

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HUYỆN HOÀNH BÒ, TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2017 - 2020 VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Đào Văn Khánh, Nguyễn Thị Nga
Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Hoành Bò là một huyện miền núi nằm ở phía Bắc tỉnh Quảng Ninh, cách trung tâm thành phố Hạ Long hơn 10 km về phía Nam. Năm 2019, với tổng diện tích đất tự nhiên là 84.353,34 ha chiếm gần 14% tổng diện tích tự nhiên của tỉnh, thuận lợi cho việc phát triển và giao lưu kinh tế - văn hóa - xã hội. Hiện nay Hoành Bò là một phường thuộc thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam. Phường được thành lập vào đầu năm 2020 trên cơ sở toàn bộ diện tích và dân số của thị trấn Trới, huyện Hoành Bò cũ, sau khi toàn bộ diện tích và dân số của huyện Hoành Bò được sáp nhập vào thành phố Hạ Long. Trong những năm gần đây tốc độ phát triển đô thị cũng như công nghiệp hóa diễn ra nhanh chóng, tạo áp lực lớn đến quỹ đất của huyện chính vì vậy đã gây khó khăn cho công tác hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (VPĐKQSDĐ). Mặc dù hoạt động, quy trình thực hiện của VPĐKQSDĐ được thực hiện theo quy định, tuy nhiên ở mỗi địa phương lại gặp phải những khó khăn riêng do đặc thù riêng. Chính vì vậy, việc nghiên cứu hoạt động của VPĐKQSDĐ là rất cần thiết trong việc hỗ trợ cải thiện và nâng cao hoạt động của VPĐKQSDĐ tại huyện Hoành Bò được hiệu quả hơn. Kết quả nghiên cứu đã đưa ra được một số hoạt động của Văn phòng trong giai đoạn năm 2017 - 2020. Đồng thời đưa ra được kết quả đánh giá của cán bộ và người dân về hoạt động của VPĐKQSDĐ, từ đó đề xuất giải pháp cải thiện nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSDĐ thành phố Hạ Long trong thời gian tới.

Từ khóa: Đánh giá; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; Huyện Hoành Bò

Abstract

Status review on the operation of land registration authority in Hoanh Bo district, Quang Ninh province from 2017 to 2020 and propose implementation solutions

Hoanh Bo is a mountainous district located in the north of Quang Ninh province. It is about more than 10 km from Ha Long city center. The total natural area of the district was 84,353.34 ha in 2019, accounting for nearly 14% of the total natural area of Quang Ninh province. The district is convenient for economic - cultural - social development and exchange. Currently, Hoanh Bo is a ward of Ha Long city, Quang Ninh province, Vietnam. The ward was established in early 2020 on the basis of the entire area and population of Hoanh Bo district. In recent years, rapid urbanization and industrialization make great pressures on the land fund of Hoanh Bo ward, leading to difficulties for the operation of Land Registration Authority (LRA) there. Although

the operation of an LRA complies with recent regulations, each LRA encounters particular difficulties due to its specific regional characteristics. Therefore, studying on LRA's activities is necessary to support and enhance activities of LRA at Hoanh Bo ward. This paper presents activities of LRA at Hoanh Bo district from 2017 to 2020. In addition, the evaluation results of officers and citizens about the operation of LRA were presented, thereby proposed solutions to improve the operation of LRA at Ha Long city for years to come.

Keywords: Evaluation; Land registration authority; Hoanh Bo district.

1. Đặt vấn đề

Hiện nay hệ thống đăng ký đất đai của Việt Nam đang chịu một sức ép ngày càng lớn, từ yêu cầu hỗ trợ sự phát triển của thị trường bất động sản và cung cấp khuôn khổ pháp lý để tăng thu hút đầu tư. Một nguyên tắc cơ bản cho hệ thống đăng ký đất đai là đảm bảo tính pháp lý, liên quan đến tính tin cậy, thống nhất của dữ liệu địa chính. Tuy nhiên, hồ sơ về đất đai được quản lý ở nhiều cấp khác nhau, có nhiều khác biệt giữa thông tin trên sổ sách và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất [3]. Hoạt động đăng ký đất là quá trình thực hiện các công việc nhằm thiết lập hồ sơ địa chính đầy đủ cho toàn bộ đất đai trên phạm vi hành chính của từng xã, phường, thị trấn trong cả nước và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho những người sử dụng đất có đầy đủ điều kiện, từ đó làm cơ sở cơ bản để Nhà nước quản lý chặt chẽ toàn bộ đất đai theo đúng pháp luật. Đồng thời, đây cũng là cơ sở pháp lý quan trọng để thiết lập mối quan hệ hợp pháp giữa người sử dụng đất và Nhà nước, tạo điều kiện cho họ thực hiện các giao dịch về nhà đất trên thị trường bất động sản cũng như việc thực hiện các quyền năng gắn liền với quyền sử dụng đất. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ là một trong những nội dung quan trọng trong hoạt động quản lý Nhà nước về đất đai ở Việt Nam [2].

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (VPĐKQSDĐ) có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất; cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định; xây dựng, quản lý, cập nhật, đo đạc, 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 đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật [1]. Tuy nhiên hoạt động của VPĐKQSDĐ còn tồn tại một số bất cập như thủ tục hành chính còn rườm rà, việc cung cấp các dịch vụ về đăng ký, cấp GCNQSDĐ hiện vẫn tồn tại một số trường hợp chưa đúng tiến độ đã gây ra không ít những khó khăn trong hoạt động của văn phòng. Trước tình hình đất nước sẽ không ngừng phát triển để hội nhập thế giới, đòi hỏi mọi sự hoạt động phải được quản lý một cách nghiêm ngặt [4]. Tài nguyên đất đai không chỉ là môi trường hoạt động, mà là một nguồn lực hết sức quan trọng. Việc tìm hiểu thực trạng hoạt động của VPĐKQSDĐ để tìm ra những điểm hạn chế, hay những khó khăn của hoạt động văn phòng, từ đó sẽ xác định được đối sách cụ thể cho VPĐKQSDĐ tại huyện Hoàn Bô để nâng cao hiệu quả hoạt động trong thời gian tới là hết sức cần thiết.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh: thu thập các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý và sử dụng đất của VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh từ năm 2017 - 2020. Tại VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh: Thu thập các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của VPĐKQSDĐ; các báo cáo về tình hình hoạt động, kết quả thực hiện nhiệm vụ giai đoạn năm 2017 - 2020.

2.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

Phòng vấn trực tiếp mỗi đơn vị 10 cán bộ thuộc các phòng ban như: VPĐKĐĐ Quảng Ninh, VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò, Cán bộ địa chính xã, thị trấn, cơ quan thuế và tài chính. Nội dung đánh giá điều kiện cơ sở vật chất, mức độ phối hợp công việc tại VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh.

Việc điều tra các hộ gia đình, cá nhân về hoạt động của VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò. Thông tin được thu thập thông qua một mẫu phiếu điều tra soạn sẵn. Tổng số lượng phiếu điều tra là 90 phiếu trên 03 điểm nghiên cứu đại diện trong huyện là: thị trấn Trới, xã Thống Nhất và xã Quảng La. Nội dung đánh giá về mức độ công khai, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính, thái độ làm việc của cán bộ. Nội dung thông tin được thu thập bằng bảng câu hỏi bao gồm: Tên, địa chỉ, cách tiếp cận thông tin,...

2.3. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu

Thống kê, tổng hợp xử lý thông tin, tài liệu, số liệu điều tra thu thập được về phục vụ cho việc nghiên cứu các vấn đề tổng quan của nghiên cứu cũng như thực trạng công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tình hình đời sống, việc làm và thu nhập của các hộ dân, các số liệu thống kê xử lý bằng phần mềm Excel.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Đặc điểm chung của khu vực nghiên cứu

Hoàn Bò là một huyện miền núi nằm ở phía Bắc tỉnh Quảng Ninh, cách trung tâm thành phố Hạ Long khoảng 10 km về phía Nam, với vị trí địa lý thuận lợi. Phía Đông Bắc giáp huyện Ba Chẽ, tỉnh Quảng Ninh và huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang; phía Nam giáp vịnh Cửa Lục - thành phố Hạ Long; phía Đông giáp thành phố Cẩm Phả; phía Tây giáp thành phố Uông Bí và thị xã Quảng Yên.

Hoàn Bò có đường Quốc lộ 279 chạy qua đã được nâng cấp, dẫn từ Cầu Bang nối liền với thành phố Hạ Long, liền kề khu du lịch Vịnh Hạ Long và các trung tâm khai thác than lớn trong tỉnh và cả nước. Quy hoạch phát triển kinh tế tập trung xây dựng huyện Hoàn Bò thành vệ tinh trọng điểm của thành phố Hạ Long, đẩy mạnh phát triển công nghiệp, phát triển rừng cũng như các loại hình du lịch văn hóa - sinh thái khác [6].

3.2. Thực trạng về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh

3.2.1. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nghiên cứu

Thực hiện chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Thường trực huyện ủy Hoành Bồ, Ủy ban nhân dân huyện Hoành Bồ đã tập

trung chỉ đạo, đẩy mạnh công tác cấp GCNQSDĐ. Tình hình cấp GCNQSDĐ lần đầu trên địa bàn huyện Hoành Bồ giai đoạn 2017 - 2020 được thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trên địa bàn huyện Hoành Bồ giai đoạn 2017 - 2020

Đơn vị: Hồ sơ

Năm	Tổng hồ sơ kê khai xin cấp GCN	Hồ sơ được cấp GCNQSDĐ				Hồ sơ trả lại do không đủ điều kiện	
		Hồ sơ giải quyết đúng hạn	Hồ sơ giải quyết quá thời hạn	Tổng	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)
2017	338	306	0	306	90,53	32	9,47
2018	335	296	4	300	89,55	35	10,45
2019	228	161	3	164	71,93	64	28,07
2020	240	217	1	218	90,83	22	9,17
Tổng	1.141	980	8	988	86,59	153	13,41

Nguồn: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoành Bồ

Qua Bảng 1 cho thấy: Giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2020, tổng số hồ sơ kê khai xin cấp GCNQSDĐ lần đầu là 1.141 hồ sơ, tổng số hồ sơ đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ là 988 giấy đạt 86,59%. Trong 1.141 hồ sơ kê khai xin cấp GCNQSDĐ lần đầu có 153 hồ sơ (chiếm tỷ lệ 13,41%) không đủ điều kiện giải quyết phải trả lại cho người dân, tập trung ở một số lý do, trong đó hồ sơ không đủ điều kiện chủ yếu là do lấn chiếm, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất sau ngày 15/10/1993, sử dụng đất không ổn định liên tục và do không phù hợp với quy hoạch. Đa số các hồ sơ gửi đến đều được VPĐKQSDĐ tham mưu giải quyết đảm bảo đúng thời hạn quy định. Bên cạnh đó, vẫn còn có hồ sơ giải quyết quá thời hạn (08 hồ sơ), do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan.

Trong giai đoạn 2017 - 2020, do UBND huyện chỉ đạo tập trung hoàn thành công tác cấp GCNQSDĐ lần đầu

đối với các loại đất trên địa bàn huyện nên lượng hồ sơ người dân kê khai nộp tại VPĐKQSDĐ tăng cao, trong khi lực lượng cán bộ VPĐKQSDĐ tham gia giải quyết hồ sơ có hạn, mặc dù các cán bộ đã cố gắng đẩy nhanh tiến độ giải quyết hồ sơ, song vẫn không tránh khỏi một số hồ sơ giải quyết chậm. Bên cạnh đó, phần lớn cán bộ VPĐKQSDĐ là cán bộ trẻ thiếu kinh nghiệm thực tế nên một số hồ sơ thẩm định không dứt điểm, có trường hợp hồ sơ phải trả lại bổ sung nhiều lần gây bức xúc cho người dân.

3.2.2. Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính

Ngoài hoạt động cấp GCNQSDĐ cho người dân. VPĐKQSDĐ huyện Hoành Bồ còn thực hiện công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính cho các xã, thị trấn trên địa bàn huyện. Trong giai đoạn 2017 - 2020 đạt được kết quả qua Bảng 2.

Bảng 2. Tình hình quản lý hồ sơ địa chính cho huyện Hoành Bồ

STT	Tên đơn vị	Hồ sơ lập và quản lý tại VPĐKQSDĐ huyện và thị trấn, xã							
		Bản đồ địa chính		Số địa chính		Số cấp GCNQSDĐ		Số theo dõi biến động	
		Thị trấn, Xã	VPĐK QSDĐ	Thị trấn, Xã	VPĐK QSDĐ	Thị trấn, Xã	VPĐK QSDĐ	Thị trấn, Xã	VPĐK QSDĐ
1	Thị trấn Trời	32	32	14	14	14	14	1	1
2	Xã Lê Lợi	18	18	5	5	5	5	1	1
3	Xã Thống Nhất	25	25	15	15	15	15	1	1
4	Xã Vũ Oai	26	26	13	13	13	13	1	1
5	Xã Hòa Bình	26	26	13	13	13	13	1	1
6	Xã Kỳ Thượng	36	36	15	15	15	15	1	1
7	Xã Đồng Lâm	36	36	15	15	15	15	1	1
8	Xã Đồng Sơn	32	32	14	14	14	14	1	1
9	Xã Sơn Dương	22	22	10	10	10	10	1	1
10	Xã Dân Chủ	24	24	12	12	12	12	1	1
11	Xã Quảng La	17	17	5	5	9	9	1	1
12	Xã Bằng Cả	19	19	6	6	10	10	1	1
13	Xã Tân Dân	20	20	6	6	10	10	1	1
Tổng cộng		333	333	143	143	155	155	13	13

Nguồn: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoành Bồ

Qua Bảng 2 cho thấy hồ sơ địa chính, dữ liệu đất đai của huyện Hoành Bồ được chứa đựng trong 333 tờ bản đồ địa chính; 143 sổ địa chính; 155 sổ theo dõi cấp GCNQSDĐ và 13 sổ theo dõi biến động đất đai. Các loại tài liệu trên được VPĐKQSDĐ quản lý và thường xuyên cập nhật, chỉnh lý khi có biến động thông tin về đất đai. Bản đồ địa chính mỗi xã, thị trấn được in thành 5 bộ. Các sổ mục kê, biên bản xác định ranh giới, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản giao nhận diện tích,... được in thành 4 bộ và được lưu giữ tại các cơ quan chức năng và 1 bộ ở xã, thị trấn.

3.2.3. Công tác đăng ký biến động đất đai

Huyện Hoành Bồ giáp thành phố Hạ Long (là trung tâm của tỉnh Quảng Ninh), diện tích rộng lớn, có tốc độ công nghiệp hóa cao với nhiều dự án phát triển công nghiệp nên các biến động về đất đai diễn ra thường xuyên và mạnh mẽ, trong đó chủ yếu là các loại hình biến động như: chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, thế chấp, tách thửa đất, chuyển mục đích sử dụng đất được thể hiện ở Bảng 3.

Bảng 3. Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai chia theo loại hình biến động trên địa bàn huyện Hoành Bồ giai đoạn 2017 - 2020

Đơn vị: Hồ sơ

Loại hình đăng ký biến động	Năm				Tổng
	2017	2018	2019	2020	
Chuyển nhượng	524	583	1.885	1.902	4.894
Tặng cho, thừa kế	211	200	234	248	893
Tách thửa	98	108	46	54	306
Cấp đổi, cấp lại	385	340	452	472	1.649
Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.	1.202	1.011	1.401	1.424	5.038
Tổng	2.420	2.242	4.018	4.070	12.780

Nguồn: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoành Bồ

Nghiên cứu

Đăng ký biến động về đất đai là một công tác rất quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai nhằm đảm bảo cho việc ghi nhận mọi sự thay đổi của thửa đất, cho quyền lợi của các đối tượng sử dụng đất và đảm bảo cho việc cập nhật, lưu trữ vào hệ thống hồ sơ, sổ sách để làm căn cứ cho công tác quản lý đất đai.

Từ Bảng 3 cho thấy: Năm 2020, lượng hồ sơ tăng đột biến cao gấp 3,63 lần so với năm 2017 do có quyết định sáp nhập huyện Hoàn Bồ vào thành phố Hạ Long theo Nghị quyết số 18-NQ/TU về việc mở rộng địa giới hành chính, không gian phát triển của thành phố Hạ Long và huyện Hoàn Bồ khiến việc đầu tư đất cát trở lên sôi động, đặc biệt ở các vị trí thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội, cơ sở hạ tầng. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giai đoạn năm 2017 - 2020 diễn ra khá sôi động với tổng là 4.894 hồ sơ, tuy nhiên biến động không đều qua các năm. Năm 2017 và 2018 giao dịch chuyển nhượng thấp, một trong những nguyên nhân là do điều kiện kinh tế của huyện, đời sống nhân chưa ổn định, nhu cầu “mua bán” đất đai của người dân giảm mạnh, nguyên nhân là do những chính sách của Chính phủ trong nỗ lực kiềm chế lạm phát đã khiến cho thị trường bất động sản cả nước rơi vào khó khăn. Năm 2019 và 2020 trên địa bàn huyện có số lượng giao dịch chuyển nhượng cao, đây cũng là thời điểm những dự án xây dựng khu dân cư, cơ sở sản xuất bắt đầu được triển khai. Chính vì vậy, nhu cầu “mua đất” của người dân tăng cao.

Tình hình tách thửa, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất: Trong 4 năm 2017 - 2020, số lượng hồ sơ thừa kế, tặng cho là 893 hồ sơ, hồ sơ tách thửa 306 hồ sơ, chủ yếu diễn ra trong khu dân cư, các hộ có nhu cầu tách thửa đồng thời tặng

cho con cái đã lập gia đình hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tình hình cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận: Phần lớn hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận là do các hộ dân có nhu cầu cấp đổi GCNQSDĐ; do người dân đăng ký giao dịch bảo đảm nhiều lần nên xin cấp đổi sang giấy chứng nhận mới, do giấy chứng nhận rách nát, mất giấy chứng nhận; cấp bổ sung quyền sở hữu nhà ở.

Tình hình thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: huyện Hoàn Bồ với tốc độ tăng trưởng và phát triển công nghiệp, dịch vụ nhanh nhu cầu sử dụng vốn cho các hoạt động kinh tế, thương mại của người dân cũng không hề thua kém các doanh nghiệp. Vì vậy, các giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện với tần suất cao. Trong 4 năm từ 2017 đến 2020, VPĐKQSDĐ huyện đã giải quyết 5.038 hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật, cao nhất so với các loại hình biến động khác.

3.2.4. Ứng dụng tin học trong việc cung cấp thông tin, số liệu địa chính

Ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý đất đai có vai trò quan trọng, tạo bước đột phá trong công tác quản lý, cải cách thủ tục hành chính, trong thời gian qua, VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bồ đã tăng cường ứng dụng nhiều phần mềm liên quan tới xây dựng cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin đất đai như Mapinfo, MicroStation, Autocad, phần mềm Hệ thống thông tin đất đai VILIS, TK 05,... Các phần mềm và cơ sở dữ liệu này đã hỗ trợ tích cực trong quá trình thực hiện nhiệm vụ chuyên môn, nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai trong tình hình hiện nay.

Bảng 4. Tình hình ứng dụng công nghệ thông tin tại VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bô

TT	Tên phần mềm	Nguồn gốc	Mục đích sử dụng	Hiệu quả
1	Microstation	Tự cài đặt (Mỹ)	- Biên tập bản đồ, kết nối cơ sở dữ liệu. - Quản lý, chỉnh lý bản đồ địa chính khu vực đất của tổ chức. - Viết, vẽ GCNQSD	Đa số cán bộ sử dụng thành thạo phần mềm Microstation để kiểm tra hồ sơ, bản đồ địa chính số.
2	Mapinfo		- Biên tập bản đồ chuyên đề, bản đồ hành chính. - Quản lý, chỉnh lý bản đồ số đất nông nghiệp.	Cán bộ bộ phận nghiệp vụ biết sử dụng ở mức trung bình, chủ yếu phục vụ công tác quản lý
3	Autocad		- Biên tập bản đồ - Viết, vẽ GCNQSD	Cán bộ bộ phận nghiệp vụ sử dụng tốt để biên tập bản đồ và quản lý bản đồ địa chính
4	Phần mềm Hệ thống thông tin đất đai VILIS	Tổng Cục quản lý đất đai	Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; in GCNQSD	Tất cả các cán bộ nghiệp vụ đều sử dụng thành thạo trong công tác in giấy chứng nhận.
5	Phần mềm TK 05	Được cấp	Thực hiện thống kê đất đai	Tốt
6	MS Word	Tự cài đặt	Soạn thảo, công tác văn phòng	Tốt
7	MS Excel	Tự cài đặt	Tính toán, thống kê, lưu trữ số liệu	Tốt

Nguồn: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoàn Bô

Để phục vụ cho VPĐKQSDĐ thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được nhanh chóng thuận tiện, VPĐKQSDĐ đã ứng dụng phần mềm chuyên ngành (Mapinfo, MicroStation, Vilis,...) trong việc quản lý, sử dụng đất đai vào một số nhiệm vụ chuyên môn của ngành, như: đo đạc, thành lập bản đồ địa chính, chỉnh lý biến động, cấp GCNQSDĐ, thống kê, kiểm kê đất đai, góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả công việc, rút ngắn được thời gian. Tuy nhiên việc khai thác, sử dụng, ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho công tác cung cấp thông tin còn nhiều hạn chế như: Cấu hình máy tính còn thấp chưa đồng bộ, khả năng ứng dụng công nghệ thông tin của một số cán bộ còn hạn chế; công tác biên tập sơ đồ in giấy chứng nhận vẫn còn thủ công; việc triển khai ứng dụng thí điểm phần mềm VILIS mới được sử dụng thành thạo từ năm 2017 đến nay đối với cán bộ Phòng Tài nguyên Môi trường và VPĐKQSDĐ chưa được triển khai rộng đến các xã, phường, thị trấn.

3.3. Đánh giá hoạt động của VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh

3.3.1. Đánh giá của người dân về hoạt động của VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh

a) Về mức độ công khai các thủ tục hành chính

Trong tiến trình cải cách thủ tục hành chính đối với lĩnh vực đất đai thì giải quyết công khai, rõ ràng thủ tục hồ sơ là cơ sở đảm bảo cho VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bô vận hành theo đúng quy trình. Trước hết là niêm yết công khai tại các phòng tiếp nhận hồ sơ những văn bản pháp quy, tài liệu giúp cho người sử dụng đất biết (loại giấy tờ của hồ sơ, lịch tiếp nhận các loại hồ sơ, trình tự thủ tục đăng ký,...). Tại VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bô đã niêm yết tất cả bản hướng dẫn lập hồ sơ cho người đến giao dịch, thời hạn nhận kết quả, các khoản

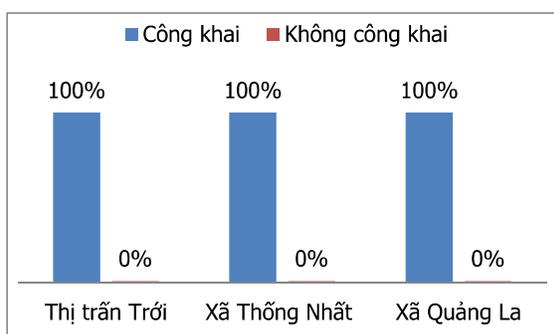
Nghiên cứu

phí, lệ phí giao nộp,... Kết quả điều tra tại VPĐKQSDĐ huyện Hoành Bồ được về mức độ công khai thủ tục hành chính thể hiện ở Bảng 5.

Bảng 5. Mức độ công khai thủ tục hành chính tại VPĐKQSDĐ huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh

STT	Đơn vị	Tổng số hộ điều tra (hộ)	Tổng hợp ý kiến trả lời			
			Công khai		Không công khai	
			Số lượng (hộ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hộ)	Tỷ lệ (%)
1	Thị trấn Trới	30	30	100,0	0	0
2	Xã Thống Nhất	30	30	100,0	0	0
3	Xã Quảng La	30	30	100,0	0	0
Tổng cộng		90	90	100,0	0	0

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra



Hình 1: Đánh giá của người dân về mức độ công khai các thủ tục hành chính

Kết quả điều tra cho thấy, Khi hỏi người sử dụng đất đến giao dịch tại VPĐKQSDĐ về thủ tục hành chính, có 100% ý kiến cho rằng thủ tục tiếp nhận hồ sơ VPĐKQSDĐ được giải quyết công khai, minh bạch, rõ ràng và cũng có phần thuận lợi. Điều đó cho thấy mô hình VPĐKQSDĐ đang hướng tới mục đích giản đơn, công khai, minh bạch thủ tục hành chính nhằm đáp ứng yêu cầu phát

triển kinh tế - xã hội, đẩy nhanh tiến độ triển khai cấp giấy gắn với công tác cải cách thủ tục hành chính của huyện.

b) Đánh giá về thời gian thực hiện các thủ tục

Luật Đất đai 2013 quy định tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai thì nộp hồ sơ trực tiếp về Văn phòng đăng ký đất đai hoặc qua UBND các xã, thị trấn. Mỗi thủ tục hành chính đều quy định rất rõ thời gian cho mỗi công đoạn, mỗi cấp lập, thẩm định hồ sơ cho đến khi giấy chứng nhận đến được tay người dân. Người sử dụng đất đến giao dịch chỉ nhận phiếu hẹn và trả kết quả, phần còn lại do cơ quan chuyên môn thực hiện.

Bảng 6. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ tại VPĐKQSDĐ huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh

TT	Đơn vị	Tổng số hộ điều tra (hộ)	Tổng hợp ý kiến trả lời			
			Đúng hẹn		Không đúng hẹn	
			Số lượng (hộ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hộ)	Tỷ lệ (%)
1	Thị trấn Trới	30	30	100,0	0	0
2	Xã Thống Nhất	30	29	96,67	1	3,33
3	Xã Quảng La	30	27	90,00	3	10,00
Tổng cộng		90	86	96,00	4	4,40

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra

Từ những thực tiễn tại địa bàn điều tra cho thấy trong quá trình giải quyết hồ sơ ĐKQSDĐ đã và đang có những tiến bộ rõ rệt, tạo được lòng tin trong nhân dân. Phần lớn ý kiến đều đánh giá là đúng hẹn chiếm 96,00% và 4,40% chưa đúng hẹn do hồ sơ phải xin ý kiến của các ngành liên quan.

c) *Đánh giá về thái độ làm việc của cán bộ*

Kết quả điều tra về thái độ làm việc của cán bộ giải quyết các thủ tục hành chính tại VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò như sau:

Bảng 7. Đánh giá về thái độ tiếp nhận hồ sơ tại VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh

TT	Đơn vị	Tổng số hồ sơ điều tra (hộ)	Tổng hợp ý kiến trả lời					
			Tận tình, chu đáo		Bình thường		Không tận tình	
			Số lượng (hộ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hộ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hộ)	Tỷ lệ (%)
1	Thị trấn Trới	30	25	83,33	5	16,67	0	0
2	Xã Thống Nhất	30	26	86,67	4	13,33	0	0
3	Xã Quảng La	30	27	90,00	3	10,00	0	0
Tổng cộng		90	78	86,67	12	13,33	0	0

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra

Kết quả điều tra cho thấy có 86,67% ý kiến cho rằng, thái độ của cán bộ VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò khi tiếp và làm việc với người dân đến giao dịch ở mức tận tình chu đáo, chỉ có 13,33% ý kiến cho rằng thái độ của cán bộ VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò khi tiếp và làm việc với người dân đến giao dịch ở mức bình thường. Như vậy, có thể thấy tuy văn phòng thiếu nhân lực nhưng khi tiếp dân lúc nào cũng nhiệt tình chu đáo, đó cũng là một điều khích lệ cho VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò.

3.3.2. *Đánh giá của cán bộ về hoạt động của VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh*

a) *Đánh giá về điều kiện cơ sở vật chất của VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh*

Cơ sở vật chất ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của VPĐKQSDĐ. Tuy nhiên, 80% cán bộ làm việc trực tiếp tại VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bò và 70% cán bộ địa chính xã, thị trấn đã đánh giá khách quan điều kiện cơ sở vật chất của văn phòng về cơ bản đáp ứng được các yêu cầu của công việc.

Bảng 8. Đánh giá điều kiện cơ sở vật chất tại VPĐKQSDĐ đất huyện Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh

Đối tượng	Đánh giá			
	Đáp ứng	Tỷ lệ (%)	Chưa đáp ứng	Tỷ lệ (%)
Cán bộ VPĐKQSDĐ	8	80,00	2	20,00
Cán bộ địa chính xã, thị trấn	7	70,00	3	30,00

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra

Nghiên cứu

b) *Đánh giá về mức độ phối hợp công việc của VPĐKQSĐĐ huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh.*

Mức độ phối hợp giữa VPĐKQSĐĐ huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh với các đơn vị, tổ chức có liên quan đạt tỷ lệ 100%, giúp việc thực hiện các công tác về giao dịch đất đai tại các đơn vị liên quan (tài

nguyên và môi trường, thuế, kho bạc, tài chính), tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất tham gia vào các thủ tục hành chính, dần dần tạo tính công khai, minh bạch trong các thủ tục hành chính tại các đơn vị, giảm bớt tình trạng sách nhiễu và gây khó khăn phiền hà cho người sử dụng đất khi đến cơ quan Nhà nước làm việc.

Bảng 9. Mức độ phối hợp công việc của VPĐKQSĐĐ huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh

Đối tượng	Tốt		Không tốt	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Cán bộ VPĐKQSĐĐ huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh	10	100	0	0
Cán bộ VPĐKĐĐ tỉnh Quảng Ninh	10	100	0	0
Cán bộ cơ quan thuế và tài chính	10	100	0	0
Tổng	30	100	0	0

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra

3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh

a) Giải pháp về nhân lực

Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ làm việc tại VPĐKQSĐĐ. Hiện tại, một số công chức, viên chức, lao động hợp đồng còn một số mặt hạn chế về trình độ, năng lực chuyên môn, kỹ thuật, nghiệp vụ, phương pháp làm việc và tinh thần trách nhiệm còn thiếu thực tế. Cần có cơ chế, chính sách và quy định cụ thể về đào tạo nguồn nhân lực bao gồm: Đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ, nâng cao năng lực chuyên môn cho cán bộ VPĐKQSĐĐ

b) Giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật

Rà soát lại toàn bộ cơ sở vật chất, trang thiết bị hiện có của VPĐKQSĐĐ huyện Hoàn Bô; đồng thời xây dựng kế hoạch đầu tư lâu dài đồng bộ đảm bảo đáp ứng được chức năng, nhiệm vụ của VPĐKQSĐĐ huyện Hoàn Bô. Tăng cường cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ cho công tác chuyên môn các cấp.

c) Giải pháp về tổ chức

Hoàn thiện mô hình tổ chức của VPĐKQSĐĐ. Hoàn thiện quy chế làm việc của VPĐKQSĐĐ. Xây dựng tiêu chuẩn chức danh công chức, viên chức, tạo điều kiện để công chức, viên chức phấn đấu rèn luyện nâng cao trình độ, kỹ năng chuyên môn và tinh thần phục vụ; đồng thời là căn cứ để tuyển dụng nhân sự khi có nhu cầu.

d) Giải pháp về cơ chế

Thống nhất nhận thức và quyết tâm hành động một cách nhất quán và triệt để. Hoàn thiện về cơ chế tài chính cho hoạt động của VPĐKQSĐĐ. Văn phòng đăng ký thu và giữ lại toàn bộ các khoản phí, lệ phí liên quan đến thủ tục hành chính về đất đai theo quy định.

4. Kết luận và kiến nghị

4.1. Kết luận

Thông qua đánh giá thực trạng hoạt động của VPĐKQSĐĐ tại huyện Hoàn Bô đã đạt được một số kết quả sau: Công tác cấp GCNQSĐĐ lần đầu trên địa bàn huyện trong những năm qua đã được lãnh

đạo tình, huyện quan tâm, chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ. Trong 4 năm từ 2017 đến 2020, VPĐKQSDĐ huyện đã tiếp nhận 1.441 hồ sơ, đã tham mưu giải quyết 988 hồ sơ đạt 86,59 % đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; công tác lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính được quan tâm và bước đầu được cập nhật theo quy định.

Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính 12 xã, 01 thị trấn đã có bản đồ địa chính. Tuy nhiên việc sử dụng bản đồ địa chính chưa đạt hiệu quả cao do bản đồ không được chỉnh lý biến động thường xuyên, diện tích đo vẽ trước kia chỉ thực hiện trong khu dân cư còn diện tích đất canh tác và đất rừng chủ yếu được tổ chức đo vẽ về sau.

Kết quả thực hiện công tác đăng ký biến động: Giai đoạn 2017 - 2020 đã thực hiện được thủ tục đăng ký biến động với các dạng biến động: chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, tách thửa, cấp đổi, cấp lại, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất,...với số lượng hồ sơ đã giải quyết là 12.780 hồ sơ.

Ứng dụng tin học trong việc cung cấp thông tin, số liệu địa chính bước đầu đã được ứng dụng và đầu tư thiết bị công nghệ mới, tuy nhiên chưa có được sự thống nhất đồng bộ.

Thông qua việc lấy ý kiến đánh giá của cán bộ và người dân về hoạt động của VPĐKQSDĐ, cho thấy ý kiến của người dân khi đến giao dịch tại VPĐKQSDĐ đều có những nhận xét và đánh giá tích cực về hoạt động của VPĐKQSDĐ. Đa số người dân đến làm thủ tục hành chính đều cảm thấy được những cải thiện rõ ràng mà mô hình “một cửa” mang lại thông qua việc có 100% ý kiến cho rằng thủ tục tiếp nhận hồ sơ được công khai, minh bạch; tiến độ giải quyết hồ sơ nhanh; thái độ tiếp nhận hồ sơ của cán bộ tận tình, chu đáo, đầy đủ. Đánh giá về điều kiện cơ sở vật chất và mức độ phối hợp công việc

của VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh luôn đáp ứng và phối hợp tốt.

4.2. Kiến nghị

Cần xây dựng các tiêu chí nhiều hơn nữa để đánh giá hoạt động của VPĐKQSDĐ đem lại hiệu quả cao. Việc điều tra đánh giá cán bộ và người dân vẫn còn hạn chế thông qua bộ câu hỏi. Việc đánh giá hoạt động của VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh mới chỉ mang tính chất định tính, cần kết hợp phương pháp định lượng để đánh giá được thực trạng hoạt động của VPĐKQSDĐ tốt hơn và nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSDĐ huyện Hoàn Bô, tỉnh Quảng Ninh.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2017). *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*.

[2]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Luật đất đai 2013*. Nxb Lao động.

[3]. Tôn Gia Huyền, Nguyễn Đình Bồng (2007). *Quản lý đất đai và thị trường bất động sản*. Nxb Bản đồ.

[4]. Tổng cục Quản lý đất đai (2009). *Báo cáo đánh giá tình hình hoạt động của hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp trong cả nước*.

[5]. Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2019). *Nghị quyết số 837/NQ-UBTVQH14 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Quảng Ninh*.

[6]. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hoàn Bô. *Báo cáo tổng kết các năm từ 2017, 2018, 2019*.

BBT nhận bài: 28/7/2021; Phản biện xong: 24/8/2021; Chấp nhận đăng: 22/9/2021