

**PHÁT HUY VAI TRÒ CỦA KINH TẾ TƯ NHÂN TRONG QUÁ CHUYỂN ĐỔI XANH
VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG****Nguyễn Phương Bắc^{1*}, Đỗ Thị Tuệ Minh¹**¹Trường Đại học Thành Đông**Tác giả liên hệ: bacnp@thanhdong.edu.vn***TÓM TẮT**

Tăng trưởng xanh là xu thế của thời đại, Việt Nam coi tăng trưởng xanh là ưu tiên chiến lược để tái cơ cấu, đổi mới mô hình tăng trưởng, tạo lợi thế cạnh tranh mới của quốc gia để vượt bẫy thu nhập trung bình. Tuy nhiên, là một quốc gia đi sau, chuyển đổi xanh là một thách thức, trong đó khu vực tư nhân đóng vai trò quan trọng để vượt qua thách thức đó. Vùng Đồng bằng Sông Hồng là vùng có vai trò quan trọng về phát triển kinh tế - xã hội, có tính động lực trong phát triển của quốc gia. Việc chuyển đổi xanh trên phạm vi toàn vùng sẽ phát huy nỗ lực của các tỉnh, thành phố về phát triển kinh tế tư nhân cùng với chuyển đổi xanh, thông qua đó, nâng tầm vị thế của kinh tế tư nhân trong quá trình phát triển của đất nước.

Từ khóa: Tăng trưởng xanh, Chuyển đổi xanh, kinh tế tư nhân, Vùng Đồng bằng Sông Hồng.

**PROMOTING THE ROLE OF THE PRIVATE ECONOMY IN THE GREEN TRANSITION
IN THE RED RIVER DELTA****ABSTRACT**

Green growth is the trend of the era, and Vietnam considers it a strategic priority for restructuring, innovating the growth model, and creating new national competitive advantages to escape the middle-income trap. However, as a latecomer, Vietnam faces significant challenges in implementing the green transition, in which the private sector plays a crucial role in overcoming these challenges. The Red River Delta is a region of great importance to socio-economic development, serving as a driving force for the country's growth. Promoting the green transition across the entire region will leverage the efforts of provinces and cities in developing the private economy in tandem with green transformation, thereby enhancing the role and position of the private sector in the nation's development process.

Keywords: Green growth, Green transition, Private economy, Red River Delta.

Ngày nhận bài: 21/09/2025 Ngày nhận bài sửa: 23/10/2025 Ngày duyệt đăng bài: 05/11/2025

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 4/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân đã đổi mới nhận thức trong toàn xã hội, tạo tiền đề cho phát triển kinh tế tư nhân là một động lực quan trọng nhất trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc. Điều này vừa khẳng định vai trò động lực của kinh tế tư nhân trong nền kinh tế, vừa nhấn mạnh đến sứ mệnh của kinh tế tư nhân trong xu thế thời đại, đó là

chuyển đổi số, chuyển đổi xanh dựa trên nền tảng về đột phá khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo. Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 368/QĐ-TTg ngày 4/5/2024 phê duyệt Quy hoạch vùng đồng bằng sông Hồng (Vùng ĐBSH) thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đặt mục tiêu: Phần đầu trong kỳ quy hoạch đến năm 2030 tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn vùng (GRDP) bình quân khoảng 9,0 - 9,5%/năm; quy mô GRDP vùng năm 2030 tăng khoảng 3 lần so với năm 2020

(giá hiện hành); GRDP bình quân đầu người theo giá hiện hành đến năm 2030 đạt khoảng 11.000 - 12.000 USD/người. Trong quy hoạch, tăng trưởng xanh Vùng ĐBSH hướng đích phát triển kinh tế đi đôi với bảo vệ môi trường, đổi mới công nghệ theo hướng nông nghiệp bền vững và kinh tế số, kinh tế tuần hoàn. Các mục tiêu bao gồm tăng trưởng GRDP bình quân cao, phát triển kinh tế số, nâng cao năng suất lao động, và cải thiện đô thị xanh, bền vững. Trong bối cảnh hiện nay, tăng trưởng của các tỉnh trong Vùng ĐBSH, vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài (FDI) chiếm tỷ trọng lớn, đòi hỏi có giải pháp phát huy vai trò của kinh tế tư nhân trong quá chuyển đổi xanh Vùng ĐBSH.

2. QUÁ TRÌNH CHUYỂN ĐỔI XANH Ở VIỆT NAM GIAI ĐOẠN 2021-2025

2.1. Khái niệm về tăng trưởng xanh

Tăng trưởng xanh đã và đang được xác định là một trong những trọng tâm trong chính sách phát triển của nhiều nước trên thế giới hướng tới đạt được mục tiêu phát triển bền vững trong đó có Việt Nam. Khái niệm “tăng trưởng xanh” đã được rất nhiều các tổ chức, quốc gia trên thế giới đưa ra, phản ánh sự đa dạng trong quan niệm và được hiểu theo những cách khác nhau giữa các tổ chức, các quốc gia. Theo Ủy ban Liên Hợp quốc về kinh tế - xã hội khu vực châu Á – Thái Bình Dương (UNESCAP) định nghĩa: Tăng trưởng xanh là Chiến lược để đạt được phát triển bền vững. Tăng trưởng xanh chủ trương tăng trưởng GDP mà duy trì hoặc khôi phục lại chất lượng và tính toàn vẹn của môi trường sinh thái, đồng thời đáp ứng các nhu cầu của tất cả mọi người với mức thấp nhất có thể tác động đến môi trường. Đó là chiến lược nhằm tìm kiếm tối đa hóa sản lượng kinh tế trong khi giảm thiểu gánh nặng về sinh thái. Các tiếp cận này tìm kiếm sự hài hòa về tăng trưởng kinh tế và bền vững môi trường bằng cách thúc đẩy những thay đổi cơ bản trong sản xuất và tiêu thụ của xã hội.

Ngân hàng Thế giới (WB) cho rằng: Tăng trưởng xanh là hiệu quả trong việc sử dụng tài

nguyên thiên nhiên, giảm thiểu tối đa ô nhiễm và các tác động môi trường, có khả năng thích ứng trước các hiểm họa thiên nhiên và vai trò của quản lý môi trường và vốn tự nhiên trong phòng ngừa thiên tai,... Theo Tổ chức hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD), tăng trưởng xanh là quá trình thúc đẩy tăng trưởng và phát triển kinh tế đồng thời đảm bảo các nguồn tài sản tự nhiên tiếp tục cung cấp các nguồn tài nguyên và dịch vụ môi trường cần thiết cho cuộc sống. Đây chính là nhân tố xúc tác trong việc đầu tư và đổi mới, là cơ sở cho sự tăng trưởng bền vững và tăng cường tạo ra các cơ hội kinh tế mới. Hàn Quốc cho rằng tăng trưởng xanh là sự tăng trưởng đạt được bằng cách tiết kiệm và sử dụng các nguồn tài nguyên thiên nhiên và năng lượng hiệu quả để giảm bớt biến đổi khí hậu và thiệt hại tới môi trường, tạo ra các tác động lực tăng trưởng mới thông qua nghiên cứu và phát triển công nghệ xanh, tạo ra các cơ hội việc làm và đạt được sự hài hòa giữa phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường.

Ở Việt Nam, khái niệm tăng trưởng xanh được đề cập trong “Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh thời kỳ 2011 - 2020 và tầm nhìn đến năm 2050”. Tăng trưởng xanh được hiểu đó là sự tăng trưởng dựa trên quá trình thay đổi mô hình tăng trưởng, tái cơ cấu nền kinh tế nhằm tận dụng lợi thế so sánh, nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh của nền kinh tế thông qua việc nghiên cứu và áp dụng công nghệ tiên tiến, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng hiện đại để sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, giảm phát thải khí nhà kính, ứng phó với biến đổi khí hậu, góp phần xóa đói giảm nghèo và tạo động lực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế một cách bền vững.

2.2. Quá trình chuyển đổi xanh ở Việt Nam giai đoạn 2021-2025

Chuyển đổi xanh ở Việt Nam là quá trình xây dựng nền kinh tế phát thải thấp, sử dụng tài nguyên hiệu quả, và bảo vệ hệ sinh thái, nhằm đạt được tăng trưởng xanh và phát triển bền vững. Mục tiêu chính bao gồm giảm thiểu tác

động môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, và tạo ra động lực tăng trưởng mới thông qua năng lượng tái tạo, công nghệ sạch. Chính phủ và doanh nghiệp đang tích cực thực hiện các chính sách, công nghệ và mô hình kinh doanh mới để đạt các cam kết quốc tế về Net Zero. Tại Hội nghị COP26, Việt Nam tuyên bố “sẽ xây dựng và triển khai các biện pháp giảm phát thải khí nhà kính mạnh mẽ bằng nguồn lực của chính mình, cùng với sự hợp tác và hỗ trợ của cộng đồng quốc tế, nhất là các nước phát triển, cả về tài chính và chuyển giao công nghệ, trong đó có thực hiện các cơ chế theo Thỏa thuận Paris, để đạt mức phát thải ròng bằng “0” vào năm 2050”. Việt Nam cũng đã tham gia cam kết giảm 30% lượng phát thải khí mê-tan vào năm 2030 so với mức phát thải năm 2020; tham gia Tuyên bố toàn cầu về chuyển đổi điện than sang năng lượng sạch, Tuyên bố Glasgow của các Lãnh đạo về rừng và sử dụng đất nhằm ngăn chặn và đảo ngược tình trạng mất rừng và suy thoái đất vào năm 2030; tham gia Liên minh hành động thích ứng toàn cầu nhằm huy động nguồn lực cho thích ứng với biến đổi khí hậu.

Ngày 01 tháng 10 năm 2021, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1658/QĐ-TTg ngày 01/10/2021 về Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2050. Có thể thấy, điểm mấu chốt của Chiến lược TTX chính là cân bằng, hài hòa mục tiêu giảm phát thải khí nhà kính với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội hướng tới phát triển bền vững, góp phần cấu trúc lại nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng, thúc đẩy phục hồi kinh tế trong bối cảnh tác động nặng nề của COVID-19. Đồng thời, ngày 22 tháng 7 năm 2022, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 882/QĐ-TTg phê duyệt “Kế hoạch hành động quốc gia về Tăng trưởng xanh giai đoạn 2021-2030” gồm 18 chủ đề, 57 nhóm nhiệm vụ, hoạt động và 134 nhiệm vụ tập trung vào: Giảm thiểu cường độ phát thải khí nhà kính trên GDP; chuyển đổi mô hình tăng trưởng theo

hướng xanh hóa các ngành kinh tế, áp dụng mô hình kinh tế tuần hoàn thông qua khai thác và sử dụng tiết kiệm, hiệu quả nguồn tài nguyên thiên nhiên và năng lượng dựa trên nền tảng khoa học và công nghệ, ứng dụng công nghệ số và chuyển đổi số; xanh hóa lối sống và thúc đẩy tiêu dùng bền vững. Những kết quả chủ yếu về chuyển đổi xanh giai đoạn 2021-2025 cho thấy như sau:

- Phục hồi kinh tế và chuyển dịch cơ cấu: Kinh tế Việt Nam chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ, đặc biệt là năm 2022 với mức tăng trưởng 8,12%, năm 2024 đạt 7,04%, năm 2025 phân đầu tăng trưởng trên 8%, cho thấy nỗ lực lớn trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều khó khăn. Cơ cấu kinh tế có sự chuyển dịch tích cực, tăng tỷ trọng ngành công nghiệp và dịch vụ, giảm dần tỷ trọng ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản, thể hiện định hướng phát triển kinh tế xanh. Theo Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO), hoạt động sản xuất và vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu phát thải khoảng 20-30% lượng khí thải carbon toàn cầu, dẫn đến biến đổi khí hậu. EU đưa ra Cơ chế điều chỉnh biên giới carbon (CBAM) có thể tác động đáng kể đến xuất khẩu của Việt Nam, đặc biệt là trong các ngành thâm dụng carbon như: Dệt may, giày dép và thép. Đồng thời Việt Nam đã chú ý nâng cao năng lực cạnh tranh để thu hút đầu tư xanh trong bối cảnh các quốc gia sẽ mở rộng cơ hội thương mại quốc tế, dòng vốn FDI sẽ tập trung hơn đến phát triển ngành công nghiệp bền vững.

- Tập trung vào công nghệ xanh: Việt Nam đã chú trọng vào việc ứng dụng các công nghệ xanh, đặc biệt là năng lượng gió, quản lý chất thải, giảm ô nhiễm không khí và nguồn nước, cũng như công trình xanh. Chính phủ đã giao Bộ Khoa học và công nghệ xây dựng danh mục quốc gia tổng hợp các công nghệ sạch, công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, phát thải các-bon thấp trong các ngành sản xuất để tạo thuận lợi cho huy động đầu tư; ưu tiên phân bổ các nhiệm vụ khoa học và công nghệ, đổi mới sáng

tạo cho tăng trưởng xanh, chú trọng các nhiệm vụ có kinh phí đối ứng của doanh nghiệp.

- **Đẩy mạnh chuyển đổi kép:** Chuyển đổi xanh và chuyển đổi số được xem là xu hướng tất yếu, và Việt Nam đang tích cực hướng đến phát triển kép cả hai lĩnh vực này nhằm đạt được mục tiêu quốc gia. Chuyển đổi xanh đã được tích cực lồng ghép và thúc đẩy triển khai thông qua các Chiến lược, Quy hoạch, Kế hoạch, Chương trình, Đề án của quốc gia, ngành/lĩnh vực và địa phương. Đối với chuyển đổi số, mặc dù đi sau chuyển đổi xanh, nhưng trong mấy năm trở lại đây, chuyển đổi số đang trở thành xu hướng chính trong quá trình phát triển của các quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam. Văn kiện Đại hội XIII đã chỉ rõ mục tiêu phấn đấu đến năm 2030 hoàn thành xây dựng chính phủ số, kinh tế số đạt khoảng 30% GDP và đứng trong nhóm 50 quốc gia hàng đầu thế giới và xếp thứ 3 trong khu vực ASEAN về chính phủ điện tử và kinh tế số.

3. PHÁT HUY VAI TRÒ CỦA KINH TẾ TƯ NHÂN TRONG QUÁ CHUYỂN ĐỔI XANH VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG

3.1. Kết quả chuyển đổi xanh Vùng đồng bằng sông Hồng giai đoạn 2021-2025

Vùng ĐBSH là vành đai công nghiệp phía Bắc, giai đoạn 2021-2025, phát triển công nghiệp vùng đã đạt nhiều kết quả tích cực như tăng trưởng IIP, VA ngành công nghiệp cao, quy mô kinh tế lớn, thu hút đầu tư nước ngoài mạnh mẽ. Các ngành công nghiệp chủ lực bao gồm chế biến, chế tạo, điện tử, dệt may, ô tô có bước tăng trưởng vượt bậc; ngành điện tử là ngành xuất khẩu chủ lực của quốc gia. Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GRDP) cả năm 2024 của vùng đạt khoảng 7,9% cao hơn mức bình quân chung cả nước (7,09%); đứng thứ 2 trong 6 vùng kinh tế. Tổng thu ngân sách nhà nước của vùng đạt 815,65 nghìn tỷ đồng, là năm thứ 2 liên tiếp cao nhất cả nước, tăng hơn 12,8% so với dự toán, chiếm 40,1% tổng thu ngân sách cả nước, trong đó: Hà Nội, Hải Phòng nằm trong nhóm 05 địa phương cao nhất nước. Giá

trị xuất khẩu trên địa bàn đạt trên 132 tỷ USD, là vùng dẫn đầu cả nước, chiếm gần 32,5% tổng giá trị xuất khẩu của cả nước (405,53 tỷ USD). Thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) năm 2024 dẫn đầu cả nước với tổng vốn đăng ký đạt 20 tỷ USD, chiếm 52,6% cả nước; trong đó: Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hà Nội luôn nằm trong nhóm 5 địa phương cao nhất cả nước. Vùng có 307,14 nghìn doanh nghiệp đang hoạt động chiếm 32,67% cả nước, đứng thứ 2 cả nước (sau vùng Đông Nam Bộ). Số doanh nghiệp thành lập mới trong năm đạt trên 48 nghìn doanh nghiệp với tổng số vốn 570,991 nghìn tỷ đồng, chiếm 36,9% tổng số vốn cả nước.

Quyết định số 368/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 04/05/2024 về phê duyệt Quy hoạch Vùng ĐBSH thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, xác định đây là vùng động lực phát triển hàng đầu, có vai trò dẫn dắt quá trình cơ cấu lại nền kinh tế và chuyển đổi mô hình tăng trưởng của đất nước để tạo đột phá phát triển nhanh, bền vững dựa trên các hành lang, vành đai kinh tế, cực tăng trưởng, trung tâm kinh tế, hệ thống đô thị; bảo đảm sự tuân thủ, tính liên tục, kế thừa và sự phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia và các quy hoạch ngành quốc gia. Chuyển đổi xanh không chỉ là mục tiêu mà còn là lợi thế cạnh tranh với vùng ĐBSH. Với tư cách là vùng sản xuất và dịch vụ, trọng điểm tăng trưởng của miền Bắc, Vùng ĐBSH đẩy mạnh xanh hóa sản xuất công nghiệp và dịch vụ, chú trọng quá trình chuyển đổi các quy trình sản xuất và hoạt động dịch vụ để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, sử dụng hiệu quả tài nguyên và hướng tới sự phát triển bền vững, bao gồm việc giảm thiểu khí thải, sử dụng năng lượng tái tạo, tái chế vật liệu và áp dụng công nghệ sạch. Với mục tiêu là vừa đảm bảo tăng trưởng kinh tế, vừa bảo vệ môi trường và sức khỏe con người cho thế hệ hiện tại và tương lai, “lợi ích kép” thu được trong quá trình chuyển đổi xanh Vùng ĐBSH rất lớn: Giảm phát thải khí nhà kính, bảo tồn tài nguyên thiên nhiên, giảm ô

nhiệm không khí và nước; sử dụng năng lượng hiệu quả, tái chế vật liệu giúp doanh nghiệp giảm chi phí nguyên vật liệu và năng lượng, từ đó tối ưu hóa lợi nhuận; các doanh nghiệp áp dụng sản xuất xanh có lợi thế cạnh tranh lớn hơn trên thị trường, cả trong nước và quốc tế.

3.2. Vai trò của kinh tế tư nhân trong chuyển đổi xanh Vùng đồng bằng sông Hồng

Trong quy hoạch, Chính phủ định hướng phát triển ĐBSH theo mô hình “Liên kết – Đổi mới sáng tạo – Xanh và Bền vững”, trong đó khu vực tư nhân được xem là lực lượng nòng cốt để thực thi các dự án đầu tư, công nghệ xanh, năng lượng tái tạo, hạ tầng thông minh và du lịch bền vững. Các Nghị quyết 10-NQ/TW (2017) và 68-NQ/TW (2025) đều nhấn mạnh phát triển kinh tế tư nhân trở thành động lực quan trọng của nền kinh tế, gắn với yêu cầu mới về tăng trưởng xanh – kinh tế tuần hoàn – giảm phát thải ròng (Net Zero 2050).

3.2.1. Những thuận lợi trong phát huy vai trò của kinh tế tư nhân trong chuyển đổi xanh Vùng ĐBSH

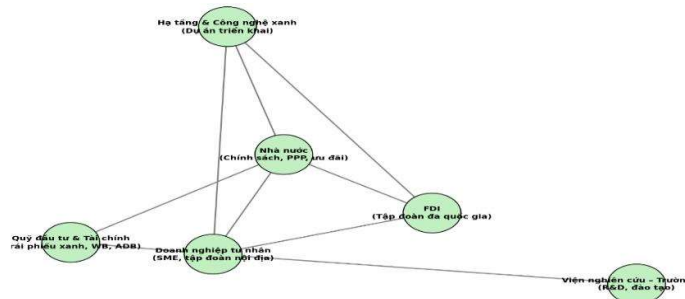
- Đầu tư công nghệ và hạ tầng xanh: Doanh nghiệp tư nhân có thể đi đầu trong năng lượng mặt trời, điện gió ngoài khơi, xử lý chất thải, logistics xanh... vì khu vực này linh hoạt hơn so với đầu tư công. Trước hết, đầu tư năng lượng tái tạo và lưu trữ: Điện mặt trời áp mái tại đô thị và khu công nghiệp; Điện gió ven biển Quảng Ninh – Hưng Yên – Nam Định. Hệ thống pin lưu trữ năng lượng (BESS) và lưới điện thông minh. Thứ hai, Hạ tầng giao thông

– logistics xanh: Cảng biển Hải Phòng, Quảng Ninh nâng cấp thành cảng xanh; Phát triển đường sắt đô thị Hà Nội, logistics liên kết vùng low-carbon; Đầu tư phương tiện vận tải điện, LNG, hydrogen. Thứ ba, Khu công nghiệp – đô thị sinh thái: Chuyển đổi các KCN truyền thống (Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, ...) thành KCN sinh thái: tuần hoàn năng lượng – chất thải; phát triển đô thị thông minh, tiêu chuẩn ESG, LEED, EDGE. Thứ tư, Hạ tầng môi trường: Nhà máy xử lý nước thải, chất thải rắn liên vùng theo công nghệ tiên tiến; Hệ thống phân loại rác tại nguồn kết nối với kinh tế tuần hoàn.

- Đổi mới mô hình sản xuất và liên kết với SMEs với FDI: SMEs và startup ứng dụng công nghệ số, AI, IoT, blockchain trong quản lý năng lượng, nông nghiệp thông minh, theo dõi carbon footprint. Các doanh nghiệp tư nhân Việt Nam trong ĐBSH là mắt xích quan trọng trong chuỗi cung ứng của Samsung, Canon, Foxconn..., thúc đẩy áp dụng chuẩn ESG và carbon-neutral. Hình thành các trung tâm R&D về công nghệ xanh của vùng, với năng lực cung cấp cho các khu nghiên cứu và dữ liệu xanh.

- Du lịch và dịch vụ xanh: Doanh nghiệp tư nhân có thể khai thác tiềm năng văn hóa – di sản theo hướng du lịch sinh thái – trải nghiệm, vừa tạo việc làm vừa bảo tồn môi trường.

- Thúc đẩy tài chính xanh: Nhiều tập đoàn tư nhân (ví dụ: Vingroup, Sungroup,...) có tiềm lực để phát hành trái phiếu xanh, tham gia quỹ đầu tư hạ tầng bền vững.



Hình 1. Sơ đồ hệ sinh thái đầu tư công nghệ và hạ tầng xanh Vùng đồng bằng sông Hồng

Nguồn: Nghiên cứu của tác giả

3.2.2. Một số khó khăn thách thức của kinh tế tư nhân trong chuyển đổi xanh Vùng đồng bằng sông Hồng

- Quy mô nhỏ và phân mảnh: 97% doanh nghiệp vùng là SMEs, thiếu vốn và công nghệ để chuyển đổi xanh; khó áp dụng chuẩn ESG, khó tham gia chuỗi cung ứng bền vững của FDI. Sức cạnh tranh yếu, dễ bị loại khỏi chuỗi cung ứng khi các tập đoàn toàn cầu áp dụng chuẩn carbon-neutral. Năng suất lao động thấp, chỉ bằng 1/5–1/7 doanh nghiệp FDI. Hạn chế đổi mới sáng tạo: ít doanh nghiệp đủ nguồn lực đầu tư R&D, công nghệ sạch. Phân tán lợi thế vùng, mỗi địa phương mạnh một ngành (ví dụ: Hà Nội – dịch vụ, Bắc Ninh – điện tử, Ninh Bình– dệt may, Thái Bình cũ, (nay thuộc Hưng Yên) – nông nghiệp...), nhưng thiếu cơ chế liên kết chuỗi vùng.

- Chi phí ban đầu cao: Đầu tư công nghệ sạch, năng lượng tái tạo, hệ thống xử lý... vượt quá khả năng của nhiều doanh nghiệp. Pin mặt trời, điện gió, hệ thống lưu trữ BESS, xử lý nước thải hiện đại thường vốn đầu tư ban đầu lớn, khấu hao dài. Máy móc, thiết bị tiết kiệm năng lượng chủ yếu nhập khẩu, chi phí vận hành và bảo trì cao. Doanh nghiệp vừa phải xử lý hệ thống cũ (máy móc lạc hậu, quy trình không chuẩn xanh), vừa phải mua sắm mới.

- Thiếu chính sách ưu đãi đồng bộ: Cơ chế khuyến khích (thuế, tín dụng xanh, trợ giá carbon) chưa rõ ràng. Lãi suất vay thương mại cao, ít gói tín dụng xanh dài hạn. Thị trường trái phiếu xanh, tín chỉ carbon ở Việt Nam mới hình thành, chưa thực sự tạo nguồn lực lớn.

- Khoảng cách năng lực với FDI: Doanh nghiệp tư nhân nội địa khó đạt chuẩn xanh của các tập đoàn FDI, nguy cơ bị “gạt ra ngoài” chuỗi cung ứng toàn cầu. FDI áp dụng công nghệ sạch, quản trị ESG, ISO 14001, báo cáo bền vững, trong khi SMEs phần lớn còn công nghệ lạc hậu, sản xuất thủ công, chưa quen với khái niệm carbon footprint hay ESG reporting. FDI đòi hỏi linh kiện, nguyên liệu đạt chuẩn xanh, truy xuất nguồn gốc trong khi SMEs

thường chỉ tham gia gia công đơn giản, không đáp ứng yêu cầu chứng chỉ xanh. Vì vậy khi FDI toàn cầu áp dụng chuẩn carbon-neutral, DN nội địa khó tham gia, dẫn đến “chảy máu lợi ích” trong vùng. Nếu chỉ có FDI xanh hóa mà SMEs không theo kịp thì sẽ hình thành “hai nền kinh tế song song” giữa một bên là khu vực FDI và một bên là khu vực nội địa có độ lệch pha về chuyển đổi xanh. Nếu khoảng cách này nếu không thu hẹp, SMEs không thể “leo bậc” để tham gia vào chuỗi xanh.

- Hạn chế tiếp cận vốn xanh trong nước và quốc tế: Các quỹ khí hậu, ngân hàng phát triển yêu cầu tiêu chuẩn ESG cao, doanh nghiệp nhỏ khó đáp ứng. Thị trường trái phiếu xanh ở Việt Nam mới hình thành, quy mô còn rất nhỏ, chi không quá 1% tổng giá trị trái phiếu. Ngân hàng có một số gói tín dụng xanh, nhưng điều kiện khắt khe, thời hạn vay ngắn (3–5 năm), lãi suất chưa ưu đãi đủ mạnh. SMEs thiếu năng lực lập dự án khả thi, chưa quen với việc làm báo cáo ESG, nên khó được duyệt vốn xanh.

4. GIẢI PHÁP ĐỘT PHÁ PHÁT HUY VAI TRÒ CỦA KINH TẾ TƯ NHÂN TRONG QUÁ CHUYỂN ĐỔI XANH VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG HỒNG

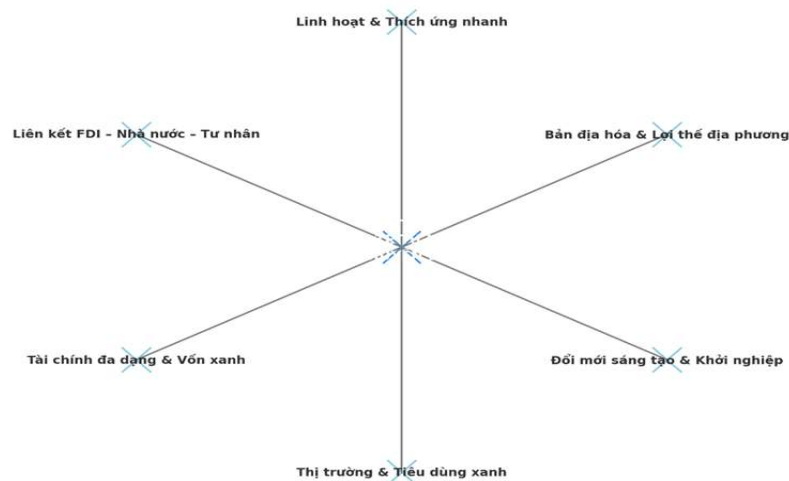
Thứ nhất, thay đổi nhận thức, xây dựng Kế hoạch hành động tăng trưởng xanh của Vùng.

Đổi mới tư duy xanh là yếu tố quan trọng, thể hiện xu hướng tất yếu chuyển đổi xanh; biến nhận thức thành hành động, xây dựng Kế hoạch hành động tăng trưởng xanh. Các tỉnh trong Vùng ĐBSH chuyển Kế hoạch tăng trưởng xanh có tính thực tế và đảm bảo sự tham gia của cộng đồng doanh nghiệp. Xác định dựa trên việc phân tích ảnh hưởng của các chính sách kinh tế, kỹ thuật đến các ngành, lĩnh vực có tiềm năng đóng góp cho tăng trưởng xanh, giảm phát thải khí nhà kính là bước đi khởi động cho quá trình chuyển đổi xanh. Các ngành, lĩnh vực được lựa chọn, xem xét tổng thể để đảm bảo đạt được mục tiêu của Chiến lược tăng trưởng xanh về phát triển kinh tế - xã hội hài hòa với môi trường. Về kinh tế, việc lựa

chọn dựa trên đánh giá vai trò của các ngành, tiểu ngành trong nền kinh tế (đóng góp của ngành trong GDP) nói chung và trong xanh hóa sản xuất, tiêu dùng nói riêng. Về môi trường, các ngành được lựa chọn dựa trên tỷ trọng phát thải cũng như khả năng giảm phát thải khí nhà kính. Bên cạnh đó, một số ngành, lĩnh vực được xem xét để đảm bảo khả năng huy động nguồn lực, sự tham gia của toàn xã hội, tính bao trùm, công bằng đối với mỗi người dân trong quá trình chuyển đổi xanh, đồng thời đóng vai trò như yếu tố, công cụ thúc đẩy việc thực hiện các mục tiêu của Kế hoạch tăng trưởng xanh (giáo dục - đào tạo, truyền thông, văn hóa, y tế, tài chính, khoa học và công nghệ).

Cùng với phía Nhà nước, các doanh nghiệp cần chuyển đổi tư duy kinh doanh một cách hệ thống, chuyển sang tư duy về phương thức kinh doanh tạo những tác động tích cực đến môi trường tự nhiên, bảo vệ môi trường, đóng góp vào ứng phó biến đổi khí hậu mà còn tạo ra tăng trưởng trong dài hạn. Thúc đẩy mô hình kinh tế tuần hoàn, chuyển dịch năng lượng công bằng, cắt giảm phát thải carbon. doanh nghiệp tiên phong thúc đẩy thiết lập một hệ thống giải trình quốc gia, và có thể tham gia trên phạm vi quốc tế về giải trình toàn cầu hướng tới mục tiêu net zero; cung cấp thông tin, giúp thu hút đầu tư hỗ trợ các hoạt động chuyển đổi liên quan đến ứng phó biến đổi khí hậu.

Sơ đồ tư duy: Ưu thế riêng biệt của kinh tế tư nhân trong chuyển đổi xanh ĐBSH



Hình 2. Sơ đồ tư duy: Ưu thế riêng biệt của kinh tế tư nhân trong chuyển đổi xanh Vùng đồng bằng sông Hồng

Nguồn: Nghiên cứu của tác giả

Thứ hai, địa phương hóa chính sách ưu đãi hỗ trợ tư nhân chuyển đổi xanh. Chính phủ đã ban hành các chính sách ưu đãi tài chính và ưu đãi phi tài chính. Các ưu đãi về tài chính đã được thể hiện rất rõ trong Nghị định của Chính phủ, quy định của các bộ ngành liên quan đến thuế, liên quan đến tiếp cận tài chính, liên quan đến lãi suất và liên quan đến tất cả các nội dung có thể phát sinh chi phí cho doanh nghiệp. Tuy

nhiên, ở cấp vùng, Hội đồng Vùng ĐBSH cần bàn thảo, xây dựng Kế hoạch hành động chung và thống nhất khung ưu đãi của Vùng về chuyển đổi xanh để tránh cạnh tranh không lành mạnh về thu hút đầu tư. Đối với vùng có ba ưu tiên chính để thu hút đầu tư xanh: khu công nghiệp xanh; logistic xanh và đô thị xanh.

Thứ ba, đẩy mạnh hợp tác công - tư về chuyển đổi xanh trên phạm vi của vùng

Các tổ chức của doanh nghiệp, tổ chức điều phối vùng hình thành Hội đồng hợp tác công – tư tăng trưởng xanh nhằm mục đích theo dõi, thực hiện, báo cáo, giám sát hoạt động tăng trưởng xanh của vùng. Tăng cường sự phối hợp chặt chẽ giữa các sở, ban ngành, các địa phương trong việc thực hiện các nhiệm vụ và hoạt động nhằm đạt được các mục tiêu tăng trưởng xanh và phát triển bền vững. Kiện toàn bộ máy quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu nhằm đáp ứng các yêu cầu thực tế đang ngày càng đa dạng và phức tạp. Nâng cao năng lực của hệ thống quản lý nhà nước về chống biến đổi khí hậu và tăng trưởng xanh, đặc biệt năng lực trong mô hình mới là chính quyền địa phương hai cấp. Tích hợp lồng ghép các mục tiêu, giải pháp, nội dung, tiêu chí của kế hoạch tăng trưởng xanh vào trong các Chương trình, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội của tỉnh, các ngành kinh tế, không gian lãnh thổ theo hướng giảm phát thải khí nhà kính và các chất gây ô nhiễm, suy thoái môi trường, ứng dụng mô hình kinh tế tuần hoàn, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển các ngành xanh, từng bước cắt giảm và chuyển đổi khỏi các hoạt động đầu tư cản trở nỗ lực giảm nhẹ phát thải khí nhà kính, nâng cao khả năng chống chịu với biến đổi khí hậu, chú trọng các vùng dễ bị tổn thương như các vùng đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, dải ven biển.

Thứ tư, phát huy các đặc điểm riêng của Vùng

ĐBSH, tích hợp với ưu thế của kinh tế tư nhân để chuyển đổi xanh

Vùng ĐBSH có những ưu thế riêng để chuyển đổi xanh so với các vùng khác. Cùng với thực thi các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, hợp tác quốc tế trong chuyển giao công nghệ xanh và thu hút đầu tư vào các lĩnh vực thân thiện môi trường, cũng như lồng ghép yếu tố này vào chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và quốc gia, là những yếu tố then chốt để chuyển đổi từ cách thức cũ “xám” sang “xanh”. Hướng dẫn doanh nghiệp và các hộ kinh doanh về đảm bảo an toàn cho môi trường trong sản xuất kinh doanh, giảm phát thải khí nhà kính, tiết kiệm năng lượng và tài nguyên; sự cần thiết và lợi ích của việc sử dụng năng lượng hiệu quả, tiết kiệm năng lượng; ứng dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo; lợi ích của giao thông công cộng xanh.

Kích hoạt ưu thế của oanh nghiệp tư nhân, đặc biệt SMEs và startup, có quy mô gọn nhẹ, dễ dàng thử nghiệm mô hình mới (sản xuất sạch hơn, dịch vụ tuần hoàn, sản phẩm hữu cơ...). Tận dụng các phản ứng nhanh với xu thế tiêu dùng xanh trong nước và quốc tế, chẳng hạn chuyển đổi bao bì, tận dụng thương mại điện tử, chứng chỉ carbon. Kinh tế tư nhân thường gắn trực tiếp với cộng đồng địa phương, am hiểu tài nguyên, văn hóa và thị trường bản địa. Thay đổi thói quen sẽ kích hoạt các chuỗi hoạt động và xanh hóa thị trường tiêu dùng. Kết nối thị trường và tiêu dùng xanh.

Bảng 1. Ma trận Ưu thế –phát huy Chuyển đổi xanh Vùng đồng bằng sông Hồng

Ưu thế của kinh tế tư nhân	Giải pháp phát huy
Linh hoạt & Thích ứng nhanh	- Sandbox chính sách - Cắt giảm thủ tục xanh - Mua sắm công xanh
Bản địa hóa & Lợi thế địa phương	- Chuyển đổi làng nghề xanh - Cụm sản xuất – dịch vụ bản địa xanh - Chứng chỉ xanh bản địa
Đổi mới sáng tạo & Khởi nghiệp	- Quỹ Đổi mới sáng tạo xanh - Trung tâm ươm tạo startup - Kết nối với FDI

Thị trường & Tiêu dùng xanh	- Thương mại điện tử xanh - Ưu đãi thuế cho sản phẩm xanh - Truyền thông lối sống xanh
Tài chính đa dạng & Vốn xanh	- Thị trường tín chỉ carbon - Trái phiếu xanh địa phương - Kết nối quỹ ESG & GCF
Liên kết FDI – Nhà nước – Tư nhân	- Chuỗi cung ứng xanh - Hội đồng/cluster ngành xanh - PPP xanh

Nguồn: Nghiên cứu của tác giả

5. KẾT LUẬN

Chuyển đổi xanh nhằm phát triển kinh tế theo hướng tăng trưởng xanh, bền vững là nhằm đạt sự thịnh vượng về kinh tế, bền vững về môi trường và công bằng về xã hội. Với Việt Nam, chuyển đổi xanh không chỉ là lựa chọn tất yếu mà còn là cơ hội để trở thành quốc gia tiên phong trong khu vực, bắt kịp xu thế phát triển của thế giới. Chính phủ Việt Nam đã ban hành chiến lược và kế hoạch hành động tăng trưởng xanh. Trong xu thế thương mại xanh của thế giới, các doanh nghiệp cần chuyển đổi xanh để vượt qua các rào cản. Khu vực FDI đã chuyển biến nhanh hơn so với doanh nghiệp nội địa trong nước. Tuy nhiên, chuyển đổi xanh đối với khu vực kinh tế tư nhân Việt Nam nhưng cũng có những thuận lợi do doanh nghiệp tư nhân gần gũi với người tiêu dùng, dễ dẫn dắt xu hướng tiêu dùng bền vững; khuyến khích vai trò của kinh tế tư nhân để biến “nhu cầu xanh” thành động lực thị trường, ví dụ: thời trang tái chế, sản phẩm nông sản xanh, dịch vụ logistic xanh. Nhà nước cần thực hiện các giải pháp đột phá kích thích khu vực kinh tế tư nhân để tạo kênh kích hoạt thay đổi hành vi xã hội nhanh chóng hơn chính sách chuyển đổi, dùng lợi ích trên thị trường mà doanh nghiệp thu được để đo lường hiệu quả và điều chỉnh chính sách chuyển đổi xanh.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ Chính trị, Đảng Cộng sản Việt Nam. (2022). *Nghị quyết số 30-NQ/TW ngày 23/11/2022 về phát triển kinh tế – xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng*

đồng bằng Sông Hồng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Bộ Chính trị, Đảng Cộng sản Việt Nam. (2025). *Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 về phát triển kinh tế tư nhân.*

Bộ Kế hoạch và Đầu tư. (2024). *Dự án thúc đẩy phát triển thị trường đầu tư tiết kiệm và hiệu quả năng lượng trong lĩnh vực công nghiệp và hỗ trợ thực hiện kế hoạch hành động tăng trưởng xanh của Việt Nam.*

Cục Thống kê, Bộ Tài chính. (2025). *Niên giám thống kê 2024.*

DXReporter. (2024). *Tài chính xanh, chìa khóa cho ứng phó biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.*

Ngân hàng Thế giới. (2025). *Việt Nam 2045: Tăng trưởng xanh hơn – Con đường hướng tới tương lai bền vững.*

Thủ tướng Chính phủ. (2021). *Quyết định số 1658/QĐ-TTg ngày 01/10/2021 về Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021–2030, tầm nhìn 2050.*

Thủ tướng Chính phủ. (2022). *Quyết định số 882/QĐ-TTg ngày 22/7/2022 phê duyệt Kế hoạch hành động quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021–2030.*

Thủ tướng Chính phủ. (2024). *Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 04/05/2024 phê duyệt Quy hoạch vùng Đồng bằng Sông Hồng thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050.*

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN CÔN ĐẢO, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**Phạm Thị Nguyệt^{1*}, Nguyễn Thị Vòng¹, Nguyễn Hoàng Ngân²**¹Trường Đại học Thành Đông²Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Côn Đảo**Tác giả liên hệ: nguyetpt@thanhdong.edu.vn***TÓM TẮT**

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giai đoạn 2019-2024, huyện đã cấp 1.880 GCN với tổng diện tích 1.213,16 ha, đạt 91,03% so với kế hoạch; tỷ lệ giải quyết hồ sơ đăng ký lần đầu và biến động lần lượt là 90,27% và 92,89%. Kết quả tích cực nhờ cải cách thủ tục hành chính, ứng dụng công nghệ thông tin và tăng cường tuyên truyền pháp luật. Tuy nhiên, quá trình thực hiện vẫn gặp khó khăn do thiếu nhân lực chuyên môn, hạn chế về nhận thức pháp luật của người dân, tình trạng đất tranh chấp, không rõ nguồn gốc và hồ sơ địa chính chưa đầy đủ. Nghiên cứu đề xuất các giải pháp như: giải pháp hoàn thiện thể chế và chính sách, giải pháp tổ chức và nhân lực; giải pháp ứng dụng công nghệ và số hóa; giải pháp về tuyên truyền và nâng cao nhận thức.

Từ khóa: Đăng ký đất đai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huyện Côn Đảo.

EVALUATION OF THE REGISTRATION AND ISSUANCE OF LAND USE RIGHT CERTIFICATES IN CON DAO DISTRICT, BA RIA - VUNG TAU PROVINCE**ABSTRACT**

The study aims to assess the current status and propose solutions to improve the registration and issuance of Land Use Right Certificates (LURCs) in Con Dao District, Ba Ria - Vung Tau Province. During the period 2019–2024, the district issued 1,880 LURCs with a total area of 1,213.16 hectares, achieving 91.03% of the planned target; the resolution rates for first-time registration and land-use changes were 90.27% and 92.89%, respectively. These positive outcomes were attributed to administrative procedure reforms, the application of information technology, and the strengthening of legal dissemination. Nevertheless, the implementation process still faces challenges due to a shortage of professional staff, limited public awareness of land-related laws, the prevalence of land disputes and unclear land origins, as well as incomplete cadastral records. The study proposes a set of solutions, including: improvements in institutional frameworks and policies; organizational and human resource enhancement; technological application and digitalization; and strengthened legal dissemination and public awareness.

Keywords: Land registration, land use rights certificate, Con Dao district.

Ngày nhận bài: 28/03/2025 Ngày nhận bài sửa: 24/09/2025 Ngày duyệt đăng bài: 10/10/2025

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Công tác cấp GCNQSDĐ là chủ đề nhận được nhiều sự quan tâm trong nghiên cứu quản lý đất đai. Nhiều công trình đã tập trung đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nhằm hoàn

thiện hoạt động đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại các địa phương có điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau. Tiêu biểu như nghiên cứu của Huỳnh Văn Chương (2021) tại Đắk Lắk, Xuân Thị Thu Thảo (2022) tại Đồng Nai và Đào Văn

Khánh (2024) tại Hà Nội. Các nghiên cứu cho thấy mỗi địa phương có đặc thù riêng nhưng cũng tồn tại những khó khăn chung.

Tại Côn Đảo (nay là Đặc khu Côn Đảo theo Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội trên cơ sở Đề án số 356/ĐA-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ), việc không có cấp xã giúp thủ tục hành chính tập trung, song thiếu kênh phối hợp cơ sở và vướng mắc nhiều về đất quốc phòng, đất rừng - tương đồng với trường hợp Biên Hòa. Ngược lại, Ba Vì gặp trở ngại do chồng chéo pháp lý và thiếu đồng bộ hồ sơ địa chính, còn Krông Buk chủ yếu hạn chế bởi điều kiện kinh tế - xã hội và nhận thức pháp luật của người dân. So sánh cho thấy Côn Đảo có lợi thế về phạm vi quản lý nhỏ gọn, nhưng tính chất đặc thù đất đai lại đặt ra yêu cầu giải pháp riêng biệt.

Tuy nhiên, đến nay chưa có nghiên cứu nào thực hiện tại huyện Côn Đảo - một đơn vị hành chính đặc biệt không có cấp xã, với 9 khu dân cư trực thuộc huyện. Côn Đảo là đơn vị hành chính đặc thù với diện tích hơn 7.578 ha, phần lớn nằm trong ranh giới rừng phòng hộ và khu bảo tồn thiên nhiên. Trong bối cảnh phát triển du lịch, kinh tế và gia tăng dân số, nhu cầu sử dụng và chuyển đổi đất ngày càng lớn, kéo theo nhiều khó khăn như thiếu hồ sơ địa chính, đất không rõ nguồn gốc, tranh chấp và hạn chế năng lực quản lý. Do vậy, việc nghiên cứu, đánh giá toàn diện công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại Côn Đảo có ý nghĩa quan trọng nhằm tháo gỡ vướng mắc, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân và định hướng phát triển bền vững cho địa phương.

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT

Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu (Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam Việt Nam, 2013). Theo đó, người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý phải có nghĩa vụ bắt buộc phải đăng ký đất đai, riêng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được đăng ký theo yêu cầu của chủ sở hữu.

Có hai loại hình đăng ký là đăng ký lần đầu và đăng ký biến động. Đăng ký lần đầu được thực hiện khi thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận (GCN), đăng ký biến động được thực hiện khi người sử dụng đất đã được cấp GCN hoặc đã đăng ký mà có thay đổi trong quá trình sử dụng đất. GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam Việt Nam, 2013).

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Phương pháp thu thập thông tin, số liệu

Dữ liệu thứ cấp: Thu thập các tài liệu số liệu về điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội, tình hình quản lý sử dụng đất, tình hình đăng ký, cấp GCN tại các phòng, ban của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Côn Đảo như Phòng thống kê, Phòng Tài nguyên và Môi trường (TN&MT), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ).

Dữ liệu sơ cấp được thu thập thông qua phiếu điều tra, tập trung vào hai nhóm đối tượng chính: (1) cán bộ thực hiện thủ tục hành chính và (2) người dân tham gia đăng ký cấp GCNQSDĐ tại huyện Côn Đảo. Cụ thể, khảo sát được tiến hành với 11 cán bộ đang công tác tại VPĐKĐĐ và Sở Tài nguyên & Môi trường, cùng với 60 hộ dân thực hiện thủ tục đăng ký đất đai.

3.2. Phương pháp chọn mẫu nghiên cứu

Dựa trên thực trạng công tác đăng ký và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện, đồng thời xét đến đặc điểm của nhóm đối tượng là người dân thực hiện các thủ tục hành chính liên quan, đề tài đã lựa chọn 4 khu dân cư tiêu biểu để tiến hành khảo sát: Khu dân cư số 01, 02, 03 và 05. Tổng cộng có 60 phiếu khảo sát được phát ra tại các khu vực này. Đây là những khu vực có mật độ dân cư cao, tốc độ tăng diện tích đất ở nhanh và số lượng hồ sơ yêu cầu cấp GCN nhiều hơn so với các khu dân cư khác trong những năm gần đây. Để đảm bảo tính đại diện và khách quan trong quá trình thu thập thông tin, tại mỗi khu dân cư chọn ngẫu nhiên 15 hộ dân để phỏng vấn. Bên cạnh khảo sát người dân, đề tài còn tiến hành điều tra 11 cán bộ tham gia thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký, cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện. Trong đó, điều tra toàn bộ 07 cán bộ thuộc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện và 04 cán bộ thuộc Phòng TN&MT huyện Côn Đảo.

3.3. Phương pháp xử lý và phân tích dữ liệu

Các tài liệu, số liệu thu thập được xử lý và tổng hợp bằng phần mềm Microsoft Excel. Dữ liệu được phân loại và tổng hợp theo từng nội dung nghiên cứu và được trình bày dưới dạng sơ đồ, bảng biểu. Dựa trên kết quả tổng hợp từ số liệu điều tra, tiến hành phân tích và so sánh thực tế việc triển khai thực hiện tại huyện Côn Đảo với các quy định pháp lý về đăng ký, cấp GCN.

3.4. Phương pháp so sánh, đánh giá

So sánh tình hình cấp GCN qua từng năm, giữa các giai đoạn, giữa quy định pháp luật và thực tiễn để nhận diện hạn chế và nguyên nhân. Phân tích số liệu để đánh giá kết quả đạt được, xác định thuận lợi, khó khăn ảnh hưởng đến công tác đăng ký, cấp GCN. Đối với người dân tiêu chí đánh giá bao gồm: Thời gian xử lý thủ tục; Tình hình cung cấp thông tin; Thái độ tiếp đón của nhân viên; Sự hài lòng về dịch vụ. Đối với cán bộ tiêu chí đánh giá gồm: Khối lượng công việc; Mức độ khó khăn khi giải quyết

công việc; Mức độ ứng dụng công nghệ thông tin; Mức độ phối hợp với các đơn vị liên quan; Những hạn chế, tồn tại của công tác đăng ký, cấp GCN.

4. KẾT QUẢ THẢO LUẬN

4.1. Giới thiệu địa bàn nghiên cứu

Côn Đảo (nay là Đặc khu Côn Đảo) là huyện đảo thuộc tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có diện tích 7.578,87 ha, gồm 16 đảo, trong đó đảo Côn Sơn là lớn nhất. Địa hình chủ yếu là núi thấp, khí hậu nhiệt đới gió mùa, có lượng mưa lớn theo mùa. Do địa hình đảo, Côn Đảo không có sông lớn, chỉ có suối nhỏ phụ thuộc vào lượng mưa.

Giai đoạn 2019-2024, huyện Côn Đảo đạt nhiều thành tựu nổi bật về kinh tế - xã hội. Du lịch tiếp tục là ngành mũi nhọn, phục hồi mạnh sau dịch COVID-19 và đến năm 2024 ngành du lịch chiếm hơn 90% cơ cấu kinh tế địa phương. Huyện tiên phong triển khai mô hình kinh tế tuần hoàn với nhiều kết quả tích cực như phân loại rác tại nguồn, hạn chế nhựa dùng một lần và tái sử dụng nước thải. Năm 2024, Côn Đảo được công nhận đạt chuẩn nông thôn mới, thu nhập bình quân trên 94 triệu đồng/người/năm, 100% hộ có nhà kiên cố, không còn hộ nghèo. Huyện định hướng phát triển bền vững gắn với bảo tồn thiên nhiên, di tích lịch sử và an ninh quốc phòng. (UBND huyện Côn Đảo, 2024).

Cơ sở hạ tầng đang phát triển, sân bay Cỏ Ống được nâng cấp, giao thông đường thủy kết nối với Vũng Tàu và Sóc Trăng. Huyện đẩy mạnh du lịch nhưng còn thiếu lao động chất lượng cao, đặc biệt trong lĩnh vực khách sạn, nhà hàng. Công tác tuyển dụng giáo viên và nhân viên y tế gặp khó khăn.

Mặc dù có lợi thế về vị trí chiến lược, tài nguyên thiên nhiên và tiềm năng du lịch, nhưng Côn Đảo vẫn đối mặt với nhiều thách thức như khoảng cách xa đất liền, hạn chế nguồn nước ngọt, quỹ đất xây dựng hạ tầng ít, tiến độ giải ngân dự án chậm, sản phẩm du lịch

chưa đa dạng và thiếu nhân lực. Giải pháp cần tập trung vào nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, hoàn thiện hạ tầng, đa dạng hóa sản phẩm du lịch và cải thiện công tác quản lý đất đai.

4.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Côn Đảo

Công tác quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Côn Đảo thời gian qua đạt nhiều kết quả tích cực. Công tác tuyên truyền pháp luật được đẩy mạnh, góp phần nâng cao nhận thức cộng đồng và hiệu quả quản lý. Huyện đã hoàn tất xác định địa giới hành chính, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong lập hồ sơ địa chính, đo đạc, quy hoạch sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Quyết định 1095/QĐ-UBND, giai đoạn 2021-2030, dự kiến chuyển đổi 373,42 ha đất, chủ yếu từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính được xây dựng hoàn chỉnh, hỗ trợ quản lý hiệu quả và cung cấp thông tin minh bạch cho người dân thông qua phần mềm iLand. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện định kỳ, cung cấp dữ liệu quan trọng cho quy hoạch phát triển.

Tổng diện tích đất tự nhiên huyện Côn Đảo là 7.578,87 ha, trong đó đất nông nghiệp chiếm 87,99%, chủ yếu là đất rừng đặc dụng 77,80%. Đất phi nông nghiệp chiếm khoảng 10%, tập trung vào phát triển hạ tầng 6,42%. Đất chưa sử dụng còn 2,01%. Cơ cấu sử dụng đất phản ánh định hướng phát triển bền vững gắn với bảo tồn tài nguyên thiên nhiên. Tuy nhiên, để đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch và hạ tầng, huyện cần cân nhắc chuyển đổi hợp lý một phần đất nông nghiệp, phù hợp với chiến lược phát triển tổng thể. (Phòng TN&MT huyện Côn Đảo, 2024)

4.3. Thực trạng công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn huyện Côn Đảo

4.3.1. Kết quả cấp GCNQSDĐ tại huyện Côn Đảo giai đoạn 2019 - 2024

Trong giai đoạn 2019-2024, tổng số hồ sơ đăng ký lần đầu được tiếp nhận là 6.482 hồ sơ, trong đó 5.851 hồ sơ đã được giải quyết, chiếm khoảng 90,27% tổng số hồ sơ. Tỷ lệ giải quyết đúng hạn trung bình toàn giai đoạn đạt 90,27%, cho thấy hiệu quả quản lý và xử lý hồ sơ ngày càng được cải thiện. Trong ba nhóm thẩm quyền, Chi nhánh là đơn vị có hiệu suất cao và ổn định nhất với tỷ lệ đúng hạn trung bình đạt 97,04%, trong khi Sở TN&MT đạt 79,20% và UBND huyện chỉ đạt 75,14% do sự bất ổn lớn trong một số năm.

Năm 2019, tỷ lệ đúng hạn toàn hệ thống đạt 85,34%. Trong đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ đã thể hiện năng lực vượt trội với 97,54%, trong khi Sở TN&MT chỉ đạt 69,66% và UBND huyện có số lượng hồ sơ rất thấp (2 hồ sơ), đúng hạn chỉ đạt 50%. Sang năm 2020, tình hình được cải thiện rõ rệt khi tỷ lệ đúng hạn tăng lên 94,64%, trong đó UBND huyện đạt 100% (dù số hồ sơ còn thấp), và Sở TN&MT cũng có bước tiến đáng kể lên 88,12%.

Năm 2021, hệ thống tiếp tục duy trì hiệu quả khi tỷ lệ đúng hạn đạt 87,87%. Đặc biệt, không có hồ sơ quá hạn trong năm này. Sở TN&MT tuy vẫn còn số lượng lớn hồ sơ chưa đến hạn nhưng đã giải quyết tốt hơn. Năm 2022, đánh dấu một giai đoạn đỉnh cao với 93,40% hồ sơ được giải quyết đúng hạn và không ghi nhận hồ sơ quá hạn nào. Đây được xem là năm vận hành hiệu quả nhất.

Tuy nhiên, sang năm 2023, đã có sự sụt giảm đáng kể về chất lượng xử lý khi tỷ lệ đúng hạn giảm còn 84,17%. Đáng chú ý, UBND huyện có đến 42 hồ sơ quá hạn, chiếm phần lớn tỷ lệ trễ hạn của toàn hệ thống trong năm này. Sở TN&MT và Chi nhánh cũng có tình trạng hồ sơ quá hạn (lần lượt là 33 và 27 hồ sơ). Năm 2024, tình hình đã phục hồi tích cực với tỷ lệ đúng hạn tăng trở lại lên 94,12%, và số hồ sơ quá hạn tại Chi nhánh và Sở TN&MT giảm rõ rệt.

Như vậy, có thể thấy rằng hệ thống xử lý hồ sơ thủ tục hành chính trong giai đoạn 2019-2024 đã có những bước tiến ổn định và rõ rệt, với sự cải thiện đều đặn qua các năm, đặc biệt trong khâu đảm bảo đúng hạn. Tuy nhiên, vẫn

còn những điểm nghẽn cần khắc phục, đặc biệt là ở cấp UBND huyện và Sở TN&MT nơi cần tăng cường năng lực xử lý, rút ngắn thời gian giải quyết, và hạn chế tình trạng quá hạn phát sinh.

Bảng 1. Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký lần đầu huyện Côn Đảo từng năm (2019-2024)

Đơn vị tính: Hồ sơ

Phân loại hồ sơ	Năm 2019			Năm 2020			Năm 2021		
	Tổng số	Hồ sơ giải quyết đúng hạn	Tỷ lệ giải quyết đúng hạn (%)	Tổng số	Hồ sơ giải quyết đúng hạn	Tỷ lệ giải quyết đúng hạn (%)	Tổng số	Hồ sơ giải quyết đúng hạn	Tỷ lệ giải quyết đúng hạn (%)
Thẩm quyền Chi nhánh	650	634	97,54	685	678	98,98	447	426	95,30
Thẩm quyền Sở TN&MT	501	349	69,66	463	408	88,12	325	252	77,54
Thẩm quyền UBND huyện	2	1	50,00	8	8	100	3	3	100
Tổng	1.153	984	85,34	1.156	1.094	94,64	775	681	87,87
Phân loại hồ sơ	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024		
	Tổng số	Hồ sơ giải quyết đúng hạn	Tỷ lệ giải quyết đúng hạn (%)	Tổng số	Hồ sơ giải quyết đúng hạn	Tỷ lệ giải quyết đúng hạn (%)	Tổng số	Hồ sơ giải quyết đúng hạn	Tỷ lệ giải quyết đúng hạn (%)
Thẩm quyền Chi nhánh	970	946	97,53	634	600	94,64	673	655	97,33
Thẩm quyền Sở TN&MT	410	337	82,20	255	179	70,20	296	257	86,82
Thẩm quyền UBND huyện	89	89	100	71	29	40,85	0	0	0
Tổng	1.469	1.372	93,40	960	808	84,17	969	912	94,12

Nguồn: Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Côn Đảo

Trong giai đoạn 2019-2024, huyện Côn Đảo đã cấp tổng cộng 1.880 GCNQSDĐ, trong đó phần lớn do UBND cấp huyện thực hiện (1.850 sổ), còn lại 30 sổ do Sở TN&MT cấp. Diện tích dự kiến cấp qua các năm tương đối ổn định, dao động quanh mức 222 ha/năm, tổng cộng đạt 1.332,72 ha. Trong khi đó, diện tích thực tế được cấp là 1.213,16 ha, đạt tỷ lệ

bình quân 91,03% so với diện tích dự kiến. Tỷ lệ này có xu hướng tăng nhẹ qua từng năm: từ 90,37% năm 2019 lên 91,86% vào năm 2024, cho thấy sự cải thiện trong công tác cấp GCN, cả về số lượng và hiệu quả. Điều này phản ánh nỗ lực của chính quyền địa phương trong việc hoàn thiện thủ tục pháp lý và đảm bảo quyền lợi đất đai cho người dân.

Bảng 2. Kết quả diện tích cấp GCNQSDĐ tại huyện Côn Đảo giai đoạn 2019-2024

Năm	Tổng số (số)	Trong đó		Diện tích dự kiến cấp (ha)	Diện tích thực tế cấp (ha)	Tỉ lệ (%)
		Thẩm quyền UBND cấp huyện (số)	Thẩm quyền sở TN&MT (số)			
2019	399	3	396	222,24	200,83	90,37
2020	320	9	311	222,13	200,98	90,48
2021	267	2	265	222,13	201,99	90,93
2022	326	4	322	221,89	202,22	91,14
2023	258	10	248	222,15	203,04	91,40
2024	310	2	308	222,18	204,10	91,86
Tổng	1.880	30	1.850	1.332,72	1.213,16	91,03

Nguồn: Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Côn Đảo

Giai đoạn 2019-2024, huyện Côn Đảo có tổng cộng 2.419 hồ sơ đăng ký biến động đủ điều kiện giải quyết. Trong đó, đã cấp GCN cho 2.247 trường hợp, đạt tỷ lệ giải quyết trung bình 92,89%. Nhìn chung, số lượng hồ sơ có xu hướng gia tăng rõ rệt, đặc biệt tăng mạnh từ năm 2023 (664 hồ sơ) đến 2024 (694 hồ sơ), cao gấp hơn ba lần so với các năm trước. Song song đó, tỷ lệ giải quyết hồ sơ cũng được cải thiện liên tục, từ 89,31% (năm 2020) lên đến mức cao nhất 95,68% (năm 2024), cho thấy hiệu quả quản lý và xử lý thủ tục hành chính ngày càng được nâng cao. Trong bốn loại biến động được thống kê, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế là loại phổ biến nhất với 1.202 hồ sơ, chiếm gần 50% tổng số, đồng thời có tỷ lệ được

cấp cao nhất (96,76%), thể hiện nhu cầu giao dịch quyền sử dụng đất cao và quy trình xử lý hiệu quả. Ngược lại, chuyển đổi mục đích sử dụng đất là loại ít phổ biến nhất (69 hồ sơ) và có tỷ lệ giải quyết thấp nhất (86,96%), đặc biệt giảm mạnh trong năm 2022. Cấp đổi, cấp lại và tách/hợp thửa tuy có số lượng đáng kể nhưng tỷ lệ giải quyết dao động khoảng 89,11%, chưa thật sự ổn định qua các năm. Nhìn chung, công tác đăng ký biến động đất ở tại huyện Côn Đảo đang có nhiều chuyển biến tích cực cả về số lượng lẫn chất lượng giải quyết, song cần tiếp tục cải thiện ở một số loại hồ sơ thủ tục phức tạp, đặc biệt là nhóm chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Bảng 3. Kết quả đăng ký biến động đất ở tại huyện Côn Đảo từng năm (2019-2024)

Đơn vị tính: Hồ sơ

Loại biến động	Năm 2019				Năm 2020			
	Đủ điều kiện	Được cấp	Chưa cấp	Tỷ lệ (%)	Đủ điều kiện	Được cấp	Chưa cấp	Tỷ lệ (%)
Cấp đổi, cấp lại	45	40	5	88,89	54	47	7	87,04
Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế	89	83	6	93,26	97	91	7	93,81
Tách thửa, hợp thửa	236	213	23	90,25	124	109	15	87,90
Chuyển đổi mục đích sử dụng đất	18	15	3	83,33	15	12	3	80,00
Tổng	388	351	37	90,46	290	259	32	89,31

Loại biến động	Năm 2021				Năm 2022			
	Đủ điều kiện	Được cấp	Chưa cấp	Tỷ lệ (%)	Đủ điều kiện	Được cấp	Chưa cấp	Tỷ lệ (%)
Cấp đổi, cấp lại	12	12	0	100	28	28	0	100
Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế	92	89	2	96,74	75	70	5	93,33
Tách thửa, hợp thửa	89	79	10	88,76	76	67	9	88,16
Chuyển đổi mục đích sử dụng đất	5	4	1	80,00	6	4	2	66,67
Tổng	198	184	13	92,93	185	169	16	91,35

Loại biến động	Năm 2023				Năm 2024			
	Đủ điều kiện	Được cấp	Chưa cấp	Tỷ lệ (%)	Đủ điều kiện	Được cấp	Chưa cấp	Tỷ lệ (%)
Cấp đổi, cấp lại	218	188	30	86,24	231	210	21	90,91
Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế	419	407	12	97,14	430	423	7	98,37
Tách thửa, hợp thửa	15	13	2	86,67	20	18	2	90,00
Chuyển đổi mục đích sử dụng đất	12	12	0	100	13	13	0	100
Tổng	664	620	44	93,37	694	664	30	95,68
Loại biến động	Giai đoạn 2019-2024							
	Đủ điều kiện		Được cấp		Chưa cấp		Tỷ lệ (%)	
Cấp đổi, cấp lại	588		525		63		89,29	
Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế	1202		1163		39		96,76	
Tách thửa, hợp thửa	560		499		61		89,11	
Chuyển đổi mục đích sử dụng đất	69		60		9		86,96	
Tổng	2.419		2.247		172		92,89	

Nguồn: Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Côn Đảo

4.3.2. Đánh giá của người dân và cán bộ về công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại huyện Côn Đảo

4.3.2.1. Đánh giá của người dân về công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ

Kết quả điều tra 60 hộ dân về công tác đăng ký và cấp GCNQSDĐ cho thấy 6,67% hộ nhận kết quả trước hạn, 90% đúng hạn và

3,33% trễ hạn. Về mức độ cung cấp thông tin có 91,67% đánh giá bình thường, 8,33% thấy đơn giản, không có ý kiến về sự phức tạp. Thái độ tiếp đón của nhân viên được 83,33% hộ đánh giá hài lòng, 16,67% bình thường, không có hộ nào không hài lòng. Đối với dịch vụ cấp GCN, 25% rất hài lòng, 25% hài lòng, 50% đánh giá bình thường.

Bảng 4. Kết quả đánh giá của người dân về công tác cấp GCNQSDĐ

STT	Tiêu chí	Mức độ	Tỷ lệ (%)
1	Thời gian giải quyết các thủ tục	Nhanh	6,67
		Đúng hẹn	90,00
		Trễ hẹn	3,33
2	Tình hình cung cấp thông tin liên quan	Đơn giản	8,33
		Bình thường	91,67
		Phức tạp	-
3	Thái độ tiếp đón của nhân viên	Hài lòng	83,33
		Bình thường	16,67
		Không hài lòng	-
4	Sự hài lòng về dịch vụ	Rất hài lòng	25,00
		Hài lòng	25,00
		Bình thường	50,00
		Không hài lòng	-
		Rất không hài lòng	-

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra

4.3.2.2. Đánh giá của cán bộ về công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ

Kết quả khảo sát 11 cán bộ công chức liên quan đến công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại huyện Côn Đảo cho thấy khối lượng hồ sơ cần xử lý lớn (81,82% với nhận xét “nhiều”), đặc biệt trong giai đoạn khi thị trường bất động sản tăng mạnh. Mức độ ứng dụng công nghệ thông tin đạt mức tốt (81,82%), giúp nâng cao hiệu quả xử lý hồ sơ.

Về phối hợp giữa các cơ quan có 72,73% ý kiến đánh giá tốt, trong khi 27,27% cho rằng còn hạn chế. Đối với độ khó khăn khi giải quyết hồ sơ 81,82% nhận xét ở mức bình thường, 18,18% đánh giá có nhiều khó khăn, nhưng không có hồ sơ dễ xử lý. Nhìn chung, đội ngũ cán bộ có trình độ, kinh nghiệm và thường xuyên được tập huấn, giúp nâng cao chất lượng giải quyết hồ sơ đất đai.

Bảng 5. Kết quả đánh giá của cán bộ về công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ

TT	Tiêu chí	Mức độ	Tỷ lệ (%)
1	Khối lượng công việc	Nhiều	81,82
		Bình thường	18,18
		Ít	-
2	Mức độ khó khăn	Dễ	-
		Bình thường	81,82
		Khó	18,18
		Rất khó	-
3	Mức độ ứng dụng công nghệ thông tin	Tốt	81,82
		Chưa tốt	18,18
		Kém	-
4	Mức độ phối hợp với các cơ quan liên quan	Tốt	72,73
		Chưa tốt	27,27

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra

4.3.2.3. Đánh giá của cán bộ về những hạn chế, tồn tại của công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại huyện Côn Đảo

Kết quả khảo sát cán bộ về những hạn chế trong công tác đăng ký và cấp GCNQSDĐ cho thấy 81,82% không đồng ý với các tiêu chí hạn chế được đưa ra, đa số đánh giá quy trình đăng

ký đơn giản, dễ thực hiện và hệ thống văn bản pháp luật ban hành kịp thời, đồng bộ. Tuy nhiên, một số quy định về giấy tờ chứng minh

quyền sử dụng đất vẫn chưa đầy đủ, thiếu hướng dẫn cụ thể, gây khó khăn trong quá trình cấp GCNQSDĐ.

Bảng 6. Đánh giá của cán bộ về những hạn chế, tồn tại của công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ

Đơn vị tính: %

TT	Tiêu chí	Mức đánh giá				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Bình thường	Không đồng ý	Rất không đồng ý
1	Hệ thống văn bản pháp luật liên quan lĩnh vực đất đai thay đổi nhiều	-	-	18,18	81,82	-
2	Quy trình đăng ký đất đai và cấp GCNQSDĐ ở cho hộ gia đình, cá nhân còn phức tạp	-	-	18,18	81,82	-
3	Văn bản ban hành chưa kịp thời, thiếu đồng bộ, một số văn bản chồng chéo, chưa thống nhất	-	-	-	100,0	-
4	Một số quy định các giấy tờ về quyền sử dụng đất để cấp GCN chưa đầy đủ, chưa tạo sự công bằng trong các trường hợp khác nhau	-	-	-	100,0	-
5	Một số quy định về việc cấp GCN chưa được hướng dẫn cụ thể	-	-	-	100,0	-

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra

4.3.3. Đánh giá chung về công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại huyện Côn Đảo

4.3.3.1. Thuận lợi

Công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại huyện Côn Đảo có nhiều thuận lợi như nhận thức của người dân và cán bộ về pháp luật đất đai ngày càng nâng cao, hồ sơ cấp GCN được thống nhất theo mẫu, quy trình thủ tục được công khai giúp rút ngắn thời gian xử lý, giảm tải cho cán bộ. Công tác quản lý đất đai ngày càng chặt chẽ, công nghệ thông tin được ứng dụng hiệu quả, giúp cải thiện tiến độ cấp GCN.

4.3.3.2. Tồn tại và nguyên nhân

Công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại huyện Côn Đảo tuy đạt nhiều kết quả tích cực nhưng vẫn bộc lộ một số hạn chế. Hồ sơ địa chính chưa đồng bộ, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất còn thiếu, gây khó khăn cho việc cấp GCN. Tỷ lệ hồ sơ trễ hạn vẫn tồn tại. Một số loại thủ tục, đặc biệt là chuyển đổi mục đích sử dụng đất, có tỷ lệ giải quyết thấp và thiếu ổn

định. Đồng thời, năng lực phối hợp giữa các cơ quan còn hạn chế, trong khi nhận thức pháp luật của người dân chưa cao, dẫn đến tình trạng đất tranh chấp hoặc không rõ nguồn gốc.

Những tồn tại trên bắt nguồn từ cả nguyên nhân khách quan và chủ quan. Về khách quan, đặc thù địa bàn Côn Đảo với phần lớn diện tích là đất rừng, đất quốc phòng và không có cấp xã trung gian gây khó khăn cho quản lý. Nhu cầu chuyển đổi, giao dịch đất gia tăng cùng sự phát triển kinh tế - du lịch làm khối lượng hồ sơ ngày càng lớn. Về chủ quan, nguồn nhân lực còn thiếu, ứng dụng công nghệ thông tin chưa đồng đều và một số quy định pháp luật chưa đầy đủ, thiếu hướng dẫn cụ thể, khiến quá trình xử lý thủ tục chưa đạt hiệu quả cao.

4.4. Đề xuất một số giải pháp cải thiện công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ tại huyện Côn Đảo

4.4.1. Giải pháp về hoàn thiện thể chế và chính sách

Trước hết cần chú trọng hoàn thiện hệ thống thể chế và chính sách liên quan đến công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ. Việc rà soát, bổ sung và ban hành kịp thời các quy định, hướng dẫn cụ thể về hồ sơ, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất là yêu cầu cấp thiết nhằm đảm bảo tính minh bạch và công bằng.

4.4.2. Giải pháp về tổ chức thực hiện

Tiếp tục thực hiện hiệu quả cơ chế một cửa, liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính theo quy định, đồng thời tăng cường kiểm soát, số hóa kết quả xử lý, chứng thực điện tử và trả kết quả trực tuyến đúng lộ trình. Đối với khu vực có tỷ lệ cấp GCN thấp, cần đẩy mạnh tuyên truyền và bổ sung nhân lực để giải quyết nhanh chóng. Việc cấp GCN cần thực hiện nghiêm túc, tránh chạy theo thành tích, tăng cường thanh tra, giám sát để hạn chế sai sót. Đơn giản hóa thủ tục kê khai để tạo thuận lợi cho người dân. Công tác tuyên truyền pháp luật về đất đai cần thực hiện thường xuyên, đảm bảo hiệu quả và phù hợp với từng đối tượng.

4.4.3. Giải pháp về tổ chức và nhân lực

Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực là yếu tố then chốt trong việc cải thiện hiệu quả đăng ký, cấp GCNQSDĐ. Cần tăng cường biên chế cho bộ phận địa chính, đồng thời thường xuyên tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng ứng dụng công nghệ thông tin cho cán bộ. Việc phân công, bố trí nhân lực cũng phải dựa trên khối lượng hồ sơ thực tế, tránh tình trạng quá tải ở một số đơn vị. Bên cạnh đó, cần xây dựng cơ chế giám sát trách nhiệm cá nhân để bảo đảm tiến độ xử lý, hạn chế tình trạng hồ sơ bị tồn đọng hoặc giải quyết trễ hạn.

4.4.4. Giải pháp về ứng dụng công nghệ và số hóa

Ứng dụng công nghệ thông tin và số hóa dữ liệu địa chính được xem là giải pháp quan trọng để hiện đại hóa công tác quản lý đất đai. Việc đẩy mạnh số hóa hồ sơ, xây dựng cơ sở

dữ liệu đất đai đồng bộ và kết nối với hệ thống quốc gia không chỉ giúp đảm bảo tính chính xác mà còn tạo điều kiện cho việc tra cứu, khai thác thông tin minh bạch. Cùng với đó, cần triển khai mạnh mẽ dịch vụ công trực tuyến, từ khâu tiếp nhận, theo dõi đến trả kết quả, nhằm rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ và giảm thiểu thủ tục hành chính cho người dân.

4.4.5. Giải pháp về tuyên truyền và nâng cao nhận thức

Song song với việc cải thiện cơ chế quản lý, công tác tuyên truyền và nâng cao nhận thức pháp luật đất đai cho người dân cần được chú trọng. Việc tổ chức các chương trình phổ biến pháp luật thông qua hội nghị, truyền thông đại chúng hoặc tài liệu hướng dẫn sẽ giúp cộng đồng nắm rõ quy định, hạn chế các trường hợp tranh chấp, sử dụng đất sai mục đích hoặc đất không rõ nguồn gốc. Ngoài ra, sự phối hợp của các đoàn thể, tổ chức xã hội trong việc tư vấn, hỗ trợ hoàn thiện hồ sơ cũng góp phần quan trọng giúp người dân tiếp cận thủ tục hành chính thuận lợi, nâng cao tính tuân thủ và đồng thuận xã hội trong công tác quản lý đất đai.

5. KẾT LUẬN

Huyện Côn Đảo là quần đảo ngoài khơi Nam Bộ, thuộc tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cách TP. Vũng Tàu 185 km, TP. Hồ Chí Minh 230 km và cửa sông Hậu 83 km. Quần đảo gồm 16 đảo với tổng diện tích 76 km², trong đó đảo lớn nhất là Côn Sơn (57 km²), giữ vai trò trung tâm kinh tế - chính trị - văn hóa của huyện. Côn Đảo không có đơn vị hành chính cấp xã, được chia thành 09 khu dân cư và giữ vị trí chiến lược về quốc phòng, an ninh và du lịch. Tuy nhiên, phần lớn diện tích nằm trong ranh giới rừng phòng hộ và khu bảo tồn thiên nhiên, gây khó khăn cho công tác quản lý, sử dụng đất.

Công tác quản lý nhà nước về đất đai tại Côn Đảo đã đạt nhiều kết quả tích cực. Huyện đã ứng dụng hiệu quả công nghệ thông tin, hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính, nâng cao hiệu quả đăng ký và cấp GCNQSDĐ. Tổng cộng, huyện tiếp nhận 6.482 hồ sơ đăng ký lần

đầu, giải quyết 5.851 hồ sơ (90,27%) và cấp 1.880 GCN với diện tích 1.213,16 ha (91,03% kế hoạch); tỷ lệ giải quyết hồ sơ biến động đạt 92,89%.

Kết quả khảo sát cho thấy người dân hài lòng với thời gian xử lý và chất lượng phục vụ: 6,67% nhận kết quả sớm, 90,00% đúng hạn. Có 81,82% cán bộ đánh giá cao hiệu quả ứng dụng công nghệ thông tin, 72,73% đánh giá tốt sự phối hợp liên ngành. Tuy nhiên, vẫn tồn tại hạn chế như thiếu nhân lực, hồ sơ chưa đầy đủ, pháp luật chồng chéo và dữ liệu chưa cập nhật kịp thời.

Để nâng cao chất lượng đăng ký, cấp GCNQSDĐ, đề tài đề xuất 5 nhóm giải pháp: (1) hoàn thiện chính sách, pháp luật; (2) cải tiến tổ chức thực hiện, nâng cao hiệu quả một cửa; (3) phát triển nhân lực chuyên môn; (4) tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin; (5) cập nhật, hoàn thiện hồ sơ và bản đồ địa chính. Các giải pháp này nhằm hướng đến quản lý đất đai minh bạch, hiệu quả và phát triển bền vững tại Côn Đảo.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo (2019-2024). *Báo cáo kết quả cấp GCNQSDĐ các năm 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024*.
- Đào Văn Khánh & Quách Sơn Hải (2024). Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp tháo gỡ vướng mắc trong công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. *Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường*, 50, 76-90.
- Huỳnh Văn Chương, Trần Thị Minh Châu, Hồ Việt Hoàng, Trần Thị Ánh Tuyết, & Lê Ly Đa (2021). Đánh giá tình hình thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Krông Buk, tỉnh Đắk Lắk. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế*, 130(3A), 127-137.

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Côn Đảo (2024). *Báo cáo thống kê đất đai năm 2024 của huyện Côn Đảo*.

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Côn Đảo (2024). *Báo cáo tổng kết công tác quản lý Nhà nước về Tài nguyên môi trường năm 2024 và phương hướng, nhiệm vụ, giải pháp công tác năm 2025*.

Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Luật đất đai năm 2013*. Hà Nội: NXB Chính trị Quốc gia Sự thật.

UBND huyện Côn Đảo (2024). *Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024 và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025*.

Xuân Thị Thu Thảo, Đặng Văn Luận, Lưu Thị Thảo (2022). Đánh giá thực trạng công tác đăng ký và cấp GCNQSDĐ trong khu gia đình quân nhân tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 2, 155-164.