

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐAI TẠI CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÍ ĐẤT ĐAI KỲ ANH, TỈNH HÀ TĨNH

Nguyễn Văn Bình¹, Trần Thị Diệu Hiền¹, Nguyễn Ngọc Anh^{1,*}

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

*Tác giả liên hệ: nguyennngocanh@huanh.edu.vn

Ngày nhận bài:

Ngày chấp nhận đăng:

TÓM TẮT

Nghiên cứu đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Từ đó đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả trong lĩnh vực này. Trong giai đoạn 2024-2025, sử dụng các phương pháp điều tra, thống kê và phân tích dữ liệu kết hợp phỏng vấn sâu 10 cán bộ chuyên môn. Kết quả cho thấy, Chi nhánh đã tiếp nhận 27.051 hồ sơ. Trong đó, số lượng cấp GCN lần đầu và cấp đổi có sự gia tăng mạnh (từ 803 đến 1.581 hồ sơ). Nhu cầu đo đạc địa chính cũng tăng đáng kể, từ 2.573 lên 5.913 đơn đề nghị. Về công tác kỹ thuật, đã biên tập được 5.723 hồ sơ và huy động 29 dự án phối hợp với các đơn vị ngoài để đảm bảo đúng tiến độ. Tuy nhiên, quá trình thực hiện vẫn còn hạn chế về thời gian giải quyết, chất lượng dữ liệu địa chính chưa đồng bộ và hạ tầng công nghệ còn hạn chế. Do đó, nghiên cứu đề xuất biện pháp cải thiện những bất cập nêu trên để nâng cao hiệu quả công tác cấp Giấy chứng nhận trong thời gian tới.

Từ khóa: Cấp giấy chứng nhận, Quyền sử dụng đất, Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Evaluating the issuance of land use right and land-attached asset ownership certificates at Ky Anh land registration office branch, Ha Tinh province

ABSTRACT

This study evaluates the issuance of Land Use right Certificates at the Ky Anh Land Registration Office Branch, Ha Tinh province, to propose efficiency improvements. Data collection and analysis via Excel were utilized. Results show the Branch received 27,051 dossiers. First-time issuance and renewals increased significantly (from 803 to 1,581), while survey requests rose from 2,573 to 5,913. Technically, 5,723 dossiers were edited, and 29 external projects were mobilized to meet deadlines. However, limitations persist regarding processing time for complex cases, inconsistent cadastral data quality, and restricted IT infrastructure. Consequently, specific measures are recommended to address these issues and enhance future operational efficiency.

Keywords: Issuance of land use right certificate, Ky Anh, Ha Tinh Province.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia và giữ vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế- xã hội. Trong quản lý nhà nước về đất đai, công tác đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có ý nghĩa quan trọng trong việc xác lập quyền của người sử dụng đất, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân, đồng thời tạo cơ sở cho việc

quản lý và sử dụng đất đai hiệu quả (Bộ Tài nguyên và Môi trường (2019), Giáo trình Đăng ký đất đai và lập hồ sơ địa chính, Nxb Tài nguyên – Môi trường và Bản đồ Việt Nam, Hà Nội).

Việc ban hành Luật Đất đai 2024 cùng với Nghị định 101/2024/NĐ-CP đã tạo ra nhiều thay đổi trong quy định về đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai (Quốc hội (2024), Luật Đất đai năm 2024, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội). Bên cạnh đó, việc triển khai mô hình chính quyền địa phương hai cấp từ năm 2025 cũng đặt ra những yêu cầu mới đối với công tác quản lý đất đai ở địa phương (Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Hà Nội, Chính phủ (2017), Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Hà Nội, Chính phủ (2024), Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Hà Nội). Đặc biệt, trước áp lực kỷ lục từ hơn 2700 hồ sơ với nhu cầu đo đạc và cấp mới giấy chứng nhận tăng đột biến gần gấp đôi trong năm 2025, huyện Kỳ Anh đang đứng trước yêu cầu cấp bách phải chuẩn hóa quy trình quản lý đất đai.

Tại 8 xã (khu vực Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Kỳ Anh quản lý), quá trình phát triển kinh tế – xã hội và nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng đã làm gia tăng khối lượng công việc liên quan đến đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, thực tiễn vẫn còn tồn tại một số khó khăn như hồ sơ đất đai phức tạp, sự chưa đồng bộ giữa hồ sơ địa chính và hiện trạng sử dụng đất, cũng như thời gian giải quyết thủ tục trong một số trường hợp còn kéo dài.

Vì vậy, việc nghiên cứu và đánh giá thực trạng công tác cấp Giấy chứng nhận tại đơn vị này là hết sức cần thiết nhằm làm rõ những kết quả đạt được, hạn chế và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý đất đai trong giai đoạn tới.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Địa điểm thu mẫu

Nghiên cứu được tiến hành tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Các dữ liệu và hoạt động điều tra được tập trung thực hiện trong giai đoạn từ năm 2024-2025.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn quản lý của Chi nhánh.

- Chỉ tiêu nghiên cứu: Nghiên cứu tập trung vào các nhóm chỉ tiêu về tổ chức bộ máy, nhân sự, khối lượng và cơ cấu các nhóm hồ sơ tiếp nhận (cấp lần đầu, cấp đổi, chuyển nhượng, thế chấp...), kết quả thực hiện đo đạc, trích đo địa chính và các ý kiến đánh giá về quy trình, thời gian giải quyết thủ tục.

- Phương pháp thu thập thông tin:

+ Thu thập số liệu thứ cấp: Tổng hợp các báo cáo tình hình phát triển kinh tế- xã hội địa phương, các văn bản liên quan như Luật Đất đai 2024, Nghị định 101/2024/NĐ-CP và các tài liệu chuyên môn từ đơn vị.

+ Thu thập số liệu sơ cấp: Thực hiện phỏng vấn sâu đối với 10 cán bộ chuyên môn trực tiếp làm việc tại Chi nhánh và tham khảo ý kiến các cán bộ quản lý đất đai địa phương nhằm làm rõ những khó khăn, nguyên nhân tồn tại trong thực tiễn.

- Phương pháp xử lý và phân tích số liệu: Sử dụng phương pháp so sánh để đánh giá sự biến động về số lượng, cơ cấu hồ sơ và tiến độ giải quyết giữa hai năm 2024 và 2025, từ đó xác định các mặt thuận lợi và khó khăn. Bài báo sử dụng phần mềm Excel để tổng hợp, phân loại và phân tích thông tin theo từng chuyên đề. Các kết quả nghiên cứu được trình bày dưới dạng hệ thống bảng biểu và biểu đồ để minh chứng cho các đánh giá và đề xuất giải pháp.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Kỳ Anh giai đoạn 2024-2025

3.1.1. Thực trạng tổ chức bộ máy và cơ sở vật chất của Chi nhánh

Bảng 1. Tổ chức nhân sự của Chi nhánh VPDKĐĐ huyện Kỳ Anh giai đoạn 2024-2025

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số cán bộ, viên chức, lao động	19	21
Viên chức	3	3
Lao động hợp đồng	16	18
Bộ phận thẩm định hồ sơ	7	7
Bộ phận đo đạc địa chính	8	8
Bộ phận hành chính – một cửa	1	5

Số liệu bảng 1 cho thấy trong giai đoạn 2024-2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Kỳ Anh có quy mô nhân sự từ 19 đến 21 cán bộ, viên chức và người lao động. Số lượng viên chức được duy trì ổn định ở mức 03 người, trong khi lao động hợp đồng chiếm tỷ trọng lớn và tăng từ 16 lên 18 người, thể hiện tính chất công việc chuyên môn kỹ thuật cao và nhu cầu linh hoạt trong bố trí nhân lực.

Về cơ cấu chức năng, nhân lực chủ yếu tập trung tại bộ phận thẩm định hồ sơ và bộ phận đo đạc địa chính, mỗi bộ phận có khoảng 7-8 cán bộ, đảm nhiệm các khâu quan trọng như thẩm tra hồ sơ pháp lý, xác minh hiện trạng sử dụng đất và đo đạc.

Về cơ sở vật chất, Chi nhánh được trang bị các phòng làm việc và một số thiết bị phục vụ chuyên môn như máy tính, máy in và thiết bị đo đạc địa chính. Tuy nhiên, một số trang thiết bị đã được sử dụng trong một thời gian dài và chưa đồng bộ ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả xử lý hồ sơ và cập nhật dữ liệu đất đai.

3.1.2. Khối lượng và cơ cấu hồ sơ liên quan đến cấp Giấy chứng nhận

Bảng 2. Tổng hồ sơ lĩnh vực đất đai tiếp nhận tại Chi nhánh giai đoạn 2024-2025

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tổng giai đoạn
Tổng số hồ sơ tiếp nhận (lĩnh vực đất đai)	13.462	13.589	27.051

Trong giai đoạn 2024-2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Kỳ Anh tiếp nhận 27.051 hồ sơ lĩnh vực đất đai, với khối lượng hồ sơ giữa hai năm tương đối ổn định và có xu hướng tăng nhẹ. Thực tế này phản ánh nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn ở mức cao, đồng thời cho thấy vai trò quan trọng của Chi nhánh trong giải quyết các quan hệ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất. Khối lượng hồ sơ lớn cũng đặt ra yêu cầu nâng cao hiệu quả phối hợp và xử lý trong toàn bộ quy trình nghiệp vụ.

Bảng 3. Cơ cấu một số nhóm hồ sơ chủ yếu liên quan đến cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động giai đoạn 2024-2025

Nhóm hồ sơ	Năm 2024	Năm 2025
Đăng ký biện pháp bảo đảm (thế chấp, xóa thế chấp)	6.175 (thế chấp 3.492; xóa 2.683)	5.554 (thế chấp 2.823; xóa 2.731)
Nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất	5.025	4.205
Cấp Giấy chứng nhận lần đầu và cấp đổi có tăng diện tích	803	1.581
Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận	397	426
Đính chính Giấy chứng nhận	262	477
Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp	73	93
Đăng ký biến động Giấy chứng nhận	569	83
Chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép	-	273
Xác nhận trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp	205	65
Tách thửa	26	12
Cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai	649	715

Trong giai đoạn 2024-2025, cơ cấu hồ sơ đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Kỳ Anh chủ yếu tập trung ở các hồ sơ giao dịch và biện pháp bảo đảm quyền sử dụng đất, đặc biệt là đăng ký thế chấp, xóa thế chấp và các giao dịch chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phản ánh hoạt động giao dịch quyền sử dụng đất diễn ra khá thường xuyên

3.1.3. Thực trạng công tác đo đạc, trích đo phục vụ cấp Giấy chứng nhận

Bảng 4. Kết quả thực hiện công tác đo đạc, trích đo phục vụ cấp Giấy chứng nhận giai đoạn 2024-2025

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Cộng giai đoạn
Đơn đề nghị đo đạc tiếp nhận	2.573	5.913	8.486
Hồ sơ đo đạc đã biên tập	2.451	3.272	5.723
Dự án/tổ chức đo đạc	21	08	29

3.2. Đánh giá chung về công tác này tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Kỳ Anh

3.2.1. Ý kiến đánh giá của cán bộ chuyên môn

Bảng 5. Tổng hợp ý kiến cán bộ về công tác cấp Giấy chứng nhận

Nội dung đánh giá	Tốt	Khá
Khối lượng hồ sơ tiếp nhận, giải quyết	2	6
Tuân thủ quy trình, thủ tục cấp GCN	4	5
Thời gian giải quyết hồ sơ	1	5
Chất lượng hồ sơ địa chính	2	4
Công tác đo đạc, trích đo	3	5
Phối hợp với UBND cấp xã	3	6
Cơ sở vật chất, trang thiết bị	1	4
Khả năng áp dụng quy định pháp luật mới	2	6

Kết quả điều tra cho thấy đa số nội dung liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận được đánh giá ở mức khá, đặc biệt là khối lượng hồ sơ, tuân thủ quy trình thủ tục, công tác đo đạc và phối hợp UBND cấp xã. Một số nội dung như thời gian giải quyết hồ sơ, chất lượng hồ sơ địa chính và cơ sở vật chất còn nhiều ý kiến ở mức trung bình, phản ánh những hạn chế nhất định trong quá trình thực hiện.

3.2.2. Đánh giá những kết quả đạt được

Dựa trên những kết quả phân tích và ý kiến của cán bộ chuyên môn, có thể nhận thấy công tác cấp Giấy chứng nhận tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Kỳ Anh giai đoạn 2024-2025 đã đạt được một số kết quả tích cực.

Trước hết quy trình và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cơ bản được thực hiện thống nhất, đúng quy định. Phần lớn cán bộ đánh giá mức độ tuân thủ quy trình ở mức khá và tốt. Bên cạnh đó, đội ngũ cán bộ có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm thực tiễn tương đối đáp ứng yêu cầu công việc. Việc tiếp cận và áp dụng các quy định mới của Luật đất đai năm 2024 bước đầu được triển khai khá thuận lợi, đặc biệt đối với các hồ sơ đăng kí biến động và cấp đổi Giấy chứng nhận. Ngoài ra, công tác đo đạc và trích đo địa chính được quan tâm thực hiện, góp phần xử lý các trường hợp hồ sơ địa chính chưa đầy đủ hoặc có sai khác về ranh giới, diện tích. Đồng thời, sự phối hợp giữa Chi nhánh và UBND cấp xã trong việc xác minh nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất nhìn chung được duy trì hiệu quả, hỗ trợ quá trình thẩm tra và hạn chế phát sinh khiếu nại sau khi cấp Giấy chứng nhận.

3.2.3 Những tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác cấp Giấy chứng nhận tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Kỳ Anh vẫn còn một số hạn chế.

Thời gian giải quyết một số hồ sơ còn kéo dài, đặc biệt đối với các trường hợp cấp lần đầu, hồ sơ có nguồn gốc sử dụng đất phức tạp hoặc phải thực hiện đo đạc, trích đo bổ sung.

Chất lượng hồ sơ địa chính giữa các khu vực chưa đồng đều, một số trường hợp còn tồn tại sai lệch giữa hồ sơ lưu trữ và hiện trạng sử dụng đất, gây khó khăn cho quá trình thẩm tra.

Bên cạnh đó, cơ sở vật chất và trang thiết bị phục vụ công tác chuyên môn chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu, nhất là trong điều kiện khối lượng hồ sơ ngày càng tăng. Ngoài ra, áp lực công việc lớn trong khi số lượng cán bộ không thay đổi đáng kể cũng dẫn đến tình trạng quá tải cục bộ trong quá trình xử lý hồ sơ.

3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đai

Trước những thực trạng và nguyên nhân trên đây, để nâng cao hiệu quả công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đai thì việc đưa ra các giải pháp khắc phục là vấn đề cần thiết và cần thực hiện một cách đồng bộ

Hoàn thiện quy trình giải quyết hồ sơ theo hướng phân loại ngay từ khâu tiếp nhận. Qua đó bố trí thời gian và nhân lực phù hợp, rút ngắn thời gian giải quyết

Cần gắn việc cấp Giấy chứng nhận với chỉnh lý và hoàn thiện hồ sơ địa chính theo khu vực, đặc biệt tại những địa bàn thường xuyên phát sinh yêu cầu đo đạc, nhằm xây dựng dữ liệu địa chính ổn định và giảm số lượng hồ sơ phải đo đạc bổ sung

Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, ưu tiên số hóa hồ sơ địa chính và nâng cao khả năng tra cứu dữ liệu để giảm thời gian xử lý và áp lực công việc

Tăng cường phối hợp chủ động với UBND cấp xã, đặc biệt trong việc rà soát, xác minh nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất tại các khu vực phức tạp, nhằm hỗ trợ quá trình thẩm tra và giải quyết hồ sơ nhanh chóng, hiệu quả hơn.

4. KẾT LUẬN

Giai đoạn 2024-2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Kỳ Anh tiếp nhận khối lượng hồ sơ rất lớn (27.051 hồ sơ), trong đó hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và nhu cầu đo đạc, trích đo tăng mạnh. Mặc dù Chi nhánh đã có điều chỉnh về tổ chức và nhân lực, song cơ sở vật chất và trang thiết bị vẫn còn hạn chế. Vì vậy cần tổ chức lại quy trình xử lý hồ sơ, gắn cấp Giấy chứng nhận với chỉnh lý hồ sơ địa chính, nâng cao hiệu quả sử dụng nhân lực, đẩy mạnh số hóa dữ liệu và tăng cường phối hợp với chính quyền cấp xã.

Các nghiên cứu tiếp theo cần làm rõ hơn phương pháp điều tra và phân tích dữ liệu khảo sát, đồng thời có thể mở rộng nghiên cứu về tác động của công tác đo đạc, trích đo đến thời gian giải quyết hồ sơ hoặc so sánh giữa các địa phương trong tỉnh Hà Tĩnh.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2019), Giáo trình Đăng ký đất đai và lập hồ sơ địa chính, Nxb Tài nguyên – Môi trường và Bản đồ Việt Nam, Hà Nội.

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2020), Giáo trình Quản lý nhà nước về đất đai, Nxb Tài nguyên – Môi trường và Bản đồ Việt Nam, Hà Nội.

Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Hà Nội.

Chính phủ (2017), Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Hà Nội.

Chính phủ (2024), Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Hà Nội.

Quốc hội (2024), Luật Đất đai năm 2024, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.