

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN QUỲNH PHỤ TỈNH THÁI BÌNH

PGS.TS. Phan Thị Thanh Huyền¹, Ths. Nguyễn Thị Thu Hương¹,
Ths. Ngô Thị Hà¹, KS. Phạm Thị Loan², Ths. Tô Thị Phượng³

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam,

²Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Quỳnh Phụ,

³Trường Đại học Thành Đông

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đăng ký đất đai trên địa bàn huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình. Nguồn số liệu thứ cấp về kết quả đăng ký đất đai được thu thập tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Quỳnh Phụ. Nguồn số liệu sơ cấp đánh giá thực trạng đăng ký đất đai được thu thập từ việc điều tra 45 cán bộ, công chức, viên chức liên quan. Trong giai đoạn 2016-2020 huyện Quỳnh Phụ đã hoàn thiện ĐKĐĐ cho 13.525 trường hợp đăng ký lần đầu và 23.122 trường hợp đăng ký biến động đất đai. Công tác ĐKĐĐ được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định song cũng còn một số tồn tại hạn chế như thiếu vốn, nguồn nhân lực; cơ sở vật chất xuống cấp; hệ thống đường truyền mạng kém... Các giải pháp hoàn thiện công tác ĐKĐĐ bao gồm rà soát quy định pháp luật đảm bảo sự thống nhất, ban hành Nghị định về ĐKĐĐ điện tử; tuyên truyền pháp luật cho người sử dụng đất; tăng cường nguồn vốn hoàn thiện công tác ĐKĐĐ cấp GCN lần đầu; tăng cường tập huấn, chuyên môn và nghiệp vụ cho viên chức chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ và công chức địa chính; tăng cường xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến công tác ĐKĐĐ, đặc biệt đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đăng ký biến động.

Từ khóa: Cấp giấy chứng nhận, đăng ký đất đai, đăng ký lần đầu, đăng ký biến động.

ABSTRACT

This study aims to assess the current situation and propose solutions to improve the land registration in Quynh Phu district, Thai Binh province. The secondary data source on land registration results is collected at the branch of land registration office in Quynh Phu district. The primary data source to assess the status of land registration is collected from the survey of 45 officials, civil servants and officials involved. In the period 2016-2020, Quynh Phu district has completed the first land registration for 13,525 cases and registration of land changes for 23,122 cases. The land registration is carried out in accordance with the prescribed order and procedures, but there are still some limitations such as lack of capital and human resources; degraded facilities; poor network connection system... Solutions to improve

land registration include reviewing legal regulations to ensure consistency, promulgating a Decree on electronic registration; propagating the law to land users; increasing capital sources to complete the first land registration; strengthening training, expertise and professionalism for the branch staff of the General Registration Office and the cadastral officials; strengthening sanctions for administrative violations related to land registration, especially in cases of land use right transfer without registration of land changes.

1. MỞ ĐẦU

Đăng ký đất đai (ĐKĐĐ) là một quá trình ghi nhận các quyền lợi hợp pháp đối với đất đai [3] [6]. Theo Luật Đất đai năm 2013, ĐKĐĐ, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính [3]. Mục đích chính của ĐKĐĐ là hỗ trợ giao dịch đất đai được đơn giản và hiệu quả, hạn chế các tranh chấp đất đai, đồng thời giúp Nhà nước quản lý, kiểm soát được thị trường bất động sản và chống thất thu thuế... [1] [4].

Huyện Quỳnh Phụ nằm ở phía Đông Bắc của tỉnh Thái Bình, có tổng diện tích tự nhiên là 20.961,4 ha với 38 đơn vị hành chính cấp xã [5]. Năm 2010, huyện Quỳnh Phụ đã triển khai xây dựng hệ thống đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ địa chính trong khuôn khổ Dự án hoàn thiện và hiện đại hóa quản lý đất đai Việt Nam (VLAP). Kết thúc dự án VLAP toàn huyện đã cấp được 119.815 giấy chứng nhận và lập sổ địa chính điện tử cho 38/38 xã, thị trấn. Trong giai đoạn 2016-2020, cùng với sự phát triển của nền kinh tế và sự phát

triển của thị trường bất động sản, nhu cầu ĐKĐĐ khá lớn. Thủ tục ĐKĐĐ được thực hiện theo quy định của pháp luật và khá thuận tiện do có đầy đủ hệ thống hồ sơ địa chính. Mặc dù vậy, công tác ĐKĐĐ vẫn còn có những hạn chế như thiếu kinh phí, cơ sở dữ liệu không được chỉnh lý kịp thời... làm ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai, giảm thu cho ngân sách Nhà nước. Nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đăng ký đất đai huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp: Nguồn số liệu thứ cấp về kết quả ĐKĐĐ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất (GCN) lần đầu, đăng ký biến động đất đai được thu thập từ chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Quỳnh Phụ.

Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp: Nguồn số liệu sơ cấp đánh giá thực trạng ĐKĐĐ được thu thập từ cán bộ, công chức, viên chức liên quan (01 lãnh đạo huyện; 01 công chức phòng Tài nguyên và môi trường, 6 cán bộ, viên chức Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ huyện Quỳnh Phụ, 37 công chức địa

chính xã). Các tiêu chí đánh giá gồm trang thiết bị; sự hiểu biết của người dân về pháp luật đất đai; trình tự, thủ tục đăng ký đất đai; cách thức giải quyết; mức độ thực hiện thủ tục hành chính.

Phương pháp tổng hợp, xử lý số liệu: Nguồn số liệu thứ cấp và sơ cấp được tổng hợp, xử lý bằng phần mềm SPSS 20.0 theo các tiêu chí đã lượng hóa.

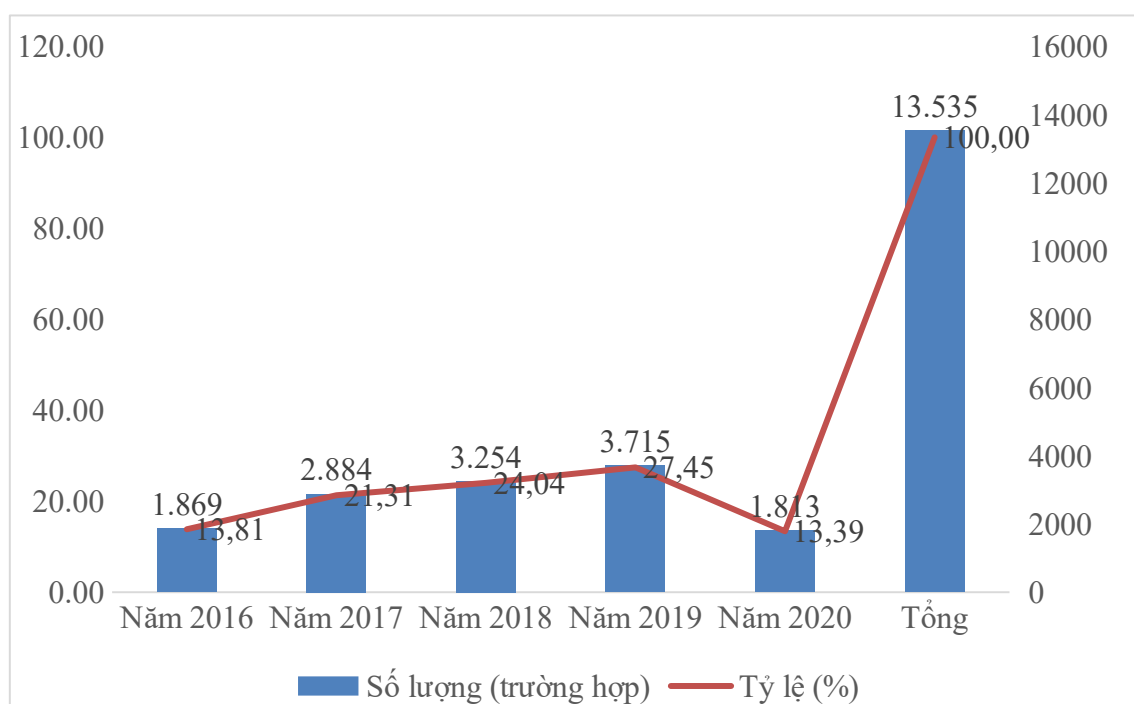
Phương pháp phân tích, so sánh: Phương pháp này được sử dụng để phân tích, đánh giá thực trạng ĐKĐĐ huyện Quỳnh Phụ.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng đăng ký đất đai lần đầu trên địa bàn huyện Quỳnh Phụ

Trong giai đoạn 2016-2020, tổng số trường hợp ĐKĐĐ lần đầu tại huyện

Quỳnh Phụ là 13.525 hồ sơ. Số lượng đăng ký lần đầu thay đổi qua các năm, cao nhất là năm 2019 với 3.254 trường hợp (chiếm 27,45%), năm 2020 ít nhất với 1.813 trường hợp (chiếm 13,39%). Tại các xã Quỳnh Hải, Quỳnh Giao, Quỳnh Hội có diện tích lớn, dân số đông nên có số lượng ĐKĐĐ nhiều nhất, tương ứng là 724, 383 và 622 trường hợp. Các xã Quỳnh Châu, An Thanh và Quỳnh Lâm có số trường hợp đăng ký thấp, tương ứng là 172, 87 và 81 trường hợp. Riêng đối với xã Châu Sơn do mới được sát nhập từ hai xã Quỳnh Châu và Châu Sơn theo Nghị quyết số 892/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 11/02/2020 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Thái Bình nên số lượng đăng ký lần đầu ít, chỉ có 8 hồ sơ.



Hình 1. Đăng ký đất đai lần đầu huyện Quỳnh Phụ

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Quỳnh Phụ, 2021.

Kết quả tổng hợp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Quỳnh Phụ cho thấy, trong 13.525 hồ sơ đăng ký đất đai lần đầu, có 9.367 hồ sơ cấp GCN, chiếm 69,21% số hồ sơ đăng ký. Như vậy, số trường hợp được cấp GCN còn có những hạn chế, một số xã chưa đạt chỉ tiêu quy định. Đối với đất ở nông thôn, còn 5 xã đạt dưới 80% do các nguyên nhân chính như sau: xã

An Vũ do chưa thống nhất được hạn mức; xã Đồng Tiến và xã Quỳnh Lâm do đơn vị tư vấn thực hiện chậm tiến độ, chất lượng không đảm bảo yêu cầu theo hợp đồng đã ký kết. Đối với đất sản xuất nông nghiệp, xã Quỳnh Hội có tỷ lệ cấp GCN thấp nhất là do sau khi dự án VLAP kết thúc mới thực hiện việc dồn điền đổi thửa nên không có nguồn kinh phí để thực hiện cấp GCN.

Bảng 1. Kết quả cấp giấy chứng nhận lần đầu tại huyện Quỳnh Phụ giai đoạn 2016-2020

ĐVHT	Số GCN	Diện tích (ha)	ĐVHT	Số GCN	Diện tích (ha)
1. TT Quỳnh Côi	388	4,84	21. Quỳnh Bảo	229	6,17
2. TT An Bài	207	3,87	21. Đồng Tiến	179	5,00
3. Quỳnh Xá	293	10,24	22. Đông Hải	344	11,55
4. Quỳnh Trang	185	5,55	23. An Vũ	332	14,98
5. Quỳnh Thọ	320	10,87	24. An Vinh	286	11,44
6. Quỳnh Sơn	117	3,59	25. An Tràng	133	4,10
7. Quỳnh Nguyên	138	2,72	26. An Thanh	69	1,85
8. Quỳnh Ngọc	369	8,65	27. An Thái	164	5,03
9. Quỳnh Mỹ	158	3,45	28. An Quý	187	5,52
10. Quỳnh Minh	171	9,62	29. Xã An Ninh	310	11,29
11. Quỳnh Lâm	64	1,73	30. An Mỹ	143	2,18
12. Quỳnh Khê	162	3,90	31. An Lễ	133	3,90
13. Quỳnh Hưng	203	5,96	32. An Khê	291	19,64
14. Quỳnh Hồng	262	6,12	33. An Hiệp	311	9,62
15. Quỳnh Hội	452	13,32	34. An Dục	259	8,98
16. Quỳnh Hoàng	302	6,27	35. An Đồng	416	11,25

17. Quỳnh Hoa	256	5,92	36. An Cầu	264	5,70
18. Quỳnh Hải	462	11,93	37. An Ấp	239	5,45
19. Quỳnh Giao	433	17,67	38. Châu Sơn	8	0,15
20. Quỳnh Châu	128		Tổng		23.122

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Quỳnh Phụ, 2021.

Ngoài các nguyên nhân trên, còn có lý do khác là một bộ phận người sử dụng đất không quan tâm đến việc cấp giấy chứng nhận; việc chỉnh lý bản đồ, hồ sơ địa chính sau khi thực hiện chương trình xây dựng nông thôn mới gắn với quy hoạch giao thông không được kịp thời. Bên cạnh đó, sự chỉ đạo của cấp ủy chính quyền địa phương chưa sát sao, chưa thực hiện tốt việc tuyên truyền để người dân thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận.

3.2. Thực trạng đăng ký biến động đất đai trên địa bàn huyện Quỳnh Phụ

Đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất: Loại hình đăng ký này gồm đăng ký biến động chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Trong giai đoạn 2016-2020, số lượng hộ gia đình, cá nhân thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất khá lớn với tổng số 19.019 trường hợp. So với mặt bằng chung của cả tỉnh thì lượng giao dịch tại huyện Quỳnh Phụ khá cao, đứng thứ 2 toàn tỉnh và chỉ sau thành phố Thái Bình (Bảng

2). Trong các hình thức đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất, loại hình đăng ký biến động thế chấp có số lượng lớn nhất với 9.314 hồ sơ, chiếm 48,97% tổng số hồ sơ đăng ký; tiếp đến là đăng ký biến động chuyển nhượng với 6.391 hồ sơ, chiếm 33,60% tổng số hồ sơ đăng ký. Số lượng đăng ký biến động tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất được thực hiện thấp hơn, tương ứng 2.584 và 730 trường hợp, chiếm lần lượt là 13,59 và 3,38% tổng số hồ sơ đăng ký. Số hồ sơ đăng ký biến động chênh lệch không lớn giữa các năm của giai đoạn nghiên cứu. Mặc dù, năm 2020 bị ảnh hưởng của đại dịch COVID19 nhưng số hồ sơ vẫn có xu hướng gia tăng so với năm 2019. Hoạt động đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và được quản lý tốt, đặc biệt từ năm 2017 khi các hồ sơ, cơ sở dữ liệu được thực hiện trên hệ thống máy tính, tuy nhiên trong quá trình thực hiện còn gặp một số tồn tại, hạn chế như: còn tình trạng thực hiện giao dịch treo

tại các văn phòng công chứng mà không thực hiện đăng ký biến động, việc thực hiện thừa kế còn có những quy định chông chéo, không thống nhất, cụ thể: theo Khoản 3, Điều 106, Luật dân sự năm 2015 thì đăng ký tài sản phải công khai, song việc chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản quy định tại Điểm h, Khoản 2, Điều 5 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ quy định UBND cấp xã có thẩm quyền chứng

thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản và không phải công khai. Bên cạnh đó, việc đăng ký biến động thế chấp đã được thực hiện đồng bộ trên hồ sơ giấy và phần mềm VILIS, tuy nhiên trong một số trường hợp được đo đạc lại nhưng chưa cấp được GCN, do vậy khi thực hiện đăng ký biến động còn gặp một số khó khăn liên quan đến việc xác minh thông tin diện tích, số tờ, số thửa giữa GCN cũ và hồ sơ địa chính.

Bảng 2. Kết quả đăng ký biến động đất đai tại huyện Quỳnh Phụ

Loại biến động	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tổng
1. Biến động chuyển quyền sử dụng đất	3.543	3.456	3.728	4.137	4.155	19.019
2. Biến động chuyển mục đích sử dụng đất	13	19	64	32	93	221
3. Biến động do thay đổi thông tin về người được cấp giấy và hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất	302	109	239	297	350	1.297
4. Biến động thay đổi tên người sử dụng đất, chủ tài sản gắn liền với đất	631	618	366	401	569	2.585
Tổng	4.489	4.202	4.397	4.867	5.167	23.122

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Quỳnh Phụ, 2021.

Đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất: Trong giai đoạn 2016-2020, số trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện Quỳnh Phụ không lớn với 221 trường hợp, trung bình mỗi năm có khoảng trên 40 trường hợp và tập trung

vào năm 2019 với 64 trường hợp (chiếm 28,96). Tại huyện Quỳnh Phụ, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện thuận lợi, việc xác định loại đất, ranh giới đất và nghĩa vụ tài chính dễ dàng do có hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý dưới dạng số. Việc chuyển

mục đích sử dụng đất được rà soát cụ thể cho các khu đất xen kẹt trong khu dân cư góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đồng thời hạn chế tình trạng lấn chiếm, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, số trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trong giai đoạn này không lớn, mặc dù nhiều thửa đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất song lại không thực hiện được do diện tích lớn hơn diện tích đất giao mới tối thiểu tại địa phương, khó xác định ranh giới, khó tách thửa sau khi chuyển mục đích hoặc có những vi phạm như xây nhà trên đất vườn ao khi chưa được phép chuyển mục đích của cơ quan có thẩm quyền...

Đăng ký biến động do thay đổi thông tin về người được cấp GCN và hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất: Tổng số trường hợp đăng ký biến động theo hình thức này là 1.297 trường hợp (chiếm 3,54%), chủ yếu thực hiện đổi với các hồ sơ không đủ điều kiện xét cấp giấy chứng nhận đại trà sau khi thực hiện dự án VLAP. Số lượng đăng ký lớn nhất vào năm 2020 với 350 trường hợp, chiếm 26,99% tổng số trường hợp đăng ký của cả giai đoạn. Năm 2017 có số lượng đăng ký thấp nhất với 109 trường hợp, chiếm 8,40%. Hiện nay, cơ sở dữ liệu địa chính của huyện Quỳnh Phụ đã được hoàn thiện nên loại hình đăng ký này không nhiều, trung bình mỗi năm chỉ có khoảng 250 trường hợp. Thủ tục đăng ký đối với loại hình này khá phức tạp, phải xác minh thực địa vì các thửa đất đăng ký phần lớn thuộc đất chiếm

đất giao thông, thủy lợi hoặc nhận chuyển nhượng chưa làm thủ tục đăng ký biến động. Bên cạnh đó, thủ tục quy định cũng chưa rõ, mỗi địa phương làm một kiểu, các khâu thực hiện không đồng bộ.

Đăng ký biến động do thay đổi tên người sử dụng đất, chủ tài sản gắn liền với đất: Tổng số trường hợp đăng ký thay đổi tên người sử dụng, chủ tài sản gắn liền với đất là 2.585 trường hợp. Số lượng đăng ký lớn vào năm 2016 và năm 2017 với trên 600 trường hợp, chủ yếu là hình thức thay đổi thông tin liên quan đến số thẻ căn cước công dân. Năm 2018 có số lượng đăng ký thấp nhất với 366 trường hợp do có thay đổi trong bộ thủ tục là cho phép lồng ghép với thủ tục đăng ký thế chấp nên số lượng hồ sơ nộp đăng ký thủ tục này giảm. Năm 2020, do có chủ trương dồn tổ dân phố, dồn thôn nên thông tin địa chỉ thửa đất và địa chỉ thường trú của các chủ sử dụng tại nơi dồn bị thay đổi nhưng việc đăng ký biến động chưa được làm đại trà mà chỉ thực hiện trong phạm vi hẹp đối với từng hồ sơ chủ sử dụng đất đề nghị. Thủ tục đăng ký thay đổi thông tin cá nhân được thực hiện rất dễ dàng và thuận tiện, cập nhật dữ liệu nhanh gọn và thường trả kết quả đúng hạn.

3.3. Đánh giá thực trạng đăng ký đất đai trên địa bàn huyện Quỳnh phụ

Đánh giá về cơ sở vật chất, nguồn nhân lực, năng lực chuyên môn thực hiện ĐKĐĐ: có 40 phiếu đánh giá cơ sở vật chất tại nơi làm việc khá tốt, được trang bị đầy đủ và hiện

đại tạo thuận lợi cho việc giải quyết các TTHC (chiếm 88,89% tổng số phiếu điều tra). Sau khi Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hợp nhất vào Văn phòng ĐKDD tỉnh thì con người cũng như cơ sở vật chất, điều kiện làm việc của Văn phòng ĐKDD có sự thay đổi đáng kể. Phòng làm việc của Chi nhánh Văn phòng ĐKDD huyện Quỳnh Phụ nằm trong khuôn viên của UBND huyện Quỳnh Phụ, có 06 phòng làm việc dành cho cán bộ nhân viên với tổng diện tích 120 m² và 04 phòng để lưu trữ với diện tích 80 m². Hiện phòng làm việc tương đối đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu không gian làm việc. Từ năm 2017, Chi nhánh Văn phòng ĐKDD đã thực hiện lưu trữ hồ sơ dạng số và giấy. Các trang thiết bị như máy tính, máy in A3, A4, máy Scan A3, các loại mạng, đường truyền, ghế ngồi, bàn làm việc tại Chi nhánh Văn phòng ĐKDD này được trang bị tương đối đầy đủ. Như vậy, có thể thấy rõ thực trạng về cơ sở vật chất tại Chi nhánh VPĐKDD huyện Quỳnh Phụ đã tương đối đáp ứng được nhu cầu cho cán bộ Chi nhánh VPĐKDD. Tuy nhiên, kho lưu trữ hiện đang quá tải do tài liệu về đất đai là dạng tài liệu đặc biệt lưu giữ lâu dài. Ngoài ra, Văn phòng ĐKDD còn thiếu phòng họp, hiện nay phải tận dụng phòng làm việc của giám đốc làm nơi họp của toàn cơ quan.

Đánh giá về số lượng công chức, viên chức tham gia giải quyết TTHC: 9 phiếu điều tra cho rằng nguồn nhân lực đủ để đáp ứng nhu cầu công việc, chiếm tỷ lệ 20% tổng số phiếu

điều tra; còn lại 346 phiếu đánh giá nguồn nhân lực không đủ để đáp ứng nhu cầu công việc, chiếm 80% tổng số phiếu điều tra. Thực tế cho thấy, tại những đợt cao điểm, khi địa phương kêu gọi vốn đầu tư thực hiện các dự án hay “sốt” bất động sản,... lượng cán bộ viên chức làm việc quá áp lực nên có dẫn tới những sai sót khi xử lý và thẩm định hồ sơ.

Đánh giá về năng lực giải quyết công việc: 77,78% số phiếu điều tra đánh giá năng lực giải quyết thủ tục ĐKDD tốt, 22,22% số phiếu còn lại đánh giá ở mức trung bình. Hiện nay, đội ngũ công chức, viên chức được đào tạo bài bản, đúng chuyên môn và có kinh nghiệm thực tế nên khả năng xử lý các vướng mắc khi giải quyết các thủ tục ĐKDD đúng với quy định pháp luật. Ngoài ra, đa số cơ sở dữ liệu đất đai đều được cập nhật mới nên thuận lợi cho việc giải quyết hồ sơ. Mặc dù vậy, cũng còn một bộ phận nhỏ công chức, viên chức mới vào làm nghề nên kinh nghiệm còn thiếu, khả năng chịu áp lực công việc chưa cao nên có một số hạn chế nhất định.

Đánh giá về mức độ hiểu biết pháp luật đất đai của người dân: mức độ hiểu biết pháp luật của người thực hiện ĐKDD được đánh giá ở mức tốt chiếm 15,56%, ở mức bình thường là 80,00% và ở mức thấp là 4,44%. Tại huyện Quỳnh Phụ, việc tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật đất đai

đến nhân dân cũng thường xuyên được thực hiện trên phương tiện thông tin của các thôn, xóm. Tuy nhiên, do hồ sơ thủ tục ĐKDD gồm nhiều tài liệu nên người người đăng ký còn gặp những khó khăn nhất định. Việc việc tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật đất đai cho người dân đóng vai trò quan trọng góp phần tăng cường hiệu quả ĐKDD.

Về sự phối hợp giữa bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết TTHC với các ban, ngành có liên quan: kết

quả điều tra cho thấy, 35 cán bộ, công chức, viên chức đánh giá sự phối hợp được thực hiện khá tốt giữa các bên liên quan trong quá trình giải quyết TTHC, chiếm 77,78% tổng số phiếu điều tra, số phiếu đánh giá sự phối hợp ở mức trung bình và kém chiếm tỷ lệ thấp, tương ứng 20,00 và 2,22%. Mặc dù, thủ tục giải quyết đã được quy định rõ ràng và cụ thể cho từng bên liên quan song trong nhiều trường hợp việc phối hợp còn chông chéo, thiếu khoa học dẫn đến **chậm** trễ trong việc trả kết quả cho người dân.

Bảng 3. Đánh giá về cơ sở vật chất, nguồn nhân lực, năng lực chuyên môn thực hiện đăng ký đất đai tại huyện Quỳnh Phụ.

Tiêu chí đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Cơ sở vật chất tại nơi làm việc	45	100,00
- Tốt	40	88,89
- Trung bình	5	11,11
- Không tốt	0	0,00
2. Số lượng công chức, viên chức thực hiện TTHC ĐKDD	45	100,00
- Thừa	0	0,00
- Đủ	9	20,00
- Thiếu	34	80,00
3. Năng lực giải quyết công việc của công chức, viên chức	45	100,00
- Tốt	35	77,78
- Trung bình	10	22,22
- Kém		10,00
4. Sự hiểu biết TTHC của đối tượng đăng ký	45	100,00
- Tốt	7	15,56

Tiêu chí đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
- Bình thường	36	80,00
- Không nắm được	2	4,44
5. Sự phối hợp giữa các bên liên quan	45	100,00
- Tốt	35	77,78
- Bình thường	9	20,00
- Chưa tốt	1	2,22

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2021.

Đánh giá về giải quyết thủ tục ĐKDD: Số liệu bảng 4 cho thấy, phần lớn các TTHC về đất đai, cách thức giải quyết theo quy trình đã quy định, mức độ thực hiện TTHC đều được đánh giá ở mức tốt, thuận tiện, dễ dàng với tỷ lệ tương ứng là 93,33%, 88,89% và

91,11%. Điều đó cho thấy việc xây dựng mô hình Chi nhánh Văn phòng ĐKDD đã và đang hướng tới mục đích giản đơn, công khai, minh bạch nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, cải tiến thủ tục đăng ký đất đai và đẩy nhanh tiến độ cấp GCN.

Bảng 4. Đánh giá về giải quyết thủ tục đăng ký đất đai

Nội dung đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Trình tự, thủ tục ĐKDD	45	100,00
Hợp lý	42	93,33
Chưa hợp lý	3	6,67
2. Cách thức giải quyết theo quy trình đã quy định	45	100,00
Đúng trình tự, cách thức	40	88,89
Chưa đúng trình tự, cách thức	5	11,11
3. Mức độ thực hiện TTHC	45	100,00
Đơn giản, dễ thực hiện	41	91,11
Rườm rà, cần cải tiến thêm	4	8,89

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2021.

3.4. Đánh giá chung về công tác đăng ký đất đai trên địa

bàn huyện Quỳnh Phụ

3.4.1. Thuận lợi

- Công tác ĐKĐĐ luôn nhận được sự quan tâm của Đảng ủy, UBND huyện, phòng Tài nguyên và Môi trường, các cấp, các ngành nên luôn kịp thời đưa ra những chính sách tháo gỡ khó khăn trong quá trình thực hiện ĐKĐĐ. Hoạt động của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ đã đáp ứng nhu cầu thực hiện ĐKĐĐ.

- Các văn bản quy định, hướng dẫn về trình tự, thủ tục thực hiện ĐKĐĐ đều được quy định cụ thể và được niêm yết công khai.

- Hệ thống hồ sơ địa chính được xây dựng tương đối đồng bộ, điều kiện cơ sở vật, hệ thống phần mềm được đầu tư thuận tiện cho công tác ĐKĐĐ.

- Đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện ĐKĐĐ được đào tạo đúng chuyên ngành, có kinh nghiệm thực tiễn đáp ứng được yêu cầu thực tiễn.

3.4.2. Khó khăn, tồn tại

- Nguồn nhân lực thực hiện công tác ĐKĐĐ còn hạn chế. Hiện nay, số cán bộ, công chức, viên chức làm việc tại Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Quỳnh Phụ chỉ có 8 người (04 biên chế và 04 hợp đồng). Điều này dẫn đến, cán bộ, công chức, viên chức thường xuyên phải làm việc ngoài giờ vì số lượng hồ sơ quá lớn. Đặc biệt, trong thời kỳ thị trường bất động sản sôi động.

- Cơ sở vật chất, trang thiết bị dù đã được đầu tư nhưng hiện nay đã xuống cấp chưa đáp ứng tốt cho công

tác ĐKĐĐ. Bên cạnh đó, mặc dù được trang bị hệ thống máy tính, thiết bị điện tử, mạng máy tính từ dự án VLAP nhưng trong quá trình sử dụng hệ thống đường truyền còn chậm, tốc độ thấp làm gián đoạn việc truy cập, tra cứu thông tin... Ngoài ra, cơ sở vật chất, trang thiết bị thực hiện ĐKĐĐ chưa đáp ứng được yêu cầu của nền hành chính hiện đại, chuyên nghiệp để có thể thực hiện nộp hồ sơ trực tuyến mức độ 3,4.

- Việc cấp GCN lần đầu đạt tỷ lệ còn thấp, chưa đạt được mục tiêu và yêu cầu của công tác quản lý đất đai. Thời gian giải quyết hồ sơ thực hiện thủ tục ĐKĐĐ trong một số trường hợp còn chậm so với quy định. Kết quả nghiên cứu cho thấy, nguyên nhân chính của tình trạng chậm trả kết quả giải quyết thủ tục ĐKĐĐ là do tiếp nhận hồ sơ trong một vài trường hợp còn có sơ suất nên phải trả hồ sơ cho người sử dụng đất hoàn thiện lại. Bên cạnh đó, việc thông báo nộp nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất trong một vài trường hợp cũng bị chậm trễ nên không hoàn thiện được thủ tục ĐKĐĐ.

- Sự phối hợp giữa bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết TTHC với các ban, ngành có liên quan đôi khi còn gặp khó khăn, trở ngại... Nguyên nhân của tình trạng này là hiện nay theo mô hình ĐKĐĐ “Một cấp”, chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Quỳnh Phụ không chịu sự quản lý của Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ.

- Sự hiểu biết của người dân về thủ tục ĐKDD phần lớn chưa được tốt. Bên cạnh đó, còn tình trạng người dân chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai ảnh hưởng đến công tác quản lý đất đai và làm giảm khoản thu cho ngân sách Nhà nước.

- Chi nhánh Văn phòng ĐKDD huyện Quỳnh Phụ hoạt động theo quy định của Luật Đất đai 2013 nên không thể tự chủ trong việc hạch toán kinh tế nên việc chủ động và tự quyết trong khi thực hiện nhiệm vụ gặp nhiều khó khăn.

3.5. Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác đăng ký đất đai tại huyện Quỳnh Phụ

1) Rà soát các quy định pháp luật liên quan đến ĐKDD để đảm bảo sự thống nhất. Hoàn thiện các quy định pháp luật nhằm đảm bảo tính ổn định trong chính sách. Ban hành Nghị định về ĐKDD điện tử để đáp ứng các mục tiêu quản lý Nhà nước về đất đai theo hướng xây dựng Chính phủ điện tử. Tăng cường tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật có liên quan đến người sử dụng đất. Đặc biệt, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện cải cách hành chính nói chung và thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông nói riêng, nâng cao hiệu quả hoạt động của bộ máy chính quyền để phục vụ kịp thời nhu cầu ĐKDD của người dân.

2) 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. Để có thể đáp ứng được mức độ 3, mức độ 4 về dịch vụ công trực tuyến theo mục tiêu đã đặt ra của Chính Phủ thì việc đầu tư máy móc, trang thiết bị hiện đại, nâng cấp hạ tầng công nghệ thông tin là yêu cầu cần thiết và cấp bách. Dịch vụ công trực tuyến mức độ 3 là dịch vụ công trực tuyến mức độ 2 và cho phép người sử dụng điền và gửi trực tuyến các mẫu văn bản đến cơ quan, tổ chức cung cấp dịch vụ. Các giao dịch trong quá trình xử lý hồ sơ và cung cấp dịch vụ được thực hiện trên môi trường mạng. Việc thanh toán lệ phí (nếu có) và nhận kết quả được thực hiện trực tiếp tại cơ quan, tổ chức cung cấp dịch vụ. Dịch vụ công trực tuyến mức độ 4 là dịch vụ công trực tuyến mức độ 3 và cho phép người sử dụng thanh toán lệ phí (nếu có) được thực hiện trực tuyến. Việc trả kết quả có thể được thực hiện trực tuyến, gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện đến người sử dụng. Như vậy, việc đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị đáp ứng được yêu cầu của dịch vụ công trực tuyến mức độ 3 và mức độ 4 sẽ là chìa khoá để Chi nhánh Văn phòng ĐKDD huyện Quỳnh Phụ thực hiện ĐKDD đáp ứng yêu cầu chuyên đổi số, hướng tới một nền địa chính hiện đại đáp ứng yêu cầu của thời kỳ công nghiệp 4.0.

3) Đầu tư nguồn vốn để hoàn thiện công tác cấp GCN lần đầu cho tất cả các loại đất trên toàn huyện Quỳnh Phụ. Sử dụng hiệu quả nguồn

kinh phí 10% thu từ tiền sử dụng đất để đầu tư cho công tác đo đạc, đăng ký, cấp GCN, chỉnh lý biên động hình thể do chủ sử dụng đất hiến đất làm giao thông... Ngoài ra, các cấp chính quyền cũng phải đa dạng hóa các nguồn đầu tư bằng cách huy động các nguồn tài chính của Trung ương và địa phương, các dự án có tài trợ từ các tổ chức quốc tế và nước ngoài, thực hiện đầu tư theo hình thức công tư (PPP), thực hiện các hoạt động thu dịch vụ cho Văn phòng ĐKĐĐ theo cơ chế giá, các nguồn tài chính xã hội hóa để tăng cường cơ sở hạ tầng kỹ thuật công nghệ, từng bước hoàn thiện hệ thống hồ sơ kỹ thuật, hồ sơ pháp lý.

4) Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, 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 thủ tục ĐKĐĐ; 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 số hài lòng của người dân về hoạt động ĐKĐĐ. Đảm bảo chế độ chính sách thỏa đáng và ổn định cho cán bộ, công chức địa chính, đồng thời quan tâm và có chế độ bồi dưỡng lâu dài cho đội ngũ cán bộ hợp đồng. Ngoài lương, bảo hiểm xã hội các cán bộ, công chức địa chính cũng nên có chế độ phụ cấp thâm niên. Bên cạnh các chính sách khuyến khích, nâng cao tinh thần trách nhiệm làm việc, cần có quy định xử lý nghiêm minh đối với các trường hợp cán bộ,

công chức địa chính cố tình cản trở, kéo dài, gây phiền hà cho nhân dân.

5) Kiên quyết xử lý nghiêm các trường hợp cán bộ, công chức cửa quyền, sách nhiễu trong tiếp nhận và giải quyết các TTHC. Bên cạnh đó, việc ĐKĐĐ ở mỗi địa phương có thể không giống nhau. Vì vậy, cần phải đa dạng hóa mô hình tổ chức thực hiện để thích hợp với điều kiện thực tế về năng lực tài chính, trình độ công nghệ, hiện trạng tư liệu, tuy nhiên vẫn cần phải bảo đảm tính thống nhất về cơ sở dữ liệu theo tiêu chuẩn chung và thống nhất. Tăng cường xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến công tác ĐKĐĐ, đặc biệt đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đăng ký biến động gây thất thu cho ngân sách nhà nước. Quản chặt chẽ hoạt động của các văn phòng công chứng và các văn phòng tư vấn nhà đất.

6) Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai theo hướng đa mục tiêu, cung cấp, chia sẻ thông tin cho các đối tượng, các ngành và lĩnh vực nhằm phục vụ mục đích chính là phát triển kinh tế, xã hội, đồng thời hoàn thiện các chính sách liên quan đến giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai. Để theo kịp xu thế hiện nay thì nên mở cửa để các đơn vị tư vấn thực hiện theo hình thức đầu tư, kinh doanh và chuyển giao (BOT) giống các dự án trong lĩnh vực giao thông đối với lĩnh vực cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2016-2020 huyện Quỳnh Phụ đã hoàn thiện ĐKĐĐ cho

13.525 trường hợp đăng ký lần đầu; 19.019 trường hợp đăng ký biến động về QSD (chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, thế chấp); 221 trường hợp đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất; 1.297 trường hợp đăng ký biến động do thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất; 2.585 trường hợp đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất, chủ tài sản gắn liền với đất. Công tác ĐKĐĐ được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định song cũng còn một số tồn tại hạn chế như thiếu vốn, nguồn nhân lực; cơ sở vật chất xuống cấp; hệ thống đường truyền mạng kém... Các

giải pháp hoàn thiện công tác ĐKĐĐ bao gồm rà soát quy định pháp luật đảm bảo sự thống nhất, ban hành Nghị định về ĐKĐĐ điện tử; tuyên truyền pháp luật cho người sử dụng đất; tăng cường nguồn vốn hoàn thiện công tác ĐKĐĐ cấp GCN lần đầu; tăng cường tập huấn, chuyên môn và nghiệp vụ cho viên chức chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ và công chức địa chính; tăng cường xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến công tác ĐKĐĐ, đặc biệt đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đăng ký biến động.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

- [1]. Dowson E. & Sheppard V.L.O. (1956), *Land Registration*, HMSO. London.
- [2]. McLaughlin, J.D. and Nichols, S.E. (1989), Resource Management: The Land Administration and Cadastral Systems Component, In *Surveying and Mapping*. 2: 77-86.
- [3]. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), *Luật Đất đai*.
- [4]. Ronald M. O. (2016), Land Registration: A review of Rationale, Mechanics and Typologies. *ACADEMIA journal*. Retrieved from <https://www.academia.edu> on 25 September.
- [5]. UBND huyện Quỳnh Phụ (2020), *Báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội huyện Quỳnh Phụ*.
- [6]. Zevenbergen J. A., (2002), *Systems of Land Registration: Aspects and Effects*, NCG, Nederlandse Commissie voor Geodesie, Netherlands Geodetic Commission, Delft. The Netherlands./.