

KẾT QUẢ QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI TẠI HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

Xuân Thị Thu Thảo¹, Nguyễn Thị Hồng Hạnh², Hà Tấn Lộc³, Phạm Thị Trang⁴
Phạm Thanh Quế¹, Đào Thị Thùy Dương¹, Nguyễn Bá Long¹, Hồ Văn Hóa¹
Nguyễn Thị Hải¹, Nguyễn Sỹ Hà¹, Tạ Tuyết Thái⁵

¹Trường Đại học Lâm nghiệp

²Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

³Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai

⁴Trường Đại học Nông lâm Bắc Giang

⁵Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội

Tóm tắt

Nghiên cứu cho thấy, tại huyện Long Thành, việc xây dựng và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai được thực hiện trên phần mềm quản lý đất đai (DNALIS). Trong giai đoạn 2019 - 2021 có tổng số 1.814 hồ sơ ban đầu, với 2.843.860,6 m², phân bố tại 14 xã/thị trấn phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng số các loại biến động trong giai đoạn này là 13 biến động, với 63.279 hồ sơ. Kết quả đánh giá của cán bộ chuyên môn với 4 tiêu chí. Trong đó, tiêu chí thủ tục hành chính được đánh giá cao nhất (4,37), tiêu chí về cơ sở vật chất được đánh giá thấp nhất (2,77). Quá trình quản lý và khai thác thông tin có những thuận lợi và khó khăn. Do đó, để khắc phục khó khăn địa phương cần phải thực hiện các giải pháp đồng bộ bao gồm 5 nhóm giải pháp: Về thủ tục hành chính, về nguồn nhân lực, về cơ sở vật chất, về quá trình khai thác và cập nhật thông tin dữ liệu của thửa đất và về nguồn kinh phí.

Từ khóa: Huyện Long Thành; Quản lý và khai thác; Cơ sở dữ liệu đất đai; Phần mềm quản lý đất đai; DNALIS.

Abstract

Results of land database management and mining in Long Thanh district, Dong Nai province

According to research, Long Thanh district uses land management software (DNALIS) for building and extracting land databases. There are a total of 1,814 initial dossiers for the granting of land use right certificates from 2019 to 2021, totaling 2,843,860.6 m² split among 14 communes/towns. There were 63,279 records for a total of 13 different variance categories within this period. Administrative processes received the greatest rating (4.37) while facilities received the lowest rating in the professional staff's evaluations of four categories (2.77). Both advantages and drawbacks are associated with land database extraction and management. As a result, synchronous solutions, which may be divided into 5 categories - administrative procedures, human resources, facilities, extracting and updating processes on the land plot, and finance solutions - must be put into place to address local challenges.

Keywords: Long Thanh district; Management and exploitation; Land database; Land management software; DNALIS.

1. Đặt vấn đề

Đồng Nai là một tỉnh nằm liền kề trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, với 11 đơn vị hành chính cấp huyện. Do lịch sử để lại nên mối quan hệ đất đai và các đối tượng sử dụng đất tại địa phương khá đa dạng và phong phú. Để giúp các cán bộ quản lý và các cơ quan quản lý đất đai trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Chính quyền địa phương đã đầu tư xây dựng hệ thống bản đồ địa chính số cũng như cơ sở dữ liệu (CSDL) đất đai đồng bộ. Tận dụng nguồn tài trợ của chương trình dự án “Hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai Việt Nam và nguồn ngân sách địa phương”. Tính đến hết năm 2018, tỉnh đã có 171/171 xã được lập bản đồ địa chính, xây dựng CSDL đất đai với hơn 1,6 triệu thửa đất; Tổ chức đăng ký cho hơn 1,3 triệu thửa đất, chiếm 82 %; Cấp giấy chứng nhận cho hơn 1,1 triệu thửa, chiếm 84 % [1]. Long Thành là huyện có dự án xây dựng cảng hàng không quốc tế và là huyện giáp ranh với tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, một địa phương nổi tiếng với nhiều địa điểm du lịch và có cao tốc Long Thành. Hiện nay, huyện đã cơ bản hoàn thiện CSDL địa chính phục vụ cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Trong suốt thời gian qua, công tác quản lý đất đai liên tục được hoàn thiện về thể chế, chính sách và công nghệ nhằm đáp ứng yêu cầu hiện đại hóa và minh bạch thông tin về đất đai. Đặc biệt, trong quá trình ứng dụng công nghệ thông tin - hệ thống CSDL đất đai số hóa vào quá trình quản lý và sử dụng đất đai, giúp cho việc quản lý và sử dụng được thuận lợi hơn, đặc biệt là quá trình khai thác CSDL đất đai. Để thấy được những thuận lợi và khó khăn trong quá trình khai thác hệ thống CSDL trên nền phần mềm

quản lý đất đai (DNAI.LIS) thì việc nghiên cứu việc quản lý và khai thác CSDL đất đai tại huyện Long Thành là cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Nghiên cứu tiến hành thu thập các thông tin và số liệu liên quan đến vấn đề khai thác CSDL đất đai tại các phòng, ban chức năng của huyện Long Thành, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và các thông tin, tài liệu được đăng trên các tạp chí chuyên ngành và mạng internet.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Số liệu sơ cấp được thu thập thông qua phương pháp phỏng vấn trực tiếp cán bộ chuyên môn bằng phiếu đã được thiết kế về đánh giá mức độ hài lòng của cán bộ chuyên môn về quá trình quản lý, khai thác CSDL đất đai. Nghiên cứu sử dụng thang đo Likert với 5 mức độ: (1) Rất không hài lòng; (2) Không hài lòng; (3) Bình thường; (4) Hài lòng; (5) Rất hài lòng [5]. Các chỉ tiêu lựa chọn đánh giá bao gồm: Thủ tục hành chính, nguồn nhân lực, cơ sở vật chất, quá trình quản lý, khai thác và cập nhật thông tin thửa đất. Số lượng phiếu điều tra dựa theo công thức [6]:

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

Trong đó: n là số phiếu cần điều tra, phỏng vấn; N là tổng số cán bộ chuyên môn tại các cơ quan ban hành liên quan; e là sai số cho phép (5 - 15 %). Ở đây nhóm tác giả chọn 10 %.

Theo số liệu thống kê đến thời điểm 31/12/2021, số lượng cán bộ chuyên môn của các cơ quan như sau: Phòng Tài

nguyên và Môi trường 30 cán bộ; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Long Thành 73 cán bộ; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có 150 cán bộ và 28 cán bộ địa chính xã/thị trấn. Tổng có 281 cán bộ, do đó với sai số $e = 10\%$ thì $n = 73$. Do đó, nghiên cứu điều tra 100 cán bộ chuyên môn là đảm bảo dung lượng mẫu.

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

Bảng 1. Thang đo đánh giá mức độ hài lòng của cán bộ chuyên môn trong việc khai thác CSDL đất đai tại huyện Long Thành [5]

TT	Thang đo	Hệ số	Chỉ số đánh giá
1	Rất hài lòng	5	$\geq 4,20$
2	Hài lòng	4	$3,40 - 4,2$
3	Bình thường	3	$2,60 \leq 3,4$
4	Không hài lòng	2	$1,80 \leq 2,6$
5	Rất không hài lòng	1	$\leq 1,80$

Các số liệu điều tra được phân loại, nhập và xử lý bằng phần mềm Microsoft Office Excel 2010. Dựa trên mức độ đánh giá sự hài lòng của cán bộ chuyên môn nghiên cứu phân loại theo 5 mức với các chỉ số tương ứng thể hiện tại Bảng 1.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Khái quát chung về địa điểm nghiên cứu

Huyện Long Thành nằm ở phía Nam của tỉnh Đồng Nai và có những lợi thế so sánh về mạng lưới giao thông trên địa bàn huyện gồm đường bộ - đường sắt - đường thủy - hàng không. Theo số liệu thống kê tính đến thời điểm 31/12/2021, tổng diện tích tự nhiên của huyện là 43.062,2 ha. Trong đó, đất nông nghiệp là 34.052,0 ha chiếm 79,08 % tổng diện tích đất tự nhiên, đất phi nông nghiệp chỉ chiếm 20,92 %, với 9010,2 ha.



Hình 1: Tình hình biến động đất đai tại huyện Long Thành giai đoạn 2019 - 2021

Trong khoảng thời gian từ năm 2019 - 2021, diện tích đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp tại huyện Long Thành không có sự thay đổi nhiều về diện tích. Cụ thể, từ năm 2019 - 2021 diện tích đất

nông nghiệp giảm 897,7 ha do chuyển sang đất phi nông nghiệp để phục vụ cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội và an ninh quốc phòng tại địa phương. Ngoài ra, còn một phần diện tích thu hồi của người

Nghiên cứu

dân để xây dựng cảng hàng không quốc tế Long Thành và một số dự án khác,... Hơn nữa, để nâng cao hiệu quả công tác quản lý Nhà nước về đất đai tỉnh Đồng Nai đã xây dựng một phần mềm quản lý đất đai. Quá trình sử dụng phần mềm đã giúp cho các địa phương trong toàn tỉnh, cụ thể là huyện Long Thành thuận lợi hơn trong quá trình khai thác CSDL đất đai.

3.2. Hệ thống các cơ quan quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai tại huyện Long Thành

CSDL đất đai được tổ chức theo mô hình dữ liệu tập trung, toàn bộ CSDL của tỉnh Đồng Nai, trong đó có huyện Long Thành được lưu trữ tại hệ thống điều hành và tích hợp CSDL tài nguyên và môi trường do Trung tâm Công nghệ thông tin thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý vận hành, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố kết nối đến CSDL đất đai để quản lý cập nhật thông tin thông qua hệ thống mạng LAN, WAN của ngành. Cán bộ địa chính cấp xã, người sử

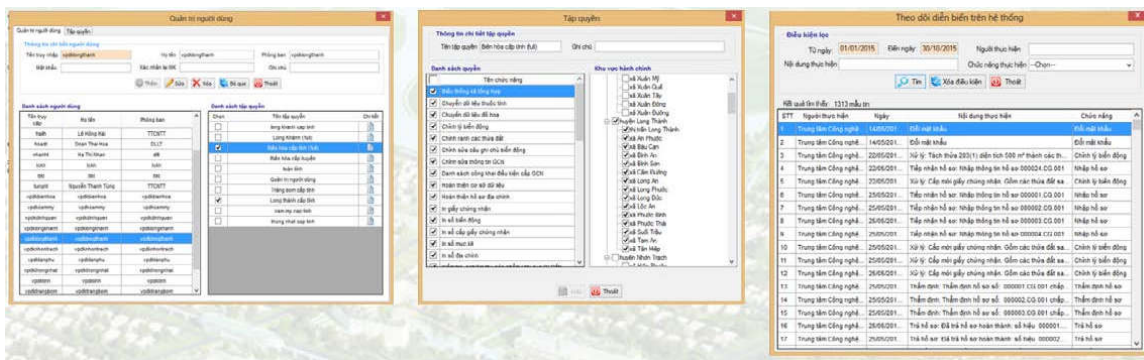
dụng đất kết nối đến CSDL để khai thác thông tin thông qua hệ thống internet.

3.3. Kết quả khai thác cơ sở dữ liệu đất đai tại thành phố Long Thành

Kết quả khai thác CSDL đất đai tại huyện Long Thành được thể hiện thông qua các chức năng của phần mềm quản lý đất đai như: Quản trị hệ thống; Tra cứu thông tin đất đai; Thông tin hồ sơ ban đầu; Đăng ký, xử lý, cập nhật thông tin biến động và in giấy chứng nhận; Quản lý biến động.

3.3.1. Quản trị hệ thống

Với các tập quyền được thiết kế phân cấp rất chặt chẽ đến từng chức năng và từng đơn vị hành chính cấp xã, giúp cho người quản trị dễ dàng phân quyền theo nhu cầu quản lý của các đơn vị chuyên môn. Để hạn chế vấn đề lạm quyền truy nhập, phần mềm ghi log lại toàn bộ hoạt động của người sử dụng trên hệ thống. Chức năng này giúp cho quản trị dễ dàng truy xuất lại thông tin của người sử dụng, họ là ai, đã thực hiện cập nhật dữ liệu gì cho hệ thống,...

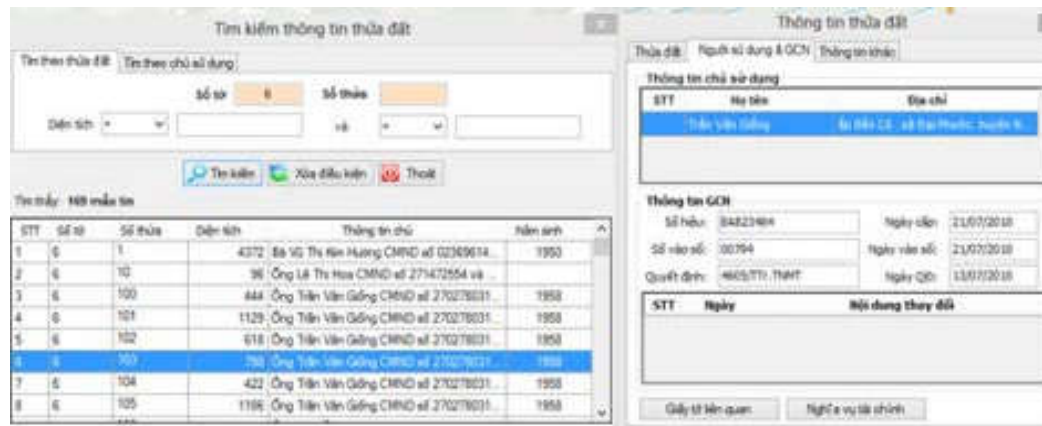


Hình 2: Cửa sổ quản trị hệ thống gồm quản trị người dùng, tập quyền và theo dõi diễn biến trên hệ thống

3.3.2. Tra cứu thông tin

Với việc sử dụng phần mềm quản lý đất đai tại huyện Long Thành người sử dụng được cung cấp đầy đủ các chức năng

tra cứu thông tin thửa đất, chủ sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thông tin hồ sơ đăng ký biến động.



Hình 3: Cửa sổ tra cứu thông tin về chủ sử dụng đất và thửa đất

3.3.3. Thông tin hồ sơ ban đầu

Bảng 2. Kết quả đăng kí hồ sơ ban đầu phục vụ cho việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Long Thành giai đoạn 2019 - 2021 [4]

Đơn vị tính: hồ sơ

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng
1	Bàu Cạn	103	39	18	160
2	Long An	102	53	40	195
3	Phước Bình	127	83	83	293
4	Long Đức	15	8	1	24
5	Tân Hiệp	80	23	34	137
6	An Phước	34	22	13	69
7	Tam An	21	15	9	45
8	Lộc An	12	10	72	94
9	Cẩm Đường	30	17	4	51
10	Bình An	40	27	14	81
11	Bình Sơn	70	55	25	150
12	Phước Thái	28	16	17	61
13	Long Phước	101	48	75	224
14	Thị trấn Long Thành	108	84	38	230
	Tổng	871	500	443	1.814

Trong giai đoạn 2019 - 2021 tổng số hồ sơ ban đầu phục vụ cho công tác cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Long Thành là 1.814 hồ sơ tương đương với 2.843.860,6 m² phân bố tại 14 xã/ thị trấn của huyện Long Thành. Xã Phước Bình, thị trấn Long Thành, xã Long Phước là 3 đơn vị hành chính số lượng hồ sơ nhiều nhất với 230 hồ sơ. Ở giai đoạn này, năm 2019 là năm mà số lượng hồ sơ nhiều nhất với 971 hồ sơ. Có thể thấy, xu thế số hồ sơ đăng ký phục vụ cho việc cấp

mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm về mặt thời gian, bởi số lượng thửa đất cần được cấp mới giấy chứng nhận đã dần hoàn thiện. Ngoài ra, với số lượng này, qua việc sử dụng công nghệ với cửa sổ tra cứu cho thấy, số hồ sơ đều đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận và đã được cấp mới và in giấy chứng nhận cho người sử dụng đất. Đây chính là cơ sở để Nhà nước bảo vệ quyền của người sử dụng đất cũng như giúp họ yên tâm trong quá trình đầu tư và phát triển thửa đất.

Nghiên cứu

3.3.4. Đăng ký, xử lý, cập nhật thông tin biến động và in giấy chứng nhận

Với tính ưu việt của phần mềm quản lý đất đai chức năng đăng ký, xử lý và cập nhật thông tin biến động và in giấy chứng nhận được sử dụng linh hoạt, thuận lợi trong việc luân chuyển hồ sơ giữa các chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và

văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thông qua môi trường điện tử. Hiện tại phần mềm đáp ứng xử lý 58 loại biến động. Ngoài ra, phần mềm còn cho phép xử lý nhiều biến động trên cùng một hồ sơ.

Cụ thể quy trình vận hành của phần mềm thực hiện đăng ký và xử lý hồ sơ như sau:



Hình 4: Quy trình vận hành cơ bản của phần mềm để thực hiện đăng ký và xử lý hồ sơ

3.3.5. Quản lý biến động

Chức năng quản lý biến động giúp các cơ quan quản lý có thể thống kê được số lượng biến động trong một khoảng thời gian

nhất định, đồng thời tra cứu được chi tiết lịch sử biến động của thửa đất. Cụ thể các loại biến động phổ biến tại huyện Long Thành giai đoạn 2019 - 2021 thể hiện tại Bảng 3.

Bảng 3. Tổng hợp kết quả các loại biến động tại huyện Long Thành giai đoạn 2019 - 2021 [4]

Đơn vị tính: Hồ sơ

TT	Loại hình biến động	Mã biến động	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng
1	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	CN	14.905	8.328	9.864	33.097
2	Thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	TK	524	579	473	1.576
3	Tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	TC	991	1.141	934	3.066
4	Chuyển mục đích sử dụng đất	CM	516	540	223	1.279
5	Gia hạn sử dụng đất (kể cả trường hợp tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân)	GH	1.861	2.156	2.041	6.058
6	Thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên giấy chứng nhận hoặc đã thể hiện trong CSDL	TS	905	921	1.136	2.962
	Thu hồi quyền sử dụng đất cả thửa (hoặc 1 phần)	TH	0	0	2	2
7	Tách thửa đất	TN	450	2.227	3.506	6.183
8	Hợp thửa đất	TN	36	73	87	196
9	Cấp đổi giấy chứng nhận	CD	3.419	2.709	1.125	7.253

TT	Loại hình biến động	Mã biến động	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng
10	Cấp lại giấy chứng nhận	CL	115	81	50	246
11	Chỉnh ranh thửa đất	CR	224	0	0	224
12	Hồ sơ ghi nợ		170	0	0	170
13	Hồ sơ xóa nợ		447	271	249	967
Tổng			24.563	19.026	19.690	63.279

Từ kết quả tại Bảng 3 cho thấy, với chức năng quản lý biến động thì trong giai đoạn 2019 - 2021 tại huyện Long Thành có 13 loại biến động (trên tổng số 58 biến động phần mềm đáp ứng xử lý). Tuy nhiên, biến động về chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số hồ sơ nhiều nhất là 33.097 hồ sơ. Ngoài ra, số lượng hồ sơ cấp đổi cũng chiếm tỷ lệ lớn chỉ sau hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng số 3 năm là 7.253 hồ sơ. Ngoài ra, trong số các hồ sơ đăng ký biến động có 3 loại biến động có số hồ sơ nhỏ nhất là hợp thửa đất (chủ yếu là hợp thửa đất nông nghiệp) và hồ sơ ghi nợ (chủ yếu là nợ tiền sử dụng đất), thu hồi quyền sử dụng đất cả thửa (hoặc 1 phần).

Có thể thấy, trong giai đoạn 2019 - 2021, số hồ sơ đăng ký biến động đất đai

3.4.1. Đánh giá về thủ tục hành chính

Bảng 4. Kết quả đánh giá của cán bộ chuyên môn về thủ tục hành chính trong quá trình quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai

Đánh giá	Trọng số	Thủ tục hành chính đầy đủ, nhanh		Thời gian giải quyết đúng quy định		Thành phần hồ sơ đầy đủ và được bảo mật		Phí, lệ phí và các khoản thu khác		Tổng hợp	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất hài lòng	5	65	65,00	33	33,00	80	80,00	32	32,00	210	52,50
Hài lòng	4	25	25,00	40	40,00	20	20,00	45	45,00	130	32,50
Bình thường	3	10	10,00	24	24,00	0	0,00	23	23,00	57	14,25
Không hài lòng	2	0	0,00	3	3,00	0	0,00	0	0,00	3	0,75
Rất không hài lòng	1	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Tổng		100	100	100	100	100	100	100	100	400	100
Chỉ số đánh giá		4,55		4,03		4,80		4,09		4,37	

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)

Nghiên cứu

Kết quả tại Bảng 4 cho thấy, thủ tục hành chính được đánh giá thông qua 4 tiêu chí và có chỉ số đánh giá tổng hợp khá cao là 4,37. Thực tế cho thấy, với việc áp dụng phần mềm quản lý đất đai quá trình quản lý, khai thác CSDL đất đai được thuận lợi hơn đặc biệt là tính bảo mật của thông tin (tra cứu thông tin thông qua phân quyền các phòng ban chức năng và từng cán bộ quản lý và cán bộ chuyên môn). Với việc áp dụng công nghệ thông tin, tất cả các hồ sơ thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013 đều được scan trên bản mềm và lưu trữ là

bộ hồ sơ số với từng loại giấy tờ theo mẫu đã quy định. Hơn nữa, các thông tin biến động đều được thao tác trên máy tính. Do đó, thời gian giải quyết hồ sơ giấy tờ đúng quy định chiếm đa số. Ngoài ra, việc thu lệ phí cũng được hoàn thiện và nhanh hơn điển hình phí khai thác và sử dụng tài liệu được quy định rõ trong Nghị quyết số 15/2020/NQ-HĐND. Việc thu lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân trong các giao dịch đã được chuyển khoản trực tiếp cho hệ thống ngân hàng Nhà nước như Agribank, BIDV, Vietinbank.

3.4.2. Đánh giá về nguồn nhân lực

Bảng 5. Kết quả đánh giá của cán bộ chuyên môn về nguồn nhân lực vận hành hệ thống phần mềm quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai

Đánh giá	Trọng số	Công chức được tham gia tập huấn, hội thảo		Công dân được cử đi học các lớp nâng cao trình độ chuyên môn		Công chức đáp ứng được khối lượng công việc tại cơ quan		Tổng hợp	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất hài lòng	5	30	30,00	15	15,00	5	5,00	50	16,67
Hài lòng	4	36	36,00	30	30,00	12	12,00	78	26,00
Bình thường	3	34	34,00	40	40,00	20	20,00	94	31,33
Không hài lòng	2	0	0,00	15	15,00	43	43,00	58	19,33
Rất không hài lòng	1	0	0,00	0	0,00	20	20,00	20	6,67
Tổng		100	100	100	100	100	100	300	100
Chỉ số đánh giá		3,96		3,45		2,39		3,27	

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)

Nguồn nhân lực được đánh giá với chỉ số đánh giá tổng hợp là 3,27 trong đó công chứng đáp ứng khối lượng công việc có chỉ số đánh giá thấp. Thực tế hiện nay, số lượng công việc tại các cơ quan liên quan rất nhiều, số lượng cán bộ hạn chế do đó cán bộ chuyên môn phải làm tăng ca, ngày nghỉ do vậy có một số trường hợp tiến độ hồ sơ không đảm bảo (điển hình là việc số hóa hồ sơ). Tuy nhiên, để đảm bảo cán bộ chuyên môn được nâng cao trình độ hàng năm cán bộ chuyên môn có tham gia 2 - 4 hội thảo, tập huấn do Sở

Tài nguyên và Môi trường tổ chức. Ngoài ra, việc nâng cao trình độ chuyên môn (học đại học, học thạc sĩ) luôn được lãnh đạo huyện Long Thành ủng hộ, tuy nhiên cần phải phân bổ thời gian cho hợp lý.

3.4.3. Đánh giá về hệ thống cơ sở vật chất

Để vận hành hệ thống phần mềm quản lý, khai thác CSDL đất đai thì cơ sở vật chất là một trong yếu tố quan trọng. Chỉ tiêu này được đánh giá thông qua 3 tiêu chí: Trụ sở làm việc của cán bộ chuyên

môn (cán bộ địa chính, cán bộ chi nhánh văn phòng, cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, cán bộ văn phòng Đăng ký đất đai,...); Máy móc trang thiết bị và đường truyền mạng. Kết quả tổng hợp chỉ số đánh giá là 2,77 với số điểm thấp nhất trong 4 chỉ tiêu. Thực tế, trụ sở làm việc của các cơ quan tại huyện Long Thành chưa đầy đủ: Trụ sở văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Long Thành chật hẹp, đặc biệt là kho lưu trữ hồ sơ nhỏ đã cũ, gây khó khăn trong quá trình lưu trữ và tìm kiếm thông tin bản giấy. Tại các cơ quan máy móc thiết bị được trang bị đầy đủ nhưng đã cũ nên việc vận hành hệ thống còn chậm do đó vẫn còn tỷ lệ trên

20 % phiếu đánh giá là không hài lòng và rất không hài lòng. Ngoài ra, với việc ứng dụng phần mềm quản lý đất đai như hiện nay tại tỉnh Đồng Nai nói chung và huyện Long Thành nói riêng thì tính bảo mật rất cao, tuy nhiên trạm chủ hiện nay đang đặt tại Sở Khoa học và Công nghệ, khối lượng lưu trữ thông tin toàn tỉnh nhiều nên việc hệ thống đường truyền mạng chậm hoặc lỗi đường truyền giữa các đơn vị cập nhật là Sở Khoa học và Công nghệ và Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai còn chậm, chưa đồng bộ kịp thời,... cũng là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến quá trình quản lý và khai thác CSDL đất đai.

Bảng 6. Kết quả đánh giá của cán bộ chuyên môn về hệ thống cơ sở vật chất vận hành hệ thống phần mềm quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai

Đánh giá	Trọng số	Trụ sở làm việc		Máy móc trang thiết bị		Đường truyền mạng		Tổng hợp	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất hài lòng	5	0	0,00	17	17,00	10	10,00	27	9,00
Hài lòng	4	0	0,00	23	23,00	23	23,00	46	15,33
Bình thường	3	40	40,00	35	35,00	35	35,00	110	36,67
Không hài lòng	2	20	20,00	22	22,00	23	23,00	65	21,67
Rất không hài lòng	1	40	40,00	3	3,00	9	9,00	52	17,33
Tổng		100	100	100	100	100	100	300	100
Chỉ số đánh giá		2,00		3,29		3,02		2,77	

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)

3.4.4. Đánh giá về quá trình khai thác và cập nhật thông tin, dữ liệu của thửa đất

Bảng 7. Kết quả đánh giá của cán bộ chuyên môn về quá trình khai thác cơ sở dữ liệu đất đai

Đánh giá	Trọng số	Truy cập nguồn gốc và lịch sử của thửa đất		Thông tin về hiện trạng sử dụng đất		Thông tin pháp lý của thửa đất		Tính liên thông giữa các thông tin và dữ liệu		Tổng hợp	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất hài lòng	5	50	50,00	55	55,00	46	46,00	37	37,00	188	47,00
Hài lòng	4	35	35,00	32	32,00	29	29,00	40	40,00	136	34,00
Bình thường	3	15	15,00	13	13,00	25	25,00	13	13,00	66	16,50
Không hài lòng	2	0	0,00	0	0,00		0,00	10	10,00	10	2,50

Nghiên cứu

Đánh giá	Trọng số	Truy cập nguồn gốc và lịch sử của thửa đất		Thông tin về hiện trạng sử dụng đất		Thông tin pháp lý của thửa đất		Tích liên thông giữa các thông tin và dữ liệu		Tổng hợp	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Rất không hài lòng	1	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Tổng		100	100	100	100	100	100	100	100	400	100
Chỉ số đánh giá		4,35		4,42		4,21		4,04		4,26	

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra)

Đánh giá của cán bộ chuyên môn về quá trình khai thác các thông tin, dữ liệu trong công tác quản lý đất đai khá thuận tiện thể hiện qua 4 tiêu chí chủ yếu liên quan đến dữ liệu thuộc tính và không gian của thửa đất. Kết quả chỉ số đánh giá tổng của chỉ tiêu này là 4,26. Trong đó, tiêu chí thông tin về hiện trạng sử dụng đất được đánh giá cao nhất. Với việc ứng dụng phần mềm quản lý đất đai, việc truy cập thông tin nguồn gốc và lịch sử của thửa đất dễ dàng và tránh sự nhầm lẫn. Ngoài ra, hiện trạng của thửa đất cũng được thể hiện trên phần mềm sau khi hồ sơ đã được nhập vào kho dữ liệu. Hơn nữa với sự liên thông thông tin và dữ liệu thì các thông tin về pháp lý (giấy chứng nhận), quy hoạch và giá đất của từng thửa đất được thể hiện rõ ràng khi tra cứu thông tin.

Kết quả đánh giá của cán bộ chuyên môn cho thấy quá trình quản lý, khai thác CSDL đất đai vẫn tồn tại một số khó khăn cần được khắc phục

3.5. Một số giải pháp khắc phục khó khăn trong quá trình quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai tại huyện Long Thành tỉnh Đồng Nai

3.5.1. Thuận lợi

Cơ bản hoàn thành xây dựng CSDL đất đai giúp công tác quản lý đất đai tại địa phương được thuận lợi như việc tra

cứu thông tin nguồn gốc và lịch sử của thửa đất; Hiện trạng sử dụng đất, tình trạng pháp lý và các thông tin về chủ sử dụng đất.

Công tác thẩm định hồ sơ đăng ký biến động được thuận lợi và nhanh chóng không cần phải tìm kiếm tra cứu hồ sơ giấy (vấn đề này thực hiện luôn trên hệ thống).

Giảm thiểu được tình trạng cấp nhầm, cấp trùng 1 thửa đất cho nhiều người sử dụng đất.

Hỗ trợ và đảm bảo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước thông qua hệ thống giao dịch điện tử với ngân hàng Nhà nước như Agribank, BIDV, Vietinbank.

Cán bộ chuyên môn thường xuyên được đi đào tạo tập huấn các lớp học liên quan đến việc sử dụng và nâng cấp phần mềm định kỳ 1 năm từ 2 đến 4 lần tại Sở Tài nguyên và Môi trường, cũng như đi học nâng cấp trình độ chuyên môn.

3.5.2. Khó khăn

Về thủ tục hành chính: Quá trình hoàn thiện hồ sơ một số giấy tờ liên quan đến tính pháp lý như: Quyết định của Tòa án, quyết định kê biên của Chi cục thi hành án, các chứng thư thẩm định giá của các tổ chức thẩm định giá, tổ chức tín dụng, ngân hàng chưa được scan quét cập

nhật,... khó khăn trong việc tra cứu thông tin hồ sơ.

Về nguồn nhân lực: Khối lượng công việc tại chi nhánh nhiều nhưng số lượng viên chức có hạn nên cán bộ chuyên môn tại chi nhánh thường xuyên phải làm thêm giờ. Do các hồ sơ phải lưu trên máy nên việc số hóa tốn nhiều công sức và nhân lực nhưng hiện tại nhân lực tại chi nhánh ít và không đáp ứng được khối lượng công việc. Ngoài ra, trình độ cán bộ chưa có sự đồng đều tại các cơ quan chuyên môn.

Về cơ sở vật chất: Biến động thường xuyên, cây lịch sử thay đổi liên tục, một phần gây ách tắc trong việc số hóa dữ liệu, trong trường hợp đường truyền mạng chậm sẽ làm quá trình khai thác dữ liệu gặp khó khăn.

Về quá trình khai thác và cập nhật thông tin dữ liệu của thửa đất: Do có tính bảo mật nên không phải ai cũng có thể tra cứu và cập nhật được vào phần mềm.

Về nguồn kinh phí để hỗ trợ cho sự cải thiện hoạt động của hệ thống và ứng dụng công nghệ thông tin còn hạn hẹp, chưa thể phân bổ đồng bộ và cùng lúc cho toàn bộ hệ thống đăng ký đất đai và tất cả địa phương.

3.5.3. Giải pháp

Về thủ tục hành chính: Để đảm bảo tính bảo mật thông tin dữ liệu tỉnh Đồng Nai cần ban hành các văn bản quy phạm trong việc quản lý thông tin, tài liệu trên CSDL quản lý đất đai, quyền truy cập, scan quét, export hay import dữ liệu,... đặc biệt là các giấy tờ liên quan đến tính pháp lý.

Về nguồn nhân lực, nhân sự cần phải tăng cường nhân lực để thực hiện việc scan quét các chứng từ, thông tin, nguồn

gốc, pháp lý lên trên hệ thống dữ liệu đồ sộ, cùng với tình hình biến động quyền sử dụng đất, chuyển nhượng liên tục.

Về cơ sở vật chất: Xây dựng kho lưu trữ mở rộng nên trong việc sắp xếp kho lưu trữ, bố trí mặt bằng, nhân sự quản lý, trạm chủ dữ liệu (trạm data base) tuyệt đối bảo mật.

Về quá trình khai thác và cập nhật thông tin dữ liệu của thửa đất: Cần hoàn thiện các quy định về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Quy hoạch đất đô thị cần được đặc biệt quan tâm khi Luật Quy hoạch đô thị năm 2020 đã có hiệu lực.

Về tăng cường vốn đầu tư, kinh phí để thực hiện, đủ để dàn trải ra các địa phương, hoàn thiện hệ thống quản lý tài chính về đất đai, giá đất. Cần phải triển khai đầu tư các dự án tại huyện về số hóa hồ sơ cũng như trang thiết bị số hóa như máy scan công nghệ mới.

4. Kết luận

Việc quản lý và khai thác CSDL đất đai tại tỉnh Đồng Nai được thực hiện thông qua hệ thống phần mềm quản lý đất đai. Phần mềm quản lý đất đai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai tự nghiên cứu xây dựng và đưa sử dụng quản lý hồ sơ địa chính cho 171/171 xã, phường của 11/11 huyện, thị xã, thành phố trên địa tỉnh Đồng Nai. Phần mềm được xây dựng để đáp ứng yêu cầu quản lý theo các quy định của luật 2013 và nhu cầu tiếp cận thông tin của cán bộ địa chính cấp xã, khai thác thông tin của người sử dụng đất,... Kết quả khai thác CSDL đất đai tại huyện Long Thành được thể hiện thông qua các chức năng của phần mềm quản lý đất đai như: Quản trị hệ thống; Tra cứu thông tin đất đai; Thông tin hồ sơ ban đầu; Đăng

Nghiên cứu

ký, xử lý, cập nhật thông tin biến động và in giấy chứng nhận; Quản lý biến động. Với các chức năng này giúp cho quá trình quản lý, khai thác CSDL được tại huyện Long Thành được thuận lợi, đặc biệt là công tác quản lý đất đai tại địa phương. Thông qua kết quả đánh giá của cán bộ chuyên môn tại các cơ quan ban ngành liên quan cho thấy, trong 4 tiêu chí đánh giá thì tiêu chí thủ tục hành chính được đánh giá cao nhất (4,37), tiêu chí về cơ sở vật chất được đánh giá thấp nhất (2,77). Đây là yếu tố quyết định sự tồn tại của hệ thống phần mềm quản lý đất đai. Quá trình thực hiện quản lý, khai thác CSDL đất đai còn một số khó khăn, để khắc phục những khó khăn này địa phương cần phải thực hiện các giải pháp đồng bộ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Hà Tấn Lộc (2022). *Đánh giá tình hình khai thác hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai*

tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Lâm nghiệp.

[2]. Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (2020). *Nghị quyết số 15/2020/NQ-HĐND quy định phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai*.

[3]. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (2012). *Tài liệu hướng dẫn phần mềm quản lý đất đai*.

[4]. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Long Thành (2021). *Báo cáo Kết quả hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Long Thành từ năm 2019 - 2021*.

[5]. Likert, R. A (1932). *A technique for measurements a attitudes*. Archives of Psychology, Vol. 140, No 55.

[6]. Yamane, Taro (1967). *Statistics: An introductory analysis*. 2nd Edition, New York: Harper and Row.

BBT nhận bài: 03/02/2023; Phản biện xong: 21/02/2023; Chấp nhận đăng: 28/3/2023