

# NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH

**Phan Thị Thanh Huyền<sup>1</sup>, Phạm Thanh Quế<sup>2</sup>, Phạm Quý Giang<sup>3</sup>, Nguyễn Thị Thu Quỳnh<sup>4</sup>**

<sup>1</sup>Học viện Nông nghiệp Việt Nam

<sup>2</sup>Trường Đại học Lâm nghiệp

<sup>3</sup>Trường Đại học Hạ Long

<sup>4</sup>UBND xã Giao Thịnh, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định

## TÓM TẮT

Nghiên cứu này thực hiện nhằm mục đích đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp tăng cường hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện Giao Thủy. Trong giai đoạn 2016 - 2018, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy tập trung thực hiện các nhiệm vụ như: cấp giấy chứng nhận, đăng ký biến động và đăng ký biện pháp bảo đảm về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất với tổng số 17.866 trường hợp; cung cấp thông tin địa chính cho 14.425 trường hợp. Hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy được phần lớn người sử dụng đất đánh giá ở mức hài lòng. Tuy nhiên, vẫn còn một tỷ lệ nhỏ người sử dụng đất chưa hài lòng về thời gian giải quyết thủ tục hành chính, sự phục vụ của công chức, viên chức và kết quả giải quyết công việc, với tỷ lệ tương ứng là 2,50%, 3,33% và 5%. Để khắc phục những vấn đề tồn tại, bắt cập trong hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy, cần thực hiện các nhóm giải pháp về chính sách, pháp luật, giải pháp cơ sở vật chất, kỹ thuật, giải pháp nguồn nhân lực và giải pháp tổ chức thực hiện.

**Từ khóa:** đăng ký biến động, giao dịch bảo đảm, giấy chứng nhận, huyện Giao Thủy, văn phòng đăng ký đất đai.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nền tảng của mọi hoạt động kinh tế (Deininger, 2003). Quá trình khai thác sử dụng đất luôn gắn liền với quá trình phát triển của xã hội, do đó xã hội càng phát triển thì nhu cầu sử dụng đất càng cao. Theo Clover & Eriksen (2009), đất đai là yếu tố trọng tâm, thu hút rất nhiều sự quan tâm của Chính phủ và xã hội (Zeluel, 2000). Ngày nay, cùng với sự gia tăng dân số đã dẫn đến nhu cầu về đất đai, nhà ở ngày càng tăng cao đã gây sức ép lớn cho công tác quản lý đất đai nói chung và công tác đăng ký đất đai nói riêng.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Giao Thủy bắt đầu hoạt động từ ngày 01/01/2016, là đơn vị trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định sau khi được kiện toàn theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Văn phòng VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy là đơn vị sự nghiệp công lập, có chức năng thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung

cấp thông tin về đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi bổ sung tại Khoản 4 Điều 2 Nghị Định 01/2017/NĐ-CP. Hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ trong những năm qua đã góp phần cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, giảm phiền hà và tạo niềm tin đối với nhân dân. Mặc dù vậy, hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy vẫn còn đối mặt với một số vướng mắc, phát sinh cần phải giải quyết nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả và góp phần hiện đại hóa ngành quản lý đất đai.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.2. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu thực hiện điều tra, đánh giá thực trạng hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy giai đoạn 2016 - 2018, trong đó đi sâu nghiên cứu vào 4 nội dung gồm: cấp giấy chứng nhận, đăng ký biến động và đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai. Đây là những nội dung chính với

số lượng giao dịch nhiều và thường xuyên tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy.

## 2.2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp*: số liệu thứ cấp trong nghiên cứu này được thu thập tại Phòng Tài nguyên & Môi trường, Phòng Thống kê và Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy.

- *Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp*: sử dụng phiếu điều tra sẵn có điều tra ngẫu nhiên người sử dụng đất đến giao dịch tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy năm 2018 để đánh giá sự hài lòng đối với hoạt động của Văn phòng theo các tiêu chí quy định tại Quyết định số 2640/QĐ-BNV ngày 10/10/2017 của Bộ Nội vụ và những khó khăn, hạn chế liên quan đến việc thực hiện thủ tục hành chính. Thang đo Likert 5 mức độ được sử dụng để đánh giá sự hài lòng gồm: (1) Rất hài lòng, (2) Hài lòng, (3) Bình thường, (4) Không hài lòng, (5) rất không hài lòng (Likert, R. A, 1932). Theo Yamane (1967), số mẫu điều tra được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó, n là số mẫu cần điều tra; N là tổng dung lượng mẫu; e là sai số cho phép (e = 5 - 15%).

Trong năm 2018, tổng số đối tượng đến giao dịch tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy là 12.463, với hệ số e = 10% thì tổng số phiếu điều tra được xác định là 99,22. Tuy nhiên, để tăng độ tin cậy của số liệu phân tích, nghiên cứu thực hiện điều tra 120 phiếu. Ngoài ra, nghiên cứu cũng thực hiện điều tra 100% số cán bộ, viên chức (11 người) làm việc tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy để đánh giá về thực trạng nguồn nhân lực; thời gian làm việc; cơ sở vật chất; sự phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy và các cơ quan liên quan.

- *Phương pháp tổng hợp, xử lý và phân tích số liệu*: các số liệu thứ cấp và sơ cấp được thống kê, tổng hợp và xử lý trên phần mềm Excel. Chỉ số đánh giá sự hài lòng về hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy được đánh giá theo phương pháp trung

bình cộng gia quyền với 5 mức sau: rất hài lòng (> 4,20); hài lòng (3,40 - 4,19); bình thường (2,60 - 3,39); không hài lòng (1,80 - 2,59); rất không hài lòng (< 1,80).

## 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

### 3.1. Thực trạng hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giao Thủy

#### 3.1.1. Thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Theo kết quả thống kê của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy trong giai đoạn 2016 - 2018, trên địa bàn huyện Giao Thủy đã thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là giấy chứng nhận) cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân là 3.946 trường hợp. Trong đó, thị trấn Quất Lâm có số lượng cấp giấy chứng nhận cao nhất với 396 hồ sơ, chiếm tỷ lệ là 10,04%; xã Giao Hương có số lượng cấp giấy chứng nhận thấp nhất với 67 hồ sơ, chiếm tỷ lệ là 1,69%.

Cấp giấy chứng nhận là một nội dung quan trọng trong công tác quản lý đất đai, đây là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất (QSDD), quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có QSDD, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất. Trong những năm gần đây, công tác này đã đạt được hiệu quả nhất định do nhận được sự phối hợp chặt chẽ từ các ban, ngành đoàn thể và các bộ phận chuyên môn. Ngoài ra, việc thay đổi phương pháp xác định nghĩa vụ tài chính không phải trình Ủy ban nhân dân (UBND) cấp có thẩm quyền cũng đã khắc phục được sự chông chéo nhiệm vụ giữa các cơ quan của Nhà nước, đồng thời rút ngắn thời gian cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, do đất đai có nguồn gốc sử dụng khác nhau và bị thay đổi nhiều trong quá trình sử dụng đất (đặc biệt đối với các thửa đất chuyển từ đất nông nghiệp sang đất chuyên dùng và đất ở) cũng gây nhiều khó khăn và trở ngại cho công tác cấp giấy chứng nhận. Bên cạnh đó, một số trường hợp nhận chuyển nhượng QSDD với giấy tờ viết

tay, giấy uỷ quyền, không thực hiện đăng ký với cơ quan nhà nước cũng gây khó khăn cho công tác cấp giấy chứng nhận. Ngoài ra, việc in giấy chứng nhận trên phần mềm Elis đôi khi

còn xuất hiện một số lỗi kỹ thuật ảnh hưởng đến hiệu quả in giấy chứng nhận, lãng phí thời gian và phôi giấy.

**Bảng 1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

STT	ĐVHC	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Tổng
1	Xã Giao Hà	58	85	124	267
2	Xã Giao Yên	47	92	143	282
3	Xã Bình Hòa	28	38	88	154
4	Xã Hồng Thuận	57	70	86	213
5	Xã Giao Thanh	54	23	82	159
6	Xã Giao Tân	29	20	50	99
7	TT. Quất Lâm	81	156	159	396
8	Xã Giao Hương	22	10	35	67
9	Xã Giao Long	9	51	49	109
10	Xã Giao Châu	18	33	69	120
11	Xã Giao Phong	74	43	101	218
12	Xã Bạch Long	33	30	62	125
13	Xã Hoàn Sơn	34	50	120	204
14	Xã Giao Nhân	57	41	43	141
15	Xã Giao Thịnh	45	59	75	179
16	Xã Giao Hải	22	29	49	100
17	Xã Giao Lạc	57	52	87	196
18	TT. Ngô Đồng	32	84	188	304
19	Xã Giao Thiện	21	39	51	111
20	Xã Giao Tiên	37	96	141	274
21	Xã Giao An	22	41	67	130
22	Xã Giao Xuân	41	16	41	98
<b>Tổng</b>		<b>878</b>	<b>1.158</b>	<b>1.910</b>	<b>3.946</b>

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Giao Thủy, 2019)

### 3.1.2. Thực trạng đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Theo quy định của pháp luật đất đai, đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có

giá trị pháp lý như nhau. Đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi thì phải thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là đăng ký biến động). Trên địa bàn huyện Giao Thủy, trong giai đoạn 2016 - 2018, có 3.886 trường hợp thực hiện đăng ký biến động tại Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Giao Thủy (Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Giao Thủy, 2019).

**Bảng 2. Kết quả đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

TT	ĐVHC	Chuyển nhượng	Thừa kế	Tặng cho	Khác	Tổng
1	Xã Giao Hà	105	7	93	19	224
2	Xã Giao Yên	111	17	82	46	256
3	Xã Bình Hòa	61	9	54	16	140
4	Xã Hồng Thuận	61	5	27	39	132
5	Xã Giao Thanh	67	9	66	10	152
6	Xã Giao Tân	48	1	23	26	98
7	TT. Quất Lâm	152	13	107	58	330
8	Xã Giao Hương	17	3	28	8	56
9	Xã Giao Long	56	5	32	29	122
10	Xã Giao Châu	57	8	36	29	130
11	Xã Giao Phong	96	6	41	61	204
12	Xã Bạch Long	66	15	42	39	162
13	Xã Hoàn Sơn	116	6	42	80	244
14	Xã Giao Nhân	78	3	41	40	162
15	Xã Giao Thịnh	94	9	47	56	206
16	Xã Giao Hải	62	3	35	30	130
17	Xã Giao Lạc	85	6	57	34	182
18	TT. Ngô Đồng	198	5	41	62	306
19	Xã Giao Thiện	64	4	35	33	136
20	Xã Giao Tiến	124	12	86	50	272
21	Xã Giao An	55	6	42	19	122
22	Xã Giao Xuân	56	4	37	23	120
<b>Tổng</b>		<b>1.829</b>	<b>156</b>	<b>1.094</b>	<b>807</b>	<b>3.886</b>

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy, 2019)

Số liệu bảng 2 cho thấy, số lượng thực hiện đăng ký biến động khá lớn, trong đó tập trung vào hoạt động chuyển nhượng QSDĐ với 1.829 trường hợp (chiếm 49,03%), tiếp đến là hoạt động tặng cho QSDĐ với 1.094 trường hợp (chiếm 29,33%), các hoạt động khác 807 trường hợp (chiếm 21,64%) và cuối cùng là hoạt động thừa kế QSDĐ với 156 trường hợp (chiếm 4,18%). Tại các đơn vị hành chính nằm ở vị trí gần trung tâm huyện Giao Thủy như thị trấn Ngô Đồng, xã Hoàn Sơn và thị trấn Quất Lâm, nơi có mật số dân số đông, cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ nên có số lượng đăng ký biến động nhiều hơn so với các đơn vị hành chính khác. Xã Giao Hương có số lượng đăng ký biến động thấp nhất huyện, chỉ với 48 trường hợp (chiếm 1,50%), do đây là đơn vị hành chính xa trung tâm huyện, lực lượng lao

động chủ yếu tập trung vào lĩnh vực nông nghiệp, mạng lưới giao thông kết nối với khu vực trung tâm chưa được quan tâm đầu tư và mở rộng nên hoạt động đăng ký biến động diễn ra ít. Theo số liệu thống kê của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy, số lượng đăng ký biến động tăng mạnh trong giai đoạn 2016 - 2018, nếu như năm 2016 chỉ có 744 trường hợp thì đến năm 2017 và năm 2018 đã tăng lên tương ứng là 1.284 và 1.858 trường hợp. Đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là cơ sở pháp lý quan trọng giúp Nhà nước quản lý chặt chẽ nguồn tài nguyên đất và xác lập quyền và nghĩa vụ cho người sử dụng đất.

**3.1.3. Thực trạng đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

Trong những năm gần đây, tốc độ gia tăng dân số, tốc độ đô thị hóa diễn ra tương đối mạnh mẽ và sâu sắc tại Việt Nam nói chung và huyện Giao Thủy nói riêng đã làm cho nhu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là giao dịch bảo đảm) ngày càng gia tăng. Trong giai đoạn 2016 - 2018, trên địa bàn huyện Giao Thủy đã có 10.219 trường hợp đăng ký giao dịch bảo đảm, trong đó hình thức thế chấp có số lượng đăng ký lớn nhất với 6.347 trường hợp; tiếp đến là hình thức xóa thế chấp với số lượng đăng ký là 3.843 trường hợp; hình thức thay đổi nội dung thế chấp và sửa chữa sai sót đăng ký rất ít, tương ứng là 28 và 01 trường hợp. Xã Bạch Long có số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp nhiều

nhất (643 trường hợp), xã Giao Hương có số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp thấp nhất (70 trường hợp) (Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định, 2019). Kết quả khảo sát cho thấy, người dân chủ yếu vay vốn để phục vụ cho mục đích sản xuất nông nghiệp; nuôi trồng thủy sản; kinh doanh, thương mại; quay vòng vốn; xây nhà; cho con cái học hành, trả nợ... Riêng số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp để đầu tư vào thị trường bất động sản trên là không có. Việc xác lập các giao dịch bảo đảm luôn hướng tới mục tiêu bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch, loại bỏ được những rủi ro pháp lý, đồng thời xóa bỏ thị trường “ngầm” và tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất có thể thực hiện một cách tốt nhất các quyền của mình theo quy định của pháp luật.

**Bảng 3. Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất huyện Giao Thủy giai đoạn 2016 - 2018**

*ĐVT: Hồ sơ*

TT	ĐVHC	Đăng ký thế chấp	Đăng ký xóa thế chấp	Thay đổi nội dung thế chấp	Sửa chữa sai sót	Tổng
1	Giao Hà	228	138	0	0	366
2	Giao Yên	459	277	2	0	738
3	Bình Hòa	245	149	0	0	394
4	Hồng Thuận	177	109	1	0	287
5	Giao Thanh	112	68	0	0	180
6	Giao Tân	347	209	0	0	556
7	TT. Quất Lâm	401	243	5	1	650
8	Giao Hương	70	43	0	0	113
9	Giao Long	518	316	3	0	837
10	Giao Châu	516	312	0	0	828
11	Giao Phong	148	90	0	0	238
12	Bạch Long	643	388	7	0	1038
13	Hoành Sơn	226	138	0	0	364
14	Giao Nhân	440	266	1	0	707
15	Giao Thịnh	393	237	3	0	633
16	Giao Hải	178	108	0	0	286
17	Giao Lạc	140	86	0	0	226
18	TT. Ngô Đồng	448	270	3	0	721
19	Giao Thiện	108	66	0	0	174
20	Giao Tiên	231	141	3	0	375
21	Giao An	77	43	0	0	120
22	Giao Xuân	242	146	0	0	388
<b>Tổng</b>		<b>6.347</b>	<b>3.843</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>10.219</b>

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy, 2019)

Trong những năm qua, các hoạt động liên quan đến giao dịch bảo đảm tại địa bàn huyện

Giao Thủy được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên trong quá trình triển

khai, các hoạt động này còn tồn tại một số hạn chế như: còn có tình trạng hộ gia đình, cá nhân (tuy không nhiều) có nhu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng không thể thực hiện được do thửa đất của họ chưa được cấp giấy chứng nhận; nhiều trường hợp tài sản gắn liền với đất chưa được đăng ký trên giấy chứng nhận hoặc không chứng minh được khả năng thanh toán cũng đã làm hạn chế khoản tiền vay; hệ thống hồ sơ địa chính chưa được cập nhật đầy đủ các thông tin về thửa đất cũng như quá trình biến động đất đai gây khó cho việc xác minh cơ sở pháp lý để thực hiện đăng ký thế chấp. Ngoài ra, việc trao đổi thông tin và quy chế phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ với các ngân hàng, quỹ tín dụng, các cơ quan

tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự, Tòa án, Viện kiểm sát... chưa rõ ràng dẫn đến việc giải quyết tranh chấp và xử lý tài sản thế chấp khi người sử dụng đất không có khả năng trả nợ gặp nhiều khó khăn.

**3.1.4. Thực trạng cung cấp thông tin địa chính**

Trong giai đoạn 2016 - 2018, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy đã cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu địa chính cho các tổ chức, cá nhân là 14.425 lượt. Trong đó, cung cấp thông tin về hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm là 10.190 trường hợp (chiếm 70,64%), cung cấp tài liệu bản đồ là 2.407 trường hợp (chiếm 16,69%) và cung cấp tài liệu hồ sơ đất đai là 1.828 trường hợp (chiếm 12,67%) (Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định, 2019).

**Bảng 4. Kết quả cung thông tin địa chính**

<i>DVT: Lượt</i>					
TT	Nội dung	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Tổng
1	Tài liệu bản đồ	541	1040	826	2.407
2	Tài liệu hồ sơ đất đai	356	869	603	1.828
3	Tài liệu hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm	3.256	3.436	3.498	10.190
<b>Tổng</b>		<b>4.153</b>	<b>5.345</b>	<b>4.927</b>	<b>14.425</b>

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy, 2019)

Trong những năm gần đây, mặc dù huyện Giao Thủy đã và đang đầu tư thiết bị, công nghệ mới phục vụ cho công tác thu nhận, xử lý dữ liệu phục vụ cung cấp thông tin địa chính. Tuy nhiên, do công tác quản lý đất đai trong giai đoạn trước đôi khi bị buông lỏng, thiếu đồng bộ nên việc lập và quản lý hồ sơ địa chính chưa được quan tâm đúng mức nên việc cung cấp thông tin địa chính cho người dân, doanh nghiệp còn gặp nhiều khó khăn. Do vậy, để thuận lợi cho công tác cung cấp thông tin địa chính thì cần thiết phải hoàn thiện xây dựng hệ thống thông tin đất đai và thực hiện tốt việc cập nhật dữ liệu.

**3.2. Đánh giá hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Giao Thủy**

**3.2.1. Đánh giá của người sử dụng đất**

- *Đánh giá việc tiếp cận dịch vụ hành chính (DVHC):* Kết quả điều tra cho thấy cả 4 tiêu

chí về tiếp cận dịch vụ hành chính liên quan đến hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy đều được đánh giá ở mức hài lòng với chỉ số đánh giá dao động từ 3,73 đến 3,86. Mặc dù, không có trường hợp nào đánh giá ở mức “Rất không hài lòng” và “Không hài lòng” nhưng tỷ lệ số phiếu đánh giá ở mức “Bình thường” còn khá cao, chiếm từ 23,33 đến 32,50% tổng số phiếu điều tra. Bên cạnh đó, tỷ lệ đánh giá ở mức “Rất hài lòng” còn thấp, chiếm từ 5 đến 15%.

- *Đánh giá về TTHC:* Kết quả điều tra cho thấy, các tiêu chí về TTHC cũng được đánh giá ở mức hài lòng. Thực hiện Nghị định 61/2018/NĐ-CP ngày 23 tháng 04 năm 2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết TTHC, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy thường xuyên có 3 cán bộ thực hiện nhiệm vụ tiếp

nhận hồ sơ, hướng dẫn, giải quyết các thủ tục và trả kết quả tại Trung tâm hành chính một cửa huyện Giao Thủy. Các TTHC được công khai nhằm nâng cao hiệu quả của công tác quản lý Nhà nước và tạo điều kiện cho người dân, tổ chức tiếp cận các dịch vụ hành chính công. Bên cạnh đó, việc đổi mới chính sách, pháp luật đất đai cũng đã có những bước đột phá nhằm rút gọn thời gian giải quyết TTHC và giảm bớt các thủ tục pháp lý cho người dân và tổ chức khi thực hiện TTHC về đất đai. Kết quả điều tra cho thấy, mặc dù TTHC về đất đai tạo được lòng tin cho người dân, tổ chức, tuy

nhiên vẫn có ý kiến phàn nàn về tiến độ giải quyết còn chậm hơn so với quy định (chiếm 2,5%). Một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tình trạng này là do công việc của cán bộ chuyên trách quá tải, thiếu nhân lực; một số đơn vị xử lý công việc còn thiếu tập trung gây ra sai sót trong quá trình lập hồ sơ; sự phối hợp của chính quyền địa phương còn hạn chế, bị động. Như vậy, Trung tâm hành chính một cửa của huyện Giao Thủy đã có những đóng góp tích cực trong việc rút ngắn thời gian thực hiện TTHC về đất đai, đồng thời nâng cao chất lượng của các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

**Bảng 5. Đánh giá hoạt động của Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Giao Thủy**

TT	Tiêu chí đánh giá	Mức độ đánh giá (%)					Chỉ số đánh giá
		Rất không hài lòng	Không hài lòng	Bình thường	Hài lòng	Rất hài lòng	
<b>I</b>	<b>Tiếp cận DVHC</b>						
1	Nơi thực hiện DVHC đủ chỗ ngồi chờ	0,00	0,00	29,17	55,83	15,00	3,86
2	Trang thiết bị thực hiện DVHC đầy đủ	0,00	0,00	32,50	62,50	5,00	3,73
3	Trang thiết bị thực hiện DVHC hiện đại	0,00	0,00	23,33	68,33	8,33	3,85
4	Trang thiết bị thực hiện DVHC dễ sử dụng	0,00	0,00	23,33	68,33	8,33	3,85
<b>II</b>	<b>TTHC</b>						
5	Được niêm yết công khai đầy đủ.	0,00	0,00	35,00	60,00	5,00	3,70
6	Được niêm yết công khai chính xác	0,00	0,00	34,17	63,33	2,50	3,68
7	Thành phần hồ sơ đúng quy định	0,00	0,00	40,00	58,33	1,67	3,62
8	Phí/lệ phí phải nộp đúng quy định	0,00	0,00	40,00	58,33	1,67	3,62
9	Thời gian giải quyết đúng quy định	0,00	2,50	24,17	67,50	5,83	3,77
<b>III</b>	<b>Sự phục vụ của công chức, viên chức</b>						
10	Giao tiếp lịch sự	0,00	3,33	20,00	50,00	26,67	4,00
11	Lắng nghe ý kiến	0,00	3,33	20,00	50,00	26,67	4,00
12	Trả lời, giải đáp đầy đủ các ý kiến	0,00	3,33	19,17	54,17	23,33	3,97
13	Hướng dẫn kê khai hồ sơ tận tình, chu đáo	0,00	3,33	13,33	58,33	25,00	4,05
14	Hướng dẫn hồ sơ dễ hiểu	0,00	3,33	13,33	57,50	25,83	4,06
15	Tuân thủ đúng quy định giải quyết công việc	0,00	3,33	13,33	60,00	23,33	4,03
<b>IV</b>	<b>Kết quả giải quyết công việc</b>						
16	Kết quả đúng quy định	0,00	5,00	37,50	45,00	12,50	3,65
17	Kết quả có thông tin đầy đủ	0,00	5,00	34,17	58,33	2,50	3,58
18	Kết quả có thông tin chính xác	0,00	5,00	54,17	37,5	3,33	3,39
<b>V</b>	<b>Việc tiếp nhận và xử lý phản ánh, kiến nghị về kết quả giải quyết công việc</b>						
19	Cơ quan giải quyết TTHC có bố trí hình thức tiếp nhận góp ý, phản ánh, kiến nghị	0,00	0,00	30,00	57,50	12,50	3,82
20	Người dân dễ dàng thực hiện góp ý, phản ánh, kiến nghị	0,00	0,00	30,00	57,50	12,50	3,82
21	Việc tiếp nhận, xử lý các góp ý, phản ánh, kiến nghị tích cực	0,00	0,00	33,33	56,67	10,00	3,77
22	Kết quả xử lý góp ý, phản ánh, kiến nghị được thông báo kịp thời	0,00	0,00	33,33	56,67	10,00	3,76

- *Đánh giá sự phục vụ của công chức, viên chức:* kết quả điều tra cho thấy, có 100 người (chiếm 83,133%) đánh giá hài lòng và rất hài lòng về các tiêu chí hướng dẫn kê khai hồ sơ tận tình, chu đáo; hướng dẫn hồ sơ dễ hiểu và tuân thủ đúng quy định giải quyết công việc; 77,50% số người đánh giá việc trả lời, giải đáp đầy đủ các ý kiến; 76,67% số người đánh giá công chức, viên chức giao tiếp lịch sự và lắng nghe ý kiến của người dân. Số tổ chức không hài lòng về các tiêu chí đánh giá sự phục vụ của công chức không đáng kể, chỉ chiếm tỷ lệ 3,33%. Đo mức độ hài lòng của người dân đối với sự phục vụ của cán bộ, công chức nhà nước trong giải quyết TTHC là nội dung quan trọng trong khảo sát, đánh giá mức độ hài lòng. Hiện nay, các địa phương đều đề nghị góp ý của công dân tại các trung tâm hành chính công, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hiện đại nhằm quan sát, theo dõi, đánh giá hoạt động của cán bộ, công chức, đặc biệt là việc chấp hành nội quy, quy chế, giờ làm việc, cung cách ứng xử, tiếp xúc với người dân, tổ chức. Tuy nhiên, để không còn tổ chức nào không hài lòng với TTHC về đất đai tại VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy thì cán bộ, công chức cần tiếp tục nâng cao trình độ chính trị và chuyên môn, nghiệp vụ, nâng cao tinh thần trách nhiệm với công việc, nhiệm vụ được giao, thái độ phục vụ nhân dân.

- *Đánh giá kết quả giải quyết công việc:* số liệu tổng hợp từ 120 phiếu điều tra cho thấy, chỉ có 6 phiếu (chiếm 5%) không hài lòng về các tiêu chí đánh giá kết quả giải quyết công việc của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy. Trong 3 tiêu chí của nhóm này, có 2 tiêu chí được đánh giá ở mức hài lòng là kết quả có thông tin đầy đủ và kết quả đúng quy định với chỉ số tương ứng là 3,58 và 3,65. Tiêu chí kết quả có thông tin chính xác được đánh giá ở mức bình thường với chỉ số là 3,39. Từ những thực tiễn tại địa bàn điều tra cho thấy, trong quá trình giải quyết hồ sơ đất đai vẫn còn tình trạng sai sót trong quá trình xử lý hồ sơ làm cho người sử dụng đất chưa hài lòng.

- *Đánh giá về việc tiếp nhận và xử lý phản*

*ảnh, kiến nghị về kết quả giải quyết công việc:* kết quả điều tra cho thấy, chỉ số đánh giá đối với các tiêu chí về việc tiếp nhận và xử lý phản ảnh, kiến nghị về kết quả giải quyết công việc dao động từ 3,76 - 3,82 và không có phiếu nào phản ánh người dân không hài lòng. Như vậy, mục đích thực hiện cơ chế “một cửa” là nhằm tạo điều kiện cho các công dân có nhu cầu giải quyết công việc do Nhà nước quản lý chỉ đến một địa điểm để biết các quy định về thủ tục hồ sơ, giấy tờ, thời gian, lệ phí; được trả lời, giải đáp nếu có yêu cầu và được nhận kết quả giải quyết công việc cũng tại địa điểm đó. Thực hiện cơ chế “một cửa” không chỉ giảm tối đa thời gian, công sức đi lại nhiều lần tốn kém cho các công dân mà nó cũng tác động tích cực đến việc sắp xếp tổ chức bộ máy, đào tạo cán bộ công chức và đổi mới nhận thức, phong cách làm việc cho đội ngũ cán bộ công chức nhà nước. Bên cạnh đó, việc thực hiện theo cơ chế “một cửa” đã giảm thiểu được một số bất cập trong quá trình xử lý hồ sơ.

### 3.2.2. *Đánh giá của cán bộ và viên chức*

*Đánh giá về nguồn nhân lực:* Từ khi thành lập đến nay số cán bộ, viên chức, lao động hợp đồng làm việc tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy không có sự thay đổi về số lượng. Tổng số người hiện đang làm việc tại Văn phòng là 11, trong đó chỉ có 3 biên chế (bao gồm 2 lãnh đạo), còn lại là 08 cán bộ hợp đồng. Trước tình trạng nhu cầu thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai tại Chi nhánh Văn phòng ngày một tăng thì việc tồn đọng hồ sơ, chậm trong việc giải quyết hồ sơ là điều khó tránh khỏi, là nguyên nhân cơ bản ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy.

*Đánh giá về thời gian làm việc:* Theo quy định của Luật Lao động, thời gian làm việc theo quy định của người lao động là không quá 8h/ngày. Tuy nhiên, với khối lượng hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai lớn nên để đảm bảo thời gian giải quyết hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật thì cán bộ, viên chức tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy thường phải làm việc trên 8h/ngày.



*Đánh giá về cơ sở vật chất:* Kết quả điều tra cho thấy, điều kiện cơ sở vật chất, thiết bị kỹ thuật phục vụ cho các hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy được đầu tư khá đầy đủ với hệ thống máy đo đạc để trích đo thửa đất, máy tính để xử lý thủ tục hành chính, máy photocopy để sao hồ sơ... Tuy nhiên, diện tích làm việc của chi nhánh văn phòng còn nhỏ, chưa đáp ứng được yêu cầu lưu trữ tài liệu.

*Đánh giá về sự phối hợp giữa chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy và các cơ quan liên quan:* 100% ý kiến đều đánh giá chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy đã có cơ chế phối hợp chặt chẽ với cán bộ địa chính xã và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Giao Thủy để giúp người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ và các thủ tục hành chính về đất đai tại Chi nhánh VPĐKĐĐ. Ngoài ra, Chi nhánh VPĐKĐĐ cũng thực hiện phối hợp hiệu quả với Chi cục Thuế huyện Giao Thủy trong việc xác minh nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, đảm bảo công khai và đúng thời gian quy định.

### **3.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Giao Thủy**

*Giải pháp về chính sách, pháp luật:* Cần quy định cụ thể cơ chế phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ với các cơ quan liên quan như thuế, kho bạc nhà nước, ngân hàng, quỹ tín dụng, các cơ quan tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự, Tòa án, Viện kiểm sát... để giải quyết các thủ tục hành chính về đăng ký biến động, đăng ký giao dịch bảo đảm của người sử dụng được thuận lợi và hiệu quả.

*Giải pháp về cơ sở vật chất, kỹ thuật:* tiếp tục đầu tư kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng công nghệ thông tin; hoàn thiện xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đáp ứng cho nhu cầu cung cấp và chia sẻ thông tin đất đai được kịp thời và chính xác, đồng thời đáp ứng được yêu cầu quản lý đất đai trong thời kỳ công nghiệp 4.0. Ngoài ra, cần đầu tư, mở rộng diện tích làm việc của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy đáp ứng tốt điều kiện làm việc của Chi nhánh.

*Giải pháp nguồn nhân lực:* bổ sung thêm nguồn nhân lực làm việc cho Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy để giải quyết kịp thời các thủ tục hành chính về đất đai; tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, viên chức và cán bộ địa chính cấp xã nhằm nâng cao hiệu quả và tính chuyên nghiệp trong xử lý các TTHC về đất đai; thường xuyên tổ chức lấy ý kiến của người dân về sự phục vụ của công chức, viên chức để kịp thời phát hiện những thiếu sót, hạn chế nhằm khắc phục để tăng chỉ hài lòng của người dân về hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ.

*Giải pháp về tổ chức thực hiện:* hoàn thiện mô hình tổ chức của Chi nhánh VPĐKĐĐ, trong đó phải ban hành "Quy chế phối hợp" quy định rõ vai trò, trách nhiệm của Chi nhánh VPĐKĐĐ và các đơn vị liên quan; xây dựng tiêu chuẩn chức danh công chức, viên chức ứng với mỗi vị trí việc làm, tạo điều kiện để công chức, viên chức phấn đấu rèn luyện nâng cao trình độ, kỹ năng chuyên môn, phát huy thế mạnh và tinh thần phục vụ; bố trí vị trí việc làm phù hợp với chuyên môn và năng lực nhằm nâng cao hiệu quả xử lý công việc và phát huy thế mạnh của từng cá nhân; tăng cường tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật đến người sử dụng đất.

### **4. KẾT LUẬN**

Trong giai đoạn 2016 - 2018, trên địa bàn huyện Giao Thủy đã có 3.946 trường hợp được cấp giấy chứng nhận, 10.190 trường hợp đăng ký giao dịch bảo đảm, 3.730 trường hợp đăng ký biến động và 14.425 trường hợp được cung cấp thông tin địa chính. Kết quả đánh giá sự hài lòng của người sử dụng đất về hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy thông qua 22 tiêu chí cho thấy vẫn còn một tỷ lệ nhỏ người sử dụng đất còn chưa hài lòng về thời gian giải quyết đúng quy định, sự phục vụ của công chức, viên chức và kết quả giải quyết công việc với tỷ lệ tương ứng là 2,50%, 3,33% và 5%. Hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy đã góp phần quan trọng vào công tác quản lý nhà nước về đất đai và thực hiện các thủ tục hành chính đảm bảo quyền và

nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do khối lượng công việc nhiều, nguồn nhân lực còn thiếu nên còn tồn tại tình trạng giải quyết hồ sơ không đúng thời gian quy định. Các nhóm giải pháp đề xuất góp phần khắc phục những vấn đề tồn tại, bất cập trong hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy gồm: giải pháp chính sách, pháp luật; giải pháp cơ sở vật chất, kỹ thuật; giải pháp nguồn nhân lực; giải pháp tổ chức thực hiện.

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định (2019). Báo cáo kết quả hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định giai đoạn 2016 - 2018.
2. Chính phủ (2017). Nghị định số 01/2017/NĐ-CP

ngày 06 tháng 01 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

3. Quốc hội (2013). Luật Đất đai năm 2013, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
4. Clover & Eriksen (2009). The effects of land tenure change on sustainability: human security and environmental change in Southern African savannas. *Environmental Science & Policy* 12(1): 53-70.
5. Deininger (2003). *Land Policies for Growth and Poverty reduction*. Oxford etc, Washington, D.C, Oxford University Press, The World Bank, 239.
6. Likert, R. A (1932). A technique for measurements a attitudes, *Archives of Psychology*, Vol. 140, No 55.
7. Yamane, Taro (1967). *Statistics: An Introductory Analysis*, 2nd Edition, New York: Harper and Row.
8. Zeluel (2000). The evaluation of land lease policy of Addis Ababa, *Land and Real Estate Management*. Addis Ababa, ECSC: 11.

## **A STUDY ON THE CURRENT PERFORMANCE OF THE LAND REGISTRATION BRANCH OFFICE OF GIAO THUY DISTRICT, NAM DINH PROVINCE AND SOLUTIONS FOR ENHANCING ITS EFFICIENCY**

**Phan Thi Thanh Huyen<sup>1</sup>, Pham Thanh Que<sup>2</sup>, Pham Quy Giang<sup>3</sup>, Nguyen Thi Thu Quynh<sup>4</sup>**

<sup>1</sup>*Vietnam National University of Agriculture*

<sup>2</sup>*Vietnam National University of Forestry*

<sup>3</sup>*Ha Long University*

<sup>4</sup>*Giao Thinh commune People's committee, Giao Thuy District, Nam Dinh province*

### **SUMMARY**

This study aimed to assess the current situation of the Land Registration Branch Office of Giao Thuy district and to propose solutions for enhancing its efficiency. In the period of 2016 - 2018, the Land Registration Branch Office of Giao Thuy district focused on performing tasks such as granting land use right certificates, registration of changes and registration of guarantee measures by land use rights and ownership of houses and other properties attached with the land with a total of 17,866 cases. In addition, the office also provided cadastral information for 14,425 cases. The performance of the office was rated by most people as satisfied. However, there were still a small proportion of land users who have expressed dissatisfaction with the time for handling administrative procedures; the service of civil officers and staffs; results of work with the corresponding rate of 2.50%, 3.33%, and 5.0%. In order to overcome existing problems and shortcomings in the operation of the Land Registration Branch Office of Giao Thuy district, it is necessary to implement a number of groups of solutions such as policies and laws, facilities and technologies, human resources and implementation.

**Keywords:** change registration, certificate, Giao Thuy district, land registration office, security transactions.

Ngày nhận bài : 01/9/2020  
Ngày phản biện : 05/10/2020  
Ngày quyết định đăng : 13/10/2020