Tổng hợp ý kiến của người dân về chất lượng dịch vụ công chuyển nhượng QSDĐ<sup>1</sup>

Nội dung điều tra	Tiêu chí đánh giá	Số lượng (người)	Tỉ lệ (%)
1. Về thời gian giải quyết TTHC so với phiếu hẹn	Đúng hẹn	71	88,75
	Không đúng hẹn	9	11,25
2. Tinh thần, thái độ phục vụ của CBCM	Chu đáo, nhiệt tình	63	78,75
	Chưa chu đáo, không nhiệt tình	17	21,25
3. Năng lực của CBCM	Năng lực tốt	62	77,50
	Năng lực chưa tốt	18	22,50
4. Mức độ hài lòng của người dân về dịch vụ hành chính công	Hài lòng	61	76,25
	Chưa hài lòng	19	23,75

QSDĐ: Quyền sử dụng đất; CBCM: Cán bộ chuyên môn; TTHC: Thủ tục hành chính.

<sup>1</sup>Tổng hợp từ số liệu điều tra phỏng vấn năm 2020.

của lãnh đạo các đơn vị liên quan. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều CBCM cho rằng thủ tục pháp lý còn chồng chéo vì ngoài những giấy tờ quy định trong bộ thủ tục hành theo luật đất đai thì còn phải tuân thủ các quy định của luật khác. Ví dụ như khi chuyển QSDĐ thì nộp tiền thuế thu nhập cá nhân, nhưng trên phần mềm của chi cục thuế chỉ cập nhật được số chứng minh nhân dân, chưa cập nhật số căn cước công dân, nên yêu cầu người dân cung cấp số chứng minh nhân dân (CMND) cũ, gây khó khăn việc thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ. Ngoài ra, việc đào tạo cán bộ chưa đáp ứng nhu cầu, trang thiết bị phục vụ các hoạt động chưa đáp ứng đầy đủ về số lượng và chất lượng. Khó khăn trong giải quyết các TTHC còn liên quan đến tính hợp tác của người dân khi tham gia giải quyết các thủ tục. Trên thực tế người dân còn khá thụ động, trông chờ và chưa có ý thức tự giác khi làm các TTHC liên quan tới chuyển nhượng QSDĐ, điều này dẫn đến tình trạng nhiều hồ sơ người dân nộp lần đầu không đủ điều kiện giải quyết khiến họ phải bổ sung và đi lại nhiều lần mất nhiều thời gian cho cả phía CBCM và người dân. Đánh giá chung về mức độ hài lòng của CBCM ở vị trí việc làm của mình, có 62% hài lòng và 38% chưa hài lòng, đây là mức độ chưa hài lòng khá cao. Lý do là do chế độ chính sách cho CBCM chưa đáp ứng về tiền lương, chế độ phụ cấp công vụ còn thấp, thậm chí nhiều vị trí phải làm thêm giờ nhưng lại không có các khoản chi trả cho việc làm thêm giờ.

#### 4. Thảo Luận

Nghiên cứu cho thấy, công tác thực hiện giải quyết các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ tại thành phố Bà Rịa đã có nhiều chuyển biến tích cực như TTHC được đơn giản hóa, hiệu quả giải quyết các hồ sơ khá cao, năng lực CBCM được nâng cao, thái độ phục vụ chu đáo hơn, và tiếp cận thông tin về TTHC dễ dàng hơn. Kết quả này cũng được phát hiện tại các nghiên cứu về chuyển nhượng QSDĐ ở các địa phương khác ở Việt Nam như nghiên cứu của Phan & Nguyen (2016) tại huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên; Tran & ctv. (2021) tại huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk; Nguyen & ctv. (2022) tại quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Tuy nhiên, công tác giải quyết các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ vẫn còn nhiều khó khăn, hạn chế như: (1) vẫn còn tình trạng hồ sơ giải quyết chậm so với thời gian quy định; (2) việc

**Bảng 8.** Kết quả đánh giá của cán bộ chuyên môn về hoạt động chuyên nhượng QSDĐ<sup>1</sup>

Nội dung điều tra	Triển chỉ đánh giá	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1. Khung thời gian cho việc giải quyết TTHC	Thời gian gấp, khó thực hiện	5	10
	Đáp ứng thời gian	45	90
2. Thủ tục pháp lý, hành chính	Phức tạp, chồng chéo	15	30
	Thuận lợi	35	70
3. Mức độ đào tạo bồi dưỡng của đơn vị với CBCM	Chưa đáp ứng	15	30
	Đáp ứng nhu cầu	35	70
4. Mức độ đáp ứng của trang thiết bị	Đáp ứng	24	48
	Chưa đáp ứng	26	52
5. Kỹ năng và khả năng phối hợp của đồng nghiệp	Đủ trình độ chuyên môn, có thể phối hợp tốt	39	78
	Năng lực chưa đáp ứng	11	22
6. Mức độ quan tâm của lãnh đạo các đơn vị	Quan tâm chỉ đạo	42	84
	Chưa thực sự quan tâm	8	16
7. Tinh tự giác và mức độ hợp tác của người dân	Chủ động, tự giác	25	50
	Còn thụ động	25	50
8. Mức độ hài lòng của CBCM trong công việc	Hài lòng	31	62
	Chưa hài lòng	19	38

QSDĐ: Quyền sử dụng đất; CBCM: Cán bộ chuyên môn; TTHC: Thủ tục hành chính.

<sup>1</sup>Tổng hợp từ số liệu điều tra phỏng vấn năm 2020.



cấp giấy chứng nhận QSDĐ còn chậm và chưa đáp ứng được như cầu của người sử dụng đất; (3) chất lượng dịch vụ công vẫn còn hạn chế; (4) người dân vẫn còn phải đi làm nhiều lần trong khi làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, nhất là các thủ tục liên quan đến nghĩa vụ tài chính; (5) việc công khai các TTHC, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất còn hạn chế và tính hình thức; (6) các quy định về tài chính đất đai, giá đất, quy định về hồ sơ pháp lý thửa đất còn phức tạp, chưa phù hợp, gây ra nhiều khó khăn cho việc chuẩn bị hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của người dân. Những khó khăn này cũng diễn ra phổ biến tại nhiều địa phương ở Việt Nam như: Thái Nguyên (Phan & Nguyen, 2016); Lâm Đồng (Tran & ctv., 2020); Đắk Lắk (Tran & ctv., 2021) và Đà Nẵng (Nguyen & ctv., 2022).

Qua nghiên cứu cho thấy, cần có nhiều giải pháp đồng bộ để khắc phục những khó khăn và hạn chế của công tác chuyển nhượng QSDĐ tại thành phố Bà Rịa như sau:

- Nâng cao năng lực của cán bộ quản lý đất đai, đặc biệt là cán bộ phường xã.

- Tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai tới người dân, đặc biệt giúp người dân hiểu biết đầy đủ về các quy định liên quan tới quyền và nghĩa vụ công dân trong chuyển nhượng QSDĐ.

- Cần tiếp tục thực hiện cải cách TTHC về công tác chuyển nhượng QSDĐ để người dân thực hiện được thuận tiện, nhanh chóng.

- Tăng nguồn chi ngân sách nhà nước cho công tác quản lý đất đai.

- Đổi mới hệ thống máy móc trang thiết bị tại các trạm quan trắc, đo đạc dữ liệu địa chính, thống nhất phương án lập hồ sơ địa chính, quản lý hệ thống phần mềm phục vụ cho công tác tra cứu thông tin, trích lục hồ sơ, quản lý trên quy hoạch với 100% diện tích đất trên địa bàn thành phố Bà Rịa.

## 5. Kết Luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy rằng, trong giai đoạn 2016 - 2019, số lượng hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ đã tăng mạnh và TTHC về chuyển nhượng QSDĐ đã được cải thiện về chất lượng và thái độ phục vụ. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế cần được khắc phục, bao gồm việc giải quyết hồ sơ chậm hơn thời gian quy định, cấp giấy chứng nhận QSDĐ chậm, chất lượng dịch vụ công chưa cao, và người dân vẫn phải di chuyển

nhiều lần khi làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, đặc biệt là khi liên quan đến nghĩa vụ tài chính. Các quy định về tài chính đất đai, giá đất và hồ sơ pháp lý thửa đất cũng còn phức tạp và không phù hợp, gây ra nhiều khó khăn cho việc chuẩn bị hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của người dân. Thêm vào đó, tình trạng nhũng nhịu và phiền hà cho người dân khi thực hiện TTHC cũng diễn ra thường xuyên. Trong tương lai, số lượng hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ ở thành phố Bà Rịa dự kiến sẽ tiếp tục tăng mạnh. Vì vậy, thành phố cần triển khai các giải pháp đồng bộ về pháp lý, quy định TTHC, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ, nâng cấp trang thiết bị và cơ sở vật chất, và tăng cường việc giám sát để đảm bảo hiệu quả cao trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Các nghiên cứu tiếp theo nên mở rộng quy mô đánh giá, đối tượng khảo sát và hình thức chuyển quyền sử dụng đất khác nhằm phản ánh bức tranh tổng thể hơn về công tác chuyển quyền tại thành phố Bà Rịa nói riêng và toàn quốc nói chung. Từ đó, có thể đưa ra các gợi ý chính sách về quản lý việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất một cách tốt hơn và hiệu quả hơn.

## Lời Cam Đoan

Chúng tôi cam đoan bài báo do nhóm tác giả thực hiện và không có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa các tác giả.

## Lời Cảm Ơn

Nhóm tác giả xin chân thành cảm ơn Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Trung tâm hành chính công thành phố Bà Rịa đã tạo điều kiện để chúng tôi thực hiện nghiên cứu.

## Tài Liệu Tham Khảo (References)

- BRBLRO (Ba Ria City Branch of Land Registration Office). (2020). *Summary of the transfer of land use rights in Ba Ria city in the period 2016-2019* (research report). Ba Ria City Branch of Land Registration Office, Ba Ria - Vung Tau, Vietnam.
- BRCPA (Ba Ria City Center of Public Administration). (2020). *Summary of revenue from the transfer of land use rights in Ba Ria city* (research report). Ba Ria City Center of Public Administration, Ba Ria - Vung Tau, Vietnam.
- BRDFP (Ba Ria City Department of Finance and Planning). (2020). *Report of income from the transfer of*

- land use rights* (research report). Ba Ria City Department of Finance and Planning, Ba Ria - Vung Tau, Vietnam.
- BRDONRE (Ba Ria City Department of Natural Resources and Environment). (2019). *Report on the results of the implementation of the settlement of administrative procedures in the land field of Ba Ria city in 2019* (research report). Ba Ria City Department of Natural Resources and Environment, Ba Ria - Vung Tau, Vietnam.
- Do, C. V. (2008). Land use rights donation and granting: practice and existing problem. *People's Court Journal* 3, 30.
- Ho, K., & Le, L. T. (2013). Evaluation of the implementation of land use rights in Dong Hoi city, Quang Binh province. *Hue University Journal of Science: Social Sciences and Humanities* 82(4). <https://doi.org/10.26459/hujos-ssh.v82i4.3480>.
- MONRE (Ministry of Natural Resources and Environment). (2022). Report on assessment of the implementation of the 2013 Land Law and orientation to amending the Land Law. Retrieved January 5, 2023 from, <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Lists/ChiDaoDieuHanh/Attachments/3532/3.%20B%C3%A1o%20c%C3%A1o%20s%E1%BB%91%2085.pdf>
- Nguyen, N. B., Nguyen, N. H., Tran, H. Q., Tran, P. T., & Ho, H. V. (2022). Evaluation of the transfer of land use rights in the inter-dimensional district, Da Nang city. *Journal of Soil Science* (67), 105-111.
- Phan, H. T. T., & Nguyen, D. V. (2016). Assessment of the transfer of land use rights in Pho Yen district, Thai Nguyen province. *Vietnam Journal of Agricultural Science* 14(6), 900-906.
- Stephanie, E. (2003). *Slovin's formula sampling techniques*. New York, USA: Houghton-Mifflin.
- Tran, D. T., Dinh, T. T. M., Le, B. T., Nguyen, H. T., & Cu, H. T. (2020). Results of the transfer and donation of land use rights of households and individuals in Duc Trong district, Lam Dong province. *Journal of Agricultural Science and Technology, Hue University of Agriculture and Forestry* 4(2), 1833-1841. <https://doi.org/10.46826/huaf-jasat.v4n2y2020.435>.
- Tran, D. T., Dong, K. C., & Nguyen, H. T. (2018). Evaluation of the implementation of the transfer and mortgage of land use rights of households and individuals in Bien Hoa city, Dong Nai province. *Hue University of Agriculture and Forestry Journal of Agricultural Science and Technology*, 2(3), 873-880. <https://doi.org/10.46826/huaf-jasat.v2n3y2018.188>.
- Tran, T. T. A., Nguyen, C. T., & Nguyen, B. V. (2021). Actual situation of transferring land use rights of households and individuals in Krong Pak district, Dak Lak province. *Science Journal of Hue University: Agriculture and Rural Development*, 130(3A), 163-178. <https://doi.org/10.26459/hueunijard.v130i3A.5965>.