

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI NAM TRỰC, TỈNH NINH BÌNH

Đỗ Văn Nha^{1,*}, Vũ Thị Thu¹, Nguyễn Tuấn Anh¹, Nguyễn Khắc Đạt²

¹ Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

² Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình

*Email: dovannha@vnua.edu.vn

TÓM TẮT

Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKKĐ) là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường, có chức năng thực hiện các dịch vụ công về đất đai. Mục tiêu nghiên cứu đặt ra là đánh giá kết quả hoạt động và đóng góp của Chi nhánh VPĐKKĐ Nam Trực, tỉnh Ninh Bình trên cơ sở đó chỉ ra vai trò quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Kết quả cho thấy, giai đoạn 2021 - 2024, Chi nhánh VPĐKKĐ Nam Trực đã tiếp nhận và xử lý được 19.582 hồ sơ, bao gồm: Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế QSDĐ, đăng ký biện pháp đảm bảo QSDĐ, hoàn thiện, lưu trữ hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai... Kết quả điều tra, đánh giá của cán bộ và người dân cho thấy, đa số các tiêu chí được đánh giá tích cực, thể hiện được vai trò quan trọng của chi nhánh VPĐKKĐ, như: Tiếp cận dịch vụ công, tiếp nhận và xử lý các ý kiến của người dân, giải quyết các công việc chuyên môn. Như vậy, kết quả nghiên cứu cho thấy vai trò quan trọng của chi nhánh VPĐKKĐ trong đảm bảo lợi ích của Nhà nước và người sử dụng đất trong công tác quản lý đất đai.

Từ khóa: Văn phòng đăng ký đất đai, quản lý đất đai, Nam Trực.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKKĐ) là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường, thực hiện các dịch vụ công về đất đai nhằm đảm bảo lợi ích của Nhà nước, cộng đồng và người sử dụng đất. Kết quả hoạt động của VPĐKKĐ đóng góp quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất, hỗ trợ quản lý thị trường bất động sản, hạn chế tranh chấp đất đai [1]. Kết quả hoạt động của VPĐKKĐ góp phần giải quyết các dịch vụ hành chính công tại các địa phương và tăng nguồn thu cho ngân sách, thực hiện đúng các quy trình, thủ tục trong thẩm định và giải quyết hồ sơ [2]. Bên cạnh đó, VPĐKKĐ còn thực hiện các chức năng, nhiệm vụ khác thể hiện vai trò trong công tác quản lý đất đai, như: Đăng ký đất đai [3], [4], thiết lập và quản lý hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai với mục tiêu là nắm chắc, quản chặt đất đai [5]. Ngoài ra, kết quả nghiên cứu của Nguyễn Thị Hồng Hạnh và cs (2022) [6]; Đỗ Thị Tâm và cs (2021) [7] chỉ ra rằng, hoạt động của

VPĐKKĐ đã góp phần quan trọng trong quá trình phát triển và hiện đại hoá của công tác quản lý đất đai, đề xuất các giải pháp thực hiện hiệu quả hoạt động của VPĐKKĐ tại các địa phương. Như vậy, kết quả hoạt động của VPĐKKĐ thể hiện được vai trò quan trọng trong công tác quản lý đất đai, đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, của doanh nghiệp và tăng các nguồn thu từ đất.

Chi nhánh VPĐKKĐ Nam Trực là một trong 25 chi nhánh thuộc VPĐKKĐ tỉnh Ninh Bình mới từ tháng 7/2025 và là 01 trong 10 chi nhánh thuộc VPĐKKĐ tỉnh Nam Định cũ được thành lập ngày 01/6/2016. Chi nhánh thực hiện các chức năng nhiệm vụ theo quy định trên địa bàn 5 xã và 2 phường của tỉnh Ninh Bình (20 xã, thị trấn thuộc huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định cũ). Trong giai đoạn 2021 - 2024, Chi nhánh VPĐKKĐ Nam Trực đã tiếp nhận và xử lý 19.582 hồ sơ liên quan, như: Cấp GCNQSDĐ, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, đăng ký biến động... Các loại hồ sơ, yêu cầu của người dân, doanh nghiệp được giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình hoạt động còn những tồn tại nhất

định cần có những giải pháp khắc phục trong thời gian tới, như sự thiếu đồng bộ về chính sách, cơ sở vật chất kỹ thuật, chất lượng nguồn nhân lực còn hạn chế... Mục tiêu nghiên cứu là đánh giá kết quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực, tìm ra những tồn tại, trên cơ sở đó đề xuất giải pháp phù hợp với thực tiễn của địa phương. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu sẽ thấy được vai trò của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực đối với Nhà nước và người sử dụng đất trong công tác quản lý đất đai tại địa phương.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp điều tra thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Điều tra, thu thập tài liệu, số liệu liên quan đến các hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực giai đoạn 2021 - 2024, gồm: Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; hiện trạng sử dụng đất; kết quả xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; kết quả cấp GCNQSDĐ trên địa bàn nghiên cứu; các báo cáo hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực.

2.2. Phương pháp điều tra thu thập tài liệu sơ cấp

Điều tra phỏng vấn cán bộ, viên chức thuộc Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực, các xã trong vùng và người dân thực hiện các dịch vụ tại Chi nhánh. Tổng số mẫu được điều tra phỏng vấn là 140 người dân (chiếm 7% tổng số) và 30 cán bộ với phương pháp chọn ngẫu nhiên. Nguyên tắc chọn đối tượng và mẫu phỏng vấn đảm bảo ý nghĩa thống kê, nằm trong mức 5 - 10% tổng số người đến thực hiện các dịch vụ công về đất đai tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực và phân phối số mẫu đồng đều với các xã trong khu vực thuộc Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực phụ trách.

2.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp và xử lý số liệu

Các số liệu và phiếu điều tra được thống kê, tổng hợp, xử lý theo từng tiêu chí về kết quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực. Phần mềm Excel được sử dụng trong quá trình thống kê, tổng hợp các số liệu nghiên cứu. Sử dụng phần mềm SPSS để xử lý thống kê mô tả các tham số của biến định lượng nhằm xác định được giá trị trung bình, giá trị cao nhất, giá trị nhỏ nhất, độ lệch chuẩn.

2.4. Phương pháp so sánh, đánh giá

Phương pháp này nhằm so sánh, đánh giá các kết quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực giai đoạn 2021 - 2024. Sử dụng thang đo 5 mức của Likert [8] để đánh giá hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực, với 5 mức, tương ứng từ 5 - 1 điểm: Rất cao: 5; cao: 4; trung bình: 3; thấp: 2; rất thấp: 1. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ. Thang đánh giá chung là: Rất cao: 4,21 - 5,00; cao: từ 3,41 - 4,20; trung bình: từ 2,61 - 3,40; thấp: từ 1,81 - 2,60; rất thấp: $\leq 1,80$,

$$0,8 = \frac{(\text{Max} - \text{Min})}{5}$$

khoảng cách giữa các mức là

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực

Kết quả cấp GCNQSDĐ giai đoạn 2021 - 2024, được thể hiện qua bảng 1.

Bảng 1. Kết quả cấp GCNQSDĐ giai đoạn 2021 - 2024

Năm	Số hồ sơ kê khai đề nghị cấp GCNQSDĐ	Số hồ sơ đã cấp GCNQSDĐ	Tỷ lệ đạt được (%)
I	Cấp lần đầu		
2021	8	7	87,50
2022	6	6	100,00
2023	9	8	88,89
2024	12	11	91,67
Tổng	35	32	92,01
II	Cấp đổi do chuyển quyền		
2021	677	677	100,00
2022	751	751	100,00
2023	805	805	100,00
2024	963	963	100,00
Tổng	3.196	3196	100,00
Tổng I + II	3.231	3228	99,91

Trong 4 năm, từ năm 2021 - 2024, Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực đã tiếp nhận và xử lý 3.231 hồ sơ cấp GCNQSDĐ các loại và đã cấp được 3.228 GCNQSDĐ. Cụ thể: Cấp GCNQSDĐ lần đầu được 32 GCNQSDĐ; cấp đổi, cấp lại do người sử dụng đất chuyển quyền, nhận chuyển

QSDĐ 3.196 GCNQSDĐ. Hồ sơ qua các năm đều tăng trung bình khoảng 70 - 80 hồ sơ/năm. Nguyên nhân cơ bản là nhu cầu chuyển nhượng đất ở tăng lên, nhu cầu chuyển đổi đất vườn sang đất ở tăng lên. Nguyên nhân khác là do tăng giá đất hàng năm trên thị trường bất động sản, nhu cầu vốn của người dân tăng, dẫn đến nhu cầu cấp GCNQSDĐ qua các năm tăng cao hơn. Tỷ lệ xử lý hồ sơ đạt mức rất cao 99,91%, đặc biệt là hồ sơ cấp đổi, cấp lại đạt 100%. Theo kết quả nghiên

cứu của Trần Trọng Phương và cs (2024) [5], tỷ lệ cấp GCNQSDĐ tại Chi nhánh VPĐKKĐ thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) đạt 92%, có thể thấy kết quả cấp GCNQSDĐ tại Chi nhánh VPĐKKĐ Nam Trực đạt cao hơn.

Kết quả thực hiện chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn các xã tại khu vực Nam Trực, tỉnh Ninh Bình trong giai đoạn 2021 - 2014 được thể hiện qua bảng 2.

Bảng 2. Kết quả thực hiện chuyển nhượng QSDĐ tại khu vực Nam Trực

STT	Đơn vị hành chính cấp xã	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Tổng
1	Nam Giang	50	64	77	90	281
2	Đồng Sơn	41	61	53	62	217
3	Bình Minh	30	31	22	37	120
4	Nam Thanh	36	66	64	72	238
5	Nam Hồng	51	74	53	58	236
6	Nam Dương	26	19	30	30	105
7	Nam Hùng	29	22	36	42	129
8	Tân Thịnh	27	23	34	38	122
9	Điền Xá	22	31	28	35	116
10	Nam Thắng	24	15	8	19	66
11	Nghĩa An	33	60	63	72	228
12	Nam Tiến	25	30	42	52	149
13	Nam Lợi	36	36	42	42	156
14	Hồng Quang	51	50	44	63	208
15	Nam Thái	38	32	33	36	139
16	Nam Hải	12	9	12	15	48
17	Nam Hoa	31	18	20	25	94
18	Nam Toàn	32	15	32	46	125
19	Nam Mỹ	43	62	55	66	226
20	Nam Cường	40	33	57	63	193
Tổng		677	751	805	963	3196

Giai đoạn 2021 - 2024 đã có 3.196 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện tại Chi nhánh VPĐKKĐ Nam Trực và có xu hướng tăng qua các năm, bình quân cả giai đoạn tăng 112,46%. Các khu vực đô thị hoá mạnh, như các xã: Nam Giang, Hồng Quang, Nghĩa An là những

vùng có giao dịch chuyển nhượng cao hơn những vùng nông nghiệp có mức đô thị hoá thấp.

Kết quả thực hiện cho tặng, thừa kế QSDĐ thể hiện ở bảng 3.

Bảng 3. Kết quả thực hiện cho tặng, thừa kế QSDĐ giai đoạn 2021 - 2024

STT	Đơn vị hành chính cấp xã	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Tổng
1	Nam Giang	52	67	87	108	314
2	Đồng Sơn	56	63	71	86	276
3	Bình Minh	52	78	78	101	309
4	Nam Thanh	75	74	81	90	320
5	Nam Hồng	70	82	84	108	344

KHOA HỌC & CÔNG NGHỆ

6	Nam Dương	80	90	78	86	334
7	Nam Hùng	103	106	105	126	440
8	Tân Thịnh	108	110	112	108	438
9	Điền Xá	89	94	96	115	394
10	Nam Thắng	70	98	93	104	365
11	Nghĩa An	56	63	74	108	301
12	Nam Tiên	52	55	56	61	224
13	Nam Lợi	70	70	81	115	336
14	Hồng Quang	66	63	71	108	308
15	Nam Thái	37	69	78	122	306
16	Nam Hải	9	20	34	32	95
17	Nam Hoa	42	43	53	61	199
18	Nam Toàn	10	23	47	50	130
19	Nam Mỹ	117	110	112	133	472
20	Nam Cường	145	125	121	104	495
Tổng		1.359	1.503	1.612	1.926	6.400

Kết quả cho thấy, giai đoạn 2021 - 2024, đã có 6.400 trường hợp cho tặng, thừa kế QSDĐ được thực hiện tại Chi nhánh VPĐKKĐĐ Nam Trực và có xu hướng tăng qua các năm, bình

quân giai đoạn tăng 112,33%. Các xã có mức tăng cao chủ yếu cũng là những nơi có mức độ đô thị hoá cao, như các xã: Nam Giang, Hồng Quang.

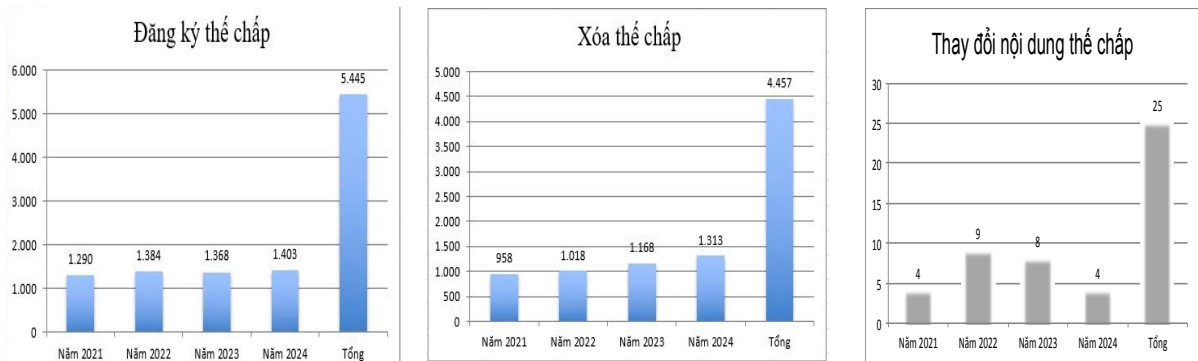
Bảng 4. Kết quả thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ

STT	Đơn vị hành chính cấp xã	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Tổng
1	Nam Giang	95	85	107	122	409
2	Đồng Sơn	188	169	161	152	670
3	Bình Minh	119	127	121	132	499
4	Nam Thanh	213	211	201	193	818
5	Nam Hồng	119	85	94	122	420
6	Nam Dương	95	63	107	152	417
7	Nam Hùng	71	106	107	132	416
8	Tân Thịnh	119	148	147	152	566
9	Điền Xá	142	85	94	132	453
10	Nam Thắng	71	85	121	142	419
11	Nghĩa An	119	148	107	122	496
12	Nam Tiên	47	106	121	152	426
13	Nam Lợi	71	106	107	132	416
14	Hồng Quang	119	127	187	193	626
15	Nam Thái	119	148	201	233	701
16	Nam Hải	142	148	134	122	546
17	Nam Hoa	166	169	161	132	628
18	Nam Toàn	71	127	118	71	387
19	Nam Mỹ	95	106	94	81	376
20	Nam Cường	71	62	54	51	238
Tổng		2.252	2.411	2.544	2.720	9.927

Kết quả thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại khu vực Nam Trực được thể hiện ở bảng 4.

Giai đoạn 2021 - 2024, đã có 9.927 trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ được thực hiện tại Chi nhánh VPĐKKĐĐ Nam

Trực và có xu hướng tăng qua các năm, bình quân giai đoạn tăng 106,5%. Có 3 loại đăng ký biện pháp bảo đảm, gồm: Đăng ký thế chấp có 5.445 trường hợp, xoá thế chấp có 4.457 trường hợp và thay đổi nội dung thế chấp có 25 trường hợp, được thể hiện qua biểu đồ hình 1.



Hình 1. Kết quả thực hiện các loại đăng ký biện pháp bảo đảm

Công tác lưu trữ, quản lý hồ sơ địa chính tại các xã cho thấy, cơ bản hồ sơ đầy đủ theo quy định của pháp luật, đây là cơ sở cho công tác quản lý nhà nước về đất đai. Kết quả được thể hiện ở bảng 5.

Bảng 5. Thực trạng quản lý hồ sơ địa chính

STT	Tên đơn vị hành chính cấp xã	Sổ mục kê		Sổ địa chính		Sổ đăng ký đất đai	Bản đồ địa chính	
		Xã	Chi nhánh	Xã	Chi nhánh		Năm đo vẽ	Số tờ
1	Nam Giang	1	1	27	27	1	1992	27
2	Đồng Sơn	1	1	11	11	1	1995	54
3	Bình Minh	1	0	15	15	1	1995	31
4	Nam Thanh	1	0	23	23	1	1992	32
5	Nam Hồng	1	1	26	26	1	1995	10
6	Nam Dương	1	1	14	14	1	1993	38
7	Nam Hùng	1	0	9	0	1	1995	22
8	Tân Thịnh	1	0	29	0	1	1995	11
9	Điền Xá	1	1	4	0	1	1993	12
10	Nam Thắng	1	0	16	16	1	1994	9
11	Nghĩa An	1	0	24	24	1	1993	10
12	Nam Tiến	1	0	27	27	1	1993	35
13	Hồng Quang	1	0	32	32	1	1990	13
14	Nam Lợi	1	1	20	20	1	1995	32
15	Nam Thái	1	0	20	0	1	1992	29
16	Nam Hải	1	0	19	0	1	1995	20
17	Nam Hoa	1	0	19	19	1	1994	5
18	Nam Toàn	1	0	9	9	1	1993	4
19	Nam Mỹ	1	0	9	9	1	1994	4
20	Nam Cường	1	1	17	0	1	1995	28

Kết quả điều tra cho thấy, hầu hết các tài liệu đã cũ, biến động nhiều so với thực tế, đặc biệt là bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1.000 và 1/2.000. Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cần được thực hiện tốt để đáp ứng yêu cầu quản lý trong thời kỳ mới. Tuy nhiên, thực tiễn ở địa phương, công tác này chưa được thực hiện tốt, công nghệ và cơ sở vật chất còn hạn chế.

3.2. Đánh giá về hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực

3.2.1. Đánh giá sự hài lòng của người dân

Nghiên cứu đã tiến hành điều tra ngẫu nhiên sự hài lòng của 140 người đến thực hiện các thủ tục về đất đai tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực, những nội dung điều tra sự hài lòng bao gồm: Cơ sở vật chất, thủ tục hành chính, nhận xét về công chức, kết quả cung ứng dịch vụ và việc tiếp nhận xử lý các ý kiến phản hồi. Kết quả đánh giá ở 5 mức hài lòng của người dân được thể hiện qua bảng 6.

**Bảng 6. Đánh giá về mức hài lòng của người dân về hoạt động
của Chi nhánh VPĐKKĐ Nam Trực**

Tiêu chí đánh giá	Số mẫu điều tra	Mức đánh giá thấp nhất	Mức đánh giá cao nhất	Mức đánh giá trung bình		Độ lệch chuẩn
				Thông kê	Sai số chuẩn	
I. TIẾP CẬN DỊCH VỤ						
1. Nơi ngồi chờ giải quyết công việc tại cơ quan có đủ chỗ ngồi	140	3	5	4,0714	0,04493	0,53163
2. Trang thiết bị phục vụ người dân, tổ chức tại cơ quan đầy đủ	140	3	5	4,1071	0,04722	0,55873
3. Trang thiết bị phục vụ người dân, tổ chức tại cơ quan hiện đại	140	3	5	3,7857	0,04732	0,55988
4. Trang thiết bị phục vụ người dân, tổ chức tại cơ quan dễ sử dụng	140	3	5	4,2143	0,04732	0,55988
II. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH						
5. Thủ tục hành chính được niêm yết công khai đầy đủ	140	3	5	3,9857	0,03204	0,37905
6. Thủ tục hành chính được niêm yết công khai chính xác	140	3	5	4,2143	0,06553	0,77539
7. Thành phần hồ sơ mà ông/bà phải nộp là đúng quy định	140	3	5	4,2857	0,04996	0,59113
8. Mức phí/lệ phí mà ông/bà phải nộp là đúng quy định	140	2	4	3,4286	0,05282	0,62494
9. Thời hạn giải quyết ghi trong giấy hẹn (tính từ ngày tiếp nhận hồ sơ đến ngày trả kết quả) là đúng quy định	140	2	5	3,8214	0,07188	0,85046
III. CÔNG CHỨC TRỰC TIẾP GIẢI QUYẾT CÔNG VIỆC						
10. Công chức có thái độ giao tiếp lịch sự	140	3	5	4,5714	0,06178	0,73105
11. Công chức chú ý lắng nghe ý kiến của người dân/đại diện tổ chức	140	4	5	4,9286	0,02184	0,25846
12. Công chức trả lời, giải thích đầy đủ các ý kiến của người dân/đại diện tổ chức	140	3	5	4,3571	0,06881	0,81419
13. Công chức hướng dẫn kê khai hồ sơ tận tình, chu đáo	140	3	5	4,8214	0,03961	0,4687
14. Công chức hướng dẫn kê khai hồ sơ dễ hiểu	140	2	5	3,8929	0,05708	0,67532
15. Công chức tuân thủ đúng quy định trong giải quyết công việc	140	2	5	4,6071	0,05885	0,69631
IV. KẾT QUẢ CUNG ỨNG DỊCH VỤ HÀNH CHÍNH CÔNG			0			
16. Kết quả giải quyết đúng quy định	140	2	5	4,3571	0,07591	0,89821
17. Kết quả có thông tin đầy đủ	140	3	5	4,5	0,04809	0,56898
18. Kết quả có thông tin chính xác	140	2	5	4.25	0,0626	0,74065
V. TIẾP NHẬN, XỬ LÝ CÁC Ý KIẾN GÓP Ý, PHẢN ÁNH, KIẾN NGHỊ						
19. Cơ quan giải quyết thủ tục hành	140	4	5	4.4286	0.04197	0.49665

chính có bố trí hình thức tiếp nhận góp ý, phản ánh, kiến nghị của người dân, tổ chức						
20. Tổ chức dễ dàng thực hiện góp ý, phản ánh, kiến nghị	140	3	5	4,3571	0,05176	0,61248
21. Cơ quan tiếp nhận và xử lý các góp ý, phản ánh, kiến nghị tích cực	140	2	5	3,7857	0,07295	0,8632
22. Cơ quan có thông báo kết quả xử lý các ý kiến góp ý, phản ánh, kiến nghị kịp thời	140	2	5	4,0357	0,08324	0,98485

Kết quả nghiên cứu cho thấy, hầu hết các chỉ tiêu được người dân đánh giá hài lòng ở mức cao đến rất cao (từ 3,41 trở lên), một số ở mức hài lòng rất cao như: Công chức tiếp thu ý kiến của người dân, hướng dẫn người dân tận tình chu đáo, tuân thủ quy định giải quyết công việc, kết quả có thông tin đầy đủ, chính xác. Tuy nhiên, một số chỉ tiêu đánh giá của người dân chưa hài lòng hoặc mức hài lòng thấp cần có giải pháp thực hiện tốt hơn như: Kinh phí, lệ phí còn cao so với mong muốn của người dân, cơ quan xử lý ý kiến của người dân, hình thức niêm yết thông tin chưa đa dạng, trang thiết bị còn lạc hậu. So với một số nghiên cứu khác, kết quả nghiên cứu của Nguyễn

Thị Hồng Hạnh và cs (2025) [2] có sự tương đồng về mức đánh giá về thủ tục hành chính ở mức cao, tiếp nhận và giải quyết ý kiến của người dân ở mức thấp hơn. Ngược lại, so với kết quả nghiên cứu của Đào Văn Khánh và Hoàng Quốc Đạt 92024) [9], việc tiếp nhận và giải quyết ý kiến của người dân và lệ phí, kinh phí được đánh giá ở mức hài lòng cao.

3.2.2. Đánh giá của cán bộ

Kết quả điều tra đánh giá của cán bộ về hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trục được thể hiện ở bảng 7.

Bảng 7. Đánh giá của cán bộ về hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trục

STT	Chỉ tiêu	Số phiếu (n = 30)	Tỷ lệ (%)
I	Số lượng, chất lượng cán bộ		
1	Dư thừa so nhiệm vụ	2	6,67
2	Vừa đủ	7	23,33
3	Còn thiếu	21	70,00
II	Năng lực hoàn thành nhiệm vụ		
1	Đủ năng lực hoàn thành nhiệm vụ	27	90,00
2	Chưa đủ năng lực hoàn thành nhiệm vụ	3	10,00
III	Khả năng giải quyết công việc		
1	Nhanh, linh hoạt	8	26,67
2	Cứng nhắc, bảo thủ	3	10,00
3	Chậm, còn thiếu kinh nghiệm	9	30,00
4	Ý kiến khác	10	33,33
IV	Sự phối hợp của các cơ quan		
1	Tốt, nhịp nhàng, hiệu quả	24	80,00
2	Bình thường	6	20,00
3	Không tốt, khó khăn	0	0,00
V	Đánh giá về cơ sở vật chất		
1	Hiện đại so nhiệm vụ	0	0
2	Đáp ứng đủ nhu cầu	14	46,67

3	Còn thiếu	16	53,33
VI	Đánh giá về quy trình giải quyết công việc		
1	Rất phù hợp, rất thuận tiện	2	6,67
2	Phù hợp	10	33,33
3	Còn phức tạp, đần xem	18	60,00

Kết quả cho thấy, cán bộ đánh giá về năng lực, cơ sở vật chất của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực còn yếu và thiếu khi thực hiện các nhiệm vụ theo quy định. Quy trình thực hiện các nhiệm vụ còn chông chéo, phức tạp. Vấn đề đã có sự thay đổi lớn trong thời gian qua và được cán bộ đánh giá tích cực đó là sự phối hợp giữa các bộ phận liên quan hiệu quả, nhanh gọn không gây phiền hà khi thực hiện các thủ tục tại chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực. So sánh với kết quả nghiên cứu của Trần Trọng Phương và cs (2024) [5], Nguyễn Thị Hồng Hạnh và cs (2022) [6] cho thấy, có sự tương đồng trong đánh giá của cán bộ về cơ sở vật chất, áp lực công việc của cán bộ và có sự khác nhau về đánh giá sự phối hợp của các cơ quan trong các hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ.

3.2.3. Đánh giá chung về vai trò của chi nhánh VPĐKĐĐ

Giai đoạn 2021 - 2024, chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực đã đạt được nhiều kết quả quan trọng như: Cấp GCNQSDĐ, đăng ký biến động đất đai, hoàn thiện, lưu trữ hồ sơ đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai. Kết quả cho thấy, vai trò quan trọng của chi nhánh VPĐKĐĐ trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo việc quản lý, sử dụng đất ổn định, hiệu quả. Bên cạnh đó, đất đai hiện nay là tài sản rất lớn của người sử dụng đất, do vậy, các đăng ký biện pháp đảm bảo là cơ sở để người sử dụng đất có thể vay vốn trong quá trình sản xuất kinh doanh của các cá nhân, tổ chức và toàn xã hội. Những hoạt động này của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực đã thể hiện được vai trò lớn với việc tạo ra nguồn lực, phát huy quyền lợi của người sử dụng đất trong phát triển xã hội.

Tuy nhiên, còn những hạn chế nhất định so với yêu cầu đặt ra của xã hội và người sử dụng đất, như:

- Cơ sở vật chất, kỹ thuật phục vụ cho các hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực còn thiếu, hoặc đã xuống cấp, chưa đáp ứng được yêu cầu của thời kỳ chuyển đổi số, đặc biệt là cơ

sở vật chất, kỹ thuật phục vụ cho xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Đội ngũ nguồn nhân lực còn thiếu so với nhu cầu công việc rất lớn của chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực, cán bộ thường xuyên quá tải công việc, không có điều kiện nâng cao trình độ chuyên môn thường xuyên và định kỳ.

- Chính sách pháp luật liên quan còn nặng về hình thức, có nhiều nội dung, quy trình còn một số mâu thuẫn, chông chéo giữa các nội dung. Quy trình áp dụng cho cả nước nên có những yêu cầu còn khó với thực tiễn địa phương.

- Vai trò của người dân rất quan trọng trong việc thực hiện các dịch vụ công tại chi nhánh VPĐKĐĐ, thể hiện sự hiểu biết về pháp luật đất đai còn hạn chế, năng lực tự chủ trong việc thực hiện yêu cầu theo quy định còn khó khăn.

- Cơ chế thị trường, nhất là thị trường bất động sản làm cho đất đai biến động nhanh, phức tạp, nhu cầu thực hiện các dịch vụ công nhiều, trong khi yêu cầu thời gian ngắn dẫn đến áp lực với cán bộ và các hoạt động của chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực.

3.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực

Vai trò của chi nhánh VPĐKĐĐ rất lớn trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và tạo ra nguồn lực cho phát triển, để nâng cao hiệu quả hoạt động trong thời kỳ mới, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp sau:

- *Giảm thủ tục hành chính*: Một số thủ tục hành chính về dịch vụ đất đai còn chông chéo, do vậy các quy trình thực hiện các thủ tục hành chính cần phải đơn giản, dễ hiểu để mọi người có thể thực hiện thuận lợi và nhanh chóng.

- *Tăng cường đầu tư cơ sở vật chất, kỹ thuật*: Trước yêu cầu mới, hiện đại, chuyển đổi số thì cơ sở vật chất, kỹ thuật cần phải tương xứng, đặc biệt là về trang thiết bị máy móc như máy tính, máy đo đạc, hệ thống phần mềm, liên kết internet...

- *Tăng cường đào tạo đội ngũ cán bộ, viên chức:* Trước yêu cầu và thách thức của công việc, cán bộ và người lao động của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực cần được đào tạo nâng cao trình độ, đặc biệt là về công nghệ và chuyên môn. Tăng cường về số lượng và nâng cao thu nhập của người lao động là những vấn đề cốt lõi để hoàn thành tốt các nhiệm vụ của Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực.

- *Tăng cường công tác tuyên truyền chính sách, pháp luật:* Phổ biến, tuyên truyền rộng rãi những chính sách liên quan đến các hoạt động dịch vụ công tại chi nhánh VPĐKĐĐ để mọi người hiểu và thực hiện tốt khi đến thực hiện các dịch vụ công tại chi nhánh VPĐKĐĐ.

Ngoài ra, ở mỗi thời kỳ phát triển khác nhau cần có những giải pháp khác nhau thể hiện sự hợp lý, đồng bộ nhằm đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của người đến thực hiện các dịch vụ công, cũng như quyền lợi, trách nhiệm của cán bộ, viên chức làm việc tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực.

So sánh với kết quả nghiên cứu của Trần Trọng Phương và cs (2024) [5], Nguyễn Thị Hồng Hạnh và cs (2025) [2] cho thấy, các giải pháp thể hiện sự tương đồng. Tuy nhiên, nghiên cứu này nhấn mạnh hơn về giảm thủ tục hành chính trong việc thực hiện các nhiệm vụ của chi nhánh VPĐKĐĐ, đây cũng là chủ trương hiện nay của Nhà nước nhằm đơn giản thủ tục hành chính.

4. KẾT LUẬN

Giai đoạn 2021 - 2024, Chi nhánh VPĐKĐĐ Nam Trực đã cấp được 3.228 GCNQSDĐ, đạt trên 99% nhu cầu, thực hiện được 3.196 hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, 9.927 hồ sơ đăng ký biến pháp bảo đảm; ngoài ra còn thực hiện tốt một số nhiệm vụ khác như: Đăng ký biến động đất đai, quản lý và lưu trữ hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai... Kết quả hoạt động đã đóng góp quan trọng cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và hỗ trợ trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Kết quả điều tra, đánh giá của cán bộ và người dân có liên quan đến các hoạt động của Chi nhánh cho thấy, đa số các tiêu chí được đánh giá tích cực, thể hiện được vai trò quan trọng của chi nhánh VPĐKĐĐ, như: Tiếp cận dịch vụ công, tiếp nhận và xử lý các ý kiến của người dân, giải quyết các công việc chuyên môn... Tuy nhiên,

một số hạn chế cũng đã được chỉ ra, bao gồm: Cơ sở vật chất kỹ thuật còn thiếu đồng bộ, chưa hiện đại; số lượng và chất lượng cán bộ so với yêu cầu còn hạn chế; thủ tục hành chính, cơ chế chính sách còn có sự chồng chéo, mâu thuẫn...

Trước yêu cầu chuyển đổi số mạnh mẽ khi thực hiện các chức năng nhiệm vụ, khắc phục những khó khăn, hạn chế của chi nhánh VPĐKĐĐ, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp, đó là: Tiếp tục đẩy mạnh cắt giảm thủ tục hành chính, tăng cường đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật, nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ, tuyên truyền phổ biến các chính sách pháp luật có liên quan đến người sử dụng đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. 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.

[2]. Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Phạm Anh Tuấn, Đỗ Thị Tám, Nguyễn Quang Thi (2025). Đánh giá hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh: Nghiên cứu trường hợp tại Thành phố Hà Nội. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, 23(8): 1051 - 1058.

[3]. Agarwal B. K. (2019). *Land registration: Global practices and lessons for India*. Pentagon Press LLP. New Delhi.

[4]. 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.

[5]. Trần Trọng Phương, Đỗ Thị Tám, Nguyễn Đình Trung, Trần Văn Tiến (2024). Đánh giá hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 1(13): 133 - 143.

[6]. Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Đỗ Thị Tám, Hoàng, Xuân Dũng & Hoàng Thị Lan (2022). Giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 7, 133 - 142.

[7]. Đỗ Thị Tám, Nguyễn Thị Hải Hà & Nguyễn Thị Hồng Hạnh (2021). Đánh giá hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện

Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. *Tạp chí Khoa học Đất*, 65, 130 - 137.

[8]. Likert R. (1932). *A technique for the measurement of attitudes*. Archives of Psychology. (55), 140.

[9]. Đào Văn Khánh, Hoàng Quốc Đạt (2024). Đánh giá hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. *Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường*, 50, 113 - 123.

**ASSESSMENT OF THE PERFORMANCE OF NAM TRUC BRAND OF LAND
REGISTRATION OFFICE, NINH BINH PROVINCE**

Do Van Nha¹, Vu Thi Thu¹, Nguyen Tuan Anh¹, Nguyen Khac Dat²

¹Faculty of Natural Resources and Environment,

Vietnam National University of Agriculture

²Ninh Binh Land Registration Office

Abstract

Land Registration Office is a public service unit belonging to the provincial department of Agriculture and Environment, with the functions and responsibilities of carrying out public services relating to land administrative management. The research objectives are to assess the results of the activities and contribution of Nam Truc branch office of land registration, which play the vital role in land management. The results indicate that in the period from 2021 to 2024, there were 19,582 records received and processed by Nam Truc branch office, including: Granting the land use rights certificates, transfer, inheritance, donation of land use rights, registration of secured transactions, improving and archiving cadastral records, building land databases... The results of investigation, assessment of staffs in the Nam Truc branch office and land users show that most of the criteria were assessed positively, which show the important role of the branch office of land registration, such as: Accessing the public services, receiving and processing the people's feedback, resolving the activities of speciality. Therefore, research results played the vital role of the brand office of land registration in ensuring the interests and obligations of state and land users in land management.

Keywords: *Land registration office, land management, Nam Truc.*

Ngày nhận bài: 10/4/2026

Ngày chuyển phản biện: 4/5/2026

Ngày thông qua phản biện: 18/5/2026

Ngày duyệt bài: 18/6/2026