

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CẤP TỈNH: NGHIÊN CỨU TRƯỜNG HỢP TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Hồng Hạnh¹, Phạm Anh Tuấn^{1*}, Đỗ Thị Tám², Nguyễn Quang Thi³

¹*Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội*

²*Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

³*Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên*

*Tác giả liên hệ: patuan@hunre.edu.vn

Ngày nhận bài: 27.02.2025

Ngày chấp nhận đăng: 11.07.2025

TÓM TẮT

Bài viết đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội. Nhóm nghiên cứu đã chọn ngẫu nhiên 100 người sử dụng đất đến làm việc tại Văn phòng Đăng ký đất đai và 30 cán bộ làm việc tại Văn phòng đăng ký đất đai và các cơ quan liên quan. Kết quả cho thấy, về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức, hộ gia đình cá nhân đã cấp được 146.934 hồ sơ. Về công tác đăng ký biến động đất đai đã cấp được 137.601 hồ sơ. Về công tác giao dịch bảo đảm đã giải quyết được 95.540 hồ sơ thế chấp bằng quyền sử dụng đất; 62.072 hồ sơ xóa thế chấp; 4.476 hồ sơ thay đổi nội dung thế chấp. Kết quả điều tra cán bộ cho thấy, có 6/9 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao, có 3/9 tiêu chí được đánh giá ở mức cao. Kết quả điều tra người sử dụng đất, có 6/9 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao và 3/9 tiêu chí còn lại được đánh giá ở mức cao. Từ đó đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai: về cơ chế, chính sách; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất; tài chính và tăng cường sự phối hợp với các bên liên quan.

Từ khóa: Người sử dụng đất, quản lý đất đai, thành phố Hà Nội, Văn phòng đăng ký đất đai.

Evaluation of the Activities of the Provincial Land Registration Office: A Case Study in Hanoi City

ABSTRACT

The study assessed the current situation and proposes solutions to improve the operational efficiency of the Hanoi City Land Registration Office. The research team randomly selected a total of 100 land users who came to work at the Land Registration Office and 30 officers working at the Land Registration Office and related agencies were randomly selected. The results show that in terms of granting land use right certificates to organizations, households, and individuals, 146,934 records have been granted. In terms of land change registration, 137,601 records have been granted. In terms of secured transactions, 95,540 records of mortgages using land use rights have been resolved; 62,072 records of mortgage cancelations; and 4,476 records of changes in mortgage content. The preliminary investigation results show that the 6/9 criteria are rated at a very high level, and 3/9 criteria are rated at a high level. According to the results of the land user survey, the 6/9 criteria were rated at a very high level, and the remaining 3/9 criteria were rated at a high level. From there, it is proposed to implement synchronous solutions to mechanisms and policies; improve the quality of human resources; invest in upgrading facilities; finance; and strengthen coordination with relevant parties.

Keywords: Land users, land management, Hanoi city, Land registration office.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đăng ký đất đai (ĐKKĐ) là công cụ quan trọng bảo vệ lợi ích Nhà nước, cộng đồng và

công dân trong sử dụng đất. ĐKKĐ ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính. ĐKKĐ là bắt buộc với

người sử dụng đất và người được giao đất quản lý, trong khi đăng ký quyền sở hữu nhà ở, tài sản thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu (Quốc hội, 2013). Hoạt động ĐKKĐ tốt giúp bảo vệ quyền lợi pháp lý, giảm tranh chấp đất đai, hỗ trợ quản lý thị trường bất động sản và chống thất thu thuế (Đặng Anh Quân, 2011). Mỗi nước có hệ thống ĐKKĐ khác nhau nhưng có thể phân thành hai nhóm: Đăng ký chứng thư và đăng ký quyền (Agarwal, 2019; Phan Thị Thanh Huyền & cs., 2022). Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKKĐ) là đơn vị sự nghiệp công - cơ quan trực tiếp giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai và thiết lập, quản lý hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai. Việc thành lập VPĐKKĐ đã đẩy nhanh quá trình hiện đại hóa quản lý đất đai, thúc đẩy cải cách hành chính, tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp. Hệ thống VPĐKKĐ ngày càng hiệu quả, hỗ trợ liên thông dữ liệu và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai hiện đại.

Thành phố Hà Nội, với diện tích 335.984ha và là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học của cả nước, đã thành lập VPĐKKĐ theo Quyết định số 1358/2015/QĐ-UBND, với 28 chi nhánh. VPĐKKĐ Hà Nội đã đạt nhiều kết quả tích cực trong quản lý đất đai, hoàn thành cấp giấy chứng nhận và thúc đẩy thị trường bất động sản. Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKKĐ Hà Nội.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp: Thu thập tài liệu, số liệu báo cáo từ VPĐKKĐ Hà Nội và các Sở, Ban ngành của thành phố; từ các tài liệu đã công bố.

Phương pháp điều tra sơ cấp: Phỏng vấn NSDD và đại diện tổ chức khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính tại bộ phận “một cửa” qua phiếu điều tra. Mẫu khảo sát được xác định với công thức $n = N/(1 + N \times e^2)$, với $N = 92.117$ (số người đến làm việc tại VPĐKKĐ trong giai đoạn 2020-2023) và sai số $\pm 10\%$, xác định cần 100 phiếu điều tra. Tiến hành khảo sát 30 cán bộ tại VPĐKKĐ Hà Nội; Sở Tài nguyên và Môi

trường (TN&MT) Hà Nội; cơ quan thuế; tổ chức tín dụng; VPĐKKĐ một số chi nhánh về cơ sở vật chất và phối hợp công việc... Phương pháp chọn mẫu là chọn ngẫu nhiên trong số các đối tượng nghiên cứu.

Phương pháp xử lý số liệu: Sử dụng phần mềm Excel để xử lý và so sánh số liệu thu thập được, đánh giá hoạt động của VPĐKKĐ giai đoạn 2020-2023. Hoạt động của VPĐKKĐ được đánh giá thông qua việc so sánh kết quả hoạt động với nhiệm vụ được giao và sử dụng thang đo Likert với 5 mức độ, tương ứng với 5 điểm từ: rất cao/rất tốt/rất đầy đủ/rất nhanh: 5; cao/tốt/đầy đủ/nhanh: 4; bình thường: 3; thấp/kém/thiếu/chậm: 2; rất thấp/rất kém/rất thiếu/rất chậm: 1. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ. Thang đánh giá chung là: Rất cao: $\geq 4,20$; cao: từ 3,40 - nhỏ hơn 4,20; từ trung bình: 2,60 - nhỏ hơn 3,40; thấp: từ 1,80 - nhỏ hơn 2,59; Rất thấp: $\leq 1,80$. Các tiêu chí đánh giá như trình bày trong bảng 5, 6.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khát quát đặc điểm thành phố Hà Nội

Hà Nội - thủ đô của Việt Nam, nằm ở phía Tây Bắc của vùng Đồng bằng sông Hồng, giáp ranh với 8 tỉnh trong khu vực. Đây là trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, đồng thời là trung tâm lớn của cả nước về văn hóa, giáo dục, khoa học và công nghệ, kinh tế và giao dịch quốc tế. Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) của thành phố năm 2024 tăng 6,52% so với năm 2023, quy mô gần 59 tỷ USD, lớn thứ hai cả nước. Trong đó khu vực dịch vụ tăng trưởng 7,14%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6,21%; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,52% so với năm 2023. Quy mô dân số Hà Nội là 8.718 nghìn người (Cục Thống kê thành phố Hà Nội, 2025). Tổng diện tích tự nhiên của thành phố là 335.984ha, trong đó, đất nông nghiệp có 197.428ha, chiếm 58,76%; đất phi nông nghiệp có 136.045ha, chiếm 40,49%; đất chưa sử dụng 2.510ha, chiếm 0,75% (Sở TN&MT Hà Nội, 2024).

3.2. Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội

3.2.1. Tổ chức bộ máy và cơ chế hoạt động của VPĐKĐĐ

VPĐKĐĐ Hà Nội trực thuộc Sở TN&MT Hà Nội bắt đầu đi vào hoạt động từ ngày 01/04/2015 theo quyết định số 1358/QĐ-UBND, với các phòng chuyên môn: Hành chính - Tổng hợp; Kế hoạch - Tài chính; Đăng ký và cấp giấy chứng nhận; Thông tin - Lưu trữ, Kỹ thuật Địa chính và 28 Chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã.

Hiện nay VPĐKĐĐ Hà Nội có 162 cán bộ, viên chức (không kể các chi nhánh), 100% đạt trình độ đại học và trên đại học (73 thạc sỹ, 89 đại học). Trụ sở đặt tại số 1 Hoàng Đạo Thúy, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội, với diện tích sử dụng khoảng 6.000m². VPĐKĐĐ là đơn vị sự nghiệp công lập, có tư cách pháp nhân và con dấu riêng, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và ngân hàng theo quy định, được trang bị đầy đủ máy móc, thiết bị làm việc và kết nối với hệ thống máy chủ để quản lý, cập nhật thông tin đất đai. Chức năng và nhiệm vụ của VPĐKĐĐ được quy định tại Quyết định số 2136/QĐ-STNMT-VP

(Sở TN&MT Hà Nội, 2016).

3.2.2. Kết quả hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội giai đoạn 2020-2023

a. Kết quả cấp giấy chứng nhận đối với tổ chức

Số liệu bảng 1 cho thấy, giai đoạn 2020-2023 đã cấp được 8.632 hồ sơ, đạt tỷ lệ rất cao, chiếm 96,29% hồ sơ tiếp nhận; phản ánh hiệu quả tốt trong công tác quản lý và cấp giấy chứng nhận. Tổng số hồ sơ bị trả về trong 4 năm là 333 hồ sơ, nguyên nhân chủ yếu do thiếu sót thủ tục pháp lý, đặc biệt đối với việc đăng ký tài sản của các doanh nghiệp nhà nước chưa cổ phần hóa, không đủ điều kiện đăng ký tài sản theo Khoản 5 Điều 35 Luật Đất đai và Thông tư 33/2017/TT-BTNMT.

b. Thực hiện việc đăng ký biến động đối với tổ chức

VPĐKĐĐ đã tiếp nhận 8.068 hồ sơ của tổ chức, giải quyết được 7.889 hồ sơ, đạt tỷ lệ 97,78%. Chưa giải quyết 179 hồ sơ, chủ yếu do thiếu thành phần hồ sơ. Kết quả này phản ánh nỗ lực cải cách thủ tục hành chính và nâng cao chất lượng dịch vụ công.

Bảng 1. Kết quả cấp giấy chứng nhận đối với tổ chức

Năm	Tổng số hồ sơ tiếp nhận	Tổng số hồ sơ ký giấy chứng nhận		Tổng số hồ sơ trả về	
		Số hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Số hồ sơ	Tỷ lệ (%)
2020	2.654	2.476	93,29	178	6,71
2021	3.234	3.197	98,86	37	1,14
2022	1.498	1.445	96,46	53	3,54
2023	1.579	1.514	95,88	65	4,12
Tổng	8.965	8.632	96,29	333	3,71

Nguồn: VPĐKĐĐ Hà Nội (2020, 2021, 2022, 2023).

Bảng 2. Kết quả đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với tổ chức

Năm	Tổng số hồ sơ tiếp nhận	Số hồ sơ được giải quyết		Số hồ sơ trả về	
		Số hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Số hồ sơ	Tỷ lệ (%)
2020	2.154	2.107	97,82	47	2,18
2021	2.184	2.150	98,44	34	1,56
2022	1.177	1.139	96,77	38	3,23
2023	2.553	2.493	97,65	60	2,35
Tổng	8.068	7.889	97,78	179	2,22

Nguồn: VPĐKĐĐ Hà Nội (2020, 2021, 2022, 2023).

c. Kết quả cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động đối với các hộ gia đình, cá nhân

* Kết quả cấp giấy chứng nhận: Đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc các dự án phát triển nhà ở, giai đoạn 2020-2023 đã cấp được 138.301 giấy chứng nhận. Số lượng đạt đỉnh vào năm 2021, sau đó giảm mạnh liên tục năm 2022, năm 2023 và có sự không đồng đều giữa các đơn vị. Quận Nam Từ Liêm và huyện Gia Lâm số lượng giấy chứng nhận tăng cao do quá

trình đô thị hóa diễn ra nhanh. Huyện Ba Vì, Mỹ Đức, Ứng Hòa, Phú Xuyên, Phúc Thọ, Thanh Oai không có hồ sơ do một phần ảnh hưởng của dịch Covid-19, làm chậm tiến độ dự án. Mặt khác, tại thời điểm thống kê, hệ thống dữ liệu của Sở TN&MT Hà Nội chưa nhận được hồ sơ thẩm định pháp lý để cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà tại các dự án phát triển nhà ở theo Điều 72 nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Bảng 3. Kết quả cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động đối với hộ gia đình, cá nhân

Đơn vị hành chính	Kết quả cấp giấy chứng nhận (giấy chứng nhận)					Kết quả đăng ký biến động (hồ sơ)				
	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Tổng	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Tổng
Ba Đình	527	237	103	23	890	878	1.027	927	589	3.421
Ba Vì	0	0	0	0	0	22	188	92	3	305
Bắc Từ Liêm	2.949	3.932	4.392	2.257	13.530	1.249	1.729	2.037	1.634	6.649
Cầu Giấy	1.338	1.784	841	1.891	5.854	1.652	1.685	1.602	1202	6.141
Chương Mỹ	247	37	322	37	643	112	166	256	180	714
Đan Phượng	216	71	371	94	752	262	237	210	147	856
Đống Đa	284	344	176	136	940	1.348	1.606	1.336	650	4.940
Đông Anh	809	394	378	1.207	2.788	301	820	1.180	507	2.808
Gia Lâm	5.624	9.669	3.674	2.041	21.008	178	2.197	2.811	3.315	8.501
Hà Đông	3.930	6.200	5.603	2.807	18.540	3.597	3.136	3.730	3.426	13.889
Hai Bà Trưng	3.108	398	594	244	4.344	1.902	2.310	2.211	1.663	8.086
Hoài Đức	861	1.032	495	1.222	3.610	1.453	2.156	1.996	1.509	7.114
Hoàn Kiếm	12	18	1	12	43	291	292	250	193	1.026
Hoàng Mai	3.282	2.902	4.631	2.320	13.135	4.016	4.385	4.712	3.533	16.646
Long Biên	2.316	3.860	1.612	816	8.604	1.806	2.322	2.178	1.031	7.337
Mê Linh	2	16	25	5	48	35	110	39	19	203
Mỹ Đức	0	0	0	0	0	4	4	2	4	14
Nam Từ Liêm	6.493	6.609	6.421	6.996	26.519	2.483	2.911	3.201	3.758	12.353
Phú Xuyên	0	0	0	0	0	2	1	4	1	8
Phúc Thọ	0	0	0	0	0	2	6	7	2	17
Quốc Oai	272	93	64	57	486	174	387	336	177	1.074
Sóc Sơn	0	0	0	0	0	9	30	54	6	99
Sơn Tây	197	162	154	14	527	160	483	1055	530	2.228
Tây Hồ	2.217	1.155	653	476	4.501	904	1.299	1.283	831	4.317
Thạch Thất	22	58	276	151	507	986	1.946	1.372	372	4.676
Thanh Oai	0	0	55	0	55	19	32	123	28	202
Thanh Trì	893	843	1.579	553	3.868	1.215	1.667	1.911	1.370	6.163
Thanh Xuân	3.648	2.042	759	530	6.979	2.254	2.692	2.341	1.876	9.163
Thường Tín	49	6	3	72	130	43	46	85	21	195
Ứng Hòa	0	0	0	0	0	4	15	7	1	27
Tổng	39.296	41.862	33.182	23.961	138.301	27.361	35.885	37.348	28.578	129.172

Nguồn: VPĐKKĐ Hà Nội (2020, 2021, 2022, 2023).

Bảng 4. Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (Đơn vị: Hồ sơ)

Nội dung công việc	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Tổng	Tỉ lệ (%)
Đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ đối với tổ chức	2.002	2.123	2.972	2.789	9.886	100
Đăng ký thế chấp QSDĐ	1.299	1.112	1.563	1.627	5.601	56,66
Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp	55	102	126	143	426	4,30
Xóa đăng ký thế chấp	648	909	1.283	1.019	3.859	39,03
Đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân	32.898	41.411	39.738	38.155	152.202	100
Đăng ký thế chấp QSDĐ	19.649	23.788	24.090	22.412	89.939	59,09
Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp	954	1.105	986	1005	4.050	2,66
Xóa đăng ký thế chấp	12.295	16.518	14.662	14.738	58.213	38,25

Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (2020, 2021, 2022, 2023).

* Kết quả đăng ký biến động đối với hộ gia đình, cá nhân: đã giải quyết 129.172 hồ sơ, năm 2022 có số lượng hồ sơ lớn nhất (37.348 hồ sơ), trong khi năm 2020 thấp nhất (27.361 hồ sơ). Các quận như Nam Từ Liêm, Hà Đông, Hoàng Mai, Thanh Xuân có số lượng hồ sơ giao dịch cao, trong khi huyện Gia Lâm có sự tăng trưởng mạnh (từ 178 hồ sơ năm 2020 lên 3.315 hồ sơ năm 2023) do quá trình đô thị hóa. Một số huyện ngoại thành như Ứng Hòa, Sóc Sơn, Phúc Thọ, Phú Xuyên, Mỹ Đức có số lượng hồ sơ thực hiện thấp.

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

Việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm có sự tăng trưởng rõ nét cả về số lượng và tính đa dạng giao dịch so với năm 2020. Khối lượng hồ sơ liên quan đến hộ gia đình, cá nhân cao hơn nhiều lần so với tổ chức. Đối với tổ chức tổng số hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm trong giai đoạn nghiên cứu là 9.886 hồ sơ, nhiều nhất là đăng ký thế chấp QSDĐ với 5.601 hồ sơ (chiếm 56,66%); đăng ký xóa thế chấp 3.859 hồ sơ (chiếm 39,03%); đăng ký thay đổi nội dung 426 hồ sơ (chiếm 4,30%). Đối với hộ gia đình, cá nhân tổng số hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm là 152.202 hồ sơ, nhiều nhất là đăng ký thế chấp QSDĐ 89.939 hồ sơ (chiếm tới 59,09%); đăng ký xóa thế chấp 58.213 hồ sơ (chiếm 38,25%); đăng ký thay đổi nội dung 4.050 hồ sơ (chiếm 2,66%)

e. Thực hiện một số nhiệm vụ khác

Dự án “Xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai thành phố Hà Nội” đã triển khai trên 27/30 đơn vị (trừ huyện Đan Phượng, Quốc Oai, Ứng Hòa). Đến năm 2023, công tác đo đạc ngoại nghiệp đã hoàn thành tại 475/489 xã, phường, thị trấn. Trong đó, 308 xã đã kiểm tra và nghiệm thu bản đồ nội nghiệp; 181 xã, phường còn lại đang trong quá trình thực hiện; 290 xã đang xây dựng cơ sở dữ liệu, với 30 xã nhập tạm trên Excel. Việc triển khai cho thấy tiến độ tích cực, tuy nhiên vẫn cần tiếp tục tập trung nguồn lực để đảm bảo tính đồng bộ và chất lượng dữ liệu ở các giai đoạn tiếp theo.

Trong giai đoạn 2020-2023, VPĐKKĐ đã cập nhật 27.535 thửa đất của các dự án nhà ở, khu đất đấu giá và đất dịch vụ. Tổng cộng 81.565 thửa có biến động đã được lưu trữ tại hệ thống chung của VPĐKKĐ Hà Nội. Văn phòng đã tiếp nhận 827 đơn, bao gồm 493 khiếu nại, 154 tố cáo, 152 kiến nghị và 28 đơn vượt thẩm quyền. Số lượng đơn thư cao cho thấy tính phức tạp trong quản lý đất đai, đòi hỏi tiếp tục tăng cường minh bạch và xử lý kịp thời.

3.2.3. Đánh giá của người sử dụng đất

Việc đánh giá của NSDD về hoạt động của VPĐKKĐ thông qua điều tra 100 NSDD, kết quả đánh giá thể hiện trong bảng 5.

Bảng 5. Đánh giá của người sử dụng đất về hoạt động của VPĐKĐĐ Hà Nội

Tiêu chí đánh giá	Thang đánh giá (phiếu)					Đánh giá chung (điểm)
	5	4	3	2	1	
Công khai TTHC	46	37	17	0	0	4,29
Về thái độ của cán bộ khi tiếp nhận hồ sơ	40	42	18	0	0	4,22
Mức độ hướng dẫn của cán bộ	47	37	16	0	0	4,31
Mức thu phí, lệ phí	48	39	12	1	0	4,34
Về thời gian hoàn thành các thủ tục	39	40	18	3	0	4,15
Mức độ hài lòng của người dân đối với cán bộ	43	44	13	0	0	4,3
Tiếp nhận phản ánh của người dân	41	37	22	0	0	4,19

Bảng 6. Đánh giá của công chức, viên chức về hoạt động của VPĐKĐĐ Hà Nội

Tiêu chí đánh giá	Thang đánh giá (phiếu)					Đánh giá chung (điểm)
	5	4	3	2	1	
Công khai TTHC	17	13	0	0	0	4,57
Về điều kiện làm việc	12	17	1	0	0	4,37
Về phương tiện kỹ thuật	9	17	4	0	0	4,17
Sự phối hợp giữa các đơn vị liên quan	12	16	2	0	0	4,33
Hiểu biết pháp luật đất đai của người dân	3	16	11	0	0	3,73
Việc hoàn thành nhiệm vụ được giao	9	21	0	0	0	4,30
Về văn bản hướng dẫn thực hiện	16	12	2	0	0	4,47
Về hệ thống hồ sơ địa chính	9	16	5	0	0	4,13
Tinh thần, thái độ khi thực hiện nhiệm vụ	15	14	1	0	0	4,47

Kết quả điều tra cho thấy có 5/7 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao (đánh giá chung trên 4,20 điểm) đó là về mức thu phí, lệ phí (4,34 điểm) cao so với nghiên cứu tại VPĐKĐĐ tỉnh Thái Bình của Đỗ Thị Tám & cs. (2022) (4,3 điểm); mức độ hướng dẫn của cán bộ (4,31 điểm); mức độ hài lòng của người dân đối với cán bộ (4,3 điểm) cao hơn so với nghiên cứu tại VPĐKĐĐ tỉnh Thái Bình của Đỗ Thị Tám & cs. (2022) (4,1 điểm); công khai TTHC (4,29 điểm) và thái độ của cán bộ khi tiếp nhận hồ sơ (4,22 điểm). 2/7 tiêu chí đánh giá ở mức cao (đánh giá chung 3,4-4,19 điểm) đó là việc tiếp nhận phản ánh của người dân (4,19 điểm) cao hơn so với nghiên cứu tại VPĐKĐĐ tỉnh Thái Bình của Đỗ Thị Tám & cs. (2022) (3,89 điểm) và thời gian hoàn thành các thủ tục (4,15 điểm) cao hơn so với nghiên cứu tại VPĐKĐĐ tỉnh Thái Bình của Đỗ Thị Tám & cs. (2022) (3,73 điểm).

Như vậy, hoạt động của VPĐKĐĐ Hà Nội nhìn chung được đánh giá cao theo ý kiến của người dân. Theo đó, việc công khai, minh bạch và thái độ phục vụ của cán bộ được người dân đánh giá cao; hướng dẫn hồ sơ và thu phí được người dân tin tưởng. Tuy nhiên, vẫn cần rà soát quy trình, tăng ứng dụng số hoá để rút ngắn thời gian xử lý; cần cải thiện kênh giao tiếp với người dân, thiết lập cơ chế phản hồi rõ ràng, minh bạch để nâng cao hơn nữa chất lượng phục vụ.

3.2.4. Đánh giá của cán bộ

Điều tra 30 cán bộ, các chỉ số phản ánh công tác quản lý đất đai có sự cải thiện và đạt được mức độ khá cao về công khai TTHC, điều kiện làm việc, sự phối hợp giữa các cơ quan và thái độ của cán bộ (6/9 tiêu chí đánh giá ở mức rất tốt) đó là việc công khai TTHC (4,57 điểm) thấp hơn so với nghiên cứu tại VPĐKĐĐ tỉnh Ninh Bình của Trịnh Quang Nam & cs. (2022)

và nghiên cứu tại VPĐKKĐĐ tỉnh Thái Bình của Đỗ Thị Tám & cs. (2022) (4,63 điểm); tinh thần, thái độ khi thực hiện nhiệm vụ (4,47 điểm); văn bản hướng dẫn thực hiện (4,47 điểm); điều kiện làm việc (4,37 điểm) cao hơn so với nghiên cứu tại VPĐKKĐĐ tỉnh Ninh Bình của Trịnh Quang Nam & cs. (2022) (4,23 điểm) và nghiên cứu tại VPĐKKĐĐ tỉnh Thái Bình của Đỗ Thị Tám & cs. (2022) (3,87 điểm); sự phối hợp giữa các đơn vị liên quan (4,33 điểm); việc hoàn thành nhiệm vụ được giao (4,3 điểm). Có 3/9 tiêu chí được đánh giá ở mức tốt với đánh giá chung từ 3,4-4,19 điểm, đó là về phương tiện kỹ thuật làm việc (4,17 điểm) cao hơn so với nghiên cứu tại VPĐKKĐĐ tỉnh Ninh Bình của Trịnh Quang Nam & cs. (2022) (3,5 điểm) và nghiên cứu tại VPĐKKĐĐ tỉnh Thái Bình của Đỗ Thị Tám & cs. (2022) (3,53 điểm); về hệ thống hồ sơ địa chính (4,13 điểm) và hiểu biết pháp luật của người dân (3,73 điểm). Kết quả thể hiện tại bảng 6.

Thông qua ý kiến cán bộ, hoạt động VPĐKKĐĐ Hà Nội được đánh tích cực với cơ sở pháp lý và quy trình vận hành minh bạch; tinh thần, thái độ và năng lực thực hiện nhiệm vụ của đội ngũ cán bộ chuyên nghiệp; sự phối hợp tốt giữa các đơn vị và điều kiện làm việc đã hỗ trợ rất tích cực cho hiệu quả công việc. Tuy nhiên, hiểu biết pháp luật của người dân còn hạn chế; thiết bị kỹ thuật và hệ thống hồ sơ địa chính chưa hoàn thiện đã ảnh hưởng đến tốc độ và độ chính xác trong quá trình xử lý. Thời gian tới cần tăng cường truyền thông pháp luật cho người dân; đầu tư hiện đại hoá thiết bị kỹ thuật, hoàn thiện hơn nữa hồ sơ địa chính, tổ chức các buổi tập huấn liên ngành định kỳ giữa các đơn vị liên quan để tăng hiệu quả phối hợp.

3.2.5. Đánh giá chung

a. Kết quả đạt được

Việc cấp giấy chứng nhận đã có sự quản lý, điều hành tập trung, thống nhất. Thủ tục cấp giấy chứng nhận được hoàn thiện, đảm bảo sự thống nhất tạo thuận lợi cho NSDD.

Bộ máy tổ chức được sắp xếp theo các nhóm chuyên môn và theo từng vị trí công việc chuyên sâu. Thời gian thực hiện các TTHC liên quan đến cấp giấy chứng nhận đã được rút ngắn.

VPĐKKĐĐ Hà Nội đã áp dụng cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư nên tiết kiệm thời gian và chi phí khi thực hiện các TTHC. Công nghệ thông tin được ứng dụng trong quản lý, điều hành và giải quyết các TTHC. Công tác hướng dẫn TTHC được thực hiện nhanh chóng, đầy đủ và xử lý kịp thời các phản ánh, kiến nghị. Thông tin về kiểm soát TTHC được truyền thông qua nhiều kênh như cổng thông tin điện tử, tập huấn cán bộ, và hòm thư góp ý.

b. Khó khăn

Việc xây dựng và vận hành Hệ thống HSĐC và CSDL quản lý đất đai gặp khó khăn do BĐDC được hình thành qua nhiều thời kỳ và phương pháp khác nhau, khung pháp lý thay đổi thường xuyên, sự biến động của bộ máy chính quyền cấp xã.

Mặc dù đã có quy chế phối hợp, nhưng việc thực hiện giữa các cơ quan như thuế, Sở TN&MT, và cán bộ địa chính xã vẫn còn chậm.

Một số cán bộ thiếu kinh nghiệm, dẫn đến việc giải quyết đơn thư chưa kịp thời, chưa đáp ứng yêu cầu người dân.

Dịch vụ công trực tuyến và qua bưu chính còn hạn chế. Hạ tầng công nghệ thông tin cần nâng cấp, đồng bộ để đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số và xây dựng chính quyền điện tử.

3.3. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐKKĐĐ Hà Nội

- Về cơ chế, chính sách: Tăng cường tuyên truyền, phổ biến văn bản pháp luật liên quan đến NSDD; tăng cường thanh tra, kiểm tra để phát hiện mâu thuẫn, tồn tại trong hệ thống pháp luật; đẩy nhanh việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận và quản lý hồ sơ địa chính tại VPĐKKĐĐ.

- Đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất: nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị; ứng dụng công nghệ thông tin để cải cách hành chính, hoàn thiện hệ thống công nghệ, phần mềm quản lý.

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực: Bổ sung nhân lực cho VPĐKKĐĐ Hà Nội, tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng cho cán bộ để nâng cao hiệu quả công việc.

- *Tăng cường sự phối hợp*: Đảm bảo sự phối hợp hiệu quả giữa VPĐKKĐĐ với các cơ quan liên quan như Phòng TN&MT, UBND các cấp, cơ quan thuế, để thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn đồng bộ; hỗ trợ UBND xã, phường và cán bộ địa chính trong việc cập nhật, chỉnh lý HSDC.

- *Tăng cường chuyển đổi số và cải cách dịch vụ hành chính công*: Đẩy mạnh số hoá hồ sơ, cơ sở dữ liệu đất đai; triển khai dịch vụ công trực tuyến; tiếp nhận, phản hồi và cải tiến dịch vụ dựa trên phản ánh của người dân.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2020-2023, VPĐKKĐĐ Hà Nội đã hoàn thành chỉ tiêu và kế hoạch, cung cấp dịch vụ công hiệu quả, đóng góp tăng thu cho ngân sách và thực hiện đúng quy trình, pháp luật trong việc thẩm định, giải quyết hồ sơ. Cụ thể, đã cấp 146.934 giấy chứng nhận cho tổ chức, HGĐCN; giải quyết 137.601 hồ sơ ĐKBĐ đất đai; xử lý 95.540 hồ sơ thế chấp và 62.072 hồ sơ xóa thế chấp. Kết quả điều tra cán bộ cho thấy có 6/9 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao (đánh giá chung $\geq 4,21$ điểm), có 3/9 tiêu chí ở mức cao (từ 3,41- 4,20 điểm). Kết quả điều tra NSDĐ, có 5/7 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao (điểm trung bình $\geq 4,21$), đó là việc công khai TTHC, thái độ của cán bộ khi tiếp nhận hồ sơ, mức độ hướng dẫn của cán bộ, việc thu phí, lệ phí, mức độ hài lòng của NSDĐ đối với cán bộ; có 2/7 tiêu chí được đánh giá ở mức cao. Để nâng cao hiệu quả, VPĐKKĐĐ Hà Nội cần triển khai đồng bộ các giải pháp về cơ chế, chính sách, nguồn nhân lực, cơ sở vật chất và sự phối hợp với các bên liên quan.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Agarwal B.K. (2019). Land Registration: Global

Practices and Lessons for India. Pentagon Press LLP. New Delhi.

Cục Thống kê thành phố Hà Nội (2024). Niên giám thống kê thành phố Hà Nội 2023. Nhà xuất bản Thống kê.

Đặng Anh Quân (2011). Hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật đất đai Việt Nam và Thụy Điển. Luận án tiến sỹ luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.

Đỗ Thị Tám, Tô Duy Diệp, Nguyễn Bá Long & Phạm Anh Tuấn (2022). Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thái Bình giai đoạn 2017-2020. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 4: 153-164.

Likert R. (1932). A technique for the measurement of attitudes. Archives of Psychology. 140(55).

Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Phương Nam, Phạm Thanh Quế, Trần Thái Yên, & Nguyễn Thị Huệ. (2022). Tổng quan về Đăng ký đất đai. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. (3): 144-153.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). Luật Đất đai năm 2013.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (2024). Báo cáo tổng kết công tác năm 2023, triển khai nhiệm vụ năm 2024 ngành Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.

Sở TN&MT Hà Nội (2016). Quyết định 2136/QĐ-STNMT-VP ngày 29/9/2016 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội về việc ban hành quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.

Trịnh Quang Nam, Đỗ Thị Tám & Nguyễn Bá Long (2022). Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 3: 154-164.

UBND thành phố Hà Nội (2015). Quyết định số 1358/QĐ-UBND về việc thành lập Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội trực thuộc Sở Tài Nguyên Hà Nội.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội (2020, 2021, 2022, 2023). Báo cáo tổng kết hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hà Nội năm 2020, 2021, 2022, 2023.