

## ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ HÀ TĨNH, TỈNH HÀ TĨNH, GIAI ĐOẠN 2010-2012 VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Nguyễn Quang Thi<sup>2\*</sup>, Hoàng Văn Hùng<sup>1</sup>, Trần Tuấn Anh<sup>1</sup>, Nguyễn Thanh Hà<sup>2</sup>  
<sup>1</sup>Trường Cao đẳng Công đồng Lào Cai, <sup>2</sup>Trường Đại học Nông lâm - ĐH Thái Nguyên

### TÓM TẮT

Thành phố Hà Tĩnh là một thành phố mới thành lập, nằm trên vùng đồng bằng ven biển miền Trung, trong những năm gần đây tốc độ phát triển đô thị cũng như công nghiệp hóa diễn ra nhanh chóng, tạo áp lực lớn lên quỹ đất của thành phố chính vì vậy đã gây khó khăn cho công tác hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai (VPĐKQSDĐ). Mặc dù hoạt động, quy trình thực hiện của VPĐKQSDĐ được thực hiện theo quy định, tuy nhiên ở mỗi địa phương lại gặp phải những khó khăn riêng do đặc thù riêng. Chính vì vậy, việc nghiên cứu hoạt động của VPĐKQSDĐ là rất cần thiết trong việc hỗ trợ cải thiện và nâng cao hoạt động của VPĐKQSDĐ tại thành phố Hà Tĩnh hiệu quả hơn. Kết quả nghiên cứu đã nắm bắt được kết quả hoạt động của văn phòng trong thời gian vừa qua. Đồng thời xác định được mối quan hệ của 21 yếu tố ảnh tới văn phòng đăng ký, từ đó đề xuất giải pháp cải thiện nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKQSDĐ của thành phố Hà Tĩnh trong thời gian tới.

**Từ khóa:** Đánh giá, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, thành phố Hà Tĩnh

### ĐẶT VẤN ĐỀ

Hệ thống đăng ký đất đai hiện tại của Việt Nam đang chịu một sức ép ngày càng lớn, từ yêu cầu hỗ trợ sự phát triển của thị trường bất động sản và cung cấp khuôn khổ pháp lý để tăng thu hút đầu tư. Một nguyên tắc cơ bản cho hệ thống đăng ký đất đai là đảm bảo tính pháp lý, liên quan đến tính tin cậy, thống nhất của dữ liệu địa chính. Tuy nhiên, hồ sơ về đất đai được quản lý ở nhiều cấp khác nhau, có nhiều khác biệt giữa thông tin trên sổ sách và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất[3].

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có vai trò đáp ứng các yêu cầu hỗ trợ sự phát triển của thị trường bất động sản và cung cấp khuôn khổ pháp lý để tăng thu hút đầu tư [4]. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai có vai trò rất lớn trong công tác quản lý nguồn tài nguyên đất đai hiệu quả và bền vững [6]. Tuy nhiên, với sức ép lớn tới VPĐKQSDĐ như vậy đã gây ra không ít những khó khăn trong hoạt động của văn phòng.

Trước tình hình đất nước sẽ không ngừng phát triển để hội nhập thế giới, đòi hỏi mọi sự

hoạt động phải được quản lý một cách nghiêm ngặt [8]. Tài nguyên đất đai không chỉ là môi trường hoạt động, mà là một nguồn lực hết sức quan trọng. Việc tìm hiểu thực trạng hoạt động của VPĐKQSDĐ để tìm ra những điểm hạn chế, hay những khó khăn của hoạt động văn phòng, từ đó sẽ xác định được đối sách cụ thể cho VPĐKQSDĐ tại thành phố Hà Tĩnh để nâng cao hiệu quả hoạt động trong thời gian tới là hết sức cần thiết.

### VẬT LIỆU, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

#### Vật liệu nghiên cứu

- Tài liệu số liệu về hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý sử dụng đất của thành phố Hà Tĩnh của 10 phường và 6 xã nghiên cứu từ năm 2010 đến 2012.
- Bộ phiếu điều tra khảo sát thông tin.
- Các phần mềm chuyên dụng phục vụ cho nghiên cứu: Excel, Primer 5.0.

#### Phương pháp nghiên cứu

- **Phương pháp thu thập số liệu và tài liệu thứ cấp:** Thu thập các văn bản có liên quan đến hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai: Tài liệu số liệu hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất; báo cáo tình hình phát triển kinh tế; văn bản pháp luật có liên quan.

\* Tel: 0974 459122, Email: thitnmt84tn@gmail.com

**- Phương pháp điều tra ngoại nghiệp và khảo sát thực địa:** Chọn phường đại diện mẫu điều tra ngẫu nhiên, đối tượng điều tra là người dân và cán bộ trực tiếp làm việc tại VPĐKQSDD.

Tiến hành điều tra 150 phiếu điều tra chia đều cho 5 phường nghiên cứu chính, mỗi phường điều tra 30 phiếu.

Phiếu điều tra bao gồm các chỉ tiêu chính sau:

(1) nghề nghiệp, (2) trình độ văn hóa, (3) nhân khẩu, (4) diện tích đất nông nghiệp, (5) nguồn gốc đất nông nghiệp, (6) diện tích đất ở, (7) nguồn gốc đất ở, (8) hiện trạng pháp lý, (9) người sử dụng đất có liên hệ với VPĐKQSDD, (10) nội dung đến giao dịch, (11) các tài liệu được niêm yết công khai, (12) cơ sở vật chất có đáp ứng yêu cầu công việc, (13) thời gian đến giao dịch, (14) mức độ giao dịch, (15) thái độ của nơi tiếp nhận hồ sơ, (16) mức độ hướng dẫn, (17) lệ phí ngoài quy định, (18) lệ phí phải đóng, (19) khó khăn khi đến giao dịch, (20) nhận xét về mô hình VPĐKQSDD, (21) ý kiến khác.

**- Phương pháp phân tích và xử lý số liệu:**

Bao gồm tổng hợp và mã hóa số liệu trên phần mềm Excel. Xử lý số liệu điều tra trên phần mềm chuyên dụng PRIMER 5.0.

Từ các biểu đồ bảng biểu có được ta có sự so sánh tổng quát giữa các yếu tố để rút ra nhận xét đánh giá chính xác về thực trạng của VPĐKQSDD. Đồng thời xác định được yếu tố quyết định để đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả cho VPĐKQSDD và công tác quản lý đất đai.

## KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

### Đặc điểm chung của khu vực nghiên cứu

Thành phố Hà Tĩnh nằm trên trục đường Quốc lộ 1A cách thủ đô Hà Nội 340 km, thành phố Vinh 50km về phía Bắc; cách thành phố Huế 314 km về phía Nam và cách biên Đông 12,5 km.

- Phía Bắc giáp: Thị trấn Thạch Hà (qua cầu Cày), sông cửa Sót.

- Phía Tây giáp: Xã Thạch Đài, xã Thạch Tân, sông Cày (huyện Thạch Hà).

- Phía Nam giáp: Xã Cẩm Bình, xã Cẩm Vịnh (huyện Cẩm Xuyên).

- Phía Đông giáp: Sông Đồng Môn (huyện Thạch Hà, Lộc Hà)

Là một thành phố trẻ có tốc độ tăng trưởng GDP bình quân hàng năm trên 14%. Mật độ dân số đô thị ở Thành phố Hà Tĩnh phân bố không đều, chủ yếu tập trung ở 4 phường trung tâm. Trong những năm gần đây tình hình biến động đất đai trên địa bàn thành phố diễn ra rất sôi động đặc biệt là đất ở đô thị, sự chuyển đổi từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở, chuyển quyền sử dụng đất là rất lớn.

### Thực trạng về hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Tĩnh

\* Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận

Trên địa bàn thành phố, có 12/12 phường có tài liệu được lưu trữ từ năm 1975 đến nay gồm sổ mục kê, sổ đăng ký đất, bản đồ được UBND thị xã Hà Tĩnh và UBND huyện Thạch Hà bàn giao, nhưng các tài liệu trên lại không có đầy đủ dấu của các cấp quản lý. Từ năm 2010-2012 tiến độ cấp Giấy chứng nhận của thành phố Hà Tĩnh được thể hiện cụ thể tại bảng 1.

Số liệu bảng 1 cho thấy kết quả cấp giấy chứng nhận từ năm 2010-2012 là rất lớn, số lượng hồ sơ xin cấp mới trong 2010-2011 là như nhau, nhưng đến năm 2012 do dân số ở các phường xã tăng nhanh, nhu cầu sử dụng đất ở các phường xã là nhiều nên số lượng hồ sơ cấp mới năm 2012 tăng gấp 2,5 lần so với những năm trước.

**Bảng 1: Tiến độ cấp GCN của thành phố Hà Tĩnh năm 2010-2012**

Năm	Tổng số hồ sơ xin cấp GCN	Tổng số hồ sơ trình ký				Tổng số hồ sơ đã cấp GCN
		Chuyển nhượng	Cấp mới	Cấp đổi	Cho tặng	
2010	560	330	65	25	60	480
2011	1532	802	96	96	86	1080
2012	1326	624	240	94	156	1114

Bên cạnh những kết quả đạt được, còn nhiều vướng mắc trong công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thành phố Hà Tĩnh. Cụ thể từ năm 2010 – 2012 số hồ sơ không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận là 2809, số hồ sơ đủ điều kiện nhưng chưa cấp là 2101, số hồ sơ lần chiếm là 44, số hồ sơ tranh chấp là 292, số hồ sơ chưa cấp do nguyên nhân khác là 372.

**\* Chính lý biến động về sử dụng đất**

Do nhiều nguyên nhân và yếu tố ảnh hưởng mà việc chỉnh lý biến động trên hồ sơ địa chính chưa được đồng bộ và đầy đủ, mặc dù tại các mảnh bản đồ địa chính đã biến động trên 40%, tuy nhiên việc chỉnh lý lên sổ sách chưa được thực hiện. Một vài nguyên nhân có thể do quản lý buông lỏng, thiếu đồng bộ, hệ thống văn bản pháp lý, quy định thay đổi nhiều lần, quy trình cập nhật chỉnh lý biến động hồ sơ phức tạp.

**\* Lập và quản lý hồ sơ địa chính**

Theo báo cáo của Phòng TN&MT, hầu như 16 phường, xã chưa có bản đồ địa chính mà chỉ sử dụng bản đồ 371(được thành lập năm 1985) và 299 (được thành lập năm 1995) là chủ yếu. Còn những phường, xã mới do đặc sau nay mới chỉ phục vụ cho công tác cấp giấy chứng nhận đất nông nghiệp và để phục vụ cho công tác quản lí đất đai của từng phường, xã trong thành phố.

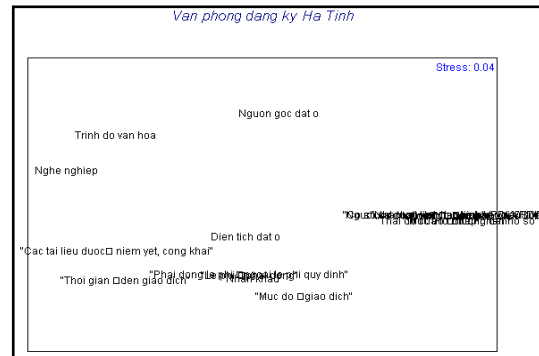
**\* Ứng dụng tin học trong việc cung cấp thông tin, số liệu địa chính**

Tại thành phố Hà Tĩnh, tin học bước đầu đã được ứng dụng và đầu tư thiết bị công nghệ mới phục vụ cho công tác thu nhận, xử lý dữ liệu phục vụ cung cấp thông tin địa chính, tuy nhiên chưa có được sự thống nhất về phương pháp quản lý và khai thác, phương pháp lưu trữ, cập nhật và chỉnh lý các thông tin khi có biến động về sử dụng đất, thửa đất.

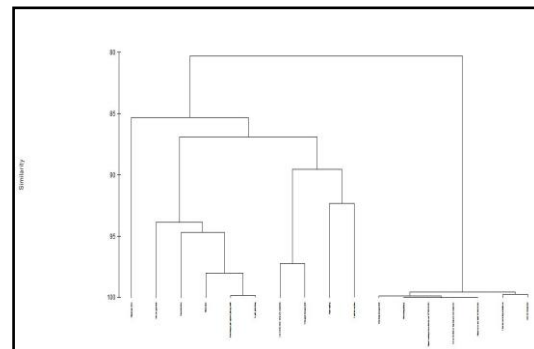
**Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng tới hiệu quả của công tác đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Tĩnh**

**\* Tổng hợp các yếu tố ảnh hưởng**

Tổng hợp 150 phiếu điều tra của 5 phường, tiến hành xử lý số liệu và dùng Primer phân tích dữ liệu ta thu được kết quả sau:



**Biểu đồ 1 :** Mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng hoạt động VPĐKQSDĐ (MDS)



**Biểu đồ 2 :** Tỷ lệ đồng dạng các yếu tố ảnh hưởng tới hoạt động VPĐK trong mẫu nghiên cứu (similarity từ 80 – 100%)

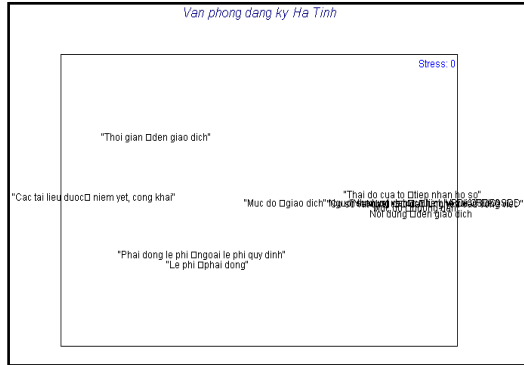
Qua số liệu phân tích ta thấy hoạt động VPĐKQSDĐ thành phố Hà Tĩnh có quan hệ mật thiết tới các yếu tố điều tra nhất định như hiện trạng pháp lý, người sử dụng đất có liên hệ với VPĐKQSDĐ, nội dung đến giao dịch, cơ sở vật chất có đáp ứng yêu cầu công việc, thái độ của nơi tiếp nhận hồ sơ, mức độ hướng dẫn, khó khăn khi đến giao dịch, nhận xét về mô hình VPĐKQSDĐ có mối quan hệ mật thiết, cùng có sự ảnh hưởng nhất định lên hoạt động của VPĐKQSDĐ.

Kết hợp 2 biểu đồ trên cho thấy các chỉ tiêu ảnh hưởng có thể chia ra làm 2 nhóm chính như sau:

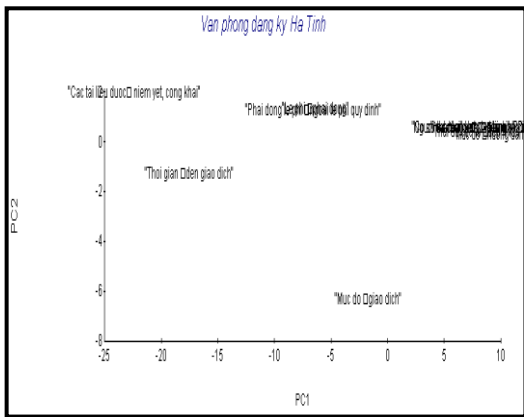
Nhóm 1 bao gồm: hiện trạng pháp lý, người sử dụng đất có liên hệ với VPĐKQSDĐ, cơ sở vật chất có đáp ứng yêu cầu công việc, mức độ giao dịch, thái độ của nơi tiếp nhận hồ sơ, mức độ hướng dẫn, nhận xét về mô hình VPĐKQSDĐ,

Nhóm 2 bao gồm: diện tích đất ở, nguồn gốc đất ở, nội dung đến giao dịch, mức độ giao dịch, lệ phí ngoài quy định, lệ phí phải đóng.

\* *Yếu tố về tình hình thực hiện*



**Biểu đồ 3:** Mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng tình hình thực hiện VPĐKQSDĐ (MDS)



**Biểu đồ 4:** Mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng tình hình thực hiện VPĐKQSDĐ (PCA)

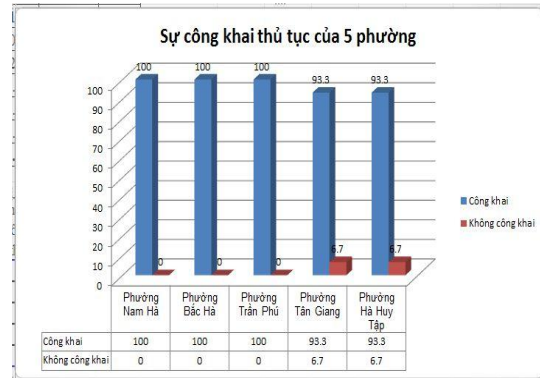
Biểu đồ 3 và 4 cho thấy mức độ giao dịch nhanh hay chậm có mối liên hệ chặt chẽ với nội dung đến giao dịch, thái độ của tổ tiếp nhận hồ sơ, người sử dụng đất có liên hệ tới VPĐKQSDĐ, mức độ công khai và hướng dẫn cho người dân, trình độ nhận thức của đối tượng. Cụ thể thống kê số liệu điều tra:

- *Mức độ công khai thủ tục hành chính*

Mức độ công khai thủ tục hành chính tại VPĐK thành phố Hà Tĩnh được thể hiện dưới biểu đồ 5.

Thái độ của cán bộ và mức độ hướng dẫn của cán bộ được người dân hết sức quan tâm, kết quả điều tra cho thấy có 90 % ý kiến cho rằng, thái độ của cán bộ VPĐK khi tiếp và làm việc với người dân đến giao dịch là tận tình

và chu đáo chỉ còn lại số ít cho ở mức bình thường lý do họ không am hiểu về pháp luật.



**Biểu đồ 5:** Mức độ công khai thủ tục

- *Thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ*

**ĐỀ XUẤT các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất**

- *Giải pháp về chính sách pháp luật*

Tăng cường tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật có liên quan đến người sử dụng đất. Tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền về các hoạt động của mô hình VPĐK. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về hoạt động của tổ chức này để tìm ra những tồn tại, những mâu thuẫn của hệ thống pháp luật, tìm ra giải pháp khắc phục.

- *Giải pháp về tổ chức*

Hoàn thiện mô hình tổ chức của VPĐK. Hoàn thiện quy chế làm việc của VPĐK. Xây dựng tiêu chuẩn chức danh công chức, viên chức, tạo điều kiện để công chức viên chức phấn đấu rèn luyện nâng cao trình độ, kỹ năng năng chuyên môn và tinh thần phục vụ; đồng thời là căn cứ để tuyển dụng nhân sự khi có nhu cầu.

- *Giải pháp về nhân lực*

Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ làm việc tại VPĐK. Nâng cao ý thức trách nhiệm, tinh thần phục vụ nhân dân, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ địa chính phường, xã.

- *Giải pháp về kỹ thuật, nghiệp vụ*

Lựa chọn đúng những người vững về chuyên môn để xử lý các công việc liên quan theo yêu cầu của người dân đảm bảo tính chính xác và nhanh chóng. Quy định chặt chẽ các điều khoản trong quy trình thực hiện chuyên môn, nghiệp vụ.

*- Giải pháp về đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật*

Đầu tư trang thiết bị phải đảm bảo đáp ứng những phương tiện tối thiểu bao gồm: Thiết bị đo đạc phục vụ thành lập, chỉnh lý bản đồ địa chính và sổ sách địa chính.

*- Giải pháp về cơ chế*

Thông nhất nhận thức và quyết tâm hành động một cách nhất quán và triệt để. Hoàn thiện về cơ chế tài chính cho hoạt động của VPĐK. Văn phòng đăng ký thu và giữ lại toàn bộ các khoản phí, lệ phí liên quan đến thủ tục hành chính về đất đai theo quy định.

**KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

**Kết luận**

Thông qua đánh giá thực trạng hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại thành phố Hà Tĩnh đã đạt được một số kết quả sau:

Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận từ năm 2010-2012 là rất lớn, năm 2012 số lượng hồ sơ cấp mới tăng gấp 2,5 lần so với những năm trước.

Chỉnh lý biên động về sử dụng đất trên hồ sơ địa chính chưa được đồng bộ và đầy đủ, mặc dù tại các mảnh bản đồ địa chính đã biên động trên 40% tuy nhiên việc chỉnh lý lên sổ sách chưa được thực hiện.

Lập và quản lý hồ sơ địa chính 16 phường, xã chưa có bản đồ địa chính mà chỉ sử dụng bản đồ 371(được thành lập năm 1985) và 299 (được thành lập năm 1995) là chủ yếu.

Ứng dụng tin học trong việc cung cấp thông tin, số liệu địa chính bước đầu đã được ứng dụng và đầu tư thiết bị công nghệ mới, tuy nhiên chưa có được sự thống nhất đồng bộ.

Qua điều tra 21 yếu tố có thể ảnh hưởng tới hiệu quả hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai thấy các yếu tố ảnh hưởng có thể chia làm 2 nhóm yếu tố lớn: Nhóm 1 bao gồm: hiện trạng pháp lý, người sử dụng đất có liên hệ với VPĐKQSDD, cơ sở vật chất có đáp ứng yêu cầu công việc, mức độ giao dịch, thái độ của nơi tiếp nhận hồ sơ, mức độ hướng dẫn, nhận xét về mô hình VPĐKQSDD,

Nhóm 2 bao gồm: diện tích đất ở, nguồn gốc đất ở, nội dung đến giao dịch, mức độ giao dịch, lệ phí ngoài quy định, lệ phí phải đóng.

Trog đó các yếu tố quan trọng ảnh hưởng rất lớn tới hoạt động của VPĐLQSDD là nội dung đến giao dịch, thái độ của tổ tiếp nhận hồ sơ, người sử dụng đất có liên hệ tới VPĐKQSDD, mức độ công khai và hướng dẫn cho người dân, trình độ nhận thức của đối tượng. Những yếu tố này cần được chú trọng giải quyết tại địa phương.

**Kiến nghị**

Qua quá trình thực hiện đề tài ngoài những kết quả đã đạt được tôi nhận thấy vẫn còn những điểm hạn chế:

- Việc điều tra người dân vẫn còn hạn chế ở các khâu hỏi có tính chất nhạy cảm liên quan tới các khoản phí.

- Phần mềm thực hiện phân tích có ngôn ngữ tiếng anh nên để phân tích cụ thể kết quả thu được sau đó gặp chút vướng mắc.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Bộ Giáo dục và Đào tạo (2000), *Khoa học Môi trường*, Nxb Giáo dục, Hà Nội.
2. Bộ Tài chính, Bộ tài nguyên và Môi trường (2005), *Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính*.
3. Tôn Gia Huyền, Nguyễn Đình Bồng (2007), *Quản lý đất đai và thị trường bất động sản*, Nxb Bản đồ.
4. *Luật Đất đai năm 2003*, Nhà xuất bản chính trị Quốc gia, Hà Nội.
5. *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc Đảng cộng sản Việt Nam lần thứ IX* (2001), Nxb chính trị Quốc gia.
6. Chính phủ (2001), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai*, Hà Nội
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ (2004), *Thông tư liên tịch số 38/2004/TTLT-BTNMT-BNV hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất*.
8. Tổng cục Quản lý đất đai (2009), *"Báo cáo đánh giá tình hình hoạt động của hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp trong cả nước"*.
9. Nguyễn Văn Chiến (2006), *Nghiên 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*.
10. Tổng cục Quản lý đất đai (2009), *"Tài liệu hội thảo đăng ký đất đai ở Pháp"*.

## SUMMARY

**STATUS REVIEW OF OPERATIONS OFFICE REGISTERED LAND USE  
IN HA TINH CITY, HA TINH PROVINCE, PERIOD 2010-2012  
AND PROPOSED SOLUTION IMPLEMENTATION****Nguyen Quang Thi<sup>2\*</sup>, Hoang Van Hung<sup>1</sup>, Tran Tuan Anh<sup>1</sup>, Nguyen Thanh Ha<sup>2</sup>**<sup>1</sup>Lao Cai Community College, <sup>2</sup>College of Agriculture and Forestry - TNU

Ha Tinh City is a newly formed city located on the central coastal plain of Vietnam. In recent years, pace of urban growth and industrialization occurred rapidly, created great pressures on the land fund of the city, so it made difficult for the operations of office registering land use. Although the operations, procedures of office registering land use comply with regulations, however in each locality to encounter particular difficulties due to specific characteristics. Therefore, studying of office registering land use's activities are necessary to support and enhance improvement activities in the city of Ha Tinh office registering land use more efficient. The research results have captured the performance of the office in recent times. Also identified 21 elements affect to the registered office, then to propose enhanced solutions to improve operational efficiency of office registering land use of Ha Tinh city in the future.

**Keywords:** *Evaluation, office registering land use, Ha Tinh City.*

*Ngày nhận bài: 10/01/2014; Ngày phản biện: 24/01/2014; Ngày duyệt đăng: 07/02/2014*

***Phản biên khoa học:*** TS. Phan Đình Bình – Trường Đại học Nông Lâm - ĐHTN

---

\* Tel: 0974 459122, Email: thitnmt84tn@gmail.com