

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

BÁO CÁO TỔNG HỢP

ĐỀ TÀI KHOA HỌC XÃ HỘI VÀ NHÂN VĂN
CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VĂN
PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN TRỰC NINH, TỈNH NAM ĐỊNH

Mã số: 13.01.24.M.04

Tổ chức chủ trì: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Chủ nhiệm đề tài: Trần Thị Oanh

Hà Nội - 2024

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

BÁO CÁO TỔNG HỢP

ĐỀ TÀI KHOA HỌC XÃ HỘI VÀ NHÂN VĂN
CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VĂN
PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI HUYỆN TRỰC NINH, TỈNH NAM ĐỊNH
Mã số: 13.01.24.M.04

CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI

Trần Thị Oanh

TRƯỜNG ĐẠI HỌC
TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
HÀ NỘI
KT. HIỆU TRƯỞNG
PHÓ HIỆU TRƯỞNG



Lê Thị Trinh

Hà Nội - 2024

THÔNG TIN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

1. Thông tin chung:

- Tên đề tài: Đánh giá thực trạng hoạt động của chính nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định
- Mã số: 13.01.24.M.04
- Chủ nhiệm đề tài: Trần Thị Oanh
- Tổ chức chủ trì: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội
- Thời gian thực hiện: Từ 01/ 2024 đến 11/2024

2. Mục tiêu:

- Đánh giá thực trạng hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định
- Đề xuất một số giải pháp nâng cao chất lượng hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai.

3. Tính mới và sáng tạo:

- Chỉ ra các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định
- Phân tích thực trạng hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định theo nhiều khía cạnh khác nhau. Đưa ra những giải pháp giúp hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh hiệu quả hơn.

4. Kết quả nghiên cứu:

1. Huyện Trục Ninh nằm ở phía Đông Nam của tỉnh Nam Định, cách thành phố Nam Định khoảng 12 km với tổng diện tích đất tự nhiên 14.395,4 ha phân bố trong 18 xã và 03 thị trấn. Trục Ninh là một trong những huyện trọng tâm phát triển của tỉnh Nam Định, có điều kiện tự nhiên thuận lợi phù hợp cho việc phát triển kinh tế - xã hội theo hướng đa ngành. Các loại đất được phân bổ và sử dụng tương đối hợp lý. Công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn thành phố đang dần đi vào nề nếp ổn định, đất đai được quản lý chặt chẽ

theo pháp luật.

2. Công tác thực hiện hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh giai đoạn 2021 - 2023 đã đạt được chỉ tiêu, kế hoạch được giao, thực hiện tốt hoạt động cung ứng dịch vụ công, đảm bảo tăng thu cho ngân sách Nhà nước cũng như cho đơn vị. Kết quả cho thấy giai đoạn 2021- 2023 chi nhánh VPĐKĐĐ đã giải quyết được 4.225 hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận, 11.588 hồ sơ đăng ký biến động và 5.108 hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm. Một số tồn tại là biến động sử dụng đất chưa được cập nhật thường xuyên; chưa hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; cơ sở vật chất, số lượng và chất lượng nhân sự chưa đảm bảo yêu cầu công việc.

3. Đánh giá của người sử dụng đất có 2/9 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao là mức độ hài lòng về thu phí, lệ phí và sự phối hợp giữa các bộ phận; 3/9 tiêu chí được đánh giá ở mức cao là khả năng tiếp cận các dịch vụ, Trình tự, thủ tục thực hiện và hài lòng của dân về cán bộ; 4/9 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình là công khai TTHC, thời gian hoàn thành các thủ tục, tiếp nhận và giải đáp phản ánh của người dân và cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ.

4. Đánh giá của cán bộ có 1/8 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao đó là sự phối hợp giữa các bộ phận. 2/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao đó là công khai TTHC, mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện; 3/8 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình đó là điều kiện làm việc, hiểu biết pháp luật đất đai của người dân, bộ máy, nhân lực của Chi nhánh VPĐKĐĐ. 2/8 tiêu chí ở mức thấp là hệ thống hồ sơ địa chính, phương tiện kỹ thuật.

5. Để khắc phục khó khăn và nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: Hoàn thiện, ổn định cơ cấu tổ chức, nhân lực; hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trụ sở làm việc, trang thiết bị kỹ thuật; tuyên truyền và phổ biến kiến thức pháp luật đến người dân

5. Sản phẩm:

- 01 Báo cáo tổng kết đề tài
- 01 báo cáo tóm tắt.
- 01 Công bố khoa học

6. Phương thức chuyển giao, địa chỉ ứng dụng, tác động và lợi ích mang lại của kết quả nghiên cứu:

- Kết quả của đề tài sẽ được chuyển giao toàn bộ cho khoa Quản lý đất đai, trường đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội để phục vụ cho việc đào tạo và các nhiệm vụ khác có liên quan

- Sản phẩm của đề tài sẽ được chuyển toàn bộ cho Trung tâm Thư viện và Công nghệ Thông tin để lưu trữ và làm tài liệu tham khảo cho cán bộ giảng viên và sinh viên.

INFORMATION ON RESEARCH RESULTS

1. General information:

- Project title: Assessing the current status of operations of the land registration office branch in Truc Ninh district, Nam Dinh province
- Code: 13.01.24.M.04
- Project leader: Tran Thi Oanh
- Host organization: Hanoi University of Natural Resources and Environment
- Implementation time: From January 2024 to November 2024

2. Objective:

- Assess the current status of operations of the Land Registration Office Branch in Truc Ninh district, Nam Dinh province
- Propose some solutions to improve the quality of operations of the Land Registration Office Branch in Truc Ninh district, Nam Dinh province to strengthen state management of land

3. Novelty and creativity:

- Point out factors affecting the operations of the Land Registration Office Branch of Truc Ninh District, Nam Dinh Province
- Analyze the current state of operations of Truc Ninh Land Registration Office Branch, Nam Dinh Province from many different aspects. Provide solutions to help the operations of Truc Ninh Land Registration Office Branch more effectively.

4. Research results:

1. Truc Ninh district is located in the southeast of Nam Dinh province, about 12 km from Nam Dinh city with a total natural land area of 14,395.4 hectares distributed in 18 communes and 03 towns. Truc Ninh is one of the key development districts of Nam Dinh province, with favorable natural conditions suitable for multi-sectoral socio-economic development. All types of land are allocated and used relatively reasonably. Land management and use in the city is gradually coming into a stable order, land is strictly managed according to the law

2. The implementation of activities of Truc Ninh District General Office Branch in the period of 2021 - 2023 has achieved assigned targets and plans, well implemented public service provision activities, ensuring increased revenue for the State budget. water as well as for the unit. The results show that in the period 2021-2023, the VPĐKDD branch has resolved 4,225 registration applications for certification, 11,588 registration applications for fluctuations and 5,108 registration applications for secured transactions. Some problems are that land use changes have not been updated regularly; Construction of land database has not yet been completed; Facilities, quantity and quality of personnel do not meet job requirements.

3. Evaluation of land users has 2/9 criteria rated at a very high level, including the level of satisfaction with fee collection, fees and coordination between departments; 3/9 criteria rated at a high level are accessibility to services, order and procedures for implementation and people's satisfaction with officials; 4/9 criteria rated at average level are publicity of administrative procedures, time to complete procedures, receiving and responding to people's feedback and facilities of the VĐKĐĐ branch.

4. The staff's assessment has 1/8 criteria rated at a very high level, which is coordination between departments. 2/8 criteria are rated at a high level: publicity of administrative procedures, completeness of implementation guidance documents; 3/8 criteria were evaluated at an average level, including working conditions, people's understanding of land law, and the apparatus and human resources of the Office of the Promoting Office. 2/8 criteria at low level are cadastral record system and technical facilities.

5. To overcome difficulties and improve operational efficiency of the Truc Ninh District General Office Branch, it is necessary to synchronously implement the following solutions: Complete and stabilize the organizational structure and human resources; complete the system of cadastral records, working headquarters, and technical equipment; propagate and disseminate legal knowledge to the people

5. Products:

- 01 Topic summary report
- 01 summary report.
- 01 Scientific publication

6. Transfer method, application address, impact and benefits of research results:

- The results of the project will be transferred entirely to the Department of Land Management, Hanoi University of Natural Resources and Environment to serve training and other related tasks.
- All products of the project will be transferred to the Center for Library and Information Technology to store and serve as reference materials for lecturers and students

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1.Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của kết quả nghiên cứu	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở lý luận về hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai	3
1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến hoạt động đăng ký đất đai	3
1.1.2. Văn phòng Đăng ký đất đai	8
1.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai	11
1.2.1. Chủ trương, chính sách về cải cách hành chính	11
1.2.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai.....	13
1.3. Cơ sở thực tiễn về hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai	16
1.3.1. Mô hình đăng ký đất đai ở một số nước trên thế giới	16
1.3.2. Một số kinh nghiệm áp dụng vào Việt Nam	20
1.4. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam.....	21
1.4.1. Cơ quan đăng ký đất đai	21
1.4.2. Môi quan hệ giữa VPĐKĐĐ với các cơ quan liên quan	21
1.4.3. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai.....	23
2.1. Đối tượng nghiên cứu	26
2.2. Phạm vi nghiên cứu	26
2.3. Nội dung nghiên cứu	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu	27
2.4.1. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu thứ cấp.	27
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập thông tin, số liệu sơ cấp.....	27
2.4.3. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu	29
2.4.4. Phương pháp chuyên gia	29
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	30
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Trục Ninh	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội huyện Trục Ninh.....	32

3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.	38
3.2.1. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Trục Ninh.....	38
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất	41
3.2.3. Đánh giá chung về tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Trục Ninh	42
3.3. Thực trạng hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định	44
3.3.1. Cơ cấu tổ chức, cơ sở vật chất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh	44
3.3.2. Một số kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh	48
3.4. Đánh giá của người sử dụng đất và cán bộ về hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định	55
3.4.1. Đánh giá của người sử dụng đất về hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.....	55
3.4.2. Đánh giá của cán bộ về hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh.....	58
3.4.3. Đánh giá chung về hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh	63
3.5. Giải pháp tăng cường hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định	63
3.5.1. Căn cứ đề xuất giải pháp tăng cường hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.....	64
3.5.2. Đề xuất một số giải pháp tăng cường hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.....	64
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	67
1. Kết luận.....	67
2. Kiến nghị	68
TÀI LIỆU THAM KHẢO	69
PHỤ LỤC	71

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Phân bố số lượng phiếu điều tra người sử dụng đất.....	28
Bảng 1.2. Phân bố số lượng phiếu điều tra cán bộ	28
Bảng 3.2. Hiện trạng trang thiết bị của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh năm 2023.....	46
Bảng 3.3: Kết quả cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Trục Ninh giai đoạn 2021 – 2023.	48
Bảng 3.4: Nguyên nhân không được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2021 – 2023	49
Bảng 3.5: Kết quả thực hiện đăng ký biến động đất đai trên địa bàn huyện Trục Ninh	50
Bảng 3.6. Tình hình lập và quản lý hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Trục Ninh ...	51
Bảng 3.7: Tình hình ứng dụng Công nghệ thông tin tại Chi nhánh huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định giai đoạn 2021 – 2023.	53
Bảng 3.8: Kết quả đánh giá mức độ công khai thủ tục hành chính tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.....	55
Bảng 3.9: Kết quả đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định	56
Bảng 3.10: Kết quả đánh giá về thái độ <i>của cán bộ công chức, viên chức</i> tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh	57
Bảng 3.10: Kết quả đánh giá các khoản phí và lệ phí.....	57
Bảng 3.11: Kết quả đánh giá khả năng tiếp cận các dịch vụ của người sử dụng đất.....	58
Bảng 3.12: Kết quả đánh giá trình tự, thủ tục thực hiện tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh.....	58
Bảng 3.13: Kết quả đánh giá cơ sở vật chất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh.....	61
Bảng 3.14: Kết quả đánh giá tiếp nhận và giải đáp phản ánh của dân	61
Bảng 3.15: Kết quả đánh giá của cán bộ về hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh.....	61

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1.1. Sơ đồ vị trí của văn phòng đăng ký đất đai trong hệ thống quản lý đất đai ở Việt Nam.....	22
Hình 3. 1. Sơ đồ hành chính huyện Trục Ninh.....	31
Hình 3.2. Mô hình tổ chức Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định...45	
Hình 3.3. Quy trình đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu tại Chi nhánh VPĐKĐĐ..47	

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của con người và các sinh vật khác trên trái đất. Đó là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa xã hội, an ninh quốc phòng. Mỗi quốc gia, mỗi địa phương có một quỹ đất đai nhất định được giới hạn bởi biên tích, ranh giới, vị trí, ...

Việc sử dụng và quản lý quỹ đất này được thực hiện theo quy định của Nhà nước, tuân thủ Luật đất đai và những văn bản pháp lý có liên quan. Hiến pháp năm 2013 đã khẳng định tại Điều 53, Điều 54 như sau: “Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý” và “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật”. Vì vậy việc quản lý đất đai nhằm đảm bảo sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả là một công việc mà các cơ quan quản lý nhà nước phải chú trọng, đưa ra những biện pháp phù hợp và vận dụng một cách linh hoạt và điều kiện cụ thể trong từng giai đoạn khác nhau nhằm quản lý một cách tốt nhất. Một trong những cơ quan thực hiện việc quản lý những vấn đề cơ bản về đất đai là Văn phòng đăng ký đất đai. Việc thành lập VPĐKĐĐ với kỳ vọng sẽ khắc phục được những bất cập, hạn chế của mô hình cũ, đồng thời với mô hình mới sẽ thuận tiện trong chỉ đạo, kiểm tra, quản lý, điều hành tập trung, đảm bảo thực hiện thủ tục hành chính (TTHC) theo chức năng, nhiệm vụ với quy trình thống nhất, đồng bộ thể hiện được tính chuyên nghiệp trong hệ thống đăng ký; lực lượng chuyên môn trong hệ thống VPĐKĐĐ có thể điều động và sử dụng linh hoạt giữa các địa bàn để hỗ trợ cho nhau hoàn thành nhiệm vụ. Sử dụng có hiệu quả nguồn nhân lực, tài sản trang thiết bị và phương tiện làm việc khác.

Ngày 24/12/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh chính thức đi vào hoạt động một cấp theo quyết định số 2835/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định với 15 chức năng nhiệm vụ được giao [6]. Trong thời gian qua, công tác ĐKĐĐ trên địa bàn huyện đã đạt được những kết quả nhất định. Tuy nhiên những năm gần đây kinh tế xã hội của huyện phát triển mạnh, nhu cầu về đất đai cho các mục tiêu phát triển ngày càng tăng, tạo ra những khó khăn trong công tác quản lý đất đai. Bên cạnh đó trong quá trình hoạt động, Chi nhánh VPĐKĐĐ còn gặp nhiều khó khăn, điều kiện

cơ sở vật chất chưa đáp ứng được so với yêu cầu. Việc tìm ra những giải pháp tốt nhất nhằm khắc phục khó khăn, nâng cao chất lượng hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện là cần thiết và đặc biệt được quan tâm.

Xuất phát từ thực tiễn trên, tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: “*Đánh giá thực trạng hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định*”.

2. Mục tiêu nghiên cứu

- Đánh giá thực trạng hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

- Đề xuất một số giải pháp nâng cao chất lượng hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai.

3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của kết quả nghiên cứu

Ý nghĩa khoa học:

Kết quả nghiên cứu của đề tài làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh

Kết quả nghiên cứu của đề tài có ý nghĩa thiết thực góp phần tìm ra các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh. Thông qua tổng kết và rút kinh nghiệm từ thực tiễn về hoạt động văn phòng, phát huy điểm mạnh và khắc phục kịp thời những mặt còn hạn chế của chi nhánh VPĐKĐĐ để từ đó ngày càng phát triển, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong các giao dịch về đất đai.

Ý nghĩa thực tiễn:

Kết quả nghiên cứu của đề tài còn giúp địa phương phân tích được thực trạng hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh theo nhiều khía cạnh khác nhau như: nêu lên những thành tựu đạt được, những mặt còn tồn tại, những hạn chế, nguyên nhân của những hạn chế. Bên cạnh đó, sẽ đã đưa ra những giải pháp giúp hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh được tốt hơn.

Kết quả nghiên cứu có thể dùng làm tài liệu tham khảo cho học tập và giảng dạy của sinh viên và giảng viên khoa Quản lý đất đai

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1. Cơ sở lý luận về hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai

1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến hoạt động đăng ký đất đai

1.1.1.1. Đăng ký đất đai

Khái niệm đăng ký đất đai được ghi rõ trong khoản 15 Điều 3 của Luật Đất đai 2024: “Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là việc người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao quản lý đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được ghi nhận theo quy định của Luật này”

Luật Đất đai 2024 quy định đăng ký đất đai là bắt buộc; cụ thể là bắt buộc với mọi đối tượng sử dụng đất tại Điều 4 hay được giao đất để quản lý tại Điều 7. Riêng đối với đăng ký tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký theo yêu cầu của chủ sở hữu. (Khoản 2, Điều 131, Luật đất đai 2024).

Theo khoản 3 Điều 131 Luật Đất đai 2024 quy định: “Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

1.1.1.2. Đặc điểm của Đăng ký đất đai

* Đăng ký đất đai là một nội dung mang tính đặc thù của quản lý Nhà nước về đất đai, tính đặc thù thể hiện ở các mặt:

Một là, đăng ký đất đai là một thủ tục hành chính bắt buộc đối với mọi người sử dụng đất nhằm thiết lập mối quan hệ ràng buộc về pháp lý giữa Nhà nước và những người sử dụng đất cùng thi hành Luật Đất đai.

Mặc dù mọi quốc gia, mọi chế độ xã hội khác nhau trên thế giới, có những hình thức sở hữu đất đai khác nhau, nhưng đều quy định bắt buộc người có đất sử dụng phải đăng ký để chịu sự quản lý thống nhất của Nhà nước theo pháp luật.

Hai là, đăng ký đất đai là công việc của cả bộ máy Nhà nước ở các cấp, do hệ thống tổ chức ngành Quản lý đất đai trực tiếp thực hiện.

Chỉ có ngành Quản lý đất đai với lực lượng chuyên môn đông đảo, nắm vững mục đích, yêu cầu đăng ký đất đai, nắm vững chính sách, pháp luật đất đai mới có khả năng thực hiện đồng bộ các nội dung, nhiệm vụ của quản lý Nhà nước về đất đai. Đồng thời Quản lý đất đai là ngành duy nhất kế thừa, quản lý và trực tiếp khai thác sử dụng hồ sơ địa chính trong quản lý biến động đất đai, vì vậy mới có thể tổ chức, chỉ đạo và

thực hiện nhiệm vụ đăng ký đất có chất lượng, đáp ứng được đầy đủ, chính xác các thông tin theo yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai.

* Đăng ký đất đai thực hiện với một đối tượng đặc biệt, đó là đất đai

Khác với tài sản khác, theo Điều 12 Luật Đất đai 2024 quy định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”, người được đăng ký đất đai có quyền sử dụng và phải có nghĩa vụ đối với Nhà nước trong việc sử dụng đất được giao, do đó, đăng ký đất đai đối với người sử dụng đất chỉ là đăng ký quyền sử dụng đất

Theo pháp luật đất đai hiện hành, Nhà nước thực hiện việc giao quyền sử dụng đất (QSDD) dưới hai hình thức giao đất và cho thuê đất. Hình thức giao đất hay cho thuê đất chỉ áp dụng đối với một số loại đối tượng và sử dụng vào một số mục đích cụ thể. Từng loại đối tượng sử dụng, từng mục đích sử dụng có những quyền và nghĩa vụ sử dụng khác nhau. Vì vậy, việc đăng ký đất đai phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật và xác định cụ thể các quyền và nghĩa vụ mà người sử dụng đất phải đăng ký.

Đất đai thường có quan hệ gắn bó (không thể tách rời) với các loại tài sản cố định trên đất như: nhà ở và các loại công trình trên đất,... Các loại tài sản này cùng với đất đai hình thành trên đơn vị bất động sản. Trong nhiều trường hợp các loại tài sản này không thuộc quyền sở hữu Nhà nước mà thuộc quyền sở hữu của các tổ chức hay cá nhân. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi của người sở hữu tài sản trên đất cũng như quyền sở hữu đất của Nhà nước, khi đăng ký đất chúng ta không thể không tính đến đặc điểm này.

* Đăng ký đất đai phải được tổ chức thực hiện theo phạm vi hành chính từng xã, phường, thị trấn.

Ở Việt Nam, bộ máy Nhà nước được tổ chức thành 04 cấp: Trung ương, tỉnh, huyện, xã. Trong đó cấp xã là đầu mối quan hệ tiếp xúc giữa Nhà nước với nhân dân, trực tiếp quản lý toàn bộ đất đai trong địa giới hành chính xã. Việc tổ chức đăng ký đất đai theo phạm vi từng xã sẽ đảm bảo:

Tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người sử dụng đất thực hiện đăng ký đất đai đầy đủ, thể hiện đúng bản chất của Nhà nước xã hội chủ nghĩa: “Nhà nước của dân, do

dân, vì dân”.

Phát huy vai trò và sự hiểu biết về lịch sử, thực trạng tình hình sử dụng đất ở địa phương của đội ngũ cán bộ xã, làm chỗ dựa tin cậy để các cấp có thẩm quyền xét duyệt đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Góp phần nâng cao tinh thần trách nhiệm, nhận thức pháp luật đất đai cho cán bộ xã.

Giúp cán bộ địa chính xã nắm vững và khai thác có hiệu quả hệ thống hồ sơ địa chính

1.1.1.3. Các loại hình đăng ký đất đai.

Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau theo quy định tại Điều 131 Luật Đất đai 2024

* Đăng ký lần đầu đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất

Đăng ký lần đầu đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất được quy định tại Điều 132 Luật Đất đai 2024 trong các trường hợp sau đây:

- Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- Thừa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng;
- Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;
- Tài sản gắn liền với đất mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai

Đăng ký lần đầu đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất có đặc điểm khác biệt với đăng ký biến động:

Một là: Tính chất công việc là Nhà nước xem xét công nhận QSDĐ đối với trường hợp đang sử dụng đất hoặc chính thức xác lập quyền của người sử dụng đối với đất được Nhà nước giao, cho thuê. Vì vậy quá trình thực hiện thủ tục đăng ký lần đầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải thẩm tra xác định rõ nguồn gốc sử dụng và căn cứ vào quy định của pháp luật đất đai để công nhận và xác định chế độ sử dụng đối với thửa đất (xác định rõ diện tích được quyền sử dụng, thời hạn sử dụng, hình thức giao hay cho thuê), quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ sở hữu có nhu cầu trên GCN.

Hai là: Kết quả của đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu được ghi vào hồ sơ địa chính của Nhà nước và cấp GCN cho người sử dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đủ điều kiện.

* Đăng ký biến động đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất

Đăng ký biến động được quy định tại Điều 133 Luật Đất đai 2024 thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi về các nội dung đã ghi trên GCN

Đăng ký biến động có những đặc điểm khác với đăng ký lần đầu:

Đăng ký biến động thực hiện đối với một thửa đất, tài sản gắn liền với đất đã xác định một chế độ sử dụng cụ thể; sự thay đổi bất kỳ nội dung nào liên quan đến QSDĐ hay chế độ sử dụng của thửa đất đều phải phù hợp với quy định của pháp luật; do đó tính chất công việc của đăng ký biến động là xác nhận sự thay đổi của nội dung đã đăng ký theo quy định pháp luật.

Vì vậy, quy định của pháp luật (lập hợp đồng, tờ khai thực hiện các quyền, quyết định quá trình thực hiện đăng ký biến động phải xác lập căn cứ pháp lý của sự thay đổi theo chuyển mục đích hoặc gia hạn sử dụng đất, quyết định đổi tên tổ chức; biên bản hiện trường sạt lở đất...); trên cơ sở đó thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính và chỉnh lý hoặc thu hồi GCN đã cấp.

1.1.1.4. Đối tượng đăng ký đất đai

Luật Đất đai 2024 quy định: nguyên tắc xác định người sử dụng đất phải đăng ký đất đai: Là người đang sử dụng đất và người được giao đất để quản lý.

Theo đó, các đối tượng sử dụng đất phải thực hiện đăng ký đất đai được quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai 2013 gồm:

- Tổ chức trong nước gồm: Cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật; Tổ chức kinh tế

- Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;

- Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân);

- Cộng đồng dân cư;
- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;
- Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

1.1.1.5. Người chịu trách nhiệm đăng ký đất đai

Người chịu trách nhiệm thực hiện việc đăng ký đất đai là cá nhân mà pháp luật quy định phải chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý.

Theo quy định tại Điều 6 Luật Đất đai 2024, người chịu trách nhiệm thực hiện việc đăng ký đối với việc sử dụng đất gồm có:

- Người đại diện theo pháp luật của tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người đứng đầu của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang và công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn; đất tôn giáo, đất tín ngưỡng chưa giao quản lý, sử dụng
- Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra.
- Người đại diện tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đối với việc sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.
- Cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đối với việc sử dụng đất của mình.
- Người có chung quyền sử dụng đất hoặc người đại diện cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất đối với việc sử dụng đất đó.

Theo quy định tại Điều 7 Luật Đất đai 2024, người chịu trách nhiệm thực hiện việc đăng ký đối với đất giao để quản lý gồm có:

- Người đại diện của tổ chức chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau đây: Tổ chức trong nước được giao quản lý công trình công cộng và hành lang bảo vệ an toàn các công trình theo quy định của pháp luật, Tổ chức trong nước được giao quản lý đất có mặt nước của các sông và đất có mặt nước chuyên dùng; Tổ chức trong nước được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.

- Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm đối với đất được giao cho cộng đồng dân cư quản lý.

1.1.2. Văn phòng Đăng ký đất đai

1.1.2.1. Khái niệm

Văn phòng Đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Đăng ký đất đai có Chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng Đăng ký đất đai theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Kinh phí hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập (Chính phủ, 2014, Nghị định số 43/2014/NĐ-

CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai).

1.1.3.2. Chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký đất đai

Căn cứ theo Điều 13 Luật Đất đai 2024 thì chức năng, nhiệm vụ được quy định cụ thể như sau:

a. Vị trí, chức năng

Văn phòng đăng ký đất đai là tổ chức đăng ký đất đai, là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh; có chức năng thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận), đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh.

b. Nhiệm vụ

Khoản 2 Điều 13 Luật Đất đai 2024 quy định Nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai như sau:

- Thực hiện đăng ký đất đai đối với đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Thực hiện đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Thực hiện đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính; cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận, hủy kết quả đăng ký biến động trên giấy chứng nhận;
- Kiểm tra mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất; kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất do tổ chức, cá nhân cung cấp phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;
- Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng mẫu Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;
- Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- Thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

- Cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai quy định tại Điều 154 Luật Đất đai;

- Thực hiện các dịch vụ trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật;

- Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Văn phòng đăng ký đất đai; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật về các lĩnh vực công tác được giao.

c. Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai do cơ quan, người có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập và quy định sau:

- Văn phòng đăng ký đất đai có các phòng chuyên môn và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các đơn vị hành chính cấp huyện hoặc tại khu vực.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thành lập phòng chuyên môn nếu đáp ứng tiêu chí thành lập phòng theo quy định của pháp luật; thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền và pháp luật về đất đai;

- Văn phòng đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và được mở tài khoản, hoạt động theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập; hạch toán theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

d. Cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai

- Các khoản chi hoạt động, cơ chế tự chủ tài chính của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập và các pháp luật khác có liên quan. Đối với hoạt động cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin đất đai do ngân sách địa phương và các nguồn thu khác chi trả.

- Nguồn thu tài chính của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gồm: Kinh phí do ngân sách địa phương đảm bảo, gồm:

Kinh phí đảm bảo hoạt động thường xuyên thực hiện chức năng, nhiệm vụ của

Văn phòng đăng ký đất đai (sau khi đã cân đối với nguồn thu sự nghiệp) theo quy định hiện hành;

e) Cơ chế phối hợp của Văn phòng Đăng ký đất đai

- Việc phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận, huyện, quận, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện), cơ quan tài chính, cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo các nguyên tắc sau:

Bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất, chặt chẽ, kịp thời, công khai, minh bạch; Xác định rõ cơ quan, đơn vị chủ trì, phối hợp; trách nhiệm, quyền hạn của người đứng đầu cơ quan, đơn vị; nội dung, thời hạn, cách thức thực hiện; chế độ thông tin, báo cáo;

Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành; phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, quy chế tổ chức hoạt động của từng cơ quan, đơn vị.

- Cơ chế phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan tài chính, cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan thực hiện theo Quy chế phối hợp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành

1.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai

1.2.1. Chủ trương, chính sách về cải cách hành chính

Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc Đảng Cộng sản Việt Nam lần thứ IX (tháng 4/2001) đã xác định mục tiêu xây dựng nền hành chính nhà nước dân chủ, trong sạch, vững mạnh, từng bước hiện đại hoá, chủ trương tiếp tục đẩy mạnh thực hiện cải cách hành chính trong đó có giải pháp tách cơ quan hành chính công quyền với tổ chức sự nghiệp. “Đổi mới và hoàn thiện thể chế, TTHC, kiên quyết chống tệ cửa quyền, sách nhiễu, “xin - cho” và sự tắc trách vô kỷ luật trong công việc” (Đảng Cộng sản Việt Nam, Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ IX, 2001).

- Nghị quyết số 38/2004/NQ-CP ngày 04/5/2004 của Chính phủ về cải cách một bước TTHC trong giải quyết công việc của công dân và tổ chức.

- Quyết định số 136/2001/QĐ-TTg ngày 17/9/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình tổng thể cải cách hành chính Nhà nước giai đoạn 2001 - 2010 với mục tiêu xây dựng nền hành chính dân chủ, trong sạch, vững mạnh, chuyên

nghiệp, hiện đại hoá, nhiệm vụ này được xác định là một trong 3 giải pháp cơ bản để thực hiện chiến lược phát triển kinh tế.

- Quyết định số 181/2003/QĐ-TTg ngày 04/9/2003 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy chế thực hiện cơ chế “một cửa” tại các cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương.

- Quyết định số 93/2007/QĐ-TTg ngày 22/6/2007 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy chế thực hiện cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông tại cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương.

- Quyết định số 127/2007/QĐ-TTg ngày 01/8/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc tổ chức làm việc vào ngày thứ bảy hàng tuần để tiếp nhận, giải quyết TTHC.

- Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát TTHC.

- Nghị quyết số 25/NQ-CP ngày 02/6/2010 của Chính phủ về việc đơn giản hoá 258 TTHC thuộc phạm vi chức năng quản lý của bộ, ngành.

- Quyết định số 1847/QĐ-TTg ngày 27-12-2018 của thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án Văn hóa công vụ.

- Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

- Nghị quyết số 76/NQ-CP ngày 15-7-2021 về Chương trình tổng thể cải cách hành chính nhà nước giai đoạn 2021-2030

1.2.2. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai

1.2.2.1. Luật đất đai năm 2003

Luật đất đai năm 2003 quy định. "Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại VPĐK trong các trường hợp: Người đang sử dụng đất chưa được cấp GCN; người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, nhận thừa kế, tặng cho, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất đã có GCN được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi đường ranh giới thửa đất; Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành".

"Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có VPĐK là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản lý HSĐC gốc, chỉnh lý thống nhất HSĐC, phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ".

- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định: UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương Quyết định thành lập VPĐK thuộc Sở TN&MT và thành lập các chi nhánh của VPĐK tại các địa bàn cần thiết; UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào nhu cầu đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn Quyết định thành lập VPĐK thuộc Phòng TN&MT.

- Thông tư liên tịch số 38/2004/TTLT/BTNMT-BNV ngày 31/12/2004 (hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ và tổ chức của VPĐK và tổ chức phát triển quỹ đất. Trong đó quy định việc thành lập VPĐK khi chưa có đủ điều kiện về cơ sở vật chất, thiết bị, nhân lực; hoạt động của tổ chức VPĐK gắn liền với công tác cải cách hành chính.

- Thông tư số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ và trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc luân chuyển hồ sơ về nghĩa vụ tài chính, nhằm đáp ứng yêu cầu cải cách một bước thủ tục hành chính khi người sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất và nhà (nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất lệ phí trước bạ và các khoản thu khác nếu có), liên Bộ Tài chính và Bộ TN&MT.

- Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 hướng dẫn

việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Thông tư quy định phạm vi điều chỉnh, các trường hợp đăng ký thế chấp, bảo lãnh tại VPĐK; Các quy định liên quan đến thẩm quyền, nhiệm vụ quyền hạn và trách nhiệm của VPĐK, quy trình thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất.

- Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT/BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh.

- Thông tư 38/2004/BTNMT-BNV quy định không rõ ràng (cho phép các địa phương có thể không thành lập VPĐK) vì vậy cơ chế bắt buộc phải thành lập mô hình VPĐK đang bị "bỏ ngỏ".

1.2.2.2. Luật đất đai 2013

- Luật Đất đai 2013 có hiệu lực từ ngày 01/7/2014.

- Nghị định số 43/2006/NĐ-CP ngày 25 tháng 4 năm 2006 của Chính phủ về quy định quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm về thực hiện nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, biên chế và tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

- Nghị định số 16/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ về quy định cơ chế tự chủ của đơn vị sự nghiệp công lập;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Thông tư liên tịch số 50/2014/TT-BTNMT ngày 28 tháng 08 năm 2014 của liên bộ: Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh;

- Thông tư liên tịch số 15/2015/TT-BTNMT ngày 04 tháng 04 năm 2015 của liên bộ: Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Hồ sơ địa chính;

- Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về bản đồ địa chính;

- Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

- Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/4/2017 quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định 01/2017/NĐ-CP và sửa đổi các Thông tư hướng dẫn Luật Đất đai 2013;

- Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

- Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và môi trường về sửa, sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật đất đai.

1.2.2.2. Luật đất đai 2024

- Luật đất đai 2024 đã được Quốc hội thông qua ngày 18/01/2024 và có hiệu lực thi hành từ 1/8/2024.

- Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai.

Thông tư 08/2024/TT-BTNMT quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

- Thông tư 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ TN&MT quy định về

nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

- Thông tư 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ TN&MT quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1.3. Cơ sở thực tiễn về hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai

1.3.1. Mô hình đăng ký đất đai ở một số nước trên thế giới

1.3.1.1. Mô hình đăng ký đất đai ở Trung Quốc

Theo quy định của Luật quản lý đất đai nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa: “Luật quản lý nhà đất đô thị nước CHNDTH” để xây dựng chế độ đăng ký đất đai, duy trì và bảo hộ chế độ công hữu XHCN về đất đai, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi về đất đai, nay ban hành bản quy chế này (Nguyễn Đình Bông & cs, 2014).

Đăng ký đất đai là việc nhà nước tổ chức đăng ký theo pháp luật về QSDĐ thuộc sở hữu nhà nước, quyền sở hữu tập thể về đất đai, QSDĐ đai thuộc sở hữu tập thể và các quyền lợi khác về đất đai.

Quyền lợi khác về đất đai nói trong bản quy tắc này là nói về những quyền lợi khác ngoài quyền sử dụng và quyền sở hữu, bao gồm quyền thế chấp, quyền cho thuê và những quyền lợi về đất đai khác mà pháp quy hành chính quy định phải đăng ký.

Đăng ký đất đai chia ra đăng ký đất đai ban đầu và đăng ký biến động đất đai. Đăng ký đất đai ban đầu lại gọi là tổng đăng ký, có nghĩa là trong một thời gian nhất định, tiến hành đăng ký một cách phổ biến đất đai trong các khu trực thuộc hoặc khu vực được quy định; Đăng ký biến động đất đai là nói đến việc đăng ký ngoài việc đăng ký ban đầu, bao gồm đăng ký QSDĐ, quyền sở hữu đất và các quyền khác theo thời hạn, đăng ký biến động về tên, địa chỉ, mục đích sử dụng, đăng ký hủy bỏ đất đai...

Người sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước, người sở hữu đất đai tập thể, người sử dụng đất đai tập thể, người có quyền khác về đất đai, phải xin đăng ký đất đai theo bản quy tắc này.

Khi xin phép đăng ký, người xin phép có thể uỷ quyền cho người đại diện. Khi uỷ quyền phải nói rõ sự việc và quyền hạn được uỷ quyền.

QSDĐ, quyền sở hữu đất và các quyền khác đã đăng ký theo pháp luật thì được pháp luật bảo hộ, mọi đơn vị và cá nhân không được xâm phạm.

Đơn vị hành chính cấp huyện tổ chức tiến hành đăng ký đất đai. Cơ quan địa chính của UBND từ cấp huyện trở lên phụ trách các công việc cụ thể.

Đăng ký đất đai được tiến hành theo các bước sau đây:

- Xin phép đăng ký đất đai;
- Điều tra về địa chính (địa tịch, địa hộ).
- Thẩm định thuộc quyền;
- Ghi sổ đăng ký;
- Phân phát hoặc đổi GCN đất đai.

Cục quản lý đất đai quốc gia chủ quản công tác đăng ký đất đai toàn quốc. Cơ quan địa chính thuộc UBND từ cấp huyện trở lên chủ quản công tác đăng ký đất đai trong địa phương mình.

Chế độ đăng ký tài sản nhà đất hiện hành ở Trung Quốc giống như chế độ đăng ký kiểu Đức. Tuy nhiên do đặc điểm của mình, nên khái quát lại chủ yếu có các mặt sau:

+ Việc đăng ký tài sản nhà đất do cơ quan đăng ký khác nhau tiến hành. Tài sản nhà đất gồm: đất các công trình xây dựng trên đất đó và các vật dụng khác kèm theo cấu thành. Đã là tài sản thì nhà cửa và đất đai không thể tách ra được, do đặc điểm không tách được đó nên việc đăng ký sản quyền nhà và đất phải tiến hành một lần, GCN cũng chỉ lĩnh cùng một giấy, thế nhưng thể chế quản lý về nhà và đất ở Trung Quốc lại chia ra các cơ quan khác nhau cho nên việc đăng ký thuộc quyền nhà đất nói chung phải đăng ký QSDĐ ở cơ quan quản lý đất đai và đăng ký quyền sở hữu nhà ở cơ quan quản lý nhà cửa.

+ Đăng ký thuộc quyền tài sản nhà đất là đăng ký động thái quyền lợi về nhà đất. Đương sự phải theo pháp luật để đăng ký quyền có được, sự thay đổi và việc mất đi quyền lợi nhà đất, nếu không qua đăng ký thì không phát sinh hiệu lực về pháp luật, không thể đối kháng với người thứ 3. Đăng ký thuộc quyền tài sản nhà đất không những đăng ký quyền lợi trong tình hình bình thường mà còn đăng ký trong quá trình biến động khiến mọi người biết được tình hình đăng ký và trạng thái quyền lợi tài sản nhà đất.

+ Việc đăng ký thuộc quyền tài sản nhà đất áp dụng theo chủ nghĩa thẩm tra thực chất. Theo quy định của Luật nhà đất Trung Quốc thì lúc đăng ký thuộc quyền nhà đất,

người xin đăng ký phải có đơn cho cơ quan đăng ký, cơ quan này không những phải thẩm tra kỹ càng về các văn bản cần thiết mà còn phải thẩm tra nghiêm túc về nguồn gốc quyền lợi của người xin đăng ký, lại kiểm tra thực địa. Nếu tất cả kết quả thẩm tra như nhau thì mới được đăng ký.

+ Đăng ký thuộc quyền tài sản nhà đất có hiệu lực bắt buộc: quyền lợi về nhà và đất khi đã được cơ quan đăng ký ghi trên giấy đăng ký thì quyền lợi đó có hiệu lực tuyệt đối về mặt pháp luật đối với người thứ 3, quyền lợi đó không thể xoá bỏ đi được.

+ Đăng ký thuộc quyền tài sản nhà đất thực hiện theo chế độ đăng ký bắt buộc. Sau lúc đăng ký quyền lợi nhà đất, nếu quyền lợi muốn chuyển đổi, thay đổi thì người có quyền lợi phải xin đăng ký, nếu không đăng ký thì quyền lợi đó không được pháp luật bảo vệ và cũng phải chịu trách nhiệm tương ứng với pháp luật. Khi Điều 18, Điều 19 của Luật "Biện pháp tạm thời về quản lý sản tịch sản quyền nhà cửa ở thành thị" quy định: "Nếu không theo bản biện pháp này để xin phép đăng ký sản quyền nhà cửa thì việc sở hữu, chuyển dịch, thay đổi và xác định các quyền lợi khác về sản quyền nhà cửa đó đều không có hiệu lực". Vi phạm các quy định của bản biện pháp này thì cơ quan chủ quản hành chính về nhà đất của Chính phủ nhân dân cấp huyện trở lên căn cứ vào tình tiết để xử phạt hành chính. Quy tắc đăng ký đất đai quy định: nếu không theo quy định, kịp thời xin phép đăng ký thay đổi đất đai thì ngoài việc xử lý vi phạm về chiếm đất ra, còn xem tình tiết nặng nhẹ, báo cáo lên Chính phủ cấp huyện trở lên mà được phê chuẩn thì xoá bỏ việc đăng ký và GCN đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2012).

1.3.1.2. Ở Anh

Hệ thống đăng ký đất đai của Anh là hệ thống đăng ký bất động sản (đất đai và tài sản khác gắn liền với đất) tổ chức đăng ký theo một hệ thống thống nhất có Văn phòng chính tại Luân Đôn và 14 văn phòng khác phân theo khu vực (địa hạt) phân bố đồng đều trên toàn bộ lãnh thổ Anh Quốc và Xứ Wales. Mọi hoạt động của hệ thống đăng ký hoàn toàn trên hệ thống máy tính nối mạng theo một hệ thống thống nhất (máy làm việc không kết nối với INTERNET, chỉ nối mạng nội bộ để bảo mật dữ liệu).

Cơ sở của đăng ký được quy định rất chặt chẽ trong Luật đăng ký đất đai (Land Registration Act) được sửa đổi và ban hành mới vào năm 2002, có hướng dẫn chi tiết vào năm 2003 (Registration Rules) và được cập nhật, chỉnh sửa bổ sung vào năm 2009. Trước năm 2002 VPĐKĐĐ hoạt động theo địa hạt. Bất động sản thuộc địa hạt nào thì đăng ký tại

Văn phòng thuộc địa hạt đó. Tuy nhiên, từ khi có Luật đăng ký mới (năm 2002) và khi hệ thống đăng ký hoạt động theo hệ thống đăng ký điện tử thì khách hành có thể lựa chọn bất kỳ Văn phòng đăng ký nào trên lãnh thổ Anh.

Một điểm nổi bật trong Luật Đất đai và Luật đăng ký có quy định rất chặt chẽ về đăng ký, bất kỳ người nào sở hữu đất đai và bất động sản trên lãnh thổ Anh đều phải đăng ký tại VPĐKĐĐ; Nhà nước chỉ bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp của chủ sở hữu có tên trong hệ thống đăng ký.

Cho đến năm 1994, Anh đã chuyển toàn bộ hệ thống đăng ký từ hệ thống đăng ký thủ công trên giấy sang hệ thống đăng ký tự động trên máy tính nối mạng, dùng dữ liệu số. Dữ liệu số là dữ liệu có tính pháp lý nếu dữ liệu đó do VPĐKĐĐ cung cấp. Điều này được quy định cụ thể trong Luật đăng ký và Luật Đất đai.

Về đối tượng đăng ký: Theo Luật Đất đai của Anh lấy đơn vị thửa đất làm đơn vị đăng ký, các tài sản khác gắn liền với đất được đăng ký kèm theo thửa đất dưới dạng thông tin thuộc tính. Về chủ sở hữu chỉ phân biệt sở hữu cá nhân và sở hữu tập thể (sở hữu chung, đồng sở hữu...) (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2012).

1.3.1.3. Ở Úc

Công tác quản lý Nhà nước, bao gồm công tác đăng ký quyền sở hữu đất đai và các dịch vụ liên quan đến đất đai do cơ quan quản lý đất đai của các Bang giữ nhiệm vụ chủ trì. Các cơ quan này đều phát triển theo hướng sử dụng một phần đầu tư của chính quyền Bang và chuyển dần sang cơ chế tự trang trải chi phí. (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2012) Robert Richard Torrens là người lần đầu tiên đưa ra khái niệm về Hệ thống đăng ký bằng khoán vào năm 1857 tại Bang Nam Úc, sau này được biết đến là Hệ thống Torrens. Robert Richard Torrens, sau đó đã góp phần đưa hệ thống này vào áp dụng tại các Bang khác của Úc và New Zealand, và các nước khác trên thế giới như Ai Len, Anh

Ban đầu GCN được cấp thành 2 bản, 1 bản giữ lại VPĐK và 1 bản giao chủ sở hữu giữ. Từ năm 1990, việc cấp GCN dần chuyển sang dạng số. Bản gốc của GCN được lưu giữ trong hệ thống máy tính và bản giấy được cấp cho chủ sở hữu. Ngày nay, tại Văn phòng GCN, người mua có thể kiểm tra GCN của BĐS mà mình đang có nhu cầu mua. Những đặc điểm chủ yếu của Hệ thống Đăng ký đất đai và bất động sản của Úc: GCN được đảm bảo bởi Nhà nước; Hệ thống đăng ký đơn giản, an toàn và tiện lợi; Mỗi

trang của sổ đăng ký là một tài liệu duy nhất đặc trưng cho hồ sơ hiện hữu về quyền và lợi ích được đăng ký và dự phòng cho đăng ký biến động lâu dài; GCN đất là một văn bản được trình bày dễ hiểu cho công chúng; Sơ đồ trích lục thửa đất trong bằng khoán có thể dễ dàng kiểm tra, tham khảo; Giá thành của hệ thống hợp lý, tiết kiệm được chi phí và thời gian xây dựng; Hệ thống được xây dựng trên nền tảng công nghệ thông tin hiện đại, dễ dàng cập nhật, tra cứu cũng như phát triển đáp ứng yêu cầu quản lý và sử dụng (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2012).

1.3.2. Một số kinh nghiệm áp dụng vào Việt Nam

Các nước trên thế giới đều coi hoạt động đăng ký đất đai (kể cả việc cấp Giấy chứng nhận) là hoạt động dịch vụ công mà không phải là hoạt động quản lý nhà nước và do tổ chức dịch vụ công của Nhà nước thực hiện.

Mô hình cơ quan đăng ký đất đai ở các nước trên thế giới đều được tổ chức theo mô hình một cấp. Trong đó phần lớn các nước, cơ quan đăng ký trực thuộc cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương và có các chi nhánh trực thuộc được bố trí theo khu vực tùy theo nhu cầu giao dịch mà không bố trí theo đơn vị hành chính như: Pháp, Thụy Điển, Úc, Malaysia..., trong đó riêng Thụy Điển trước đây thuộc hệ thống tòa án nhưng từ năm 2005 được cải cách lại và được chuyển giao sang cơ quan quản lý đất đai quản lý; một số nước tổ chức thành các cơ quan đăng ký ở cấp tỉnh và có các chi nhánh phụ trách từng khu vực.

Cơ quan đăng ký đất đai ở các nước đều có các điểm chung là: có thẩm quyền thực hiện tất cả các công việc của thủ tục đăng ký đất đai (từ việc tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ đăng ký đến khi trả kết quả; kể cả việc ký cấp Giấy chứng nhận và việc tính, thu các loại thuế, phí, lệ phí nộp vào ngân sách); do đó bảo đảm cơ chế “một cửa” được tuân thủ tuyệt đối (người dân chỉ đến duy nhất một nơi là cơ quan đăng ký để làm mọi thủ tục mà không phải đến nơi khác để tính và thu nghĩa vụ tài chính như ở Việt Nam).

Hiện nay, phần lớn các nước đều đã triển khai tin học hóa việc đăng ký. Toàn bộ hồ sơ địa chính dạng giấy đã được số hóa và được lưu giữ trong cơ sở dữ liệu đất đai (còn gọi là ngân hàng dữ liệu) để phục vụ thuận lợi, nhanh chóng, chính xác yêu cầu khai thác thông tin thường xuyên cho mọi tổ chức, cá nhân, nhất là hệ thống cơ quan đăng ký (để thẩm tra trong quá trình giải quyết thủ tục đăng ký), cơ quan thuế. Hệ thống đăng ký điện tử được triển khai thống nhất ở mỗi quốc gia, nhiều nước đã triển khai việc đăng ký giao dịch điện

tử (người đăng ký gửi hồ sơ đăng ký qua mạng đến cơ quan đăng ký mà không phải trực tiếp đến cơ quan đăng ký để nộp hồ sơ dạng giấy như hiện nay). Bên cạnh đó, một số nước áp dụng hệ thống đăng ký Torren (cấp Giấy chứng nhận cho người đăng ký) như Úc đã chuyển sang việc cấp Giấy chứng nhận điện tử và trên Giấy chứng nhận chỉ thể hiện một số thông tin cơ bản về quyền sở hữu thửa đất; với cách làm này, người dân có thể tự in Giấy chứng nhận của mình trên mạng bất kỳ lúc nào, giá trị pháp lý của loại Giấy chứng nhận này được bảo đảm bằng sự thống nhất thông tin lưu trữ trong cơ sở dữ liệu địa chính (Nguyễn Văn Chiến, 2006).

1.4. Thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai ở Việt Nam

1.4.1. Cơ quan đăng ký đất đai

Văn phòng Đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật. Văn phòng Đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai 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 đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu

Theo báo cáo của Cục Đăng ký thống kê - Tổng cục Quản lý đất đai, sau khi triển khai thực hiện quy định về việc thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai trên cả nước đã có 59/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai.

1.4.2. Mối quan hệ giữa VPĐKĐĐ với các cơ quan liên quan

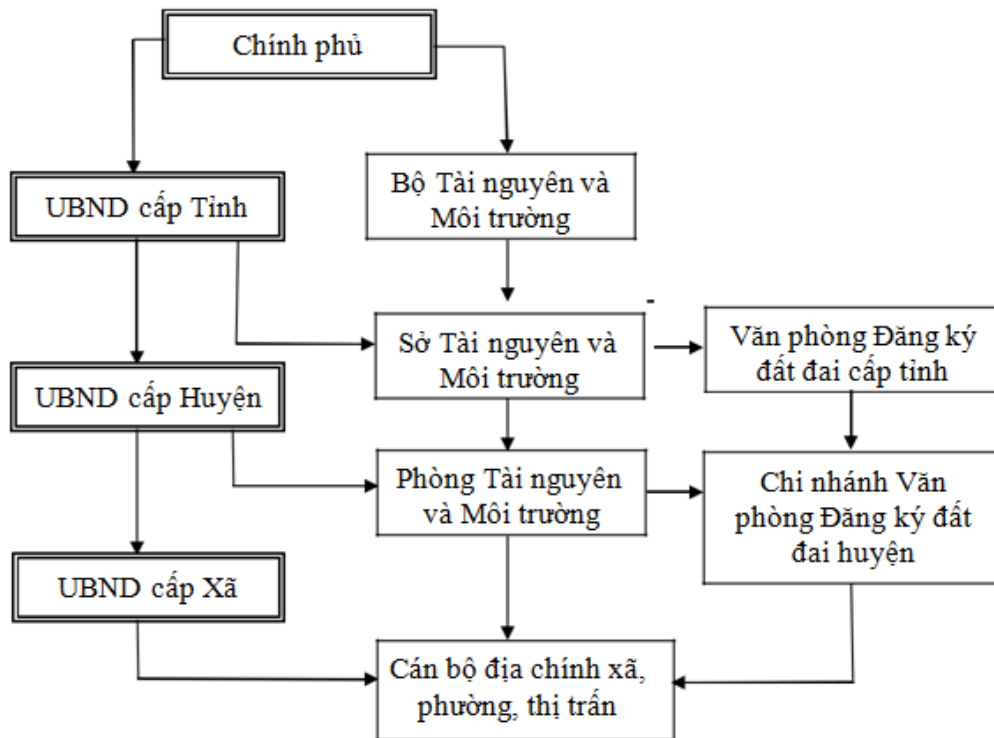
Văn phòng đăng ký đất đai có vị trí rõ ràng trong hệ thống quản lý đất đai ở Việt Nam, có mối quan hệ với các cơ quan và chính quyền địa phương như sau:

Đối với UBND tỉnh, sở Tài nguyên và Môi trường; UBND huyện, phòng Tài nguyên và Môi trường: Là quan hệ cấp dưới cấp trên.

Quan hệ với các cơ quan có liên quan: Quan hệ với cơ quan Thuế là mối quan hệ trong việc luân chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính theo Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18/4/2005; với các ngân hàng, quỹ tín dụng là mối quan hệ trong việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm; với các cơ quan khác là quan

hệ trong việc thực hiện nhiệm vụ chính trị, xã hội tại địa phương...Quan hệ công tác với UBND các xã, thị trấn: Là mối quan hệ theo nguyên tắc thực hiện nhiệm vụ chuyên môn trong việc thẩm định hồ sơ, đo đạc bản đồ địa chính.... Thực tế cho thấy sự phối hợp giữa VPĐKĐĐ cấp tỉnh với VPĐKĐĐ chi nhánh cấp huyện (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) còn lỏng lẻo, nhiều nơi còn lúng túng do chưa xây dựng được quy chế phối hợp giữa các cấp trong việc lập hồ sơ địa chính ban đầu hoặc lập bổ sung hồ sơ địa chính; giải quyết thủ tục chuyển quyền giữa cá nhân với tổ chức; việc tổ chức chỉnh lý thường xuyên hồ sơ địa chính.

Mối quan hệ giữa VPĐKĐĐ với các cơ quan liên quan được thể hiện trong sơ đồ hình 1.1 dưới đây:



Hình 1.1. Sơ đồ vị trí của văn phòng đăng ký đất đai trong hệ thống quản lý đất đai ở Việt Nam

1.4.3. Đánh giá chung về tình hình hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai

1.4.3.1. Kết quả đạt được

Thực hiện pháp luật đất đai năm 2013, Chính phủ cùng các Bộ, ngành, UBND các cấp đã có nhiều nỗ lực trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Việc quản lý, sử dụng đất ngày càng chặt chẽ và đi vào nề nếp, đến nay việc cấp GCN đã cơ bản hoàn thành, góp phần thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, tạo nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội. Trong đó, việc hình thành, hoàn thiện hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai là tổ chức dịch vụ sự nghiệp công lập đóng vai trò quan trọng đối với các kết quả này.

Hoạt động đăng ký đất đai có sự quản lý, điều hành tập trung, thống nhất, bảo đảm việc triển khai thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận của địa phương theo đúng kế hoạch, có trọng tâm, trọng điểm, theo nhiệm vụ chính trị của địa phương; các Văn phòng đăng ký đất đai đã có điều kiện hơn về lực lượng chuyên môn, chủ động hơn về thẩm quyền và quan tâm, chăm lo nhiều hơn cho việc xây dựng, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính của địa phương, nhất là việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính; hồ sơ được chuẩn hoá, lưu trữ, xây dựng thành cơ sở dữ liệu nên đã đảm bảo thuận lợi trong quá trình thẩm định khi người sử dụng thực hiện các quyền; việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai được đẩy mạnh đã tạo nhiều cơ hội hơn cho người dân lựa chọn nơi đăng ký, tạo sự cạnh tranh giữa các cơ quan đăng ký, góp phần giảm bớt tình trạng nhũng nhiễu trong giải quyết thủ tục hiện nay;

Theo số liệu thống kê tính đến nay, cả nước đã có 61/63 tỉnh, thành phố đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường với 678 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trên phạm vi 705 đơn vị hành chính cấp huyện; còn lại 2 tỉnh chưa thành lập bao gồm 02 tỉnh: Quảng Ninh và Phú Thọ

Một số Văn phòng đăng ký đất đai đã áp dụng hệ thống điện tử để giải quyết thủ tục trong công tác cấp Giấy chứng nhận hoặc đang trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng quy chế liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính (Kon Tum, Ninh Thuận, Quảng Ngãi, Hậu Giang). Một số địa phương đã phối hợp với bưu điện của tỉnh để chuyển phát hồ sơ giữa Văn phòng đăng ký đất đai với các chi nhánh (Lạng Sơn, Đắk Nông, Lâm Đồng).

Qua quá trình hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai đã đẩy nhanh tiến độ

hiện đại hóa ngành quản lý đất đai, thực hiện cải cách hành chính một cách mạnh mẽ nhất trong lĩnh vực đất đai liên quan đến người dân, doanh nghiệp, cụ thể về các công tác như: về số lượng thủ tục hành chính: giảm được 16 thủ tục hành chính (từ 48 thủ tục đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai xuống còn 32 thủ tục), về thời gian thực hiện thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận đã giảm từ 5 -25 ngày so với trước đây. Thời gian giải quyết hồ sơ giao dịch về đất đai đảm bảo đạt 90 - 95% so với quy định, tình trạng tồn đọng hồ sơ quá hạn đã cơ bản chấm dứt.

Quy trình giải quyết công việc được thực hiện thống nhất, nhiều nơi đã thực hiện gắn với hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai đã xây dựng; chất lượng thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận được nâng cao, bảo đảm sự thống nhất trong toàn tỉnh, thành phố do Văn phòng đăng ký đất đai thường xuyên kiểm tra, quản lý hướng dẫn các chi nhánh thực hiện nhiệm vụ, thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận cơ bản đúng quy định; số hồ sơ lưu đã giảm (trước đây 3 bộ hồ sơ thì hiện nay là 1 bộ hồ sơ) do các địa phương đã thực hiện thủ tục liên thông đăng ký đất đai với cơ quan thuế và kho bạc trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất

Việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai là cơ sở nền tảng cho việc liên thông dữ liệu với các ngành khác, hoàn thiện việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tiến tới xây dựng hệ thống thông tin đất đai quốc gia hiện đại, tập trung thống nhất. Một số địa phương đã tích hợp cơ sở dữ liệu đất đai tập trung, vận hành thống nhất liên thông xã - huyện - tỉnh và đã đưa vào vận hành cho công tác quản lý, khai thác sử dụng để cung cấp thông tin đất đai; các thủ tục hành chính về đất đai, cấp Giấy chứng nhận được thực hiện trực tiếp trong cơ sở dữ liệu địa chính từ việc tiếp nhận hồ sơ luân chuyển đến thực hiện các nghiệp vụ chuyên môn.

Một số địa phương đang tiến hành tổ chức chia sẻ, cung cấp thông tin đất đai với ngành thuế để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; bắt đầu thực hiện dịch vụ công về đất đai trên môi trường điện tử thông qua Cổng dịch vụ công cấp tỉnh (Tổng cục Quản lý đất đai, 2019).

1.4.3.2. Hạn chế

Chức năng nhiệm vụ của các VPĐKĐĐ ở nhiều địa phương chưa được phân định rõ ràng, nhiều VPĐKĐĐ cấp tỉnh còn có sự chồng chéo với một số đơn vị khác của Sở, nhất là với Trung tâm Thông tin TN&MT

Điều kiện nhân lực của hầu hết các VPĐKĐĐ còn rất thiếu về số lượng, hạn chế về kinh nghiệm công tác, chưa đáp ứng được yêu cầu thực hiện nhiệm vụ mà Luật Đất đai đã phân cấp; đây là nguyên nhân cơ bản của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm và sự hạn chế trong việc lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính hiện nay

Điều kiện cơ sở vật chất, thiết bị kỹ thuật cần thiết cho thực hiện thủ tục hành chính về đất đai của VPĐKĐĐ còn rất thiếu thốn, nhiều VPĐKĐĐ chưa có máy đo đạc để trích đo thửa đất, máy photocopy để sao hồ sơ; đặc biệt diện tích làm việc chật hẹp và không có trang thiết bị bảo quản để triển khai việc lưu trữ hồ sơ địa chính phục vụ việc khai thác khi thẩm tra hồ sơ và cung cấp thông tin đất đai;

Không thống nhất về loại hình hoạt động giữa các địa phương: có địa phương VPĐKĐĐ phải tự bảo đảm kinh phí để tồn tại và hoạt động, có địa phương VPĐKĐĐ được bảo đảm bằng ngân sách nhà nước cho một phần kinh phí hoạt động; cũng có địa phương VPĐKĐĐ được được bảo đảm bằng ngân sách nhà nước cho toàn bộ kinh phí để hoạt động);

Hoạt động của VPĐKĐĐ chưa triển khai thực hiện hết các nhiệm vụ được giao, nhất là nhiệm vụ xây dựng, hoàn thiện, chỉnh lý hồ sơ địa chính; việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của VPĐKĐĐ các cấp ở nhiều địa phương còn một số điểm chưa thực hiện đúng quy định (Tổng cục Quản lý đất đai, 2019).

CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng nghiên cứu

- Một số hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định
- Người sử dụng đất (hộ gia đình, cá nhân), đây là nhóm trực tiếp chịu tác động của việc cải cách TTHC trong quản lý đất đai với mô hình Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định
- Cán bộ trực tiếp quản lý, điều hành công việc tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

2.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi không gian: Đề tài được tiến hành nghiên cứu trên địa bàn huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định cụ thể nghiên cứu một số hoạt động chính của chi nhánh VPĐK đất đai như:

- + Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Trục Ninh
- + Đăng ký biến động trên địa bàn huyện Trục Ninh
- + Công tác Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính
- + Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.

- Phạm vi thời gian:

- + Dữ liệu thứ cấp được thu thập giai đoạn từ năm 2021 – 2023
- + Thời gian khảo sát, thu thập dữ liệu sơ cấp năm 2024.

2.3. Nội dung nghiên cứu

- Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Trục Ninh;
- Tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn huyện Trục Ninh;
- Thực trạng hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh ;
- Đánh giá hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định;
- Đánh giá của người sử dụng đất và cán bộ về hoạt động của Chi nhánh văn phòng

đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định;

- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

2.4. Phương pháp nghiên cứu

2.4.1. Phương pháp điều tra và thu thập số liệu thứ cấp.

- Tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trục Ninh: Thu thập số liệu về tình hình quản lý, sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất của địa phương.

- Tại Trung tâm phát triển quỹ đất, Văn phòng HĐND và UBND huyện, Phòng Tài chính, Phòng Thống kê,... thu thập các báo cáo về tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh: Thu thập các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ; các báo cáo về tình

2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập thông tin, số liệu sơ cấp

Tiến hành điều tra phỏng vấn NSDD đã đến giao dịch tại chi nhánh VPĐKĐĐ ít nhất 01 lần trong giai đoạn 2021-2023 tại thị trấn Cổ Lễ, thị trấn Ninh Cường và xã Trục Hùng. Đây là những địa phương tập trung đông dân cư, phát sinh nhiều biến động đất đai.

Điều tra phỏng vấn bằng phiếu điều tra được thiết kế sẵn đối với các hộ gia đình, cá nhân về các vấn đề liên quan đến hoạt động ĐKĐĐ trên địa bàn huyện Trục Ninh như mức độ công khai về thủ tục hành chính; mức độ tiếp cận đối với dịch vụ đăng ký, cấp GCN; quy trình, thời gian thực hiện giao dịch; thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ đối với người dân và các khoản chi phí về phí, lệ phí khi làm thủ tục hành chính về đất đai.

Đối với người sử dụng đất sẽ dùng bảng hỏi để thực hiện khảo sát, họ là các tổ chức và người dân đã từng liên hệ công việc tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh. Số lượng phiếu điều tra được tính theo công thức của Slovin (1984)

N - Tổng số người đến giao dịch

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

e - Sai số cho phép (10%) tức là độ chính xác 90%

Theo kết quả điều tra tổng lượt hộ tham gia thực hiện giao dịch tại 02 thị trấn, 01

xã là 900 lượt/năm 2023. Từ đó, ta lấy tổng thể là N=900, sai số tiêu chuẩn là $\pm 10\%$, từ đó xác định mẫu tối thiểu cần điều tra là: 90 phiếu.

Đối với hộ gia đình, cá nhân điều tra 90 phiếu đảm bảo tính đại diện các xã, thị trấn của huyện Trục Ninh, dựa theo số lượng giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện tại 3 xã, thị trấn. Nội dung khảo sát trình bày chi tiết tại phụ lục 01.

Sự phân bố số lượng phiếu điều tra được thể hiện ở bảng 2.1.

Bảng 2.1. Phân bố số lượng phiếu điều tra người sử dụng đất

Địa điểm khảo sát	Số lượng (người)	Ghi chú
Thị trấn Cổ Lễ	30	
Thị trấn Ninh Cường	30	
Xã Trục Hùng	30	
Tổng cộng	90	

Đối với cán bộ, chuyên viên đang làm việc và có liên quan đến hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh: Lãnh đạo, chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trục Ninh; Lãnh đạo và chuyên viên Văn phòng Đăng ký đất đai huyện, cán bộ tại bộ phận một cửa, chi cục thuế huyện và cán bộ địa chính xã. Nội dung khảo sát trình bày chi tiết tại phụ lục 02.

Đối với cán bộ lãnh đạo, chuyên viên điều tra 30 phiếu. Sự phân bố số lượng phiếu điều tra thể hiện ở bảng 2.2.

Bảng 2.2. Phân bố số lượng phiếu điều tra cán bộ

Đối tượng khảo sát	Số lượng (người)	Ghi chú
Lãnh đạo, chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trục Ninh	4	
Lãnh đạo, chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh	7	
Chuyên viên tại bộ phận một cửa	4	
Chuyên viên chi cục thuế huyện	3	
Cán bộ xã, thị trấn	12	
Tổng cộng	30	

2.4.3. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu

Số liệu được xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel. Sử dụng phương pháp thống kê theo nhóm đối tượng và so sánh theo thời gian để tìm hiểu việc thực hiện các giao dịch quyền SDD. Nghiên cứu sử dụng thang đo 5 mức của Likert [4], với 5 mức, tương ứng với 5 điểm: Rất cao/ rất tốt/rất đầy đủ/rất nhanh/rất dễ: 5; Cao/ tốt/đầy đủ/nhanh/dễ: 4; Bình thường: 3; Thấp/kém/thiếu/chậm/khó: 2; Rất thấp/ rất kém/rất thiếu/rất chậm/rất khó: 1. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ áp dụng. Thang đánh giá chung là: Rất cao: $\geq 4,20$; Cao: 3,40 đến nhỏ hơn 4,20; Trung bình: 2,60 đến nhỏ hơn 3,40; Thấp: 1,80 đến nhỏ hơn 2,60; Rất thấp: Nhỏ hơn 1,80 điểm. Hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ được đánh giá theo chức năng nhiệm vụ được giao và theo ý kiến đánh giá của cán bộ có liên quan đến chi nhánh VPĐKĐĐ và người sử dụng đất.

2.4.4. Phương pháp chuyên gia

Lấy ý kiến tư vấn trực tiếp của những chuyên gia, chuyên viên có nhiều kinh nghiệm đối với lĩnh vực đăng ký đất đai, công tác cấp GCN, tạo quỹ đất, giá đất, công tác giải phóng mặt bằng, kinh tế để trao đổi về cách nhìn nhận, đánh giá, đề xuất các giải pháp của đề tài.

CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Trục Ninh

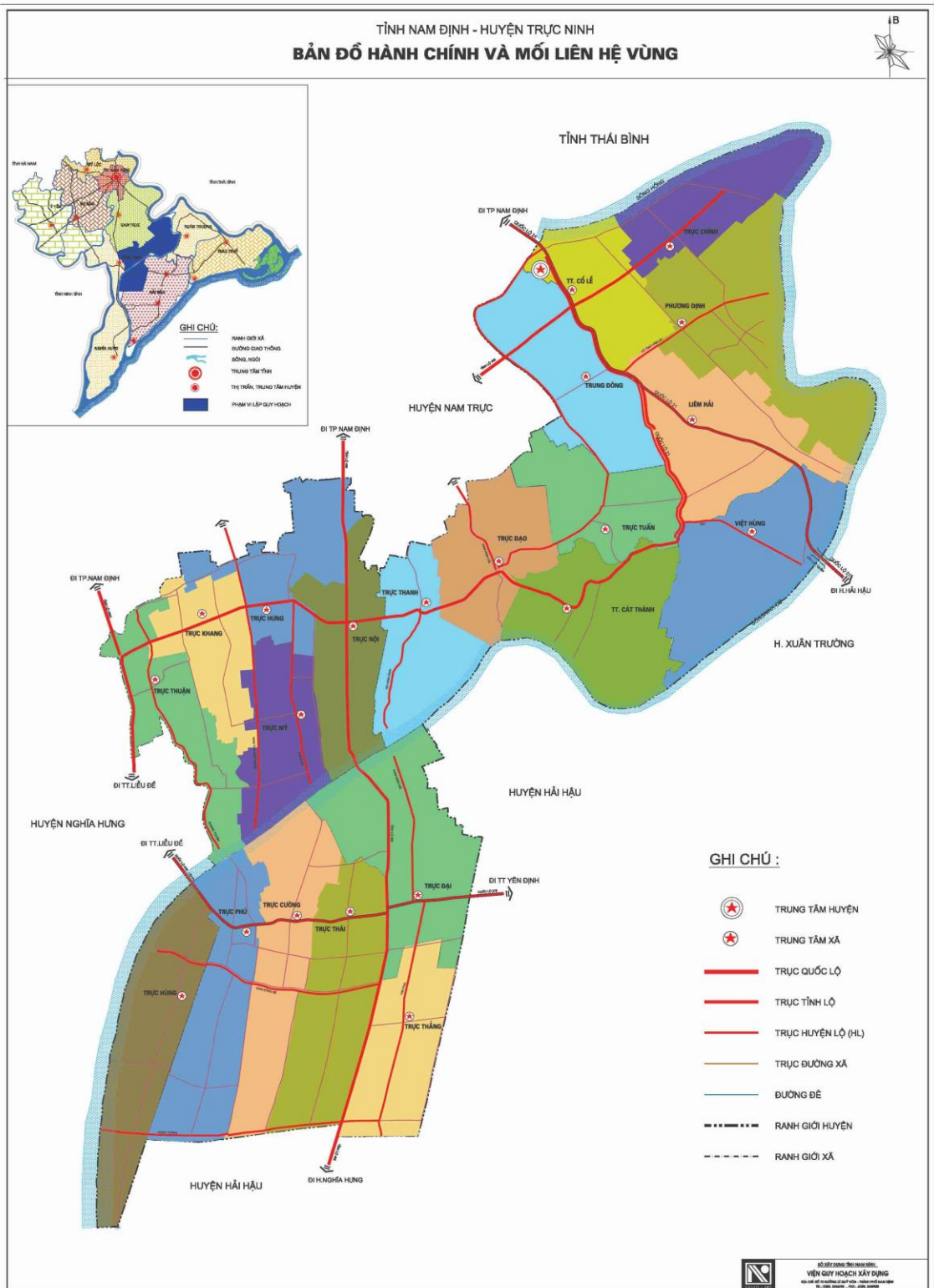
3.1.1. Điều kiện tự nhiên

3.1.1.1. Vị trí địa lý

Huyện Trục Ninh nằm ở phía Đông Nam của tỉnh Nam Định; diện tích tự nhiên 14.395,4 ha; dân số 178.103 người. Huyện có 21 đơn vị hành chính, gồm 18 xã và 3 thị trấn; thị trấn Cổ Lễ là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa của huyện.

- Phía Bắc giáp huyện Nam Trực và tỉnh Thái Bình;
- Phía Đông giáp huyện Xuân Trường;
- Phía Tây giáp huyện Nghĩa Hưng;
- Phía Nam giáp huyện Hải Hậu.

Với địa thế có nhiều tuyến giao thông quan trọng đi qua như: Quốc lộ 21, 21B, 37B; tỉnh lộ 490C, 487, 488B, là điều kiện thuận lợi để huyện phát triển các ngành dịch vụ, thương mại. Sông Hồng, sông Ninh Cơ là những mạch giao thông thủy quan trọng, thuận lợi cho Trục Ninh trong việc vận chuyển, trao đổi hàng hóa, giao lưu kinh tế với các địa bàn khác trong và ngoài tỉnh.



Hình 3. 1. Sơ đồ hành chính huyện Trục Ninh

3.1.1.2. Địa hình, địa mạo

Huyện Trục Ninh có 2 tiểu vùng rõ rệt là vùng Bắc và vùng Nam. Vùng Bắc ở Tây Bắc sông Ninh Cơ gồm 13 xã và 2 thị trấn (Cổ Lễ, Cát Thành) địa hình thấp dần từ

Bắc xuống Nam. Vùng Nam nằm phía Tây Nam sông Ninh Cơ, gồm 6 xã ven Quốc lộ 37B, địa hình khá bằng phẳng, nghiêng đều về phía Nam.

3.1.1.3. Khí hậu

Khí hậu huyện Trực Ninh mang tính chất chung của khí hậu đồng bằng Bắc Bộ, có thời tiết bốn mùa Xuân - Hạ - Thu - Đông tương đối rõ, mùa đông lạnh khô, mùa hè nóng ẩm, mưa nhiều. Nhiệt độ trung bình trong năm từ 23 – 24°C. Tháng lạnh nhất là các tháng 12 và 1, với nhiệt độ trung bình từ 16 – 17°C. Tháng 7 nóng nhất, nhiệt độ trung bình khoảng trên 29°C.

Lượng mưa trung bình hàng năm từ 1.500 – 1.800 mm, chia làm 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, mùa ít mưa từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Số giờ nắng trong năm: 1.650 – 1.700 giờ. Độ ẩm trung bình: 80 – 85%.

Mặt khác, do nằm trong vùng vịnh Bắc Bộ nên hàng năm huyện Trực Ninh thường chịu ảnh hưởng của bão và áp thấp nhiệt đới, bình quân từ 4 – 6 cơn/năm, chủ yếu rơi vào khoảng từ tháng 7 đến tháng 10.

3.1.1.4. Thủy văn

Đất đai của huyện nằm ven sông Hồng và 2 bên sông Ninh cơ, được bao bọc bởi 6,3 Km đê sông Hồng và 37 Km đê tả, hữu sông Ninh cơ; đất đai màu mỡ có tiềm năng về sản xuất nông nghiệp. Nằm trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng trực tiếp của lũ, bão và thủy triều; Mật độ kênh mương nội đồng khá dày, trung bình 0,7- 0,9 Km/km² nguồn nước tưới tiêu thuận tiện.

Nguồn nước mặt do sông Hồng và Sông Ninh Cơ cung cấp dồi dào, vùng hạ lưu sông Ninh Cơ bị ảnh hưởng nước mặn. Lượng mưa bình quân hàng năm 1.500- 1.800 mm. Nguồn nước ngầm phong phú có thể khai thác tới độ sâu 120- 200 m. Lượng phù sa bồi đắp hàng năm, cùng với hệ thống thủy lợi tương đối hoàn chỉnh cũng là điều kiện tốt để Trực Ninh phát triển nông nghiệp, là một trong những huyện trọng điểm sản xuất lúa của tỉnh.

3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội huyện Trực Ninh

3.1.2.1. Lĩnh vực Nông nghiệp- Phát triển nông thôn

Đến ngày 15/7/2023 hoàn thành gieo, cấy 6.200 ha lúa Mùa, bằng 94% so với cùng kỳ; trong đó: Lúa lai chiếm 4% diện tích; lúa thuần chiếm 62% diện tích; lúa đặc sản (Nếp) chiếm 34% diện tích. Tổ chức liên kết sản xuất bao tiêu sản phẩm 827 ha, tăng 126 ha so cùng kỳ. Tuyên truyền, hướng dẫn nông dân tổng vệ sinh đồng ruộng, kênh mương; chăm bón lúa đợt 1; phòng, trừ rầy lưng trắng, bệnh lùn sọc đen, diệp chuột và ốc bươu vàng. Hướng dẫn, đôn đốc các xã, thị trấn rà soát, thống kê diện tích nông

dân bỏ ruộng hoang. Toàn huyện đã gieo cấy 590 ha cây rau màu hè thu; cây trồng sinh trưởng, phát triển tốt.

Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc thực hiện các biện pháp phòng, chống bệnh Đại trên đàn chó, mèo; giám sát tình hình dịch bệnh trên đàn vật nuôi và hướng dẫn các hộ chăn nuôi thực hiện các biện pháp chăn nuôi an toàn sinh học.

Chỉ đạo triển khai các biện pháp ứng phó với bão số 1. Hướng dẫn UBND thị trấn Cổ Lễ hướng làm việc với 03 tổ chức, cá nhân, rà soát 09 tàu cá thuộc diện ngân hàng thanh lý phát mại, kết quả: 09/09 tàu cá đã giải bản, các chủ tàu cá đề nghị xóa đăng ký và đã hoàn thiện hồ sơ gửi Chi cục Thủy sản kiểm tra và làm các thủ tục liên quan. Tiếp tục theo dõi tiến độ thi công Dự án Tu bổ xung yếu hệ thống đê điều tỉnh Nam Định giai đoạn 2021-2025, hạng mục Hoàn thiện mặt cắt, gia cố mặt đê hữu Ninh đoạn từ K7+500 đến K9 (xã Việt Hùng), đoạn từ K11+900 đến K13+400 (thị trấn Cát Thành): Đắp được 13.120/13.120 m³ đất; rải được 1.316/1.671 m³ đá dăm; đổ được 1.440/1.500 m bê tông mặt đê đoạn qua thị trấn Cát Thành.

Hướng dẫn, đôn đốc các HTXNN thanh quyết toán dịch vụ, khóa sổ hoàn thiện quyết toán tài chính vụ xuân 2023; tiến độ thu hồi sản phẩm, dịch vụ các HTXNN được 3.720/6.200 triệu đồng, đạt 60 % kế hoạch.

Đôn đốc xã Trục Nội, Trục Tuấn hoàn thiện hồ sơ căn cứ chứng minh và thực địa để phục vụ đón đoàn thẩm định của tỉnh, thẩm định công nhận đạt chuẩn NTM kiểu mẫu năm 2022; kết quả thẩm định: Xã Trục Tuấn được công nhận đạt chuẩn NTM kiểu mẫu về lĩnh vực Chuyển đổi số, xã Trục Nội được công nhận đạt chuẩn NTM kiểu mẫu về lĩnh vực giáo dục (Theo Quyết định số 1479/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh). Tiếp tục đôn đốc, hướng dẫn các xã, thị trấn rà soát, hoàn thiện các tiêu chí NTM nâng cao theo bộ tiêu chí giai đoạn 2021-2025. Tổ chức kiểm tra, hướng dẫn hoàn thiện sản phẩm, hoàn thiện hồ sơ tại các tổ chức, cá nhân có sản phẩm đăng ký, tham gia Chương trình mỗi xã một sản phẩm (OCOP) năm 2023.

3.1.2.2. Lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường

Tổng số lô đất đấu giá là 129 lô (17 lô biệt thự, 122 lô liền kề), tổng diện tích các lô đất đấu giá là 15.050 m², tổng số tiền theo giá khởi điểm là 166.970.450.000 đồng, tổng số tiền theo kết quả trúng giá phải nộp vào ngân sách nhà nước là: 254.988.156.068 đồng.

Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ lập hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ ngoài đồng sau DDDT; phân loại, lập phương án xử lý các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp trình thẩm định, phê duyệt.

Tập trung GPMB Dự án tuyến đường bộ mới Nam Định- Lạc Quần- Đường bộ ven biển. Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ GPMB thực hiện các dự án trên địa bàn, nhất là các dự án đã và đang triển khai thi công, dự án điện.

Đôn đốc làm vệ sinh môi trường, đặc biệt là khu trung tâm huyện, trung tâm xã, thị trấn, dọc các tuyến đường, tuyến kênh. Chỉ đạo, đôn đốc thực hiện phân loại rác thải tại nguồn, vận hành các khu xử lý rác thải theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường. Tập trung xem xét, giải quyết các kiến nghị về đất đai thuộc thẩm quyền.

3.1.2.3. Lĩnh vực Kinh tế và Hạ tầng

Giá trị sản xuất công nghiệp - TTCN tháng 7 ước đạt 723 tỷ đồng, 7 tháng ước đạt 4.498 tỷ đồng, đạt 48,6% kế hoạch, bằng 112,8% so với cùng kỳ.

Đẩy mạnh công tác thông tin tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật trong hoạt động thương mại điện tử, các hành vi, thủ đoạn vi phạm về buôn lậu, gian lận thương mại và hàng giả trong hoạt động thương mại điện tử.

Phê duyệt QHCT Khu dân cư tập trung và tái định cư thôn Văn Lãng Nam xã Trực Tuấn. Kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng công trình Nhà Văn hoá thôn Cống và Trung Lý xã Trực Mỹ. Triển khai kế hoạch kiểm đếm tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu và nuôi trồng thủy sản để GPMB thực hiện Dự án xây dựng tuyến đường bộ mới Nam Định-Lạc Quần- Đường bộ ven biển đoạn qua huyện Trực Ninh. Tiếp tục đôn đốc tiến độ, giám sát chất lượng thi công các công trình: Khu dân cư tập trung xã Trực Thái; đường Trực Đại - Trực Thái; kênh Hải Ninh, Hải Ninh 21, Hải Ninh 23, kênh CC5 thị trấn Cổ Lễ...

Tăng cường công tác đảm bảo trật tự an toàn giao thông trong mùa mưa bão và kỳ thi tốt nghiệp THPT Quốc gia năm 2024. Tiếp tục rà soát, thống kê hệ thống cột điện, cột viễn thông thuộc phạm vi lòng đường cần di chuyển trên địa bàn 21/21 xã, thị trấn. Tiếp tục thực hiện kế hoạch năm an toàn giao thông, kế hoạch duy tu đường tỉnh, đường huyện và kế hoạch hoạt động khoa học công nghệ năm 2023.

3.1.2.4. Lĩnh vực Tài chính - Kế hoạch, Ngân hàng, Thống kê

Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tháng 7 ước đạt 26,2 tỷ đồng; lũy kế 7 tháng ước đạt 79,4 tỷ đồng, đạt 19% dự toán và bằng 31% so với cùng kỳ, trong đó thu cân đối trừ tiền sử dụng đất 45,6 tỷ đồng, đạt 61% dự toán và bằng 86% so với cùng kỳ. Thu quỹ phòng, chống thiên tai đến ngày 31/7 được 445,55 triệu đồng, đạt 61,4% kế hoạch.

Đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội 6 tháng đầu năm, triển khai nhiệm vụ công tác trọng tâm 6 tháng cuối năm 2023.

Hướng dẫn quyết toán các dự án đã hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng; các cơ quan, đơn vị thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2023; đảm bảo kinh phí phục vụ nhiệm vụ chính trị địa phương, an sinh xã hội.

Tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện các dự án đầu tư, nhất là các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài NSNN có sử dụng đất. Thường xuyên kiểm tra giám sát việc quản lý, sử dụng đất, quy hoạch, đô thị, xây dựng; giám sát chủ đầu tư triển khai thực hiện các dự án; thực hiện các kết luận thanh tra, kiểm tra và chỉ đạo sau thanh tra, kiểm tra.

Các ngân hàng và tổ chức tín dụng hoạt động ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân vay vốn, đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh, giải quyết việc làm, nâng cao đời sống nhân dân, xây dựng nông thôn mới và hạn chế tín dụng đen.

Tổ chức thực hiện các cuộc điều tra thống kê đảm bảo theo kế hoạch. Chỉ đạo điều tra đơn vị sự nghiệp và tổ chức vô vị lợi phục vụ biên soạn số liệu tổng sản phẩm trong nước (GDP), tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP).

3.1.2.5. Lĩnh vực Văn hoá - xã hội

Tuyên truyền kỷ niệm 76 năm Ngày Thương binh- Liệt sĩ (27/7/1947 - 27/7/2023). Kiểm tra việc triển khai thực hiện quy ước nếp sống văn hoá, công tác quản lý và phát huy giá trị di tích lịch sử tại một số xã, thị trấn. Triển khai lắp đặt đài truyền thanh thông minh tại xã Trục Tuấn theo Kế hoạch số 87/KH-UBND ngày 8/11/2022 của UBND huyện về Phát triển Thông tin cơ sở huyện Trục Ninh giai đoạn 2022-2025, tầm nhìn đến năm 2030. Tiếp tục hướng dẫn các thị trấn thực hiện các tiêu chí chuẩn đô thị văn minh theo Quyết định số 04/2022/QĐ-TTg ngày 18/02/2022 của Thủ tướng chính phủ.

Chỉ đạo, kiểm tra các trường THPT tổ chức kỳ thi THPT Quốc gia năm 2022, đảm bảo theo quy định; kết quả: Tỷ lệ học sinh đỗ tốt nghiệp THPT năm học 2022-2023 đạt 99,93% (1.517 học sinh đỗ/1.518 học sinh dự thi). Hướng dẫn các trường THCS căn cứ vào kết quả thi tuyển sinh vào lớp 10 THPT năm học 2023- 2024, tiến hành phân tích, đánh giá chất lượng thi vào 10 THPT giữa các nhà trường; tỷ lệ học sinh thi đỗ vào lớp 10 các trường THPT năm học 2023-2024 đạt 82,79% (1837 học sinh đỗ/2219 học sinh dự thi). Chỉ đạo các trường tăng cường kiểm tra công tác đảm bảo an ninh, an toàn trường học trong dịp hè; phối hợp chặt chẽ với gia đình, địa phương quản lý, giáo dục học sinh tại gia đình, địa phương trong thời gian nghỉ hè; kiểm tra, rà soát cơ sở vật chất, tu sửa, nâng cấp, xây dựng các hạng mục công trình chuẩn bị năm học 2024-2025. Đẩy

mạnh công tác xây dựng trường học đạt chuẩn quốc gia, trường học xanh - sạch - đẹp - an toàn.

Thực hiện tốt công tác chăm sóc sức khỏe, khám chữa bệnh cho nhân dân. Kế hoạch hành động dân số, giai đoạn 2020-2025; thực hiện chiến lược dân số Việt Nam đến năm 2030. Xây dựng, triển khai Kế hoạch kiểm tra các cơ sở hành nghề y, dược tư nhân và mỹ phẩm năm 2023. Tăng cường phòng, chống dịch bệnh do muỗi truyền vì hiện tượng El Nino. Tuyên truyền, vận động nhân dân tham gia BHYT toàn dân; tỷ lệ bao phủ bảo hiểm y tế đến ngày 31/7 ước đạt 88%.

Hướng dẫn tổ chức các hoạt động kỷ niệm 76 năm Ngày Thương binh- liệt sĩ (27/7/1947-27/7/2023); thăm, tặng quà các đối tượng chính sách xã hội, gia đình người có công nhân, tổng trị giá 4,598 tỷ đồng. Chi trả 14,9 tỷ đồng tiền trợ cấp thường xuyên tháng 7 và trợ cấp 1 lần cho người có công và đối tượng bảo trợ xã hội đảm bảo đúng quy định. Xây dựng, triển khai Kế hoạch triển khai thực hiện Chương trình hành động số 31-CTr/TU ngày 03/3/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về thực hiện Chỉ thị số 20-CT/TW ngày 12/12/2022 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác đưa người lao động Việt Nam đi làm việc ở nước ngoài trong tình hình mới trên địa bàn huyện Trục Ninh; Kế hoạch điều tra, khảo sát nhu cầu đào tạo trình độ sơ cấp và đào tạo dưới 3 tháng cho lao động nông thôn năm 2024. Vận động ủng hộ “Quỹ Nhân đạo” (15/5-30/6) được 179 triệu đồng, Quỹ bảo trợ trẻ em của huyện năm 2023 (01/5-30/6) được 87 triệu đồng, Quỹ Đền ơn đáp nghĩa năm 2023 (15/6-31/7) được 220 triệu đồng.

3.1.2.6. Lĩnh vực Quốc phòng, An ninh, Nội chính

Duy trì nghiêm chế độ thường trực, đảm bảo sẵn sàng chiến đấu. Tiếp tục thực hiện Kế hoạch huấn luyện năm 2023; Kế hoạch bồi dưỡng kiến thức quốc phòng và an ninh cho đối tượng 4 năm 2023 (Mở 02 lớp, 313 học viên là giáo viên chủ nhiệm các trường THCS trên địa bàn huyện) .

Thực hiện kế hoạch chuyên đề và tăng cường tuần tra đảm bảo ANCT, TTATXH trên địa bàn. Tiếp tục thực hiện Đề án “Phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022 -2025, tầm nhìn đến năm 2030”. Xây dựng, triển khai Kế hoạch tổ chức Hội thao kỹ thuật nghiệp vụ chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ đối với "Tổ liên gia an toàn PCCC" huyện Trục Ninh năm 2023, gắn với sơ kết 02 năm thực hiện chuyên đề kiểm tra PCCC đối với khu dân cư, hộ gia đình, nhà để ở kết hợp sản xuất kinh doanh, xây dựng mô hình "Tổ liên gia an toàn PCCC", "Điểm chữa cháy công cộng"; Kế hoạch tăng cường công tác phòng ngừa,

đấu tranh, ngăn chặn hoạt động vận chuyển trái phép vũ khí, vật liệu nổ, công cụ hỗ trợ, ma túy, hàng cấm qua đường hàng không

Hoàn thành cuộc thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý ngân sách (kết hợp với đầu tư XDCCB) năm 2023 tại UBND thị trấn Cổ Lễ. Triển khai cuộc thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý ngân sách (kết hợp với đầu tư XDCCB) năm 2023 tại UBND thị trấn Ninh Cường. Tiếp dân thường kỳ: Đã tiếp 06 lượt công dân; phản ánh kiến nghị 06 nội dung chủ yếu liên quan đến đất đai. Tiếp tục chỉ đạo rà soát, xem xét, giải quyết đơn thư, khiếu nại thuộc thẩm quyền.

Tiếp tục tuyên truyền các văn bản luật được Quốc hội ban hành năm 2023 và năm 2024. Chỉ đạo triển khai việc cấp bản điện tử Giấy khai sinh, Trích lục khai tử thực hiện liên thông thủ tục hành chính.

3.1.2.7. Lĩnh vực Nội vụ

Chấn chỉnh việc thực hiện văn hóa công vụ, kỷ luật kỷ cương hành chính tại các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp công lập trên địa bàn huyện. Tiếp tục thực hiện Kế hoạch CCHC năm 2023; kết quả tiếp nhận và giải quyết TTHC đến ngày 24/5/2023: Đã tiếp nhận 347 hồ sơ thuộc 07 lĩnh vực, đã giải quyết 254 hồ sơ, đang trong thời gian giải quyết 93 hồ sơ, không có hồ sơ quá hạn; 53 hồ sơ thuộc 04 lĩnh vực được thanh toán phí, lệ phí trực tuyến, tổng số tiền 9,9 triệu đồng; số hóa được 155 hồ sơ thuộc 07 lĩnh vực. Triển khai công tác đánh giá, đề xuất điều chỉnh Bộ chỉ số CCHC cấp huyện.

Thực hiện quy trình điều động cán bộ quản lý trường học đã giữ chức vụ 02 nhiệm kỳ tại một đơn vị và điều động dôi dư theo chỉ đạo của Thường trực Huyện uỷ. Xếp mức phụ cấp hằng tháng cho 50 người hoạt động không chuyên trách, Công an viên, cán bộ Đảng, đoàn thể. Quyết định công nhận hết thời gian tập sự và bổ nhiệm CDNN đối với 02 giáo viên mầm non hết thời gian tập sự; bổ nhiệm CDNN và xếp lương đối với 02 viên chức kế toán; bổ nhiệm CDNN và xếp lương đối với 57 giáo viên mầm non, tiểu học, THCS; nâng bậc lương thường xuyên đối với 245 viên chức, 11 viên chức hưởng phụ cấp thâm niên vượt khung, 1046 viên chức hưởng phụ cấp thâm niên nhà giáo kỳ 6 tháng đầu năm 2023; chuyển công tác đối với 02 viên chức, tiếp nhận 03 viên chức về công tác tại đơn vị sự nghiệp giáo dục và đào tạo.

Xây dựng, triển khai Kế hoạch tuyển dụng giáo viên mầm non, giáo viên tiểu học năm 2023. Đánh giá, xếp loại các đơn vị sự nghiệp giáo dục và đào tạo năm học 2022-2023; đánh giá, xếp loại viên chức quản lý trong các đơn vị sự nghiệp giáo dục và đào tạo. Triển khai rà soát, bổ sung quy hoạch cán bộ quản lý các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở giai đoạn 2020-2025; quy hoạch cán bộ quản lý giai đoạn 2025-2030.

Phối hợp tổ chức kỳ họp thường lệ giữa năm 2023 (Kỳ họp thứ 9) HĐND huyện khoá XVIII, nhiệm kỳ 2021-2026.

Hướng dẫn, đôn đốc các tổ chức tôn giáo hoạt động theo quy định của pháp luật.

(Nguồn: Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội; nhiệm vụ, chương trình công tác trọng tâm tháng 8 năm 2023 của huyện Trục Ninh ngày 31/7/2023)

3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

3.2.1. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Trục Ninh

3.2.1.1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.

Nhằm cụ thể hóa các quy định về công tác quản lý đất đai của Chính phủ cũng như của tỉnh Nam Định, huyện Trục Ninh đã ban hành một số quyết định, văn bản hướng dẫn, chỉ đạo về chuyên môn triển khai đến các xã, thị trấn và các đơn vị quản lý sử dụng đất trên địa bàn huyện cũng như các văn bản được ban hành phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, làm cơ sở để quản lý và chỉ đạo thực hiện công tác quản lý đất đai ngày càng tốt hơn.

3.2.1.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.

Các xã, thị trấn trong huyện thực hiện Chỉ thị 364/CT-HĐBT ngày 06/11/1991 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về việc hoạch định địa giới hành chính ở cả 3 cấp tỉnh, huyện, xã. Đến nay đã hoàn thành việc phân định ranh giới hành chính giữa các xã, thị trấn trong huyện và với các huyện trong tỉnh.

3.2.1.3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.

- Đo đạc bản đồ: Từ năm 1985 tổng cục địa chính đã đầu tư xây dựng lưới tọa độ địa chính và thành lập Bản đồ địa chính có tọa độ.

- Đến nay toàn huyện có 21/21 xã, thị trấn đã được đo vẽ lập bản đồ địa chính làm cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2.1.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Công tác lập quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 cấp huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồng thời hàng năm huyện Trục Ninh đều lập kế hoạch sử dụng (từ năm 2021 đến nay) trình HĐND tỉnh thông qua và được chủ tịch UBND tỉnh

phê duyệt. Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 đã được phê duyệt, tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với các cụm công nghiệp, đô thị mới được quan tâm.

3.2.1.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Toàn bộ diện tích tự nhiên của huyện đã được giao cho các đối tượng sử dụng, cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng 10.162,20ha,

Tổ chức kinh tế sử dụng 252,87ha

Cơ quan đơn vị của nhà nước sử dụng 849,01ha

Tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng 80,42ha

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng 23,06ha

Cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo sử dụng 129,61ha

Uy ban nhân dân cấp xã: 1707,95ha

Cộng đồng dân cư và tổ chức khác sử dụng 1190,28ha

3.2.1.6. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở

Việc đăng ký quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Nhìn chung, khối lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các loại đất trên địa bàn huyện Trục Ninh là khá lớn. Cụ thể:

- Đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân: UBND huyện Trục Ninh đã chỉ đạo các xã, thị trấn tiến hành việc dồn điền đổi thửa, cơ bản hoàn thành việc cấp GCNQSD đất sau dồn điền đổi thửa cho các hộ.

- Đối với đất dân cư của hộ gia đình cá nhân: Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu dân cư nông thôn UBND huyện đã chỉ đạo các xã, thị trấn tập trung cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu dân cư đến nay đã cấp được 92,70% số hộ.

3.2.1.7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai

Được sự chỉ đạo, hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định công tác thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn huyện được triển khai khá tốt và đồng bộ. Chất lượng của công tác thống kê, kiểm kê đất đai từng

bước được nâng cao, đất đai của huyện được thống kê hàng năm theo quy định của ngành. Huyện đã thực hiện tốt công tác kiểm kê định kỳ 5 năm theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Nhìn chung chất lượng công tác kiểm kê, thống kê về đất đai đã được nâng cao dần, tình trạng về bản đồ, số liệu thiếu hoặc không khớp giữa các năm, các đợt kiểm kê, thống kê đất đai từng bước được hạn chế.

3.2.1.8. Tình hình quản lý tài chính về đất đai

Trong những năm qua huyện Trục Ninh đã thực hiện tốt công tác quản lý tài chính về đất đai trong việc giao đất, cho thuê quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện.

3.2.1.9. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Công tác quản lý đất đai của các cấp chính quyền trong huyện trước đây chưa được chặt chẽ, vai trò quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất chưa được quan tâm đúng mức. Đây là nguyên nhân dẫn đến kết quả thực hiện một số nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai không cao, trong đó có công tác lập quy hoạch sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công tác thi hành các quy định pháp luật về đất đai đã được quan tâm, ngày càng nề nếp và đi vào ổn định. Tuy nhiên vẫn còn nhiều hạn chế đã ảnh hưởng không nhỏ đến vai trò và hiệu quả của công tác quản lý giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

3.2.1.10. Thanh tra kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Ủy ban nhân dân huyện đã tổ chức các đợt thanh tra theo các Chỉ thị 77/TTg và 247/TTg của Thủ tướng Chính phủ, thanh tra việc giao đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cơ sở, thanh tra sử dụng đất của các doanh nghiệp, thanh tra quản lý Nhà nước về đất đai đối với cấp xã...

Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành và xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai không chỉ giúp phát hiện và giải quyết các vi phạm pháp luật về đất đai mà qua đó còn là dịp để tuyên truyền, nâng cao nhận thức của người dân về luật đất đai, giúp các nhà làm luật hiểu sâu sắc hơn sự phức tạp của mối quan hệ đất đai, từ đó có chính sách điều chỉnh cho phù hợp với thực tiễn quản lý nguồn tài nguyên quý giá này.

3.2.1.11. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai

Tình hình giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo vi phạm trong việc quản lý, được thực hiện thường xuyên. Trong những năm gần đây với phương châm hoà giải ngay từ thôn xóm, cấp xã với sự hướng dẫn của cán bộ chuyên môn. Trường hợp nào không hoà giải được tại xã thì trình cấp trên giải quyết dứt điểm. Vì vậy, tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai trong những năm qua trên địa bàn huyện có chiều hướng thuyên giảm.

3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất

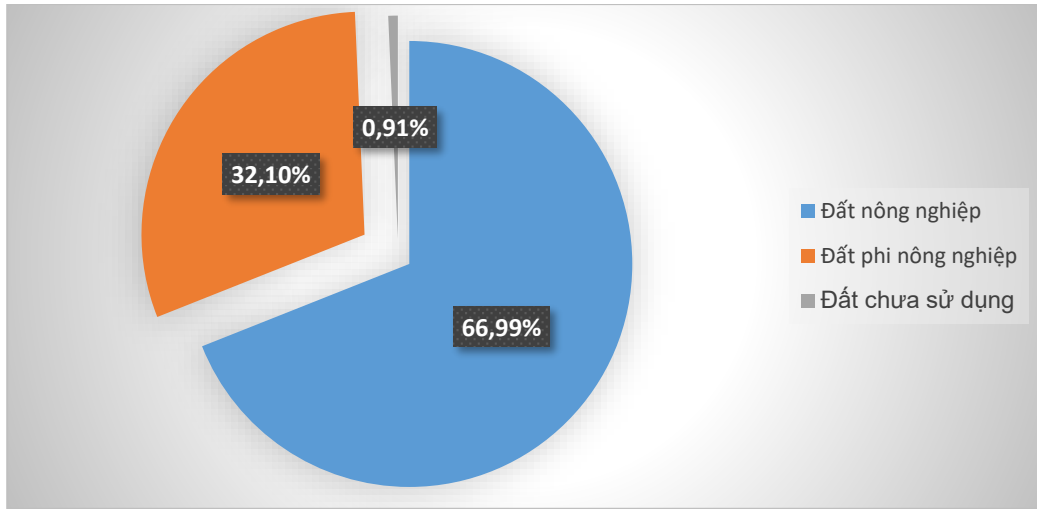
Theo số liệu thống kê đất đai đến ngày 31/12/2023 huyện Trục Ninh có tổng diện tích tự nhiên là 14.395,4 ha. Cụ thể hiện trạng sử dụng đất được thể hiện tại bảng 3.1

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Trục Ninh năm 2023

Thứ tự	LOẠI ĐẤT	Mã	Tổng diện tích các loại đất trong đơn vị hành chính	Cơ cấu diện tích loại đất so với tổng diện tích trong đơn vị hành chính
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)		14,395.40	100.00
1	Đất nông nghiệp	NNP	9,643.85	66.99
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	8,435.98	58.60
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	7,639.47	53.07
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	7,340.17	50.99
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	299.30	2.08
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	796.51	5.53
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP		
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX		
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH		
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD		
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	1,138.38	7.91
1.4	Đất làm muối	LMU		
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH	69.49	0.48
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	4,620.53	32.10
2.1	Đất ở	OCT	1,147.49	7.97

2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	948.52	6.59
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	198.97	1.38
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	2,580.17	17.92
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	14.89	0.10
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	1.38	0.01
2.2.3	Đất an ninh	CAN	0.33	0.01
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	89.82	0.62
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	249.36	1.73
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	2,224.39	15.45
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	73.02	0.51
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	31.70	0.22
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, NTL, NHT	NTD	185.95	1.29
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	532.74	3.70
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	65.82	0.46
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	3.64	0.03
3	Đất chưa sử dụng	CSD	131.02	0.91
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	131.02	0.91
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS		
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS		
II	Đất có mặt nước ven biển (quan sát)	MVB		
1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT		
2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR		
3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK		

Huyện Trục Ninh có tổng diện tích đất tự nhiên là 14,395.40 ha, trong đó đất nông nghiệp là 9,643.85 ha chiếm 66.99 % so với tổng diện tích tự nhiên của Thị trấn, đất phi nông nghiệp là 4,620.53 ha, chiếm 32.10 %, đất chưa sử dụng là 131.02 ha chiếm 0.91% so với tổng diện tích đất tự nhiên toàn huyện.



Hình ảnh 2.1. Cơ cấu sử dụng đất huyện Trục Ninh năm 2023

3.2.3. Đánh giá chung về tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Trục Ninh

3.2.3.1. Những mặt đạt được

- Trong những năm qua, Huyện uỷ, HĐND, UBND huyện đã tập trung lãnh đạo, chỉ đạo các cấp, các ngành trên địa bàn triển khai thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai; các Nghị định, Thông tư hướng dẫn đến người dân, do vậy công tác quản lý và sử dụng đất đai được quản lý chặt chẽ có hiệu quả, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển cụm công nghiệp đã thu hút nhiều dự án của các tổ chức và cá nhân trong và ngoài tỉnh đầu tư vào huyện, giải quyết nhiều việc làm cho người lao động tại địa phương, góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh, quốc phòng.

- Các hoạt động về quản lý đất đai ngày càng theo đúng các quy định của pháp luật cụ thể công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất,...

- Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện kịp thời, giúp cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai được cụ thể hóa và hiệu quả. Công tác giao đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn được thực hiện trên cơ sở tuân thủ đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quan tâm, chỉ đạo sát sao. Rất nhiều dự án trọng điểm, có ý nghĩa lớn về chính trị, kinh tế - xã hội của Trung ương, Tỉnh và của huyện đã được thực hiện và đang dần hoàn thiện.

- Công tác tuyên truyền vận động nhân dân thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai thực hiện tốt.

- Việc khai thác sử dụng đất cho các mục đích trên địa bàn huyện trong những năm qua đã góp phần đem lại hiệu quả khá lớn về tất cả các mặt kinh tế, xã hội, môi trường. Về cơ bản, cơ cấu sử dụng đất của huyện đang chuyển dịch theo hướng ngày càng hợp lý, dần đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội theo hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa.

3.2.3.2. Tồn tại

- Công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gặp nhiều khó khăn, tiến độ thực hiện khó đảm bảo về mặt thời gian do một số nguyên nhân: Một số người dân chỉ mua bán bằng giấy viết tay mà không đăng ký kê khai cấp GCN; thừa kế đất đai thì không có di chúc hoặc có di chúc nhưng không chứng thực, ngoài ra tình trạng chuyển mục đích sử dụng đất trái phép để xây dựng nhà ở;...

- Đối với các thửa đất chưa được cấp GCN đất lần đầu thường có nguồn gốc không rõ ràng; đất đang tranh chấp hoặc một phần thửa bị lấn chiếm mà chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết, xử lý nên không đủ cơ sở pháp lý để xem xét cấp GCN.

- Quá trình thực hiện dồn điền đổi thửa đã làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai hoàn thiện hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất do phải mất thêm công đoạn chỉnh lý biến động đất đai sau đó mới làm thủ tục thu hồi đất.

- Diện tích đất phi nông nghiệp vẫn còn chiếm tỷ lệ thấp trong cơ cấu sử dụng đất, qua đó cho thấy hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội phát triển còn chậm so với nhu cầu phát triển của huyện trong quá trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa.

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm đều được phê duyệt chậm so với thời gian quy định, do đó dẫn việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch đã bị ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện.

3.3. Thực trạng hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

3.3.1. Cơ cấu tổ chức, cơ sở vật chất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh

a. Căn cứ pháp lý

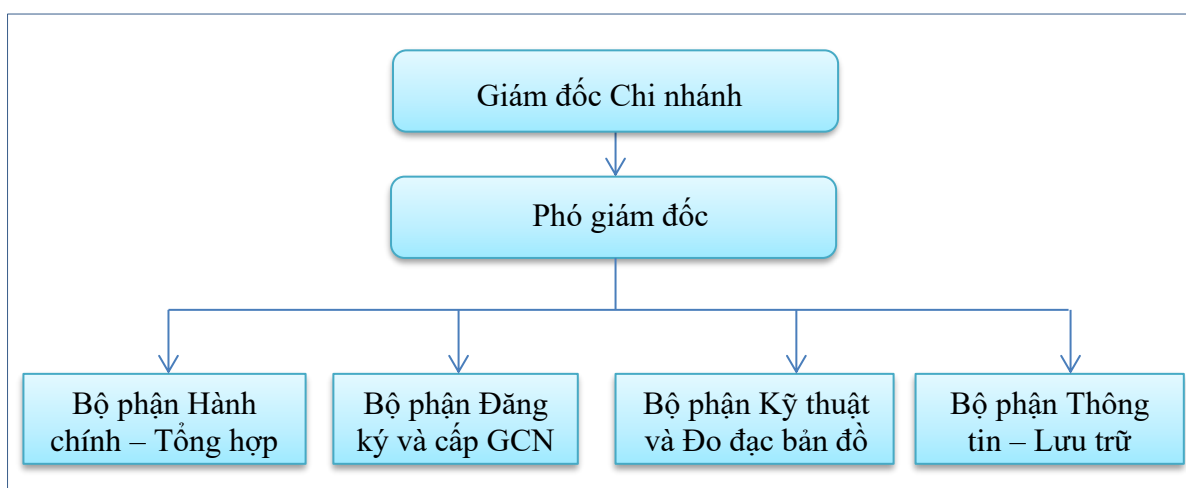
Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh được thành lập theo quyết định số 2835/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 về việc thành lập Chi nhánh VPĐKĐĐ thuộc VPĐKĐĐ, trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định là đơn vị hạch toán phụ thuộc của VPĐKĐĐ tỉnh Nam Định; chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp, toàn diện của VPĐKĐĐ tỉnh Nam Định. Cơ chế tài chính được thực hiện theo Nghị định 141/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ; thông

tư số 145/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ tài chính.

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện gồm 04 bộ phận đúng như quy định tại thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC (Bộ TN&MT, Bộ nội vụ, Bộ Tài chính, 2015)

b. Nguồn nhân lực

Tính đến ngày 31/12/2023 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh có 16 người gồm 01 Giám đốc, 01 Phó Giám đốc, 14 cán bộ, trong đó: Biên chế 05 người, trình độ từ đại học trở lên 04 người, trình độ khác 01 người; Hợp đồng 11 người đều có trình độ từ đại học trở lên.



Hình 3.2. Mô hình tổ chức Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

c. Về chức năng, nhiệm vụ

Ngoài những chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định tại Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015, VPĐKĐĐ tỉnh Nam Định có thêm một số chức năng, nhiệm vụ mới đáng chú ý như sau:

- Tại Chi nhánh VPĐK huyện Trục Ninh: Thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với các xã thực hiện Dự án xây dựng hệ thống HSĐC và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai trên địa bàn quản lý theo Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Nam Định về việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định trực thuộc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định.

d. Điều kiện vật chất cơ sở hạ tầng

Ngoài phòng làm việc, bàn ghế, tủ đựng hồ sơ, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh được trang bị 12 máy tính để bàn, 02 máy in A3, 03 máy in A4, 01 máy photo, 01 máy scan, 02 máy toàn đạc điện tử phục vụ cho công việc. Tuy nhiên, máy móc được trang bị cho chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh hiện nay đã cũ, tốc độ truy cập thấp, gây khó khăn khi cài đặt phần mềm tin học ứng dụng ảnh hưởng không nhỏ tới hiệu quả giải quyết công việc. Một số bàn ghế trang bị từ lâu, nay đã cũ, hỏng tuy nhiên vẫn tận dụng để sử dụng trong công việc. Hiện nay văn phòng đang sử dụng các phần mềm chuyên ngành do Sở TN&MT đầu tư và văn phòng tự đầu tư.

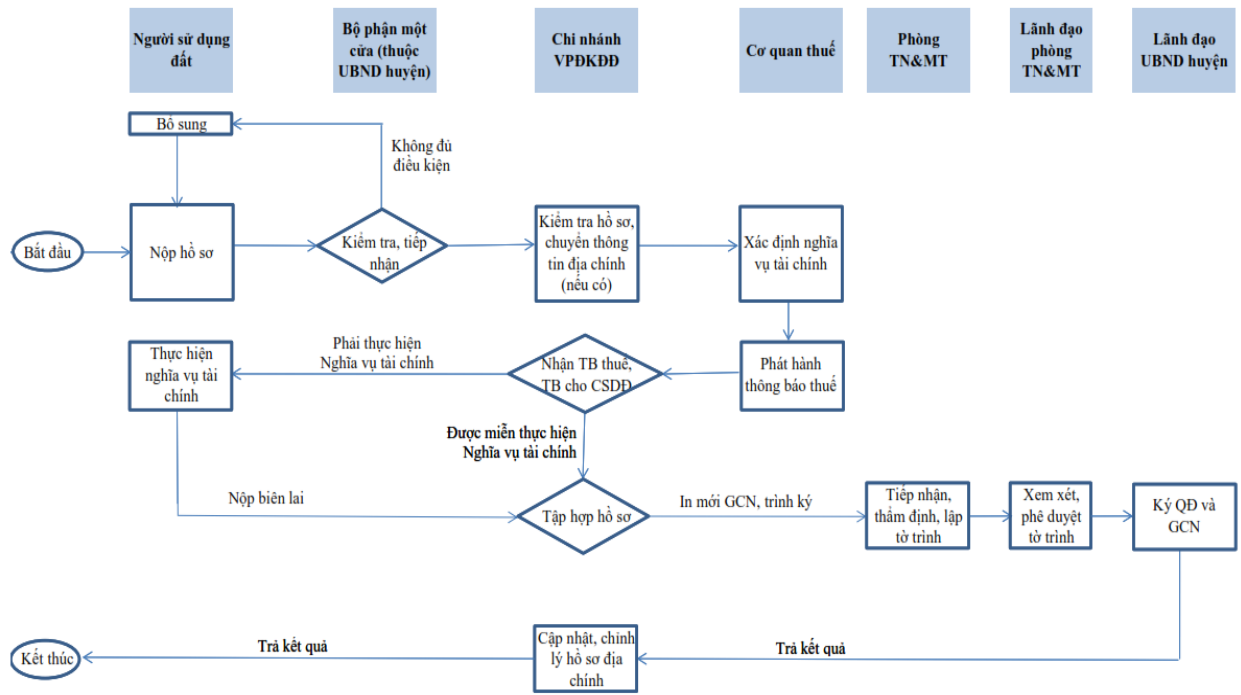
Bảng 3.2. Hiện trạng trang thiết bị của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh năm 2023

STT	Nội dung	Số lượng	Đơn vị tính	Chất lượng
1	Máy tính	12	Chiếc	Bình thường
3	Máy photo	01	Chiếc	xuống cấp
4	Máy scan	01	Chiếc	Tốt
5	Máy in	05	Chiếc	xuống cấp
6	Máy đọc mã vạch GCN	01	Chiếc	Tốt
7	Máy toàn đạc điện tử	02	Chiếc	Bình thường

(Nguồn: Chi nhánh VPĐK huyện Trục Ninh năm 2023)

e. Cơ chế hoạt động

Chi nhánh VPĐKĐĐ là đơn vị sự nghiệp có thu, tự bảo đảm kinh phí một phần, trong đó có thực hiện một số nội dung công việc liên quan đến thủ tục hành chính mang tính dịch vụ công trong các giao dịch có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất; Quy chế phối hợp trong hoạt động và thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của VPĐKĐĐ được thực hiện theo Quyết định số 2559/2015/QĐ-UBND ngày 05/12/2015 của UBND tỉnh Nam Định, cụ thể một số quy trình giải quyết hồ sơ trong lĩnh vực đăng ký như sau:



Hình 3.3. Quy trình đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu tại Chi nhánh VPĐKĐĐ

3.3.2. Một số kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh

3.3.3.1. Kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu trên địa bàn huyện Trục Ninh

a. Kết quả đăng ký, cấp GCN của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Trục Ninh

Công tác cấp GCN đối với đất ở tiếp tục được UBND huyện Trục Ninh quan tâm, ban hành các văn bản chỉ đạo thực hiện.

Bảng 3.3: Kết quả cấp GCN lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Trục Ninh giai đoạn 2021 – 2023

STT	Năm	Tổng số hồ sơ cần cấp	Tổng số hồ sơ được cấp (hồ sơ)		Tổng số hồ sơ chưa được cấp (hồ sơ)		Tổng số GCN được cấp (giấy)
		(hồ sơ)	Tổng số	Tỷ lệ (%)	Tổng số	Tỷ lệ (%)	
1	2021	367	355	96,73	12	3,27	355
2	2022	210	201	95,71	9	4,29	203
3	2023	313	302	96,49	11	3,51	305
Tổng		890	858	96.40	32	3,60	863

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu thu thập tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh)

Trong giai đoạn này trên địa bàn huyện có tổng 890 hồ sơ cần cấp GCN lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân. Trong đó, có 858 hồ sơ đã được cấp giấy chiếm 96,40% tổng số hồ sơ tương ứng với 863 GCN được cấp. Ngoài ra vẫn còn 32 hồ sơ chưa được cấp giấy chiếm 3,60% tổng số hồ sơ từ năm 2021 – 2023 do nhiều nguyên nhân khác nhau như: Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, đất có nguồn gốc lấn, chiếm, đất giao trái thẩm quyền không phù hợp, kê khai không đúng diện tích so với diện tích đo đạc thực tế...

* Nguyên nhân không được cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân và tổ chức giai đoạn 2021 – 2023

Bảng 3.4: Nguyên nhân không được cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2021 – 2023

STT	Nguyên nhân	Tổng số trường hợp
1	Hồ sơ đã có Quyết định cấp GCN nhưng chủ sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính	04
2	Thửa đất có nguồn gốc lấn, chiếm, đất giao trái thẩm quyền không phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất	14
3	Kê khai không đúng diện tích so với diện tích đo đạc thực tế	12
4	Đối với những trường hợp có nguồn gốc đất không vi phạm pháp luật về đất đai nhưng chủ sử dụng đất không sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp GCN	02
Tổng		32

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh)

Toàn huyện Trục Ninh giai đoạn 2021 – 2023 có 32 trường hợp chưa được cấp GCN lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân. Trong đó có 07 trường hợp chưa được cấp GCN do hồ sơ đã có Quyết định cấp GCN nhưng chủ sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính chiếm 21,88% tổng số trường hợp chưa được cấp. Nguyên nhân tiếp theo là do thửa đất có nguồn gốc lấn, chiếm, đất giao trái thẩm quyền không phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất có tới 15/32 trường hợp chưa được cấp GCN chiếm 46,88%. Có 8 trường hợp do kê khai không đúng diện tích so với diện tích đo đạc thực tế chiếm 25%. Còn lại 2 trường hợp vì không sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp GCN nên chưa được cấp GCN chiếm 6,25%.

3.3.3.2. Đánh giá kết quả thực hiện đăng ký biến động trên địa bàn huyện Trục Ninh giai đoạn 2021-2023

Các hình thức đăng ký biến động đất đai trên địa bàn huyện Trục Ninh giai đoạn 2021 – 2023 bao gồm: Nhận chuyển nhượng (NCN); Nhận thừa kế (NTK); Nhận tặng cho (NTC); Tách, hợp thửa đất; Thế chấp, xóa thế chấp (TC, XC); Chuyển mục đích sử dụng đất (CMĐ); Cấp đổi, cấp lại (CĐ, CL).

Bảng 3.5: Kết quả thực hiện đăng ký biến động đất đai trên địa bàn huyện Trục Ninh
Đơn vị tính: Số trường hợp

STT	Biến động	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Tổng
1	Chuyển mục đích sử dụng đất	25	67	92	184
2	Nhận thừa kế	380	583	573	1536
3	Nhận tặng cho	450	1123	1050	2623
4	Nhận chuyển nhượng	830	3830	2585	7245
5	Thế chấp, xóa thế chấp	439	1529	3140	5108
6	Cấp đổi, cấp lại	96	171	200	467
Tổng		2220	7303	7640	17163

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu thu thập tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh)

Chuyển mục đích sử dụng đất là loại hình có ít trường hợp nhất, chủ yếu chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp. Cả giai đoạn có 184 trường hợp thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất chiếm 1,07% tổng số biến động trong giai đoạn.

Nhận thừa kế: có 1536 trường hợp chiếm 8,95% tổng số đăng ký biến động, cao nhất là năm 2022 với 583 trường hợp, thấp nhất là năm 2021 với 380 trường hợp. Thừa kế chủ yếu là cha mẹ thừa kế đất ở có nhà ở cho con cái, ông bà thừa kế đất ở cho con cháu. Trên địa bàn huyện Trục Ninh giai đoạn từ 2021-2023, trường hợp nhận thừa kế ít hơn trường hợp nhận tặng cho và nhận chuyển nhượng.

Nhận tặng cho: cả giai đoạn có 2623 trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất chiếm 15,28% tổng số đăng ký biến động, năm 2021 có số trường hợp nhận tặng cho ít nhất với 450 trường hợp, cao nhất là năm 2022 với 1123 trường hợp. Tặng cho đất chủ yếu là cha mẹ tặng cho đất ở khi con cái lập gia đình và ra ở riêng.

Nhận chuyển nhượng: cả giai đoạn có 7245 trường hợp. Đây là loại hình có số trường hợp đăng ký biến động nhiều nhất chiếm 42,21% tổng số biến động trong giai đoạn. Trong đó cao nhất là năm 2022 với 3830 trường hợp đăng ký, thấp nhất là năm 2021 với 830 trường hợp. Chuyển nhượng chủ yếu qua mua bán đất ở có nhà ở.

Thế chấp, xóa thế chấp (giao dịch đảm bảo): cả giai đoạn có 5108 trường hợp. Đây là loại hình có số trường hợp đăng ký biến động xếp thứ 2 sau biến động nhận chuyển nhượng chiếm 29,76% tổng số biến động. Năm 2023 có số trường hợp đăng ký cao nhất với 3140 trường hợp, thấp nhất là năm 2021 với 439 trường hợp.

Cấp đổi, cấp lại: có 467 trường hợp trong cả giai đoạn chiếm 2,72% tổng số đăng ký biến động. Năm có số trường hợp cấp đổi, cấp lại cao nhất là năm 2023 với 200

trường hợp, thấp nhất là năm 2021 với 96 trường hợp. Cấp đổi, cấp lại chủ yếu do GCN đã cũ, rách nát.

3.3.3.3. Kết quả thực hiện công tác Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính.

Hồ sơ địa chính được lập theo đơn vị hành chính xã, theo đúng trình tự, thủ tục của Bộ TN&MT quy định, hồ sơ địa chính dạng số, trên giấy. Việc thực hiện đảm bảo tính thống nhất nội dung thông tin thừa đất với GCN.

Qua số liệu ở bảng 3.6 cho thấy hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Trục Ninh gồm: bản đồ địa chính, sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp giấy và sổ đăng ký biến động. Tất cả hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Trục Ninh đều có bản số và bản giấy. Số lượng hồ sơ địa chính dạng giấy được VPĐKĐĐ lưu trữ bảo quản tương đối đầy đủ qua các thời kỳ tuy nhiên một số xã còn bị thất lạc qua các thời kỳ chuyển giao cán bộ phụ trách. Đây là nguồn tài liệu tham khảo chính của Văn phòng khi làm thủ tục đăng ký đất đai cho các cá nhân, hộ gia đình.

Nhìn chung hồ sơ lưu trữ cơ bản đã đảm bảo theo quy định. Công tác lưu trữ càng ngày được nâng cao. Đây là cơ sở quan trọng phục vụ công tác quản lý đất đai, khai thác thông tin nhất là phục vụ công tác đăng ký, chỉnh lý biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bảng 3.6. Tình hình lập và quản lý hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Trục Ninh

STT	Đơn vị	Sổ mục kê (quyển)	Sổ địa chính (quyển)	Sổ cấp giấy chứng nhận	Sổ đăng ký biến động	Sổ địa chính điện tử, bản đồ địa chính điện tử
1	TT Cổ Lễ	1	12	1	1	1
2	TT Cát Thành	1	15	2	1	1
3	TT Ninh Cường	1	12	2	1	1
4	Trung Đông	1	0	1	1	1
5	Trục Chính	1	9	1	1	1
6	Phương Định	1	11	1	1	1
7	Liên Hải	1	17	1	1	1

STT	Đơn vị	Số mục kê (quyển)	Số địa chính (quyển)	Số cấp giấy chứng nhận	Số đăng ký biến động	Số địa chính điện tử, bản đồ địa chính điện tử
8	Việt Hùng	1	16	1	1	1
9	Trực Tuấn	1	0	1	1	1
10	Trực Đạo	1	14	1	1	1
11	Trực Thanh	1	11	1	1	1
12	Trực Nội	1	9	1	1	1
13	Trực Hưng	1	0	1	1	1
14	Trực Mỹ	1	14	1	1	1
15	Trực Khang	1	12	1	1	1
16	Trực Thuận	1	13	1	1	1
17	Trực Hùng	1	15	2	1	1
18	Trực Cường	1	13	1	1	1
19	Trực Thái	1	16	1	1	1
20	Trực Đại	1	12	1	1	1
21	Trực Thắng	1	16	1	1	1
Tổng	21	21	237	24	21	21

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trực Ninh)

3.3.3.4. Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.

Theo quy định của pháp luật, hiện nay Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định là tổ chức xây dựng, chỉnh lý, quản lý và vận hành cơ sở dữ liệu địa chính giúp cho công tác quản lý nhà nước về đất đai; là mô hình tổ chức duy nhất thực hiện các thủ tục liên quan đến cấp GCN, đây là chứng thư pháp lý đảm bảo cho người sử dụng đất an tâm đầu tư trên thửa đất của mình, Mặt khác, chỉ có VPĐK mới được quyền

chỉnh lý, cập nhật, quản lý, lưu trữ HSDC gốc dưới dạng giấy hoặc dạng số và cung cấp thông tin HSDC cho các chủ thể sử dụng đất có nhu cầu.

Bên cạnh đó Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định đã phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trục Ninh, UBND các phường, xã xây dựng quy trình cập nhật chỉnh lý bản đồ địa chính khi nhà nước thực hiện công tác thu hồi đất để thực hiện dự án, giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố.

Để phục vụ cho Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được nhanh chóng thuận tiện, chi nhánh đã ứng dụng phần mềm chuyên ngành (Mapinfo, MicroStation, Vilis, TK 05,,,) 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thống kê, kiểm kê đất đai, góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả công việc, rút ngắn được thời gian.

Bảng 3.7: Tình hình ứng dụng Công nghệ thông tin tại Chi nhánh huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định giai đoạn 2021 – 2023

TT	Tên phần mềm	Nguồn gốc	Mục đích sử dụng	Hiệu quả
1	Microstation	Tự cài đặt	- Biên tập bản đồ, kết nối cơ sở dữ liệu - Quản lý, chỉnh lý BĐĐC khu vực đất của tổ chức - Viết, vẽ Giấy chứng nhận QSDĐ	Đa số cán bộ sử dụng thành thạo phần mềm Microstation để kiểm tra hồ sơ, bản đồ địa chính số
2	Autocad		- Biên tập Bản đồ, kẻ vẽ giấy chứng nhận QSDĐ	Cán bộ bộ phận nghiệp vụ sử dụng tốt để biên tập BĐ và quản lý BĐ địa chính
3	Mapinfo		- Biên tập BĐ chuyên đề, BĐ hành chính - Quản lý, chỉnh lý BĐ 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

TT	Tên phần mềm	Nguồn gốc	Mục đích sử dụng	Hiệu quả
4	Famis	Tự cài đặt	- Quản lý BĐ địa chính, trích thửa đất phục vụ công tác GPMB. - Biên tập bản đồ, kết nối cơ sở dữ liệu.	Thường sử dụng
5	Phần mềm Hệ thống thông tin đất đai VILIS	Tổng cục QLDD	Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; in giấy chứng nhận QSDĐ	Tất cả cán bộ nghiệp vụ sử dụng tốt, thành thạo
6	Phần mềm TK 05	Được cấp	Thực hiện thống kê đất đai	Tốt
7	MS Word	Tự cài đặt	Soạn thảo, công tác văn phòng	Tốt
8	MS Excel	Tự cài đặt	Tính toán, thống kê, lưu trữ số liệu	Tốt

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định, 2023)

Tuy nhiên việc khai thác, sử dụng, ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho công tác cung cấp thông tin còn 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.

3.3.3.5. Kết quả thực hiện các nhiệm vụ khác

Thực hiện theo Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn luân chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định đã thực hiện tốt và đúng quy định công tác cung cấp số liệu địa chính cho Chi cục thuế huyện để xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất nộp hồ sơ cấp GCN mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Công tác tổng hợp, theo dõi giải quyết đơn thư được thực hiện thường xuyên, trả lời công dân đúng thời hạn quy định; phối hợp với các cán bộ phòng Tài Nguyên và Môi Trường để giải quyết tranh chấp, đề xuất trả lời các đơn thư khiếu nại tố cáo của các đối tượng trên địa bàn thành phố thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

3.4. Đánh giá của người sử dụng đất và cán bộ về hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

3.4.1. Đánh giá của người sử dụng đất về hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

3.4.1.1. Mức độ công khai thủ tục hành chính

VPĐKĐĐ là cơ quan cung cấp dịch vụ công về lĩnh vực đất đai. Do vậy ý kiến đánh giá của người sử dụng đất về hoạt động của VPĐKĐĐ là vô cùng quan trọng. Tiến hành điều tra 90 người sử dụng đất đã từng đến làm việc tại chi nhánh VPĐKĐĐ ít nhất 1 lần trong giai đoạn 2021 - 2023. Kết quả trình bày trong Bảng 3.8

Bảng 3.8: Kết quả đánh giá mức độ công khai thủ tục hành chính tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
Thị Trấn Cổ Lễ	6	20,00	13	43,33	11	36,67	0	0,00	0	0,00	3,83
Thị Trấn Ninh Cường	3	10,00	10	33,33	13	43,33	3	10,00	1	3,33	3,37
Xã Trục Hùng	0	0,00	3	10,00	21	70,00	4	13,33	2	6,67	2,83
Tổng cộng	9	10,00	26	28,89	45	50,00	7	7,78	3	3,33	3,34

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2024)

Theo đánh giá của người sử dụng đất, việc công khai TTHC của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh ở mức trung bình với 3,34 điểm, cho thấy chính sách pháp luật Nhà nước đã được đưa vào thực tế, tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân tìm hiểu, thực hiện trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Kết quả trên cho thấy mô hình chi nhánh VPĐKĐĐ đang dần hướng tới đơn giản hóa, công khai, minh bạch TTHC nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đẩy nhanh tiến độ triển khai hoà cùng công tác cải cách TTHC của huyện.

3.4.1.2. Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính

Việc đánh giá thời gian thực hiện các thủ tục nhanh hay chậm theo tiêu chí của người sử dụng đất cụ thể: nhanh được xác định là nhanh hơn so với thời gian quy định; bình thường là thời gian đảm bảo theo quy định của cơ quan Nhà nước; chậm được xác định là chậm hơn so với thời gian quy định. Hiện nay, UBND tỉnh Nam Định ban hành Quyết định 744/QĐ-UBND ngày 29/6/2016 trong đó quy định chi tiết thời gian giải quyết thủ tục hành chính về cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh, đa số đều giảm so với quy định của Nhà nước.

Việc thực hiện thủ tục hành chính trong quan hệ giao dịch về đất đai theo quy trình đã được 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 Chi nhánh VPĐKĐĐ. 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 khi đầy đủ hồ sơ sẽ nhận phiếu hẹn và trả kết quả, phần còn lại do cơ quan chuyên môn thực hiện. Do vậy, áp lực cho cán bộ làm việc rất lớn do hồ sơ gửi đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai rất nhiều và có xu thế tăng lên theo từng năm. Kết quả điều tra tiến độ giải quyết hồ sơ của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh thể hiện tại bảng 3.9.

Bảng 3.9: Kết quả đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
Thị Trấn Cổ Lễ	5	16,67	11	36,67	13	43,33	1	0,00	0	0,00	3,67
Thị Trấn Ninh Cường	2	6,67	12	40,00	15	50,00	3	10,00	0	0,00	3,63
Xã Trục Hùng	0	0,00	4	13,33	20	66,67	4	13,33	0	0,00	2,80
Tổng cộng	7	7,78	27	30,00	48	53,33	8	8,89	0	0,00	3,37

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2024)

Qua bảng 3.9 cho thấy NSĐĐ đánh giá thời gian hoàn thành các thủ tục hồ sơ tại VPĐKĐĐ chỉ ở mức trung bình với 3,37 điểm do thiếu cán bộ, chất lượng cán bộ chưa cao, điều kiện trang thiết bị và cơ sở vật chất chưa đủ, hồ sơ pháp lý thừa đất nên có một số trường hợp chậm so với giấy hẹn. NSĐĐ thường mong đợi kết quả nên họ mong được nhận kết quả sớm hơn.

3.4.1.3. *Hài lòng của người dân đối với cán bộ công chức, viên chức*

Thái độ lịch sự, công bằng và nhiệt tình trong công tác và kỹ năng, năng lực chuyên môn, nghiệp vụ của cán bộ là chìa khóa để nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ. Tinh thần và thái độ làm việc được thể hiện ở việc đúng giờ; thái độ hòa nhã, tôn trọng và chu đáo, tận tình, có trách nhiệm; giao tiếp tốt; nhiệt tình; sẵn sàng chia sẻ; hợp tác và tiếp thu ý kiến; liêm chính; trong sạch. Năng lực phục vụ thể hiện sự am hiểu chuyên môn, giải quyết công việc chuyên nghiệp; hướng dẫn đầy đủ dễ hiểu; giải quyết thỏa đáng những thắc mắc của người dân và linh hoạt trong xử lý công việc. Đánh giá mức

độ hài lòng của người dân đối với cán bộ công chức, viên chức tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh thể hiện ở bảng 3.10.

Bảng 3.10: Kết quả đánh giá về thái độ của cán bộ công chức, viên chức

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
Thị Trấn Cổ Lễ	5	16,67	19	63,33	6	20,00	0	0,00	0	0,00	3,97
Thị Trấn Ninh Cường	2	6,67	14	46,67	13	43,33	1	3,33	0	0,00	3,57
Xã Trục Hùng	0	0,00	6	20,00	24	80,00	0	0,00	0	0,00	3,20
Tổng cộng	7	7,78	39	43,33	43	47,78	1	1,11	0	0,00	3,58

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2024)

Từ kết quả điều tra cho thấy người dân khá hài lòng với thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ với 3,58 điểm, cụ thể NSĐ đánh giá thái độ tiếp nhận hồ sơ cũng như hướng dẫn của cán bộ ở mức độ rất tốt và tốt đạt 51,11%, mức độ trung bình đạt 47,78% ; chỉ có 1,11% số NSĐ đánh giá ở mức độ kém. Điều đó phản ánh nỗ lực cải cách TTHC của chi nhánh VPĐKĐĐ. Như vậy, có thể thấy tuy Chi nhánh thiếu nhân lực nhưng khi tiếp dân cũng như hướng dẫn người dân lúc nào cũng nhiệt tình chu đáo, đó cũng là một điều khích lệ cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh.

Từ những thực tế cho thấy: Để mô hình Chi nhánh VPĐKĐĐ hoạt động có hiệu quả trước hết phải giải quyết tốt vấn đề về thẩm quyền và trách nhiệm đã được phân cấp. Đồng thời, cán bộ và công chức Nhà nước phải có trách nhiệm và trình độ chuyên môn, nghiệp vụ giỏi để đáp ứng nhu cầu nhiệm vụ theo hướng chuyên nghiệp và cải cách; thủ trưởng cơ quan cấp trên phải kiểm tra thường xuyên, kịp thời phát hiện những mặt mạnh, mặt yếu để sửa chữa và phát huy, có chế độ khen thưởng kỷ luật rõ ràng và minh bạch; tiếp thu các ý kiến đóng góp của công dân để uốn nắn, sửa chữa cho tốt hơn.

3.4.1.4. Phí và lệ phí phải nộp

Khi thực hiện các thủ tục khác nhau sẽ có mức thu phí và lệ phí khác nhau. Hiện nay VPĐK thực hiện thu phí, lệ phí các thủ tục hành chính theo quy định của UBND tỉnh, ngoài ra không thu bất kỳ khoản phí nào khác. Những trường hợp theo dịch vụ sẽ thu theo đơn giá sản phẩm của Nhà nước. Điều này được phản ánh rõ ràng qua kết quả

điều tra, khi được hỏi về các khoản phí, lệ phí phải đóng, ngoài những khoản phải đóng theo quy định thì đa số người dân đều trả lời họ không phải đóng thêm chi phí nào khác.

Bảng 3.11: Kết quả đánh giá các khoản phí và lệ phí

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
Thị trấn Cổ Lễ	12	40,00	18	60,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	4,40
Thị trấn Ninh Cường	10	33,33	17	56,67	3	10,00	0	0,00	0	0,00	4,23
Xã Trực Hùng	9	30,00	12	40,00	9	30,00	0	0,00	0	0,00	4,00
Tổng cộng	31	34,44	47	52,22	12	13,33	0	0,00	0	0,00	4,21

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2024)

Kết quả cho thấy NSDD đánh giá việc thu phí, lệ phí tại VPĐKĐĐ ở mức rất cao với 4,21 điểm. NSĐ ở cả 3 xã, thị trấn điều tra đều đánh giá mức độ rất tốt và tốt chiếm 86,67%, còn lại mức độ trung bình 13,33%, không có NSĐ đánh giá mức độ kém và rất kém. Điều đó cho thấy việc công khai, minh bạch chi tiết các khoản thu và cấp hóa đơn thu đúng quy định đã khiến người NSDD rất hài lòng và yên tâm.

3.4.1.5. Khả năng tiếp cận các dịch vụ

Khả năng tiếp cận dịch vụ bao gồm sự tìm hiểu thông tin về thủ tục hồ sơ trước khi thực hiện, nguồn tìm hiểu thông tin trước khi giải quyết hồ sơ. NSDD có tiếp cận dễ dàng thì mới thực hiện nhanh và chính xác được thủ tục. Số liệu điều tra cho thấy NSDD đánh giá khả năng tiếp cận các dịch vụ của VPĐKĐĐ ở mức cao với đánh giá chung là 3,46 điểm và có sự khác nhau giữa các xã với thị trấn. Cụ thể NSDD thị trấn Cổ Lễ và thị trấn Ninh Cường đánh giá ở mức rất tốt và tốt với 76,67% và 50%; mức trung bình 23,33% và 40%; không có đánh giá kém và rất kém trong khi NSDD xã Trực Hùng đánh giá ở mức rất tốt và tốt 26,67%, mức trung bình 53,33%, mức kém và rất kém 20%. Điều đó cho thấy sự khác nhau về mức độ tiếp cận của khu vực nông thôn so với khu vực đô thị. Do vậy rất cần phải nâng cao khả năng tiếp cận các dịch vụ đặc biệt đối với khu vực nông thôn.

Bảng 3.11: Kết quả đánh giá khả năng tiếp cận các dịch vụ của người sử dụng đất

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
Thị Trấn Cổ Lễ	5	16,67	18	60,00	7	23,33	0	0,00	0	0,00	3,93
Thị Trấn Ninh Cường	3	10,00	12	40,00	12	40,00	2	6,67	1	3,33	3,47
Xã Trục Hùng	0	0,00	8	26,67	16	53,33	3	10,00	3	10,00	2,97
Tổng cộng	8	8,89	38	42,22	35	38,89	5	5,56	4	4,44	3,46

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2024)

3.4.1.6. Trình tự, thủ tục thực hiện

TTHC là trình tự, cách thức thực hiện, hồ sơ và yêu cầu, điều kiện do cơ quan Nhà nước, người có thẩm quyền quy định để giải quyết một công việc cụ thể liên quan đến cá nhân, tổ chức. TTHC được quy định phải đảm bảo các nguyên tắc đơn giản, dễ hiểu và dễ thực hiện; phù hợp với mục tiêu quản lý hành chính nhà nước; bảo đảm quyền bình đẳng của các đối tượng thực hiện TTHC; tiết kiệm thời gian và chi phí của cá nhân, tổ chức và cơ quan hành chính nhà nước; đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất, đồng bộ, hiệu quả của các quy định về TTHC. Người dân hài lòng với các TTHC nếu đảm bảo được các nguyên tắc trên và không phải bổ sung hồ sơ nhiều lần. NSDD đánh giá tương đối cao với trung bình chung 3,89 điểm, cho thấy trình tự, thủ tục có liên quan đến các giao dịch đất đai tại chi nhánh VPĐKĐĐ đã được phổ biến, quán triệt rộng rãi đến tất cả các đơn vị, tất cả người SDD. Kết quả cụ thể được thể hiện tại bảng 3.12

Bảng 3.12. Kết quả đánh giá trình tự, thủ tục thực hiện

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
Thị Trấn Cổ Lễ	14	46,67	13	43,33	2	6,67	1	0,00	0	0,00	4,33
Thị Trấn Ninh Cường	10	33,33	12	40,00	6	20,00	2	6,67	0	0,00	4,00
Xã Trục Hùng	3	10,00	7	23,33	17	56,67	3	10,00	0	0,00	3,33
Tổng cộng	27	30,00	32	35,56	25	27,78	6	6,67	0	0,00	3,89

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2024)

3.4.1.7. Cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ

Cơ sở vật chất đáp ứng được nhu cầu tối thiểu của người dân thì mới tạo được sự thoải mái và hài lòng khi sử dụng dịch vụ. Cơ sở vật chất bao gồm: có đầy đủ tiện nghi (bàn ghế phục vụ cho tổ chức, công dân đến giải quyết hồ sơ liên

quan đến lĩnh vực đất đai, dịch vụ máy photo, bút viết, máy tính, điều hòa, nhà vệ sinh,...); khu vực thực hiện thủ tục rộng rãi, thoải mái; hệ thống mạng điện thoại, Internet đầy đủ; các thiết bị làm việc hiện đại... NSDD đánh giá cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ ở mức trung bình (đánh giá chung là 2,99 điểm). Cụ thể có 34,44% NSDD cho rằng cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ được đánh giá ở mức rất tốt và tốt còn lại 65,56% đánh giá mức trung bình, kém và rất kém. Điều đó cho thấy cần tăng cường đầu tư cơ sở hạ tầng, điều kiện làm việc cho chi nhánh VPĐKĐĐ.

Bảng 3.13. Kết quả đánh giá cơ sở vật chất

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
Thị Trấn Cổ Lễ	0	0,00	7	23,33	9	30,00	8	0,00	6	0,00	2,57
Thị Trấn Ninh Cường	0	0,00	8	26,67	13	43,33	4	13,33	5	16,67	2,80
Xã Trục Hùng	3	10,00	13	43,33	12	40,00	2	6,67	0	0,00	3,57
Tổng cộng	3	3,33	28	31,11	34	37,78	14	15,56	11	12,22	2,99

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2024)

3.4.1.8. Tiếp nhận và giải đáp phản ánh của người dân

Việc tiếp nhận phản ánh đánh giá thông qua việc bố trí hình thức tiếp nhận; xử lý tích cực và thông báo kịp thời kết quả xử lý các ý kiến đóng góp, phản ánh, kiến nghị của NSDD. Kết quả điều tra cho thấy tiếp cận phản ánh của người dân được đánh giá ở mức trung bình với 3,38 điểm và không có sự khác biệt giữa các khu vực điều tra. Theo NSDD, việc tiếp nhận phản ánh nhìn chung đã được cán bộ tiếp nhận. Tuy nhiên việc thông báo kết quả xử lý phản ánh thì chưa được quan tâm đầy đủ.

Bảng 3.14. Kết quả đánh giá tiếp nhận và giải đáp phản ánh của người dân

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	

Thị Trấn Cổ Lễ	5	16,67	9	30,00	12	40,00	4	0,00	0	0,00	3,50
Thị Trấn Ninh Cường	4	13,33	8	26,67	14	46,67	4	13,33	0	0,00	3,40
Xã Trực Hùng	3	10,00	8	26,67	13	43,33	5	16,67	1	3,33	3,23
Tổng cộng	12	13,33	25	27,78	39	43,33	13	14,44	1	1,11	3,38

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra, 2024)

3.4.2. Đánh giá của cán bộ về hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trực Ninh

Tổng hợp ý kiến đánh giá của cán bộ có liên quan đến hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Trực Ninh được thể hiện trong bảng 3.15.

Bảng 3.15: Kết quả đánh giá của cán bộ về hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trực Ninh

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
1. Công khai TTHC	3	10,00	15	50,00	10	33,33	2	6,67	0	0,00	3,63
2. Điều kiện làm việc	0	0,00	3	10,00	17	56,67	10	33,33	0	0,00	2,77
3. Sự phối hợp giữa các bộ phận	7	23,33	22	73,33	1	3,33	0	0,00	0	0,00	4,20
4. Hiểu biết pháp luật đất đai của người dân	1	3,33	6	20,00	18	60,00	6	20,00	0	0,00	3,17
5. Hệ thống hồ sơ địa chính	0	0,00	1	3,33	15	50,00	10	33,33	4	13,33	2,43
6. Bộ máy, nhân lực của Chi nhánh VPĐKĐĐ	0	0,00	11	36,67	16	53,33	3	10,00	0	0,00	3,27
7. Mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện	3	10,00	19	63,33	6	20,00	2	6,67	0	0,00	3,77
8. Phương tiện kỹ thuật	1	3,33	3	10,00	8	26,67	18	60,00	0	0,00	2,57

(Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra, 2024)

- Điều kiện làm việc: Kết quả điều tra cho thấy điều kiện làm việc của VPĐKĐĐ được đánh giá ở mức trung bình với 2,77 điểm. Có 10% ý kiến (3/30 cán bộ) đánh giá ở mức tốt. Có 17/30 ý kiến (chiếm 56,67%) đánh giá ở mức trung bình và 10 ý kiến đánh giá ở mức kém. Điều đó cho thấy cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ đã đáp ứng được yêu cầu thực hiện chức năng, nhiệm vụ nhưng cần đầu tư hơn nữa để giải quyết công việc hiệu quả hơn.

- Công khai thủ tục hành chính của Chi nhánh VPĐKĐĐ được đánh giá ở mức cao với 3,63 điểm, cụ thể 18/30 ý kiến (chiếm 60%) đánh giá ở mức rất tốt và tốt, 10/30

ý kiến (chiếm 33,33%) đánh giá ở mức trung bình, 2/30 ý kiến (chiếm 6,67%) đánh giá ở mức kém. Điều này cho thấy chính sách, chủ trương của Đảng và Nhà nước được phổ biến rộng rãi đến người dân, tạo thuận lợi trong quá trình tìm hiểu, thực hiện và giám sát hoạt động của cơ quan Nhà nước.

- Việc phối hợp của các cơ quan liên quan có liên quan đến VPĐKĐĐ được đánh giá ở mức rất cao với 4,20 điểm, cụ thể có 29/30 ý kiến (chiếm 96,66%) đánh giá ở mức rất tốt và tốt. Đây là kết quả của cải cách TTHC trên cả nước. Sự phối hợp thống nhất của các cơ quan, ban ngành góp phần giúp cho hoạt động của VPĐKĐĐ được tốt hơn.

- Hiểu biết pháp luật đất đai của người dân về đất đai: được đánh giá ở mức trung bình đạt 3,17 điểm. Điều này cho thấy địa phương đã triển khai công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật đến người dân tuy nhiên cần tích cực hơn nữa để nâng cao nhận thức và hiểu biết về pháp luật đất đai của người dân góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ.

- Hệ thống hồ sơ địa chính: chất lượng được đánh giá ở mức kém với 2,43 điểm. Do đó việc hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính là rất quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả việc thực hiện QSDĐ.

- Bộ máy, nhân lực của Chi nhánh VPĐKĐĐ: Ở mức độ tốt với 3,27 điểm, theo kết quả khảo sát, có 53,33% người đánh giá bộ máy, nhân lực phục vụ công việc ở mức “Trung bình”; có 36,67% người đánh giá mức “Tốt”; có 10% người đánh giá mức “Kém”. Điều này được giải thích là do khối lượng công việc nhiều, chỉ tiêu biên chế hạn hẹp, tại chi nhánh chỉ có 05 biên chế còn lại 11 cán bộ làm biệc theo chế độ hợp đồng, điều này ảnh hưởng đến động lực làm việc của người lao động, cũng không đảm bảo được sự ràng buộc pháp lý và trách nhiệm đối với người lao động đang làm việc tại chi nhánh

- Mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện: Được đánh giá ở mức cao với 3,77 điểm. Có 3/30 ý kiến (chiếm 10%) đánh giá ở mức rất đầy đủ; 19/30 ý kiến (chiếm 63,33%) đánh giá ở mức đầy đủ; 6/30 ý kiến (chiếm 20%) đánh giá ở mức độ trung bình; còn lại 2/30 ý kiến (chiếm 6,67%) đánh giá các văn bản hướng dẫn thực hiện còn thiếu

- Phương tiện kỹ thuật làm việc của VPĐKĐĐ được đánh giá ở mức thấp với 2,57 điểm. Kết quả điều tra cho thấy trang thiết bị kỹ thuật rất thiếu và cũ vì vậy khó đáp ứng yêu cầu công việc, nhất là trong bối cảnh của cuộc cách mạng 4.0.

3.4.3. Đánh giá chung về hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh

3.4.3.1. Thuận lợi

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh đã phối hợp tốt với các cơ quan, đơn vị, phòng chuyên môn khác trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ ĐKĐĐ, cấp GCN, đăng ký và quản lý biến động SĐĐ

Chi nhánh đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong công việc góp phần nâng cao chất lượng, rút ngắn thời gian giải quyết công việc.

Đội ngũ cán bộ tại chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh là nhân sự trẻ, năng động và có trách nhiệm trong công việc. Thái độ tiếp dân của các cán bộ, nhân viên VPĐKĐĐ được người dân đánh giá cao, thân thiện. Vì vậy việc hướng dẫn người dân về các thủ tục hành chính, nội dung hồ sơ đảm bảo nhan chóng, đầy đủ

3.4.3.2. Những tồn tại

Về nhân lực: Cán bộ chi nhánh VPĐKĐĐ còn thiếu nhiều, hiện hợp đồng làm việc chiếm 68,75% của tổng số 16 cán bộ. Vì vậy, việc cập nhật chính lý biến động chưa được thường xuyên. Khối lượng công việc quá tải, số lượng nhân lực còn thiếu trong khi yêu cầu phối hợp với các cơ quan chuyên môn thường xuyên, liên tục (như giải quyết tranh chấp đất đai; Đo đạc thẩm định tại chỗ; Tham gia nhiều tổ công tác về đo đạc xử lý các công trình xây dựng vi phạm, rà soát quy hoạch lại một số dự án,...; Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường; Ủy ban nhân dân các xã/phường xác định ranh giới đất, loại đất, quy chủ,...).

Về cơ sở vật chất: Hiện tại chi nhánh chưa có trụ sở riêng để làm việc, đang mượn trụ sở cũ của cơ quan thuế, phòng làm việc vừa nhỏ vừa thiếu. Đồng thời kho lưu trữ tài liệu chưa đảm bảo về diện tích khiến phải quản lý hồ sơ địa chính phân tán, dễ thất lạc, gây khó khăn khi cần tra cứu hồ sơ gốc để giải quyết TTHC và cung cấp thông tin đất đai cho công dân. Một số trang thiết bị kỹ thuật còn thiếu nhất là thiết bị công nghệ thông tin hiện đại để phục vụ việc xây dựng, vận hành CSDL

Về hồ sơ địa chính: Bản đồ địa chính đã nghiệm thu (21/21 xã, thị trấn) từ năm 2014, đến nay tỷ lệ sai khác so với thực tế rất lớn. Việc xác định chủ SĐĐ, ranh giới thửa đất, thiết bị đo đạc do ảnh hưởng của thời tiết, tổ chức đo đạc có mặt đầy đủ chủ SĐĐ liền kề là rất khó khăn. Đồng thời chưa hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Khả năng tiếp cận pháp luật về đất đai và các tiện ích phục vụ dịch vụ công về đất đai còn gặp nhiều hạn chế.

3.5. Giải pháp tăng cường hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

3.5.1. Căn cứ đề xuất giải pháp tăng cường hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

3.5.1.1. Căn cứ vào hệ thống pháp luật

Các văn bản pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai liên tục phải thay thế, bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung nhiều lần trong thời gian ngắn khi chưa kịp tổng kết, đánh giá đầy đủ thực tiễn trước khi ban hành dẫn đến tình trạng thiếu ổn định, tính khả thi thấp và là nguyên nhân gây ra so bì, khiếu kiện. Một số vấn đề được quy định trong nhiều văn bản đã gây khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện, một số quy định chưa phù hợp với thực tiễn và một số vấn đề phát sinh chưa được quy định cụ thể đã gây khó khăn trong việc quản lý và sử dụng đất đai. Công tác tự kiểm tra việc ban hành văn bản của địa phương chưa được thực hiện thường xuyên, còn tình trạng ban hành văn bản chưa kịp thời và không đảm bảo tính thống nhất trong quá trình triển khai. Một số nội dung chưa phù hợp với thực tiễn và một số vấn đề phát sinh trong thực tiễn thì chưa được quy định.

3.5.1.2. Dựa vào việc khắc phục các tồn tại trong hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ

- Công tác đăng ký biến động đất đai, chỉnh lý trên GCN chưa được thực hiện kịp thời, thường xuyên từ các xã, phường.

- Hiện nay do có quá nhiều văn bản pháp luật trong lĩnh vực đất đai cũng như những văn bản này luôn thay đổi.

Căn cứ từ những kết quả đạt được, những khó khăn, hạn chế, một số giải pháp nhằm góp phần nâng cao chất lượng hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh

3.5.2. Đề xuất một số giải pháp tăng cường hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

3.5.2.1. Hoàn thiện, ổn định cơ cấu tổ chức, nhân lực

Kết quả nghiên cứu cho thấy VPĐKĐĐ có nhu cầu về nguồn nhân lực có chuyên môn cao và có khả năng ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại trong công việc. Do vậy cần lập kế hoạch đào tạo cán bộ có chuyên môn nghiệp vụ cao để đảm bảo xử lý các công việc chuyên môn chính xác, nhanh chóng theo Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-

BTNMT- BNV-BTC và phối hợp giải quyết công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, giải quyết tranh chấp đất đai tại địa phương.

Nâng cao chất lượng cán bộ trong việc xử lý công việc, đặc biệt là việc linh hoạt và giải đáp các thắc mắc của người SDD. Nâng cao tinh thần, thái độ phục vụ người dân của cán bộ công chức.

Tăng cường đào tạo bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ và ứng dụng công nghệ thông tin trong xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cho cán bộ VPĐKĐĐ và cán bộ địa chính cấp xã, nhằm đáp ứng tốt công tác xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu đất đai, đảm bảo các hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ kịp thời, chính xác và hiệu quả.

3.5.2.2. Hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trụ sở làm việc, trang thiết bị kỹ thuật

Mặc dù đã có các quy định chặt chẽ về cập nhật, chỉnh lý biến động nhưng trên thực tế nhiệm vụ này chưa được thực hiện thường xuyên và đầy đủ theo đúng quy định do thiếu trang thiết bị và phần mềm hiện đại, thiếu nhân lực có chuyên môn về công nghệ cao, hệ thống hồ sơ địa chính chất lượng thấp. Kết quả điều tra cho thấy hệ thống hồ sơ địa chính được đánh giá ở mức thấp (trung bình chung là 2,43 điểm). Do vậy việc hoàn thiện hệ thống hồ sơ theo hướng đầy đủ, chính xác, đồng bộ là rất quan trọng để nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ

Trụ sở riêng để làm việc chưa có, diện tích trụ sở và kho lưu trữ chưa đủ, trang thiết bị lưu trữ, máy tính, máy in chưa được trang bị hiện đại, có 27/30 ý kiến đánh giá điều kiện làm việc của VPĐKĐĐ ở mức từ trung bình đến kém. Do vậy cần bố trí trụ sở riêng cho chi nhánh đủ rộng; kho lưu trữ phải đảm bảo an toàn và có đủ các điều kiện, trang thiết bị và phần mềm hiện đại cần thiết cho việc bảo quản, khai thác, cập nhật chỉnh lý thường xuyên theo quy định. Tiến tới xây dựng dữ liệu tổng thể để chia sẻ và cung cấp, trao đổi thông tin được kịp thời, chính xác, phục vụ phát triển kinh tế số

3.5.3. Chính sách pháp luật đất đai

- Luật đất đai 2024 và một số nghị định đã có hiệu lực với nhiều nghị định, thông tư hướng dẫn. Để Luật thực sự đi vào đời sống và phục vụ tốt công tác quản lý đất đai, cần tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật có liên quan đến người sử dụng đất. Tuyên truyền,

phổ biến pháp luật về đất đai phải được tiến hành thường xuyên, liên tục với nội dung thiết thực và hình thức phù hợp đối với từng đối tượng để người sử dụng đất hiểu rõ và thực hiện đúng trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi của mình trong việc đăng ký đất đai là bắt buộc.

- Tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền các hoạt động của mô hình VPĐKĐĐ hiện nay, chủ trương cải cách hành chính trong quản lý đất đai của Đảng và nhà nước cũng như quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong việc đăng ký đất đai. Đồng thời nâng cao nhận thức, hiểu biết về chính sách pháp luật đất đai đối với đội ngũ cán bộ, công chức và lao động công tác tại Chi nhánh VPĐKĐĐ thông qua việc bồi dưỡng, đào tạo lại kiến thức pháp luật cho các thành viên.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

1. Huyện Trục Ninh nằm ở phía Đông Nam của tỉnh Nam Định, cách thành phố Nam Định khoảng 12 km với tổng diện tích đất tự nhiên 14.395,4 ha phân bố trong 18 xã và 03 thị trấn. Trục Ninh là một trong những huyện trọng tâm phát triển của tỉnh Nam Định, có điều kiện tự nhiên thuận lợi phù hợp cho việc phát triển kinh tế - xã hội theo hướng đa ngành. Các loại đất được phân bổ và sử dụng tương đối hợp lý. Công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn thành phố đang dần đi vào nề nếp ổn định, đất đai được quản lý chặt chẽ theo pháp luật.

2. Công tác thực hiện hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh giai đoạn 2021 - 2023 đã đạt được chỉ tiêu, kế hoạch được giao, thực hiện tốt hoạt động cung ứng dịch vụ công, đảm bảo tăng thu cho ngân sách Nhà nước cũng như cho đơn vị. Kết quả cho thấy giai đoạn 2021- 2023 chi nhánh VPĐKĐĐ đã giải quyết được 4.225 hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận, 11.588 hồ sơ đăng ký biến động và 5.108 hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm. Một số tồn tại là biến động sử dụng đất chưa được cập nhật thường xuyên; chưa hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; cơ sở vật chất, số lượng và chất lượng nhân sự chưa đảm bảo yêu cầu công việc.

3. Đánh giá của người sử dụng đất có 2/9 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao là mức độ hài lòng về thu phí, lệ phí và sự phối hợp giữa các bộ phận; 3/9 tiêu chí được đánh giá ở mức cao là khả năng tiếp cận các dịch vụ, Trình tự, thủ tục thực hiện và hài lòng của dân về cán bộ; 4/9 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình là công khai TTHC, thời gian hoàn thành các thủ tục, tiếp nhận và giải đáp phản ánh của người dân và cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ.

4. Đánh giá của cán bộ có 1/8 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao đó là sự phối hợp giữa các bộ phận. 2/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao đó là công khai TTHC, mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện; 3/8 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình đó là điều kiện làm việc, hiểu biết pháp luật đất đai của người dân, bộ máy, nhân lực của Chi nhánh VPĐKĐĐ. 2/8 tiêu chí ở mức thấp là hệ thống hồ sơ địa chính, phương tiện kỹ thuật.

5. Để khắc phục khó khăn và nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh

VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: Hoàn thiện, ổn định cơ cấu tổ chức, nhân lực; hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trụ sở làm việc, trang thiết bị kỹ thuật; tuyên truyền và phổ biến kiến thức pháp luật đến người dân

2. Kiến nghị

Tiếp tục chỉ đạo công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai sâu rộng đến các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất địa bàn huyện, để nâng cao hiểu biết về Luật đất đai 2024, về quyền và nghĩa vụ của mình nhằm nâng cao ý thức chấp hành pháp luật trong việc chủ động kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động theo quy định

Để thực hiện các nhóm giải pháp về nguồn nhân lực, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định; VPĐKĐĐ tỉnh Nam Định, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh cần có quy định cụ thể về đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ, nâng cao năng lực chuyên môn cho cán bộ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Nội vụ (2015), *Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của VPĐK đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên & Môi trường.*
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 Quy định về Hồ sơ địa chính*
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021), *Báo cáo tóm tắt đánh giá hoạt động của hệ thống văn phòng đăng ký đất đai.*
4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Trục Ninh(2021), *Báo cáo tổng hợp khó khăn, vướng mắc trong công tác Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Trục Ninh.*
5. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.*
6. Chính phủ (2014), *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.*
7. Chính phủ (2014), *Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.*
8. Chính phủ (2024), [Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.](#)
9. Chính phủ (2024), [Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai.](#)
10. Nguyễn Thị Kim Ngân (2016). *Kiến toàn Văn Phòng đăng ký đất đai một cấp: Bước đầu nâng hiệu quả cải cách hành chính.* Tổng cục Quản lý đất đai. www.monre.gov.vn/, Cổng thông tin Bộ Tài nguyên và Môi trường.
11. Đặng Anh Quân (2007). *Nghiên cứu một số yếu tố của hệ thống đăng ký đất đai*, Tạp chí Khoa học Pháp luật
12. Quốc hội (2003), Luật đất đai năm 2003.
13. Quốc hội (2013), Luật Đất đai năm 2013
14. Quốc hội (2024), Luật Đất đai năm 2024
15. UBND huyện Trục Ninh(2023), *Báo cáo thống kê đất đai năm 2023 huyện Trục Ninh*
16. UBND huyện Trục Ninh(2023), *Báo cáo kế hoạch sử dụng đất 2023.*
17. UBND tỉnh Nam Định(2017), *Quyết định ban hành Quy định cơ chế phối hợp và thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp Giấy chứng nhận*

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

18. UBND huyện Trực Ninh(2023), *Báo cáo tình hình quản lý nhà nước về đất đai năm 2021, phương hướng, nhiệm vụ và Kế hoạch sử dụng đất năm 2023.*
19. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định(2023), *Báo cáo thực hiện nhiệm vụ công tác năm 2023, phương hướng thực hiện nhiệm vụ công tác năm 2024*
20. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trực Ninh(2023), *Báo cáo kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Trực Ninh.*

PHỤ LỤC

Phụ lục 01. PHIẾU ĐIỀU TRA VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN TRỰC NINH, TỈNH NAM ĐỊNH

(Đối với hộ gia đình, cá nhân)

A. Người phỏng vấn:

Họ và tên:

Học viên lớp:

B. Người được phỏng vấn:

- Họ và tên:

- Tuổi:

- Địa chỉ hiện tại:

- Số nhân khẩu trong gia đình:

C. Nội dung phỏng vấn:

1. Hiện trạng về diện tích đất của hộ gia đình (cá nhân) ông, bà:

- Đất nông nghiệp m²

- Đất ở và đất trồng cây lâu năm m²

- Đất thương mại, dịch vụ m²

2. Hộ gia đình (cá nhân) ông, bà đã được cấp GCN đối với các loại đất đang sử dụng này chưa?

Loại đất	Đất nông nghiệp	Đất ở và đất trồng cây lâu năm	Đất thương mại, dịch vụ
Đã được cấp GCN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Đang làm thủ tục cấp GCN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chưa cấp GCN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chưa làm thủ tục cấp GCN	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Ông (bà) đến Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định để thực hiện thủ tục gì?

Chuyên nhượng QSDĐ	<input type="checkbox"/>
Tặng cho QSDĐ	<input type="checkbox"/>
Thừa kế QSDĐ	<input type="checkbox"/>
Cấp đổi GCN	<input type="checkbox"/>
Tách thửa	<input type="checkbox"/>
Hợp thửa	<input type="checkbox"/>
Đính chính sai sót trên GCN	<input type="checkbox"/>
Phân chia di sản là QSDĐ	<input type="checkbox"/>
Đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ	<input type="checkbox"/>

Xóa nội dung đăng ký thế chấp	<input type="checkbox"/>
Đăng ký cung cấp thông tin nhà đất	<input type="checkbox"/>
Lý do khác	<input type="checkbox"/>

4. Khi đến giao dịch tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định Ông (bà) thấy các tài liệu nào sau đây được niêm yết công khai.

Lịch tiếp nhận hồ sơ	<input type="checkbox"/>
Loại hồ sơ thuộc thẩm quyền tiếp nhận	<input type="checkbox"/>
Trình tự, thủ tục đăng ký	<input type="checkbox"/>
Bản hướng dẫn lập hồ sơ của người đến giao dịch	<input type="checkbox"/>
Thời hạn nhận kết quả	<input type="checkbox"/>
Các khoản phí, lệ phí phải nộp	<input type="checkbox"/>
Danh mục đất đai cung cấp	<input type="checkbox"/>

5. Thời gian gần nhất mà Ông (bà) đến giao dịch tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định.

Dưới 1 tháng	<input type="checkbox"/>
Từ 1 đến 3 tháng	<input type="checkbox"/>
Trên 3 tháng	<input type="checkbox"/>

6. Ông (bà) đánh giá về mức độ công khai thủ tục hành chính.

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

7. Ông (bà) đánh giá về thời gian thực hiện các giao dịch tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định ở mức độ nào sau đây?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

8. Ông (bà) đánh giá về thái độ của bộ phận tiếp nhận hồ sơ khi Ông (bà) tiếp xúc?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>

Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

9. Ông (bà) đánh giá về mức độ hướng dẫn của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

10. Ông (bà) đánh giá về trình tự, thủ tục thực hiện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trục Ninh như thế nào?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

11. Ông (bà) đánh giá về mức độ hài lòng về cán bộ?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

12. Ông (bà) đánh giá về việc thu phí, lệ phí?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

13. Ông (bà) đánh giá cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>

Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

14. Ông (bà) đánh giá về tiếp nhận và giải đáp phản ánh của người dân của chi nhánh VPĐKDD huyện Trục Ninh

15. Kiến nghị của Ông (bà) cho hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định ngày càng tốt hơn.

.....

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2024
Chủ hộ/Người được phỏng vấn
(Ký và ghi rõ họ tên)

Phụ lục 02

ĐÁNH GIÁ CỦA CÁN BỘ, CÔNG CHỨC LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VPĐKĐĐ HUYỆN TRỰC NINH

(Dành cho cán bộ, chuyên viên)

I- Thông tin về người được điều tra, phỏng vấn

Họ và tên:

Chức vụ:

Đơn vị:

II – Nội dung phỏng vấn

1. Theo ông (bà) điều kiện cơ sở vật chất của Chi nhánh huyện Trực Ninh

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

2. Ông (bà) cho biết mức độ phối hợp làm việc giữa các cơ quan như thế nào?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

3. Theo Ông (bà) bộ máy, nhân lực chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai phục vụ công việc đạt ở mức độ nào?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

4. Theo ông (bà) mức độ đáp ứng hệ thống hồ sơ địa chính ra sao?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>

Rất kém	<input type="checkbox"/>
---------	--------------------------

5. Ông (bà) đánh giá mức độ hiểu biết pháp luật đất đai của người dân?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

6. Ông (bà) cho biết mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

7. Ông (bà) cho biết mức độ công khai về văn bản hướng dẫn thực hiện tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

8. Ông (bà) mức độ đầy đủ về phương tiện kỹ thuật đáp ứng yêu cầu công việc tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh?

Rất tốt	<input type="checkbox"/>
Tốt	<input type="checkbox"/>
Trung bình	<input type="checkbox"/>
Kém	<input type="checkbox"/>
Rất kém	<input type="checkbox"/>

9. Kiến nghị, đề xuất của Ông (bà)?.....

NGƯỜI ĐIỀU TRA

NGƯỜI TRẢ LỜI CÂU HỎI

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**BÁO CÁO VỀ VIỆC HOÀN THIỆN HỒ SƠ ĐÁNH GIÁ, NGHIỆM THU KẾT
QUẢ ĐỀ TÀI KH&CN CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 20.....**

I. Những thông tin chung

1. Tên đề tài: Đánh giá thực trạng hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện
Trực Ninh, tỉnh Nam Định

2. Mã số: 13.01.24.M.04

3. Chủ nhiệm đề tài: **Trần Thị Oanh**

4. Chủ tịch hội đồng (*ghi rõ họ tên, học vị, học hàm, cơ quan công tác*):

TS. Nguyễn Thị Hồng Hạnh – Khoa Quản lý đất đai – Trường Đại học Tài nguyên và môi
trường Hà Nội

5. Thời gian đánh giá: Bắt đầu: ngày 18/10 /2024

Kết thúc: ngày 18/10 /2024

II. Nội dung đã thực hiện theo kết luận của hội đồng :

Căn cứ kết luận của Hội đồng tư vấn, đánh giá nghiệm thu, chủ nhiệm đề tài xin tiếp
thu và sửa chữa đề tài theo các điểm sau:

TT	Yêu cầu của Hội đồng	Sửa chữa hoặc bảo lưu	Số trang, số đòng
	Rà soát lỗi chính tả, tài liệu tham khảo	Đã chỉnh sửa	Trang 4 đến trang 30
	Thiết kế lại hình 3.1	Bảo lưu	Trang 31
	Bổ sung bảng hiện trạng sử dụng đất		Trang 41

1. Những nội dung đã bổ sung hoàn thiện (*liệt kê và trình bày lần lượt các vấn đề cần hoàn
thiện theo ý kiến kết luận của hội đồng*):

Rà soát lỗi chính tả, tài liệu tham khảo

Bổ sung bảng hiện trạng sử dụng đất

Thiết kế lại hình 3.1

2. Những vấn đề bổ sung mới:

Rà soát lỗi chính tả từ trang 4 đến trang 30, bổ sung tài liệu tham khảo tại mục tài liệu tham khảo

Bổ sung bảng hiện trạng sử dụng đất

3. Những vấn đề chưa hoàn thiện được (nêu rõ lý do):

Thiết kế lại hình 3.1: Hình 3.1 đã thiết kế theo đúng quy trình thủ tục tại địa phương cung cấp trong tài liệu thứ cấp

CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI



Trần Thị Oanh

XÁC NHẬN CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN TRỰC NINH, TỈNH NAM ĐỊNH

Tóm tắt

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định. Các phương pháp nghiên cứu gồm thu thập số liệu thứ cấp và sơ cấp, thống kê, tổng hợp, xử lý số liệu theo thang đo 5 cấp của Likert để đánh giá hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Kết quả nghiên cứu cho thấy, VPĐKĐĐ còn thiếu trang thiết bị, máy móc, trụ sở VPĐKĐĐ còn chật, chưa cập nhật hồ sơ thường xuyên. Theo kết quả điều tra của người dân, có 1/8 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao; có 3/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao; 4/8 tiêu chí ở mức trung bình. Kết quả điều tra của cán bộ, có 1/8 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao; 2/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao; 3/8 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình; 2/8 tiêu chí được đánh giá ở mức thấp. Từ đó, nghiên cứu đề xuất 03 giải pháp để nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Trực Ninh bao gồm: Hoàn thiện, ổn định cơ cấu tổ chức, nhân lực; hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trụ sở làm việc, trang thiết bị kỹ thuật; tuyên truyền và phổ biến kiến thức pháp luật đến người dân

Từ khóa: Đăng ký đất đai; người sử dụng đất; huyện Trực Ninh, văn phòng đăng ký đất đai

Abstract

Evaluation of the actual status of operation of the branch of land registration office in Truc Ninh district, Nam Dinh province

Research, evaluate the current situation and propose solutions to improve operational efficiency of the land registration office branch in Truc Ninh district, Nam Dinh Province. Research methods include collecting secondary and primary data, statistics, synthesis, and data processing according to a 5-level Likert scale to evaluate the performance of land registration office branches. Research results show that the Office of General Directorate still lacks equipment and machinery, the Office of General Directorate is still cramped, and records are not regularly updated. According to people's survey results, 1/8 criteria were rated at a very high level; 3/8 criteria are rated at a high level; 4/8 criteria are at average level. The adjustment results of officials with 1/8 of the standards are evaluated at a very high level; 2/8 criteria are rated at a high level; 3/8 criteria are rated at average level; 2/8 criteria are rated at low level. From there, the research proposed 03 solutions to improve the operational efficiency of the land registration office branch in Truc Ninh district including: Perfecting and stabilizing the organizational structure and human resources; complete the system of cadastral records, working headquarters, and technical equipment; propagate and disseminate the law to the people

Keywords: Land registration office; Land users; Land registration, Truc Ninh district

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Đăng ký đất đai (ĐKĐĐ), nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là một công cụ quan trọng để bảo vệ lợi ích Nhà nước, lợi ích cộng đồng cũng như lợi ích của công dân trong sử dụng đất (SDD). Hoạt động ĐKĐĐ tốt sẽ đảm bảo điều kiện pháp lý cho đất đai, đảm bảo an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch, hạn chế các tranh chấp đất đai; giúp nhà nước quản lý, kiểm soát được thị trường bất động sản và chống thất thu thuế [3].

Huyện Trực Ninh nằm ở phía Đông Nam của tỉnh Nam Định, cách thành phố Nam Định khoảng

12 km với tổng diện tích đất tự nhiên 14.395,4 ha phân bố trong 18 xã và 03 thị trấn [5]. Trục Ninh là một trong những huyện trọng tâm phát triển của tỉnh Nam Định, có điều kiện tự nhiên thuận lợi phù hợp cho việc phát triển kinh tế - xã hội theo hướng đa ngành. Những năm gần đây kinh tế xã hội của huyện phát triển mạnh, nhu cầu về đất đai cho các mục tiêu phát triển ngày càng tăng, tạo ra những khó khăn trong công tác quản lý đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh chính thức đi vào hoạt động một cấp từ 24/12/2015 theo quyết định số 2835/QĐ-UBND với 15 chức năng nhiệm vụ được giao [6]. Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp được kế thừa, thu thập từ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế hạ tầng, Văn phòng UBND và Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh. Số liệu sơ cấp được thu thập năm 2024, để đảm bảo độ tin cậy thống kê, tiến hành điều tra 90 người SDD (đến giao dịch tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh ít nhất 1 lần trong giai đoạn 2021 - 2024) và điều tra 30 cán bộ (gồm 4 cán bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; 12 cán bộ địa chính - xây dựng tại xã, thị trấn; 7 cán bộ tại chi nhánh VPĐKĐĐ; 4 cán bộ tại bộ phận một cửa; 03 cán bộ tại chi cục thuế) với các tiêu chí được thể hiện trong Bảng 2 và 3.

2.2. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu

Số liệu được xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel. Sử dụng phương pháp thống kê theo nhóm đối tượng và so sánh theo thời gian để tìm hiểu việc thực hiện các giao dịch quyền SDD. Nghiên cứu sử dụng thang đo 5 mức của Likert [4], với 5 mức, tương ứng với 5 điểm: Rất cao/ rất tốt/rất đầy đủ/rất nhanh/rất dễ: 5; Cao/ tốt/đầy đủ/nhanh/dễ: 4; Bình thường: 3; Thấp/kém/thiếu/chậm/khó: 2; Rất thấp/rất kém/rất thiếu/rất chậm/rất khó: 1. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ áp dụng. Thang đánh giá chung là: Rất cao: $\geq 4,20$; Cao: 3,40 đến nhỏ hơn 4,20; Trung bình: 2,60 đến nhỏ hơn 3,40; Thấp: 1,80 đến nhỏ hơn 2,60; Rất thấp: Nhỏ hơn 1,80 điểm. Hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ được đánh giá theo chức năng nhiệm vụ được giao và theo ý kiến đánh giá của cán bộ có liên quan đến chi nhánh VPĐKĐĐ và người sử dụng đất.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Thực trạng hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

3.1.1. Tổ chức bộ máy và cơ chế hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh được thành lập theo quyết định số 2835/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 về việc thành lập Chi nhánh VPĐKĐĐ thuộc VPĐKĐĐ, trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định. Hiện nay, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh có 03 bộ phận chuyên môn, theo yêu cầu của công việc: Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả; bộ phận hành chính tổng hợp; bộ phận nghiệp vụ.

- Về bộ máy nhân sự: Tính đến ngày 31/12/2023 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh có 16 người gồm 01 Giám đốc, 01 Phó Giám đốc, 14 cán bộ, trong đó: Biên chế 05 người, trình độ từ đại học trở lên 04 người, trình độ khác 01 người; Hợp đồng 11 người đều có trình độ từ đại học trở lên [2].

- Về cơ sở vật chất:

+ Nhà làm việc: Được Ban thường vụ huyện ủy cho mượn trụ sở chi cục Thuế (cũ) có khuôn viên gần 300m² với 1 nhà mái bằng 02 tầng có 07 phòng làm việc. Hiện tại đã đáp ứng được điều kiện

ơ bản để làm việc, tuy nhiên cần tăng cường đầu tư cơ sở hạ tầng, điều kiện làm việc cho chi nhánh VPĐKĐĐ

+ Kho lưu trữ: có 01 kho lưu trữ trong khuôn viên nhà làm việc nêu trên với diện tích 45m² nhưng đang bị quá tải.

+ Về trang thiết bị làm việc: Ngoài phòng làm việc, bàn ghế, tủ đựng hồ sơ, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh được trang bị 12 máy tính để bàn, 02 máy in A3, 03 máy in A4, 01 máy photo, 01 máy scan, 02 máy toàn đạc điện tử phục vụ cho công việc [2]. Tuy nhiên, máy móc được trang bị cho chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh hiện nay đã cũ, tốc độ truy cập thấp, gây khó khăn khi cài đặt phần mềm tin học ứng dụng ảnh hưởng không nhỏ tới hiệu quả giải quyết công việc. Một số bàn ghế trang bị từ lâu, nay đã cũ, hỏng tuy nhiên vẫn tận dụng để sử dụng trong công việc.

3.1.2. Kết quả hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

Kể từ khi được thành lập đến nay, được sự chỉ đạo của UBND tỉnh Nam Định, Sở Tài nguyên và môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Nam Định, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật [1, 2] được các kết quả như sau:

Bảng 1. Kết quả thực hiện nhiệm vụ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh giai đoạn 2021-2023

Các hoạt động	Đơn vị	2021	2022	2023	Tổng
I. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận		2107	5901	4706	12714
1. Hồ sơ được giải quyết		2086	5888	4695	12669
Lần đầu	Hồ sơ	355	201	302	858
Cấp mới		1635	5516	4193	11344
Cấp đổi, cấp lại		96	171	200	467
2. Hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết	Hồ sơ	21	13	11	45
3. Tỷ lệ đạt với tổng số giấy chứng nhận cần cấp	%	99.00	99.78	99.77	99.65
II. Đăng ký biến động đất đai		1781	5774	4500	12055
1. Biến động quyền sử dụng đất	Hồ sơ	1660	5536	4208	11404
- Chuyển nhượng		830	3830	2585	7245
- Tặng cho		450	1123	1050	2623
- Thừa kế		380	583	573	1536
2. Biến động cấp đổi, cấp lại	Hồ sơ	96	171	200	467
- Cấp đổi		85	156	182	423
- Cấp lại		11	15	18	44
3. Biến động chuyển mục đích sử dụng	g	25	67	92	184
III. Đăng ký giao dịch bảo đảm	Hồ sơ	439	1529	3140	5108
IV. Trích đo thửa đất	Thửa	387	984	872	2243
V. Lập, quản lý và chỉnh lý hồ sơ địa chính		1229	2308	2590	6127
1. Lập hồ sơ thủ tục ĐKĐĐ	Hồ sơ	552	976	1098	2626
2. Lưu trữ hồ sơ thủ tục ĐKĐĐ dạng số		552	976	1098	2626
3. Chỉnh lý thửa đất		125	356	394	875

Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh, 2021-2023

a. Đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận

Giai đoạn 2021 - 2023, huyện giải quyết được 12669 hồ sơ đăng ký, cấp GCN (đạt 99,65 % tổng số hồ sơ kê khai tiếp nhận, trong đó: 858 hồ sơ cấp lần đầu (chiếm 6,77 %); 11344 hồ sơ cấp mới (chiếm 89,54 %); Cấp đổi, cấp lại 467 hồ sơ (chiếm 3,69 %). Tổng hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết trong 3 năm là 45 hồ sơ (chiếm 0.35% hồ sơ tiếp nhận). Nguyên nhân là do một số thành phần của các hồ sơ liên quan đến việc tranh chấp đất đai, đất lấn chiếm và kê khai chưa đúng hoặc nội dung của thành phần hồ sơ chưa đảm bảo nội dung theo quy định

b. Đăng ký biến động đất đai

Giai đoạn 2021 - 2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ đã giải quyết 12055 hồ sơ. Trong đó biến động QSDĐ là 11404 hồ sơ (chiếm 94,60%); biến động cấp đổi, cấp lại là 467 hồ sơ chiếm 3,87% và biến động chuyển mục đích sử dụng đất là 184 hồ sơ (chiếm 1,53 %) so với tổng số hồ sơ đã giải quyết. Nhìn chung lượng hồ sơ đăng ký biến động đất đai có xu hướng tăng lên rõ rệt trong năm 2022 và năm 2023. Giao dịch bảo đảm liên quan đến tài chính, chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong các năm 2022 và 2023 tăng mạnh mẽ thể hiện sự phục hồi và phát triển kinh tế sau dịch bệnh Covid-19. Trong năm 2022 là giai đoạn đỉnh cao về chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với số lượng là 3830 hồ sơ.

c. Kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất

Giai đoạn 2021 - 2023, trích đo địa chính 2243 thửa đất (nhiều nhất năm 2022 là 984 thửa, ít nhất năm 2021 là 387 thửa).

d. Lập và quản lý hồ sơ địa chính

Năm 2023, được sự quan tâm, chỉ đạo, đầu tư của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính xong toàn bộ đối với 03 thị trấn và 18 xã trên địa bàn huyện Trục Ninh. Hồ sơ địa chính của huyện Trục Ninh gồm bản đồ địa chính, 237 sổ địa chính, 24 sổ mục kê, sổ theo dõi biến động đất đai được cập nhật trên Excel và xuất ra dạng giấy khi cần. Giai đoạn 2021 - 2023, huyện đã lập và chuyển đổi 2626 hồ sơ thủ tục ĐKĐĐ sang dạng số, chỉnh lý thửa đất 875 hồ sơ. Việc thiếu kinh phí đo đạc bản đồ địa chính gây nhiều khó khăn trong quá trình lập và lưu trữ bản đồ.

e. Thống kê, kiểm kê đất đai

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh đã hoàn thành công tác kiểm kê đất đai theo định kỳ và thống kê đất đai hàng năm theo đúng quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư 27/2018/TT- BTNMT và đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

f. Tình hình ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động

Để phục vụ cho chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được nhanh chóng thuận tiện, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh đã ứng dụng phần mềm chuyên ngành (Mapinfo, MicroStation, Hệ thống thông tin đất đai VILIS, TKTool, TK desktop,...) 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.

g. Công tác khác

Trong phối hợp với các cơ quan/đơn vị, chi nhánh VPĐKĐĐ bảo đảm thực hiện khá đồng bộ, chặt chẽ, kịp thời, công khai, minh bạch; Xác định rõ cơ quan, đơn vị chủ trì, phối hợp; Trách nhiệm, quyền hạn của người đứng đầu; Nội dung, thời hạn, cách thức thực hiện; Chế độ thông tin, báo cáo. Thường

xuyên phối hợp với Tòa án, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp xã xử lý và giải quyết tranh chấp. Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện trong giải phóng mặt bằng; Chính lý biến động đất đai trên GCN của các trường hợp bị thu hồi đất. Bồi dưỡng, nâng cao trình độ cán bộ. Tham gia xây dựng bộ thủ tục hành chính (TTHC) và quy trình nội bộ điện tử thuộc lĩnh vực đất đai.

3.2. Đánh giá của người sử dụng đất và cán bộ về hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

3.2.1. Đánh giá của người sử dụng đất về hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

VPĐKĐĐ là cơ quan cung cấp dịch vụ công về lĩnh vực đất đai. Do vậy ý kiến đánh giá của người sử dụng đất về hoạt động của VPĐKĐĐ là vô cùng quan trọng. Tiến hành điều tra 90 người sử dụng đất đã từng đến làm việc tại chi nhánh VPĐKĐĐ ít nhất 1 lần trong giai đoạn 2021 - 2023. Kết quả trình bày trong Bảng 2

Bảng 2. Đánh giá của người sử dụng đất về hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
1. Công khai TTHC	9	10	26	28,89	45	50	7	7,78	3	3,33	3,34
2. Khả năng tiếp cận các dịch vụ	8	8,89	38	42,22	35	38,89	5	5,56	4	4,44	3,46
3. Thời gian hoàn thành các thủ tục	7	7,78	27	30,00	48	53,33	8	8,89	0	0,00	3,37
4. Trình tự, thủ tục thực hiện	27	30,00	32	35,56	25	27,78	6	6,67	0	0,00	3,89
5. Hải lòng của dân về cán bộ	7	7,78	39	43,33	43	47,78	1	1,11	0	0,00	3,58
6. Việc thu phí, lệ phí	31	34,44	47	52,22	12	13,33	0	0,00	0	0,00	4,21
7. Cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ	3	3,33	28	31,11	34	37,78	14	15,56	12	13,33	2,99
8. Tiếp nhận và giải đáp phản ánh của người dân	12	13,33	25	27,78	39	43,33	13	14,44	1	1,11	3,38

Ghi chú: Đánh giá chung rất cao :>4,20; Cao:3,40<4,20; Trung bình: 2,60 - <3,40, Thấp: 1,80 - <2,60; Rất thấp: <1,80

- Về công khai TTHC: Theo đánh giá của người sử dụng đất, việc công khai TTHC của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh ở mức trung bình với 3,34 điểm, cho thấy chính sách pháp luật Nhà nước đã được đưa vào thực tế, tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân tìm hiểu, thực hiện trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Kết quả trên cho thấy mô hình chi nhánh VPĐKĐĐ đang dần hướng tới đơn giản hóa, công khai, minh bạch TTHC nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đẩy nhanh tiến độ triển khai hoà cùng công tác cải cách TTHC của huyện.

- Khả năng tiếp cận các dịch vụ: Khả năng tiếp cận dịch vụ bao gồm sự tìm hiểu thông tin về thủ tục hồ sơ trước khi thực hiện, nguồn tìm hiểu thông tin trước khi giải quyết hồ sơ. Người sử dụng đất có tiếp cận dễ dàng thì mới thực hiện nhanh và chính xác được thủ tục. Số liệu điều tra cho thấy NSDD đánh giá khả năng tiếp cận các dịch vụ của VPĐKĐĐ ở mức cao với đánh giá chung là 3,46 điểm. Do vậy vẫn cần nâng cao hơn nữa khả năng tiếp cận các dịch vụ.

- Về thời gian giải quyết hồ sơ: NSDD đánh giá thời gian hoàn thành các thủ tục hồ sơ tại VPĐKDD chỉ ở mức trung bình với 3,37 điểm do thiếu cán bộ, chất lượng cán bộ chưa cao, điều kiện trang thiết bị và cơ sở vật chất chưa đủ, hồ sơ pháp lý thừa dật nên có một số trường hợp chậm so với giấy hẹn. NSDD thường mong đợi kết quả nên họ mong được nhận kết quả sớm hơn.

- Về trình tự, thủ tục thực hiện: Mức đánh giá là tốt với 3,89 điểm, cho thấy trình tự, thủ tục có liên quan đến các giao dịch đất đai tại chi nhánh VPĐKDD đã được phổ biến, quán triệt rộng rãi đến tất cả các đơn vị, tất cả người SDD.

- Đánh giá mức độ hài lòng của NSDD đối với cán bộ công chức, viên chức: Người dân khá hài lòng với thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ với 3,58 điểm, phản ánh nỗ lực cải cách TTHC của chi nhánh VPĐKDD. Do vậy cần tiếp tục nâng cao chất lượng phục vụ của cán bộ công chức, viên chức.

- Về việc thu phí, lệ phí: Kết quả cho thấy NSDD đánh giá việc thu phí, lệ phí tại VPĐKDD ở mức rất cao với 4,21 điểm. Điều đó cho thấy việc công khai, minh bạch chi tiết các khoản thu và cấp hóa đơn thu đúng quy định đã khiến người NSDD rất hài lòng và yên tâm.

- Về cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKDD: Cơ sở vật chất đáp ứng được nhu cầu tối thiểu của người dân thì mới tạo được sự thoải mái và hài lòng khi sử dụng dịch vụ. Cơ sở vật chất bao gồm: có đầy đủ tiện nghi (bàn ghế phục vụ cho tổ chức, công dân đến giải quyết hồ sơ liên quan đến lĩnh vực đất đai, dịch vụ máy photo, bút viết, máy tính, điều hòa, nhà vệ sinh, ...); khu vực thực hiện thủ tục rộng rãi, thoải mái; hệ thống mạng điện thoại, Internet đầy đủ; các thiết bị làm việc hiện đại...NSDD đánh giá cơ sở vật chất của VPĐKDD ở mức trung bình (đánh giá chung là 2,99 điểm). Điều đó cho thấy cần tăng cường đầu tư cơ sở hạ tầng, điều kiện làm việc cho chi nhánh VPĐKDD.

- Tiếp nhận phản ánh của người dân: Kết quả điều tra cho thấy tiếp cận phản ánh của người dân được đánh giá ở mức trung bình với 3,38 điểm. Theo NSDD, việc tiếp nhận phản ánh nhìn chung đã được cán bộ tiếp nhận. Tuy nhiên việc thông báo kết quả xử lý phản ánh thì chưa được quan tâm đầy đủ.

3.2.2. Đánh giá của công chức, viên chức về hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

Tổng hợp 30 ý kiến đánh giá của cán bộ công chức, viên chức có liên quan đến hoạt động của Chi nhánh VPĐKDD huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định được thể hiện trong Bảng 3.

Bảng 3. Đánh giá của cán bộ về hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai

Tiêu chí đánh giá	Rất tốt		Tốt		Trung Bình		Kém		Rất kém		Đánh giá chung
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
1. Công khai TTHC	3	10,00	15	50,00	10	33,33	2	6,67	0	0,00	3,63
2. Điều kiện làm việc	0	0,00	3	10,00	17	56,67	10	33,33	0	0,00	2,77
3. Sự phối hợp giữa các bộ phận	7	23,33	22	73,33	1	3,33	0	0,00	0	0,00	4,20
4. Hiểu biết pháp luật đất đai của người dân	1	3,33	6	20,00	18	60,00	6	20,00	0	0,00	3,17
5. Hệ thống hồ sơ địa chính	0	0,00	1	3,33	15	50,00	10	33,33	4	13,33	2,43
6. Bộ máy, nhân lực của Chi nhánh VPĐKDD	0	0,00	11	36,67	16	53,33	3	10,00	0	0,00	3,27

7. Mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện	3	10,00	19	63,33	6	20,00	2	6,67	0	0,00	3,77
8. Phương tiện kỹ thuật	1	3,33	3	10,00	8	26,67	18	60,00	0	0,00	2,57

Ghi chú: Rất cao: > 4,20; Cao: 3,40 - <4,20; Trung bình: 2,60 - <3,40;

Thấp: 1,80 - <2,60; Rất thấp: <1,80đ

- Mức độ công khai các TTHC ở mức đầy đủ với 3,63 điểm. Điều này cho thấy chính sách, chủ trương của Đảng và Nhà nước được phổ biến rộng rãi đến người dân, tạo thuận lợi trong quá trình tìm hiểu, thực hiện và giám sát hoạt động của cơ quan Nhà nước.

- Điều kiện làm việc: Kết quả điều tra cho thấy điều kiện làm việc của VPĐKĐĐ được đánh giá ở mức trung bình với 2,77 điểm. Có 10% ý kiến (3/30 cán bộ) đánh giá ở mức tốt. Có 17/30 ý kiến (chiếm 56,67%) đánh giá ở mức trung bình và 10 ý kiến đánh giá ở mức kém. Điều đó cho thấy cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ đã đáp ứng được yêu cầu thực hiện chức năng, nhiệm vụ nhưng cần đầu tư hơn nữa để giải quyết công việc hiệu quả hơn.

- Việc phối hợp của các cơ quan liên quan có liên quan đến VPĐKĐĐ được đánh giá ở mức rất cao với 4,20 điểm. Đây là kết quả của cải cách TTHC trên cả nước. Sự phối hợp thống nhất của các cơ quan, ban ngành góp phần giúp cho hoạt động của VPĐKĐĐ được tốt hơn.

- Hiểu biết pháp luật đất đai của người dân về đất đai: được đánh giá ở mức trung bình đạt 3,17 điểm. Điều này cho thấy địa phương đã triển khai công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật đến người dân tuy nhiên cần tích cực hơn nữa để nâng cao nhận thức và hiểu biết về pháp luật đất đai của người dân góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ

- Hệ thống hồ sơ địa chính: chất lượng được đánh giá ở mức kém với 2,43 điểm. Do đó việc hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính là rất quan trọng

- Bộ máy, nhân lực của Chi nhánh VPĐKĐĐ: Ở mức độ tốt với 3,27 điểm, theo kết quả khảo sát, có 53,33% người đánh giá bộ máy, nhân lực phục vụ công việc ở mức “Trung bình”; có 36,67% người đánh giá mức “Tốt”; có 10% người đánh giá mức “Kém”. Điều này được giải thích là do khối lượng công việc nhiều, chỉ tiêu biên chế hạn hẹp, tại chi nhánh chỉ có 05 biên chế còn lại 11 cán bộ làm biệc theo chế độ hợp đồng, điều này ảnh hưởng đến động lực làm việc của người lao động, cũng không đảm bảo được sự ràng buộc pháp lý và trách nhiệm đối với người lao động đang làm việc tại chi nhánh

- Mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện: Được đánh giá ở mức cao với 3,77 điểm. Có 3/30 ý kiến (chiếm 10%) đánh giá ở mức rất đầy đủ; 19/30 ý kiến (chiếm 63,33%) đánh giá ở mức đầy đủ; 6/30 ý kiến (chiếm 20%) đánh giá ở mức độ trung bình; còn lại 2/30 ý kiến (chiếm 6,67%) đánh giá các văn bản hướng dẫn thực hiện còn thiếu

- Phương tiện kỹ thuật làm việc của VPĐKĐĐ được đánh giá ở mức thấp với 2,57 điểm. Kết quả điều tra cho thấy trang thiết bị kỹ thuật rất thiếu và cũ vì vậy khó đáp ứng yêu cầu công việc, nhất là trong bối cảnh của cuộc cách mạng 4.0.

3.3. Đánh giá chung về hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh

3.3.1. Thuận lợi

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh đã phối hợp tốt với các cơ quan, đơn vị, phòng chuyên môn khác trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ ĐKĐĐ, cấp GCN, đăng ký và quản lý biến động SDD

Chi nhánh đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong công việc góp phần nâng cao chất lượng, rút ngắn thời gian giải quyết công việc.

Đội ngũ cán bộ tại chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh là nhân sự trẻ, năng động và có trách nhiệm trong công việc. Thái độ tiếp dân của các cán bộ, nhân viên VPĐKĐĐ được người dân đánh giá cao, thân thiện. Vì vậy việc hướng dẫn người dân về các thủ tục hành chính, nội dung hồ sơ đảm bảo nhanh chóng, đầy đủ

3.3.2. Khó khăn

Về nhân lực: Cán bộ chi nhánh VPĐKĐĐ còn thiếu nhiều, hiện hợp đồng làm việc chiếm 68,75 của tổng số 16 cán bộ. Vì vậy, việc cập nhật chính lý biến động chưa được thường xuyên. Khối lượng công việc quá tải, số lượng nhân lực còn thiếu trong khi yêu cầu phối hợp với các cơ quan chuyên môn thường xuyên, liên tục (như giải quyết tranh chấp đất đai; Đo đạc thẩm định tại chỗ; Tham gia nhiều tổ công tác về đo đạc xử lý các công trình xây dựng vi phạm, rà soát quy hoạch lại một số dự án,...; Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường; Ủy ban nhân dân các xã/phường xác định ranh giới đất, loại đất, quy chủ,...).

Về cơ sở vật chất: Hiện tại chi nhánh chưa có trụ sở riêng để làm việc, đang mượn trụ sở cũ của cơ quan thuế, phòng làm việc vừa nhỏ vừa thiếu. Đồng thời kho lưu trữ tài liệu chưa đảm bảo về diện tích khiến phải quản lý hồ sơ địa chính phân tán, dễ thất lạc, gây khó khăn khi cần tra cứu hồ sơ gốc để giải quyết TTHC và cung cấp thông tin đất đai cho công dân. Một số trang thiết bị kỹ thuật còn thiếu nhất là thiết bị công nghệ thông tin hiện đại để phục vụ việc xây dựng, vận hành CSDL

Về hồ sơ địa chính: Bản đồ địa chính đã nghiệm thu (21/21 xã, thị trấn) từ năm 2014, đến nay tỷ lệ sai khác so với thực tế rất lớn. Việc xác định chủ SDD, ranh giới thửa đất, thiết bị đo đạc do ảnh hưởng của thời tiết, tổ chức đo đạc có mặt đầy đủ chủ SDD liền kề là rất khó khăn. Đồng thời chưa hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Khả năng tiếp cận pháp luật về đất đai và các tiện ích phục vụ dịch vụ công về đất đai còn gặp nhiều hạn chế.

3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao chất lượng hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh

3.4.1. Hoàn thiện, ổn định cơ cấu tổ chức, nhân lực

Kết quả nghiên cứu cho thấy VPĐKĐĐ có nhu cầu về nguồn nhân lực có chuyên môn cao và có khả năng ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại trong công việc. Do vậy cần lập kế hoạch đào tạo cán bộ có chuyên môn nghiệp vụ cao để đảm bảo xử lý các công việc chuyên môn chính xác, nhanh chóng theo Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT- BNV-BTC và phối hợp giải quyết công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, giải quyết tranh chấp đất đai tại địa phương.

Nâng cao chất lượng cán bộ trong việc xử lý công việc, đặc biệt là việc linh hoạt và giải đáp các thắc mắc của người SDD. Nâng cao tinh thần, thái độ phục vụ người dân của cán bộ công chức.

Tăng cường đào tạo bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ và ứng dụng công nghệ thông tin trong xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cho cán bộ VPĐKĐĐ và cán bộ địa chính cấp xã, nhằm đáp ứng tốt công tác xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu đất đai, đảm bảo các hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ kịp thời, chính xác và hiệu quả.

3.4.2. Hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trụ sở làm việc, trang thiết bị kỹ thuật

Mặc dù đã có các quy định chặt chẽ về cập nhật, chỉnh lý biến động nhưng trên thực tế nhiệm vụ này chưa được thực hiện thường xuyên và đầy đủ theo đúng quy định do thiếu trang thiết bị và phần mềm hiện đại, thiếu nhân lực có chuyên môn về công nghệ cao, hệ thống hồ sơ địa chính chất lượng

thấp. Kết quả điều tra cho thấy hệ thống hồ sơ địa chính được đánh giá ở mức thấp (trung bình chung là 2,43 điểm). Do vậy việc hoàn thiện hệ thống hồ sơ theo hướng đầy đủ, chính xác, đồng bộ là rất quan trọng để nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ

Trụ sở riêng để làm việc chưa có, diện tích trụ sở và kho lưu trữ chưa đủ, trang thiết bị lưu trữ, máy tính, máy in chưa được trang bị hiện đại, có 27/30 ý kiến đánh giá điều kiện làm việc của VPĐKĐĐ ở mức từ trung bình đến kém. Do vậy cần bố trí trụ sở riêng cho chi nhánh đủ rộng; kho lưu trữ phải đảm bảo an toàn và có đủ các điều kiện, trang thiết bị và phần mềm hiện đại cần thiết cho việc bảo quản, khai thác, cập nhật chính lý thường xuyên theo quy định. Tiến tới xây dựng dữ liệu tổng thể để chia sẻ và cung cấp, trao đổi thông tin được kịp thời, chính xác, phục vụ phát triển kinh tế số

3.4.3. Tuyên truyền và phổ biến kiến thức pháp luật đến người dân

Tăng cường và thường xuyên tuyên truyền pháp luật về đất đai cho các hộ gia đình, cá nhân qua các hình thức và phương tiện thông tin đại chúng, đặc biệt đa dạng hóa các hình thức công khai, tuyên truyền phổ biến pháp luật, về TTHC và tìm kiếm thông tin về pháp luật đất đai. Có các văn bản hướng dẫn chi tiết, cụ thể và dễ hiểu hơn đối với các quy định của pháp luật về việc thực hiện các quyền của người SDĐ, để người dân hiểu và mạnh dạn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ liên quan đất đai của mình.

4. Kết luận

Công tác thực hiện hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh giai đoạn 2021 - 2023 đã đạt được chỉ tiêu, kế hoạch được giao, thực hiện tốt hoạt động cung ứng dịch vụ công, đảm bảo tăng thu cho ngân sách Nhà nước cũng như cho đơn vị. Kết quả cho thấy giai đoạn 2021- 2023 chi nhánh VPĐKĐĐ đã giải quyết được 4.225 hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận, 11.588 hồ sơ đăng ký biến động và 5.108 hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm. Một số tồn tại là biến động sử dụng đất chưa được cập nhật thường xuyên; chưa hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; cơ sở vật chất, số lượng và chất lượng nhân sự chưa đảm bảo yêu cầu công việc. Theo đánh giá của người sử dụng đất có 2/9 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao là mức độ hài lòng về thu phí, lệ phí và sự phối hợp giữa các bộ phận; 3/9 tiêu chí được đánh giá ở mức cao là khả năng tiếp cận các dịch vụ, Trình tự, thủ tục thực hiện và hài lòng của dân về cán bộ; 4/9 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình là công khai TTHC, thời gian hoàn thành các thủ tục, tiếp nhận và giải đáp phản ánh của người dân và cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ. Theo đánh giá của cán bộ có 1/8 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao đó là sự phối hợp giữa các bộ phận. 2/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao đó là công khai TTHC, mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện; 3/8 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình đó là điều kiện làm việc, hiểu biết pháp luật đất đai của người dân, bộ máy, nhân lực của Chi nhánh VPĐKĐĐ. 2/8 tiêu chí ở mức thấp là hệ thống hồ sơ địa chính, phương tiện kỹ thuật. Để khắc phục khó khăn và nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trục Ninh cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: Hoàn thiện, ổn định cơ cấu tổ chức, nhân lực; hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trụ sở làm việc, trang thiết bị kỹ thuật; tuyên truyền và phổ biến kiến thức pháp luật đến người dân

Lời cảm ơn: Bài báo được thực hiện dưới sự hỗ trợ nghiên cứu của đề tài: “Đánh giá thực trạng hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định”. Mã số: 13.01.24.M.04 do Trường đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội chủ trì.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính (2015). Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.
- [2]. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh (2021, 2022, 2023). Báo cáo tổng kết hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trục Ninh năm 2021, 2022, 2023.
- [3] Đỗ Thị Tám, Tô Duy Diệp, Nguyễn Bá Long, Phạm Anh Tuấn (2022): Đánh giá hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thái Bình giai đoạn 2017-2020. Tạp chí Khoa học và công nghệ Lâm nghiệp, số 4/2022, trang 153- 164.
- [4] Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology, Vol. 140, no.55
- [5]. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trục Ninh (2023). Báo cáo thống kê đất đai huyện Trục Ninh năm 2023.
- [6]. UBND tỉnh Nam Định (2016). Quyết định 2835/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 về việc thành lập Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai, trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định