

**BAN BIÊN TẬP TẠP CHÍ NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN**

STT	Họ tên	Đơn vị	Nhiệm vụ
1	<b>Thành viên trong nước</b>		
1	Chở Minh Tăng	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Tổng biên tập
2	Nguyễn Đình Phú	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Biên tập viên
3	Lê Đình Đôn	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Biên tập viên
4	Lê Quốc Tuấn	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Biên tập viên
5	Nguyễn Bách Đăng	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Biên tập viên
6	Nguyễn Huy Hiếu	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Biên tập viên
7	Phạm Tài Hoàn	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Biên tập viên
8	Nguyễn Phú Hòa	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Biên tập viên
9	Võ Thị Trạ An	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Biên tập viên
10	Tăng Thị Kim Hồng	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Biên tập viên
11	<b>Thành viên nước ngoài</b>		
11	Tô Phúc Tường	Nguyên chuyên gia IRRI, Việt Nam	Biên tập viên
12	Peymanh Sami	Asian Institute of Technology, Thái Lan	Biên tập viên
13	Tsai-Tsai Lin	National Taiwan University, Đài Loan	Biên tập viên
14	Glenn M. Young	University of California, Davis, Mỹ	Biên tập viên
15	Saravah Saravahina	University of California, Irvine, Mỹ	Biên tập viên
16	Karloua Ruon	Ghent University, Bỉ	Biên tập viên
17	Vanessa Louder	Lyon University, Pháp	Biên tập viên
18	Wayne L. Brydon	The University of Queensland, Úc	Biên tập viên
19	Jitender Singh	Sardar Vallabhbhai Patel University of Agriculture and Technology, Ấn Độ	Biên tập viên
20	Kevia Fitzmaurice	University of Arizona, Mỹ	Biên tập viên
21	Cyril Marchand	University of New-Caledonia, Pháp	Biên tập viên
22	Koichiro Shimizu	University of Miyazaki, Nhật Bản	Biên tập viên
23	Kaunari Traj	Saga University, Nhật Bản	Biên tập viên
24	Secoramanani Subramaniam	Universiti Sains Malaysia, Malaysia	Biên tập viên
25	Thomas L. Root	University of California, Davis, Mỹ	Biên tập viên
26	John E. Hill	University of California, Davis, Mỹ	Biên tập viên

**BAN THƯ KÝ TẠP CHÍ NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN**

STT	Họ tên	Đơn vị	Nhiệm vụ
1	Nguyễn Thị Thương	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Trưởng ban thư ký
2	Trương Quang Bình	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Trưởng ban trị sự
3	Huyền Phương Long	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Thành viên
4	Đông Minh Phương	Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	Thành viên
<b>Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển</b>		<b>Ban soạn</b>	
Giấy phép xuất bản		Trường Đại học Nông Lâm TP.HCM	
067/GP-BTTTT-24/12/2002		Khu phố 6, Phường Linh Trung, TP. Thủ Đức, TP.HCM	
175/GP-BTTTT-20/04/2018		Điện thoại: (028)97240670	
		Email: jad@hcmuaf.edu.vn	

**MỤC LỤC (CONTENT)**

- 1 **Môi trường và Tài nguyên (Environmental and Natural Resources)**  
Evaluation of the transfer of land use rights in Ba Ria city, Ba Ria - Vung Tau province  
*Ty H. Pham & Ngan T. K. Le*
- Đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu  
*Phạm Hữu Ty & Lê Thị Kim Ngân*
- 11 **Nông học, Lâm nghiệp (Agronomy and Forestry)**  
Investigation of current status and disease progress of browning on "Thái" jackfruit (*Artocarpus heterophyllus* Lam.) in Tien Giang province  
*Ha T. N. Vu & Van T. C. Nguyen*
- Điều tra hiện trạng và diễn biến bệnh đốm nâu trên cây mít Thái (*Artocarpus heterophyllus* Lam.) tại tỉnh Tiền Giang  
*Vũ Thị Ngọc Hà & Nguyễn Thị Cẩm Vân*
- 77 **Effects of substrates and cultivars on growth, yield and flower quality of potted *Eustoma grandiflorum* (Baf.) Shumers in Ho Chi Minh City**  
*Thanh Q. Nguyen & Ngan H. T. Le*
- Ảnh hưởng giá thể và giống đến sinh trưởng, năng suất và chất lượng hoa cắt cành (*Eustoma grandiflorum* (Baf.) Shumers) trồng chậu tại Thành phố Hồ Chí Minh  
*Nguyễn Quốc Thành & Lê Thị Hồng Ngọc*
- Chăn nuôi, Thú y, Thủy sản (Animal Sciences, Veterinary Medicine and Aquaculture)**
- 72 **Investigation of uterine microbiota in postpartum dairy cows and herd environments by quantitative PCR technique**  
*Thương T. Nguyen, Nhan T. M. Nguyen, Tu T. M. Tran, & Tuan P. V. A. Vu*
- Khảo sát hệ vi sinh vật trong tử cung bò sữa sau sinh và môi trường chuồng nuôi bằng kỹ thuật PCR định lượng  
*Nguyễn Thị Thương, Nguyễn Thị Mỹ Nhân, Trần Thị Minh Tú & Võ Phương Vũ Anh Tuấn*
- 72 **Investigation of symptoms and lesions of childrens infected with *Escheria* species at low infectious doses**  
*Dang T. Ha, Nu T. Tran, Trung T. T. Tran, Hong H. S. Pham, Thuy T. Nguyen, Phung D. Lu, & Hoa T. Nguyen*
- Nghiên cứu đặc điểm bệnh lý lâm sàng của trẻ bị bệnh tiêu chảy do *Escheria* spp. ở liều gây nhiễm thấp  
*Hà Thị Dung, Trần Thị Ngọc, Trần Thị Thu Trang, Phạm Hồng Sơn Hùng, Nguyễn Thị Thuý, Lê Đình Phùng & Nguyễn Thị Hoa*

- 77 **Công nghệ thực phẩm (Food Science and Technology)**  
Flavonoid extraction from Soy seed (*Chromolaena odorata*) for the development of a wound-healing gel with antimicrobial properties  
*Nhung T. H. Tran, Linh Q. Phan, Y.N. N. Nguyen, Minh C. Nguyen, & Anh T. Vu*
- Nghiên cứu trích ly flavonoid từ cây cỏ lác (*Chromolaena odorata*) để phát triển gel hỗ trợ - sát khuẩn vết thương  
*Trần Thị Ngọc Nhung, Phan Quang Linh, Nguyễn Ngọc Như Ý, Nguyễn Công Minh & Vũ Thúy Anh*

## 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, Ho Chi Minh University, Thu Thiem Hoa, 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 Hoa Ty

Email:

phamhoaty@uafo.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 procedure 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 steps required to complete procedures, limited and formulated 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 ảnh hưởng 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 Địa Nghiệp và Môi Trường Thành Phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

### THÔNG TIN BÀI BÁO

Hải báo khoa học

Năng nhận: 14/02/2023

Ngày chỉnh sửa: 17/04/2023

Ngày chấp nhận: 19/04/2023

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:

phanhuuty@huel.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, các bộ chuyển nhượng, có nhiệm vụ (ổ chức) tham gia hình thành hệ thống văn bản địa bạ 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, thời gian hành chính về chuyển nhượng QSDĐ đã được cải thiện về chất lượng và thời hạn giải quyết. Tuy nhiên, vẫn nhiều hạn chế của hiện thực trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như giải quyết hồ sơ chậm, cấp chứng nhận chậm, dịch vụ công chưa tốt, phân bổ chuyển nhượng lần 2 hoàn tất thời hạn, thông tin công khai còn hạn chế và mạng lưới hình thức hành chính những năm, quy trình từ trước đó dựa vào hồ sơ pháp lý thừa 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 33.292,48 nghìn ha. Quá trình giải quyết, 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, Hà Tĩnh, Lâm

Đông, Đồng Nai, Đắk Lắk, Quảng Bình và Thừa Nguyên (Đo, 2008; Hồ, 2013; Truật & c.v., 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 cũng ngày phát triển kết theo nhu cầu sử dụng đất ở, đất để sản xuất, kinh doanh ngày càng sôi động. Đồng thời nhận cơ hội và thuận tiện 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 tình hình quá trình quản lý hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân (BRDONRE, 2019).

Đã đã, mục tiêu của nghiên cứu đánh giá được tính trung chuyên nhượng QSDĐ tại Thành phố Hồ Chí Minh 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

- Phương vấn trực tiếp các Sở chứng nhận (CBCM) tham gia quản lý, điều hành hoạt động tư 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, 10 công chức địa chính xã, phường, 2 lãnh đạo thành phố, 2 CBCM công tác tại cơ quan Thủ thành phố.

- Phương 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 sẽ được đất được phỏng vấn tại khu vực nghiên cứu được tính theo công thức (tính số lượng mẫu phỏng vấn Slovic (Slovic, 2003) như sau:

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

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 Slovic tính được số lượng mẫu của phỏng vấn là 100 mẫu đất với hộ gia đình, cá nhân tham gia thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, sau khi phỏng vấn xong số lượng phần hẹp lại là 80 phần đều trả. Nội dung phỏng vấn chủ yếu tập trung vào hoạt động công khai thủ tục hành chính (TTHC), nhận thức và tình chi động tự giác của người dân

hà cơ như câu giải quyết TTHC, trình độ năng lực của CBCM giải quyết TTHC, tính thuận thủ 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.

- Phương 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. Đồ thị sau khi xử lý được phân tích thống kê mô tả để phân tích 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	981.885,17
2017	2.590	1.077.123,92
2018	3.580	1.333.471,08
2019	5.578	1.467.084,85
Tổng	14.035	4.859.564,71

Nguồn: (ĐƠN LẬP) (2020)

Qua Bảng 1 cho thấy, số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng cơ sở lượng 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 sát đất trong giai đoạn này khi niềm của người dân dần từ đất đai tăng lên cao.

Qua Bảng 2 cho thấy, đất nền nông nghiệp (chủ yếu là đất 0) 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 (hộ sơ)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hộ sơ)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
2016	1.802	78,79	701.700,39	80,84	486	21,21	188.089,08	10,16
2017	2.041	79,73	809.753,74	77,04	519	20,27	217.609,58	22,07
2018	2.742	76,59	1.104.416,84	82,60	838	23,41	292.064,24	17,40
2019	4.158	75,22	1.119.154,68	78,28	1.370	24,78	347.030,16	23,72
Tổng	10.743	76,98	3.853.821,69	79,30	3.212	23,02	1.095.743,05	20,70

Nguồn: UBND TP. Bà Rịa

**Bảng 3.** Tỷ lệ hình thức liên 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 (hộ sơ)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hộ sơ)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
2016	1.756	70,78	762.971,75	77,70	531	21,22	218.913,72	21,30
2017	1.980	77,34	870.060,104	80,78	580	22,66	207.000,21	19,22
2018	2.606	72,79	1.070.700,34	80,74	974	27,21	290.767,74	19,26
2019	4.003	72,41	1.200.000,90	82,45	1.526	27,59	257.088,80	17,52
Tổng	10.345	74,17	3.919.731,18	80,66	3.610	25,83	999.835,53	19,34

Nguồn: UBND TP. Bà Rịa

**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						Tổng số (Hộ sơ)
	Giải quyết đúng hạn		vượt quy định		Chưa giải quyết		
	Số lượng (Hộ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (Hộ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (Hộ sơ)	Tỷ lệ (%)	
2016	1.826	79,84	359	15,70	102	4,46	2.287
2017	2.196	85,74	270	10,90	85	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	80	1,63	5.528
Tổng	12.542	89,87	1.029	7,37	385	2,76	13.956

Nguồn: UBND TP. Bà Rịa

Trong phần lớn trong tổng diện tích đất chuyển nhượng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm 2019, chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa các cá nhân, hộ gia đình và 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, phần khác đất ngoài khu vực trung tâm (Vùng giáp vành trung tâm và vùng ven) chiếm tỷ 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, tỷ 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 81,7%, 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 hình 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 Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2016-2019

Năm	Số người (Hộ) sơ	Số tiền (trillion đồng)
2016	2.287	2.633,25
2017	2.500	3.777,34
2018	3.580	4.879,62
2019	5.528	5.282,90
Tổng	11.955	16.473,15

Nguồn: (HESMUR) (2020).

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

**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 chưa từng tiếp cận các thông tin. Người sử dụng đất xác nhận tiếp cận thông tin chủ yếu qua các bộ tiếp nhận hồ sơ và bằng nhiều yếu 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 15% 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 đi chuyển khoảng cách từ 35 - 40 km. Về quy định tính trung pháp lý của hồ sơ thừa kế, đa số người dân đánh giá phù hợp, tuy nhiên vẫn còn hơn 10% 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 thừa kế thừa gia chuyển nhượng QSDĐ, lý do chủ yếu là lịch sử thừa kế chưa rõ ràng và chưa hoàn chỉnh pháp lý. Quy định về thuế, lệ phí chuyển nhượng, hơn 27% 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 thừa kế 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 70% 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, tình thần phục vụ chưa chu đáo, do đó hơn 25% người dân chưa hài lòng về dịch vụ. Phỏng vấn sâu cho thấy, nhiều người dân (phần lớn còn tình trạng CBCM cấp gia, bậc dịch), không giải thích cho họ những khía cạnh theo thẩm quyền mà đầu đuôi cho bộ phận, cá nhân khác. Nhiều người dân cho rằng về chuyển nhượng, 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 xúc dân (kỹ năng thuyết trình, giải thích cho người dân), kỹ năng phối hợp công việc.

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

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

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 BĐS, 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 QSDD, có 42,9% người tham gia khảo sát đánh giá quy trình hồ sơ giải quyết TTHC về chuyển nhượng QSD 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 QSDD 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 QSDD.

### 3.4. Kết quả khảo sát CBCM trong thực tiễn nhiệm vụ chuyên môn liên quan tới hoạt động chuyển nhượng QSDD

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, kỹ năng phối hợp với đồng nghiệp, và mức độ quan tâm chỉ đạo

Biểu 8: Kết quả đánh giá của chủ người dân về việc thực hiện các tiêu chí chuyển nhượng QSDD

Nơi được đánh giá	Tỷ lệ đạt giá	Số lượng (người)	Tỉ lệ (%)
1. Khả năng tiếp xúc dân của công nhân viên chức công nhân viên chức QSDD	Đạt được tiếp xúc	69	85,9
	Khả năng kém	12	15,0
2. Về TTHC	Bình quân, dễ thực hiện	60	75,3
	Đơn giản và phức tạp, phức tạp chi tiết chi tiết	11	13,7
3. Quy định về thủ tục chuyển nhượng QSDD	Phức tạp	67	83,7
	Cơ chế khàn cho người dân mua bán	13	16,3
4. Quy định về quy trình hồ sơ	Đơn giản, dễ thực hiện	70	87,5
	Phức tạp, dễ thực hiện chi tiết	21	26,3
5. Quy định về tài chính (thuế, phí, lệ phí chuyển nhượng)	Phức tạp	62	77,5
	Chi phí cao, chi phí chi phí cao	18	22,5

Số 20 - Quản lý nhà nước và Phát triển Thị trường Bất động sản  
 Trường Đại học Ngoại Ngữ - TP. Hồ Chí Minh, năm 2020.

**Bảng 7.** Tổng hợp ý kiến của người dân về chất lượng dịch vụ công chuyên ngành QSDĐ

Nội dung điều tra	Thỏa chí (người)	Tỷ lệ (%)
1. Về chất lượng giải quyết TTTC so với phương tiện	71	66,75
2. Tính thảo, thoải mái phục vụ của CBCM	9	11,25
3. Năng lực tiếp nhận CBCM	63	74,75
4. Mức độ hài lòng của người dân về dịch vụ hành chính công	17	21,25
	62	77,50
	18	22,50
	61	76,25
	19	23,75

QSDĐ: Chuyên về đăng ký, cấp, lệ chuyển sổ; TTTC: Thủ tục hành chính; Phục vụ nhân dân

của lập dự án 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 chính luật đất đai thì còn phải nộp thủ tục lệ quy định của bất khác. Ví dụ như khi chuyển QSDĐ thì nộp tiền thuê thu nhập của bất hoặc phải nộp mã số thuế thu nhập nhập cư nhân, nhưng trên phần mềm của chủ cơ thể chỉ cập nhật được số chứng minh nhân dân, chưa nộp thuế số của nước công dân, tên yêu cầu người dân cũng cấp số chứng minh nhân dân (CMND) cũ, gây khó khăn việc thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ. Ngoài ra, việc đưa tạo cấu bộ đơn đáp ứng như cần, trong thiết bị phục vụ các hoạt động chưa đáp ứng đầy đủ về số lượng và chất lượng. Khi làm trong giải quyết các TTTC của liên quan đến tính hợp lệ của người dân khi tham gia giải quyết các thủ tục. Trên thực tế người dân của khá từ đồng, trong chờ và chưa có ý thức tự giác khi làm các TTTC liên quan và chuyển nhượng QSDĐ, điều này dẫn đến trên trong nhiều hồ sơ người dân nộp lần đầu không đủ điều kiện giải quyết khiến họ phải bỏ song và đi lại nhiều lần mất nhiều thời gian cho cả phía CBCM và người dân. Dịch vụ chung về mức độ hài lòng của CBCM ở vị trí vị trí 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 đãi ngộ sinh 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 chuyên ngành QSDĐ tại thành phố Bà Rịa đã có nhiều chuyển biến tích cực như TTTC được đơn giản hóa, hiệu quả giải quyết các hồ sơ khá cao, năng lực CBCM được nâng cao, thái độ phục vụ dân đạo hơn, và tiếp cận thông tin về TTTC dễ dàng hơn. Kết quả này cũng được phát hiện tại các nghiên cứu về chuyên ngành QSDĐ ở các địa phương khác ở Việt Nam như nghiên cứu của Phan & Nguyễn (2010) tại huyện Phú Yên, tỉnh Thái Nguyên; Trại & ctv. (2021) tại huyện Kế Sách, tỉnh Hải Lân; Nguyễn & ctv. (2022) tại quận Lưu Chiểu, thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, công tác giải quyết các thủ tục chuyên ngành QSDĐ vẫn còn nhiều bất khác, hạn chế như: (1) vẫn còn tình trạng hồ sơ giải quyết chậm trễ về thời gian quy định; (2) Việc

**Phần 8: Nội dung chính của câu hỏi bổ sung phải và loại động danh từ (Q200)**

Nội dung câu hỏi	Phần câu hỏi (H)	Số hàng (row)	Tỉ lệ (%)
1. Không phải câu hỏi về địa điểm (TTT)	There are two kids there	1	18
2. Phải trả đáp là hình thức	Đáp ứng hai phần	10	90
3. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Phần top, oblique, cho	13	29
4. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Thưa là	35	70
5. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Chưa đáp ứng	16	30
6. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Đáp ứng một số	25	70
7. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Đáp ứng	24	48
8. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Chưa đáp ứng	20	52
9. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Đã được bổ sung nội dung cho phần hỏi (H)	30	75
10. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Nhưng từ của câu hỏi	11	28
11. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Qua bài của đơn	12	31
12. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Chưa biết số đơn	6	15
13. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Chưa biết số đơn	25	50
14. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Chưa biết	25	50
15. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Chưa biết	31	62
16. Nội dung của bài động của đơn vị từ (CB/CM)	Chưa biết	19	48

Q100: câu hỏi về động từ: (TTT) và bổ sung phải (TTT) là từ loại danh từ  
 Q101: câu hỏi về từ loại của động từ (TTT) là từ loại danh từ

chợ bất động sản như 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 minh bạch; (6) các quy định về tài chính đất đai, giá đất, quỹ đất về hồ sơ pháp lý thừa đất còn phức tạp, chưa phù hợp, gây ra nhiều khó khăn cho việc chuyển 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 (Phạm & Nguyễn, 2016); Lào Cai (Trần & ctv., 2020); Đắk Lắk (Trần & ctv., 2021) và Đà Nẵng (Nguyễn & 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 Đà Nẵng như sau:

- Nâng cao năng lực của các bộ quản lý đất đai, đặc biệt là cán bộ phòng tài.
- 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.
- Chủ 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.
- Đối với hệ thống máy móc trang thiết bị tại các trạm quan trắc, đo đạc địa hình địa chính, thống nhất phương án kỹ 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 và DDM điện tích đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

### 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 đi 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 thừa 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, thời gian nhiều và phiền hà cho người dân khi tham biến TTHC cũng diễn ra thường xuyên. Trong tương lai, số lượng hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ ở thành phố Đà Nẵng 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 hiện quả cao trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Các nghiên cứu tiếp theo nên mở rộng quy mô thành phố, đối tượng khảo sát và hình thức chuyển quyền sử dụng đất khác nhau phân tích làm tranh cãi thể hiện về công tác chuyển quyền tại thành phố Đà Nẵng nói riêng và toàn quốc nói chung. Tóm lại, 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 Cảm Ơn

Chúng tôi cảm ơn hội đồng đánh giá nhân 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 Đà Nẵng - Vương Tấn, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Trung tâm hành chính công thành phố Đà Nẵng đã tạo điều kiện để chúng tôi thực hiện nghiên cứu.

### Tài Liệu Tham Khảo (References)

- ĐINH HUY (Da Nang City Branch of Land Registration Office). (2020). *Summary of the number of land use rights in Da Nang city in the period 2016-2019* (research report). Da Nang City Branch of Land Registration Office, Da Nang - Quang Nam, Vietnam.
- ĐINH HUY (Da Nang City Center of Public Administration). (2020). *Summary of revenue from the transfer of land use rights in Da Nang city* (research report). Da Nang City Center of Public Administration, Da Nang - Quang Nam, Vietnam.
- ĐINH HUY (Da Nang City Department of Finance and Planning). (2020). *Report of income from land transfer of*

- Land use rights research report*. Da Nang City Department of Finance and Planning, Da Nang - Quang Nam, Vietnam.
- ĐIỀUƠNHC (Da Nang City Department of Natural Resources and Environment). (2019). *Report on the results of the implementation of the mechanism of administrative procedures in the land field of Da Nang city in 2019* (research report). Da Nang City Department of Natural Resources and Environment, Da Nang - Quang Nam, Vietnam.
- Đo, C. V. (2008). Land use rights donation and granting: principles and existing problems. *People's Court Journal*, 3, 20.
- Đo, K., & Lê, L. T. (2010). 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(1), <http://doi.org/10.26459/hjss-uh.092010.0101>.
- MONRE (Ministry of Natural Resources and Environment). (2022). *Report on assessment of the implementation of the 2013 Land Law and orientation to upgrading the Land Law. (Tài liệu xây dựng sáng kiến thực hiện và đề án chỉ đạo cấp Bộ)*. Retrieved from <https://...>
- Nguyen, N. H., 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*, (07), 108-111.
- Phan, H. T. T., & Nguyen, H. V. (2016). Assessment of the transfer of land use rights in Phu Yen district, Thanh Nguyen province. *Vietnam Journal of Agricultural Science*, 14(6), 993-998.
- Stephano, E. (2001). *Survey's practical sampling techniques*. New York, USA: Horpition-Miller.
- Tran, D. T., Dinh, T. T. M., Lê, H. T., Nguyen, H. T., & Cu, H. T. (2020). Results of the transfer and donation of land use rights of households and individuals in Duc Giang district, Lam Dong province. *Journal of Agricultural Science and Technology, Hue University of Agriculture and Forestry*, 8(2), 1553-1561. <http://doi.org/10.48820/jstst-jstst-2020-416>.
- Tran, H. T., Dang, K. U., & Nguyen, H. T. (2018). Evaluation of the implementation of the transfer and mortgage of land use rights of households and individuals in Hoa Binh city, Dong Nai province. *Hue University of Agriculture and Forestry Journal of Agricultural Science and Technology*, 2(7), 873-880. <http://doi.org/10.48820/jstst-jstst-2018-148>.
- Tran, T. T. A., Nguyen, C. T., & Nguyen, H. V. (2021). Actual situation of transferring land use rights of households and individuals in Dong Phok district, Dak Lak province. *Scientific Journal of Hue University: Agriculture and Rural Development*, 17(03A), 103-128. <http://doi.org/10.26459/huamjournals.13031A.2021>