

Đánh giá kết quả hoạt động của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2016-2021

Nguyễn Bá Long¹, Phạm Ngọc Anh²

¹Trường Đại học Lâm nghiệp

²Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Evaluating the performance of land registration office in Phu My town, Ba Ria – Vung Tau province, period 2016 - 2021

Nguyen Ba Long¹, Pham Ngoc Anh²

¹Vietnam National University of Forestry

²Phu My Land Registration Office, Ba Ria - Vung Tau province

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuuf.12.4.2023.117-126>

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đề xuất giải pháp nâng cao kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) thị xã Phú Mỹ. Phương pháp phỏng vấn ngẫu nhiên để chọn 100 người sử dụng đất (NSDD) đến làm việc tại VPĐKĐĐ thị xã Phú Mỹ, 40 cán bộ có kinh nghiệm trên 5 năm, sử dụng thang đo 5 mức của Likert để đánh giá hoạt động của CNVPĐKĐĐ. Kết quả nghiên cứu cho thấy tốc độ hồ sơ đăng ký biến động tăng bình quân là 27,05%/năm, hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho chiếm chủ yếu (36,36%) của cả giai đoạn 2016-2021. Tổng thu của CNVPĐKĐĐ đạt 25.965,38 triệu đồng, chiếm 15,05% tổng nguồn thu của VPĐKĐĐ tỉnh. Đa số người dân hài lòng với hoạt động của CNVPĐKĐĐ ở mức độ trung bình; mức thu thuế, lệ phí được đánh giá là hợp lý nhất trong các tiêu chí, nhưng khả năng tiếp cận dịch vụ thuận lợi, mức độ công khai thủ tục hành chính, thời gian giải quyết đúng hạn, sự phối hợp giữa CNVPĐKĐĐ với cơ quan thuế, ngân hàng được đánh giá thấp nhất trong 12 tiêu chí nghiên cứu. Các thủ tục hành chính còn phức tạp, mức độ công khai chưa cao, năng lực cán bộ, khả năng ứng dụng công nghệ để phục vụ đăng ký đất đai được đánh giá là mức thấp nhất trong các tiêu chí. Để nâng cao hiệu quả, VPĐKĐĐ cần cải cách thủ tục hành chính, tăng cường công khai, minh bạch khi đăng ký đất đai; tăng cường kỹ năng ứng dụng công nghệ thông tin; hoàn thiện cơ chế phối hợp các cơ quan liên quan; bổ sung phòng làm việc và máy tính.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 17/05/2023

Ngày phản biện: 23/06/2023

Ngày quyết định đăng: 20/07/2023

Từ khóa:

đăng ký đất đai, người sử dụng đất, thị xã Phú Mỹ, Văn phòng Đăng ký đất đai.

Keywords:

land users, Land Registration Office, Phu My town, registration.

ABSTRACT

The study aims to propose solutions to improve the operational results of the Land Registration Office Branch (LROB) in Phu My town. A random sampling method was used to select 100 land users to work at the LROB, along with 40 staff who had over five years of experience, using Likert's 5-level scale to evaluate the activities of the LRO. Research results showed that the average growth rate of registration applications was 27.05%/year, of which, most of them were transfer and donation applications, accounting for 36.36% of the total number of applications for the whole period 2016-2021. Total revenue from services of the Phu My LROB reached 25,965.38 million VND, accounting for 15.05% of the Ba Ria - Vung Tau Land Registration Office (LRO). The majority of land users were satisfied that the operation of the LROB was at an average level, the tax and fee collection rates were considered to be the most reasonable among the criteria, but the service accessibility was convenient, the level of manual disclosure was the most reasonable. Administrative procedures, on-time settlement, and the coordination between the LROB and tax authorities and banks were rated the lowest among the 12 research criteria. The administrative procedures were still complicated, the level of publicity was not high, the capacity of officials, the ability to apply technology to serve land registration were assessed as the lowest in the criteria. In order to improve the operational efficiency of the current LROB. To improve operational efficiency, LROB needs increasing publicity and transparency when registering land; fostering and enhancing information technology application skills; perfecting the coordination mechanism with relevant agencies; increasing working rooms and computers).

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đăng ký đất đai (ĐKDD), nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là nội dung quan trọng trong 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai. Đây là cơ sở để Nhà nước xác lập quyền cho người sử dụng đất và quản lý chặt chẽ đất đai tới từng thửa đất cũng như các biến động đất đai trong quá trình thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền và được Nhà nước bảo hộ, nhưng cũng phải thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định [1] và thực hiện đúng theo quy trình thủ tục hành chính đã được cơ quan có thẩm quyền công bố [2]. Văn phòng Đăng ký đất đai được thiết lập từ tỉnh xuống cấp huyện theo mô hình 2 cấp theo Luật Đất đai 2003, sau đó chuyển sang mô hình 1 cấp trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường theo Luật Đất đai 2013 với 12 nhiệm vụ liên quan tới lĩnh vực đất đai, trong đó có nội dung đăng ký đất đai, xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai [3, 4, 5].

Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là địa phương có tốc độ đô thị hóa cao của tỉnh, Chi nhánh VPĐKDD Thị xã Phú Mỹ có lượng giao dịch cao ở tỉnh, nhất là thời điểm “sốt đất” giai đoạn 2020-2021. Tình trạng “sốt đất” cùng với nhiều hồ sơ “tồn đọng” nhưng chưa có phương án giải quyết dẫn đến áp lực công việc lên nhân viên rất lớn. Cán bộ nhân viên văn phòng thường xuyên phải làm quá giờ mà vẫn không xử lý kịp hồ sơ đúng hạn. Trang thiết bị, công nghệ chưa được đầu tư thỏa đáng, cơ chế tài chính chưa phù hợp dẫn đến kết quả hoạt động của văn phòng chưa cao [6, 7]. Nghiên cứu này nhằm chỉ ra những tồn tại, bất cập ảnh hưởng tới hoạt động của CNVPĐKDD thị xã Phú Mỹ để đề xuất giải pháp nâng cao kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Phương pháp thu thập số liệu: số liệu thứ cấp về một số hoạt động, cơ sở vật chất, nhân lực

của được thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ và các nghiên cứu từ trước. Số liệu sơ cấp được thu thập năm 2021, điều tra 100 chủ sử dụng đất có đăng ký biến động đất đai và phân chia tương ứng theo tỷ lệ số lượng các hồ sơ biến động của các xã, phường, các tiêu chí điều tra người sử dụng đất (công khai thủ tục hành chính, khả năng tiếp cận dịch vụ; mức độ rõ ràng, cụ thể, của trình tự, thủ tục; thời gian giải quyết; thái độ hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo; mức thuế, phí; sự phối hợp các cơ quan...); và 40 cán bộ có trên 5 năm kinh nghiệm của CNVPĐKDD thị xã Phú Mỹ, tiêu chí điều tra gồm các nhóm: chính sách pháp luật; nhân lực; tài chính; cơ sở vật chất, trang thiết bị; ứng dụng công nghệ, mô hình đăng ký đất đai, nhận thức của người sử dụng đất. Phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên từ người sử dụng đất đã đến làm việc tại CNVPĐKDD ít nhất 1 lần trong giai đoạn 2016-2021.

Phương pháp xử lý số liệu: Hoạt động của CNVPĐKDD được đánh giá thông qua việc so sánh kết quả hoạt động với nhiệm vụ được giao. Sử dụng thang đo Likert để đánh giá hoạt động của VPĐKDD. Với 5 mức độ, tương ứng với 5 điểm từ: rất cao/rất tốt/rất đầy đủ/rất nhanh/rất dễ: 5; cao/tốt/đầy đủ/nhanh/dễ: 4; bình thường: 3; thấp/kém/thiếu/chậm/khó: 2; rất thấp/rất kém/rất thiếu/rất chậm/rất khó: 1. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ. Thang đánh giá chung là: rất cao: $\geq 4,20$; cao: $3,40 - < 4,2$; trung bình: $2,60 - < 3,40$; thấp: $1,80 - < 2,60$; rất thấp: $< 1,80$.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng cơ cấu tổ chức, nguồn nhân lực và cơ sở vật chất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh VPĐKDD thị xã Phú Mỹ

Cơ cấu tổ chức, trình độ chuyên môn của đội ngũ cán bộ viên chức thuộc Chi nhánh VPĐKDD thị xã Phú Mỹ thể hiện qua Bảng 1.

Bảng 1. Cơ cấu chuyên môn, trình độ cán bộ Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Phú Mỹ

TT	Chuyên ngành	Đại học	Cao đẳng - trung cấp	Tổng	Tỷ lệ (%)
1	Quản lý đất đai, địa chính	44	2	46	79,31
2	Trắc địa, bản đồ	4	4	8	13,79
3	Luật	2	0	2	3,45
4	Khác (kế toán, hành chính)	2	0	2	3,45
Tổng		52	6	58	100
Tỷ lệ (%)		89,65	10,35	100	

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Phú Mỹ, 2021)

Viên chức có trình độ đại học chiếm chủ yếu (chiếm 89,65%), với ba chuyên môn phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký đất

đai, đáp ứng được yêu cầu vị trí việc làm. Tuy nhiên hiện nay chi nhánh chưa có viên chức, cán bộ nào tốt nghiệp thạc sĩ chuyên ngành.

Bảng 2. Cơ cấu tổ chức, nguồn nhân lực và cơ sở vật chất phòng làm việc của Chi nhánh VPĐKĐĐ

TT	Phòng làm việc	Số lượng nhân lực	Số lượng phòng	Diện tích (m ²)	Tiêu chuẩn/ yêu cầu (m ²)	Máy tính	Máy in, photo	Đánh giá (phù hợp, thiếu)
1	Phòng lãnh đạo	3	3	40	40			Phù hợp
-	Giám đốc	1	1	16	16	1	1	Phù hợp
-	Phó Giám đốc	2	2	24	24	1	1	Phù hợp
2	Bộ phận HCTH	8	1	24	24	7	4	Phù hợp
3	Bộ phận ĐK cấp GCNQSDĐ	12	1	12	24	10	4	Đạt 50%, thiếu DT
4	Bộ phận Thông tin lưu trữ	12	1	12	24	10	4	Đạt 50%, thiếu DT
5	Bộ phận Kỹ thuật - Địa chính	22	1	20	36	18	8	Đạt 55 %, thiếu DT
6	Kho lưu trữ	1	1	20	30	-		Đạt 66,67%, thiếu DT
Tổng		58	8	128	178	48	23	

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã Phú Mỹ, 2021)

Cơ cấu tổ chức phù hợp bao gồm 4 bộ phận chuyên môn, 01 bộ phận hành chính; nhưng chỉ 50% số phòng làm việc của cá nhân lãnh đạo và bộ phận hành chính là đảm bảo quy định, còn lại 50% các bộ phận kỹ thuật đều chỉ đạt 50-66,67% diện tích theo tiêu chuẩn, nhất là bộ phận Kỹ thuật - Địa chính, kho lưu trữ cũng không đảm bảo yêu cầu diện tích. Máy tính bàn mới trang bị được 48/58 người nhưng đã xuống cấp, cấu hình thấp, hết hạn sử dụng, không đáp

ứng yêu cầu. Có 08 nhân viên còn phải sử dụng máy tính cá nhân. Hiện nay, số lượng máy scan, máy in vẫn chưa đáp ứng được khối lượng công việc trên.

3.2. Kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ

3.2.1. Kết quả đăng ký đất đai lần đầu

Kết quả đăng ký đất đai lần đầu đến năm 2021 thể hiện qua Bảng 3.

Bảng 3. Tổng số hộ đã đăng ký đất đai lần đầu đến năm 2021

TT	Đơn vị hành chính	Số hộ hiện có (hộ)	Số hộ đã đăng ký đất đai lần đầu (hộ)	Tỷ lệ (%)	Số hộ được cấp GCN lần đầu (hộ)	Tỷ lệ số hộ được cấp GCN (%)
1	Phường Hắc Dịch	6.316	5.856	92,72	5.475	93,49
2	Phường Mỹ Xuân	7.904	7.104	89,88	6.492	91,39
3	Phường Phú Mỹ	6.004	5.748	95,74	5.414	94,19
4	Phường Phước Hoà	10.588	9.576	90,44	8.851	92,43
5	Phường Tân Phước	7.784	7.452	95,73	7.028	94,31
6	Xã Châu Pha	5.080	4.748	93,46	4.154	87,49
7	Xã Sông Xoài	4.012	3.768	93,92	3.350	88,91
8	Xã Tân Hải	3.792	3.632	95,78	3.251	89,51
9	Xã Tân Hoà	4.148	3.888	93,73	3.359	86,39
10	Xã Tóc Tiên	4.568	4.372	95,71	3.900	89,20
Tổng		60.196	56.144	93,27	51.274	91,33

(Nguồn: CNVPĐKĐĐ thị xã Phú Mỹ, 2021)

Qua Bảng 3 cho thấy, đến năm 2021 tỷ lệ số hộ đã đăng ký lần đầu của thị xã Phú Mỹ đạt 93,27%; toàn bộ các xã, phường đều còn hộ gia đình chưa đăng ký đất đai lần đầu dao động từ 4,11-10,12%, các trường hợp này đều là thửa đất nằm xa khu hành chính xã, phường và đều

thuộc các trường hợp khó cấp như tranh chấp, lấn chiếm, hồ sơ sai lệch về diện tích, đất nằm trong quy hoạch các dự án phát triển kinh tế - xã hội. Tỷ lệ cấp GCNQSDĐ lần đầu/hộ đăng ký đạt 91,33%, số GCN được cấp có xu hướng tăng.

Bảng 4. Kết quả tổng hợp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ giai đoạn 2016 - 2021

Năm	Hồ sơ tiếp nhận	Hồ sơ đã cấp GCN		Hồ sơ chưa giải quyết	
		Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)
2016	161	137	85,09	24	14,91
2017	198	172	86,87	26	13,13
2018	329	270	82,07	59	17,93
2019	472	406	86,02	66	13,98
2020	519	462	89,02	57	10,98
2021	646	549	84,98	97	15,02
Tổng	2.325	1.996	85,85	329	14,15

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, 2021)

Bảng 4 cho thấy hồ sơ chưa giải quyết còn chiếm tới 14,15%, trong đó năm 2018 có tỷ lệ hồ sơ chưa giải quyết cao nhất chiếm tới 17,93% tổng số hồ sơ tiếp nhận, số hồ chưa giải quyết có giảm từ năm 2019 do UBND thị xã và chi nhánh rất quan tâm thực hiện việc kê khai, đăng ký, cấp GCNQSDĐ và kịp thời tháo gỡ những

khó khăn, vướng mắc.

Kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận cấp lần đầu giai đoạn 2016-2021 (Bảng 5) tăng đều qua các năm, tốc độ tăng bình quân là 33,1%; năm 2018 và 2019 có tốc độ tăng cao nhất với 56,98% và 50,37%. Tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp và phi nông nghiệp được cấp GCNQSDĐ ngang nhau.

Bảng 5. Tình hình cấp GCNQSDĐ theo loại đất giai đoạn 2016 - 2021

STT	Năm	Số GCN	Tốc độ tăng (%)	Diện tích (ha)	Loại đất (ha)	
					Nông nghiệp	Phi nông nghiệp
1	2016	137		123,3	67,47	55,83
2	2017	172	25,55	159,96	74,17	85,79
3	2018	270	56,98	170,1	80,47	89,63
4	2019	406	50,37	267,96	157,46	110,5
5	2020	462	13,79	263,34	149,47	113,87
6	2021	549	18,83	258,03	100,78	157,25
Tổng		1.996	33,1	1.242,69	629,82	612,87

(Nguồn: CNVDPKĐĐ Thị xã Phú Mỹ, 2021)

Kết quả cấp GCN lần đầu theo đơn vị hành chính (cấp xã, phường) giai đoạn 2016 – 2021 được thể hiện qua Bảng 6.

Bảng 6. Tình hình cấp GCN lần đầu theo đơn vị hành chính giai đoạn 2016 - 2021

STT	Đơn vị hành chính	Năm						Tổng
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	
1	Phường Hắc Dịch	16	20	30	42	45	51	204
2	Phường Mỹ Xuân	12	22	26	36	37	52	185
3	Phường Phú Mỹ	15	19	26	39	45	57	201
4	Phường Phước Hoà	23	26	42	73	79	92	335
5	Phường Tân Phước	12	12	26	37	42	53	182
6	Xã Châu Pha	14	15	26	48	52	60	215
7	Xã Sông Xoài	13	13	27	31	40	45	169
8	Xã Tân Hải	11	12	22	37	40	48	170
9	Xã Tân Hoà	9	14	18	22	37	41	141
10	Xã Tóc Tiên	12	19	27	41	45	50	194
Tổng		137	172	270	406	462	549	1.996
Tỷ lệ (%)		6,86	8,62	13,53	20,34	23,15	27,51	100
Tốc độ phát triển (%)			25,55	56,98	50,37	13,79	18,83	

(Nguồn: CNVDPKĐĐ Thị xã Phú Mỹ, 2021)

Toàn thị xã Phú Mỹ đã cấp 1.996 GCN, số GCN được cấp tăng đều qua các năm, trung bình mỗi năm cấp được 332 GCN (bình quân 33 GCN/xã/năm), không có sự chênh lệch về kết quả cấp GCN trung bình giữa các xã, phường.

3.2.2. Kết quả đăng ký biến động đất đai thị xã Phú Mỹ giai đoạn 2016 - 2021

Kết quả đăng ký biến động đất đai thị xã Phú Mỹ giai đoạn 2016 – 2021 thể hiện qua Bảng 7.

Tốc độ hồ sơ tăng bình quân là 27,05%, trong

đó năm 2018 có tốc độ tăng cao nhất 103,27%; năm 2020 lại giảm 37,56% do dịch Covid - 19. Hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho chiếm tới 36,36% tổng số hồ sơ của cả giai đoạn 2016-2021, tiếp theo là thủ tục đăng ký thế chấp, xóa thế chấp chiếm 29,88%. Tỷ lệ hồ sơ công nhận QSDĐ và chuyển mục đích sử dụng đất chiếm tỷ lệ rất thấp, tương ứng chiếm 1,25 và 1,44% tổng số hồ sơ của cả giai đoạn.

Bảng 7. Kết quả đăng ký biến động đất đai thị xã Phú Mỹ giai đoạn 2016 – 2021

STT	Chỉ tiêu	Năm						Tổng
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	
1. ĐKBD thông tin trên GCN	Số hồ sơ	2486	4203	12426	12484	7016	6432	45.047
	Tốc độ (%)		69,07	195,65	0,47	-43,80	-8,32	42,61
2. Cấp đổi, cấp lại GCN	Số hồ sơ	794	2044	722	7068	4533	4763	19.924
	Tốc độ (%)		157,43	-64,68	878,95	-35,87	5,07	188,18
	Diện tích (ha)	146,52	372,13	680,92	1252,27	836,48	897,32	3.288,32
3. Chuyển mục đích SDD	Số hồ sơ	263	715	881	1912	115	165	4.051
	Tốc độ (%)		171,86	23,22	117,03	-93,99	43,48	52,32
	Diện tích (ha)	75,53	174,57	227,13	536,77	3,8	4,54	1.022,34
4. Chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ	Số hồ sơ	5347	7069	24639	31071	16783	17432	102.341
	Tốc độ (%)		32,20	248,55	26,10	-45,99	3,87	52,95
	Diện tích (ha)	539,34	781,59	2.485,30	2.887,27	1.600,85	18334	26.628,35
5. Tách thửa, hợp thửa	Số hồ sơ	252	445	3600	4960	1758	1832	12.847
	Tốc độ (%)		76,59	708,99	37,78	-64,56	4,21	152,60
	Diện tích (ha)	30,41	66,56	688,42	1078,56	436,65	521	2.821,60
6. Công nhận QSDĐ	Số hồ sơ	638	533	582	668	507	587	3.515
	Tốc độ (%)		-16,46	9,19	14,78	-24,10	15,78	-0,16
	Diện tích (ha)	58,04	51,42	61,48	79,68	47,59	52,54	350,75
7. Thừa kế QSDĐ	Số hồ sơ	381	704	2266	2862	1697	1736	9.646
	Tốc độ (%)		84,78	221,88	26,30	-40,71	2,30	58,91
	Diện tích (ha)	60,86	112,45	323,54	567,23	30,39	54,65	1.149,11
8. Đăng ký thế chấp	Số hồ sơ	6314	6728	7112	8576	9262	10547	48.539
	Tốc độ (%)		6,56	5,71	20,58	8,00	13,87	10,94
9. Xóa đăng ký TC	Số hồ sơ	5020	6252	6096	5941	5498	6763	35.570
	Tốc độ (%)		24,54	-2,50	-2,54	-7,46	23,01	
Tổng số	Số hồ sơ	21.495	28.693	58.324	75.542	47.169	50.257	281.480
	Tốc độ (%)		33,49	103,27	29,52	-37,56	6,55	27,05

(Nguồn: CNVDPKĐĐ thị xã Phú Mỹ, 2021)

3.2.3. Tình hình quản lý hồ sơ địa chính

Hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ còn thể hiện qua việc xây dựng và quản lý hồ sơ địa chính. Kết quả xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và quản lý hồ sơ địa chính thể hiện ở Bảng 8.

Qua Bảng 8 cho thấy dữ liệu hồ sơ quét được chỉnh lý và lưu trữ rất lớn với 257.587 trang A4 đối với hồ sơ đã cập GCN và 24.739 trang A4 đối với hồ sơ chưa cập GCN.

3.2.4. Tình hình thu phí, lệ phí

Kết quả thực hiện thu phí, lệ phí theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ giai đoạn 2016-2021 thể hiện ở Bảng 9.

Qua Bảng 9 cho thấy số tiền thu phí, lệ phí theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ giai đoạn 2016-2021 rất cao với 25.965,38 triệu đồng (chiếm 15,05% tổng nguồn thu của VPĐKĐĐ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), trong đó cao nhất là năm 2019 với 7.495,31 triệu đồng.

Bảng 8. Cơ sở dữ liệu địa chính thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

STT	ĐVHC	Hồ sơ đã cấp GCN			Hồ sơ chưa cấp GCN		
		Số hồ sơ địa chính (hồ sơ)	Dữ liệu quét		Số hồ sơ địa chính (hồ sơ)	Dữ liệu quét (trang A4)	
			Số trang A4	Tỷ lệ (%)		Số trang A4	Tỷ lệ (%)
1	Phường Hắc Dịch	1.144	6.864	2,66	228	1.368	5,53
2	Phường Mỹ Xuân	3.705	22.230	8,63	673	4.038	16,32
3	Phường Phú Mỹ	11.430	68.580	26,62	1.412	5.648	22,83
4	Phường Phước Hoà	4.164	24.984	9,70	249	1.494	6,04
5	Phường Tân Phước	3.400	20.400	7,92	249	1.245	5,03
6	Xã Châu Pha	4.039	24.234	9,41	371	2.226	9,00
7	Xã Sông Xoài	3.967	23.802	9,24	399	2.354	9,52
8	Xã Tân Hải	3.871	22.452	8,72	561	3.254	13,15
9	Xã Tân Hoà	3.517	24.971	9,69	375	2.063	8,34
10	Xã Tóc Tiên	3.027	19.070	7,40	172	1.049	4,24
Tổng		42.264	257.587	100,00	4.689	24.739	100

Bảng 9. Kết quả thực hiện thu phí, lệ phí theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ giai đoạn 2016-2021

ĐVT: Triệu đồng

STT	Nội dung công việc	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng	Tỉ lệ (%)
1	Phí thẩm định HS cấp mới	319,00	266,50	291,00	334,00	253,50	293,50	1.757,50	6,77
2	Phí thẩm định hồ sơ cấp đổi, cấp lại	357,30	919,80	324,90	3.180,60	2.039,85	2.143,35	8.965,80	34,53
3	Phí khai thác và sử dụng tài liệu	44,80	93,20	337,35	486,70	178,50	186,65	1.327,20	5,11
4	Phí giao dịch bảo đảm	441,98	470,96	497,84	600,32	648,34	738,29	3.397,73	13,09
5	Lệ phí cấp mới GCN	12,76	10,66	11,64	13,36	10,14	11,74	70,30	0,27
6	Lệ phí cấp đổi GCN	31,76	81,76	28,88	282,72	181,32	190,52	796,96	3,07
7	Lệ phí trích lục địa chính	127,16	190,37	603,18	724,94	384,17	386,48	2.416,28	9,31
8	Lệ phí đăng ký biến động	187,29	267,99	941,58	1.224,15	610,59	634,95	3.866,55	14,89
9	Dịch vụ trích lục tách thửa, hợp thửa	3,78	6,68	54,00	74,40	26,37	27,48	192,71	0,74
10	Dịch vụ đo đạc địa chính	547,49	478,55	348,45	574,13	671,59	554,16	3.174,36	12,23
Tổng		2.073,31	2.786,46	3.438,82	7.495,31	5.004,36	5.167,11	25.965,38	100

3.4. Đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai được thể hiện qua việc khảo sát 100 người sử dụng đất có thực hiện đăng ký đất đai và 40 cán bộ làm việc tại Chi nhánh Văn phòng

Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ, kết quả thu được thể hiện qua Bảng 10.

Qua Bảng 10 cho thấy mức đánh giá của người dân về hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai mức trung bình (3,30), trong đó mức thu tiền SDD, thuế TNCN và phí, lệ phí được đánh giá (mức độ phù hợp) cao nhất trong các tiêu

chí, trong khi khả năng tiếp cận dịch vụ thuận lợi, mức độ công khai thủ tục hành chính, thời gian giải quyết đúng hạn, sự phối hợp giữa CNVPĐKĐĐ với cơ quan thuế, ngân hàng là nội dung được người dân quan tâm và đánh giá mức độ phù hợp/đồng ý thấp nhất trong 12 tiêu

chí nghiên cứu. Vẫn có ý kiến phàn nàn của người dân về tiến độ giải quyết, nguyên nhân là do công việc quá tải, thiếu nhân lực. Một số đơn vị xử lý công việc thiếu tập trung, sai sót hồ sơ phải làm lại, gây lãng phí tiền và thời gian của Nhà nước và của người dân.

Bảng 10. Kết quả khảo sát người dân về hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai

TT	Tiêu chí đánh giá của người dân về VPĐKĐĐ	Điểm đánh giá trung bình
1	Công khai thủ tục hành chính	3,14
2	Khả năng tiếp cận các dịch vụ thuận lợi	3,10
3	Trình tự, thủ tục thực hiện rõ ràng, cụ thể	3,28
4	Thời gian giải quyết các thủ tục đúng hạn	3,21
5	Cán bộ hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo, dễ hiểu	3,37
6	Mức thu tiền SĐĐ, thuế TNCN, phí và lệ phí	3,46
-	Tiền sử dụng đất khi cấp GCN lần đầu và chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp	3,41
-	Thuế thu nhập cá nhân phù hợp	3,49
-	Các khoản phí, lệ phí phù hợp	3,47
7	Phối hợp hoạt động (VPĐKĐĐ, thuế, ngân hàng) hiệu quả	3,27
8	Tiếp nhận phản ánh của người dân kịp thời	3,38
9	Cơ sở vật chất đầy đủ, đáp ứng được yêu cầu	3,34
10	Không phải nộp thêm chi phí ngoài	3,36
11	Năng lực giải quyết của cán bộ đảm bảo	3,35
12	Hài lòng khi thực hiện thủ tục hành chính	3,37
Trung bình		3,30

Kết quả khảo sát đánh giá về hiệu quả hoạt động của CNVPĐKĐĐ thông qua cán bộ được thể hiện qua Bảng 11.

Bảng 11. Kết quả khảo sát cán bộ về hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ

Tiêu chí	Nhận định	Điểm đánh giá trung bình
Chính sách pháp luật	Quy định pháp luật về hoạt động của CN VPĐKĐĐ rõ ràng, phù hợp	3,30
	Công khai thủ tục hành chính	3,10
	Các thủ tục hành chính đơn giản, dễ thực hiện	2,95
Nhân lực	Số lượng nhân viên đáp ứng được yêu cầu công việc	3,23
	Nhân lực có trình độ chuyên môn để làm việc hiệu quả	3,15
Tài chính	Quy định pháp luật về mức phí dịch vụ đất đai cụ thể, rõ ràng	3,35
	Mức phí dịch vụ đất đai là phù hợp	3,43
	Người sử dụng đất hiểu biết quy định thuế, phí	3,38
Cơ sở vật chất và trang thiết bị	Không gian làm việc tại trụ sở phòng làm việc đáp ứng thoải mái, đáp ứng được yêu cầu công việc	3,40
	Trang thiết bị máy móc hiện đại, đáp ứng được yêu cầu công việc	3,35
Ứng dụng công nghệ	CN VPĐKĐĐ đã ứng dụng tốt công nghệ trong quản lý	3,23
	Hồ sơ địa chính	3,38
	CN VPĐKĐĐ đã ứng dụng tốt công nghệ trong việc liên thông hồ sơ đất đai với cơ quan thuế	3,38
Mô hình đăng ký đất đai	Hiệu quả hoạt động của mô hình 1 cấp phù hợp với điều kiện hiện nay	3,35
Nhận thức của NSD	Có khả năng tự hoàn thiện hồ sơ sau khi tìm hiểu quy định hoặc được hướng dẫn của VPĐKĐĐ	3,33
Trung bình		3,28

Qua Bảng 11 cho thấy mức đánh giá của cán bộ về hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ở mức trung bình (3,28), đặc biệt là các thủ tục hành còn phức tạp, mức độ công khai chưa cao, năng lực cán bộ, ứng dụng công nghệ để phục vụ đăng ký đất đai được đánh giá là mức thấp nhất.

3.5. Đề xuất các giải pháp nâng cao kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

3.5.1. Giải pháp về chính sách pháp luật và cải cách thủ tục hành chính

- Rà soát đảm bảo thống nhất giữa Luật Đất đai, Luật Dân sự và Luật Công chứng về thời điểm chuyển quyền và thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực. Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 chuyển quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”; Khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được Công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”, còn Khoản 1 Điều 401 BLDS năm 2015 quy định: “Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác”. Luật Đất đai nên bỏ quy định thời điểm đăng ký đất đai có hiệu lực để thống nhất với Luật Công chứng, Luật Dân sự, nhưng phải quy định thời gian tối đa phải tiến hành đăng ký sau khi công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và có chế tài xử phạt hoặc không cho thực hiện quyền nếu không qua cơ quan đăng ký.

- Đơn giản hóa các thủ tục khi tiến hành đăng ký, thực hiện theo cơ chế “một cửa”, liên kết cơ quan đăng ký, thuế và ngân hàng khi thực hiện nghĩa vụ tài chính để tránh tình trạng người dân phải đi lại nhiều lần, tiến tới đăng ký đất đai online và kết hợp với cơ sở dữ liệu quản lý dữ liệu dân cư để giám sát thu nhập, gắn với kê khai tài sản. Liên kết hệ thống công chứng với hệ thống đăng ký đất đai để kiểm soát giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, tránh công chứng “treo” để trốn thuế.

3.5.2. Giải pháp về nhân lực

Ngoài định mức số lượng người làm việc được cấp có thẩm quyền giao, tùy theo tình hình thực tế, khối lượng công việc của đơn vị, thống nhất chủ trương cho các đơn vị sự nghiệp công

lập trực thuộc Sở được quyết định số lượng và ký thêm hợp đồng lao động theo quy định tại điều 7, Nghị định số 141/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ “quy định cơ chế tự chủ của đơn vị sự nghiệp công lập trong lĩnh vực sự nghiệp kinh tế và sự nghiệp khác”.

Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh cần quan tâm nâng cao trình độ, nghiệp vụ chuyên môn (nhất là ứng dụng công nghệ thông tin) cho cán bộ thông qua việc thường xuyên tổ chức, mở các lớp tập huấn về chuyên môn, nghiệp vụ cho viên chức, người lao động của hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai khi có những thay đổi hoặc có những quy định mới liên quan đến chính sách đất đai, hoạt động của đơn vị; tổ chức đào tạo, mở các lớp thi nâng ngạch chuyên ngành tài nguyên và môi trường cho viên chức để đáp ứng nhu cầu, nhiệm vụ được giao.

3.5.3. Giải pháp về tài chính

Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cần khẩn trương xây dựng đề án thu phí theo Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 20/11/2019 của Bộ Tài chính ban hành dựa trên cơ sở các bước công việc được Quy định tại Thông tư số 14/2017/TT-BTNMT ngày 20/7/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về định mức kinh tế kỹ thuật đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ; đồng thời có cơ chế bù đắp chi phí cho những trường hợp được miễn giảm phí.

Bộ Tài nguyên và Môi trường cần phối hợp với Bộ Tài chính nghiên cứu xem xét việc quy định về mức lương cho cán bộ viên chức và người lao động theo ngạch bậc tại Nghị định số 141/2016/CP ngày 10/10/2016 cho phù hợp với đơn vị sự nghiệp kinh tế, thực hiện cơ chế tự chủ tài chính như CNVPĐKĐĐ được tự chủ chi trả lương dựa trên năng lực, sản phẩm. Bộ TNMT cần có quy định, hướng dẫn cụ thể việc xây dựng, xác định các nguồn thu từ hoạt động dịch vụ để VPĐKĐĐ và CNVPĐKĐĐ tham mưu trình UBND cấp tỉnh ban hành và triển khai thực hiện đúng quy định, đảm bảo triển khai thống nhất giữa các địa phương.

3.5.4. Giải pháp về cơ sở vật chất, trang thiết bị

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cần cung cấp đủ máy tính, máy in, bàn ghế diện tích làm việc theo quy định tại Quyết định số 50/2017/QĐ-TTg. UBND thị xã Phú Mỹ cần đầu tư, sắp xếp lại trụ sở làm việc, kho lưu trữ, nhằm bảo đảm

an toàn dữ liệu, hồ sơ tài liệu phục vụ cho hoạt động chuyên môn của CNVPĐKĐĐ trên địa bàn thị xã Phú Mỹ. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cân trích 10% nguồn thu từ đất hàng năm đầu tư xây dựng trụ sở làm việc, kho lưu trữ, trang thiết bị nhằm bảo đảm an toàn dữ liệu, hồ sơ tài liệu phục vụ cho hoạt động chuyên môn của CNVPĐKĐĐ Phú Mỹ.

3.5.5. Giải pháp về ứng dụng công nghệ

UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cân trích 10% nguồn thu Ngân sách từ đất nhằm hỗ trợ thị xã Phú Mỹ thực hiện đo đạc chính quy tổng thể, đảm bảo cơ sở dữ liệu bản đồ chính xác. Bên cạnh đó, Nghị quyết tạo cơ chế tài chính để hàng năm VPĐKĐĐ và CNVPĐKĐĐ thực hiện thường xuyên việc cập nhật, chỉnh lý biến động bản đồ và hồ sơ địa chính. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cần phối hợp với BQL dự án tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai Trung ương tổ chức chuyển giao công nghệ, phần mềm VBDLIS; thị xã Phú Mỹ cần ứng dụng phần mềm VILIS vào công tác quản lý, vận hành, cập nhật CSDL đất đai thường xuyên, kết nối một cửa điện tử và liên thông thuế điện tử.

4. KẾT LUẬN

- Cơ cấu được tổ chức phù hợp với 04 bộ phận chuyên môn, 50% số phòng làm việc đáp ứng yêu cầu, còn lại 50% các bộ phận kỹ thuật đều chỉ đạt 50-66,67% diện tích theo tiêu chuẩn (nhất là bộ phận chuyên môn kỹ thuật đo đạc), hệ thống máy tính đã cũ, cấu hình thấp không đảm bảo yêu cầu.

- Tỷ lệ đăng ký cấp GCNQSDĐ lần đầu đạt cao với 93,27%, trong đó tỷ lệ hộ kê khai, đăng ký được cấp GCNQSDĐ lần đầu đạt 91,33%. Tỷ lệ hộ gia đình, cá nhân ở các xã, phường chưa kê khai đăng ký (thuộc trường hợp tranh chấp, lấn chiếm, hồ sơ sai lệch về diện tích, đất nằm trong quy hoạch) dao động từ 4,11-10,12%. Tốc độ hồ sơ đăng ký biến động tăng bình quân là 27,05%/năm, trong đó chủ yếu là hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho chiếm tới 36,36% tổng số hồ sơ của cả giai đoạn 2016-2021. Dữ liệu hồ sơ quét được chỉnh lý và lưu trữ rất lớn với 257.587 trang A4 đối với hồ sơ đã cấp GCN và 24.739 trang A4 đối với hồ sơ chưa cấp GCN. Tổng thu từ dịch vụ của CNVPĐKĐĐ đạt 25.965,38 triệu đồng, chiếm 15,05% tổng nguồn thu của VPĐKĐĐ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đa số người dân hài lòng với hoạt động của CNVPĐKĐĐ ở mức độ trung bình, mức thu thuế, lệ phí được đánh giá là hợp lý nhất trong các tiêu chí, nhưng khả năng tiếp cận dịch vụ thuận lợi, mức độ công khai thủ tục hành chính, thời gian giải quyết đúng hạn, sự phối hợp giữa CNVPĐKĐĐ với cơ quan thuế, ngân hàng được đánh giá thấp nhất trong 12 tiêu chí nghiên cứu. Đặc biệt, các thủ tục hành chính còn phức tạp, mức độ công khai chưa cao, năng lực cán bộ, khả năng ứng dụng công nghệ để phục vụ đăng ký đất đai được đánh giá là mức thấp nhất trong các tiêu chí.

- Để nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hiện nay thì cần cải cách thủ tục hành chính, tăng cường công khai, minh bạch khi đăng ký đất đai; bồi dưỡng nâng cao chất lượng nhân lực (nhất là tăng cường kỹ năng ứng dụng công nghệ thông tin); hoàn thiện cơ chế phối hợp các cơ quan liên quan; bổ sung cơ sở vật chất, trang thiết bị (phòng làm việc và máy tính); có cơ chế hỗ trợ phù hợp khi nguồn thu còn hạn chế chưa cân đối đủ quỹ lương và sửa chữa lớn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Đặng Anh Quân (2011). Hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật đất đai Việt Nam và Thụy Điển. Luận án tiến sĩ, Trường Đại học luật thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Ủy ban nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2016). Quyết định số 1488/QĐ-UBND ngày 27/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường.

[3]. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ & Bộ Tài chính (2015). Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký Đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

[4]. Ủy ban nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2005). Quyết định số 191/QĐ-CT ngày 11/4/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

[5]. Ủy ban nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2015). Quyết định số 2251/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[6]. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (2016, 2017, 2018). Báo cáo tổng kết công tác Tài nguyên và Môi trường.

[7]. Văn phòng đăng ký đất đai (2019, 2020, 2021). Báo cáo tình hình hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.