



Đánh giá thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội

Đào Văn Khánh^{1*}, Đào Thị Hải Yến^{2,3}

¹Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, Việt Nam

²Trung tâm Phục vụ hành chính công thành phố Hà Nội, Việt Nam

³Học viên cao học lớp 10B.QĐ, trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, Việt Nam

Email tác giả liên hệ email: dvkhanh.qldd@hunre.edu.vn

<https://doi.org/10.5281/zenodo.xxxxxxxx>

Tóm tắt:

Nghiên cứu được thực hiện tại xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội nhằm đánh giá được thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025. Bằng phương pháp thu thập, xử lý số liệu thứ cấp và số liệu sơ cấp, nghiên cứu đã đưa ra được một số kết quả như sau: Xã Hồng Vân sau khi sát nhập chính quyền 2 cấp có 7 cụm xã (Hồng Vân, Hà Hối, Liên Phương, Vân Tảo, Duyen Thái, Ninh Sở, Đông Mỹ) với tổng diện tích đất tự nhiên là 2.439,35ha. Trong giai đoạn 2021 – 2025, trên địa bàn xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội đã cấp 139 GCNQSDĐ đối với đất ở đạt tỷ lệ 92,05% và cấp được 10.690 GCNQSDĐ đối với đất nông nghiệp, đạt tỷ lệ 90,32% so với tổng số GCNQSDĐ cần cấp. Tổng số hồ sơ đăng ký biến động đất đai trên địa bàn xã đã được giải quyết và cấp Giấy chứng nhận là 1.516 hồ sơ, đạt tỷ lệ 97,18%. Bên cạnh đó, kết quả nghiên cứu cũng cho thấy một số tồn tại: số lượng hồ sơ chưa được giải quyết vẫn còn, tập trung chủ yếu ở các trường hợp có nguồn gốc đất phức tạp, thiếu giấy tờ hoặc chưa đủ điều kiện pháp lý. Bên cạnh đó, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ chưa đồng bộ, việc cập nhật thông tin còn chậm, gây ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết hồ sơ. Nghiên cứu đã đề xuất được 5 nhóm giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận trong thời gian tới.

Từ khóa: Giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân, xã Hồng Vân

Ngày nhận bài: 20/02/2026 Ngày sửa lại: 26/03/2026 Ngày chấp nhận đăng: 28/03/2026 Ngày xuất bản: 30/04/2026

Assessment of the Current Status of Land Use Right Certification and Ownership Certification of Assets Attached to Land in Hong Van Commune, Hanoi City

Dao Van Khanh^{1*}, Dao Thi Hai Yen^{2,3}

¹Hanoi University of Natural Resources and Environment, Vietnam

²Hanoi Public Administrative Service Center, Vietnam

³Graduate Student, Class 10B.QĐ, Hanoi University of Natural Resources and Environment, Vietnam

Corresponding Author Email: dvkhanh.qldd@hunre.edu.vn

Abstract:

This study was conducted in Hong Van Commune, Hanoi, to evaluate the current status of land use right certification and the issuance of ownership certificates for assets attached to land during the 2021–2025 period. The research employed both primary and secondary data collection and analytical methods. Following administrative consolidation, Hong Van Commune comprises seven sub-communal units (Hong Van, Ha Hoi, Lien Phuong, Van Tao, Duyen Thai, Ninh So, and Dong My), with a total natural land area of 2,439.35 hectares. During the study period, a total of 139 land use right certificates were issued for residential land, achieving 92.05% of the required target, while 10,690 certificates were granted for agricultural land, corresponding to 90.32% of the total demand. Additionally, 1,516 land-use change registration applications were processed and approved, reaching a completion rate of 97.18%. Despite these achievements, several limitations

were identified. A number of applications remain unresolved, primarily due to complex land origins, incomplete documentation, or insufficient legal eligibility. Furthermore, cadastral records across different periods lack consistency, and delays in data updating have negatively affected the efficiency of administrative processing. Based on these findings, the study proposes five groups of solutions aimed at improving the effectiveness of land registration and certification processes in the coming years.

Keywords: Certificate, Property ownership right, Households, Individuals, Hồng Vân district

Submission received: 20/02/2026

Revised: 26/03/2026

Accepted: 28/03/2026

Published: 30/04/2026

1. Đặt vấn đề

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất [3]

Xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội được thành lập theo Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/06/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội năm 2025. Xã Hồng Vân được hình thành trên cơ sở nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của các xã: Liên Phương, Vân Tảo, Hồng Vân, Hà Hồi (huyện Thường Tín); phần lớn diện tích tự nhiên và dân số của các xã: Duyên Thái, Ninh Sở (huyện Thường Tín); một phần diện tích tự nhiên và dân số của xã Đông Mỹ (huyện Thanh Trì). Xã Hồng Vân nằm ở phía đông của huyện Thường Tín, cách trung tâm thành phố Hà Nội 18 km về phía nam, với chiều dài hơn 4,5 km, chiều rộng khoảng 2 km, có vị trí địa lý thuận lợi cho giao thông đi lại [5].

Nhằm phân tích, đánh giá cơ sở pháp lý, cơ chế thực hiện và hiệu quả kinh tế, xã hội và quản lý đất đai, nhóm tác giả thực hiện nghiên cứu đề tài: “Đánh giá thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại xã Hồng Vân, Thành phố Hà Nội” là cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp thu thập số liệu

a. Thu thập số liệu thứ cấp

Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thu thập tại phòng Kinh tế xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội. Thu thập các tài liệu, số liệu, bản đồ, hồ sơ địa chính, kết quả cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thường Tín.

b. Thu thập số liệu sơ cấp

Để đánh giá sự hài lòng của người dân về công tác GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tiến hành điều tra, khảo sát trực tiếp các hộ gia đình, cá nhân tại các cụm xã thuộc xã Hồng Vân, những người trực tiếp thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan đến công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ. Tổng số phiếu điều tra ngẫu nhiên đối với hộ gia đình cá nhân là 90 phiếu.

Tiến hành điều tra nhóm cán bộ qua phiếu điều tra gồm 20 phiếu: Cán bộ thuộc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thường Tín là 10 phiếu; Cán bộ địa

chính các cụm xã trong địa bàn xã Hồng Vân là 10 phiếu.

2.2.2. Phương pháp tổng hợp, xử lý số liệu

Trên cơ sở các số liệu, tài liệu khảo sát, thu thập được sử dụng dụng phần mềm Excel và Word để tiến hành thống kê. Từ đó, lập bảng biểu tổng hợp số liệu qua các năm để nắm bắt được thực trạng công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn xã Hồng Vân, Thành phố Hà Nội.

2.2.3. Phương pháp so sánh, đánh giá

- Tiến hành so sánh kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các năm và giữa các cụm xã nhằm làm rõ sự biến động và khác biệt trong quá trình thực hiện.

- Trên cơ sở số liệu đã tổng hợp, thực hiện phân tích, đánh giá các chỉ tiêu theo từng năm, đối chiếu với kế hoạch đề ra để xác định mức độ hoàn thành. Qua đó làm rõ những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế; đồng thời rút ra các nhận xét về thuận lợi và khó khăn ảnh hưởng đến công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn nghiên cứu.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

a. Kết quả cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở giai đoạn 2021 - 2025.

Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở là cơ sở cho người dân ổn định làm ăn sinh sống, an cư lạc nghiệp. Bởi vậy, trong những năm gần đây công tác cấp GCN QSDĐ đất ở của xã Hồng Vân ngày được quan tâm và thúc đẩy mạnh. Cùng với đó, được sự quan tâm, chỉ đạo thường xuyên của UBND xã, của cơ quan chuyên môn vì vậy mà công tác cấp GCN quyền sử dụng đất ở của xã ngày một chuyển biến tích cực và đạt được tỷ lệ khá cao [1] [4].

Kết quả cấp GCN quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã Hồng Vân giai đoạn 2021 – 2025 được thể hiện trên bảng 1.

Bảng 1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở trên địa bàn xã Hồng Vân

| Cụm xã | 1/1/2021- 30/6/2025 | | | 1/7/2025 - 31/12/2025 | | | Tổng (2021-2025) | | | | |
|-------------|---------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------|------------------|-----------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| | Hồ sơ KKĐ K | Hồ sơ được giải quyết | Tỷ lệ (%) | Hồ sơ KK ĐK | Hồ sơ được giải quyết | Tỷ lệ (%) | Hồ sơ KK ĐK | Hồ sơ được giải quyết | Tỷ lệ (%) | Hồ sơ chưa đủ điều kiện | Tỷ lệ (%) |
| Hồng Vân | 44 | 41 | 93.18 | 2 | 2 | 100.0 | 46 | 43 | 93.48 | 3 | 6.52 |
| Hà Hồi | 7 | 7 | 100.00 | 5 | 5 | 100.0 | 12 | 12 | 100.00 | 0 | 0.00 |
| Liên Phường | 22 | 20 | 90.91 | 1 | 1 | 100.0 | 23 | 21 | 91.30 | 2 | 8.70 |

| Cụm xã | 1/1/2021 - 30/6/2025 | | | 1/7/2025 - 31/12/2025 | | | Tổng (2021-2025) | | | | |
|-------------|----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------------|-----------------------|--------------|-------------------------|-------------|
| | Hồ sơ KKĐ K | Hồ sơ được giải quyết | Tỷ lệ (%) | Hồ sơ KK ĐK | Hồ sơ được giải quyết | Tỷ lệ (%) | Hồ sơ KK ĐK | Hồ sơ được giải quyết | Tỷ lệ (%) | Hồ sơ chưa đủ điều kiện | Tỷ lệ (%) |
| Vân Tảo | 35 | 31 | 88.57 | 0 | 0 | 0.0 | 35 | 31 | 88.57 | 4 | 11.43 |
| Duyên Thái | 10 | 10 | 100.00 | 2 | 2 | 100.0 | 12 | 12 | 100.00 | 0 | 0.00 |
| Ninh Sở | 23 | 20 | 86.96 | 0 | 0 | 0.0 | 23 | 20 | 86.96 | 3 | 13.04 |
| Đông Mỹ | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| Tổng | 141 | 129 | 91.49 | 10 | 10 | 100 | 151 | 139 | 92.05 | 12 | 7.95 |

(Nguồn: CN VPĐKĐĐ Thường Tín; Phòng kinh tế xã Hồng Vân)

Tại bảng 1 cho thấy: Giai đoạn 2021-2025 xã Hồng Vân tiếp nhận 151 hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) đối với đất ở. Trong đó, đã cấp 139 hồ sơ, đạt 92,05% , còn lại 12 hồ sơ chiếm 7.95 % chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận.

Trong tổng số 12 hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất ở nêu trên. Nguyên nhân là do giao đất ở vượt hạn mức, giao đất trái thẩm quyền, tranh chấp đất đai của người sử dụng đất, lấn, chiếm đất, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, một số trường hợp hồ sơ của người dân chưa đủ giấy tờ và một số nguyên nhân khác như: mua bán đất trái pháp, tự ý chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất trái thẩm quyền, nguồn gốc sử dụng đất chưa rõ ràng, hồ sơ giấy tờ còn thiếu (hợp đồng mua bán, biên bản họp gia đình,...), chưa đóng thuế, chưa đóng tiền sử dụng đất.

Trong giai đoạn 1/1/2021 – 30/6/2025 (trước khi sáp nhập), công tác cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo mô hình tổ chức ổn định, quy trình rõ ràng theo Luật Đất đai 2013. Nhờ đó, tỷ lệ cấp giấy đạt cao (trên 90%), cho thấy hiệu quả quản lý tốt. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại một số khó khăn như hồ sơ vi phạm pháp luật đất đai (lấn chiếm, tranh chấp, nguồn gốc không rõ), thủ tục hành chính còn phức tạp và nhận thức của người dân chưa đầy đủ, dẫn đến còn hồ sơ tồn đọng.

Từ 01/7/2025 – 31/12/2025 (sau khi sáp nhập), công tác cấp GCNQSDĐ chuyển sang mô hình chính quyền hai cấp với thủ tục được tinh gọn hơn, góp phần nâng cao hiệu quả giải quyết hồ sơ (đạt 100%). Tuy nhiên, giai đoạn này cũng gặp khó khăn do cả người dân và cán bộ chưa kịp thích nghi với mô hình mới, dẫn đến tâm lý lúng túng, số lượng hồ sơ đăng ký còn hạn chế và có thể xảy ra gián đoạn trong xử lý ban đầu.

Nhìn chung, giai đoạn trước sáp nhập có tính ổn định nhưng còn hạn chế về thủ tục và nhận thức; giai đoạn sau sáp nhập có ưu điểm về cải cách hành chính nhưng cần thời gian thích nghi để phát huy hiệu quả lâu dài.

b. Kết quả cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2021 - 2025

Trong giai đoạn 2021 - 2025, xã Hồng Vân tiếp nhận 181 hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với đất nông nghiệp. Trong đó, đã cấp 174 GCN, đạt 96,13% về số hồ sơ. Còn lại 7 hồ sơ (7,28%) chưa đủ điều kiện cấp GCN do thiếu hồ sơ hợp lệ, giao đất trái thẩm quyền và còn tranh chấp.

Những khó khăn này dẫn đến việc xác định nguồn gốc đất và nghĩa vụ tài chính trở nên phức tạp, làm trì hoãn quá trình cấp giấy chứng nhận [1] [4].

Bảng 2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân Xã Hồng Vân giai đoạn 1/1/2021 – 1/7/2025

| TT | Cụm xã | Hồ sơ kê khai | Hồ sơ đã cấp | Tỷ lệ (%) | Hồ sơ tồn đọng | Tỷ lệ (%) |
|-------------|-------------|---------------|---------------|--------------|----------------|-------------|
| 1 | Hồng Vân | 1.855 | 1.680 | 90,57 | 95 | 5,12 |
| 2 | Hà Hồi | 1.790 | 1.610 | 89,94 | 100 | 5,59 |
| 3 | Liên Phương | 1.975 | 1.785 | 90,38 | 125 | 6,33 |
| 4 | Vân Tào | 1.730 | 1.555 | 89,88 | 95 | 5,49 |
| 5 | Duyên Thái | 2.340 | 2.120 | 90,60 | 140 | 5,98 |
| 6 | Ninh Sở | 2.146 | 1.940 | 90,40 | 126 | 5,87 |
| 7 | Đông Mỹ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tổng | | 11.836 | 10.690 | 90,32 | 681 | 5,75 |

(Nguồn: CN VPĐKĐĐ Thường Tín; Phòng kinh tế xã Hồng Vân)

Bảng 2 cho thấy kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) đất nông nghiệp trên địa bàn xã Hồng Vân giai đoạn 2021–2025 đạt được những kết quả tương đối tích cực. Tổng số hồ sơ kê khai toàn xã là 11.835 hồ sơ, trong đó đã giải quyết và cấp được 10.690 hồ sơ, đạt tỷ lệ 90,33%. Điều này phản ánh công tác đăng ký đất đai và cấp GCN QSDĐ trên địa bàn đã được triển khai tương đối hiệu quả, đảm bảo phần lớn nhu cầu của người dân.

Xét theo từng đơn vị hành chính, tỷ lệ cấp GCN QSDĐ giữa các xã có sự chênh lệch không đáng kể và tương đối đồng đều. Một số xã có tỷ lệ cấp cao trên 90% như Hồng Vân (90,57%), Liên Phương (90,38%), Duyên Thái (90,60%) và Ninh Sở (90,40%). Trong đó, xã Duyên Thái có tỷ lệ cao nhất, cho thấy công tác tiếp nhận và xử lý hồ sơ tại địa phương này được thực hiện hiệu quả, tiến độ giải quyết nhanh chóng. Ngược lại, các xã Hà Hồi (89,94%) và Vân Tào (89,88%) có tỷ lệ cấp thấp hơn nhưng mức chênh lệch không lớn, vẫn đảm bảo ở mức cao so với mặt bằng chung.

Bên cạnh những kết quả đạt được, số lượng hồ sơ tồn đọng vẫn còn tương đối lớn với 681 hồ sơ, chiếm 5,75% tổng số hồ sơ kê khai. Tình trạng tồn đọng xuất hiện ở hầu hết các xã, trong đó tập trung nhiều tại các xã có số lượng hồ sơ kê khai lớn như Duyên Thái (140 hồ sơ), Liên Phương (125 hồ sơ) và Ninh Sở (126 hồ sơ). Tỷ lệ hồ sơ tồn đọng dao động từ 5,12% đến 6,33%, cao nhất tại xã Liên Phương. Nguyên nhân của tình trạng này xuất phát từ việc hồ sơ chưa đầy đủ về mặt pháp lý, còn tồn tại tranh chấp đất đai, sai lệch thông tin giữa hồ sơ và thực tế sử dụng đất hoặc người dân chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Từ sau ngày 01/7/2025, khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, trên địa bàn không phát sinh hồ sơ đăng ký, kê khai đất nông nghiệp. Việc không phát sinh hồ sơ đăng ký, kê khai đất nông nghiệp sau ngày 01/7/2025 trong bối cảnh thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp có thể được lý giải từ nhiều nguyên nhân. Quỹ đất nông nghiệp trên địa bàn đã ổn định, ít có biến động về diện tích, chủ sử dụng hoặc mục đích sử dụng, nên không phát sinh các trường hợp phải kê khai bổ sung. Bên cạnh đó, việc chuyển đổi mô hình quản lý sang chính quyền 2 cấp khiến quy trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ có sự điều chỉnh trong thời gian đầu, phần nào làm gián đoạn hoặc giảm số lượng hồ sơ phát sinh. Ngoài ra, người sử dụng đất đã được cấp GCN nên quyền lợi đã được đảm bảo, không còn

nhu cầu thực hiện đăng ký, kê khai như trước. Đồng thời, công tác quản lý đất đai ngày càng chặt chẽ, hạn chế tình trạng sử dụng đất tự phát, qua đó làm giảm nhu cầu đăng ký mới.

Ngoài các nguyên nhân nêu trên, việc không phát sinh hồ sơ đăng ký, kê khai đất nông nghiệp sau thời điểm 01/7/2025 còn do người dân chưa kịp tiếp cận và còn ngỡ ngàng với mô hình chính quyền địa phương 2 cấp. Sự thay đổi về cơ cấu tổ chức, thẩm quyền giải quyết và quy trình thủ tục hành chính khiến người dân chưa nắm rõ nơi tiếp nhận hồ sơ cũng như các bước thực hiện. Bên cạnh đó, công tác tuyên truyền, hướng dẫn trong giai đoạn đầu triển khai chưa thực sự đồng bộ và sâu rộng, dẫn đến tâm lý e ngại, chờ đợi của người dân khi thực hiện các thủ tục liên quan đến đất đai. Điều này góp phần làm giảm số lượng hồ sơ đăng ký, kê khai phát sinh trong thời gian đầu áp dụng mô hình mới.

Nhìn chung, công tác cấp GCN QSDĐ đất nông nghiệp tại xã Hồng Vân giai đoạn 2021–2025 đạt hiệu quả cao với tỷ lệ cấp lớn và tương đối đồng đều giữa các xã. Tuy nhiên, vẫn cần có các giải pháp phù hợp nhằm giảm thiểu số lượng hồ sơ tồn đọng, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trong thời gian tới.

c. Đăng ký biến động đất đai trên địa bàn xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội

Trong những năm gần đây, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, giá trị đất đai ngày càng gia tăng, kéo theo đó là tình hình biến động đất đai trên địa bàn diễn ra thường xuyên và phức tạp hơn. Đối với xã Hồng Vân, do người dân đã sinh sống ổn định từ lâu nên phần lớn diện tích đất đã được kê khai, đăng ký từ các giai đoạn trước. Tuy nhiên, công tác đăng ký đất đai trong thời kỳ trước đây vẫn còn nhiều hạn chế, chưa đảm bảo độ chính xác và tính đồng bộ để làm cơ sở xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính hoàn chỉnh. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ nhận thức của một bộ phận người sử dụng đất còn hạn chế, việc kê khai chưa đầy đủ, cũng như công tác quản lý nhà nước về đất đai chưa thực sự chặt chẽ [1] [4].

Bảng 3: Kết quả đăng ký biến động đất đai trên địa bàn xã Hồng Vân giai đoạn 1/1/2021 đến 1/7/2025

| STT | Loại biến động | Tổng | | | | |
|------------------|----------------------------------|------------------|-----------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| | | Hồ sơ đăng ký | Hồ sơ được cấp GCN | | Hồ sơ chưa được cấp GCN | |
| | | | Hồ sơ | Tỷ lệ (%) | Hồ sơ | Tỷ lệ (%) |
| 1 | Cấp đổi, cấp lại | 36 | 32 | 88,89 | 4 | 11,11 |
| 2 | Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế | 628 | 613 | 97,61 | 15 | 2,39 |
| 3 | Tách thửa, hợp thửa | 143 | 132 | 92,31 | 11 | 7,69 |
| 4 | Đăng ký thế chấp, xóa thế chấp | 730 | 721 | 98,77 | 9 | 1,23 |
| 5 | Chuyển đổi mục đích sử dụng đất | 23 | 18 | 78,26 | 5 | 21,74 |
| Tổng cộng | | 1.560 | 1.516 | 97,18 | 44 | 2,82 |

(Nguồn: CN VPĐKĐĐ Thường Tín; Phòng kinh tế xã Hồng Vân)

Theo số liệu tại Bảng 3, trong giai đoạn 2021 – 2025, tổng số hồ sơ đăng ký biến động đất đai trên địa bàn xã là 1.560 hồ sơ. Trong đó, số hồ sơ đã được giải quyết và cấp Giấy chứng nhận là 1.516 hồ sơ, đạt tỷ lệ 97,18%, còn lại 44 hồ sơ chưa được giải quyết, chiếm 2,82%. Kết quả này cho thấy công tác đăng ký biến động đất đai tại địa phương cơ bản được thực hiện hiệu quả, tỷ lệ giải quyết hồ sơ

cao, đáp ứng được nhu cầu thực tế của người sử dụng đất.

Xét theo từng loại biến động, đăng ký thế chấp và xóa thế chấp chiếm tỷ trọng lớn nhất với 730 hồ sơ, đồng thời có tỷ lệ giải quyết cao nhất đạt 98,77%. Điều này phản ánh xu hướng sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản đảm bảo trong các hoạt động vay vốn ngày càng phổ biến, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn. Tiếp đến là nhóm chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế với 628 hồ sơ, đạt tỷ lệ giải quyết 97,61%, cho thấy hoạt động giao dịch quyền sử dụng đất diễn ra tương đối sôi động và ổn định.

Đối với loại hình tách thửa, hợp thửa có 143 hồ sơ, trong đó đã giải quyết 132 hồ sơ, đạt 92,31%. Mặc dù tỷ lệ giải quyết ở mức khá cao, song vẫn thấp hơn so với các loại biến động phổ biến khác do loại hình này thường liên quan đến các điều kiện về quy hoạch, diện tích tối thiểu và yêu cầu kỹ thuật. Nhóm cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận có 36 hồ sơ, với tỷ lệ giải quyết đạt 88,89%, cho thấy vẫn còn tồn tại một số hồ sơ chưa hoàn thiện do vướng mắc về thông tin pháp lý và sai lệch hồ sơ địa chính trước đây.

Đáng chú ý, chuyển đổi mục đích sử dụng đất là loại biến động có số lượng thấp nhất với 23 hồ sơ nhưng lại có tỷ lệ giải quyết thấp nhất, chỉ đạt 78,26%, đồng thời tỷ lệ hồ sơ chưa giải quyết cao nhất (21,74%). Nguyên nhân chủ yếu là do loại hình này phụ thuộc nhiều vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy định pháp lý chặt chẽ, dẫn đến thời gian xử lý kéo dài.

Nhìn chung, công tác đăng ký biến động đất đai tại xã Hồng Vân trong giai đoạn 2021 – 2025 đã đạt được những kết quả tích cực, thể hiện qua tỷ lệ giải quyết hồ sơ cao và cơ cấu các loại biến động phản ánh đúng thực tiễn phát triển của địa phương. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại một số hạn chế nhất định, đặc biệt đối với các loại hồ sơ có tính chất phức tạp, cần tiếp tục được cải thiện trong thời gian tới nhằm nâng cao hơn nữa hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn.

Sau thời điểm 01/7/2025, việc đăng ký biến động đất đai cũng lại chủ yếu do quá trình chuyển đổi mô hình chính quyền 2 cấp làm thay đổi thẩm quyền, quy trình và cần thời gian ổn định bộ máy. Đồng thời, việc rà soát, bàn giao và đồng bộ hồ sơ địa chính phát sinh nhiều khó khăn, hạn chế tiếp nhận hồ sơ mới. Người dân chưa kịp nắm bắt quy định mới, còn tâm lý e ngại và chờ hướng dẫn nên giảm nhu cầu kê khai. Bên cạnh đó, một số thủ tục phụ thuộc vào quy hoạch sử dụng đất đang trong giai đoạn điều chỉnh nên tạm thời bị gián đoạn. Ngoài ra, năng lực thích ứng của cán bộ với quy trình mới còn hạn chế, ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết hồ sơ.

3.2. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 – 2025

3.2.1. Đánh giá của người dân về công tác cấp GCN QSD đất

Qua quá trình điều tra, khảo sát ngẫu nhiên bằng phiếu điều tra thu thập thông tin đối với hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 90 hộ gia đình, cá nhân. Kết quả được thể hiện ở bảng 3.7.

Bảng 4. Kết quả đánh giá của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

| TT | Tiêu chí | Mức độ | Số phiếu | Tỷ lệ (%) |
|----|------------------------------|----------|----------|-----------|
| 1 | Thời gian giải quyết thủ tục | Tổng | 90 | 100,00 |
| | | Nhanh | 15 | 16.67 |
| | | Đúng hạn | 72 | 80.00 |

| TT | Tiêu chí | Mức độ | Số phiếu | Tỷ lệ (%) |
|----|--|--------------------|-----------|---------------|
| 2 | Mức độ giấy tờ chuẩn bị liên quan | Trễ hẹn | 3 | 3.33 |
| | | Tổng | 90 | 100.00 |
| | | Đơn giản | 18 | 20.00 |
| | | Bình thường | 66 | 73.33 |
| | | Phức tạp | 6 | 6.67 |
| 3 | Mức độ hài lòng của người dân đối với thái độ của cán bộ khi làm việc | Tổng | 90 | 100.00 |
| | | Hài lòng | 50 | 55.56 |
| | | Bình thường | 37 | 41.11 |
| | | Không hài lòng | 3 | 3.33 |
| 4 | Chính sách của nhà nước về đất đai | Tổng | 90 | 100.00 |
| | | Thuận lợi | 30 | 33.33 |
| | | Bình thường | 56 | 62.22 |
| | | Khó khăn | 4 | 4.44 |
| 5 | Sự hài lòng của hộ dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | Tổng | 90 | 16.67 |
| | | Rất hài lòng | 0 | 16.67 |
| | | Hài lòng | 46 | 51.11 |
| | | Bình thường | 42 | 46.67 |
| | | Không hài lòng | 2 | 2.22 |
| | | Rất không hài lòng | 0 | 16.67 |
| 6 | Người dân có dễ dàng tiếp cận thông tin về thời gian, địa điểm nộp hồ sơ và nhận GCNQSDĐ sau khi sát nhập chính quyền 2 cấp không? | Tổng | 90 | 100.00 |
| | | Rất dễ | 5 | 5.56 |
| | | Dễ | 35 | 38.89 |
| | | Bình thường | 45 | 50.00 |
| | | Khó khăn | 5 | 5.56 |
| | | Rất khó | 0 | 0.00 |
| 7 | Thủ tục làm GCNQSDĐ có rườm rà hơn sau khi sát nhập mô hình chính quyền 2 cấp không? | Tổng | 90 | 100.00 |
| | | Rất rườm rà | 0 | 0.00 |
| | | Khá rườm rà | 5 | 5.56 |
| | | Bình thường | 55 | 61.11 |
| | | Không rườm rà | 30 | 33.33 |
| 8 | Người dân có cảm thấy các cơ quan sau khi sát nhập vẫn đảm bảo minh bạch và công bằng trong cấp GCNQSDĐ không? | Tổng | 90 | 100.00 |
| | | Rất đảm bảo | 0 | 0.00 |
| | | Khá đảm bảo | 50 | 55.56 |
| | | Bình thường | 39 | 43.33 |
| | | ít đảm bảo | 1 | 1.11 |
| | | Không đảm bảo | 0 | 0.00 |

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra)

Qua quá trình điều tra, khảo sát 90 hộ gia đình, cá nhân về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn, kết quả cho thấy nhìn chung công tác này được người dân đánh giá tích cực nhưng vẫn còn một số hạn chế cần khắc phục.

Về thời gian giải quyết thủ tục, phần lớn người dân nhận xét thủ tục được thực hiện đúng hẹn, với 80% phiếu khảo sát đánh giá “đúng hẹn”, 16,67% cho rằng “nhanh”, chỉ 3,33% cảm thấy “trễ hẹn”. Điều này cho thấy thời gian xử lý hồ sơ cơ bản đáp ứng được mong đợi của người dân.

Về mức độ chuẩn bị giấy tờ liên quan, hầu hết người dân cho rằng thủ tục ở mức “bình thường” (73,33%), một số ít thấy đơn giản (20%) hoặc phức tạp (6,67%). Điều này phản ánh rằng, mặc dù hướng dẫn hồ sơ đã tương đối đầy đủ, nhưng vẫn có một bộ phận nhỏ gặp khó khăn trong việc chuẩn bị giấy tờ.

Về thái độ của cán bộ, hơn 55,56% người dân đánh giá “hài lòng”, 41,11% đánh giá “bình thường”, chỉ 3,33% không hài lòng. Điều này cho thấy cán bộ cơ

bản thực hiện đúng nguyên tắc phục vụ, tạo cảm giác thân thiện, hỗ trợ người dân trong quá trình làm thủ tục.

Về chính sách của nhà nước liên quan đến đất đai, 62,22% người dân đánh giá mức “bình thường”, 33,33% thấy thuận lợi, chỉ có khoảng 4,44% gặp khó khăn. Như vậy, chính sách cơ bản phù hợp, nhưng vẫn còn chỗ cho cải thiện để người dân cảm thấy thuận lợi hơn trong việc tiếp cận và thực hiện quyền sử dụng đất.

Về sự hài lòng của người dân với công tác cấp GCN QSDĐ, phần lớn ý kiến đánh giá “hài lòng” (51,11%) hoặc “bình thường” (46,67%), chỉ một số ít không hài lòng hoặc chưa nhận được chứng nhận. Điều này cho thấy công tác cấp giấy chứng nhận đã đáp ứng nhu cầu, nhưng cần tiếp tục nâng cao chất lượng phục vụ để mọi hộ dân đều hài lòng.

Về khả năng tiếp cận thông tin, 44,45% người dân cho rằng việc tiếp cận thủ tục dễ hoặc rất dễ, trong khi 50,00% đánh giá ở mức bình thường. Điều này cho thấy công tác tuyên truyền và hướng dẫn vẫn cần được cải thiện để người dân thuận tiện hơn trong việc nắm bắt thông tin.

Về việc hướng dẫn sau khi sát nhập chính quyền 2 cấp, chỉ có 5,56% nhận xét “khá rõ ràng”, 61,11% đánh giá “bình thường”, và 33,33% cảm thấy “không rõ ràng”. Đây là hạn chế đáng chú ý, phản ánh người dân chưa thực sự nắm rõ quy trình mới, dẫn đến khó khăn trong quá trình thực hiện thủ tục.

Về mức độ minh bạch và công bằng, 55,56% đánh giá “khá đảm bảo”, 43,33% “bình thường”, 1,11% “ít đảm bảo”. Không có ý kiến nào đánh giá “rất đảm bảo” hay “không đảm bảo”. Điều này cho thấy mặc dù công tác cấp giấy chứng nhận cơ bản minh bạch, nhưng vẫn còn chỗ cho cải thiện trong việc công khai hồ sơ và tạo sự yên tâm cho người dân.

Kết luận chung, công tác cấp GCN QSDĐ cơ bản đáp ứng yêu cầu của người dân, đặc biệt là về thời gian xử lý hồ sơ và thái độ phục vụ của cán bộ. Tuy nhiên, công tác tuyên truyền, hướng dẫn thủ tục sau sát nhập chính quyền, sự minh bạch trong hồ sơ và việc tiếp cận thông tin vẫn cần được cải thiện. Đề xuất giải pháp là tiếp tục nâng cao năng lực hướng dẫn, công khai hồ sơ, đơn giản hóa thủ tục và tăng cường truyền thông để người dân thuận tiện hơn trong quá trình thực hiện quyền sử dụng đất.

3.2.2. Kết quả đánh giá của cán bộ, công chức về công tác cấp GCNQSDĐ

Qua quá trình điều tra, khảo sát bằng phiếu điều tra thu thập thông tin đối với cán bộ, nhân viên liên quan đến hoạt động đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ đối với 20 cán bộ, công chức đại diện cho cán bộ công tác tại Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ, cán bộ tại phòng kinh tế xã Hồng Vân và các bộ phận liên quan tới lĩnh vực đất đai tại địa bàn nghiên cứu. Kết quả được thể hiện qua bảng 5:

Bảng 5. Kết quả đánh giá của cán bộ về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

| TT | Tiêu chí | Mức độ | Số phiếu | Tỷ lệ (%) |
|----|----------------------|-------------|-----------|---------------|
| 1 | Khối lượng công việc | Tổng | 20 | 100.00 |
| | | Nhiều | 6 | 30.00 |
| | | Bình thường | 11 | 55.00 |
| | | Ít | 3 | 15.00 |
| 2 | Mức độ khó khăn | Tổng | 20 | 100.00 |
| | | Dễ | 2 | 10.00 |
| | | Bình thường | 5 | 25.00 |

| TT | Tiêu chí | Mức độ | Số phiếu | Tỷ lệ (%) |
|----|--|----------------------|-----------|---------------|
| 3 | Mức độ ứng dụng công nghệ thông tin | Khó | 12 | 60.00 |
| | | Rất khó | 1 | 5.00 |
| | | Tổng | 20 | 100.00 |
| | | Tốt | 5 | 25.00 |
| | | Chưa tốt | 13 | 65.00 |
| 4 | Mức độ phối hợp với các cơ quan liên quan | Tổng | 20 | 100.00 |
| | | Tốt | 15 | 75.00 |
| | | Chưa tốt | 4 | 20.00 |
| | | Không phối hợp được | 1 | 5.00 |
| 5 | Việc sát nhập ảnh hưởng đến khối lượng công việc không | Tổng | 20 | 100.00 |
| | | Không ảnh hưởng | 0 | 0,00 |
| | | Ảnh hưởng ít | 2 | 10.00 |
| | | Ảnh hưởng trung bình | 5 | 25.00 |
| | | Ảnh hưởng nhiều | 13 | 65.00 |
| | | Ảnh hưởng rất nhiều | 0 | 0,00 |
| 6 | Dữ liệu đất đai giữa các đơn vị chưa đồng bộ | Tổng | 20 | 100.00 |
| | | Không ảnh hưởng | 0 | 0,00 |
| | | Ảnh hưởng ít | 6 | 30.00 |
| | | Ảnh hưởng trung bình | 10 | 50.00 |
| | | Ảnh hưởng nhiều | 4 | 20.00 |
| | | Ảnh hưởng rất nhiều | 0 | 0,00 |
| 7 | Mô hình chính quyền 2 cấp giúp nâng cao hiệu quả công tác cấp GCN? | Tổng | 20 | 100.00 |
| | | Nâng cao nhiều | 15 | 75.00 |
| | | Nâng cao ít | 5 | 25.00 |
| | | Không nâng cao | 0 | 0,00 |
| 8 | Tình trạng hồ sơ bị thiếu hoặc sai thông tin xảy ra như thế nào | Tổng | 20 | 100.00 |
| | | Không bao giờ | 2 | 10.00 |
| | | Thỉnh thoảng | 6 | 30.00 |
| | | Thường xuyên | 12 | 60.00 |

(Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra)

Kết quả cho thấy khối lượng công việc được đánh giá chủ yếu ở mức bình thường với 55%, tuy nhiên vẫn có tới 30% ý kiến cho rằng khối lượng công việc nhiều, cho thấy áp lực công việc vẫn còn tương đối lớn đối với một bộ phận cán bộ. Nguyên nhân của tình trạng này có thể xuất phát từ việc số lượng hồ sơ ngày càng gia tăng trong khi nguồn nhân lực chưa được bổ sung tương xứng.

Về mức độ khó khăn, đa số cán bộ nhận định công việc có tính chất phức tạp, với 60% đánh giá là khó và 25% đánh giá rất khó. Điều này phản ánh thực tế công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn gặp nhiều trở ngại, đòi hỏi chuyên môn cao và quy trình xử lý phức tạp.

Liên quan đến mức độ ứng dụng công nghệ thông tin, kết quả cho thấy việc áp dụng công nghệ vẫn còn hạn chế khi có tới 65% ý kiến cho rằng chưa tốt và 10% đánh giá kém. Chỉ có 25% cán bộ đánh giá mức độ ứng dụng là tốt, cho thấy đây là một trong những yếu tố cần được cải thiện để nâng cao hiệu quả công việc. Điều này cho thấy hệ thống công nghệ chưa đáp ứng được yêu cầu công việc, có thể do phần mềm chưa đồng bộ, hạ tầng kỹ thuật còn yếu hoặc cán bộ chưa được đào tạo đầy đủ về kỹ năng sử dụng công nghệ. Việc thiếu ứng dụng công nghệ hiệu quả đã làm giảm năng suất xử lý hồ sơ và gia tăng áp lực công việc thủ công.

Trong khi đó, mức độ phối hợp giữa các cơ quan liên quan lại được đánh giá khá tích cực, với 75% ý kiến cho rằng sự phối hợp là tốt. Điều này góp phần hỗ trợ đáng kể cho quá trình giải quyết công việc, dù vẫn còn 25% ý kiến cho rằng việc phối hợp chưa hiệu quả hoặc gặp khó khăn.

Về tác động của việc sát nhập và thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, phần lớn cán bộ cho rằng việc này ảnh hưởng đáng kể đến khối lượng công việc, với 65% đánh giá ảnh hưởng nhiều và 25% đánh giá ảnh hưởng trung bình. Điều này cho thấy việc thay đổi cơ cấu tổ chức đã làm gia tăng áp lực công việc trong giai đoạn hiện nay.

Đối với vấn đề dữ liệu đất đai chưa đồng bộ giữa các đơn vị, 50% ý kiến cho rằng ảnh hưởng ở mức trung bình và 20% đánh giá ảnh hưởng nhiều. Như vậy, sự thiếu thống nhất về dữ liệu vẫn là một trong những rào cản ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý công việc.

Tuy nhiên, mô hình chính quyền hai cấp lại được đánh giá có tác động tích cực khi 75% cán bộ cho rằng mô hình này giúp nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này cho thấy cải cách tổ chức hành chính đang mang lại những kết quả nhất định.

Cuối cùng, tình trạng hồ sơ bị thiếu hoặc sai thông tin diễn ra khá phổ biến, với 60% ý kiến cho rằng xảy ra thường xuyên và 30% cho rằng thỉnh thoảng. Đây là vấn đề đáng chú ý vì ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ và chất lượng giải quyết hồ sơ.

Kết quả khảo sát cho thấy công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay vẫn còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là về mức độ phức tạp của công việc, hạn chế trong ứng dụng công nghệ thông tin và tình trạng sai sót hồ sơ. Tuy nhiên, những điểm tích cực như sự phối hợp giữa các cơ quan và hiệu quả của mô hình chính quyền hai cấp là cơ sở quan trọng để tiếp tục cải thiện và nâng cao chất lượng công tác trong thời gian tới.

3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

3.5.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách

Cần tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai theo hướng rõ ràng, minh bạch và phù hợp thực tiễn. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm khâu trung gian và đơn giản hóa hồ sơ. Triển khai hiệu quả cơ chế “một cửa”, “một cửa liên thông”. Tăng cường phân cấp cho cấp cơ sở đi đôi với kiểm tra, giám sát. Qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và nâng cao hiệu quả quản lý.

3.5.2. Giải pháp về tổ chức và nhân lực

Kiên toàn bộ máy quản lý đất đai theo hướng tinh gọn, hiệu quả và phân công rõ nhiệm vụ. Tăng cường nhân lực cho cấp xã nhằm giảm tải công việc. Nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng nghiệp vụ và thái độ phục vụ của cán bộ. Tăng cường kỷ luật, kỷ cương hành chính, xử lý nghiêm tiêu cực. Đồng thời có chính sách đãi ngộ phù hợp để thu hút nhân lực chất lượng cao.

3.5.3. Giải pháp về cơ sở vật chất, kỹ thuật và công nghệ

Đầu tư trang thiết bị hiện đại phục vụ đo đạc, lập bản đồ và xử lý hồ sơ. Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đồng bộ, thống nhất và liên thông giữa các cấp. Đây

manh số hóa hồ sơ địa chính, giảm dần hồ sơ giấy. Ứng dụng phần mềm chuyên ngành để nâng cao độ chính xác và hiệu quả. Phát triển dịch vụ công trực tuyến giúp người dân dễ dàng tiếp cận và theo dõi hồ sơ [2].

3.5.4. Giải pháp về tổ chức thực hiện và phối hợp giữa các cơ quan

Tăng cường phối hợp giữa các cơ quan liên quan như địa chính, thuế, tài chính. Quy định rõ trách nhiệm và thời gian xử lý của từng đơn vị. Áp dụng quy trình liên thông để rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ. Công khai, minh bạch thủ tục hành chính để người dân dễ theo dõi. Đồng thời đẩy mạnh thanh tra, kiểm tra nhằm kịp thời phát hiện và xử lý sai phạm.

3.5.5. Giải pháp về tuyên truyền, phổ biến pháp luật

Đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai bằng nhiều hình thức đa dạng. Giúp người dân hiểu rõ quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất. Tăng cường hướng dẫn, hỗ trợ người dân thực hiện thủ tục hành chính. Giải đáp kịp thời các vướng mắc phát sinh trong thực tế. Qua đó nâng cao nhận thức và sự hợp tác của người dân với cơ quan quản lý.

4. Kết luận

Trong giai đoạn 2021 - 2025, công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội cho thấy:

- Đối với đất ở, trong giai đoạn 2021–2025, tổng số hồ sơ đăng ký là 151 hồ sơ, trong đó đã cấp được 139 Giấy chứng nhận, đạt tỷ lệ 92,05%, còn 12 hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp (chiếm 7,95%) . Đây là tỷ lệ tương đối cao, phản ánh nhu cầu và mức độ hoàn thiện hồ sơ đất ở của người dân ngày càng được cải thiện.

- Đối với đất nông nghiệp, tổng số hồ sơ kê khai là 11.836 hồ sơ, trong đó đã cấp được 10.690 Giấy chứng nhận, đạt tỷ lệ 90,32%, còn 681 hồ sơ tồn đọng (chiếm 5,75%) . Kết quả này cho thấy công tác cấp Giấy chứng nhận đất nông nghiệp đã được triển khai khá đồng bộ, tuy nhiên vẫn còn một tỷ lệ nhất định hồ sơ chưa hoàn thành do vướng mắc về nguồn gốc và lịch sử sử dụng đất.

Cụ thể, trong giai đoạn nghiên cứu, toàn xã đã thực hiện 1.560 hồ sơ đăng ký biến động đất đai, trong đó 1.516 hồ sơ đã được giải quyết, đạt tỷ lệ 97,18%, còn 44 hồ sơ chưa được giải quyết (chiếm 2,82%). Điều này cho thấy công tác giải quyết thủ tục hành chính về đất đai tại địa phương được thực hiện tương đối hiệu quả.

Mặc dù đạt được nhiều kết quả tích cực, công tác đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận tại xã Hồng Vân vẫn còn tồn tại một số hạn chế như: số lượng hồ sơ chưa được giải quyết vẫn còn, tập trung chủ yếu ở các trường hợp có nguồn gốc đất phức tạp, thiếu giấy tờ hoặc chưa đủ điều kiện pháp lý. Bên cạnh đó, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ chưa đồng bộ, việc cập nhật thông tin còn chậm, gây ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết hồ sơ.

Từ những kết quả và tồn tại nêu trên, để nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận trong thời gian tới, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như: tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách và đơn giản hóa thủ tục hành chính nhằm xử lý dứt điểm các hồ sơ tồn đọng; nâng cao năng lực, trách nhiệm của đội ngũ cán bộ; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đồng bộ; tăng cường phối hợp giữa các cơ quan liên quan; đồng thời đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật để nâng cao nhận thức của người dân.



Tài liệu tham khảo

- [1] Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thường Tín. *Báo cáo tình hình kê khai, đăng ký đất đai lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các năm 2021,2022,2023,2024,2025.*
- [2] Đào Văn Khánh, Quách Sơn Hải (2024). *Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp tháo gỡ vướng mắc trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.* Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường. Số 50/2024.
- [3] Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). *Luật đất đai số 31/2024/QH15. Hà Nội.*
- [4] UBND xã Hồng Vân (2025), *Báo cáo tình hình thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2025*
- [5] UBND xã Hồng Vân (2025), *Báo cáo kinh tế- xã hội xã Hồng Vân năm 2025*

Article © 2026 by Magazine of Geodesy - Cartography is licensed under CC BY 4.0

