

# ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC

Đào Văn Khánh<sup>1\*</sup>, Hoàng Quốc Đạt<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

<sup>2</sup>Học viên cao học lớp CH8A.QĐ, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

## 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 thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. 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 độ của Likert để đánh giá hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và phương pháp so sánh. Kết quả hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên cho thấy còn nhiều hồ sơ tồn đọng; Hồ sơ địa chính chưa đồng bộ, 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 kết quả điều tra của người dân có 5/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao; 3/8 tiêu chí ở mức trung bình. Kết quả điều tra của cán bộ, có 4/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao; 2/8 tiêu chí ở mức trung bình; 2/8 tiêu chí ở mức thấp. Từ đó, nghiên cứu đề xuất 05 giải pháp để nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Phúc Yên.

**Từ khóa:** Văn phòng đăng ký đất đai; Người sử dụng đất; Đăng ký đất đai; Thành phố Phúc Yên.

## Abstract

### *Evaluation of the performance of the land registration office branch in Phuc Yen city, Vinh Phuc province*

Research strategies to assess the current situation and research and propose solutions to improve the operational efficiency of the Land registration office Branch in Phuc Yen city, Vinh Phuc province. Research methods include: Collecting secondary and primary data, statistics, synthesizing, and processing data according to the 5-level Likert scale to evaluate the value of the activities of employees. Operational results of the Land registration office Branch in the Phuc Yen market show that there are still many backlogged documents; Main address records are not synchronized or updated regularly; Incomplete land database; Facilities, quantity, and quality of personnel do not meet job requirements. According to the results of the people's survey, 5/8 criteria were rated at a high level; 3/8 criteria are at an average level. As a result of the staff investigation, 4/8 criteria were rated at a high level; 2/8 criteria were at an average level, and 2/8 criteria were at a low level. From there, the study proposes 05 solutions to improve the operational efficiency of civil servants in Phuc Yen city.

**Keywords:** Land registration office; Land users; Land registration; Phuc Yen city.

\*Tác giả liên hệ, Email: [dvkhanh.qldd@hunre.edu.vn](mailto:dvkhanh.qldd@hunre.edu.vn)

DOI: <https://doi.org/10.63064/khtnmt.2024.570>

## 1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế, thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng [3]. 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 [5].

Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) tỉnh Vĩnh Phúc được thành lập theo Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc bao gồm 4 phòng chuyên môn và 09 chi nhánh tại các huyện, thành phố trong đó có Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên đang thực hiện nhiệm vụ tại thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Từ thực trạng phát triển kinh tế, xã hội trên địa bàn thành phố Phúc Yên cho thấy sự chuyển dịch mạnh mẽ từ sản xuất nông nghiệp sang sản xuất công nghiệp, du lịch, dịch vụ; Tốc độ đô thị hóa nhanh, tình hình giao dịch về đất đai, bất động sản ngày một tăng lên, đất đai trở thành một nguồn nội lực phát triển của địa phương, nhu cầu đất đai cho xây dựng cơ sở hạ tầng, công nghiệp, dịch vụ, ngày càng tăng, công tác giao dịch, huy động

nguồn vốn từ quyền sử dụng đất (QSDD) đang có ý nghĩa quan trọng trong phát triển kinh tế của người sử dụng đất. Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên đã hoạt động hơn 9 năm nhưng đến nay việc đánh giá về hiệu quả hoạt động cũng như những tồn tại cần khắc phục để nâng cao chất lượng phục vụ người dân hay chưa là những vấn đề được chính quyền địa phương và người dân hết sức quan tâm vẫn còn hạn chế [6].

## 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 thành phố Phúc Yên. Số liệu sơ cấp được thu thập năm 2023 tiến hành điều tra 90 người SDD (đến giao dịch tại Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên ít nhất 1 lần trong giai đoạn 2019 - 2023) và điều tra 30 cán bộ (gồm 5 cán bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, 14 cán bộ địa chính - xây dựng tại phường xã, 7 cán bộ tại chi nhánh VPĐKĐĐ, 4 cán bộ tại Trung tâm hành chính công) và để đảm bảo độ tin cậy của thống kê, 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 [9], với 5 mức độ, 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**

#### **3.1. Giới thiệu về địa bàn nghiên cứu**

Thành phố Phúc Yên nằm ở phía Đông của tỉnh Vĩnh Phúc có vị trí địa lý từ 105°22' đến 105°41' vĩ độ Bắc, từ 21°22' đến 21°35' độ kinh Đông, có tổng diện tích tự nhiên 11.948,6 ha, chiếm 9,66 % tổng diện tích tự nhiên của tỉnh; Trong đó: Diện tích đất nông nghiệp là 8.188,16 ha, chiếm 68,53 %; Diện tích đất phi nông nghiệp là 3.738,16 ha, chiếm 31,29 %; Diện tích đất chưa sử dụng là 22,27 ha, chiếm 0,19 % so với tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố; Các loại đất được phân bổ và sử dụng tương đối hợp lý và hiệu quả [7]. Thành phố Phúc Yên là một trong những địa phương trọng tâm phát triển của tỉnh Vĩnh Phúc, có điều kiện tự nhiên thuận lợi phù hợp cho việc phát triển kinh tế - xã hội theo đa hướng như công nghiệp hóa - hiện đại hoá và dịch vụ du lịch. Công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn thành phố đã đi vào nề nếp ổn định,

đất đai được quản lý chặt chẽ theo pháp luật. [4].

#### **3.2. Thực trạng hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**

##### *3.2.1. Tổ chức bộ máy và cơ chế hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc*

Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên được thành lập theo Quyết định số 46/2014/QĐ-UBND ngày 20/10/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc. Cơ chế phối hợp và thời gian thực hiện ĐKĐĐ, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận (GCN) tại VPĐKĐĐ được thực hiện theo Quyết định số 39/2016/QĐ-UBND ngày 05/10/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc. Hiện nay tổng số cán bộ làm việc tại Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên gồm 17 người, trong đó: 01 Giám đốc, 02 Phó Giám đốc; 14 cán bộ thuộc 03 bộ phận của Chi nhánh, cụ thể: Bộ phận Hành chính tổng hợp 03 người; Bộ phận Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận 05 người; Bộ phận Kỹ thuật địa chính 06 người. Về trình độ chuyên môn: Có 06 người trên đại học, 11 người đại học [6]. Cơ cấu gồm lãnh đạo và 04 bộ phận (Hành chính - tổng hợp, Đăng ký - cấp GCN, Kỹ thuật địa chính; Thông tin - lưu trữ). Cơ sở vật chất gồm: 01 phòng lãnh đạo, 02 phòng chuyên môn, 01 kho lưu trữ; 05 máy tính để bàn, 02 máy in A3, 03 máy in A4, 02 máy photo, 01 máy scan, 02 máy toàn đạc điện tử [6].

##### *3.2.2. Kết quả hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc*

Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên thực hiện các chức năng, nhiệm vụ

## Nghiên cứu

theo quy định của pháp luật [1, 8] với kết quả thực hiện trình bày trong Bảng 1.

**Bảng 1. Kết quả hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai giai đoạn 2019 - 2023**

Các hoạt động	Đơn vị	2019	2020	2021	2022	2023	Tổng
<b>I. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận</b>		<b>1.153</b>	<b>4.800</b>	<b>7.585</b>	<b>8.770</b>	<b>6.684</b>	<b>28.992</b>
1. Hồ sơ được giải quyết		1.122	4.784	7.560	8.730	6.648	28.844
Lần đầu	Hồ sơ	243	519	392	610	296	2.060
Cấp mới		633	3.801	4.677	6.200	4.769	20.080
Cấp đổi, cấp lại		163	349	471	116	179	1.278
Chỉnh lý biến động		83	115	2.020	1.804	1.404	5.426
2. Hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết	Hồ sơ	31	16	25	40	36	148
3. Tỷ lệ đạt so với tổng số giấy chứng nhận cần cấp	%	97,31	9,67	99,67	99,54	99,46	99,49
<b>II. Đăng ký biến động đất đai</b>		<b>796</b>	<b>4.150</b>	<b>5.237</b>	<b>6.316</b>	<b>4.949</b>	<b>21.447</b>
1. Biến động theo quyền sử dụng đất		633	3.801	4.766	6.200	4.769	20.169
- Chuyển nhượng	Hồ sơ	278	1.793	2.588	3.846	2.681	11.186
- Tặng cho		197	1.374	1.469	1.403	1.404	5.847
- Thừa kế		158	634	709	951	684	3.136
2. Biến động do cấp đổi, cấp lại		163	349	471	116	179	1.278
- Cấp đổi	Hồ sơ	152	312	442	89	136	1.131
- Cấp lại		11	37	29	27	43	147
<b>III. Đăng ký giao dịch bảo đảm</b>	<b>Hồ sơ</b>	<b>3.863</b>	<b>3.403</b>	<b>4.310</b>	<b>3.712</b>	<b>3.942</b>	<b>19.230</b>
<b>IV. Trích đo thửa đất</b>	<b>Thửa</b>	<b>212</b>	<b>750</b>	<b>925</b>	<b>995</b>	<b>935</b>	<b>3.817</b>
<b>V. Lập, quản lý và chỉnh lý hồ sơ địa chính</b>		<b>1.060</b>	<b>1.590</b>	<b>2.030</b>	<b>2.390</b>	<b>3.060</b>	<b>10.130</b>
1. Lập hồ sơ thủ tục ĐKĐĐ	Hồ sơ	450	670	860	980	1.250	4.210
2. Lưu trữ hồ sơ thủ tục ĐKĐĐ dạng số		450	670	860	980	1.250	4.210
3. Chỉnh lý thửa đất		160	250	310	430	560	1.710

Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên, 2019 - 2023

a. Đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận

Giai đoạn 2019 - 2023, thành phố cấp được 28.844 hồ sơ (đạt 99,49 % tổng số hồ sơ kê khai tiếp nhận, trong đó: 2.060 hồ sơ cấp lần đầu (chiếm 7,11 %); 20.080 hồ sơ cấp mới (chiếm 69,26 %); Cấp đổi, cấp lại 1.278 hồ sơ (chiếm 4,41 %) và chỉnh lý biến động 5.426 hồ sơ (chiếm 18,72 %). Tổng hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết trong 5 năm là 148 hồ sơ (chiếm 0,51 % 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 2019 - 2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ đã giải quyết 21.447 hồ sơ. Trong đó biến động theo QSDĐ là 20.169 hồ sơ (chiếm 94,04 %) và biến động do cấp đổi, cấp lại là 1.278 hồ sơ (chiếm 5,96 %) 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 2021 và năm 2022. Giao dịch bảo đảm liên quan đến tài chính như thế chấp, xóa thế chấp, chuyển nhượng QSDĐ trong các năm 2021, 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 với số lượng chuyển nhượng QSDĐ là 3.846 trường hợp.

*c. Kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất*

Giai đoạn 2019 - 2023, trích đo địa chính 3.819 thửa đất (nhiều nhất năm 2022 là 995 thửa, ít nhất năm 2019 là 212 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 8 phường và 2 xã thuộc thành phố Phúc Yên. Hồ sơ địa chính của thành phố Phúc Yên gồm bản đồ địa chính, 10 sổ địa chính, 10 sổ mục kê, sổ theo dõi biến động đất đai được cập nhật trên Excel và xuất ra dạng giấy khi cần. Giai đoạn 2019 - 2023, thành phố đã lập và chuyển đổi 4.210 hồ sơ thủ tục ĐKĐĐ sang dạng số, chỉnh lý thửa đất 1.710 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 thành phố Phúc Yên 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*

Hiện nay việc ứng dụng công nghệ thông tin vào đời sống, công tác hàng ngày là điều khá quen thuộc với mọi người, mọi lĩnh vực. Công tác quản lý đất đai ngày càng đòi hỏi cao về độ chính xác, độ tin cậy, tính bảo mật và tính hiện đại qua đó góp phần nâng cao hiệu quả công việc, năng suất lao động từ đó cũng

tăng lên.

Để phục vụ cho chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được nhanh chóng thuận tiện, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên 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 thị xã trong giải phóng mặt bằng; Chỉnh 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.

**3.3. Đánh giá hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**

**3.3.1. Đánh giá của người dân về hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**

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

## Nghiên cứu

sử dụng đất đã từng đến làm việc tại chi nhánh VPĐKĐĐ ít nhất 1 lần trong giai đoạn 2019 - 2023. Kết quả trình bày trong Bảng 2.

**Bảng 2. Đánh giá của người dân 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	12	13,33	24	26,67	36	40	13	14,44	5	5,56	<b>3,28</b>
2. Thời gian giải quyết hồ sơ	3	3,33	27	30	48	53,33	12	13,33	0	0	<b>3,23</b>
3. Trình tự thủ tục thực hiện	27	30	30	33,33	25	27,78	8	8,89	0	0	<b>3,84</b>
4. Mức độ hài lòng về cán bộ công chức	7	7,78	29	32,22	52	57,78	2	2,22	0	0	<b>3,46</b>
5. Việc thu phí, lệ phí	12	13,33	35	38,89	41	45,56	2	2,22	0	0	<b>3,63</b>
6. Sự phối hợp giữa các bộ phận	13	14,44	36	40	39	43,33	2	2,22	0	0	<b>3,67</b>
7. Cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ	5	5,56	34	37,78	25	27,78	14	15,56	12	13,33	<b>3,07</b>
8. Tiếp nhận và giải đáp thắc mắc	19	21,11	30	33,33	33	36,67	7	7,78	1	1,11	<b>3,66</b>

*Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra*

*Ghi chú: Rất cao: > 4,20; Cao: 3,40 - <4,20;*

*Trung bình: 2,60 - <3,40*

*Thấp: 1,80 - <2,60; Rất thấp: <1,80*

- *Về công khai TTHC:* Người SDD đánh giá ở mức trung bình với 3,28 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 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.

- *Về thời gian giải quyết hồ sơ:* Chỉ ở mức trung bình với 3,23 điểm do thiếu cán bộ, chất lượng cán bộ chưa cao, điều kiện trang thiết bị và cơ sở vật chất chưa đủ, sự phối hợp thực hiện giữa các cơ quan, đơn vị còn chưa tốt.

- *Về trình tự, thủ tục thực hiện:* Mức đánh giá là tốt với 3,84 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.

- *Đánh giá mức độ hài lòng về cán bộ công chức:* Người dân khá hài lòng với thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ với 3,46 điểm, phản ánh nỗ lực cải cách TTHC của chi nhánh VPĐKĐĐ. Do vậy cần tiếp tục nâng cao chất lượng phục vụ của cán bộ công chức, viên chức.

- *Về việc thu phí, lệ phí:* Được đánh giá ở mức tốt với 3,63 điểm. Điều đó cho thấy việc công khai, minh bạch chi tiết các khoản thu và cấp hóa đơn thu đúng quy định nên người SDD khá hài lòng. Tuy còn một số ý kiến phản ánh mức thu cao nhưng khi được cán bộ thụ lý hồ sơ giải thích và chỉ dẫn các quy định về mức thu thì người SDD đã hiểu và nghiêm túc

thực hiện.

- *Về sự phối hợp giữa các bộ phận:* Ở mức tốt với 3,67 điểm. Cần phải tiếp tục nâng cao khả năng phối hợp trong giải quyết công việc của các bộ phận liên quan.

- *Về cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ:* Ở mức trung bình 3,07 điểm. Cần tăng cường đầu tư cơ sở vật chất cho chi nhánh VPĐKĐĐ.

- *Về tiếp nhận và giải đáp thắc*

*mắc:* Đạt mức tốt 3,66 điểm cho thấy sự tiếp nhận và giải đáp của cán bộ đối với người dân chi tiết và nhiệt tình.

3.3.2. *Đánh giá của cán bộ về hoạt động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc*

Tổng hợp 30 ý kiến đánh giá của cán bộ công chức, viên chức có liên quan đến hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phú Yên, tỉnh Vĩnh Phúc 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	13	43,33	12	40	2	6,67	0	0	<b>3,57</b>
2. Điều kiện làm việc	2	6,67	9	30	11	36,67	8	26,67	0	0	<b>3,17</b>
3. Sự phối hợp giữa các bộ phận	5	16,67	12	40	10	33,33	3	10	0	0	<b>3,63</b>
4. Hiểu biết pháp luật đất đai của người dân	1	3,33	5	16,67	8	26,67	16	53,33	0	0	<b>2,70</b>
5. Hệ thống hồ sơ địa chính	0	0	1	3,33	13	43,33	12	40	4	13,33	<b>2,27</b>
6. Bộ máy, nhân lực của Chi nhánh VPĐKĐĐ	2	6,67	13	43,33	12	40	3	10	0	0	<b>3,47</b>
7. Mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện	5	16,67	14	46,67	11	36,67	0	0	0	0	<b>3,80</b>
8. Phương tiện kỹ thuật	1	3,33	4	13,33	6	20	19	63,33	0	0	<b>2,57</b>

*Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra*

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

*Thấp: 1,80 - <2,60; Rất thấp: <1,80*

- *Về mức độ công khai các TTHC:* Được đánh giá ở mức đầy đủ với 3,57 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.

- *Về điều kiện làm việc:* Ở mức trung

bình 3,17 điểm dù thành phố đã cố gắng nâng cấp nhưng phòng làm việc, kho lưu trữ chưa đầy đủ.

- *Về sự phối hợp của các cơ quan liên quan:* Ở mức tốt với 3,63 điểm. Đây là kết quả của cải cách TTHC trên cả nước, tuy nhiên, tại thành phố Phúc Yên cần tăng cường sự phối hợp nhằm tiếp nâng

## Nghiên cứu

cao hiệu quả hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ.

- *Về việc hiểu biết pháp luật của người dân:* Ở mức trung bình chỉ đạt 2,70 điểm do đặc điểm dân cư địa phương trình độ còn hạn chế, khó tiếp cận. Điều này cho thấy việc tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật đến người dân ở các địa phương thuộc vùng miền núi cần phải cải thiện rất nhiều.

- *Về hồ hệ thống hồ sơ địa chính:* Ở mức kém chỉ 2,27 điểm vì vậy việc hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính là rất quan trọng.

- *Về bộ máy, nhân lực của chi nhánh VPĐKĐĐ:* Ở mức độ tốt với 3,47 điểm điều này cho thấy bộ máy nhân lực đã có nhiều tiến bộ trong những năm gần đây.

- *Mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện:* Được đánh giá ở mức cao với 3,80 điểm.

- *Về phương tiện kỹ thuật:* Ở mức kém với 2,57 điểm vì trang thiết bị kỹ thuật rất thiếu và cũ, khó đáp ứng yêu cầu công việc, nhất là trong bối cảnh của cuộc cách mạng 4.0.

### 3.3.3. Một số tồn tại, hạn chế

*Về nhân lực:* Cán bộ chi nhánh VPĐKĐĐ còn thiếu nhiều, hiện hợp đồng làm việc chiếm đến 35 % của tổng số 17 cán bộ. Vì vậy, việc cập nhật chính lý biến động chưa được thường xuyên. Khối lượng công việc quá tải, chất lượng nhân lực chưa đảm bảo 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:* Việc thiếu kho lưu trữ 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. Do chưa đồng nhất về ứng dụng các phần mềm tin học trong công tác quản lý đất đai như: Phần mềm Vilis, phần mềm Gcadas. Phần mềm điện tử VBDlis đang được sử dụng chưa liên thông được hết các phần với phần mềm Igaets nên chi nhánh vẫn phải cùng một lúc thẩm định hồ sơ cả trên giấy và trên 2 cả phần mềm (một bộ hồ sơ phải thực hiện thẩm định 3 lần) làm mất rất nhiều thời gian ảnh hưởng đến thời hạn giải quyết hồ sơ. Hồ sơ chuyển thuê xác định nghĩa vụ tài chính theo phần mềm VBDlis còn rất nhiều bất cập hồ sơ trả đi trả lại nhiều lần do hiển thị nội dung hồ sơ ở hai cơ quan không đồng nhất nội dung khó kiểm tra đối chiếu.

*Về hồ sơ địa chính:* Bản đồ địa chính đã nghiệm thu (10/10 xã phường) 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 liên kê là rất khó khăn. Đồng thời chưa hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Sự phối hợp giữa VPĐKĐĐ với các cơ quan, đơn vị trong giải quyết một số TTHC về lĩnh vực đất đai chưa thực sự hiệu quả và thông suốt dẫn đến tình trạng chậm hồ sơ giải quyết cho người sử dụng đất (Mặc dù UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã ban hành quy chế phối hợp giữa VPĐKĐĐ với các cơ quan, đơn vị trong việc thực hiện một số TTHC về đất đai trên địa

bàn trình tại Quyết định số 39/2016/QĐ-UBND ngày 05/10/2016).

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

### **3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**

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

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.

Bộ trí công việc phù hợp với chuyên môn và năng lực của mỗi người để có thể hoàn thành được nhiệm vụ. 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. 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 công tác đào tạo bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ và ứng dụng công nghệ thông tin cho cán bộ địa chính cấp cơ sở.

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. 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 SDD, để người dân hiểu và mạnh dạn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ liên quan đất đai của mình.

#### **3.4.3. Hoàn thiện quy chế phối hợp**

Thực hiện tốt quy chế dân chủ đồng thời với việc phân cấp, phân quyền đối với các nhiệm vụ cụ thể cho từng chi nhánh VPĐKĐĐ. Tăng cường phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận, giữa các ban ngành để triển khai, giải quyết các thủ tục liên quan đến lĩnh vực chuyên môn của mỗi đơn vị.

Điều chỉnh quy chế chi tiêu nội bộ, quy chế làm việc phù hợp với quy định của Nhà nước và phù hợp với tình hình thực tế của đơn vị.

#### **3.4.4. Hoàn thiện trụ sở, trang thiết bị kỹ thuật, công nghệ thông tin**

Bộ trí trụ sở với kho lưu trữ đủ lớn, riêng biệt, đáp ứng các điều kiện, cơ sở vật chất cho việc lưu trữ, khai thác, cập nhật chỉnh lý thường xuyên hồ sơ địa chính.

Đầu tư kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng công nghệ thông tin, phần mềm đáp ứng đủ tiêu chí để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai phù hợp với thực tế tại địa phương theo mô hình tập trung, đáp ứng

## Nghiên cứu

yêu cầu quản lý, khai thác, cập nhật và chia sẻ dữ liệu với các ngành (như thuế, tài chính, xây dựng,...), các đối tượng sử dụng đất mọi lúc, mọi nơi trên môi trường điện tử.

Nâng cấp hệ thống đường truyền kết nối chi nhánh VPĐKĐĐ với các cơ quan liên quan và đầu tư trang thiết bị máy móc để đẩy mạnh hoạt động sự nghiệp có thu của chi nhánh VPĐKĐĐ.

### *3.4.5. Giải pháp về cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính*

Việc đầu tư kinh phí riêng cho công tác cập nhật, chỉnh lý cần được làm song song với việc kiểm tra, giám sát, nghiệm thu chặt chẽ nguồn thu nhằm đưa nhiệm vụ này vào khuôn khổ cũng như đảm bảo tài chính của chi nhánh VPĐKĐĐ, góp phần giảm thiểu khó khăn trong tuyển dụng, bổ sung nguồn nhân lực. Việc hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính theo hướng đầy đủ, chính xác, đồng bộ là rất quan trọng để nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên.

## **4. Kết luận**

Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc chính thức đi vào hoạt động từ ngày 20/10/2014. Công tác thực hiện hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên giai đoạn 2019 - 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 2019 - 2023 chi nhánh VPĐKĐĐ đã giải quyết được 28.844 hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận và 21.447 hồ sơ đăng ký biến động. 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 5/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao là trình tự thủ tục thực hiện, mức độ hài lòng về cán bộ công chức, việc thu phí - lệ phí, sự phối hợp giữa các bộ phận, tiếp nhận và giải đáp thắc mắc. 3/8 tiêu chí còn lại ở mức trung bình là công khai TTHC, thời gian giải quyết hồ sơ, cơ sở vật chất của chi nhánh VPĐKĐĐ. Theo đánh giá của cán bộ có 4/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao đó là công khai TTHC, sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan, bộ máy, nhân lực của chi nhánh VPĐKĐĐ và mức độ đầy đủ về văn bản hướng dẫn thực hiện; 2/8 tiêu chí ở mức trung bình, đó là tiêu chí điều kiện làm việc, hiểu biết pháp luật đất đai của người dân; 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 thành phố Phúc Yên cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: Hoàn thiện cơ cấu tổ chức và nhân lực; Tuyên truyền và phổ biến kiến thức pháp luật đến người dân; Hoàn thiện quy chế phối hợp; Hoàn thiện trụ sở, trang thiết bị kỹ thuật, công nghệ thông tin; Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính.

## **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 thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

(2019, 2020, 2021, 2022, 2023). *Báo cáo tổng kết hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc năm 2019, 2020, 2021, 2022, 2023.*

[3]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Luật Đất đai 2013*. Nxb. Bản đồ.

[4]. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc (2023). *Báo cáo kiểm kê đất đai tỉnh Vĩnh Phúc năm 2022.*

[5]. Trịnh Quang Nam, Đỗ Thị Tám, Nguyễn Bá Long (2022). *Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai, tỉnh Ninh Bình*. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm Nghiệp, số 3-2022.

[6]. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2014). *Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 20/11/2014*

*về việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc.*

[7]. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2023). *Niên giám thống kê tỉnh Vĩnh Phúc năm 2022.*

[8]. UBND tỉnh Vĩnh Phúc (2023). *Quyết định số 1175 /QĐ-UBND ngày 30/5/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Quyết định số 3571/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc.*

[9]. R. Likert (1932). *A Technique for the Measurement of Attitudes*. Archives of Psychology. 22(140).

BBT nhận bài: 15/3/2024; Phản biện xong: 21/3/2024; Chấp nhận đăng: 28/3/2024