

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

HSĐC	Hồ sơ địa chính
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	Hội đồng nhân dân
SĐĐ	Sử dụng đất
TNMT	Tài nguyên & Môi trường
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐĐ	Văn phòng đăng ký đất đai
VPĐKQSDĐ	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3. 1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Phúc Yên	34
Bảng 3.2. Cơ cấu tổ chức VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên giai đoạn 2011 – 2018	36
Bảng 3. 3. Tình hình cấp GCNQSDĐ trong 2 giai đoạn 2011 – 2014 và 2015 – 6/2019.....	40
Bảng 3. 5. Kết quả đăng ký biến động đất đai từ năm 2011 – 6/2019	43
Bảng 3. 6. Các loại hình biến động đất giai đoạn 2011 – 6/2019	45
Bảng 3. 7. Mức độ công khai TTHC tại VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên	50
Bảng 3. 8. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ tại chi nhánh VPĐKĐĐ Phúc Yên	52
Bảng 3. 9. Đánh giá về điều kiện vật chất tại chi nhánh VPĐKĐĐ Phúc Yên	54
Bảng 3. 10. Mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên	56
Bảng 3. 11. Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên	57
Bảng 3. 12. Nhận xét về hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên	59

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	iii
DANH MỤC BẢNG	iv
MỤC LỤC	v
MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai	4
1.1.1. Một số khái niệm liên quan	4
1.1.2. Các quy định về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất	5
1.1.3. Quy trình đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất	8
1.2. Khái quát lịch sử về hệ thống đăng ký đất đai ở nước ta	9
1.2.1. Trước khi thực hiện Luật đất đai 1987	9
1.2.2. Trước khi thực hiện Luật đất đai 1993	9
1.2.3. Trước khi thực hiện luật đất đai 2003	9
1.2.4. Thời kỳ thực hiện Luật đất đai 2003	10
1.2.5. Từ khi có luật đất đai năm 2013 đến nay	11
1.3. Cơ sở thực tiễn	13
1.3.1. Công tác đăng ký đất đai ở một số nước trên thế giới	13
1.3.2. Nghiên cứu kết quả và hoạt động đăng ký đất đai ở nước ta và Vĩnh Phúc	16
1.3.3. Một số đặc điểm của văn phòng đăng ký đất đai ở tỉnh Vĩnh Phúc	22
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.	25
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	25
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	25
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	25
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	25
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	25
2.3. Nội dung nghiên cứu	25
2.4. Phương pháp nghiên cứu	26

2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu	26
2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh	27
2.4.3. Phương pháp đánh giá	27
2.4.4. Phương pháp chuyên gia	28
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	29
3.1. Khái quát tình hình quản lý nhà nước về đất đai thành phố Phúc Yên	29
3.1.1. Vị trí địa lý thành phố Phúc Yên	29
3.1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai	30
3.1.3. Tình hình sử dụng đất thành phố Phúc Yên	33
3.1.4. Đánh giá nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính về giao dịch đất đai của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên.	35
3.2. Đánh giá kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên qua 2 giai đoạn (2011-2014; 2015- 6/2019)	35
3.2.1. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy	35
3.2.2. Điều kiện vật chất cơ sở hạ tầng kỹ thuật	38
3.2.3. Đánh giá chất lượng và hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh thành Phúc Yên	39
3.3. Đánh giá chất lượng và hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ Chi nhánh Phúc Yên trong giai đoạn hiện nay	49
3.3.1. Mức độ công khai về thủ tục hành chính	49
3.3.2. Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính	51
3.3.3. Điều kiện cơ sở vật chất	53
3.3.4. Mức độ và thái độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn	55
3.3.5. Các khoản lệ phí người sử dụng đất phải đóng góp	58
3.3.6. Ý kiến đánh giá chung về hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên	58
3.4. Khó khăn, tồn tại, nguyên nhân hạn chế và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên	59
3.4.1. Khó khăn và tồn tại	59
3.4.2. Nguyên nhân hạn chế	60
3.4.3. Đề xuất giải pháp	63

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	66
1. Kết luận	66
2. Kiến nghị	66
TÀI LIỆU THAM KHẢO	68
PHỤ LỤC	71

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 “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý”. 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.

Sau thời gian thay thế cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 2 cấp, văn phòng đăng ký đất đai một cấp đã cho thấy sự thống nhất cao về mặt chuyên môn và đúng quy định của pháp luật trong việc tiếp nhận giải quyết hồ sơ tại các chi nhánh cấp huyện, thành phố. Hồ sơ được kiểm tra chặt chẽ về tính pháp lý, cơ sở dữ liệu địa chính, giải quyết kịp thời nhiều vướng mắc về chuyên môn; quản lý tốt việc biến động đất nhất là việc tách thửa đất không để xảy ra tình trạng chia cắt manh mún không đúng quy định gây khó khăn cho công tác quy hoạch, hạn chế nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện. Việc cập nhật các biến động quản lý dữ liệu địa chính được đi vào nề nếp. Mặt khác, việc kiện toàn văn phòng đăng ký một cấp đã bảo đảm sự lãnh đạo chỉ đạo điều hành thống nhất từ Ủy ban nhân dân (UBND) cấp

huyện, thành phố đến Sở Tài nguyên và Môi trường văn phòng đăng ký và đến các chi nhánh của văn phòng đăng ký tại các huyện, thành phố.

Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) tỉnh Vĩnh Phúc được thành lập theo quyết định số 46/QĐ-UBND ngày ngày 20 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc bao gồm 4 phòng chuyên môn và 9 chi nhánh tại các huyện, thành phố trong đó có văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh 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 đang có ý nghĩa quan trọng trong phát triển kinh tế của người sử dụng đất.

VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên đã hoạt động hơn 5 năm nhưng đến nay vẫn chưa có bất kỳ sự đánh giá nào 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 xuất phát phát từ lý do trên tôi quyết định chọn đề tài nghiên cứu: “Đánh giá hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2011 – 2018” với mục tiêu giúp hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên được hiệu quả hơn, khắc phục được những tồn tại, hạn chế; đẩy nhanh công tác cải cách thủ tục hành chính, đồng thời tăng cường vai trò quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Phúc Yên.

2. Mục tiêu của đề tài

- Đánh giá thực trạng và hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên sau khi chuyển đổi quản lý từ mô hình hoạt động 2 cấp về một cấp.

- Phân tích thuận lợi và khó khăn sau quá trình chuyển đổi quản lý từ mô hình 2 cấp về một cấp.
- Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên.

3. Ý nghĩa của đề tài

- Ý nghĩa khoa học: góp phần hoàn thiện Cơ sở lý luận về công tác đăng ký đất đai cũng như hoạt động của mô hình VPĐKĐĐ 1 cấp.
- Ý nghĩa thực tiễn: góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh thành phố Phúc Yên nói riêng và VPĐKĐĐ tỉnh Vĩnh Phúc nói chung.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU

1.1. Cơ sở lý luận về đăng ký đất đai

1.1.1. Một số khái niệm liên quan

* Đăng ký tài sản là việc một chủ thể tới các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền được sở hữu, quyền khai thác sử dụng một hoặc một nhóm tài sản nào đó.

* Đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất: đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất và hồ sơ địa chính.

* Đăng ký nhà nước về đất đai

Các quyền về đất đai được nhà nước bảo đảm, liên quan đến tính tin cậy, sự nhất quán và tập trung thống nhất của dữ liệu địa chính. Khái niệm chi rõ:

- Đăng ký đất đai thuộc chức năng thẩm quyền của nhà nước, chỉ có cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mới có quyền tổ chức đăng ký đất đai.

- Nhà nước có trách nhiệm xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và hồ sơ địa chính là cơ sở đảm bảo tin cậy, sự nhất quán và tập trung thống nhất của việc đăng ký đất đai. (Đặng Anh Quân, 2011)

* Vai trò của đăng ký nhà nước về đất đai:

Đăng ký đất đai là một phương thức để bảo vệ lợi ích nhà nước, lợi ích của người sử dụng đất.

- Lợi ích đối với nhà nước và xã hội: phục vụ thu tài chính về đất, giám sát giao dịch đất đai, hỗ trợ hoạt động của thị trường bất động sản, lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, giao đất thu hồi đất, cung cấp thông tin đất đai, đảm bảo an ninh kinh tế, trật tự xã hội.

- Lợi ích đối với người sử dụng đất: tăng cường sự an toàn về chủ quyền đối với bất động sản, khuyến khích đầu tư cá nhân, mở rộng khả năng vay vốn xã hội, giảm tranh chấp đất đai, hỗ trợ giao dịch về bất động sản. (Đặng Anh Quân, 2011)

1.1.2. Các quy định về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

Theo bộ luật dân sự năm 2015 tài sản là bất động sản phải được đăng ký theo quy định, việc đăng ký tài sản phải được công khai.

Luật đất đai năm 2013 tại Điều 12 quy định: nhà nước nghiêm cấm sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Điều 95 quy định: trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày có biến động người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế; việc đăng ký đất đai tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai năm 2013; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai năm 2013 quy định việc đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo thẩm quyền.

Như vậy có thể nói việc đăng ký lý đất đai là tài sản trên đất được quy định rất rõ trong các văn bản pháp luật và có tính chất bắt buộc đối với các đối tượng sử dụng đất. Việc đăng ký đất đai được xác lập trên hồ sơ đất đai và bất động sản được gọi chung là hồ sơ địa chính.

1.1.2.1. Đối tượng đăng ký đất đai

Luật đất đai 2013 quy định nguyên tắc xác định người sử dụng đất phải đăng ký đất đai:

- Là người đang sử dụng đất
- Là người có quan hệ trực tiếp với nhà nước trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo pháp luật.

Các đối tượng sử dụng đất phải thực hiện đăng ký đất đai được quy định tại điều 5 của luật đất đai năm 2013 gồm:

Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (gọi chung là tổ chức).

Hộ gia đình cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình cá nhân).

Cộng đồng dân cư gồm: cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục tập quán hoặc có chung dòng họ.

Cơ sở tôn giáo gồm: chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm Phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo.

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 Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư ở nước ngoài gồm: doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

1.1.2.2. Các trường hợp đăng ký đất đai

Đăng ký đất đai lần đầu được thực hiện trong các trường hợp:

- + Được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng.
- + Người đang sử dụng đất, đủ điều kiện mà chưa được cấp GCN.

Đăng ký biến động về đất đai được thực hiện đối với người sử dụng đất đã được cấp GCN mà có thay đổi về việc sử dụng đất trong các trường hợp:

+ Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng đất đai.

- + Người sử dụng đất được phép đổi tên.
- + Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất.
- + Chuyển mục đích sử dụng đất.
- + Có thay đổi về thời gian sử dụng đất.
- + Chuyển đổi từ hình thức nhà nước cho thuê đất sang hình thức nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- + Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.
- + Nhà nước thu hồi đất

1.1.2.3. Đăng ký pháp lý đất đai và tài sản gắn liền với đất

Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện trên cơ sở đăng ký văn tự giao dịch hoặc đăng ký quyền.

- Đăng ký văn tự giao dịch: văn tự giao dịch là một văn bản viết mô tả một vụ giao dịch độc lập, nó thường là các văn bản hợp đồng mua bán, chuyển nhượng hoặc các thỏa thuận khác về thực hiện các quyền, hoặc hưởng thụ những lợi ích trên đất hoặc liên quan tới đất.

Đăng ký văn tự giao dịch là hình thức đăng ký với mục đích phục vụ các giao dịch, chủ yếu là mua bán bất động sản. Đối tượng đăng ký là bản thân các văn tự giao dịch, khi đăng ký các văn tự giao dịch có thể được sao chép nguyên văn hoặc trích sao những nội dung quan trọng vào sổ đăng ký.

Do tính chất và giá trị pháp lý của văn tự giao dịch, rồi được đăng ký hay không đăng ký văn tự giao dịch không thể làm chứng cứ pháp lý khẳng định quyền hợp pháp đối với bất động sản để đảm bảo an toàn cho quyền của mình, bên mua phải tiến hành điều tra ngược thời gian để tìm tới nguồn gốc của quyền đối với đất mà mình mua.

- Đăng ký quyền: quyền được hiểu là tập hợp các hành vi và các lợi ích mà người được giao quyền hoặc các bên liên quan được bảo đảm thực hiện và hưởng lợi.

Trong hệ thống đăng ký quyền không phải bản thân các giao dịch hay các văn tự giao dịch mà hệ quả phát huy của các giao dịch được đăng ký vào sổ. Nói cách khác, đối tượng trung tâm của đăng ký quyền chính là mối quan hệ pháp lý hiện hành giữa bất động sản và người có chủ quyền đối với bất động sản đó. Đăng ký quyền dựa trên các nguyên tắc phản ánh trung thực, khép kín và bảo hiểm (Cục quản lý đất đai, 2014).

1.1.3. Quy trình đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất

Trên cơ sở khai báo tình hình sử dụng đất hoặc cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn, cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm thẩm tra việc sử dụng đất, hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện công tác chỉnh lý hồ sơ địa chính vào sổ địa chính.

Đối với trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sao lưu giấy chứng nhận và trả hồ sơ cho người sử dụng đất.

Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính sau khi nhận được ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền về trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Nếu người sử dụng đất không có nhu cầu cấp giấy chứng nhận đăng ký đất, được nhà nước giao quản lý thì cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính sau khi hoàn thành việc kiểm tra hồ sơ theo thẩm quyền.

1.2. Khái quát lịch sử về hệ thống đăng ký đất đai ở nước ta

1.2.1. Trước khi thực hiện Luật đất đai 1987

Hiến pháp năm 1980 quy định hình thức sở hữu toàn dân về đất đai, công tác đăng ký đất đai được nhà nước quan tâm nhưng chủ yếu vẫn là đất nông nghiệp.

Ngày 01/7/1980 Chính phủ có quyết định 201/CP về việc thống nhất quản lý theo quy hoạch và kế hoạch chung trong cả nước, Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Hội đồng Bộ trưởng về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký hệ thống kê ruộng đất.

Thực hiện yêu cầu này Tổng cục Quản lý ruộng đất ban hành văn bản đầu tiên quy định thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất theo quyết định 56/ĐKTK ngày 05/11/1981.

1.2.2. Trước khi thực hiện Luật đất đai 1993

Luật đất đai 1987 quy định: “khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng, thay đổi mục đích sử dụng, hoặc đang sử dụng đất hợp pháp mà chưa đăng ký phải xin đăng ký đất đai tại cơ quan nhà nước. Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và Ủy ban nhân dân xã thuộc huyện lập, giữ sổ địa chính cho người sử dụng đất và tự mình đăng ký đất chưa sử dụng vào sổ địa chính”. (Luật đất đai, 1987)

Thời kỳ này đất đai ít biến động, do nhà nước nghiêm cấm việc mua, bán, lấn chiếm đất đai, phát canh, thu tô dưới mọi hình thức và với phương thức quản lý đất đai theo cơ chế bao cấp, nên hoạt động đăng ký đất đai không quá phức tạp. (Tôn Gia Huy và Nguyễn Đình Bồng, 2007)

1.2.3. Trước khi thực hiện luật đất đai 2003

Luật đất đai năm 1993 quy định: “Người đang sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nào thì phải đăng ký tại xã, phường, thị trấn đó. Ủy ban nhân

dân cấp xã, phường, thị trấn lập và quản lý hồ sơ địa chính, đăng ký vào sổ địa chính đất chưa sử dụng và sự biến động về việc sử dụng đất.

Thời kỳ này đánh dấu sự chuyển đổi của nền kinh tế sau 7 năm thực hiện đường lối mới của Đảng. Đất đai (quyền sử dụng đất) khi chưa được pháp luật thừa nhận là loại hàng hóa nhưng trên thực tế thị trường này có nhiều biến động. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trái phép, mua bán chuyển nhượng đất đai bất hợp pháp không thuộc thực hiện việc đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền diễn ra khá phổ biến.

Luật sửa đổi bổ sung luật đất đai năm 1993 (vào năm 1998 và năm 2001) tiếp tục phát triển các quy định về đăng ký đất đai của luật đất đai 1993, công tác đăng ký đất đai được chấn chỉnh và bắt đầu có chuyển biến tốt. Chính quyền các cấp ở địa phương đã nhận thức được vai trò quan trọng và ý nghĩa thiết thực của nhiệm vụ đăng ký đất đai với công tác quản lý đất đai, tìm các giải pháp khắc phục chỉ đạo sát sao nhiệm vụ này. (Nguyễn Đình Đồng, Trần Minh Hà, Nguyễn Thị Thu Hồng, 2014)

1.2.4. Thời kỳ thực hiện Luật đất đai 2003

Luật đất đai năm 2003 quy định cụ thể nhiệm vụ: “đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất”. (Luật đất đai, 2003)

Luật dành riêng một chương quy định các thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai theo phương châm tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất, hợp pháp thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của mình.

Hệ thống đăng ký đất đai có hai loại là đăng ký ban đầu và đăng ký biến động.

- Đăng ký ban đầu được thực hiện khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức hộ gia đình.

- Đăng ký biến động: đăng ký biến động đất đai trong quá trình sử dụng do thay đổi diện tích, tách, hợp thửa đất, sạt lở bờ đất, do thay đổi mục đích sử dụng, do thay đổi quyền và các hạn chế về quyền sử dụng đất.

Cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản lý hồ sơ địa chính gốc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ.

1.2.5. Từ khi có luật đất đai năm 2013 đến nay

Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương bao gồm: cơ quan quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là Sở Tài nguyên và Môi trường; cơ quan quản lý đất đai ở huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là phòng Tài nguyên và Môi trường. UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện có trách nhiệm xây dựng, tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại địa phương. UBND cấp huyện bố trí công chức địa chính xã, phường, thị trấn bảo đảm thực hiện nhiệm vụ.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với bộ Nội Vụ quy định cụ thể về chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của cơ quan quản lý đất đai ở địa phương và nhiệm vụ của công chức địa chính xã, phường, thị trấn.

Luật đất năm 2013 quy định rõ:

Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu đăng ký. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm:

- Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp: thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng, đang sử dụng mà chưa đăng ký, được giao để quản lý mà chưa đăng ký, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

- Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận hoặc đã có đăng ký mà có thay đổi gồm:

+ Có biến động do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các chuyển quyền sử dụng đất, chia tách quyền sử dụng đất.

+ Đất do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên.

+ Có biến động về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất, tài sản gắn liền với đất theo nội dung đã đăng ký, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức sử dụng đất.

+ Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, theo kết quả giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ.

+ Xác lập ngày thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng, hạn chế thửa đất kê liên, thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã kê khai đăng ký vào sổ địa chính, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận đã cấp, trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của chính phủ.

- Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

- Việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp trực thuộc Sở tài nguyên môi trường, do UBND cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp pháp 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 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 các sở dữ liệu đất đai, thống kê, kiểm kê đất đai, cung cấp thông tin đất đai theo quy định của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của UBND cấp tỉnh.

1.3. Cơ sở thực tiễn

1.3.1. Công tác đăng ký đất đai ở một số nước trên thế giới

1.3.1.1. Australia

Tại Australia việc đăng ký bất động sản do các cơ quan chính phủ của các ban thực hiện, các cơ quan này là các cơ quan đăng ký đất đai, văn phòng đăng ký quyền đất đai, cơ quan quản lý đất đai hoặc cơ quan thông tin đất đai.

* Văn phòng đăng ký quyền đất đai của Northern Territory

Là một bộ phận của văn phòng đăng ký trung ương, nhiệm vụ của văn phòng thực hiện đăng ký quyền đất đai theo hệ thống Torrens bao gồm các phương tiện tra cứu, hệ thống thông tin đất đai và các nhiệm vụ đăng ký khác. Hiện nay, tất cả các bất động sản đã đăng ký tại Northern Territory đều thuộc hình thức đăng ký quyền theo Torrens. Trong hệ thống Torrens, sổ đăng ký là

tập hợp các bản ghi đăng ký và các bản ghi này là bản lưu của giấy chứng nhận quyền. Các loại bảng giao dịch phải đăng ký vào hệ thống là thế chấp, mua bán, cho thuê cũng được ghi trên các giấy chứng nhận này. Từ ngày mùng 1 tháng 12 năm 2000, bản lưu giấy chứng nhận không còn được in ra dưới dạng bản giấy mà lưu ở dạng điện tử trừ trường hợp chủ sở hữu yêu cầu in ra để phục vụ cho cơ giao dịch thì chất. (Nguyễn Văn Chiên, 2016)

* Cơ quan đăng ký đất đai của bang Victoria

Hệ thống đăng ký đất đai ở Bang Victoria là hệ thống Torrens. Cơ quan đăng ký đầu đất đai viết ra được thành lập theo luật chuyển nhượng đất đai năm 1958. Cơ quan đăng ký đất đai Victoria có bộ phận dịch vụ đăng ký quyền, trung tâm thông tin đất đai, bộ phận do Đăng, bộ phận tách, hợp thửa đất, văn phòng định giá viên Trưởng. Hiện nay hầu hết đất đai và bất động sản ở bang Victoria đã được đăng ký quyền, các quyền giao dịch và biến động phải đăng ký là quyền sở hữu, chuyển quyền thế chấp, tách nhập, quyền địa dịch, quyền giám sát việc sử dụng đất của các bất động sản liên quan. (Nguyễn Văn Chiên, 2016)

* Cơ quan quản lý đất đai Bang New South Wales

Ở Bang New South Wales (NSW) việc đăng ký đất đai do cơ quan quản lý đất đai của ban thực hiện. Trong cơ cấu tổ chức của cơ quan quản lý đất đai có các bộ phận sau: đo đạc và bản đồ, bảo vệ tài nguyên đất, quản lý đất công, định giá, đăng ký đất đai.

Hệ thống Torrens được đưa vào NSW theo luật bất động sản 1863. Từ thời điểm này, tất cả các đất đai do Hoàng Gia cấp đều được đăng ký theo quy định của luật này. Hiện tại hệ thống hồ sơ đăng ký đất đai của NSW loại song hành, là hồ sơ cũng được lập trong giai đoạn thời gian 1863 đến 1991 và hồ sơ mới được lập từ năm 1961 đến nay. (Nguyễn Văn Chiên, 2016)

1.3.1.2. 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 nhất có Văn phòng chính tại Luân Đôn và 14 văn phòng khác phân theo khu vực (địa hạt) phân bổ 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 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, văn phòng đăng ký đất đai 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 và khi hệ thống đăng ký hoạt động theo hệ thống đăng ký điện tử thì khách hàng 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 văn phòng đăng ký đất đai. Nhà nước chỉ bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp và chủ sở hữu có tên trong hệ thống đăng ký.

Về đối tượng đăng ký: theo luật đất đai của Anh lấy đơn vị thửa đất làm đơn vị đăng ký. Các tài sản gắn liền với đất được đăng ký kèm theo thửa đất dưới dạng thông tin thuộc tính. Về chủ sở hữu chỉ phân biệt với sở hữu cá nhân và sở hữu tập thể. (Nguyễn Văn Chiên, 2016)

1.3.2. Nghiên cứu kết quả và hoạt động đăng ký đất đai ở nước ta và Vĩnh Phúc

1.3.2.1. Tổ chức hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai

- Luật đất đai 2003; Luật đất đai năm 2013.
- Các Nghị định của Chính phủ:
 - + Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003.
 - + Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai năm 2013.
 - + Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai năm 2013.
- Các thông tư liên tịch của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính:
 - + Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04 tháng 04 năm 2015 hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức, hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.
 - + Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2005 hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức biên chế và cơ chế tài chính của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.
- Các thông tư liên tịch của liên Bộ tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường:
 - + Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 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 liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18 tháng 04 năm 2005 hướng dẫn về việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Tình hình trên cho thấy việc hoàn thiện cơ chế chính sách đưa văn phòng đăng ký đất đai đi vào hoạt động hiệu quả là nhiệm vụ bức thiết nhằm đáp

ứng yêu cầu quản lý, sử dụng đất, phục vụ phát triển kinh tế đất nước thời kỳ công nghiệp hóa hiện đại hóa và hội nhập.

1.3.2.2. Cơ cấu tổ chức và thực trạng hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai ở nước ta

** Cơ cấu tổ chức*

Theo báo cáo của các địa phương, Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở đều tổ chức thành nhiều đơn vị trực thuộc, phổ biến là các phòng, một số nơi tổ chức thành bộ phận hoặc tổ.

Mỗi văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở trung bình cứ có từ 3 đến 4 phòng và mỗi huyện, thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh thành lập 1 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hiện nay nước ta có 9 tỉnh chưa tổ chức thành lập hoặc chưa thành lập hết văn phòng đăng ký đất đai 1 cấp là Quảng Ninh, Điện Biên, Lai Châu, Yên Bái, Phú Thọ, Hải Dương, Thanh Hóa, Nghệ An và Hà Tĩnh. (Nguyễn Văn Chiên, 2016)

Các chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thường được tổ chức thành các bộ phận, các tổ nhóm để triển khai thực hiện nhiệm vụ theo yêu cầu công việc của từng thời kỳ. Với một bộ phận, tổ hoặc nhóm phổ biến là bộ phận hành chính - tổng hợp; bộ phận nghiệp vụ hoặc tổ đăng ký đất đai; tổ thông tin-lưu trữ; tổ đo đạc; tổ đăng ký giao dịch - bảo đảm. Đây là các bộ phận hoặc tổ chuyên môn tối thiểu cần được thành lập và duy trì ổn định ở các chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

** Vị trí, chức năng của văn phòng đăng ký đất đai*

Được quy định tại Điều 5 Nghị định 4/2014/NĐ-CP, sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP và quy định chi tiết tại Điều 1 Thông tư liên tịch 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC, văn phòng đăng ký đất đai có vị trí, chức năng như sau:

Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, có chức năng thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở 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 và cung cấp thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng; được Nhà nước bố trí văn phòng, trang thiết bị làm việc và mở tài khoản theo quy định của pháp luật.

* Nhiệm vụ, quyền hạn của văn phòng đăng ký

Điều 2 Điều 1 Thông tư liên tịch 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC quy định Văn phòng đăng ký đất đai có nhiệm vụ, quyền hạn:

- Thực hiện việc đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Thực hiện việc cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).
- Thực hiện việc đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng phôi 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 hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; chỉnh lý bản đồ địa chính; trích lục bản đồ địa chính.
- Kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất; kiểm tra, xác nhận sơ đồ nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do tổ chức, cá nhân cung cấp phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

- Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

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

- Thực hiện việc thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

- 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 theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hiện hành và tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao.

* Hệ thống chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hoặc văn phòng đăng ký đất đai cấp thành phố trực thuộc tỉnh

Theo luật đất đai năm 2013 văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp thành phố trực thuộc tỉnh sát nhập vào văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh theo cơ chế một cấp thành chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Chức năng, nhiệm vụ của các chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai về cơ bản giống với văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trước đây.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng được nhà nước bố trí văn phòng, trang thiết bị làm việc và mở tài khoản theo quy định của pháp luật nhưng hạch toán tài chính theo cơ chế phụ thuộc.

1.3.2.3. Đánh giá chung hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai ở nước ta

* Kết quả đạt được

Hệ thống văn phòng đăng ký đất đai một cấp hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai hai cấp mặc dù mới thành lập và hoạt động còn nhiều khó khăn về điều kiện làm việc, kinh nghiệm hoạt động nhưng kết quả hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai một cấp hoặc văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất hai cấp đã tạo ra sự chuyển biến mạnh mẽ trong một số lĩnh vực nhất là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tình hình cụ thể của cả nước như sau:

- Đất sản xuất nông nghiệp đã cấp được 20.178.450 giấy với diện tích 8.843.980 đạt 90,1% so với tổng diện tích đất nông nghiệp cần cấp giấy. Nhiều tỉnh đã hoàn thành cơ bản đạt trên 90% việc cấp giấy chứng nhận cho đất sản xuất nông nghiệp. - Đối với đất lâm nghiệp các địa phương mới cấp 1.971.820 giấy chứng nhận với diện tích 1.228.740 đạt 98,1 phần trăm diện tích cần cấp giấy.
- Đất ở tại đô thị, các tỉnh, thành phố đã cấp 5.338.865 giấy với diện tích 129.595 ha đạt 96,7% diện tích cấp giấy chứng nhận đất ở nông thôn. Cả nước đã cấp được xấp xỉ 2.923.130 giấy với diện tích hơn 116.240 đạt 94,4% so với diện tích cấp giấy chứng nhận.
- Đối với đất chuyên dùng đã cấp 83.198 giấy với diện tích 287.500 ha đạt 36,4% diện tích cấp giấy.

Việc thành lập văn phòng đăng ký đất đai một cấp hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hai cấp đã tạo điều kiện tăng cường lực lượng chuyên môn mang tính chuyên nghiệp cho nhiệm vụ hơn nữa, đã phân biệt rõ các công việc mang tính sự nghiệp với công việc quản lý nhà nước trong hoạt động đăng ký cấp giấy chứng nhận, phân định rõ chức năng nhiệm vụ của từng cơ quan có thẩm quyền trong việc giải quyết thủ tục đất đai nói chung và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng, góp phần cải cách thủ tục theo hướng đơn giản, rút ngắn thời gian, thực hiện việc cấp giấy chứng nhận hơn rất nhiều so với luật đất đai 2003.

Việc hình thành hệ thống văn phòng đăng ký đất đai một cấp hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hai cấp cũng góp phần hỗ trợ rất tích cực cho cấp xã, nhất là các xã miền núi, trung du do sự thiếu hụt về nhân lực và

hạn chế về năng lực chuyên môn trong việc triển khai thực hiện cấp giấy chứng nhận và quản lý biến động đất đai ở địa phương.

*** Hạn chế**

Bên cạnh mặt đạt được, hệ thống văn phòng đăng ký đất đai cũng bộc lộ một số hạn chế nhất định:

- Việc thành lập hệ thống văn phòng đăng ký đất đai một cấp ở một số địa phương còn rất chậm so với yêu cầu, nhiệm vụ thi hành luật đất đai. Tổ chức bộ máy văn phòng đăng ký đất đai một cấp hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hai cấp ở một số địa phương là chưa thống nhất.

- Chức năng, nhiệm vụ của các văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ở những địa phương chưa thành lập văn phòng đăng ký đất đai một cấp còn chồng chéo, gây khó khăn trong triển khai công việc.

- Điều kiện nhân lực của hầu hết các văn phòng đăng ký đất đai một cấp còn rất nhiều về số lượng, hạn chế về kinh nghiệm công tác, chưa đáp ứng được yêu cầu thực hiện nhiệm vụ. Cơ sở vật chất, trang thiết bị kỹ thuật cần thiết cho thực hiện nhiệm vụ, còn thiếu thốn đặc biệt là các chi nhánh văn phòng đất đai cấp huyện.

- Phần lớn các chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện chưa thực hiện hết chức năng, nhiệm vụ được giao.

- Việc kiểm tra, hướng dẫn, thi hành văn phòng đăng ký đất đai hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện trong việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính chưa được các văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh quan tâm thực hiện. Việc đăng ký, lưu trữ, quản lý hồ sơ địa chính ở nhiều địa phương vẫn chưa được văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh triển khai thực hiện do trụ sở làm việc hiện chưa ổn định hoặc quá chật hẹp.

- Việc cập nhật, chỉnh lý biến động, hoàn thiện hồ sơ địa chính trạng quản lý ở hầu hết các chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Văn phòng đăng

ký quyền sử dụng đất cấp huyện chưa được quan tâm thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ. Việc kiểm tra, hướng dẫn cấp xã trong việc cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính chưa được quan tâm thực hiện. Việc quản lý, lưu trữ hồ sơ địa chính tại nhiều chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa đảm bảo yêu cầu, hồ sơ địa chính và các hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai cần quản lý phân tán (nhiều địa phương vẫn do cấp xã quản lý, có địa phương chưa có kho lưu trữ phải gửi tại xã); hầu hết các địa phương chưa thực hiện được phân loại và lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định.

- Việc tổ chức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình cá nhân còn bị động giải quyết riêng lẻ theo yêu cầu của một số trường hợp mà chưa chủ động tổ chức làm đồng loạt cho từng xã nên tiến độ cấp giấy chứng nhận còn chậm so với yêu cầu.

- Việc thực hiện các thủ tục hành chính còn một số điểm chưa phù hợp dẫn đến chậm trễ trong việc thực hiện các thủ tục hành chính do cán bộ tiếp nhận không đúng chuyên môn, chuyên môn hạn chế, hệ thống trang thiết bị còn thiếu.

Nguyên nhân chủ yếu của tình trạng này là do các văn phòng đăng ký đất đai chưa có đủ năng lực thực hiện hết trách nhiệm vụ được giao (còn thiếu nhân lực, thiết bị và các điều kiện làm việc cần thiết). Năng lực thực hiện của một số cách chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện còn rất yếu; không được đầu tư kinh phí để thực hiện nhiệm vụ hoặc chưa nhận thức đầy đủ về yêu cầu nhiệm vụ.

1.3.3. Một số đặc điểm của văn phòng đăng ký đất đai ở tỉnh Vĩnh Phúc

Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc có chức năng, nhiệm vụ theo đúng Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTNMT-BNV-BTC, Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC được cụ thể hóa tại quyết định số

404/QĐ-STNMT, văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc là đơn vị sự nghiệp công lập, có tư cách pháp nhân, có chữ ký là con dấu riêng và được mở tài khoản hoạt động theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công.

Trên cơ sở các văn bản pháp luật quy định chung về việc thành lập và quy định chức năng nhiệm vụ hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai các tỉnh, thành phố. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã ra quyết định số 25/53/QĐ-BNN ngày 27 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc thành lập văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc trên cơ sở hợp nhất văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở tài nguyên và môi trường được thành lập tháng 4 năm 2005 với văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các huyện thành phố quyết định số 404/QĐ-STNMT ngày 04 tháng 3 năm 2016 về việc ban hành chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn cơ cấu tổ chức và quy chế hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc.

Cơ cấu tổ chức của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc được thành lập năm 2008, trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc. Cơ cấu tổ chức bao gồm 01 giám đốc, 03 phó giám đốc và bao gồm các phòng: phòng hành chính tổng hợp, phòng đăng ký đất đai, phòng đăng ký biến động, phòng dịch vụ hành chính công, phòng kỹ thuật – xử lý dữ liệu, phòng thông tin – lưu trữ địa chính. Gồm 01 trụ sở, tính đến thời điểm hiện nay có tổng số 52 cán bộ (trong đó 16 cán bộ biên chế, 36 cán bộ hợp đồng); 04 cán bộ trình độ trên đại học, 48 cán bộ trình độ đại học.

Về các chi nhánh văn phòng, hiện nay, trên địa bàn tỉnh đã thành lập 9 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, trên tổng số 9 huyện, thành phố. Tổng số 122 cán bộ, trong đó biên chế 36 cán bộ và hợp đồng 86 cán bộ; cán bộ trình độ trên đại học 5 cán bộ, đại học 115 cán bộ, cao đẳng 2.

Từ khi được thành lập đến nay, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Vĩnh Phúc đã là văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện cơ bản được chức năng, nhiệm vụ được giao trong lĩnh vực dịch vụ công. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc đã từng bước đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, nâng cao năng lực phục vụ của đội ngũ cán bộ, từng bước đáp ứng đòi hỏi của công việc trong công tác chuyên môn. Đơn vị đã phối hợp cùng phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố đôn đốc hướng dẫn các xã, thị trấn hoàn thành tốt công chỉnh lý hồ sơ địa chính sau dồn điền đổi thửa cho 137 xã, thị trấn và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kế hoạch của tỉnh.

Tuy nhiên văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Vĩnh Phúc nay là văn phòng đăng ký đất đai cũng còn có những hạn chế nhất định, đó là cơ sở vật chất còn yếu kém, đội ngũ cán bộ chuyên môn, trình độ còn nhiều hạn chế, năng lực yếu nên thực hiện nhiệm vụ chuyên môn đôi khi còn chùng chéo, thiếu tính thống nhất cơ chế tài chính chưa rõ ràng, thống nhất.

CHƯƠNG 2

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu

- Hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên một cấp (áp dụng từ ngày 20/11/2014 đến năm 2018) và của mô hình hai cấp trước đây tại chi nhánh VPĐK quyền sử dụng đất của thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Các văn bản pháp luật có liên quan.

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi về không gian: Nghiên cứu tiến hành trong địa giới hành chính thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Phạm vi về thời gian: Nghiên cứu tiến hành thu thập số liệu trong khoảng thời gian từ khi thực hiện năm 2011 cho đến nay.

- Phạm vi về nội dung: Nghiên cứu tiến hành đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ theo các chức năng được quy định trong pháp luật từ khi thành lập đến nay.

2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu

2.2.1. Thời gian nghiên cứu

Thời gian nghiên cứu tiến hành trong 12 tháng (từ tháng 12/2018 đến tháng 12/2019)

2.2.2. Địa điểm nghiên cứu

Tại Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và hoàn thiện tại Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.

2.3. Nội dung nghiên cứu

* **Nội dung 1:** Khái quát về tình hình quản lý nhà nước về đất đai.

- Vị trí địa lý thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đánh giá về tình hình quản lý và sử dụng đất đai của thành phố Phúc Yên.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất của thành phố Phúc Yên.

- * **Nội dung 2:** Đánh giá kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên qua 2 giai đoạn (2011-2014; 2015- 6/2019)

- Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy

- Điều kiện vật chất cơ sở hạ tầng kỹ thuật

- Đánh giá chất lượng và hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh thành Phúc Yên

- * **Nội dung 3:** Đánh giá chất lượng và hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh thành Phúc Yên

- Mức độ công khai về thủ tục hành chính

- Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính

- Điều kiện cơ sở vật chất

- Mức độ và thái độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn

- Các khoản lệ phí người sử dụng đất phải đóng góp

- Ý kiến đánh giá chung về hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên

- * **Nội dung 4:** Nguyên nhân hạn chế và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên

- Nguyên nhân hạn chế

- Đề xuất giải pháp

2.4. Phương pháp nghiên cứu

2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu

Điều tra, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội, thực trạng các cấp, thành lập bản đồ địa chính và bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2011 đến năm 2018 của khu vực nghiên cứu.

2.4.1.1. Thu thập số liệu thứ cấp

Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Phúc Yên, Sở Tài nguyên Môi trường Vĩnh Phúc: thu thập các tài liệu, số liệu về hiện trạng sử dụng đất và

tình hình quản lý sử dụng đất thành phố Phúc Yên từ năm 2011 đến tháng 6 năm 2018.

Phòng Tài chính - Kế hoạch, phòng Thống kê: thu thập các báo cáo về tình hình phát triển kinh tế xã hội của tỉnh từ năm 2011 đến năm 2018 văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc: thu thập các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai, các báo cáo về tình hình hoạt động kết quả thực hiện nhiệm vụ từ năm 2011 đến tháng 6 năm 2018.

2.4.1.2. Thu thập số liệu sơ cấp

Phòng vấn trực tiếp các đối tượng sử dụng đất theo mẫu phiếu sẵn được thực hiện trên 180 đối tượng sử dụng đất tại 10 đơn vị hành chính.

Nội dung điều tra đặc trưng về đối tượng sử dụng đất, địa điểm, nguồn gốc đất, loại đất.

Nội dung thông tin được thu thập bằng bảng hỏi bao gồm: tên đối tượng sử dụng đất, hiện trạng về các giấy tờ pháp lý có liên quan, nhận xét về sự thực hiện thủ tục hành chính, phương pháp phối hợp, sự hài lòng của người sử dụng đất khi thực hiện kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận, chi tiết phiếu điều tra xem một phụ lục số 01.

2.4.2. Phương pháp thống kê, so sánh

Chọn lọc các thông tin cần thiết cho đề tài nghiên cứu.

Các thông tin thu thập thông qua phỏng vấn được xử lý chủ yếu theo hướng định tính, thông tin thu được từ điều tra xã hội học được xử lý chủ yếu theo hướng định lượng.

Thông qua thống kê mô tả bằng phần mềm Excel, hệ thống hóa các kết quả thu được thành công thông tin tổng thể, để từ đó tìm ra những nét đặc trưng, những tính chất cơ bản của đối tượng nghiên cứu.

2.4.3. Phương pháp đánh giá

Thông qua phiếu điều tra, xây dựng các tiêu chí đánh giá đối với hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai cụ thể gồm có:

- Tiêu chí về công khai thủ tục hành chính: Đánh giá qua hai mức độ công khai và không công khai.
- Tiêu chí về thời gian thực hiện các thủ tục hành chính: Đánh giá qua 3 mức độ nhanh, bình thường và chậm.
- Tiêu chí về điều kiện cơ sở vật chất” Đánh giá qua 3 mức độ đáp ứng yêu cầu, bình thường và chưa đáp ứng yêu cầu.
- Tiêu chí về mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn: Đánh giá qua 3 mức độ đầy đủ, không đầy đủ và ý kiến khác.
- Tiêu chí về thái độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn: Đánh giá qua 3 mức độ tận tình chu đáo, bình thường và không tận tình chu đáo.

Từ đó đánh giá được hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai thông qua người sử dụng đất.

2.4.4. Phương pháp chuyên gia

Tham vấn ý kiến các chuyên gia lãnh đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, chi cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường, lãnh đạo văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc, các phòng nghiệp vụ, chức năng thuộc văn phòng đăng ký đất đai, những chuyên viên có nhiều kinh nghiệm trong vấn đề liên quan đến việc đánh giá thực trạng cũng như đưa ra hướng giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên, Vĩnh Phúc. Đây là các ý kiến tham khảo để giúp các tác giả có những đề xuất đảm bảo tính khoa học phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

CHƯƠNG 3

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát tình hình quản lý nhà nước về đất đai thành phố Phúc Yên

3.1.1. Vị trí địa lý thành phố Phúc Yên

Thành phố Phúc Yên nằm ở phía Đông Nam tỉnh Vĩnh Phúc, phía Bắc của Thủ đô Hà Nội, cách trung tâm thủ đô 45 Km. Phúc Yên có chiều dài theo trục Bắc - Nam 24 km, từ phường Hùng Vương đến đèo Nhe, xã Ngọc Thanh giáp với tỉnh Thái Nguyên.

Địa giới hành chính thành phố Phúc Yên:

- Phía Đông giáp huyện Sóc Sơn,
thành phố Hà Nội
- Phía Tây giáp huyện Bình Xuyên
- Phía Nam giáp huyện Mê Linh,
thành phố Hà Nội
- Phía Bắc giáp thị xã Phổ Yên, tỉnh
Thái Nguyên

Thành phố Phúc Yên có hệ thống giao
thông đa dạng: đường bộ có các
tuyến Quốc
lộ 2, Quốc lộ 23, đường xuyên Á Hà
Nội - Lào

**Hình 3. 1. Vị trí địa lý thành phố
Phúc Yên**

Cai đi qua; có đường sắt Hà Nội - Lào Cai, giáp cảng hàng không quốc tế Nội Bài, tạo điều kiện cho Phúc Yên tiềm lực, lợi thế để mở rộng thị trường, thu hút đầu tư, giao lưu kinh tế, văn hoá. Thành phố Phúc Yên nằm ở phía Đông Nam tỉnh Vĩnh Phúc, phía Đông Bắc của Thủ đô Hà Nội, cách trung tâm thủ đô 30 Km. Thành phố Phúc Yên có chiều dài theo trục Bắc - Nam 24 km, từ phường Hùng Vương đến đèo Nhe, xã Ngọc Thanh giáp với tỉnh Thái Nguyên.

Thành phố Phúc Yên là một đô thị lớn của tỉnh Vĩnh Phúc, đạt tiêu



chuẩn đô thị loại III vào năm 2013 và cơ bản đạt các tiêu chí đô thị loại II vào

năm 2020, là trung tâm công nghiệp, thương nghiệp, du lịch và dịch vụ tổng hợp của tỉnh, đồng thời còn là một trong những trung tâm của vùng.

Thành phố Phúc Yên còn có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cung cấp dịch vụ tương đối hoàn chỉnh.

3.1.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai

Để góp phần thúc đẩy kinh tế của tỉnh Vĩnh Phúc nói chung và thành phố Phúc Yên nói riêng, Ủy ban Nhân dân thành phố Phúc Yên đã quan tâm chú trọng tới công tác quản lý đất đai bằng cách ban hành văn bản quản lý đất đai một cách chặt chẽ nhằm đưa đất đai vào sử dụng một cách hợp lý, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế chung của các tỉnh, đưa thành phố Phúc Yên trở thành một thành phố có nền kinh tế phát triển, thu hút nhiều dự án đầu tư bởi có quỹ đất ổn định, chính sách quản lý đất đai phù hợp. Công tác quản lý đất đai thành phố Phúc Yên thể hiện một số nội dung như sau:

3.1.2.1. Việc tổ chức các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất

Thành phố Phúc Yên đã tiến hành thực hiện các văn bản pháp luật theo các thông tư, nghị định và các văn bản chỉ đạo hướng dẫn thi hành luật đất đai, thực hiện theo các quyết định công văn của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, Ủy ban Nhân dân thành phố Phúc Yên, cũng đã ban hành các văn bản giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân trong toàn thành phố và các văn bản chỉ đạo triển khai thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.1.2.2. Công tác xác lập, quản lý địa giới hành chính

Thực hiện chỉ thị số 364/CT-TTg ngày 06 tháng 11 năm 1991 của Thủ tướng Chính phủ, đến năm 1994 thành phố Phúc Yên đã hoàn thành việc xác định địa giới hành chính, lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp, đường địa giới giữa các phường thuộc thành phố, các huyện, các tỉnh tiếp giáp cơ bản ổn định. Không có tranh chấp, chồng lấn. Năm 2011, Ủy ban Nhân dân thành phố Phúc Yên ban hành quyết định số 09/QĐ-CT ngày 06 tháng 1 năm 2011 phê duyệt dự án chỉnh lý, hoàn thiện bộ hồ sơ bản đồ và cắm mốc địa giới hành chính các cấp tỉnh Vĩnh Phúc. Đến nay việc hiện đại hóa bộ hồ sơ địa

giới hành chính cơ bản đã hoàn thành trên toàn huyện, thành phố cả bản giấy, bản số phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai được diễn ra thuận lợi hơn.

3.1.2.3. Công tác khảo sát, đo đạc, lập bản đồ

Công tác lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất, công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc Đầu tư thành lập từ năm 2007 đến 2009 theo bản đồ số hệ tọa độ vn2000, phủ trùm 8 phường, 2 xã. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất từng năm theo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, bản đồ quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2020, điều chỉnh năm 2016.

Ngoài ra còn có các loại bản đồ phục vụ vụ thu hồi, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cơ bản đáp ứng được yêu cầu quản lý về đất đai ở địa phương. Ngoài công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính trong những năm qua tỉnh Vĩnh Phúc đã đầu tư kinh phí xây dựng được mạng lưới độ cao hạng 4 và bộ bản đồ địa hình tỉ lệ 1/2.000, 1/5000 và 1/10000 phủ trùm tỉnh.

3.1.2.4. Công tác quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất

Công tác quy hoạch sử dụng đất đã được thành phố Phúc Yên quan tâm thực hiện. Căn cứ trên tình hình sử dụng đất ở địa phương, trên cơ sở ý kiến tham gia rộng rãi, quy hoạch sử dụng đất thành phố Phúc Yên giai đoạn 2010 đến 2020 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại quyết định số 81/QĐ-UBND ngày mùng 10 tháng 1 năm 2014 và thông qua phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất 2017 đến 2020. Hàng năm, Ủy ban Nhân dân thành phố ban hành kế hoạch sử dụng đất toàn thành phố các phường xã.

3.1.2.5. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Để vừa đảm bảo việc sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân, vừa phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế, xã hội của thành phố thì công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải được căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê

duyet. Trong những năm qua thành phố Phúc Yên đã triển khai công tác này và đạt được kết quả tốt. Tính riêng trong năm 2018 đã thu hồi giao đất cho thuê đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 77,43 ha.

3.1.2.6. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCN

Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên được thành lập trên cơ sở hợp nhất và kế thừa từ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Phúc Yên. Là đơn vị tiếp nhận hồ sơ đăng ký đất đai của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố và hướng dẫn người sử dụng đất kê khai đăng ký đất đai theo đúng quy định của luật đất đai 2013. Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính đã được lập theo thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các loại sổ sách lập theo thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ kinh nghiệm thu được quản lý lưu trữ theo quy định.

3.1.2.7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất Được sự hướng dẫn chỉ đạo về chuyên môn nghiệp vụ của Bộ Tài nguyên môi trường và Sở tài nguyên môi trường, công tác thống kê đất đai của thành phố Phúc Yên được thực hiện định kỳ là ngày 31 tháng 12 hàng năm, năm công tác kiểm kê đất đai được thực hiện 5 năm 1 lần theo Điều 34, Luật Đất đai 2013. Thống kê, kiểm kê đất đai thực hiện theo quy định tại thông tư 28/2014/TT-BTNMT ngày ngày mùng 2 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3.1.2.8. Công tác quản lý tài chính về đất đai

Nhìn chung công tác quản lý tài chính về đất đai của thành phố Phúc Yên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Để thực hiện việc thu chi liên quan đến đất đai Ủy ban Nhân dân Thành phố đã tổ chức việc thu các loại thuế sử dụng đất, thuế nhà đất, thuế chuyển quyền đất đai, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất trên cơ sở hệ thống các văn bản pháp luật đã ban hành. Ngoài ra còn có các nguồn kinh phí do nhà nước cung cấp.

3.1.2.9. Công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Qua kết quả giám sát ở 8 phường, 2 xã nhìn chung công tác quản lý và sử dụng đất có nhiều tiến bộ. Các phường, xã đã quan tâm hơn trong việc tuyên truyền luật đất đai đến cán bộ nhân dân, thực hiện thu hồi đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Được duyệt tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận đất ở cho các hộ dân đúng quy trình. Luật đất đai tuy nhiên vẫn còn một số tồn tại là việc kiểm tra chưa được thường xuyên, vẫn còn các trường hợp tự ý cải tạo, chuyển mục đích sử dụng trái phép, lấn chiếm đất công và một số hộ được trực tiếp phường, xã giao đất trái thẩm quyền từ trước năm 2004.

3.1.2.10. Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành và xử lý vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai; giải quyết đơn thư, khiếu nại, tố cáo

Công tác kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm về đất đai được Ủy ban Nhân dân thành phố phối hợp với các cơ quan chuyên môn. Các địa phương thực hiện các đợt thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch hoặc đột xuất, nhằm phát hiện kịp thời các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai và xử lý dứt điểm các trường hợp vi phạm tùy vào mức độ vi phạm. Việc giải quyết các tranh chấp đất đai, khiếu nại tố cáo được Ủy ban Nhân dân thành phố phối hợp chặt chẽ với Ủy ban nhân dân các phường, xã nhằm giải quyết tận gốc ngay từ cơ sở để làm giảm các vụ việc tranh chấp, khiếu nại, tố cáo bằng cách nâng cao năng lực quản lý đất đai cho cán bộ, đảm bảo quỹ đất ổn định, góp phần thúc đẩy kinh tế chính trị thành phố phát triển.

3.1.3. Tình hình sử dụng đất thành phố Phúc Yên

Theo số liệu thống kê đất đai đến tháng 6 năm 2019 tổng diện tích tự nhiên của thành phố có 11.948,60 ha. Diện tích các loại đất được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 3. 1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Phúc Yên

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích kiểm kê đến ngày 31/12/2011	Kết quả thực hiện giữa năm 2019	
				Diện tích	So sánh Tăng (+) Giảm (-)
	DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		11.948,60	11.948,60	
1	Đất nông nghiệp	NNP	8.314,23	7.772,36	-541,87
1.1	Đất trồng lúa	LUA	2.076,78	1.708,05	-368,73
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>	<i>1.812,99</i>	<i>1.469,06</i>	<i>-343,93</i>
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	588,81	540,96	-47,85
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	977,56	966,01	-11,55
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	2.475,33	1.189,42	1.285,91
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	811,35	811,35	
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	2.475,33	2.382,04	-93,29
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	186,88	166,43	-20,45
1.8	Đất nông nghiệp khác	NKH	8,10	8,10	
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	3.594,28	4.137,46	543,18
2.1	Đất quốc phòng	CQP	182,13	129,91	-52,22
2.2	Đất an ninh	CAN	2,43	3,38	0,95
2.3	Đất cụm công nghiệp	SKN		20,00	20,00
2.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	117,01	191,25	74,27
2.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	213,37	217,58	4,21
2.6	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	1.307,07	1.680,35	373,28
2.7	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	1,05	1,05	
2.8	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	5,00	5,00	
2.9	Đất ở tại nông thôn	ONT	614,68	636,69	22,01
2.1	Đất ở tại đô thị	ODT	565,01	666,94	101,93
2.11	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	28,29	39,37	11,08
2.12	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	39,82	40,07	0,25
2.13	Đất cơ sở tôn giáo	TON	9,20	9,26	0,06
2.14	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	52,07	56,87	4,80
2.15	Đất sản xuất vật liệu xây dựng	SKX	25,03	11,49	-13,54
2.16	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	8,41	9,52	1,11
2.17	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	35,39	107,98	72,59
2.18	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	3,95	3,95	
2.19	Đất sông, ngòi kênh, rạch,	SON	164,03	151,74	12,29

	suối				
2.2	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	220,34	155,03	-65,31
3	Đất chưa sử dụng	CSD	40,09	38,78	-1,31

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc)

Qua bảng trên ta thấy, theo số liệu thống kê thành phố Phúc Yên có 7.772,36 ha đất nông nghiệp chiếm 65,04%; 4.137,46 ha đất phi nông nghiệp chiếm 34,63%, đất chưa sử dụng là 38,78 ha chiếm 0,33%. Cơ cấu, diện tích đất đai thành phố Phúc Yên biến động nhiều, sau 8 năm từ 31/12/2011 đến 6/2019 diện tích đất nông nghiệp giảm 541,87ha chủ yếu là đất trồng lúa sang đất rừng phòng hộ 1.285,91 ha.

3.1.4. Đánh giá nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính về giao dịch đất đai của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên.

Thành phố Phúc Yên có mật độ dân số và tốc độ tăng dân số nhanh; có tốc độ phát triển đô thị hóa nhanh, sự chuyển đổi cơ cấu từ nông nghiệp sang công nghiệp dịch vụ hàng năm tăng mạnh, nhu cầu thực hiện các giao dịch về đất đai không ngừng tăng hàng năm. Trung bình tăng 15.85% tổng lượng giao dịch. Mặt khác thành phố Phúc Yên đã được UBND tỉnh đầu tư kinh phí đo đạc bản đồ địa chính từ năm 2007 – 2010, tuy nhiên công tác kê khai đăng ký, cấp GCNQSDĐ, lập hồ sơ địa chính sau đo đạc chưa được thực hiện. Xuất phát từ những nội dung trên cho thấy nhu cầu quản lý nhà nước cũng như nhu cầu giao dịch về đất đai trong thời gian tới là rất lớn.

3.2. Đánh giá kết quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên qua 2 giai đoạn (2011-2014; 2015- 6/2019)

3.2.1. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy

3.2.1.1. Cơ cấu tổ chức

Qua nghiên cứu thực tế cho thấy, VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên có sự thay đổi căn bản về cơ cấu tổ chức bộ máy 2 giai đoạn 2011 – 2014 và 2015– 6/2019. Cụ thể:

**Bảng 3.2. Cơ cấu tổ chức VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên
giai đoạn 2011 – 2018**

Tiêu chí đánh giá	Giai đoạn	
	2011 - 2014	2015 – 6/2019
Số lượng người làm việc	6	14
Cơ quan trực tiếp quản lý	Phòng TNMT thị xã Phúc Yên	VPĐKĐĐ tỉnh Vĩnh Phúc
Cơ quan trực thuộc	UBND thị xã Phúc Yên	Sở TNMT tỉnh Vĩnh Phúc

Khi thành lập VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên, UBND thành phố Phúc Yên bàn giao 03 cán bộ. Đến nay số cán bộ làm việc tại chi nhánh là 14 người, trong đó: 1 giám đốc, 1 phó giám đốc, 12 cán bộ chuyên môn.

Về trình độ chuyên môn: 1 trên đại học, 13 đại học. VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên bố trí 01 cán bộ và một lãnh đạo chi nhánh trực tại bộ phận một cửa của UBND thành phố để tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa theo quy định. Căn cứ vào đề án vị trí việc làm hàng năm VPĐKĐĐ thực hiện rà soát và điều chỉnh nhân sự khi cần thiết.

3.2.1.2. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn

Trong giai đoạn 2011 – 6/2019 về cơ bản không có sự khác nhau nhiều giữa hai mô hình hoạt động mà chủ yếu do thay đổi chính sách pháp luật có liên quan. Hiện nay VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của VPĐKĐĐ theo quyết định của UBND cấp tỉnh trên địa bàn thành phố Phúc Yên theo Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC quyết định số 242/QĐ-STNMT ngày 18 tháng 5 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc.

3.2.1.3. Sự phối hợp giữa các bộ phận

Trước ngày 20 tháng 10 năm 2014, hoạt động của chi nhánh theo hình thức lãnh đạo chi nhánh điều hành trực tiếp, cán bộ thực hiện các nhiệm vụ được giao chưa có sự phân công, phân nhiệm rõ ràng. Đến nay VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên được lập thành 3 bộ phận: bộ phận hành chính tổng hợp; bộ phận đăng ký và cấp giấy chứng nhận; bộ phận kỹ thuật địa chính. Sự phù hợp giữa VPĐKĐĐ với các cơ quan đơn vị có liên quan được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại quyết định số 39/2016/QĐ-UBND ngày mùng 5 tháng 10 năm 2016 về quy chế phối hợp giữa văn phòng đăng ký đất đai tại các cơ quan đơn vị trong việc thực hiện một số thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc. Theo đó có quy định thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai được xác lập và trách nhiệm đã được phân định rõ ràng phần nào đã đáp ứng được yêu cầu trong các cải cách thủ tục hành chính.

3.2.1.4. Cơ chế hoạt động

Giai đoạn 2011 đến 6/2019 về cơ bản chỉ thay đổi về cơ chế tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập trước khi được thành lập VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên thực hiện cơ chế tài chính thuộc đơn vị nhà nước đảm bảo chi thường xuyên. Đến nay đơn vị đã thực hiện cơ chế tự chủ thuộc loại hình tự đảm bảo chi phí thường xuyên, các nội dung khác có sự thay đổi do thay đổi về chính sách pháp luật, cơ chế hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên hiện nay được thể hiện ở một số nội dung sau:

* Cơ chế tài chính

- Nguồn thu: nguồn ngân sách nhà nước đặt hàng, giao nhiệm vụ cung cấp dịch vụ sự nghiệp công theo giá tính đủ chi phí, thu phí được để lại theo quy định của pháp luật. Phí và lệ phí thu từ hoạt động dịch vụ sự nghiệp trong lĩnh vực sự nghiệp kinh tế, nguồn thu khác theo quy định của pháp luật.
- Nguồn chi: chi hoạt động thường xuyên theo chức năng, nhiệm vụ được cấp có thẩm quyền giao gồm: tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp

lương, các khoản đóng góp theo lương, chi phí vật tư, dịch vụ công cộng, sửa chữa và các chi phí khác theo quy định. Chi hoạt động dịch vụ tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp lương, các khoản đóng góp theo lương chi phí vật tư, dịch vụ công sửa chữa, khấu hao tài sản, các khoản phải nộp và chi phí khác nếu có.

*** Quy trình thực hiện các thủ tục về đất đai**

Các thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện theo quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 18 tháng 04 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc công bố tổ chức hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện, ủy ban nhân dân cấp xã thuộc phạm vi chức năng quản lý của ngành tài nguyên và môi trường (thay thế quyết định số 1830/QĐ-UBND ngày 6 tháng 7 năm 2015). Trong các thủ tục hành chính được ban hành thì có 32 thủ tục liên quan đến lĩnh vực đất đai, trong đó số thủ tục được thực hiện trực tiếp tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên là 25 thủ tục.

*** Các khoản phí, lệ phí phải đóng**

Các khoản phí, lệ phí trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo nghị quyết số 56/2016/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của hội đồng nhân dân tỉnh; Nghị quyết số 45/2017/NQ-HĐND ngày 18 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về sửa đổi, bổ sung nghị quyết số 56/2016/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của hội đồng nhân dân tỉnh.

3.2.2. Điều kiện vật chất cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Từ khi được thành lập đến nay văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên vẫn chưa có trụ sở làm việc, hiện đang được Ủy ban Nhân dân

thành phố Phúc Yên bố trí nơi làm việc tại 2 phòng trực thuộc ủy ban nhân dân thành phố, nhưng tương đối chật hẹp, nên rất khó khăn cho thực hiện nhiệm vụ. Theo chức năng, các trang thiết bị, máy tính, máy in phục vụ công tác chuyên môn của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh về cơ bản được bàn giao từ Ủy ban Nhân dân thành phố trong quá trình sáp nhập văn phòng đăng ký đất đai 1 cấp năm 2014 nhiều trang thiết bị đã xuống cấp, thường xuyên phải sửa chữa để phục vụ công việc. Tính đến năm 2018 về cơ sở vật chất trang thiết bị đã và đang được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc Sở Tài nguyên và Môi trường quan tâm tạo điều kiện, đầu tư trang bị phần nào đã đáp ứng được yêu cầu công việc cho văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ theo quy định hiện hành.

3.2.3. Đánh giá chất lượng và hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh thành Phúc Yên

3.2.3.1. Công tác đăng ký đất đai, cấp GCN

Công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất được UBND thành phố Phúc Yên quan quan tâm đẩy mạnh. Ngày 29/3/2013, UBND thành phố đã ban hành bản hướng dẫn quy trình cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong các trường hợp: cấp mới, cho nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp lại, cấp đổi và hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất khi đã được cấp GCN đối với trường hợp phải xin phép trên địa bàn thuộc thẩm quyền Phúc Yên; công khai niêm yết tại trụ sở UBND các xã, phường, bộ phận một cửa và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của thị xã để công dân biết và phối hợp trong giải quyết công việc; Chỉ đạo Phòng Tài nguyên&MT và Văn phòng ĐKQSD đất xây dựng kế hoạch và cử cán bộ chuyên môn xuống các xã, phường 02 kỳ trong tháng để trực tiếp hướng dẫn công dân hoàn thiện hồ sơ liên quan đến việc cấp GCN quyền SD đất và các giao dịch khác về đất đai.

Đối với các hồ sơ tồn từ 2004 đến nay, sau khi tiến hành rà soát phân loại, đã hướng dẫn các xã, phường và công dân hoàn thiện hồ sơ để cấp theo quy định; đến nay, cơ bản đã cấp GCN quyền sử dụng đất xong đối với các hồ sơ đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Bảng 3. 3. Tình hình cấp GCNQSDĐ trong 2 giai đoạn 2011 – 2014 và 2015 – 6/2019

TT	Mục đích sử dụng đất	Tổng diện tích tự nhiên (ha)	Tình hình cấp GCNQSDĐ giai đoạn 2011 - 2014					Tình hình cấp GCNQSDĐ giai đoạn 2015 – 6/2019				
			Số lượng giấy đã cấp (bộ)		Diện tích đã cấp GCNQSDĐ (ha)		Số GCN đã trao (giấy)	Số lượng giấy đã cấp (bộ)		Diện tích đã cấp GCNQSDĐ (ha)		Số GCN đã trao (giấy)
			Hộ gia đình, cá nhân	Tổ chức	Hộ gia đình, cá nhân	Tổ chức		Hộ GD, cá nhân	Tổ chức	Hộ GD, cá nhân	Tổ chức	
(1)	(2)	(3)	(4)	(3)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
I	Đất nông nghiệp	8245,7	10933	16	3168,6	5,64	10920	11069	29	3162,61	3,175	11050
1	Đất sx nông nghiệp	3531,1	10652	14	2837,2	4,37	10638	10760	24	2794,23		10768
2	Đất lâm nghiệp	4563,3	202		231,15		202	215		246,02		199
3	Đất nuôi trồng thủy sản	148,12	77		100,23		80	94		122,36		78
4	Đất nông nghiệp khác	3,19	2	2		1,27			5		3,175	5
II	Đất phi nông nghiệp	3585	15986	541	526,8	1466,9	15656	16061	745	736,55	2002,22	16737
1	Đất ở	871	14944	1	524,46	0,62	15654	15047	4	732,58	3,62	15028
2	Đất chuyên dùng	2011,9	1009	507	2,34	1453	2	1014	693	3,97	1986,01	1684
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	14,08	33	33		13,28			48		12,59	25
4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	51,5										
5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	636,46										
6	Đất phi nông nghiệp khác	0,11										
III	Đất chưa sử dụng	182,4										

Nguồn: Số liệu phòng Tài Nguyên và Môi trường Phúc Yên

Nhìn vào bảng trên, để thực hiện giao đất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP ngày 24/7/1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp đến hết năm 2014 Phúc Yên đã cấp được 10933,0 giấy chứng nhận đất nông nghiệp với số giấy cấp cho hộ gia đình cá nhân là 10920,0 giấy diện tích được cấp là 3168,58 ha, tổ chức là 16 giấy diện tích được cấp là 5,64 ha ; Nghị định số 85/1999/NĐ/CP ngày 17 tháng 12 năm 1996 của Chính phủ quy định việc thi hành pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; Nghị định số 02/CP ngày 15/1/1994 của Chính phủ về việc giao đất lâm nghiệp cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất lâm nghiệp; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp luôn được coi là nhiệm vụ trọng tâm, . Trong quá trình thực hiện việc cấp giấy CNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân việc cấp giấy CNQSD đất cho đất ở 60.21%. Trong những năm gần đây được sự quan tâm của tỉnh Vĩnh Phúc nói chung và Phúc Yên nói riêng đã cấp được được 1 khối lượng đáng kể cho các tổ chức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc. Đất trụ sở có tổng là 30,78ha nhưng diện tích được cấp là 23,34ha chiếm 75,83%, tổng diện tích đất quốc phòng 124,56ha cấp được 118.76ha chiếm 95,34%, tổng diện tích đất tôn giáo tín ngưỡng 14,08ha cấp được 13,28ha chiếm 94,32%.

Nhìn vào bảng 3.3. ta thấy, có sự chênh lệch rõ ràng giữa kết quả đạt được trong 2 giai đoạn về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Trong giai đoạn 1(từ 2011 đến 2014) với hình thức văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc phòng TNMT thị xã Phúc Yên có thể thấy số lượng GCNQSDĐ được trao tới người dân còn thấp hơn rất nhiều so với số lượng

GCN đã cấp dẫn đến tình trạng ùn tắc giấy tờ và qua nhiều năm gây quá tải về số lượng công việc cho cán bộ thực hiện công tác cấp GCN.

Ngược lại trong giai đoạn 2 (từ 2015 – 6/2019) nhờ vào sự thay đổi trong cơ cấu tổ chức của văn phòng đăng ký đất đai chuyển thành chi nhánh trực thuộc văn phòng đăng ký tỉnh thì kết quả trao GCN cũng tăng lên đáng kể (gần 27787 nghìn GCNQSDĐ) đã được trao cho các hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức trên địa bàn đủ điều kiện.

3.2.3.2. Công tác chỉnh lý biến động

Bảng 3. 4. Kết quả đăng ký biến động đất đai từ năm 2011 – 6/2019

Giai đoạn	Năm	Tổng số hồ sơ đăng ký biến động	Hồ sơ đủ điều kiện	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ không đủ điều kiện	Tỷ lệ (%)
1	2011	6687	6382	95,44	305	4,56
	2012	6331	6044	95,47	287	4,53
	2013	6220	5935	95,42	285	4,58
	2014	7746	7548	97,44	198	2,56
2	2015	8859	8677	97,95	182	2,05
	2016	12290	12124	98,65	166	1,35
	2017	3454	3297	95,45	157	4,55
	2018	8836	8680	98,23	156	1,77
	6/2019	4518	4407	97,54	111	2,46
Tổng		64941	63094	97,16	1847	2,84

Nguồn: Phòng TN&MT Phúc Yên, VPĐKĐĐ Chi nhánh Phúc Yên

Trong hơn 8 năm từ 2011 đến 6/2019 văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên đã tiếp nhận 64,941 hồ sơ đăng ký biến động đất đai, đã tham mưu giải quyết 63,094 hồ sơ đạt 97.16% đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó còn có 1,8747 hồ sơ không đúng điều kiện giải quyết, chiếm tỉ lệ 2.84% do hồ sơ không phù hợp với quy hoạch, nằm trong ranh giới đã có quyết định thu hồi đất, có tranh chấp, khiếu nại, kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, việc chia tách thửa đất không đảm bảo quy định về diện tích.

Số lượng đăng ký biến động đất đai qua hơn bốn năm thành lập đã tăng vọt và tỷ lệ cấp giấy đạt cũng cao nhất so với các năm trước, lý do luật đất đai 2013 đã tháo gỡ được một số trường hợp khó khăn vướng mắc mà sở tài nguyên môi trường, văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc chỉ đạo quyết liệt không để tồn đọng như trước vẫn trực thuộc phòng Tài nguyên môi trường Phúc Yên.

Kết quả cụ thể về tình hình biến động đất đai với các loại hình biến động được thể hiện tại bảng sau:

Bảng 3. 5. Các loại hình biến động đất giai đoạn 2011 – 6/2019*Đơn vị: hồ sơ*

Loại	Năm								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	6/2019
Chuyển nhượng	440	190	175	325	860	870	1570	365	190
Tặng cho, thừa kế	947	413	369	837	1746	1848	2743	785	400
Tách thửa	170	210	350	515	880	960	1214	362	189
Cấp đổi, cấp lại	319	946	454	272	363	352	271	75	45
Chuyển mục đích sd					12	76	165	50	33
Đăng ký giao dịch bảo đảm	4564	4197	4513	5308	4148	4362	5191	1576	796
Đính chính	62	73	78	70	258	265	313	102	59
Biến động thông tin chủ SDD, thửa đất	75	150	186	242	323	358	492	39	27
Gia hạn SDD							75	15	15

Nguồn: Phòng TN&MT Phúc Yên; VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên

Các loại hình biến động từ năm 2011 đến năm 6/2019 trên địa bàn Phúc Yên tương đối đồng đều. Nhu cầu sử dụng đất của người dân lớn, tuy nhiên cơ bản là định cư tại chỗ thông qua việc tách thửa, tặng cho quyền sử dụng đất chiếm 54,9% không bao gồm hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm. Trong khi nhu cầu huy động vốn của người dân rất lớn chiếm 58,4% tổng số biến động về đất đai.

So sánh kết quả đăng ký biến động đất đai trước và sau khi thành lập văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên, tình hình cấp giấy chứng nhận và thực hiện giao dịch đảm bảo cho thấy rõ rệt kết quả đạt được nâng lên nhiều, tính trung bình 4 năm trước và sau khi thành lập văn phòng đăng ký đất đai một cấp đã tăng 149,67%.

Công tác cập nhật, chỉnh lý các loại tài liệu bản đồ, hồ sơ địa chính, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Phúc Yên hầu như không thực hiện cập nhật chỉnh lý bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính là do Ủy ban nhân dân cấp xã, phường thực hiện. Các loại tài liệu bản đồ cơ bản chỉ có bản giấy, khi cập nhật xử lý được thực hiện theo phương pháp thủ công. Tính đến năm 2014, hệ thống hồ sơ địa chính tại Phúc Yên hầu như không có, việc theo dõi tra cứu thông tin đất đai dựa trên các loại kê sách được lập từ những năm 1996 và được sao chép lại năm 2002, 2003. Công tác cập nhật, chỉnh lý bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính không được thực hiện.

Khi thành lập văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên đã thực hiện lập mới các loại sổ sách như: sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ cấp giấy chứng nhận, sổ theo dõi biến động đất đai theo từng đơn vị hành chính cấp xã, phường. Đồng thời đồng bộ hóa dữ liệu bản đồ địa chính trong hệ thống văn phòng đăng ký đất đai, do vậy rất thuận tiện cho việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cũng như thực hiện tra cứu cung cấp thông tin đất đai theo quy định hiện hành. Bên cạnh đó, văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên rất chú trọng đến công tác số hóa các loại bản đồ giấy qua các thời kỳ, các loại

bản đồ, tài liệu quy hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, làm tài liệu lưu trữ, tra cứu thông tin. Như vậy có thể khẳng định công tác đăng ký biến động đất đai khi văn phòng đăng ký đất đai một cấp được thành lập đã có những chuyển biến căn bản. Hệ thống bản đồ giải thửa qua các thời kỳ được số hóa làm tài liệu đối chiếu, tham khảo, các loại sổ sách hồ sơ địa chính được số hóa rất thuận lợi cho cập nhật, tra cứu thông tin cũng như quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn Phúc Yên.

3.2.3.3. Công tác quản lý hồ sơ địa chính

Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên được thành lập từ năm 2014, sau khi thành lập văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận sổ cấp giấy chứng nhận từ phòng Tài nguyên môi trường Phúc Yên, các hồ sơ khác do công tác lưu trữ, quản lý hồ sơ địa chính chưa được quan tâm đúng mức, dẫn đến hồ sơ sổ sách dễ tránh bị thất lạc, rách nát, mỗi một đặc biệt là các hồ sơ từ năm 1993 trở về trước. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên đã cử cán bộ liên hệ với Ủy ban nhân dân các xã, phường trong khu vực thành phố mượn lại hồ sơ địa chính có lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp xã, phường để photo làm tài liệu tra cứu thông tin, tham khảo là không thể sử dụng do chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Mặt khác, văn phòng đăng ký đất đai ai tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết tâm chỉ đạo thực hiện chuẩn hóa lại bản đồ địa chính, lập mới các loại sổ sách như: sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ cấp giấy chứng nhận, sổ theo dõi biến động đất đai. Các loại tài liệu sổ sách được đồng bộ hóa về dữ liệu chuẩn hóa về thông tin công tác cập nhật, chỉnh lý được đảm bảo thông tin. Về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận đã được thực hiện trước tháng 10 năm 2014 được văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên từng bước bổ sung theo hướng tăng dài thông tin khi phát sinh các giao dịch về đất.

3.2.3.4. Công tác cung cấp thông tin, số liệu địa chính

Xây dựng một hệ thống thông tin minh bạch và cơ sở dữ liệu đầy đủ là điều kiện cần cho bất cứ hoạt động nào khi thực hiện nhiệm vụ tại văn phòng đăng ký đất đai. Ứng dụng tin học tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên đã được coi trọng trong cải cách tổ chức hành chính từ khi thành lập đến nay.

Thực chất là hiện đại hóa hệ thống thu thập và cập nhật thông tin đất đai dưới dạng số, tổ chức hệ thống mạng máy tính để sử dụng, trao đổi, cập nhật và cung cấp thông tin. Để có thể xây dựng một cơ sở dữ liệu thông tin đất đai thống nhất cần phải có một hệ thống bản đồ địa chính chính quy và quy trình cập nhật thường xuyên các biến động về đất đai lên bản đồ địa chính.

Trên thực tế văn phòng đăng ký đất đai đã phân cấp quản lý và lưu trữ thông tin về đất đai hồ sơ địa chính tại hai bộ phận là văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thành phố. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện quản lý và lưu trữ thông tin, tài liệu đất đai đối với các tổ chức và người nước ngoài; văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên quản lý và lưu trữ thông tin tài liệu đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư tại địa bàn quản lý. Tuy có sự phân cấp như hiện nay, văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện đồng bộ hóa bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai giữa văn phòng đăng ký đất đai và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đối với tài liệu đất đai sổ địa chính, sổ cấp giấy chứng nhận, tài liệu khác được lưu giữ riêng biệt theo phân cấp. Hạn chế nhiều nhất trong hoạt động của các tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất là thông tin chưa được đồng bộ giữa các cấp thiếu chính xác, thiếu sự phối hợp nhiệm vụ theo quy định giữa cơ quan cấp tỉnh, huyện và cán bộ địa chính cấp xã.

3.3. Đánh giá chất lượng và hiệu quả hoạt động của VPĐKKĐĐ Chi nhánh Phúc Yên trong giai đoạn hiện nay

Việc đánh giá về thực trạng hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên là tương đối khó và phức tạp mang nhiều ý nghĩa định tính hơn là định lượng. Sử dụng phương pháp điều tra xã hội học, dựa theo ý kiến đánh giá của 180 người sử dụng đất trên địa bàn phường, xã thuộc Thành phố Phúc Yên được điều tra đến thực hiện các thủ tục đất đai và 30 cán bộ văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc trực tiếp làm việc tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên và cán bộ phụ trách theo dõi thẩm định hồ sơ trên địa bàn thành phố Phúc Yên đã đem lại một kết quả như sau:

3.3.1. Mức độ công khai về thủ tục hành chính

Nguyên tắc cơ bản trong cải cách thủ tục hành chính là phải đảm bảo tính công khai, minh bạch. Việc thực hiện nguyên tắc này làm tăng chất lượng hiệu quả giao dịch và làm tăng niềm tin của người dân trong tiến trình cải cách thủ tục hành chính. Đối với lĩnh vực đất đai thì giải quyết công khai, rõ ràng thủ tục hồ sơ là cơ sở đảm bảo cho văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên vận hành theo đúng quy trình.

Trước hết là niêm yết công khai tại các phòng tiếp nhận hồ sơ những văn bản quy phạm, tài liệu giúp cho người sử dụng đất biết. Tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên đã niêm yết bộ thủ tục hành chính về đất đai do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, hướng dẫn lập hồ sơ cho người đến giao dịch thời hạn nhận kết quả các khoản phí lệ phí phải nộp và đặc biệt đã công khai quy trình giải quyết từng thủ tục hành chính về đất đai trên hệ thống màn hình hiển thị lớn tại trung tâm hành chính công thành phố (nơi tiếp nhận hồ sơ) mà người dân có thể tra cứu trực tiếp mức độ công khai thủ tục hành chính tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên thể hiện chi tiết tại bảng sau:

Bảng 3. 6. Mức độ công khai TTHC tại VPĐKKĐĐ chi nhánh Phúc Yên

Đơn vị	Tổng số hộ điều tra	Mức đánh giá			
		Công khai	Tỷ lệ (%)	Không công khai	Tỷ lệ (%)
Đồng Xuân	18	18	100,00	0	0,00
Hùng Vương	18	18	100,00	0	0,00
Nam Viêm	18	17	94,44	1	5,56
Phúc Thắng	18	17	94,44	1	5,56
Tiền Châu	18	18	100,00	0	0,00
Trung Nhị	18	16	88,89	2	11,11
Trung Trắc	18	17	94,44	1	5,56
Xuân Hòa	18	18	100,00	0	0,00
Cao Minh	18	16	88,89	2	11,11
Ngọc Thanh	18	15	83,33	3	16,67
Tổng cộng	180	170		10	

Nguồn: Số liệu điều tra

Qua bảng trên ta thấy, khi hỏi đối tượng sử dụng đất đến giao dịch tại chi nhánh về thủ tục hành chính chỉ có 94,4% ý kiến cho rằng thủ tục tiếp nhận hồ sơ tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên được giải quyết công khai, minh bạch, rõ ràng và thuận lợi trong đó có 7/10 xã, phường được đánh giá cao trên 90,0% về mức độ công khai thủ tục và đặc biệt là với các phường trung tâm là nơi phát triển kinh tế cao nhất của thành phố, nhu cầu thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai cao được đánh giá là 100%.

Qua đó cho thấy mô hình văn phòng đăng ký đất đai ra đời đã phần nào đáp ứng được nhu cầu về việc cải cách các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, từ đó hướng tới việc công khai, minh bạch, đơn giản các thủ tục hành chính. Nhằm đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội, đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất về thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Bên cạnh những mặt tích cực đã đạt được, thì thực tế hiện nay vẫn còn một số ý kiến phản ánh của người sử dụng đất khi đến thực hiện các thủ tục hành chính thì thời gian thực hiện các thủ tục đôi khi không đảm bảo theo quy định. Tuy nhiên đây chỉ là các ý kiến nhỏ và rất ít. Nguyên nhân của những tồn tại trên là do số lượng công việc liên quan đến việc thực hiện các thủ tục

hành chính về đất đai tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên rất nhiều, mà số lượng cán bộ quản ít. Ngoài ra còn do công tác phối hợp của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên với các đơn vị liên quan trong quá trình cấp giấy chứng nhận còn chưa thông, nhất dẫn đến nhiều hạn chế trong các hoạt động chung chi nhánh, làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết nhất là về thời gian, tiến độ, đặc biệt là trong những trường hợp cấp giấy chứng nhận lần đầu như một số phản ánh tại các xã Ngọc Thanh, xã Cao Minh. Trong quá trình điều tra, thu thập số liệu, việc thực hiện thủ tục hành chính trong quan hệ giao dịch về đất đai theo quy định đã được Luật đất đai 2013 quy định, tạo thuận lợi cho mọi người sử dụng đất, nhưng hiện tại các hoạt động về cấp giấy chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, người dân trực tiếp làm và mang nộp tại trung tâm hành chính công thành phố do cán bộ văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên tiếp nhận. Người sử dụng đất đến giao dịch chỉ nhận phiếu hẹn và trả kết quả phần còn lại do cơ quan chuyên môn thực hiện, do vậy áp lực cho cán bộ làm việc rất lớn do hồ sơ gửi đến văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên nhiều và phải giao dịch đến từng hộ dân gây phiền hà làm mất thời gian, thời gian giải quyết hồ sơ kéo dài.

3.2.2. Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính

Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên là quy định quan trọng trong cải cách tổ chức hành chính được thực hiện. Thủ tục hành chính trong quan hệ giao dịch về đất đai theo quy định đã được Luật đất đai 2013, nghị định số 01/2017, thông tư 33/2017 quy định chi tiết, tạo thuận lợi cho người sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai lựa chọn nộp hồ sơ tại bộ phận của một cửa Ủy ban nhân dân cấp xã, phường hoặc trung tâm hành chính công thành phố Phúc Yên. Hiện nay, giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, đặc biệt là công tác cấp giấy chứng nhận tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên rất áp lực về mặt thời gian, do các thủ tục đều tự người dân trực tiếp làm và nộp lại trung tâm hành chính công thành phố Phúc Yên, người sử dụng đất đến giao dịch chỉ nhận phiếu hẹn và trả kết quả

phần còn lại do cơ quan chuyên môn thực hiện, do vậy với khối lượng công việc nhiều, trung bình từ 50 đến 60 lượt hồ sơ tiếp nhận trên một ngày, trong khi lượng hồ sơ cần kiểm tra, xác minh chiếm đa số, nên khó khăn giải quyết hồ sơ kéo dài thời gian thực hiện.

Từ những thực tiễn tại địa bàn điều tra cho tới quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai đã và đang có những tiến bộ rõ rệt, tạo được lòng tin trong nhân dân. Tuy nhiên, vẫn có ý kiến của người dân về chậm thời gian giải quyết mà nguyên nhân là do công việc quá tải, thiếu nhân lực, sự phối hợp của chính quyền địa phương còn chưa tốt, bị động làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết nhất là về thời gian tiến độ công việc.

Đánh giá thời gian thực hiện các thủ tục nhanh hay chóng thông qua 3 mức độ trong đó: nhanh là nhanh hơn so với thời gian quy định của nhà nước; bình thường là đảm bảo theo đúng thời gian quy định của nhà nước và chậm là chậm hơn so với thời gian quy định của nhà nước. Kết quả điều tra về tiến độ giải quyết hồ sơ của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên được thể hiện cụ thể qua bảng sau:

Bảng 3. 7. Đánh giá tiến độ giải quyết hồ sơ tại chi nhánh VPĐKĐĐ Phúc Yên

Nguồn: Số liệu điều tra

Kết quả điều tra cho thấy số 67,22% số ý kiến của người dân và cán bộ văn phòng đăng ký đất đai cho rằng thời gian giải quyết các thủ tục hành chính là đúng hẹn. Điều đó chứng tỏ thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đã và đang có những tiến bộ rõ rệt, bước đầu đã tạo được lòng tin trong dân. Tuy nhiên vẫn có tới 9,44% ý kiến còn lại cho rằng thời gian giải quyết không đúng hẹn, nguyên nhân là do khối lượng hồ sơ quá lớn nhưng thiếu nhân lực làm việc. Thủ tục hành chính về đất đai tương đối nhiều chiếm 27/32 thủ tục giải quyết tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và khá phức tạp, vì vậy chỉ cần thiếu tập trung, làm sai sót hồ sơ phải làm lại, gây lãng phí thời gian và tiền của nhà nước và nhân dân. Sự phối hợp của chính quyền địa phương còn hạn chế, đặc biệt ở Ủy ban nhân dân cấp xã, phường trong việc xác định nguồn gốc sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai, quy hoạch, làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết nhất là về thời gian tiến độ.

Trong thời gian tới, sở tài nguyên môi trường, văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cần thiết phải điều động bổ sung từ 2 đến 3 cán bộ cho văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên để giải quyết triệt để thông suốt hồ sơ. Làm việc với ủy ban nhân dân thành phố Phúc Yên, Phòng Tài nguyên môi trường thành phố và Ủy ban nhân dân các xã, phường và các đơn vị liên quan, nhằm tăng cường công tác phối hợp trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, không để tình trạng không đúng hẹn trả kết quả như một số trường hợp phản ánh.

3.3.3. Điều kiện cơ sở vật chất

Điều kiện cơ sở vật chất được đánh giá thông qua một số tiêu chí như: số lượng máy tính, cán bộ, số phòng làm việc, các loại máy in, máy quét, phục vụ cho nhu cầu giao dịch về đất đai của người dân.

Điều tra 180 cá nhân đến thực hiện thủ tục hành chính tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên và 30 cán bộ văn phòng đăng ký đất đai trực tiếp thụ lý giải quyết thủ tục hành chính tại chi nhánh và các phòng

chuyên môn thuộc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc về điều kiện cơ sở vật chất tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên đã thu được kết quả như sau:

Bảng 3. 8. Đánh giá về điều kiện vật chất tại chi nhánh VPĐKĐĐ Phúc Yên

Đơn vị	Số phiếu	Mức độ đánh giá					
		Đáp ứng yêu cầu	Tỷ lệ (%)	Bình thường	Tỷ lệ (%)	Chưa đáp ứng yêu cầu	Tỷ lệ (%)
Đồng Xuân	18	13	72,22	2	11,11	3	16,67
Hùng Vương	18	12	66,67	2	11,11	4	22,22
Nam Viêm	18	10	55,56	1	5,56	7	38,89
Phúc Thắng	18	11	61,11	3	16,67	4	22,22
Tiền Châu	18	14	77,78	4	22,22	0	0,00
Trung Nhị	18	13	72,22	4	22,22	1	5,56
Trung Trắc	18	15	83,33	2	11,11	1	5,56
Xuân Hòa	18	11	61,11	2	11,11	5	27,78
Cao Minh	18	9	50,00	5	27,78	4	22,22
Ngọc Thanh	18	7	38,89	7	38,89	4	22,22
Tổng cộng	180	115		32		33	

Qua bảng trên cho thấy nhiều ý kiến đánh giá là văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên đã và đang hoạt động có hiệu quả, đảm bảo tiến độ giải quyết hồ sơ khi đến giao dịch. Chính kết quả 18,33% ý kiến cho rằng văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên chưa đạt yêu cầu về cơ sở vật chất là một trong những nguyên nhân khiến thời gian thực hiện thủ tục còn chậm.

Hiện nay văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên chỉ có hai phòng làm việc, không có phòng nhân sự riêng, mà để nhờ kho lưu trữ của

thành phố Phúc Yên. Máy tính có 6 máy trung bình, 2,67 máy trên một người từ cán bộ văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên đã chủ động sử dụng máy tính cá nhân nhưng phần nào vẫn ảnh hưởng đến hiệu quả làm việc. Bên cạnh đó tình trạng máy in sang thiết bị khác thường xuyên hỏng hóc và sửa chữa ảnh hưởng đến máy tiến độ giải quyết công việc.

Mặc dù vẫn tồn tại lượng hồ sơ đến giao dịch tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên chưa được giải quyết, theo đúng giới hạn nhưng căn cứ theo kết quả điều tra cho thấy người sử dụng đất vẫn đồng tình với việc thành lập văn phòng đăng ký đất đai.

3.3.4. Mức độ và thái độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn

Vấn đề thái độ và năng lực của cán bộ là yếu tố quyết định đến hiệu quả hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên và được coi là một yêu cầu tiên quyết nhất. Cán bộ văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên được đánh giá có năng lực chuyên môn tổng hợp, nắm vững được các quy định của pháp luật, có tinh thần trách nhiệm cao trong công tác, nhiệt tình trong công việc và có thái độ xử sự đúng mực mà không có thái độ cửa quyền, sách nghĩa khi người sử dụng đất đến giao dịch. Do vậy đổi mới phương pháp tận tình hướng dẫn giải thích cho người sử dụng đất có yêu cầu khi đến giao dịch tại chi nhánh ngày càng được người sử dụng đất đánh giá cao và được chấp thuận. Đánh giá mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn qua 3 mức độ trong đó: đầy đủ là người dân không phải đi lại nhiều lần để hoàn thành các hồ sơ khi đến giao dịch, không đầy đủ là người dân phải đi lại nhiều lần để hoàn thiện các hồ sơ khi đến giao dịch và ý kiến khác. Kết quả điều tra nghiên cứu về mức độ Hướng dẫn hồ sơ của cán bộ chuyên môn được thể hiện như sau:

Bảng 3. 9. Mức độ hướng dẫn của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên

Đơn vị	Số phiếu	Mức độ đánh giá					
		Đáp ứng yêu cầu	Tỷ lệ (%)	Bình thường	Tỷ lệ (%)	Chưa đáp ứng yêu cầu	Tỷ lệ (%)
Đồng Xuân	18	16	88,89	0	0,00	2	11,11
Hùng Vương	18	17	94,44	1	5,56	0	0,00
Nam Viêm	18	15	83,33	1	5,56	2	11,11
Phúc Thắng	18	17	94,44	0	0,00	1	5,56
Tiền Châu	18	17	94,44	1	5,56	0	0,00
Trung Nhị	18	15	83,33	2	11,11	1	5,56
Trung Trắc	18	16	88,89	1	5,56	1	5,56
Xuân Hòa	18	18	100,00	0	0,00	0	0,00
Cao Minh	18	15	83,33	0	0,00	3	16,67
Ngọc Thanh	18	14	77,78	1	5,56	3	16,67
Tổng cộng	180	160		8		12	

Nguồn: Số liệu điều tra

Nhận thấy mức độ hướng dẫn của cán bộ khi thực hiện thủ tục hành chính có 88,89% ý kiến cho rằng được hướng dẫn đầy đủ 4% là không đầy đủ 7,22% là ý kiến khác trong đó lý do làm người dân không hài lòng nhất là cơ quan nhà nước yêu cầu hoàn thiện bổ sung hồ sơ nhiều lần và trả kết quả không đúng hẹn. Thái độ tiếp nhận hồ sơ của cán bộ hướng dẫn thủ tục hành chính khi người sử dụng đất đến giao dịch là rất quan trọng vì căn cứ qua thái độ làm việc của cán bộ giúp cho người đến làm việc được thoải mái và hài lòng. Về chất lượng phục vụ hiện nay Ủy ban Nhân dân thành phố Phúc Yên đã thành lập trung tâm hành chính công là nơi tiếp nhận và trả kết quả của tất cả các lĩnh vực đời sống kinh tế-xã hội thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban Nhân dân thành phố đối với các giao dịch về đất đai do cán bộ văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên trực tiếp tiếp nhận và hướng dẫn người

dân kết quả về thái độ tiếp nhận hồ sơ của cán bộ chuyên môn khi các tổ chức cá nhân đến thực hiện thủ tục hành chính tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Yên xem lại bản sau:

Bảng 3. 10. Thái độ của cán bộ chuyên môn khi thực hiện các TTHC tại VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên

Đơn vị	Số phiếu	Mức độ đánh giá					
		Đáp ứng yêu cầu	Tỷ lệ (%)	Bình thường	Tỷ lệ (%)	Chưa đáp ứng yêu cầu	Tỷ lệ (%)
Đồng Xuân	18	18	100,00	0	0,00	0	0,00
Hùng Vương	18	16	88,89	1	5,56	1	5,56
Nam Viêm	18	15	83,33	2	11,11	1	5,56
Phúc Thắng	18	17	94,44	0	0,00	1	5,56
Tiền Châu	18	18	100,00	0	0,00	0	0,00
Trung Nhị	18	16	88,89	1	5,56	1	5,56
Trung Trắc	18	15	83,33	2	11,11	1	5,56
Xuân Hòa	18	17	94,44	1	5,56	0	0,00
Cao Minh	18	18	100,00	0	0,00	0	0,00
Ngọc Thanh	18	15	83,33	2	11,11	1	5,56
Tổng cộng	180	165		9		6	

Nguồn: Phiếu điều tra

Theo kết quả điều tra, có 91,67% ý kiến được hỏi là tận tình, chu đáo; bình thường là 5% chỉ có 3,33% cho rằng thái độ cán bộ chuyên môn không tận tình, chu đáo. Kết quả trên thể hiện công tác tiếp nhận hồ sơ tại trung tâm hành chính công thành phố Phúc Yên do cán bộ văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên tiếp nhận và hướng dẫn đã cơ bản đáp ứng được mục tiêu đề ra, đảm bảo tính hiệu quả công tác cải cách thủ tục hành chính trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc nói chung và trên địa bàn thành phố Phúc Yên nói riêng. Tuy nhiên vẫn còn các ý kiến cho rằng thái độ của cán bộ chuyên môn là không tận tình chu đáo cần được khắc phục.

Để mô hình văn phòng đăng ký đất đai hoạt động có hiệu quả hơn nữa, trước hết cán bộ tiếp nhận và hướng dẫn hồ sơ phải có trách nhiệm và trình độ chuyên môn, nghiệp vụ giỏi để đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ theo hướng chuyên nghiệp và cải cách hơn nữa. Lãnh đạo chi nhánh, thủ trưởng cơ quan cấp trên phải có kế hoạch 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 trong công tác tiếp thu các ý kiến đóng góp của công dân đến giao dịch tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên.

3.3.5. Các khoản lệ phí người sử dụng đất phải đóng góp

Theo đánh giá của người sử dụng đất đến thực hiện các thủ tục hành chính tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên chỉ các khoản phí, lệ phí phải đóng được văn phòng đăng ký đất đai thu đúng quy định. Tại Nghị định số 56/2016/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2016 và nghị quyết số 45/2017/NQ-HĐND ngày 18 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về sửa đổi bổ sung nghị quyết số 56/2016/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2016 và các quy định pháp luật liên quan qua kết quả điều tra cho thấy có đến 100% số ý kiến cho rằng họ không phải đóng thêm bất kỳ chi phí gì khác ngoài các khoản phí lệ phí theo quy định.

3.3.6. Ý kiến đánh giá chung về hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên

Việc thành lập văn phòng đăng ký đất đai một cấp nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và phục vụ cho nhu cầu thực hiện các thủ tục hành chính của người sử dụng đất ngày một tăng cao. Thu thập ý kiến nhận xét người sử dụng đất về hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên để đánh giá xem hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai đối với người sử dụng đất đã thực hiện hiệu quả hay chưa thông qua 3 mức độ trong đó: tốt là người dân hài lòng về hoạt động của văn phòng khi đến giao dịch, bình thường và yếu là người dân không hài lòng về hoạt động của văn phòng khi đến giao dịch số liệu điều tra cụ thể như sau:

Bảng 3. 11. Nhận xét về hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên

Đơn vị	Số phiếu	Mức độ đánh giá					
		Đáp ứng yêu cầu	Tỷ lệ (%)	Bình thường	Tỷ lệ (%)	Chưa đáp ứng yêu cầu	Tỷ lệ (%)
Đồng Xuân	18	17	94,44	1	5,56	0	0,00
Hùng Vương	18	16	88,89	2	11,11	0	0,00
Nam Viêm	18	16	88,89	1	5,56	1	5,56
Phúc Thắng	18	16	88,89	2	11,11	0	0,00
Tiền Châu	18	15	83,33	1	5,56	2	11,11
Trung Nhị	18	15	83,33	2	11,11	1	5,56
Trung Trắc	18	15	83,33	1	5,56	2	11,11
Xuân Hòa	18	18	100,00	0	0,00	0	0,00
Cao Minh	18	16	88,89	1	5,56	1	5,56
Ngọc Thanh	18	16	88,89	1	5,56	1	5,56
Tổng cộng	180	160		12		8	

Nguồn: Phiếu điều tra

Qua bảng trên cho thấy có 88,89% ý kiến được hỏi nhận xét hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên là tốt; 7% là bình thường; 4,44% là yếu. Nếu kết quả trên phản ánh hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên đã cơ bản đáp ứng được yêu cầu của người sử dụng đất khi đến giao dịch tuy nhiên vẫn còn có một số ý kiến cho rằng hoạt động của văn phòng cần yếu cần phải khắc phục kịp thời.

3.4. Khó khăn, tồn tại, nguyên nhân hạn chế và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên

3.4.1. Khó khăn và tồn tại

Sự phối hợp giữa văn phòng đăng ký đất đai với các cơ quan đơn vị trong giải quyết một số thủ tục hành chính 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã ban hành quy chế phối

hợp giữa văn phòng đăng ký đất đai với các cơ quan đơn vị trong việc thực hiện một số thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh.

Đội ngũ cán bộ viên chức và người lao động của tại chi nhánh có trình độ chuyên môn được đào tạo và tuyển dụng theo chuyên môn nghiệp vụ tuổi đời còn trẻ, năng động trong công việc. Tuy nhiên kinh nghiệm giải quyết công việc còn nhiều hạn chế, chưa linh hoạt giải quyết hồ sơ thủ tục.

Cơ sở vật chất, trang thiết bị của chi nhánh còn nhiều hạn chế, thiếu thốn. Không gian làm việc chưa được đảm bảo, hiện nay văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên được Ủy ban Nhân dân thành phố Phúc Yên bố trí hai phòng làm việc trong đó một phòng 35 m² một phòng 15 m², không gian làm việc cho cán bộ tương đối chật hẹp nên rất khó khăn cho thực hiện nhiệm vụ theo chức năng.

Công tác cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính gặp nhiều khó khăn do nguồn tài liệu sử dụng trước đây là các văn bản vẽ thủ công, không có phải số. Dữ liệu bị thất lạc không còn hồ sơ lưu trữ nên việc thực hiện các các thủ tục hành chính về đất đai trong các trường hợp này chủ yếu dựa vào việc xác minh hiện trạng đo đạc thực địa và xin ý kiến các cơ quan đơn vị có liên quan củng cố hồ sơ, đảm bảo theo quy định mới nên mất rất nhiều thời gian giải quyết. Việc thực hiện thu thập hồ sơ tài liệu đảm bảo cho công tác lưu trữ tra cứu chưa thực sự được chú trọng, công tác cấp giấy chứng nhận lập hồ sơ địa chính chưa được đầu tư thực hiện, bản đồ địa chính toàn Phúc Yên đã được lập từ năm 2019 nên không được cập nhật chỉnh lý cho đến năm 2014.

3.4.2. Nguyên nhân hạn chế

Việc thành lập và hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nói chung và văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên nói riêng, phải khẳng định là chủ trương chính sách đúng đắn, góp phần quan trọng vào công tác quản lý nhà nước về đất đai và thực hiện các thủ tục hành chính đảm bảo quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên được kiện toàn đã thể hiện tính chuyên nghiệp cao trong tổ chức, thực hiện nhiệm vụ được giao với bộ máy được sắp xếp khoa học theo bộ phận theo nhóm phù hợp với chuyên môn và theo từng vị trí. Quy trình giải quyết các công việc cơ bản được thống nhất chủ động hơn về thẩm quyền, đặc biệt công tác đăng ký đất đai đã có sự quản lý điều hành tập trung thống nhất, đảm bảo việc triển khai thực hiện tốt việc đăng ký cấp giấy chứng nhận tại các địa phương trên địa bàn toàn tỉnh cho đúng kế hoạch được giao.

Thứ nhất, nguyên nhân về chính sách pháp luật trên thực tế hiện nay có quá nhiều văn bản pháp luật trong lĩnh vực đất đai, hơn nữa những văn bản này luôn thay đổi do vậy khi người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai thường không nắm vững và chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ cần thiết do đó phải đi lại nhiều lần.

Một số điều khoản trong Luật Đất đai mới 2013 và các văn bản hướng dẫn chưa cụ thể đến từng chi tiết hoặc trái về nội dung dẫn đến cách hiểu không thống nhất, ví dụ như khoản 1 điều 105 Luật đất đai 2013 và khoản 2 điều 37 Nghị định 43/2014 ND-CP trái về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận; Theo khoản 9 điều 3 với điều 108 luật đất đai và nghị định 45/2014 ND-CP về thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính không thống nhất cách hiểu; văn bản hướng dẫn trái với quy định của luật như khoản 2 điều 9 Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT với khoản 2 điều 97 luật đất đai 2013,....

Thứ hai, nguyên nhân về cơ cấu tổ chức nhân lực. Khi được thành lập văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên tiếp nhận 3 cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không có lãnh đạo giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (phó trưởng phòng tài nguyên môi trường). Trước tình trạng trên sở tài nguyên môi trường văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc đã thực hiện điều động, luân chuyển, sắp xếp cán bộ từ các phòng đơn vị thuộc sở, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thành phố về văn

phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên nên có sự xáo trộn rất lớn về tổ chức. Đến năm 2016 mới kiện toàn về tổ chức và lập cán bộ các bộ phận, các nhóm thực hiện chuyên môn nghiệp vụ. Do vậy rất khó khăn, vất vả khi khối lượng công việc nhiều, áp lực lớn, một số trường hợp phức tạp và nhạy cảm.

Hiện nay tình hình giải quyết hồ sơ đất đai nói chung ở các địa phương đều trong tình trạng quá tải, số lượng hồ sơ tồn đọng quá nhiều, gây bức xúc cho nhân dân về các tổ chức. Nguyên nhân, thời gian và thành phần hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính về đất đai ngắn, có thủ công đã giảm 2/3 số thời gian giải quyết so với trước đây và thông thoáng hơn. Trong khi thành phố Phúc Yên chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ tài liệu lưu trữ rất hạn chế, không đồng bộ, đặc biệt là hồ sơ địa chính. Tình trạng tranh chấp, lấn chiếm đất đai, giao đất trái thẩm quyền và do lịch sử sử dụng đất để lại rất nhiều, cần phải xác minh làm rõ nên kéo dài thời gian giải quyết.

Mặt khác nhiều thủ tục trước đây khi Luật đất đai 2013 chưa có hiệu lực, người dân tự hoàn thiện hồ sơ theo quy định. Nhưng nay người sử dụng đất nộp hồ sơ có thành phần theo quy định mà không phải thực hiện bất kỳ một yêu cầu nào khác. Khi phát sinh nội dung hoặc phải xác minh hồ sơ, cán bộ văn phòng đăng ký đất đai tự đi kiểm tra, thẩm định và phối hợp với cơ quan đơn vị liên quan giải quyết. Trong khi nhân lực có hạn nên vẫn còn tình trạng quá hạn trả kết quả theo quy định.

Thứ ba, nguyên nhân về trang thiết bị hạ tầng kỹ thuật, cơ sở vật chất trang thiết bị cho nghiệp vụ công tác tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên chưa đầy đủ theo quy định nhiệm vụ được giao và với yêu cầu của công việc đã ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ giải quyết công việc được giao. Qua thực tiễn tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên cho thấy, mặc dù đã được đầu tư kinh phí mua sắm mới nhiều trang thiết bị nhằm đáp ứng công việc đề ra, tuy nhiên vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu cần thiết hiện nay. Số trang thiết bị nhận bàn giao từ Ủy ban Nhân dân Thành phố vẫn đóng

vai trò chủ đạo, nhưng thường xuyên hỏng hóc, phải sửa chữa. Hệ thống hạ tầng thông tin được Ủy ban nhân dân tỉnh đầu tư theo đường công vụ với mục tiêu luân chuyển hồ sơ dạng số, liên thông các cơ quan đơn vị liên quan. Tuy nhiên hiện nay hệ thống này chưa được đồng bộ, không thể kết nối trong hệ thống văn phòng đăng ký đất đai cũng như các cơ quan đơn vị chính quyền các cấp như kỳ vọng. Hiện tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên sử dụng mạng nội bộ trong phối hợp giải quyết nhiệm vụ (mạng LAN) việc luân chuyển hồ sơ cơ bản theo cách thủ công và qua đường bưu điện mất rất nhiều thời gian và tốn kém kinh phí.

Hệ thống dữ liệu về đất đai đặc biệt là dữ liệu thuộc tính còn chưa đầy đủ, trong khi bản đồ giải thửa có độ chính xác không cao và chưa được chuẩn hóa một cách trọn vẹn. Trình độ tin học của các bộ chuyên môn không đồng đều, năng lực phát triển phần mềm chưa mang công nghệ số. Mặc dù được nhắc đến nhiều nhưng chưa được khẳng định trong hệ thống quản lý Nhà nước, do chưa được chuyên môn hóa, thiếu thông tin hoặc các thông tin biến động đất đai không được theo dõi, cập nhật thường xuyên hoặc có thông tin nhưng không đầy đủ, nên còn nhiều hạn chế khi thực hiện chức năng cung cấp thông tin.

Mặt khác hồ sơ tài liệu về đất đai trước khi thành lập văn phòng đăng ký đất đai một cấp hầu hết được lưu trữ ở dạng giấy và chưa đầy đủ không theo dõi biến động hàng năm, không được bổ sung, cập nhật nên rất khó khăn cho lưu trữ và tra cứu thông tin. Hệ thống cấp phần mềm phục vụ chuyên môn nghiệp vụ cơ bản là phần mềm miễn phí hoặc do cán bộ tự nguyện cứu cài đặt sử dụng nội bộ, từ lý do trên đã xảy ra trường hợp không tương thích về thông tin, dữ liệu mất nhiều thời gian xử lý. Những nguyên nhân trên cùng một phần làm hạn chế hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

3.4.3. Đề xuất giải pháp

- Đối với cơ sở vật chất, trang thiết bị:

Đối với trụ sở làm việc, trước mắt là sửa chữa để tạm thời sử dụng, từng bước đầu tư nâng cấp toàn bộ khu nhà để đảm bảo đủ không gian làm việc.

Đầu tư bổ sung trang thiết bị, đảm bảo đáp ứng những phương tiện tối thiểu cho công tác chuyên môn khi thực hiện triển khai như: thiết bị đo đạc phục vụ thành lập bản đồ địa chính, hệ thống máy vi tính, máy quét, hệ thống kho và phương tiện lưu trữ bàn ghế làm việc,...

Trang thiết bị, hệ thống, các phần mềm tối thiểu để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, trích lục, đo vẽ bản đồ địa chính, phần mềm in được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần mềm trực tiếp để trao đổi thông tin,...

Đầu tư kinh phí từng bước hiện chuẩn hóa dữ liệu đã có thu thập cập nhật thông tin đất đai xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính

- Đối với đội ngũ cán bộ

Tuyển chọn người có chuyên môn phù hợp, có phẩm chất đạo đức, ưu tiên người có thâm niên trong các ngành. Tăng cường công tác đào tạo đội ngũ cán bộ hiện có đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ được giao, xây dựng quy chế làm việc của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và đề án vị trí việc làm cho từng công việc. Trong đó quy định rõ trình tự, thủ tục công việc, phân công trách nhiệm của từng bộ phận và từng chức danh cán bộ, viên chức, người lao động làm việc tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Định ra tiêu chuẩn chức danh, cán bộ, viên chức, người lao động. Đội ngũ cán bộ, viên chức, người lao động phấn đấu rèn luyện nâng cao trình độ, kỹ năng chuyên môn và tinh thần phục vụ. Đồng thời là căn cứ để tuyển dụng nhân sự khi có nhu cầu.

Đề xuất cấp trên xây dựng cơ chế phối hợp, công tác chuyên môn nghiệp vụ, công tác kiểm tra, giám sát, đồng bộ và cụ thể giữa chi nhánh văn phòng đăng

ký đất đai thành phố Phúc Yên với các xã phường trong thành phố với các cơ quan liên quan.

- Tận dụng tốt hệ thống hồ sơ địa chính, tổ chức cập nhật chỉnh lý, đồng bộ thường xuyên hệ thống hồ sơ, sao lưu hồ sơ, trường sát để bổ sung nguồn

lấy từ các xã, phường và sở tài nguyên môi trường tỉnh. Đề xuất với văn phòng đăng ký đất đai và tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp thêm chi phí phục vụ cho công tác điều chỉnh chỉnh lý hồ sơ địa chính.

- Tăng cường công tác dịch vụ, tăng nguồn thu nhằm tăng thu nhập cho người lao động, xây dựng cơ sở hoạt động thông thoáng, đảm bảo tính năng động sáng tạo trong hoạt động hành chính công và dịch vụ công của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên với mục tiêu hàng đầu là nâng cao hiệu quả trong cải cách thủ tục hành chính.

- Hoàn thiện cơ chế tài chính cho hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, mạnh dạn giao chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tự chủ về kinh phí thu được từ các khoản phí về đất đai để chi nhánh hoạt động một cách chủ động.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

* Từ khi được thành lập đến nay đã cấp được 40.984 GCN, tăng trung bình 136,87% so với thời gian trước khi thành lập VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên. VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên được thành lập đã giúp cho công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Phúc Yên nói chung và việc giải quyết các TTHC về đất đai nói riêng cho các đối tượng sử dụng đất có nhiều tiến triển, mặc dù còn tồn tại nhiều khó khăn, thách thức song luôn được các cấp lãnh đạo hết sức quan tâm và đạt được một số kết quả tích cực.

* Kết quả điều tra xã hội học cho thấy VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên đã được thành lập và hoạt động theo phương châm lấy người sử dụng đất và yêu cầu giao dịch xã hội là trung tâm và đối tượng phục vụ; hoạt động VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên đã được kết hợp đồng thời với nhiệm vụ cải cách TTHC ở địa phương Cụ thể:

- Về mức độ công khai TTHC có 94,44% ý kiến hco rằng thủ tục tiếp nhận hồ sơ tại VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên được giải quyết công khai, minh bạch.

- Về tiến độ giải quyết hồ sơ có 91,22% ý kiến cho rằng thời gian thực hiện nhanh và đúng hẹn.

- Về thái độ hướng dẫn của cán bộ có 91,67% ý kiến được hỏi là người tận tình chu đáo, bình thường là 5,01%.

* Trong quá trình nghiên cứu đã xác định 6 khó khăn, tồn tại mà VPĐKĐĐ chi nhánh Phúc Yên gặp phải trong quá trình hoạt động, từ đó đề xuất 6 giải pháp để nâng cao hiệu quả hoạt động của văn phòng.

2. Kiến nghị

Để chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hoạt động đạt hiệu quả tốt bên cạnh việc áp dụng các giải pháp trên trong công tác quản lý xây dựng duy trì hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai còn cần phải có cơ chế



hoạt động tương đối tự chủ thông thoáng đảm bảo thì cạnh tranh lành mạnh có chế độ tiền lương tiền công thỏa đáng cho người lao động hạn chế các hiện tượng tiêu cực trong thực hiện các thủ tục hành chính.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2012, *Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai*.
2. Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2005, *Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18 tháng 4 năm 2005 hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính*.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ tài chính, 2006, *TTLT số 23/2006/TTLT/BTC-BTNMT ngày 24 tháng 03 năm 2006 của Bộ tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước theo quy định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai*.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường-Bộ Nội vụ-Bộ Tài chính, 2010, *Thông tư liên tịch số 05/2010/TTLT/BTNMT-BNV- -BTC ngày 15 tháng 3 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn tổ chức biên chế và cơ chế tài chính của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất*.
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường-Bộ Nội vụ-Bộ tài chính, 2015, *Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BNV-BTC ngày 04 4 2015 liên bộ Bộ Tài nguyên và Môi trường Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính hướng dẫn về 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*.
6. Bộ Tài chính-Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2016, *Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 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*.

7. Nguyễn Đình Bồng, Tôn Gia Huyền, 2007, *Quản lý đất đai và thị trường bất động sản*, nxb bản đồ.
8. Nguyễn Đình Bồng, Trần Minh Hà, Nguyễn Thị Thu Hồng, 2014, *mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*, nxb Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.
9. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phúc Yên, 2017, *Báo cáo tổng kết về kết quả hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cuối năm 2017*.
10. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên, 2018, *báo cáo tổng kết về kết quả hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cuối năm 2018*.
11. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên, 2019, *báo cáo tổng kết về kết quả hoạt động của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cuối năm 2018*.
12. Nguyễn Văn Chiến, 2016, *nguyên cứu các mô hình và phương thức hoạt động của tổ chức đăng ký đất đai của một số nước trong khu vực và một số nước phát triển*.
13. Chính phủ, 2004, *ngụ định số 181/2004/ND-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003*.
14. Chính phủ, 2014, *ngụ định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về chi tiết thi hành một số điều luật của đất đai năm 2013*.
15. Chính phủ, 2014, *ngụ định số 45/2014 NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất*.
16. Chính phủ, 2017, *ngụ định số 01/2017/ NĐ-CP ngày 06 tháng 12 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số Ngụ định quy định chi tiết thi hành luật đất đai năm 2013*.

17. Cục Quản lý đất đai, 2014, *đánh giá hoạt động của hệ thống văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp trong cả nước*.
18. Đặng Anh Quân, 2011, *hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật đất đai Việt Nam và Thuyết Đại học Luật Tp.HCM*.
19. Quốc hội nước CHXHCNVN, 1987, *Luật Đất đai năm 1987*.
20. Quốc hội nước CHXHCNVN, 1993, *Luật Đất đai năm 1993*.
21. Quốc hội nước CHXHCNVN, 2003, *Luật Đất đai năm 2003*.
22. Quốc hội nước CHXHCNVN, 2013, *Luật Đất đai năm 2013*.
23. Quốc hội nước CHXHCNVN, 1980, *Hiến pháp 1980*, nxb Chính trị quốc gia.
24. Nguyễn Khắc Thái Sơn, 2007, *giáo trình Quản lý nhà nước về đất đai*, nxb Nông Nghiệp Hà Nội 2007.
25. Nguyễn Văn Trà, Nguyễn Đình Bồng, 2005, *giáo trình Quản lý thị trường bất động sản*, nxb. nông nghiệp.

PHỤ LỤC
PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN

(Áp dụng đối với người sử dụng đất)

Phục vụ đề tài “Đánh giá hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2011 – 6/2019”

I. THÔNG TIN CHUNG

1.1. Người sử dụng đất

- Họ tên:
- Năm sinh:
- Địa chỉ:
- Số điện thoại (nếu có):

1.2. Hiện trạng về diện tích đất của hộ gia đình, cá nhân ông/bà:

- Đất nông nghiệp m^2
- Đất ở + đất trồng cây lâu năm m^2
- Đất thương mại, dịch vụ: m^2

1.3. Tình hình sử dụng đất của hộ gia đình hiện nay:

Loại đất	Nguồn gốc					
	Nhận chuyển nhượng	Nhận thừa kế	Nhận tặng cho	Trúng đấu giá	Nhà nước giao	Khác
Đất NN						
Đất ở						
Đất khác						

1.4. Hiện trạng về pháp lý liên quan đến các hoạt động đang sử dụng?

	Đất ở	Đất NN	Đất khác
- Đã cấp GCN			
- Đang làm thủ tục cấp GCN			
- Chưa làm thủ tục cấp GCN			

II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

2.1. Đánh giá mức độ hài lòng của người sử dụng đất

Chỉ tiêu đánh giá	Tốt, thủ tục đơn giản	Bình thường	Kém, thủ tục phức tạp
Mức độ tạo điều kiện của cấp có thẩm quyền			
Thái độ của cán bộ hướng dẫn hồ sơ			
Thủ tục đăng ký			
Trình độ chuyên môn của cán bộ			

2.2. Ông/bà cho biết về thời gian giải quyết hồ sơ

* Cấp GCNQSDĐ

Nội dung	Trước hẹn	Đúng hẹn	Chậm hẹn
- Cấp GCN lần đầu			
- Cấp GCN do chuyển quyền			
- Cấp đổi GCN, cấp lại GCN			
- Cấp GCN khi chia tách thửa			
- Cấp GCN khi trúng đấu giá quyền SDD			
- Thủ tục khác			

* Đăng ký biến động

Nội dung	Trước hẹn	Đúng hẹn	Chậm hẹn
- Do đổi tên			
- Do tăng, giảm diện tích sử dụng đất			
- Do thay đổi nghĩa vụ tài chính			
- Do thay đổi về quyền SDD			
- Thủ tục khác			

* Ghi rõ:

2.3. Khi đến giao dịch tại VPĐKĐĐ ông/bà thấy những tài liệu nào trong các tài liệu sau được niêm yết công khai

- ☐ Lịch tiếp nhận hồ sơ
- ☐ Loại hồ sơ thuộc thẩm quyền tiếp nhận
- ☐ Trình tự, thủ tục đăng ký
- ☐ Bản hướng dẫn lập hồ sơ
- ☐ Thời hạn nhận kết quả
- ☐ Các khoản phí, lệ phí phải nộp
- ☐ Danh mục thông tin đất đai cung cấp
- ☐ Giấy tờ khác

2.4. Ông/ bà nhận xét gì về điều kiện cơ sở vật chất của VPĐKĐĐ?

- ☐ Đáp ứng được yêu cầu của công việc
- ☐ Bình thường
- ☐ Chưa đáp ứng được yêu cầu công việc

2.5. Xin ông/bà cho biết thời gian để thực hiện các giao dịch tại VPĐKĐĐ?

- ☐ Nhanh
- ☐ Bình thường
- ☐ Chậm

2.6. Thái độ của tổ tiếp nhận hồ sơ khi ông/ bà đến giao dịch?

- ☐ Tận tình, chu đáo
- ☐ Bình thường
- ☐ Không tận tình, chu đáo

2.7. Mức độ hướng dẫn của cán bộ tiếp nhận hồ sơ khi ông/bà đến giao dịch?

- ☐ Được hướng dẫn đầy đủ
- ☐ Được hướng dẫn nhưng không đầy đủ
- ☐ Ý kiến khác

2.8. Ông/ bà có phải đóng chi phí gì khác ngoài các khoản lệ phí quy định không?

☐ Có

☐ Không

2.9. Những khoản lệ phí phải đóng (ghi rõ)

.....
.....

2.10. Những khó khăn khi ông/bà đến giao dịch tại VPĐK

.....
.....

III. NHẬN XÉT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA VPĐKĐĐ

☐ Tốt

☐ Trung bình

☐ Yếu

Các ý kiến khác:

.....
.....
.....

Cảm ơn sự hợp tác của Ông/ bà!

Người điều tra

Nguyễn Văn Thứ