

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 VPĐKKĐ 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.