

# GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ NINH BÌNH, TỈNH NINH BÌNH

Nguyễn Thị Hồng Hạnh<sup>1</sup>, Đỗ Thị Tâm<sup>2</sup>, Hoàng Xuân Dũng<sup>2</sup>, Hoàng Thị Lan<sup>3</sup>

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

<sup>2</sup>Học viện Nông nghiệp Việt Nam

<sup>3</sup>Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.7.133-142>

## TÓM TẮT

Nghiên cứu này 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 (CNVPĐKĐĐ) thành phố Ninh Bình. Tiến hành điều tra 90 người sử dụng đất (NSDD) đến làm việc tại CNVPĐKĐĐ theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên. Sử dụng thang đo 5 mức của Likert để đánh giá hoạt động của CNVPĐKĐĐ. Kết quả nghiên cứu cho thấy CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình còn thiếu trang thiết bị, máy móc; trụ sở VPĐKĐĐ còn chật; chưa cập nhật hồ sơ thường xuyên. NSDD đánh giá hoạt động của CNVPĐKĐĐ ở mức khá cao với 5/9 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao, 4/9 tiêu chí được đánh giá ở mức cao. Cán bộ công chức, viên chức đánh giá hoạt động của CNVPĐKĐĐ ở mức khá cao với 5/8 tiêu chí ở mức rất cao, 3/9 tiêu chí ở mức cao. Để nâng cao hiệu quả hoạt động của CNVPĐKĐĐ, cần thực hiện các giải pháp sau: tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và hoàn thiện cơ sở vật chất, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tăng cường quản lý cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính (HSĐC), tăng cường tuyên truyền và phổ biến kiến thức pháp luật.

**Từ khóa:** Đăng ký đất đai, người sử dụng đất, thành phố Ninh Bình, văn phòng đăng ký đất đai.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

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 (SDĐ). Đó là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (QSĐĐ), quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào HSĐC. Theo Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, ĐKĐĐ là thủ tục bắt buộc đối với NSDD và người được giao đất để quản lý còn đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu (Quốc hội nước CHXHCNVN, 2013). Hiện nay, một trong những tồn tại chung của công tác quản lý đất đai là cơ sở dữ liệu (CSDL), hệ thống thông tin đất đai chưa được hoàn thiện (Ban chấp hành Trung ương, 2022).

Thành phố Ninh Bình hiện là đô thị loại II, là trung tâm của tỉnh Ninh Bình. Trung tâm thành phố cách Hà Nội 93 km về phía Nam. Thành phố có 3 tuyến đường cao tốc chạy qua là Cầu Giẽ - Ninh Bình, Ninh Bình - Thanh Hóa - Vinh và Ninh Bình - Hải Phòng - Hạ Long. Đồng thời, thành phố nằm ở vị trí giao điểm của quốc lộ 1A với quốc lộ 10 và quốc lộ 38B. Điều đó mở ra một cơ hội phát triển của thành phố theo

hướng đa dạng các ngành kinh tế và liên kết các vùng. Những năm gần đây kinh tế xã hội của thành phố phát triển mạnh, nhu cầu về đất đai cho các mục tiêu phát triển ngày càng tăng. CNVPĐKĐĐ Ninh Bình được thành lập theo Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 13/07/2016 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc thành lập VPĐKĐĐ trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường bao gồm 4 phòng và 8 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện, thành phố trong đó có CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình. Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

*Phương pháp thu thập số liệu:* số liệu thứ cấp được thu thập từ phòng Tài nguyên và Môi trường, CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình và các nghiên cứu từ trước. Số liệu sơ cấp được thu thập năm 2021. Để đảm bảo độ tin cậy thống kê, tiến hành điều tra 90 NSDD. Phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên từ NSDD đã đến làm việc tại CNVPĐKĐĐ ít nhất 1 lần trong giai đoạn 2017-2021, nội dung điều tra được thể hiện trong bảng 7. Đồng thời điều tra 30 công chức, viên chức, gồm: cán bộ tại CNVPĐKĐĐ, cơ quan thuế và tài chính; cán bộ địa chính. Các tiêu chí điều tra được thể hiện trong bảng 6.

*Phương pháp xử lý số liệu:* số liệu được xử lý bằng Excel và SPSS. Hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình được đánh giá thông qua việc so sánh kết quả hoạt động với chức năng và nhiệm vụ được giao. Sử dụng thang đo 5 mức của Likert (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008; Likert, 1932) để đánh giá hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình. Với 5 mức độ, tương ứng với 5 điểm từ: rất cao/rất tốt/rất đầy đủ/rất nhanh/rất dễ: 5; cao/tốt/đầy đủ/nhanh/dễ: 4; trung bình: 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. Thang đánh giá chung là: rất cao:  $\geq 4,20$ ; cao:  $3,40 - < 4,20$ ; trung bình:  $2,60 - < 3,40$ ; thấp:  $1,80 - < 2,60$ ; rất thấp:  $\leq 1,80$ .

### **3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

#### **3.1. Khái quát về thành phố Ninh Bình**

Thành phố Ninh Bình có tổng diện tích đất tự nhiên là 4.674,91 ha, trong đó, đất nông nghiệp 1.442,37 ha, chiếm 30,85%; đất phi nông nghiệp 3.067,88 ha, chiếm 65,63%; đất chưa sử dụng: 164,66 ha, chiếm 3,52% tổng diện tích tự nhiên của thành phố (Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Ninh Bình, 2021). Cơ cấu kinh tế của thành phố có sự chuyển dịch tích cực theo hướng tăng tỷ trọng công nghiệp và thương mại - dịch vụ, giảm dần tỷ trọng nông nghiệp. Năm 2021, kinh tế thành phố phát triển ổn định và có mức tăng trưởng khá với tốc độ phát triển kinh tế bình quân đạt 9,8%/năm; trong đó: Công nghiệp - Xây dựng chiếm 78,28%, thương mại dịch vụ chiếm 20,96%, nông nghiệp chiếm 0,76% (UBND thành phố Ninh Bình, 2021). Công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện được thực hiện tương đối tốt theo 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai.

#### **3.2. Thực trạng hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình**

##### **3.2.1. Tổ chức bộ máy và cơ chế hoạt động CNVPĐKĐĐ**

CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình 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 NSDD.

Tổng số viên chức, người lao động làm việc CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình là 25 người, gồm: 08 viên chức, 02 hợp đồng theo Nghị định số 68/NĐ-CP, 14 hợp đồng không xác định thời hạn và 01 hợp đồng ngắn hạn. Có 02 lãnh đạo (Giám đốc và 01 Phó Giám đốc) và 23 nhân viên. Về trình độ chuyên môn, nghiệp vụ gồm: 04 người trình độ thạc sĩ, 20 người có trình độ đại học, 01 người có trình độ trung cấp; 09 người được đào tạo chuyên ngành Quản lý đất đai và 16 người theo chuyên ngành khác. CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình đã phân công nhiệm vụ cho từng cán bộ, viên chức, người lao động theo vị trí việc làm. Có 04 bộ phận chuyên môn, nghiệp vụ: bộ phận Hành chính - Tổng hợp; bộ phận Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận; bộ phận Thông tin - Lưu trữ (bao gồm cả bộ phận Kỹ thuật và Đo đạc bản đồ) và bộ phận Một cửa. So với đề án vị trí, việc làm và chức danh nghề nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập là tương đối phù hợp.

##### **3.2.2. Kết quả hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình**

CNVPĐKĐĐ cấp huyện có chức năng thực hiện ĐKĐĐ, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, đo đạc, chỉnh lý thống nhất HSĐC và CSDL đất đai; thông kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật. Theo chức năng nhiệm vụ được giao tại Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC và Quyết định số 934/QĐ-UBND kết quả hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình như sau:

- *Thực hiện công tác đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận:* Giai đoạn từ 2017 – 2021, thành phố đã cấp được 25.755 GCNQSDĐ, chất lượng hồ sơ đạt 91,89% so với tổng số hồ sơ kê khai được tiếp nhận. Số lượng hồ sơ tiếp nhận và số lượng hồ sơ ký giấy chứng nhận (GCN) tăng dần qua các năm cho thấy công tác cấp GCN được người dân rất quan tâm. Tổng số hồ sơ bị trả về trong 5 năm là 2.272 hồ sơ. Tỷ lệ hồ sơ bị trả về nhiều nhất là năm 2019 với 10,42% (tương ứng với 703 hồ sơ). Các hồ sơ bị trả về phần lớn do chưa đầy đủ thủ tục pháp lý. Tỷ lệ GCN được cấp so với số hồ sơ tiếp nhận đã tăng lên đến 94,07% trong năm 2021.

**Bảng 1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2017 – 2021**

TT	Năm	Tổng số hồ sơ tiếp nhận	Tổng số hồ sơ ký GCN	Tổng số hồ sơ trả về	% đạt so với tổng số GCN cần cấp
1	2017	4.047	3.643	404	90,01
2	2018	4.974	4.576	398	92,00
3	2019	6.752	6.049	703	89,58
4	2020	5.544	5.175	369	93,33
5	2021	6.710	6.312	398	94,07
	<b>Tổng</b>	<b>28.027</b>	<b>25.755</b>	<b>2.272</b>	<b>91,89</b>

Nguồn: CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình (2021)

- Thực hiện công tác đăng ký biến động về sử dụng đất: Hồ sơ chuyển quyền được thực hiện nhiều nhất với 20.820 hồ sơ trong tổng số 25.716 hồ sơ đăng ký biến động (chiếm tới

80,96%). Qua đó cho thấy sự sôi động của các giao dịch chuyển QSDĐ thành phố Ninh Bình trong giai đoạn vừa qua.

**Bảng 2. Kết quả đăng ký biến động đất đai giai đoạn 2017 – 2021**

TT	Loại hình đăng ký biến động đất đai	Năm					Tổng số
		2017	2018	2019	2020	2021	
1	Hồ sơ cung cấp thông tin	10	16	14	18	15	73
2	Hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân	2.077	4.028	5.012	4.790	4.913	20.820
3	Hồ sơ tách thửa	102	235	216	256	253	1.062
4	Cấp GCN do được nhà nước giao, trúng đấu giá QSDĐ	560	543	598	478	495	2.674
5	Đăng ký biến động về SDD và tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp GCN (đính chính, xác nhận)	120	208	219	230	310	1.087
	<b>Tổng</b>	<b>2.869</b>	<b>5.030</b>	<b>6.059</b>	<b>5.772</b>	<b>5.986</b>	<b>25.716</b>

Nguồn: CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình (2017-2021)

Trong giai đoạn 2017 - 2021 CNVPĐKĐĐ đã nhận 28.027 hồ sơ đăng ký chuyển QSDĐ và đã giải quyết 27.995 hồ sơ, đạt 99,89% còn lại 0,11 % (tương ứng với 32 hồ sơ) chưa được giải quyết chủ yếu cho tình trạng pháp lý của thửa đất đang có tranh chấp hoặc nằm trong vùng quy

hoạch. Các trường hợp này đều đã được chỉ rõ những giấy tờ, thủ tục còn thiếu và cách bổ sung, hoàn thiện hồ sơ. Kết quả này phản ánh những nỗ lực của việc cải cách TTHC và nâng cao chất lượng dịch vụ hành chính công trong thời gian vừa qua của thành phố.

**Bảng 3. Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký đất đai giai đoạn 2017-2021**

Năm	Hồ sơ đã nhận	Hồ sơ đã giải quyết	Hồ sơ trả về	Tỷ lệ đã giải quyết (%)
2017	4.047	4.040	7	99,82
2018	4.974	4.969	5	99,89
2019	6.752	6.747	5	99,92
2020	5.544	5.541	3	99,94
2021	6.710	6.698	12	99,82
<b>Tổng</b>	<b>28.027</b>	<b>27.995</b>	<b>32</b>	<b>99,89</b>

Nguồn: CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình (2017-2021)

Giai đoạn 2017 - 2021 CNVPĐKĐĐ đã giải quyết 48.562 hồ sơ đăng ký giao dịch đảm bảo và 257 hồ sơ cấp đổi, cấp lại GCN. Qua đó cho

thấy nhu cầu vay vốn thông qua thế chấp bằng QSDĐ của người dân tại thành phố là rất lớn.

**Bảng 4. Kết quả giải quyết hồ sơ đăng ký biến động khác giai đoạn 2017 – 2021**

Năm	Công tác đăng ký biến động	
	Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm	Hồ sơ cấp đổi, cấp lại GCN
2017	4.928	29
2018	8.276	50
2019	9.693	60
2020	12.718	58
2021	12.947	60
<b>Tổng</b>	<b>48.562</b>	<b>257</b>

*Nguồn: CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình (2017-2021)*

- *Thực hiện công tác lập và quản lý HSĐC:*  
 Để thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được nhanh chóng thuận tiện, chi nhánh đã ứng dụng phần mềm (Mapinfo, MicroStation, ViLIS, TK 05...) trong việc quản lý, SĐĐ 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. HSĐC bao gồm: bản đồ địa chính; sổ địa chính; sổ mục kê; sổ theo dõi biến động đất đai. Thành phố đã lập được 14 sổ địa chính, 50 sổ mục kê.

**Bảng 5. Kết quả lập và quản lý hồ sơ địa chính trên địa bàn thành phố Ninh Bình**

TT	Đơn vị hành chính	Số địa chính	Số mục kê
1	Phường Vân Giang	1	2
2	Phường Đông Thành	1	3
3	Phường Tân Thành	1	4
4	Phường Phúc Thành	1	3
5	Phường Nam Thành	1	5
6	Phường Thanh Bình	1	5
7	Phường Nam Bình	1	3
8	Phường Ninh Sơn	1	5
9	Phường Ninh Phong	1	6
10	Phường Ninh Khánh	1	6
11	Phường Bích Đào	1	6
12	Xã Ninh Tiến	1	3
13	Xã Ninh Nhất	1	4
14	Xã Ninh Phúc	1	5
	<b>Tổng</b>	<b>14</b>	<b>50</b>

*Nguồn: CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình, 2021*

- *Kết quả thực hiện các nhiệm vụ khác:*  
 CNVPĐKĐĐ 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 SĐĐ, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và tài sản gắn liền với đất khi NSĐĐ 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 CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình.

**3.2.3. Đánh giá hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình**

**3.2.3.1. Đánh giá của cán bộ về hoạt động của CNVPĐKĐĐ**

Hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình được đánh giá thông qua kết quả điều tra 30 cán bộ công chức, viên chức (bảng 6).

**Bảng 6. Tổng hợp ý kiến đánh giá của cán bộ về hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình**

TT	Nội dung điều tra	Kết quả điều tra	Tỷ lệ (%)	TT	Nội dung điều tra	Kết quả điều tra	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Công khai TTHC</b>	<b>30</b>	<b>100</b>		Trung bình	7	23,34
	Công khai rất đầy đủ	15	50,00		Rất kém	0	0
	Công khai đầy đủ	9	30,00		Đánh giá chung	4,20	
	Công khai mức trung bình	6	20,00	<b>6</b>	<b>Về số lượng cán bộ hiện tại của CNVPĐKĐĐ</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
	Công khai ít	0	0		Đảm bảo hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao ( $\geq 80\%$ )	13	43,33
	Công khai rất ít	0	0		Đảm bảo hoàn thành các nhiệm vụ được giao ( $50 < 80\%$ )	11	36,67
	Đánh giá chung	4,30			Đảm bảo hoàn thành 30 - < 50% các nhiệm vụ được giao	6	20,00
	<b>2</b>	<b>Về điều kiện làm việc của VPĐKĐĐ</b>	<b>30</b>	<b>100</b>		Đảm bảo hoàn thành từ 20- < 30% nhiệm vụ được giao	0
Rất tốt		20	66,67		Không đảm bảo để thực hiện các nhiệm vụ được giao	0	0
Tốt		10	33,33		Đánh giá chung	4,23	
Trung bình		0	0	<b>7</b>	<b>Về các văn bản hướng dẫn thực hiện</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
Kém		0	0		Rất đầy đủ	11	36,67
Rất kém		0	0		Đầy đủ	10	33,33
Đánh giá chung		4,67			Trung bình	9	30,00
<b>3</b>		<b>Về phương tiện kỹ thuật của CNVPĐKĐĐ</b>	<b>30</b>	<b>100</b>		Thiếu	0
	Rất tốt	15	50,00		Rất thiếu	0	0
	Tốt	12	40,00		Đánh giá chung	4,07	
	Trung bình	3	10,00	<b>8</b>	<b>Về hệ thống HSĐC</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
	Kém	0	0		Rất tốt	9	30,00
	Rất kém	0	0		Tốt	10	33,33
	Đánh giá chung	4,40			Trung bình	11	36,67
	<b>4</b>	<b>Sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan</b>	<b>30</b>	<b>100</b>		Kém	0
Rất tốt		13	43,33		Rất kém	0	0
Tốt		8	26,67		Đánh giá chung	3,93	
Trung bình		9	30,00				
Kém		0	0				
Rất kém		0	0				
Đánh giá chung		4,13					
<b>5</b>		<b>Hiểu biết pháp luật đất đai của người dân</b>	<b>30</b>	<b>100</b>			
	Rất tốt	13	43,33				
	Tốt	10	33,33				

Tổng hợp kết quả điều tra NSDD (bảng 6) cho thấy, có 5/8 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao, đó là: công khai TTHC, điều kiện làm việc, phương tiện kỹ thuật, hiểu biết pháp luật của người dân, số lượng cán bộ. Có 3/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao, đó là sự phối hợp giữa các bên liên quan, các văn bản hướng dẫn thực hiện, hệ thống HSĐC. Cụ thể: Về mức độ công khai TTHC với 21/30 phiếu (đạt 80%) đánh giá ở mức công khai đầy đủ và đầy đủ. Điều kiện làm việc được đánh giá với 30/30 phiếu đánh

giá ở mức tốt đến rất tốt. Về phương tiện kỹ thuật với 27/30 phiếu đánh giá ở mức tốt đến rất tốt. Có 21/30 số cán bộ trả lời sự phối hợp giữa các cơ quan ở mức tốt và rất tốt. Đánh giá về sự hiểu biết của người dân có 23/30 cán bộ đánh giá ở mức tốt đến rất tốt. Về số lượng cán bộ hiện tại của CNVPĐKĐĐ có 24/30 cán bộ đánh giá ở mức hoàn thành đến hoàn thành tốt công việc. Về các văn bản hướng dẫn thực hiện với 21/30 cán bộ đánh giá ở mức đầy đủ đến rất đầy đủ, tương ứng với kết quả nghiên cứu tại huyện

Thanh Hà, tỉnh Hải Dương (Đỗ Thị Tám và cộng sự, 2022). Về hệ thống HSĐC với 19/30 cán bộ đánh giá ở mức tốt đến rất tốt.

**3.2.3.2. Đánh giá của người dân về hoạt động của CNVPĐKĐĐ**

Hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình được đánh giá thông qua nhận xét của 90 NSĐĐ đã đến làm việc tại CNVPĐKĐĐ ít nhất 1 lần trong giai đoạn 2017 - 2021 (bảng 7).

**Bảng 7. Đánh giá của người sử dụng đất về hoạt động của CNVPĐKĐĐ**

TT	Nội dung điều tra	Kết quả điều tra	Tỷ lệ (%)	TT	Nội dung điều tra	Kết quả điều tra	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Công khai TTHC</b>	<b>90</b>	100		Tốt	31	34,44
	Công khai rất đầy đủ	43	47,78		Trung Bình	20	22,23
	Công khai đầy đủ	27	30,00		Kém	0	0
	Công khai mức trung bình	19	21,11		Rất kém	0	0
	Công khai ít	1	1,11		Đánh giá chung	4,21	
	Công khai rất ít	0	0	<b>6</b>	<b>Việc thu phí, lệ phí</b>	<b>90</b>	100
	Đánh giá chung	4,24			Rất tốt	40	44,44
	<b>2</b>	<b>Về điều kiện làm việc của CNVPĐKĐĐ</b>	<b>90</b>		100	Tốt	31
Rất tốt		39	43,33		Trung bình	18	20,00
Tốt		42	46,67		Thấp	1	1,12
Trung bình		9	10,00		Rất thấp	0	0
Kém		0	0		Đánh giá chung	4,22	
Rất kém		0	0		<b>7</b>	<b>Thời gian trả kết quả</b>	<b>90</b>
Đánh giá chung		4,33		Rất nhanh		32	35,56
<b>3</b>		<b>Về cơ sở vật chất của CNVPĐKĐĐ</b>	<b>90</b>	100		Nhanh	33
	Rất tốt	45	50,00	Trung bình		23	25,56
	Tốt	36	40,00	Chậm		2	2,22
	Trung bình	9	10,00	Rất chậm		0	
	Kém	0	0	Đánh giá chung		4,06	
	Rất kém	0	0	<b>8</b>		<b>Sự phối hợp giữa các bộ phận</b>	<b>90</b>
	Đánh giá chung	4,40			Rất tốt	27	30,00
	<b>4</b>	<b>Thái độ của cán bộ khi tiếp nhận hồ sơ</b>	<b>90</b>		100	Tốt	29
Rất tốt		37	41,11		Trung bình	30	33,34
Tốt		26	28,89		Kém	4	4,44
Trung bình		27	30,00		Rất kém	0	0
Kém		0	0		Đánh giá chung	3,88	
Rất kém		0	0		<b>9</b>	<b>Mức độ hài lòng</b>	<b>90</b>
Đánh giá chung		4,11		Rất hài lòng		27	30,00
<b>5</b>		<b>Mức độ hướng dẫn của cán bộ</b>	<b>90</b>	100		Hài lòng	31
	Rất tốt	39	43,33	Trung bình		32	35,56
				Ít hài lòng		0	0
				Rất ít hài lòng		0	0
				Đánh giá chung		3,94	

Kết quả bảng 7 cho thấy có 5/9 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao, đó là việc công khai TTHC, điều kiện làm việc, cơ sở vật chất, hướng dẫn của cán bộ, việc thu phí, lệ phí được người dân đánh giá ở mức rất cao (trung bình chung ≥ 4,20 điểm). Có 4/9 tiêu chí còn lại được đánh giá ở mức cao. Cụ thể: Về mức độ công khai TTHC

Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra, 2021 được người dân đánh giá ở mức rất cao với 70/90 phiếu đánh giá ở mức công khai đầy đủ và rất đầy đủ, tương ứng với kết quả nghiên cứu tại huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương (Đỗ Thị Tám và cộng sự, 2022). Về điều kiện làm việc có 79/90 phiếu đánh giá ở mức tốt đến rất tốt. Về cơ sở vật chất của CNVPĐKĐĐ có 81/90 phiếu đánh giá ở mức

tốt đến rất tốt. Có 63/90 người được phỏng vấn đánh giá thái độ của cán bộ khi tiếp nhận hồ sơ ở mức tốt và rất tốt. Về mức độ hướng dẫn của cán bộ có 70/90 người dân đánh giá ở mức tốt đến rất tốt. Về việc thu phí, lệ phí có 71/90 người dân đánh giá ở cao đến rất cao. Về thời gian trả kết quả được đánh giá ở mức tốt với 65/90 người dân đánh giá ở mức nhanh đến rất nhanh. Về sự phối hợp giữa các bộ phận với 56/90 người dân đánh giá ở mức tốt đến rất tốt. Về mức độ hài lòng với 58/90 người dân đánh giá ở mức tốt đến rất tốt.

### **3.2.4. Đánh giá chung về hoạt động của CNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình**

#### **3.2.4.1. Những kết quả đạt được**

Sau khi thành lập và đi vào hoạt động, bên cạnh việc kiện toàn tổ chức, VNVPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình cơ bản hoàn thành việc cấp GCN cho NSDD; xây dựng hệ thống quản lý hồ sơ, CSDL theo hướng hiện đại hóa thống nhất; hỗ trợ tích cực công tác quản lý nhà nước về đất đai; thúc đẩy cải cách hành chính, nâng cao năng lực cạnh tranh, cải thiện môi trường đầu tư biến các tiềm năng lợi thế về tài nguyên và môi trường thành động lực cho phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

Quy chế làm việc, tổ chức và hoạt động dân chủ; quy chế chi tiêu nội bộ được VPĐKĐĐ ban hành ngay sau khi thành lập, nội bộ nhanh chóng được ổn định và đi vào hoạt động, phối hợp nhịp nhàng trong quá trình thực hiện nhiệm vụ chuyên môn giữa các phòng, chi nhánh.

Về đội ngũ cán bộ được CNVPĐKĐĐ sử dụng, điều động linh hoạt giữa các bộ phận để hỗ trợ hoàn thành nhiệm vụ nhằm tháo gỡ những khó khăn nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn cán bộ hiện có.

CNVPĐKĐĐ được đầu tư về hệ thống trang thiết bị, đảm bảo thực hiện nhiệm vụ chuyên môn thường xuyên.

Về cấp GCN đã có sự quản lý, điều hành tập trung, thống nhất: Chất lượng thực hiện thủ tục cấp GCN cũng được nâng cao, đảm bảo sự thống nhất trong toàn tỉnh do thường xuyên được kiểm tra, hướng dẫn sử dụng các phần mềm chuyên ngành, tổ chức các buổi họp

chuyên đề và trao đổi chuyên môn qua các buổi họp giao ban hàng tháng; Việc thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCN được thuận lợi cho người dân do cơ quan đăng ký được tổ chức lại ngày càng chuyên nghiệp, tạo điều kiện cho người dân được lựa chọn nơi đăng ký (trước đây phải nộp hồ sơ từ cấp xã), góp phần giảm bớt tình trạng nhũng nhịu trong giải quyết thủ tục.

Công tác phối hợp được xuyên suốt thuận lợi hơn cho quá trình giải quyết công việc chuyên môn như việc lập HSĐC, xây dựng CSDL địa chính, phối hợp xác minh nguồn gốc SDD... Theo đánh giá của các cơ quan chuyên môn và cán bộ, việc thành lập CNVPĐKĐĐ đã tháo gỡ được không ít những khó khăn vướng mắc đang tồn tại của công tác chuyên môn, đặc biệt là công tác lập HSĐC, xây dựng CSDL địa chính.

#### **3.2.4.2. Tồn tại**

Sau khi thành lập CNVPĐKĐĐ, mặc dù được đầu tư, tăng cường trang thiết bị kỹ thuật để đảm bảo yêu cầu tối thiểu cho hoạt động song vẫn chưa đáp ứng tốt nhu cầu; nhất là thiết bị công nghệ thông tin phục vụ việc xây dựng, quản lý, vận hành CSDL. CNVPĐKĐĐ không còn trực thuộc cấp huyện sẽ khó khăn trong công tác cấp GCN lần đầu cho các đối tượng là hộ gia đình, cá nhân. Như vậy đòi hỏi phải xây dựng Quy chế phối hợp chặt chẽ, quy định trách nhiệm cụ thể, rõ ràng giữa cơ quan, đơn vị có liên quan.

Quy chế phối hợp giữa CNVPĐKĐĐ với các cơ quan liên quan chưa chặt chẽ thời gian giải quyết hồ sơ ở Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thuế còn chậm.

Chưa có hệ thống máy chủ để quản lý dữ liệu, và xây dựng CSDL; chưa thực hiện chính lý biến động đất đai thường xuyên.

Về mức phạt với các trường hợp không thực hiện ĐKĐĐ hiện đang thực hiện theo Điều 17 và đối tượng bị xử phạt theo Điều 5 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ chưa đủ sức mạnh để NSDD tự giác thực hiện nghĩa vụ ĐKĐĐ.

### **3.4. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của CNVPĐKĐĐ**

Dự trên quan điểm “QSĐĐ là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền

sở hữu; QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ. NSDD có quyền và nghĩa vụ SDD theo quy định của pháp luật” (Ban chấp hành Trung ương, 2022), để nâng cao hiệu quả hoạt động của CNVPĐKĐĐ, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

### ***3.4.1. Tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai***

Củng cố và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt chú trọng đến hoàn thiện bộ máy và năng lực chuyên môn quản lý về đất đai. Đồng thời tăng cường thanh tra, kiểm tra hoạt động của CNVPĐKĐĐ để kịp thời phát hiện ra những tồn tại, vướng mắc và tìm ra giải pháp khắc phục hiệu quả nhất. Xây dựng cơ chế phối hợp hoạt động hiệu quả với các ban, ngành đoàn thể để nâng cao hiệu quả của CNVPĐKĐĐ.

Xây dựng quy chế xử lý nghiêm các trường hợp không thực hiện ĐKĐĐ (cả 2 trường hợp đăng ký lần đầu và đăng ký biến động). Cần quy định mức xử phạt hành chính theo giá trị tài sản không thực hiện đăng ký và lũy kế tăng theo số lần vi phạm. Đồng thời cần mở rộng đối tượng bị xử phạt (cả 2 bên liên quan) với các trường hợp khi chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn bằng QSDĐ và trường hợp cho thuê, thế chấp mà không đăng ký biến động QSDĐ.

### ***3.4.2. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, hoàn thiện cơ sở vật chất***

Để hoàn thiện hệ thống hồ sơ quản lý về đất đai thì công tác cấp GCNQSDĐ phải được thực hiện trên quy mô lớn, khối lượng hồ sơ sẽ tăng lên rất nhiều và quản lý hồ sơ cũng gặp nhiều khó khăn. Do đó, cần ứng dụng công nghệ số trong các hoạt động của CNVPĐKĐĐ.

Cần bố trí một trụ sở với diện tích kho lưu trữ HSDC đủ, riêng biệt và có đủ các điều kiện, trang thiết bị cần thiết cho việc lưu trữ, khai thác, cập nhật chỉnh lý thường xuyên HSDC theo quy định. Xây dựng hệ thống hạ tầng công nghệ thông tin, phần mềm đáp ứng đủ tiêu chí để xây dựng CSDL phù hợp với thực tế tại địa phương để chia sẻ và cung cấp, trao đổi thông tin kịp thời, chính xác phục vụ cho các ngành, các đối tượng. Đồng thời đảm bảo mục tiêu quốc gia về xây dựng CSDL số và hệ thống thông tin đất đai tập trung, thống

nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông. Nâng cấp hệ thống mạng internet và đầu tư trang thiết bị hiện đại để đáp ứng nhu cầu thực hiện ĐKĐĐ điện tử ở mọi lúc, mọi nơi.

### ***3.4.3. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực***

Kết quả nghiên cứu cho thấy nhu cầu về nguồn nhân lực của VPĐKĐĐ còn nhiều, đặc biệt các cán bộ có chuyên môn cao và có khả năng ứng dụng công nghệ thông tin. Do vậy cần có kế hoạch đào tạo cán bộ có chuyên môn nghiệp vụ cao để xử lý các công việc liên quan đảm bảo tính chính xác, nhanh chóng, đồng thời bố trí công việc phù hợp với chuyên môn và năng lực của mỗi người để có thể hoàn thành được nhiệm vụ. Nâng cao chất lượng cán bộ trong việc xử lý công việc tại địa phương, đặc biệt là việc linh hoạt và giải đáp các thắc mắc của NSDD. Nâng cao tinh thần, thái độ phục vụ người dân của cán bộ công chức. Nâng cao chuyên môn nghiệp vụ của cán bộ công chức (kể cả hợp đồng) qua các buổi tập huấn. Đồng thời phải tăng cường công tác đào tạo bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ và ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác xây dựng CSDL địa chính tổng thể, trong cập nhật và chỉnh lý HSDC cho cán bộ đang công tác tại CNVPĐKĐĐ và cán bộ địa chính cấp xã. Qua đó góp phần nhằm đáp ứng tốt công tác xây dựng và vận hành CSDL đất đai, đảm bảo các hoạt động của CNVPĐKĐĐ kịp thời, chính xác và hiệu quả.

### ***3.4.4. Tăng cường quản lý cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính***

Cập nhật, chỉnh lý biến động là một trong những nhiệm vụ quan trọng và thường xuyên của CNVPĐKĐĐ. Các quy định đã ban hành để thực hiện công tác này rất chặt chẽ từ khâu hướng dẫn hồ sơ đến khi cấp GCN, sau đó đều có bước vào sổ sách, chỉnh lý HSDC. Tuy nhiên trên thực tế hầu hết nhiệm vụ này chưa được CNVPĐKĐĐ quan tâm đúng mức. Thời gian qua những dự án đo đạc đã thực hiện quá nhiều, trong khi đó những biến động về SDD được diễn ra hàng ngày, hàng giờ, nếu không cập nhật thì số liệu này chỉ trong một thời gian ngắn là bị lạc hậu, không dùng được. 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 CNVPĐKĐĐ. Việc đầu tư kinh phí riêng cho công tác cập nhật, chỉnh lý cần được làm đồng thời với việc kiểm tra, giám sát, nghiệm thu chặt chẽ nguồn thu.

### 3.4.5. Tăng cường tuyên truyền và phổ biến kiến thức pháp luật đến người dân

Cần tiếp tục tăng cường và thường xuyên tuyên truyền các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai cho các hộ gia đình, cá nhân để làm cơ sở thực hiện bằng các hình thức và phương tiện thông tin đại chúng như sau: Đa dạng hóa các hình thức công khai, tuyên truyền phổ biến pháp luật về thủ tục hành chính và tìm kiếm thông tin về pháp luật đất đai. Cần 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 NSDD để người dân nắm rõ quyền và nghĩa vụ của mình và tự giác thực hiện đăng ký biến động theo quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền về các hoạt động của mô hình VPĐKĐĐ, chủ trương cải cách hành chính trong quản lý đất đai của Đảng và Nhà nước cũng như quyền và nghĩa vụ của NSDD trong việc đăng ký QSDĐ. Nâng cao hiểu biết về chính sách pháp luật đất đai đối với đội ngũ cán bộ, công chức và lao động công tác tại CNVPĐKĐĐ.

### 3.4.6. Tăng cường quy chế phối hợp

Thực hiện tốt việc phân cấp, phân quyền đối với từng nhiệm vụ cụ thể cho các bộ phận của CNVPĐKĐĐ và tăng cường sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận để giải quyết các thủ tục liên quan.

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

## 4. KẾT LUẬN

Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Ninh Bình chính thức đi vào hoạt động vẫn còn một số tồn tại như: mặc dù được đầu tư, tăng cường trang thiết bị kỹ thuật để đảm bảo yêu cầu tối thiểu cho hoạt động song vẫn chưa đáp ứng tốt nhu cầu; nhất là thiết bị CNTT phục vụ việc xây dựng, quản lý, vận hành CSDL. CNVPĐKĐĐ không còn trực thuộc cấp huyện sẽ khó khăn trong công tác cấp GCN lần đầu cho các đối

tượng là hộ gia đình, cá nhân. Quy chế phối hợp giữa chi nhánh VPĐKĐĐ với các cơ quan liên quan chưa chặt chẽ nên thời gian giải quyết hồ sơ ở Phòng Tài nguyên và Môi trường, chi cục Thuế còn chậm. Chưa có hệ thống máy chủ để quản lý dữ liệu, xây dựng CSDL.

Tổng hợp kết quả điều tra NSDD cho thấy, có 5/8 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao, đó là: công khai TTHC, điều kiện làm việc, phương tiện kỹ thuật, hiểu biết pháp luật của người dân, số lượng cán bộ. Có 3/8 tiêu chí được đánh giá ở mức cao, đó là sự phối hợp giữa các bên liên quan, các văn bản hướng dẫn thực hiện, hệ thống HSĐC.

Kết quả điều tra NSDD cho thấy có 5/9 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao, đó là việc công khai TTHC, điều kiện làm việc, cơ sở vật chất, hướng dẫn của cán bộ, việc thu phí, lệ phí được người dân đánh giá ở mức rất cao. Có 4/9 tiêu chí còn lại được đánh giá ở mức cao, đó là thái độ của cán bộ khi tiếp nhận hồ sơ, thời gian trả kết quả, sự phối hợp giữa các bộ phận và mức độ hài lòng của NSDD.

Để nâng cao hiệu quả hoạt động của CNVPĐKĐĐ, cần thực hiện các giải pháp sau: tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và hoàn thiện cơ sở vật chất, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tăng cường quản lý cập nhật và chỉnh lý HSĐC, tăng cường tuyên truyền và phổ biến kiến thức pháp luật.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban chấp hành Trung ương (2022). Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.
2. Bộ Tài nguyên & 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.
3. Đỗ Thị Tám, Nguyễn Thị Hải Hà, Nguyễn Thị Hồng Hạnh (2021). Đánh giá hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hà, Tỉnh Hải Dương. Tạp chí Khoa học Đất số 65, trang 130-137.
4. Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008).

Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. NXB Thống kê. Hà Nội.

5. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology, Vol. 140, No. 55

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

7. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Ninh Bình (2021). Báo cáo thống kê đất đai thành phố Ninh Bình năm 2021.

8. UBND thành phố Ninh Bình (2021). Báo tình hình phát triển kinh tế xã hội năm 2021, định hướng phát triển kinh tế xã hội năm 2022.

9. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Ninh Bình (2017, 2018, 2019, 2020, 2021). Báo cáo tổng kết hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Ninh Bình năm 2017, 2018, 2019, 2020, 2021.

## **SOLUTIONS FOR IMPROVING THE OPERATION EFFICIENCY OF THE BRANCH OF LAND REGISTRATION OFFICE IN NINH BINH CITY, NINH BINH PROVINCE**

**Nguyen Thi Hong Hanh<sup>1</sup>, Do Thi Tam<sup>2</sup>, Hoang Xuan Dung<sup>2</sup>, Hoang Thi Lan<sup>3</sup>**

*<sup>1</sup>Hanoi University of Natural Resources and Environment*

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

*<sup>3</sup>Ninh Binh Province Land Registration Office*

### **SUMMARY**

The study aims to assess the current situation and propose solutions to improve the operational efficiency of the Branch of the Land Registration Office (LRO) in Ninh Binh City. Survey 90 land users who come to LRO in Ninh Binh City by random sampling. Use Likert's 5-level scale to evaluate the performance of the LRO. The research results show that there was still a lack of equipment and machinery for the LRO in Ninh Binh city; The head office of the Representative Office was still cramped; the profile has not been updated regularly. Land users rate the performance of the LRO at a high level with 5/9 of the criteria rated at a very high level and 4/9 of the criteria rated as a high level. Officials assessed the performance of the LRO at a high level with 5/8 criteria and 3/9 criteria at a high level. To improve the operational efficiency of the LRO it is necessary to implement the following solutions: strengthen the state management of land, promote the application of information technology, and improve the facilities, and improve the quality of the land, and human resources, strengthen the management, update and correct the geo-referenced documents, and strengthen the propagation and dissemination of legal knowledge.

**Keywords:** Land registration, land registration office, land users, Ninh Binh city.

**Ngày nhận bài** : 08/9/2022

**Ngày phản biện** : 09/10/2022

**Ngày quyết định đăng** : 19/10/2022