



BÁO CÁO KHẢO SÁT TÌNH HÌNH CÔNG KHAI THÔNG TIN TRONG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI



BÁO CÁO KHẢO SÁT

TÌNH HÌNH CÔNG KHAI THÔNG TIN TRONG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Nguyễn Ngọc Anh

Nguyễn Đức Nhật

Trần Thanh Thủy

Kirby Prickett

Phan Thị Vân

Trung tâm Nghiên cứu Chính sách và Phát triển (DEPOCEN)

Hà Nội, ngày 23 tháng 11 năm 2010

Lời cảm ơn

Nghiên cứu này được thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng Thế giới (WB) và Bộ phát triển Quốc tế Vương Quốc Anh (DFID) thông qua quỹ Ủy thác GAPAP. Quan điểm được bày tỏ của tác giả ở đây không nhất thiết phản ánh quan điểm của WB và DFID. Nhóm tác giả chân thành cảm ơn ông James Anderson, bà Trần Thị Lan Hương, tiến sĩ Đặng Ngọc Dinh, giáo sư Đặng Hùng Võ, bà Asmeen Khan, ông Lê Anh Tuấn và bà Phạm Thị Mộng Hoa đã đưa ra những ý kiến đóng góp hữu ích trong quá trình thực hiện dự án nghiên cứu, nhóm nghiên cứu DANIDA đã chia sẻ nhiều thông tin hữu ích. Chúng tôi cũng gửi lời cảm ơn tới ông Lê Văn Lân (Văn phòng Ủy Ban chỉ đạo Trung Ương về Phòng, Chống Tham nhũng) và ông Đào Trung Chính (Tổng cục Địa Chính) đã có những đóng góp xây dựng vào bản báo cáo của chúng tôi. Bản báo cáo này cũng đã được trình bày tại Hội nghị Bàn tròn về “**Nâng cao tính minh bạch trong quản lý đất đai ở Việt Nam**” do Đại sứ quán Thụy điển tổ chức và được sự hỗ trợ của Tổ chức Minh bạch Quốc tế và Hướng tới sự minh bạch, Đan Mạch, UNDP và Ngân Hàng Thế giới vào ngày 18 tháng 11 năm 2010 tại Hà Nội, Việt nam. Nhóm nghiên cứu cũng đã được sự hỗ trợ của đội khảo sát của DEPOCEN gồm các thành viên, Lê Quang Nhật, Đinh Khương Duy, Trần Nguyên Chất, Nguyễn Hồng Trà My, Nguyễn Thị Minh Thành, Bùi Văn Tuấn, Bùi Thu Hà, Nguyễn Thị Hà Trang và Ngô Thị Thu Hà đã nỗ lực hoàn thành công việc trong khuôn khổ thời gian cho phép để giúp dự án nghiên cứu này được hoàn thiện. Như thường lệ, các tác giả của Báo cáo này là những người chịu trách nhiệm về những sai sót có thể còn tồn tại trong báo cáo.

Mục Lục

Tóm tắt nội dung	5
I/ Giới thiệu chung	13
II/ Phương pháp nghiên cứu	15
2.1 Thu thập dữ liệu về thông tin liên quan đến đất đai cần công bố trên trang web.....	15
2.2 Thu thập dữ liệu về thông tin liên quan đến đất đai khi đi kiểm tra thực tế.....	15
2.2.1 Lấy mẫu.....	18
2.3 Quy định thông tin về đất đai.....	18
III/ Các phát hiện chính	21
3.1 Công khai trên website.....	21
3.1.1 Thủ tục hành chính liên quan đến đất đai.....	21
3.1.2 Thông tin về quy hoạch sử dụng đất chi tiết và dự thảo quy hoạch đất chi tiết.....	25
3.1.3 Thông tin về quy hoạch đô thị.....	26
3.1.4 Thông tin liên quan đến bồi thường hỗ trợ tái định cư.....	27
3.1.5 Thông tin về giao đất cấp đất.....	28
3.2 Công khai thông tin bên ngoài website.....	29
3.2.1 Thông tin công khai ở cấp tỉnh.....	29
3.2.2 Thông tin công khai ở cấp huyện.....	31
3.2.3 Thông tin công khai ở cấp xã.....	34
3.3 Phân tích đánh giá.....	43
3.3.1 Điểm cấp tỉnh dựa vào việc tiếp cận thông tin ở cấp xã.....	44
3.3.2 Chấm điểm các tỉnh dựa vào việc tiếp cận thông tin ở cấp huyện.....	44
3.3.3 Chấm điểm các tỉnh dựa vào việc tiếp cận thông tin ở cấp tỉnh.....	45
3.3.4 Đánh giá chung.....	45

IV/ Kết luận	47
Tài liệu tham khảo	49
Phụ Lục	51
A1. Thiết kế hướng dẫn kiểm tra thông tin trên website	51
A2. Thiết kế hướng dẫn quan sát trong thực tế	55
A2.1 Hướng dẫn quan sát ở cấp tỉnh	55
A2.2 Thiết kế quan sát ở cấp huyện	60
A2.3 Thiết kế quan sát ở cấp xã	66
A3. Địa bản khảo sát	71
A 4 Luật và các quy định về công khai thông tin liên quan đến đất đai	73
A5. Một số bằng chứng minh họa về việc cung cấp thông tin đất	80
A5.1 Ví dụ tốt về cung cấp thông tin đất trên website	80
A5.2 Ví dụ không tốt về việc cung cấp thông tin trên trang web	82
A5.3 Ví dụ tốt về việc cung cấp thông tin không dựa vào web	83
A5.4 Một ví dụ không tốt về việc cung cấp thông tin không trên trang web	84

Tóm tắt nội dung

Giới thiệu chung

Đất và việc quản lý đất đai hợp lý là vấn đề thiết yếu ở các nước đang phát triển. Sử dụng và quản lý hiệu quả đất đai có vai trò quan trọng trong việc tối đa hóa những lợi ích tiềm năng của sự phát triển kinh tế xã hội thành công và bền vững. Thông tin chính xác và dễ tiếp cận là điều kiện cần thiết cho sự phát triển nông thôn và thành thị một cách bền vững để góp phần xóa đói giảm nghèo. Thị trường đất hoạt động hiệu quả là điều kiện cần thiết để đạt được các mục tiêu nói trên, và điều kiện để cho thị trường đất hoạt động hiệu quả chính là việc tiếp cận thông tin phải hiệu quả về chi phí, dễ dàng và nhanh chóng.

Mặc dù Luật Đất đai 2003 ra đời nhằm tạo điều kiện phát triển thị trường đất đai, nhưng vẫn còn nhiều trở ngại đối với sự phát triển của thị trường đất do việc tiếp cận thông tin đất đai vẫn còn hạn chế. Vì vậy, người sử dụng thông tin đất đai thường phải dựa vào các quan hệ cá nhân hoặc tìm cách tiếp cận người bán đất thông qua các kênh không chính thức. Vì vậy, tăng cường tiếp cận thông tin đất đai là vấn đề cần được ưu tiên do thông tin về đất đai chính là cơ sở để ra quyết định đầu tư như quản lý đất đai.

Ở một góc độ rộng hơn, mức độ tiếp cận thông tin về đất đai lại là thước đo mức độ minh bạch trong quản lý đất đai. Chính phủ đã ban hành một số quy định về chính sách công bố thông tin và đơn giản hóa thủ tục hành chính nhằm tăng cường tiếp cận thông tin cho công chúng, giảm quan liêu và ngăn ngừa tham nhũng trong quản lý hành chính. Những chính sách và thủ tục đó bao gồm Luật Phòng, chống tham nhũng năm 2005, Luật CNTT 2006, Pháp lệnh dân chủ cơ sở năm 2007, và Đề án 30. Các quy định quản lý đất đai cũng có liên quan đến các chính sách đề cập ở trên. Luật Đất đai, sau đó được chi tiết bằng Nghị định 84 (2007) và nghị định 69 (2009), đòi hỏi phải có một mức độ minh bạch nhất định trong quản lý đất đai. Mặc dù việc ban hành các quy định quản lý đất đai đánh dấu một tiến bộ đáng kể đối với việc tiếp cận thông tin về đất, vẫn còn thiếu bằng chứng thực nghiệm mang tính hệ thống về việc các quy định liên quan đến minh bạch trong khung pháp lý về quản lý đất đai đã được thực hiện trong thực tế như thế nào. Trong bối cảnh như vậy, báo cáo này ghi chép lại thực trạng công bố thông tin về đất đai theo quy định của Pháp Luật.

Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp nghiên cứu được áp dụng trong nghiên cứu này được thiết kế thực hiện 2 nhiệm vụ chính có liên quan tới nhau. Nhiệm vụ thứ nhất là thu thập thông tin dựa trên các thông tin công khai liên quan đến đất đai trên mạng điện tử. Đầu tiên danh sách website của các tỉnh và các Bộ được xây dựng, và sau đó các thông tin liên quan đến đất đai trên các website này được kiểm tra, chụp lại hình ảnh để làm dữ liệu trong quá trình phân tích sau này. Nhiệm vụ thứ hai là thu thập thông tin bằng cách đi kiểm tra thực tế những thông tin đất đai không phải công bố trên internet, nhưng có thể được công bố bằng hình thức khác. Kỹ thuật quan sát hệ thống là phương pháp thu thập thông tin cho công việc này. Việc quan sát được thực hiện ở cả 3 cấp (cấp tỉnh, cấp huyện và

cấp xã). Một mẫu đại diện của các tỉnh được lựa chọn, trong đó Hà Nội, Đà Nẵng và TP HCM được lựa chọn một cách chắc chắn. Từ mỗi tỉnh được lựa chọn, nhóm nghiên cứu chọn ra hai huyện bằng cách sử dụng tiêu chí phân tầng để chọn ra một huyện (quận) thuộc khu vực đô thị. Từ mỗi huyện được chọn, lại chọn ngẫu nhiên ra 5 xã/phường. Kết quả mẫu tổng hợp bao gồm: 12 tỉnh, 24 huyện và 120 xã

Kết quả

Công khai thông tin trên website

Năm loại thông tin được kiểm tra: Thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, thông tin về quy hoạch đô thị, thông tin liên quan đến đền bù hỗ trợ tái định cư và thông tin về giao đất cấp đất. Những nội dung trên bao gồm cả những thông tin bắt buộc công bố công khai trên mạng điện tử, nhưng thông tin không bắt buộc công bố công khai trên mạng điện tử, hay bắt buộc công khai nhưng không cần công khai trên mạng. Một vài kết quả liên quan đến tần suất của việc công bố và cung cấp đầy đủ thông tin được tóm tắt trong bảng dưới đây:

Bảng 1: Thủ tục hành chính liên quan đến đất đai

	Loại hình công bố	Phần trăm
1/ Danh sách các thủ tục và biểu mẫu liên quan đến cấp giấy chứng nhận sử dụng đất	Bắt buộc công bố trên website	89.39
2/ Thông tin về địa chỉ, điện thoại, địa chỉ email nhận phản hồi và kiến nghị của cá nhân và tổ chức về quy định thủ tục hành chính	như trên	33.33
3/ Thông tin về việc phản hồi và kiến nghị của cá nhân và tổ chức về quy định hành chính liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	như trên	34.85
4/ Kết quả giải quyết phản hồi và kiến nghị về thủ tục hành chính liên quan đến đất đai	như trên	27.27
5/ Văn bản quy định mức phí cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Không bắt buộc công khai	50.00
6/ Dịch vụ trực tuyến cho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	như trên	13.64
Tổng số quan sát		

Kết quả liên quan đến tần suất công khai các thông tin về **thủ tục hành chính liên quan đến đất đai** rất đa dạng (xem **Bảng 1** ở trên). Đối với nội dung 1 (danh sách trình tự các thủ tục, biểu mẫu liên quan đến chứng nhận quyền sử dụng đất), có tới 89.4 % website được khảo sát công bố thông tin bắt buộc công khai này. Tuy nhiên ở mục 4 (kết quả giải quyết phản hồi và kiến nghị liên quan đến các thủ tục hành chính về đất đai) cũng là thông tin bắt buộc phải công bố nhưng chỉ có 27.3% website được khảo sát công bố thông tin trên mạng điện tử.

Kết quả về tần suất công bố thông tin liên quan đến **quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất** cũng rất đa dạng (**Bảng 2** dưới đây). 51.5% websites công bố thông tin ở mục 1 (báo cáo về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết). Bảng 2 cho thấy chỉ có 9.1% websites cung cấp thông tin ở mục 2 (bản đồ hiện trạng sử dụng đất). Cả hai mục 1 và 2 này là thông tin bắt buộc công bố công khai. Đối với mục 1 có hơn 50% websites cung cấp thông tin đầy đủ và rất đầy đủ. Gần 20% website cung cấp thông tin đầy đủ.

Bảng 2: Thông tin về quy hoạch sử dụng đất chi tiết

	Loại hình công bố	Phần trăm
Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch SD đất chi tiết, kế hoạch SD đất chi tiết	Bắt buộc công bố trên website	51.53
Bản đồ hiện trạng SD đất	Bắt buộc công bố trên website	9.09
Bản đồ quy hoạch SD đất chi tiết đối với T.hợp xét duyệt quy hoạch SD đất chi tiết	Bắt buộc công bố trên website	22.73

Tần suất của việc công khai thông tin về **quy hoạch đô thị** là 12.1% đối với mục 1 (Dự thảo quy hoạch đô thị) và 31.8% đối với mục hai (Quy hoạch đô thị đã được phê duyệt) (xem Bảng 3). Với thông tin về quy hoạch đô thị đã được phê duyệt thì khả năng truy cập được tăng lên đáng kể. Kết quả này được ghi nhận là khá tốt đối với chính quyền địa phương để làm tăng tính minh bạch của thông tin liên quan đến đất đai

Bảng 3: Thông tin về quy hoạch đô thị

	Loại hình công bố	Phần trăm
Dự thảo quy hoạch đô thị	Bắt buộc công khai nhưng không cần trên mạng điện tử	12.12
Quy hoạch đô thị được phê duyệt	Bắt buộc công khai nhưng không cần trên mạng điện tử	31.82

Tương tự như việc công bố thông tin về quy hoạch đô thị, thông tin về bản dự thảo kế hoạch kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư được đăng tải trên một số trang web mặc dù trên thực tế đây là những thông tin không bắt buộc công khai trên internet. (xem Bảng số 4)

Bảng 4: Thông tin liên quan đến đền bù hỗ trợ tái định cư

	Loại hình công bố	Số lượng	Phần trăm
Quyết định đền bù, hỗ trợ và tái định cư	Bắt buộc công khai nhưng không cần trên mạng điện tử	26	39.39
Dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư	Bắt buộc công khai nhưng không cần trên mạng điện tử	3	4.55

Thông tin về **giao đất cấp đất** bao gồm 2 nội dung (i) tiêu chí giao đất cấp đất và (ii) Quyết định giao đất cấp đất (xem ở bảng 5). Theo các quy định hiện nay, loại thông tin này không yêu cầu công bố công khai. Điều đáng ngạc nhiên là quan sát viên của chúng tôi vẫn thu thập được loại thông tin này trên một số trang web của Tỉnh thành.

Bảng 5: Thông tin về giao đất cấp đất

	Loại hình công bố	Số lượng	%
Tiêu chí về giao đất cấp đất	Không bắt buộc công bố công khai	14	21.21
Quyết định giao đất, cấp đất bao gồm: hồ sơ các nhà đầu tư, tên và nội dung dự án, mức giá cuối cùng, giá được đề xuất bởi Bộ tài chính	Không bắt buộc công bố công khai	7	10.61

Các thông tin công khai bên ngoài trang web

Những thông tin công khai bên ngoài trang web được kiểm tra tại chính quyền cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã. Ở cả 3 cấp quan sát viên thu thập cả thông tin bắt buộc công khai và những thông tin không bắt buộc công khai. Cũng như việc công khai thông tin trên website, kết quả đi thực tế rất phong phú. Trong một số trường hợp tần suất của cung cấp thông tin khá cao và đầy đủ. Tuy nhiên cũng có một số trường hợp cả tần suất lấy được thông tin và mức độ đầy đủ của thông tin cần được cải thiện, và một vài trường hợp không thuận lợi để có thông tin. Để biết thông tin cụ thể hơn về công khai thông tin ở cấp tỉnh, xem **Bảng 6**.

Bảng 6: Công khai thông tin ở cấp tỉnh

	Tỷ lệ phần trăm địa phương có thông tin	Mức độ khó khăn khi tiếp cận thông tin
<i>Thông tin bắt buộc công khai</i>		
Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết	50% (6/12)	3 địa phương khó 3 địa phương dễ
Quy hoạch đô thị	66.7% (8/12)	3 địa phương khó
Dự thảo quy hoạch đô thị	16.7% (2/12)	Thông tin chỉ thu được khi có yêu cầu
<i>Thông tin không bắt buộc công khai</i>		
Giao đất cấp đất	66.7% (8/12)	Hầu như là không khó (7/8 tiếp cận ở mức độ bình thường)
Bản đồ địa điểm đầu tư	16.7% (2/12)	Khó
Biên bản lấy ý kiến về dự thảo quy hoạch đô thị	Không thể tiếp cận được	Rất khó (không thể tiếp cận được)

Xem Bảng 7 bên dưới để biết thông tin chi tiết hơn về công khai thông tin ở cấp huyện

Bảng 7: Công khai thông tin ở cấp huyện

	Tỷ lệ phần trăm địa phương có thông tin	Mức độ khó khăn khi tiếp cận thông tin
<i>Thông tin bắt buộc công khai</i>		
Trình tự thủ tục cấp chứng nhận quyền sử dụng đất	87.5% (21/24)	Dễ để tiếp cận trên 70% địa phương
Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết	41.7% (10/24)	Cung cấp miễn phí ở 9/10 địa phương, 20% địa phương được báo cáo là khó để tiếp cận thông tin
Quy hoạch đô thị	45.8% (11/24)	Dễ tiếp cận thông tin
Dự thảo quy hoạch đô thị	4.2% (1/24)	Khó
<i>Thông tin không bắt buộc công khai</i>		
Kế hoạch đền bù hỗ trợ tái định cư và biên bản lấy ý kiến cho dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư	8.3% (2/24)	Tiếp cận được hạn chế
Biên bản lấy ý kiến về dự thảo quy hoạch đô thị	0% (0/24)	Không tiếp cận được

Bảng 8 dưới đây cung cấp thông tin về công khai thông tin ở cấp xã

Bảng 8: Công khai thông tin ở cấp xã

	Tỷ lệ phần trăm địa phương có thông tin	Mức độ khó khăn khi tiếp cận thông tin
Thủ tục hành chính cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	79.5% (93/117)	81.7% tỷ lệ tiếp cận thông tin dễ và rất dễ
Danh sách các hộ gia đình và các tổ chức nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	29.9% (35/117)	82.9% tỷ lệ tiếp cận thông tin dễ và rất dễ
Quyết định đền bù hỗ trợ và tái định cư đã	20.7% (24/117)	75% tỷ lệ tiếp cận thông tin là dễ và rất dễ
Dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư	4.27% (5/117)	Khó
Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết	51.3% (60/117)	63.3% tỷ lệ tiếp cận thông tin là dễ và rất dễ
Quy hoạch đô thị (bao gồm bản vẽ và mô hình)	23.0% (27/117)	55.5% tỷ lệ tiếp cận thông tin là dễ và rất dễ
Dự thảo quy hoạch đô thị	3.4% (4/117)	Khó
Biên bản lấy ý kiến về dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư	3.4% (4/117)	Khó
Biên bản lấy ý kiến về dự thảo quy hoạch đô thị	0.0% (0/117)	Không tiếp cận được

Phân tích việc thực hiện cung cấp thông tin

Các số liệu được nhóm nghiên cứu tổng hợp lại để có thể tính điểm cho 12 tỉnh. Sau khi tính được điểm chúng tôi xác định được những địa phương thực hiện công bố thông tin tốt nhất. TPHCM thực hiện tốt nhất ở cấp xã, tiếp theo là Khánh Hòa, Hà Nội và Hưng Yên. Các tỉnh thực hiện trung bình là Đà Nẵng, Quảng Nam, Thái Bình và Cần Thơ

Kết quả cũng chỉ ra những tỉnh/ thành phố có thu nhập cao nằm trong nhóm thực hiện tốt việc cung cấp thông tin. Nhưng kết quả cũng chỉ ra những Tỉnh/ Thành phố có mức thu nhập thấp cũng thực hiện cung cấp thông tin khá tốt (ví dụ Quảng Nam và Hưng Yên). Ở cấp huyện kết quả của quá trình thu thập thông tin chỉ ra rằng Khánh Hòa, Hà Nội và Đà Nẵng là những tỉnh thực hiện tốt, sau đó là Cần Thơ và TPHCM. Ở cấp Tỉnh thực hiện tốt nhất là Đà Nẵng sau đó là TPHCM, Hưng Yên, Thái Bình, Cần Thơ, Tiền Giang và Bến Tre

Bảng 9: Tóm tắt các điểm ở cấp xã, cấp huyện và cấp tỉnh

Tên tỉnh	Điểm cấp xã	Điểm cấp huyện	Điểm cấp tỉnh
Hà Tĩnh	1.22	1.67	1.67
Bến Tre	1.48	1.67	5.00
Bắc Ninh	1.67	2.50	0.00
Tiền Giang	1.89	2.50	5.00
Cần Thơ	2.00	5.00	5.00
Thái Bình	2.22	1.67	5.00
Đà Nẵng	2.56	5.00	6.67
Quảng Nam	2.56	3.33	3.33
Hà Nội	3.11	5.00	1.67
Hưng Yên	3.11	2.50	5.00
Khánh Hòa	4.08	5.00	3.33
HCM	4.22	4.17	5.00

Kết luận

Cuộc khảo sát cho thấy kết quả có cả trường hợp tích cực lẫn trường hợp chưa tốt. Thậm chí tại các nơi có kết quả tương đối khả quan thì vẫn có thể làm tốt hơn. Vì thế trong khi tính minh bạch và trách nhiệm giải trình dường như đã được cải thiện, nhưng nghiên cứu cho thấy mức độ khó khăn đối với một người dân bình thường khi tìm hiểu hệ thống quản lý đất đai ở Việt Nam. Điều này cũng cho thấy mức độ không hiệu quả và chi phí giao dịch còn lớn vẫn là vấn đề tồn tại trong hệ thống hành chính đất đai và gây cản trở cho sự tăng trưởng kinh tế của Việt Nam. Có thể cung cấp nhiều thông tin hơn, dễ dàng hơn, đầy đủ hơn, và rộng rãi hơn trên website điều này sẽ làm tăng năng lực của người dân địa phương trong tiếp cận thông tin. Hơn nữa nó cũng giúp làm tăng tính minh bạch và trách nhiệm giải trình khi những người bên ngoài và những người đánh giá đều có thể tiếp cận thông tin dễ dàng. Điều ngạc nhiên là trong một số trường hợp, thông tin không thuộc

dạng bắt buộc phải cung cấp công khai thì một số nơi vẫn cung cấp công khai, trong một số khu vực khác, mức độ thông tin được cung cấp là không đầy đủ. Có thể là do trong những trường hợp đó những nơi này cảm thấy việc cung cấp thông tin là thuận tiện và cũng vì lợi ích của mình. Bằng chứng định tính cho thấy thêm rằng để cải thiện hơn nữa việc tiếp cận thông tin về đất đai một cách toàn diện chúng ta cần lưu ý tới một số vấn đề có thể cản trở khả năng tiếp cận thông tin đất đai bao gồm năng lực thực hiện (ví dụ như thiếu nguồn lực vật chất và con người), thực hiện việc quản lý hồ sơ còn kém (không tồn tại ở hệ thống lưu trữ tại một số địa phương) văn hóa tổ chức (ví dụ cần phải hỏi ý kiến lãnh đạo rồi mới làm, thái độ phục vụ công dân), và yếu tố nhận thức khi nhiều cán bộ công đường như không biết rằng thông tin liên quan đến đất đai cần thiết phải được công khai theo quy định của các Luật hiện hành. Đồng thời nhiều người dân không biết rằng họ có quyền được yêu cầu cung cấp những thông tin này. Kết quả tổng thể từ nghiên cứu này cho thấy mặc dù Việt Nam có những bộ luật và quy định tương đối tốt về công bố thông tin cho người dân nhưng vẫn còn có thể cải thiện hơn nữa.

I/ Giới thiệu chung

Năm 1986, Chính phủ Việt Nam tiến hành cải cách kinh tế - “Đổi mới”, chuyển đổi đất nước từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang nền kinh tế thị trường. Hai mươi năm qua Việt Nam đã chứng kiến công cuộc cải cách toàn diện, đặc biệt trong chính sách quản lý đất đai. Công cuộc cải cách này cùng với chính sách mở cửa nhằm thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài và tự do hóa thương mại với đỉnh cao là khi Việt Nam gia nhập WTO vào năm 2007, đã góp phần tạo nên một khu vực tư nhân năng động ngày càng lớn mạnh ở trong nước. Nhờ có các chương trình cải cách toàn diện, Việt Nam đã đạt được những thành tựu đáng kể về tăng trưởng GDP, ổn định kinh tế vĩ mô, tăng cường xuất khẩu, và phát triển nền kinh tế thị trường đi liền với xóa đói giảm nghèo. Giờ đây, Việt Nam thường được coi là một trong các nước đang phát triển thành công về việc đạt tăng trưởng kinh tế cao và giảm đói nghèo. Trong giai đoạn 1990-2008, tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam trung bình trên 7% mỗi năm. Tỷ lệ tăng trưởng này tiếp tục nằm trong nhóm tăng trưởng cao nhất trong khu vực (đứng thứ hai sau Trung Quốc).

Sự phát triển của đất nước đã đạt tới đỉnh, mà ở đó quản trị nhà nước trở nên cực kỳ quan trọng cho sự phát triển quốc gia. Việc thiếu vắng hệ thống quản trị tốt là lý do tại sao nhiều nước, đặc biệt là các nước đang phát triển vẫn tiếp tục thất bại trong nỗ lực giảm đói nghèo và theo đuổi các chương trình phát triển con người và nền kinh tế (ADB 2005, trang 2). Việc quản trị không tốt sẽ dẫn tới vấn đề không hiệu quả, thậm chí là những vấn đề làm tiêu tan những nỗ lực phát triển của chính phủ. Điều đáng tiếc là Việt Nam không phải là ngoại lệ và đất nước đang phải đối mặt với thách thức này. Quản trị được coi là lĩnh vực cần được cải thiện để hỗ trợ cho sự phát triển và duy trì đà tăng trưởng kinh tế cao và bền vững cho đất nước.¹

Rất nhiều nghiên cứu mang tính học thuật và thực nghiệm đã chỉ ra rằng một hệ thống quản lý đất đai tốt sẽ góp phần trợ giúp cho sự phát triển về kinh tế, xã hội và sinh thái. Hệ thống quản trị đất đai tốt là điều kiện tiên quyết để phát triển kinh tế, ổn định xã hội và phát triển bền vững. Điều thách thức ở đây là làm thế nào để hệ thống quản trị này cho phù hợp và hiệu quả, để phát huy hết tiềm năng cho sự phát triển của đất nước. Sự phát triển liên tục của Việt Nam trong những thập kỷ qua làm gia tăng nhanh các văn bản pháp luật điều chỉnh sự phát triển của các lĩnh vực khác nhau. Một trong các lĩnh vực có sự phát triển đáng kể là quản lý đất đai. Từ Luật đất đai đầu tiên năm 1987 đã công nhận quyền sử dụng đất của các cá nhân và hộ gia đình, Luật đất đai lần thứ ba năm 2003 đã quy định phạm vi rộng hơn về quản lý đất đai bao gồm định giá đất, các điều kiện chuyển đổi đất tự nguyện và bắt buộc, cũng như các chính sách về đền bù tái định cư.² Nghị định 84 (2007) và nghị định 69 (2009) đã làm rõ hơn về tính minh bạch của luật đất đai năm 2003, với các quy định

1 Đặc biệt, thậm chí được đánh giá là mối đe dọa nghiêm trọng cho sự phát triển của quốc gia. Tuy nhiên, báo cáo này sẽ không nhằm giải quyết nhiệm vụ quan trọng trong giải quyết bộ máy chính quyền và nạn tham nhũng tại Việt Nam, nhưng sẽ thảo luận vấn đề này trong ngành quản lý đất đai.

2 Theo Hiến pháp Việt Nam, đất đai là tài sản của tất cả mọi người, chính phủ phân bổ và cho thuê đất tới các tổ chức, hộ gia đình và các cá nhân cho mục đích sử dụng dài hạn. Người sử dụng đất tùy theo địa vị của mình mà được chấp nhận sử dụng toàn bộ hay một phần qtrao đổi, chuyển nhượng, thừa kế, cầm cố, cho thuê và đầu tư.

bổ sung về giấy chứng nhận sử dụng, mua lại đất và các thủ tục chuyển đổi đất bất buộc, đền bù, tái định cư và hòa giải.³

Đất và việc quản lý đất đai hợp lý là vấn đề thiết yếu ở các nước đang phát triển. Sử dụng và quản lý hiệu quả đất đai có vai trò quan trọng trong việc tối đa hóa những lợi ích tiềm năng của sự phát triển kinh tế xã hội thành công và bền vững. Thông tin chính xác và dễ tiếp cận là điều kiện cần thiết cho sự phát triển nông thôn và thành thị một cách bền vững để góp phần xóa đói giảm nghèo. Thị trường đất hoạt động hiệu quả là điều kiện cần thiết để đạt được các mục tiêu nói trên, và điều kiện để cho thị trường đất hoạt động hiệu quả chính là việc tiếp cận thông tin phải hiệu quả về chi phí, dễ dàng và nhanh chóng.

Mặc dù Luật Đất đai 2003 ra đời nhằm tạo điều kiện phát triển thị trường đất đai, nhưng vẫn còn nhiều trở ngại đối với sự phát triển của thị trường đất do việc tiếp cận thông tin đất đai vẫn còn hạn chế. Vì vậy, người sử dụng thông tin đất đai thường phải dựa vào các quan hệ cá nhân hoặc tìm cách tiếp cận người bán đất thông qua các kênh không chính thức. Vì vậy, tăng cường tiếp cận thông tin đất đai là vấn đề cần được ưu tiên do thông tin về đất đai chính là cơ sở để ra quyết định đầu tư những như quản lý đất đai.

Ở một góc độ rộng hơn, mức độ tiếp cận thông tin về đất đai lại là thước đo mức độ minh bạch trong quản lý đất đai. Chính phủ đã ban hành một số quy định về chính sách công bố thông tin và đơn giản hóa thủ tục hành chính nhằm tăng cường tiếp cận thông tin cho công chúng, giảm quan liêu và ngăn ngừa tham nhũng trong quản lý hành chính. Những chính sách và thủ tục đó bao gồm Luật Phòng, chống tham nhũng năm 2005, Luật CNTT 2006, Pháp lệnh dân chủ cơ sở năm 2007, và Đề án 30. Các quy định quản lý đất đai cũng có liên quan đến các chính sách đề cập ở trên. Luật Đất đai, sau đó được chi tiết bằng Nghị định 84 (2007) và Nghị định 69 (2009), đòi hỏi phải có một mức độ minh bạch nhất định trong quản lý đất đai.⁴ Mặc dù việc ban hành các quy định quản lý đất đai đánh dấu một tiến bộ đáng kể đối với việc tiếp cận thông tin về đất, vẫn còn thiếu bằng chứng thực nghiệm mang tính hệ thống về việc các quy định liên quan đến minh bạch trong khung pháp lý về quản lý đất đai đã được thực hiện trong thực tế như thế nào.

Trong bối cảnh đó, nghiên cứu này được triển khai để thu thập dữ liệu có hệ thống về mức độ và tính chất của công bố thông tin liên quan đến vấn đề đất đai. Những phát hiện từ nghiên cứu sẽ giúp làm rõ những điểm yếu đang cản trở sự minh bạch một cách triệt để hơn, cung cấp một cơ sở dữ liệu ban đầu và dựa vào đó để đo lường tiến bộ trong tương lai về khả năng tiếp cận thông tin đất đai. Với mục đích đó, nhiệm vụ của nghiên cứu này tiến hành quan sát có hệ thống trong đó bao gồm hai thành phần quan trọng và liên quan chặt chẽ với nhau (i) thu thập dữ liệu về công bố thông tin liên quan đến đất đai trên website; và (ii) kiểm tra thực tế - thu thập dữ liệu đã công bố về đất liên quan đến thông tin không được công bố công khai trên internet. Phần II trình bày phương pháp luận mà chúng tôi sử dụng để thực hiện nghiên cứu này. Các kết quả quan sát dựa trên nghiên cứu thực địa và kiểm tra các trang web được trình bày trong phần III. Phần IV đưa ra một số khuyến nghị bao gồm cả khuyến nghị về chính sách.

3 Bản chú giải chính sách về mua lại đất và chuyển đổi tự nguyện của WB tại Việt Nam, 6/2009

4 Hiện nay nhiều quốc gia trên thế giới đã đưa hiệu lực pháp lý về quyền tiếp cận thông tin vào trong hiến pháp của họ và bằng cách thông qua những Luật có hiệu lực trong thực tế

II/ Phương pháp nghiên cứu

Theo quy định của pháp luật về đất đai, thông tin đất đai sẽ được cung cấp bằng nhiều hình thức khác nhau, tùy thuộc vào ai là người chịu trách nhiệm cung cấp thông tin. Các hình thức cung cấp thông tin khác nhau bao gồm từ việc đăng các thông tin, thủ tục lên cổng thông tin của tỉnh, các Bộ, ban ngành, với tư cách là cơ quan cao nhất trong việc cung cấp thông tin, đăng lên bảng tin của Ủy ban nhân dân các cấp, hoặc cấp độ thấp nhất là các thông tin cung cấp theo yêu cầu. Để thu thập dữ liệu về tiếp cận thông tin đất đai, hai nhiệm vụ được yêu cầu thực hiện:

Nhiệm vụ 1: Thu thập số liệu thông tin đất đai được công bố trên mạng internet.

Nhiệm vụ 2: Kiểm tra một loạt các dữ liệu về công bố thông tin liên quan đến đất đai mà không được công bố công khai trên internet.

Hai hình thức thu thập dữ liệu đòi hỏi phương pháp thu thập dữ liệu khác nhau. Do đó chúng tôi sẽ lần lượt giới thiệu về hai phương pháp này.

2.1 Thu thập dữ liệu về thông tin liên quan đến đất đai cần công bố trên trang web

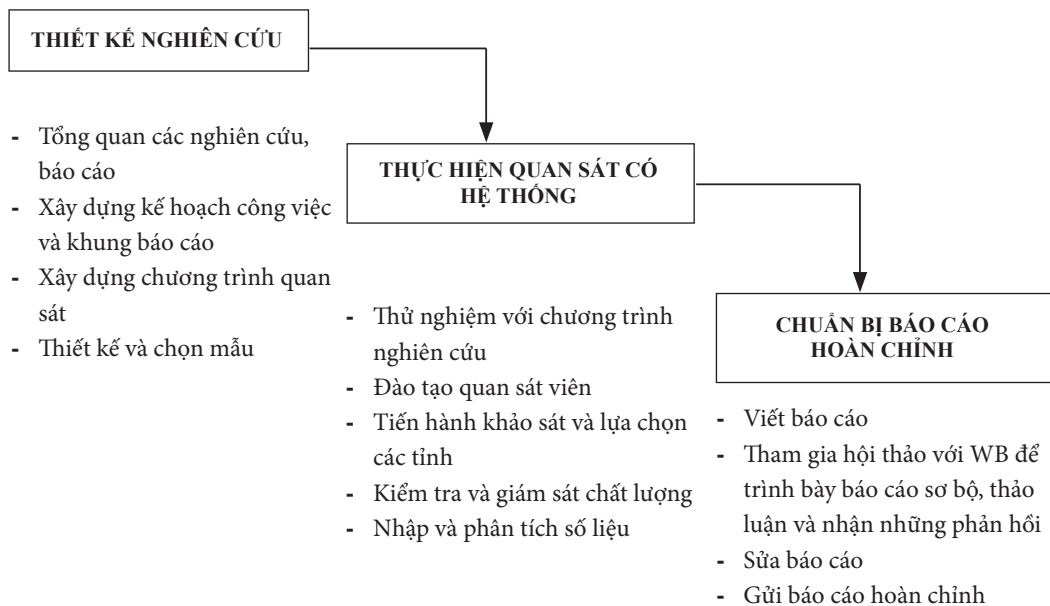
Mục đích của việc này là để thu thập dữ liệu trực tuyến về công bố thông tin trong quản lý đất đai. Yêu cầu là các thông tin này phải được công bố công khai trên mạng Internet thông qua cổng thông tin điện tử của các Bộ liên quan và chính quyền địa phương. Để thu thập các thông tin về khả năng truy cập trực tuyến của thông tin về đất đai, các bước sau đây được thực hiện:

- **Bước 1:** Xem xét các văn bản quy phạm pháp luật, chính sách liên quan đến quản lý đất đai nhằm xác định các loại đất, thông tin được yêu cầu công bố trên website.
- **Bước 2:** Xây dựng danh sách các trang web (cả ở chính quyền trung ương và địa phương) để chúng được kiểm tra/truy cập. Danh sách này bao gồm tất cả các trang web của chính quyền tỉnh và một số cơ quan Trung ương.
- **Bước 3:** Xây dựng một giao thức thu thập dữ liệu (xem phụ lục).
- **Bước 4:** Thực hiện việc truy cập trang web và thu thập dữ liệu. Bản in và bản ghi sẽ được lưu giữ cho mục đích xác minh sau đó.
- **Bước 5:** Nhập dữ liệu và phân tích.

2.2 Thu thập dữ liệu về thông tin liên quan đến đất đai khi đi kiểm tra thực tế

Mục đích của việc này là để thu thập dữ liệu thông tin, mà không công bố công khai trên internet, nhưng có thể được công bố bằng các hình thức khác. Trong nghiên cứu này chúng tôi sử dụng một cách tiếp cận ba bước, trong đó kỹ thuật quan sát hệ thống đóng vai trò quan trọng trong nghiên cứu thực địa thu thập dữ liệu. Quan sát hệ thống là phương pháp chính của thu thập dữ liệu (bằng phương tiện của con người, cơ khí, điện, điện tử), đó là một phần của nghiên cứu định tính cũng

như các kỹ thuật nghiên cứu định lượng. Quan sát hệ thống sử dụng các mục được xác định rõ ràng (thường là các định nghĩa) và thu thập dữ liệu số. Một lợi thế khác biệt của kỹ thuật quan sát có hệ thống được dùng trong nghiên cứu này là nó ghi lại hành vi thực tế, hơn là ghi những gì mọi người báo cáo (tức là những gì họ nói/đã làm hoặc tin rằng họ sẽ nói/làm). Phương pháp này rất thích hợp đối với các đề tài nghiên cứu rất nhạy cảm, và kỹ thuật này có thể đem đến những hiểu biết nhiều hơn so với các kỹ thuật điều tra thông thường.⁵ Phương pháp quan sát hệ thống hệ thống hóa, công tác thực địa/công tác quan sát khác cho một nhóm các nhà nghiên cứu khi tiến hành quan sát các đối tượng nghiên cứu (trong trường hợp này, là tiếp cận thông tin đất đai) trong một bối cảnh tự nhiên. Các nhà nghiên cứu ghi lại sự kiện khi họ nhìn thấy (và nghe) thấy. Họ thực hiện theo các quy định được xây dựng một cách chặt chẽ đối với nghiên cứu. Điều này cho phép nhiều nhà nghiên cứu cùng tiến hành quan sát nhiều đối tượng, thay vì dựa trên quan sát chỉ một người. Cách tiếp cận của chúng tôi trình bày trong sơ đồ sau đây phân chia thành ba khối chính: (i) thiết kế nghiên cứu, (ii) có quan sát hệ thống tại thực địa; và (iii) viết báo cáo.



5 Quan sát là một kỹ thuật có liên quan đến việc trực tiếp quan sát hành vi với mục đích mô tả nó. Thực hiện việc quan sát có nghĩa là nghiên cứu kỹ một đối tượng, hoặc một cá nhân, hoặc nhóm người, hay một sự kiện với tất cả các giác quan. Ghi lại các quan sát có thể có nhiều hình thức, từ đơn giản và thông thường đến chính xác và tinh vi. Ví dụ, một người quan sát có thể nhìn một sự kiện và sau đó hoàn thành một danh sách kiểm tra về việc có hay không hành vi quan trọng xảy ra. Hoặc người quan sát có thể viết các ghi chú về mọi thứ xảy ra trong sự hiện diện của mình. Việc ghi lại phức tạp hơn có thể bao gồm các thiết bị nghe nhìn. Albert J. Reiss, Jr, người đã phát triển những phương pháp ghi chép cân nhắc một số vấn đề quan trọng trong việc thực hiện quan sát hệ thống bao gồm: (1) lựa chọn của các vấn đề để điều tra, (2) sơ bộ điều tra bằng quan sát trực tiếp, (3) định nghĩa của thể giới được chấp nhận, (4) lấy mẫu quan sát, (5) phát triển các công cụ để thu thập và ghi lại những quan sát có hệ thống, (6) dự phòng lỗi, (7) kiểm tra lại tài liệu, (8) tổ chức cho việc quan sát trường trực tiếp, (9) xử lý các quan sát, và (10) phân tích định lượng. Những bất lợi của phương pháp quan sát là thời gian.

(i) Thiết kế nghiên cứu

Giống như bất kỳ nghiên cứu khác, các giai đoạn thiết kế nghiên cứu là vô cùng quan trọng, vì nó quyết định tất cả các giai đoạn nghiên cứu sau này và cung cấp các nhân tố chính cho giai đoạn nghiên cứu về sau. Ở giai đoạn thiết kế nghiên cứu, nhóm nghiên cứu tiến hành tham khảo xin ý kiến các chuyên gia có kinh nghiệm trong lĩnh vực đất đai và chuyên gia quản trị công để làm đầu vào cho việc thiết kế nghiên cứu. Nhóm nghiên cứu sau đó tiến hành đánh giá đầy đủ và toàn diện những văn bản pháp luật liên quan đến đất đai và quy định không bắt buộc phải công bố trên internet. Một số vấn đề trong việc thực hiện các nghiên cứu quan sát cần được giải quyết: (a) độ tin cậy; (b) khái quát; (c) phương pháp quan sát và (d) những ý kiến của nhà nghiên cứu.

(a) Độ tin cậy: Ưu điểm của nghiên cứu quan sát là có tính hiệu lực mạnh mẽ bởi vì các nhà nghiên cứu có thể thu thập nhiều thông tin có chiều sâu về một hoạt động và/ hoặc hành vi cụ thể. Tuy nhiên, một vấn đề phát sinh về độ tin cậy, là phạm vi mà các quan sát có thể nhân rộng, là một điều kiện cần thiết trong nghiên cứu quan sát⁶. Một phương pháp phổ biến để đảm bảo độ tin cậy là có hai quan sát viên độc lập ghi các thông tin, và đây là phương pháp sẽ được thông qua trong nghiên cứu của chúng tôi. Một kiểm tra quan trọng khác đối với độ tin cậy là phát triển/sử dụng các định nghĩa quen thuộc - làm cho khái niệm trừu tượng và phức tạp trở nên dễ hiểu hơn. Trong nghiên cứu này, chúng tôi đã làm việc cùng với nhóm chuyên gia Ngân hàng Thế giới để xây dựng, phát triển và hoàn thành: (i) toàn bộ thông tin không bắt buộc công bố trên web; (ii) công cụ nghiên cứu thực địa,⁷ và (iii) tiến hành các thủ tục quan sát, là các hướng dẫn cho các quan sát viên.

(b) Khái quát hóa:⁸ Trong nghiên cứu quan sát, các phát hiện chỉ phản ánh một nhóm dân số/địa điểm duy nhất (tức là cấp tỉnh, huyện, xã) và do đó không thể được khái quát hóa. Việc khái quát hoá có thể được đảm bảo bằng việc xây dựng một quy trình lấy mẫu theo cách để có thể thu được một mẫu đại diện. Trong việc lựa chọn mẫu của chúng tôi, chúng tôi sử dụng hai tiêu chí: (i) khu vực Bắc, Trung, Nam; và (ii) đô thị hóa⁹. Đối với mỗi tỉnh được lựa chọn trong mẫu, chúng tôi đã chọn hai huyện, từ mỗi huyện chúng tôi lựa chọn ngẫu nhiên ra năm xã.

(c) Các phương pháp quan sát: Sáu cách khác nhau phân loại các phương pháp quan sát được liệt kê dưới đây:

- Quan sát có sự tham gia và không tham gia;
- Quan sát tự nguyện và ép buộc;
- Quan sát ngẫu nhiên hoặc có chủ định;
- Quan sát khách quan hoặc chủ quan;
- Quan sát có cấu trúc và không cấu trúc;
- Quan sát trực tiếp và gián tiếp;

6 Ngoài ra, nó còn có nghĩa là tạo ra kết quả phù hợp. Nếu chúng ta lặp lại nghiên cứu này, chúng ta sẽ đạt được cùng một kết quả.

7 Ví dụ: xác định rõ những nội dung “khó lấy thông tin”

8 Đôi khi, tổng hợp liên quan đến giá trị hiệu lực bên ngoài – phạm vi nghiên cứu đúng cho những người khác, nơi khác, thời điểm khác

9 Theo Ngân hàng thế giới, chúng tôi hiểu rằng song song với nghiên cứu này, có một nghiên cứu khác cũng đang được thực hiện bởi DANIDA trên 5 tỉnh của Việt Nam. Để tránh sự lặp lại nhưng vẫn học hỏi được từ nghiên cứu của DANIDA, trong bài này, chúng tôi sẽ chọn một số tỉnh trùng với tỉnh mà DANIDA đã thực hiện trong nghiên cứu của họ

Trong nghiên cứu này, chúng tôi sử dụng kết hợp các phương pháp này, ví dụ như người tham gia tự nhiên, không lộ liễu, có cấu trúc, và quan sát trực tiếp. Sự kết hợp các phương pháp cho phép các nhà nghiên cứu của chúng tôi tương tác với những người cung cấp thông tin trong việc thiết lập công việc của họ bằng cách sử dụng phương thức không lộ liễu, có cấu trúc, và trực tiếp. Trong quá trình quan sát, các quan sát viên/nhà nghiên cứu lưu giữ chi tiết liên lạc của người có liên quan để báo cáo, sau đó có thể được gửi cho họ.

(d) Ý kiến chủ quan của nhà nghiên cứu: Ngoài ra còn có vấn đề phát sinh do ý kiến chủ quan của nhà nghiên cứu. Thường thì người ta cho rằng các nhà nghiên cứu có thể “nhìn thấy những gì họ muốn xem.” Tuy nhiên, khuynh hướng này thường có thể được khắc phục với đào tạo, ghi lại quan sát bằng các thiết bị điện tử. Trong dự án của chúng tôi, việc đào tạo được tiến hành cho tất cả các nhà nghiên cứu và họ cũng được trang bị các thiết bị ghi âm điện tử

(ii) Quan sát hệ thống tại thực địa

Các quy trình nghiên cứu thực địa được phát triển bởi cả nhóm nghiên cứu và có sự tham gia của các quan sát viên. Một số thử nghiệm đã được tiến hành trước khi hoàn thiện các quy trình. Trước khi bắt đầu nghiên cứu thực địa thực tế, tất cả các quan sát viên/nhà nghiên cứu được các trưởng nhóm đào tạo. Mỗi nhóm nghiên cứu thực địa có 2-3 thành viên, bao gồm một trưởng nhóm /giám sát và các thành viên trong nhóm. Khi tất cả các nhà nghiên cứu/quan sát viên đã được đào tạo, họ được cử đi để nghiên cứu thực địa với mục đích thu thập dữ liệu. Chương trình trong CSPro được thiết kế cho việc nhập dữ liệu. Để đảm bảo chất lượng tốt nhất của dữ liệu, sẽ có hai người nhập độc lập 100% số phiếu, sau đó tiến hành kiểm tra hai lần để tránh các lỗi của người nhập trong quá trình nhập dữ liệu.

2.2.1 Lấy mẫu

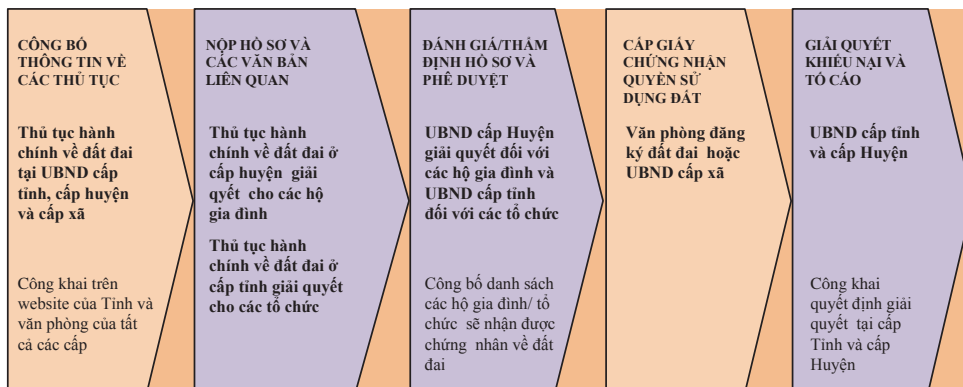
Có một mẫu đại diện trong nghiên cứu là vô cùng quan trọng để đảm bảo tính giá trị của nghiên cứu. Do nghiên cứu được thực hiện ở cả ba cấp, huyện, tỉnh và xã, nên chúng tôi lựa chọn một mẫu đại diện ở cấp tỉnh, được lựa chọn ngẫu nhiên và phân tầng trên các tiêu chí địa lý cũng như chỉ số tiếp cận đất PCI.¹⁰ Từ mỗi tỉnh được lựa chọn, chúng tôi chọn hai huyện bằng cách sử dụng một chỉ số đô thị, là tiêu chí phân tầng của chúng tôi. Đối với mỗi huyện, chúng tôi chọn ngẫu nhiên năm xã. Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng ba thành phố, Hà Nội, Đà Nẵng và TP Hồ Chí Minh được chọn một cách chắc chắn. Kết quả chọn mẫu được trình bày ở **phụ lục A3** – chọn mẫu cho địa bàn nghiên cứu. Nhìn chung, chúng tôi chọn 12 tỉnh, 24 huyện và 120 xã/phường.

2.3 Quy định thông tin về đất đai

Thông tin liên quan đến đất đai (cả thông tin bắt buộc công khai và không bắt buộc công khai) được quy định cung cấp một cách chi tiết trong các luật và quy định liên quan. Tuy nhiên để hệ thống hóa những thông tin liên quan đến đất đai nhằm mục đích cho nghiên cứu của chúng tôi và cung cấp cho người đọc một bức tranh chính xác các thông tin liên quan đến đất đai được công khai ở các cấp khác nhau thì đó là thông tin bắt buộc công bố trực tuyến trên mạng điện tử, chúng tôi dựa trên chuỗi giá trị được phát triển bởi tiến sĩ Đặng Hùng Võ (2010). Luật và quy định về công khai thông tin liên quan đến đất đai được tóm tắt trong **phụ lục A4**

¹⁰ PCI là chỉ số cạnh tranh cấp tỉnh hàng năm được Phòng thương mại và công nghiệp VN công bố về năng lực các tỉnh.

Chuỗi giá trị 1: Minh bạch trong thủ tục cấp giấy chứng nhận sử dụng đất



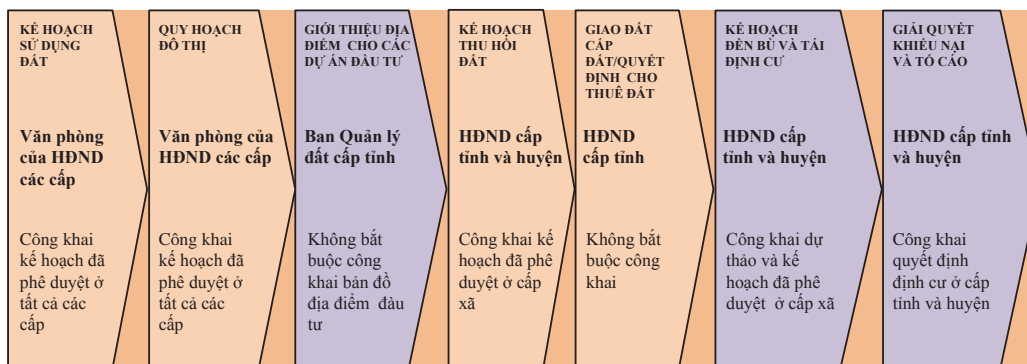
Chuỗi giá trị 1: Quá trình nhận và giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến cấp giấy chứng nhận sử dụng đất (theo Đặng Hùng Võ 2010)

Chuỗi giá trị 2: Sự minh bạch trong quy trình quản lý đất



Chuỗi giá trị 2: Quá trình quản lý đất (theo Đặng Hùng Võ 2010)

Chuỗi giá trị 3: Sự minh bạch trong việc thu hồi đất bắt buộc cho các dự án đầu tư



Chuỗi giá trị 3: Quá trình giải quyết việc thu hồi đất (theo Đặng Hùng Võ 2010)

III/ Các phát hiện chính

3.1 Công khai trên website

Công khai thông tin và các quy định liên quan đến đất đai trên website được quy định tại một số Luật và quy định hiện hành. Tổng số, có 66 website bao gồm 63 website của tỉnh và 3 website của Bộ (Bộ TNMT, Bộ kế hoạch và đầu tư và Bộ Xây dựng) đã được kiểm tra trong quá trình thực hiện quan sát của chúng tôi. Các thông tin được kỳ vọng công bố công khai trên website được chia thành 5 nhóm: (i) Thông tin liên quan đến thủ tục hành chính về đất đai; (ii) Thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất (cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện) và dự thảo quy hoạch sử dụng đất (QHKH); (iii) thông tin về quy hoạch đô thị (QHDT); (iv) thông tin liên quan đến đền bù tái định cư (TDC); (v) thông tin liên quan đến giao đất cấp đất (GDGD). Với mỗi nhóm, một vài thông tin là bắt buộc công bố công khai, một vài thông tin là không bắt buộc công bố công khai trên mạng điện tử. Nhìn trong bảng được trình bày ở phần dưới, chúng tôi đã chỉ ra những thông tin nào bắt buộc công khai những thông tin nào không bắt buộc công khai.

Ngoài việc kiểm tra thông tin liên quan đến đất đai, các quan sát viên cũng được yêu cầu cố gắng đánh giá số liệu họ thu được dựa vào thang đo từ 1 đến 5 với tiêu chí : 1 là rất không đầy đủ và 5 là rất đầy đủ. Thang đo được xây dựng cho mỗi mục thông tin trong suốt quá trình kiểm tra của nhóm nghiên cứu để đảm bảo tính thống nhất giữa các quan sát viên. Tùy thuộc vào các nội dung yêu cầu của mỗi mục thông tin, các thang được xây dựng cho mỗi mục riêng biệt. Trong một số trường hợp các chỉ số định lượng có sẵn thang đo được xây dựng dựa trên các chỉ số này. Trong một số trường hợp khác việc đánh giá dựa vào các quan sát viên, với sự xác minh sau đó.

3.1.1 Thủ tục hành chính liên quan đến đất đai

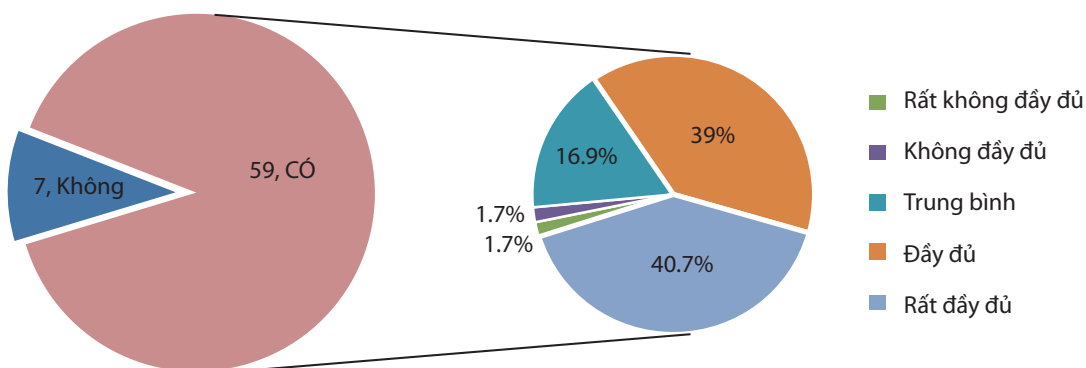
Với các loại thông tin về đất đai liên quan đến thủ tục hành chính có một số mục thông tin bắt buộc phải công bố trên mạng điện tử, bao gồm các mục từ 1-4 trong bảng 1 dưới đây. Các thông tin này bắt buộc phải công bố công khai theo quy định của nhà nước thể hiện thông qua các điều 28 của Luật Công nghệ thông tin, điều 21 của Luật phòng chống tham nhũng về sự minh bạch trong quản lý và sử dụng đất đai, và điều 13, 19 của Nghị định 20/ 2008, Quyết định số 30/QĐ-TTg ngày 10 tháng 01 năm 2007, thông tin địa chỉ cơ quan, địa chỉ thư tín, số điện thoại chuyên dùng, địa chỉ website, địa chỉ email thực hiện quy định hành chính bắt buộc phải đăng trên website của các Bộ, ngành và các tỉnh thành phố trực thuộc Trung ương.

Bảng 1: Thủ tục hành chính liên quan đến đất đai

	Loại hình công bố	Số lượng	%
1/ Danh sách các thủ tục và biểu mẫu liên quan đến cấp giấy chứng nhận sử dụng đất	Bắt buộc công bố trên website	59/66	89.39
2/ Thông tin về địa chỉ, điện thoại, địa chỉ email nhận phản hồi và kiến nghị của cá nhân và tổ chức về quy định thủ tục hành chính	Bắt buộc công bố trên website	22/66	33.33
3/ Thông tin về việc phản hồi và kiến nghị của cá nhân và tổ chức về quy định hành chính liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Bắt buộc công bố trên website e	23/66	34.85
4/ Kết quả giải quyết phản hồi và kiến nghị về thủ tục hành chính liên quan đến đất đai	Bắt buộc công bố trên website	18/66	27.27
5/ Văn bản quy định mức phí cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Không bắt buộc công khai	33/66	50.00
6/ Dịch vụ trực tuyến cho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Không bắt buộc công khai	9/66	13.64
Tổng số quan sát		66/66	100%

Bảng 1 ở trên cung cấp số liệu thống kê tóm tắt thông tin thu được về đất đai liên quan đến thủ tục hành chính. Trong một số khía cạnh kết quả đạt được là đáng khích lệ. 89.4% website được kiểm tra có chứa thông tin ở mục 1- “danh sách các thủ tục hành chính, biểu mẫu liên quan đến cấp chứng chỉ quyền sử dụng đất

Hình 1: Danh sách các thủ tục và biểu mẫu liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

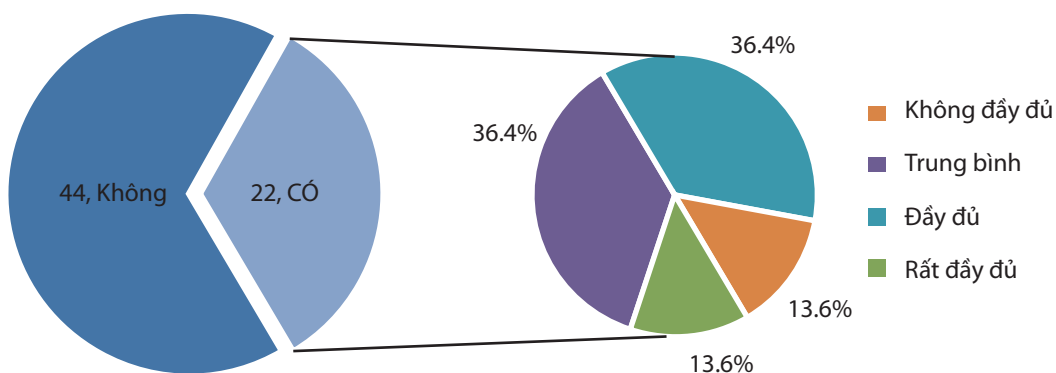


Biểu đồ 1 chỉ ra trong số 59 website có chứa thông tin, thông tin được tìm thấy là đầy đủ theo sự đánh giá của người kiểm tra thông tin, với 79.7 % các trường hợp có thông tin cung cấp đầy đủ hoặc rất đầy đủ. Khi đánh giá mức độ đầy đủ của mục thông tin này chúng tôi kiểm tra nếu website

đó cung cấp đủ các thông tin sau: (i) trình tự thủ tục cho việc cấp chứng nhận Quyền sử dụng đất; (ii) biểu mẫu liên quan; (iii) quy định thời gian; (iv) quy định về mức phí phải nộp. Nếu một website được kiểm tra chứa tất cả các nội dung trên thì được đánh giá là rất đầy đủ.

Tuy nhiên, đối với thông tin thứ 2 chỉ có 22 website có thông tin về địa chỉ, điện thoại, địa chỉ email nhận phản hồi và kiến nghị của cá nhân và tổ chức về quy định thủ tục hành chính, chiếm 33.3% trong tổng số website được tìm kiếm. Trong số 22 website này cung cấp thông tin liên hệ thì chỉ có 13.6% website cung cấp rất đầy đủ, mặc dù vậy số lượng đáng kể website được coi là đủ thông tin 36.4% như minh họa ở hình vẽ số 2

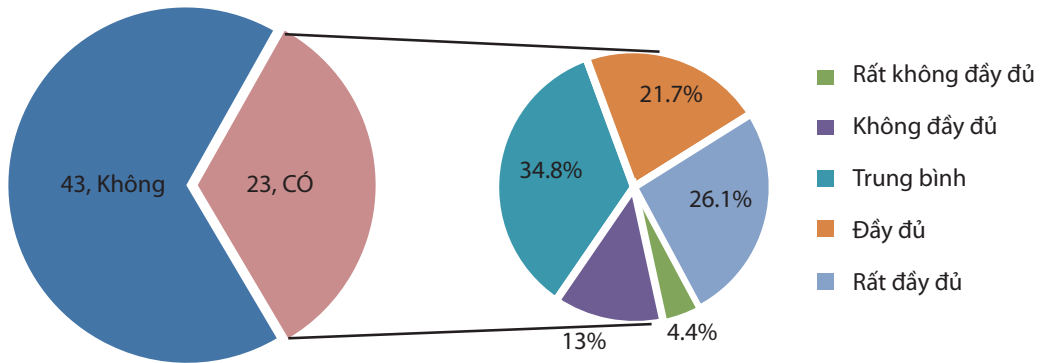
Hình 2: Thông tin liên hệ để cá nhân/ tổ chức nhận phản hồi kiến nghị



Một kết quả tương tự đối với mục thông tin ở mục thứ 3- “thông tin về việc phản hồi và kiến nghị của cá nhân và tổ chức về quy định thủ tục hành chính cho việc cấp chứng nhận quyền sử dụng đất”, chỉ có 23 websites (chiếm 34.9%) cung cấp thông tin. Trong số 23 websites cung cấp thông tin theo quy định, số liệu xem như là đầy đủ và rất đầy đủ chiếm chưa đến 50% các trường hợp (xem hình vẽ số 3)

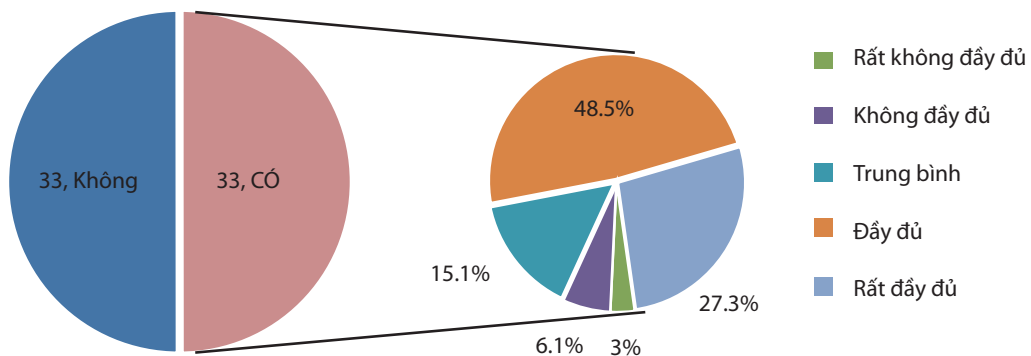
Liên quan đến thông tin ở mục số 4 – “kết quả giải quyết phản hồi và kiến nghị về thủ tục hành chính liên quan đến cấp chứng nhận quyền sử dụng đất”. Thông tin này có thể tìm thấy ở 18 websites (chiếm 27.3% tổng số website trong nghiên cứu này)

Hình 3: Thông tin về phản hồi và kiến nghị của người dân



Trong hai loại thông tin về thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, có 2 mục thông tin cần kiểm tra nhưng không quy định công bố công khai trực tuyến, mục 5 và mục 6 trong bảng 1. Theo bảng 1 thì 50% website cung cấp thông tin liên quan đến văn bản quy định mức phí cho việc cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, trong số những website có chứa thông tin, những thông tin này hầu như là đầy đủ hoặc rất đầy đủ (hình vẽ số 4). Đây là kết quả rất thú vị mặc dù thông tin này không yêu cầu cần công bố trực tuyến, nhưng trong thực tế vẫn có.

Hình 4: Thông tin liên quan đến mức phí cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất



Về mục số 6, cũng là mục thông tin không bắt buộc công bố công khai, thông tin này không thu được kết quả khả quan như thông tin số 5. Chúng tôi tìm thấy ở một vài websites (9 trong tổng số 66 trang web) cung cấp dịch vụ trực tuyến cho việc cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Bao gồm các tỉnh: Bình Phước, Thái Bình, Gia Lai, Tiền Giang, Hà Nam, Tây Ninh, Hậu Giang, Lạng Sơn, Phú Yên

3.1.2 Thông tin về quy hoạch sử dụng đất chi tiết và dự thảo quy hoạch đất chi tiết

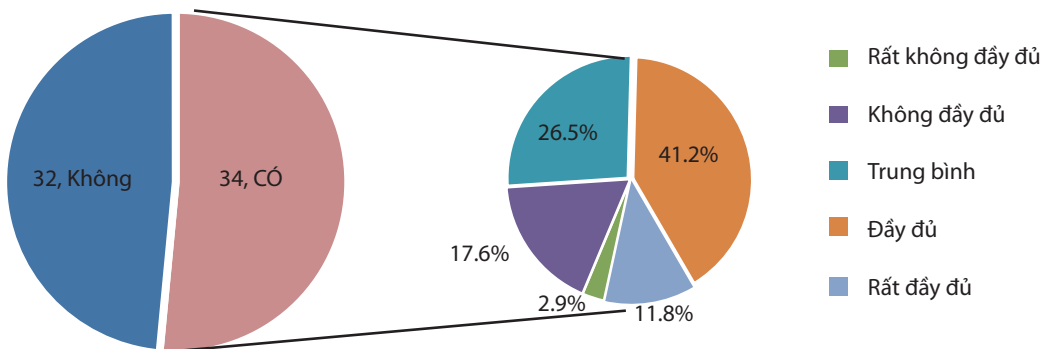
Với loại thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tất cả các mục thông tin đã báo cáo là những thông tin bắt buộc công khai trực tuyến. Theo điều 27 về công bố công khai kế hoạch sử dụng đất của Nghị định 181 hướng dẫn thi hành Luật đất đai, Bộ Tài nguyên Môi trường đã quy định công bố công khai toàn bộ tài liệu liên quan đến quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được Quốc hội phê duyệt. Công bố công khai trực tuyến cũng được quy định tại điều 27, Sở TNMT và Phòng TNMT (cấp huyện và cấp tỉnh) được quy định công bố trực tuyến tất cả các tài liệu liên quan đến đất đai thuộc về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được phê duyệt.

Bảng 2: Thông tin về quy hoạch sử dụng đất chi tiết

	Loại hình công bố	Số lượng	Phần trăm
Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch SD đất chi tiết, kế hoạch SD đất chi tiết	Bắt buộc công bố trên website	34	51.51
Bản đồ hiện trạng SD đất	Bắt buộc công bố trên website	6	9.09
Bản đồ quy hoạch SD đất chi tiết đối với T.hợp xét duyệt quy hoạch SD đất chi tiết	Bắt buộc công bố trên website	15	22.73

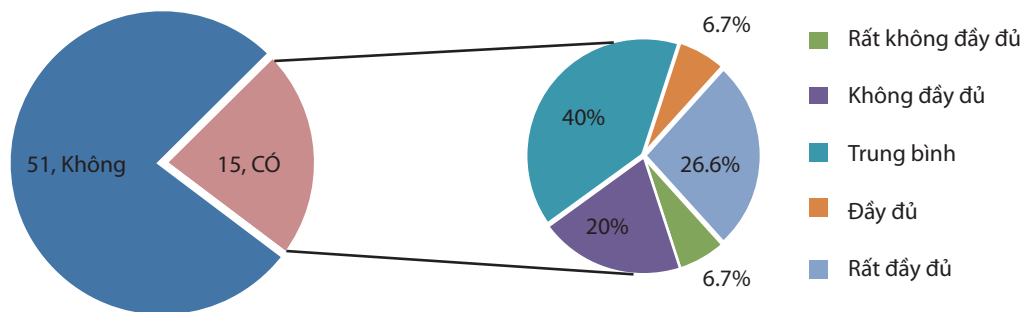
Bảng số 2 cung cấp thông tin về việc tiếp cận thông tin liên quan đến dự thảo Quy hoạch và dự thảo quy hoạch sử dụng đất, Nhìn vào bảng trên, thông tin có trên cổng thông tin điện tử là rất hạn chế. Một nửa websites (34 websites) cung cấp tài liệu liên quan đến báo cáo quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết, chiếm 52% trong tổng số 66 trang web được kiểm tra. Trong số 34 website này có hơn 50% cung cấp thông tin đầy đủ và rất đầy đủ như hình vẽ 5 chỉ ra. Chỉ hơn 20% trong số 34 website là hầu như cung cấp đầy đủ

Hình 5: Báo cáo quy hoạch đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiêu



Số lượng website cung cấp thông tin liên quan đến bản đồ quy hoạch đất và bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch chi tiết trong trường hợp được phê duyệt là khá nhỏ. Chỉ có 15 website có “Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết” được tìm thấy. Biểu đồ 6 minh họa cho mức độ đầy đủ của 15 website cung cấp thông tin. Có hơn 30% trang web cung cấp thông tin đầy đủ và rất đầy đủ theo đánh giá của quan sát viên. Tuy nhiên số lượng website cung cấp số liệu không đầy đủ khá cao là 26.7%

Hình 6: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết trong trường hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết được phê duyệt



Đối với Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, trong thực tế là tệ nhất, chỉ có 6 website cung cấp bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Các tỉnh đó bao gồm: An Giang, Bà Rịa Vũng Tàu, Bắc Ninh, Bến Tre, Long An và Thái Nguyên.

3.1.3 Thông tin về quy hoạch đô thị

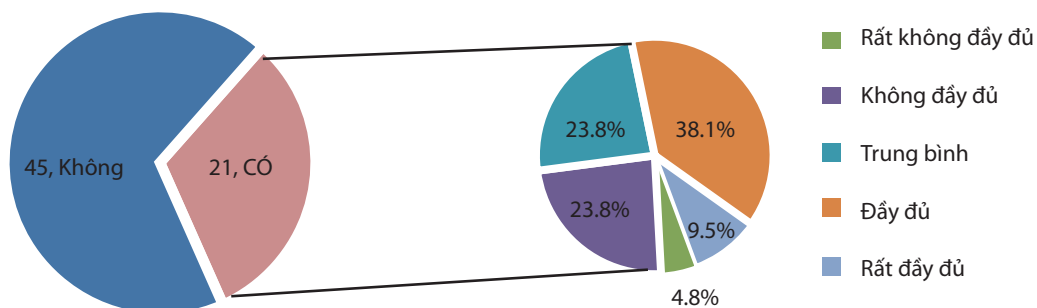
Nhóm thông tin về Quy hoạch đô thị bao gồm hai nội dung quan trọng: (i) dự thảo quy hoạch đô thị; và (ii) quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Công bố công khai nội dung về quy hoạch đô thị được quy định ở các điều 20,21, 53 và 54 của Luật quy hoạch đô thị. Mặc dù là thông tin bắt buộc công bố công khai nhưng không quy định loại thông tin này cần công khai trên mạng điện tử của UBND tỉnh hoặc website của các Bộ liên quan. Ngoài việc kiểm tra thông tin này công bố công khai trong báo cáo. Chúng tôi cũng kiểm tra việc hiển thị trên mạng điện tử của thông tin. Kết quả được trình bày trong bảng số 3. Như đã chỉ ra, có một số lượng đáng kể trường hợp có được thông tin này trên mạng điện tử (mặc dù không có quy định như vậy). Các kết quả kiểm tra cho thấy 12% có dự thảo quy hoạch đô thị hiển thị trên website. Tên của 8 website đó là: Lâm Đồng, Long An, Đà Nẵng, Cần Thơ, An Giang, Hậu Giang, Daknong và Điện Biên. Quy hoạch đô thị được phê duyệt có ở 21 trang web.

Bảng 3: Thông tin về quy hoạch đô thị

	Loại hình công bố	Số lượng	Phần trăm
Dự thảo quy hoạch đô thị	Bắt buộc công khai nhưng không cần trên mạng điện tử	8	12.12
Quy hoạch đô thị được phê duyệt	Bắt buộc công khai nhưng không cần trên mạng điện tử	21	31.82

Với quy hoạch đô thị đã được phê duyệt chính thức, sự tiếp cận thông tin này tăng lên đáng kể. Thông tin về quy hoạch đô thị đã được phê duyệt hiển thị ở 21 trong tổng số 66 websites (31.8%). Kết quả đưa ra là khá hợp lý với cán bộ cấp tỉnh để tăng tính minh bạch của các thông tin về đất đai. Đối với 21 website có thông tin thì chưa đến một nửa trang web cung cấp thông tin đầy đủ và rất đầy đủ. (xem hình 7 phía dưới)

Hình 7: Mức độ đầy đủ của thông tin liên quan đến quy hoạch đô thị



3.1.4 Thông tin liên quan đến đền bù hỗ trợ tái định cư

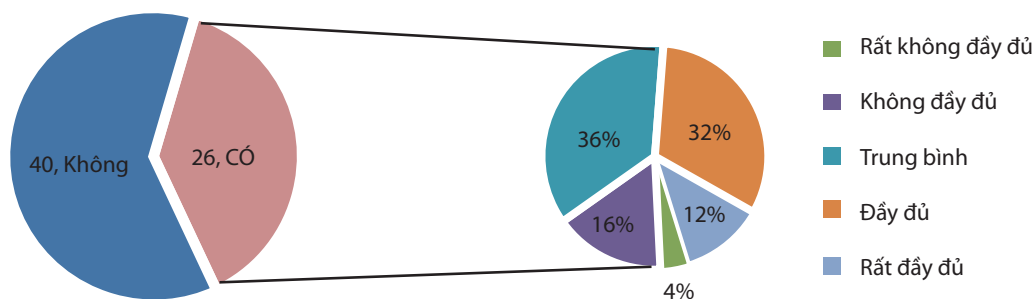
Thông tin về đền bù tái định cư gồm 2 mục chính: (i) quyết định về hỗ trợ, đền bù và tái định cư; (ii) dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư. Tương tự như nhóm thông tin về quy hoạch đô thị, theo điều 57 của Nghị định 84/2007- CP, bắt buộc công bố những thông tin này nhưng không yêu cầu phải hiển thị trên mạng điện tử của Tỉnh/Thành phố hay các Bộ

Bảng 4: Thông tin liên quan đến đền bù hỗ trợ tái định cư

	Loại hình công bố	Số lượng	Phần trăm
Quyết định đền bù, hỗ trợ và tái định cư	Bắt buộc công khai nhưng không cần trên mạng điện tử	26	39.39
Dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư	Bắt buộc công khai nhưng không cần trên mạng điện tử	3	4.55

Kết quả nghiên cứu chỉ ra trong bảng 4 tương tự như tiếp cận thông tin về quy hoạch đô thị, thông tin về dự thảo kế hoạch đền bù và tái định cư hiển thị trên website mặc dù trên thực tế đây là thông tin không bắt buộc hiển thị trên Internet. Chỉ có ba website (Bà Rịa- Vũng Tàu, Hậu Giang, và Lai Châu) chứa thông tin về dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư. Nhưng cần cải thiện hơn với thông tin về quyết định đền bù, hỗ trợ và tái định cư. Gần một nửa website chứa thông tin về quyết định chính thức. Hình số 8 chỉ ra mức độ đầy đủ của thông tin có thể tiếp cận. Trong số những website cũng cấp thông tin có 44 % website cung cấp đầy đủ và rất đầy đủ thông tin về quyết định đền bù hỗ trợ và tái định cư.

Hình 8: Quyết định về hỗ trợ đền bù và tái định cư



3.1.5 Thông tin về giao đất cấp đất

Nhóm thông tin này bao gồm hai nội dung: (i) tiêu chí giao đất cấp đất và (ii) quyết định giao đất cấp đất. Theo các quy định hiện hành loại thông tin này là không bắt buộc phải công bố công khai. Là những thông tin không yêu cầu công khai nên chúng tôi dự kiến tìm thấy rất khó nhưng điều ngạc nhiên là có số lượng đáng kể các thông tin trên trong quan sát của chúng tôi.

Bảng 5 chỉ ra rằng 14 website trong số 66 website chứa thông tin về các tiêu chí giao đất cấp đất, chỉ có 7 website cung cấp thông tin về quyết định giao đất cấp đất. Các tỉnh đó là: Bình Định, Lai Châu, Kon Tum, Quảng Ninh, Quảng Trị, Quảng Nam, Thừa Thiên Huế.

Bảng 5: Thông tin về giao đất cấp đất

	Loại hình công bố	Số lượng	Phần trăm
Tiêu chí về giao đất cấp đất	Không bắt buộc công bố công khai	14	21.21
Quyết định giao đất, cấp đất bao gồm: hồ sơ các nhà đầu tư, tên và nội dung dự án, mức giá cuối cùng, giá được đề xuất bởi Bộ tài chính	Không bắt buộc công bố công khai	7	10.61

Sau khi kiểm tra thông tin trên website, với những trường hợp một vài thông tin thiếu hoặc quan sát viên không tìm thấy, người kiểm tra sẽ liên hệ với Ban quản trị mạng (địa chỉ email này thường ở trên đầu hoặc phía cuối mỗi website). Nghiên cứu viên hỏi về những thông tin còn thiếu trong website, mục đích của việc này là xem Ban quản trị mạng có trả lời các câu hỏi của nhà nghiên cứu hay không. Trong số 61 website chúng tôi đã gửi yêu cầu tới ban quản trị mạng, chỉ có 6 tỉnh chúng tôi nhận được thông tin trả lời đó là: Bình Phước, Khánh Hòa, Kon Tum, Quảng Nam và Quảng Trị. Nhìn chung, những thư trả lời hướng dẫn đến một trang web khác có thông tin hoặc xin lỗi về việc web của họ chưa có thông tin này.

3.2 Công khai thông tin bên ngoài website

Trong phần này, chúng tôi báo cáo về sự công khai thông tin không phải trên trang web (đó là những thông tin không bắt buộc công bố trên website). Như đã được đề cập trước đây, thông tin sẽ được công bố ở cả 3 cấp chính quyền, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã. Cần lưu ý rằng ở các cấp khác nhau nhiệm vụ công bố thông tin và loại hình thông tin công khai là khác nhau ở các cấp chính quyền khác nhau.

3.2.1. Thông tin công khai ở cấp tỉnh

Ở cấp tỉnh, có hai loại thông tin liên quan đến đất đai khi đi quan sát thực tế:

(1) Thông tin bắt buộc công khai: Thông tin liên quan đến quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch đô thị (bao gồm bản vẽ và mô hình) và dự thảo quy hoạch đô thị; và (2) Thông tin không bắt buộc công bố công khai bao gồm: tiêu chí giao đất cấp đất; bản đồ địa điểm đầu tư; và biên bản đóng góp ý kiến cho dự thảo quy hoạch đô thị. Ngoài ra nếu kiểm tra những thông tin này có chúng tôi cũng hỏi quan sát viên mức độ tiếp cận thông tin, thông tin có được cung cấp miễn phí không và hình thức cung cấp thông tin.¹¹

(1) Thông tin bắt buộc công bố công khai:

+ **Thông tin liên quan đến quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết:** Một trong những nghĩa vụ quan trọng của cấp tỉnh và thành phố là cung cấp *thông tin liên quan đến quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết*. Điều 27 của Nghị định 181/2004 về thi hành Luật đất đai quy định Sở TNMT cấp tỉnh (và phòng TNMT cấp huyện) có nghĩa vụ công bố tất cả các tài liệu liên quan đến quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết tại văn phòng của họ (xem ở phần công bố thông tin này trên trang web). Nhóm nghiên cứu đến phòng quy hoạch đất của Sở TNMT để tìm thông tin này. Theo nghiên cứu quan sát của chúng tôi ở 12 tỉnh, thì thông tin này chỉ tiếp cận được ở 6 trong số 12 tỉnh (chiếm 50%). Tỷ lệ này là thấp và đáng ngạc nhiên ở cấp tỉnh. Trong số các địa điểm cung cấp thông tin về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết, 3 địa điểm được đánh giá là khó khăn để có thông tin 3 địa điểm còn lại là dễ để có thông tin. Thông tin có thể được tiếp cận mà không mất phí và hầu hết là trưng bày công khai (5 trong tổng số 6 điểm quan sát). Về phân bố địa lý có sự khác biệt giữa các vùng, ở Miền Bắc chúng tôi không có thông tin này ở bất kỳ điểm nào. Điều này trái ngược với các tỉnh Miền Trung chúng tôi lấy được thông tin này ở tất cả các tỉnh. Các thông

¹¹ Trong thực tế người dân hiếm khi đến cơ quan cấp tỉnh để tìm thông tin. Vì vậy khi quan sát viên của chính tôi đến UBND cấp tỉnh để tìm kiếm thông tin, chúng tôi ngạc nhiên khi cơ cán bộ ở đó ở nhiều trường hợp yêu cầu chúng tôi xuất trình “giấy giới thiệu”

tin ở những tỉnh này là trung bày công khai. Ở Miền Nam, chúng tôi chỉ tìm được thông tin này ở 2 tỉnh (trong số 4 tỉnh).

Hộp 1: Các tỉnh thực hiện tốt về việc cung cấp thông tin liên quan đến quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết

Theo kinh nghiệm đi thực tế của chúng tôi đã chỉ rằng một số tỉnh như: TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và Tiền Giang là những tỉnh thực hiện tốt việc cung cấp thông tin này. Thành phố Hồ Chí Minh là địa phương thực hiện tốt nhất. Bên ngoài phòng TNMT người dân có thể nhìn thấy bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/10000 cho người dân của TP đến tìm thông tin. Chúng tôi tiếp tục tìm thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết ở Viện quy hoạch Kiến trúc. Chúng tôi được hướng dẫn để tìm thông tin ở phòng trưng bày nơi có toàn bộ bản đồ quy hoạch chi tiết, sơ đồ, mô hình được trưng bày công khai. Chúng tôi không cần xuất trình giấy giới thiệu cho cán bộ phụ trách. Ở Đà Nẵng và Tiền Giang cũng thực hiện tốt việc cung cấp thông tin một cách công khai. Điều này trái ngược với Hà Nội. Mặc dù ở Hà Nội, chúng tôi đã tiến hành quan sát thí điểm trước khi đi thực tế nhằm mục đích xây dựng chương trình nghiên cứu. Đến khi thu thập thông tin trong thực tế một nhóm quan sát khác được cử đến Sở TNMT của TP để thu thập thông tin nhưng chúng tôi không thể tiếp cận được thông tin này. Bản đồ không được trưng bày, khi tìm kiếm thông tin này từ cán bộ phụ trách chúng tôi phải đi đến nhiều Sở khác nhau ở TP Hà Nội nhưng vẫn không lấy được thông tin gì.

+ **Quy hoạch đô thị (bao gồm bản vẽ và mô hình):** Điều 55 Luật Quy hoạch đô thị là thông tin yêu cầu quy hoạch đô thị được phê duyệt được công bố công khai bởi UBND các cấp (trong trường hợp này là cấp tỉnh). Để có thông tin này, quan sát viên của chúng tôi đến cả Sở TNMT của tỉnh, Sở Xây dựng hoặc Viện Quy hoạch Kiến Trúc. Thông tin liên quan đến quy hoạch đô thị có thể tiếp cận được ở 8 trong số 12 tỉnh (chiếm 66.7%). Tất cả các thông tin này đều thu thập được mà không mất phí nhưng có một vài tỉnh (3 tỉnh) việc tiếp cận thông tin này là khó. Trong số các tỉnh tìm thấy thông tin khó, thông tin không trưng bày công khai được cung cấp khi quan sát viên đóng vai người dân đi tìm hiểu thông tin về đất để yêu cầu thông tin.

+ **Dự thảo quy hoạch đô thị:** Thông tin liên quan đến dự thảo quy hoạch đô thị yêu cầu công bố công khai ở điều 21 của Luật quy hoạch đô thị. Đúng như dự kiến, tiếp cận dự thảo quy hoạch đô thị tệ hơn tiếp cận thông tin về quy hoạch đô thị chính thức. Theo số liệu của chúng tôi, chúng tôi có thể tiếp cận dự thảo quy hoạch đô thị ở 2 trong tổng số 12 tỉnh (chiếm 16.7%). Theo báo cáo từ các quan sát viên của chúng tôi một số lệ phí là cần thiết để có được thông tin này và hai địa phương lấy được thông tin này là do sự yêu cầu từ phía quan sát viên chứ không trưng bày công khai. Đối với 10 trường hợp từ chối thì lý do chính do các cán bộ phụ trách lý giải là dự thảo đã trở thành các văn bản chính thức rồi vì vậy thời điểm này công bố không có giá trị gì.

(2) Thông tin không bắt buộc công bố công khai

+ **Tiêu chí giao đất cấp đất:** mặc dù đây là loại thông tin không bắt buộc công bố công khai, thông tin liên quan đến tiêu chí giao đất cấp đất được xem là quan trọng, đặc biệt là từ quan điểm của

các doanh nghiệp và các nhà đầu tư tiềm năng. Một điều thú vị là mặc dù thông tin này là không bắt buộc, nhưng 8 trong số 12 tỉnh cung cấp thông tin này chiếm (66.7%) và phần lớn trường hợp là không khó khăn để có thông tin này (theo báo cáo của quan sát viên có thể tiếp cận bình thường tại 7 trong số 8 địa điểm). Thông tin cũng hiển thị hoặc cung cấp theo yêu cầu. Để có thông tin này chúng tôi đến Sở TNMT hoặc Phòng một cửa giải quyết thủ tục hành chính.

+ **Bản đồ địa điểm đầu tư:** Tiếp cận bản đồ địa điểm đầu tư bị hạn chế, trong số 12 tỉnh chúng tôi chỉ tiếp cận được 2 tỉnh. Điều này phù hợp với những gì chúng tôi hình dung ra trước khi tiến hành nghiên cứu thực địa vì đây là loại thông tin không bắt buộc và thêm vào đó thông tin nhạy cảm hoặc lỗi thời thì khó công bố công khai.

+ **Biên bản lấy ý kiến dự thảo quy hoạch đô thị:** trong số 12 tỉnh, quan sát viên của chúng tôi không thể tìm thấy bất kỳ thông tin gì liên quan đến biên bản lấy ý kiến về dự thảo quy hoạch đô thị. Điều này có thể được giải thích bởi “vấn đề thời điểm quan sát” có thể khi các quan sát của chúng tôi diễn ra mà không có biên bản lấy ý kiến hoặc tại thời điểm quan sát thì thời hạn lấy ý kiến đã qua rồi. Để có thông tin rõ hơn về vấn đề này chúng tôi đề xuất cần có một cuộc nghiên cứu sâu hơn. Các quan sát của chúng tôi được yêu cầu báo cáo những lý do mà thông tin không tiếp cận được. Khả kỳ lạ là 5 trong 12 tỉnh có biên bản lấy ý kiến về dự thảo này nhưng từ chối cho các quan sát viên tiếp cận thông tin.

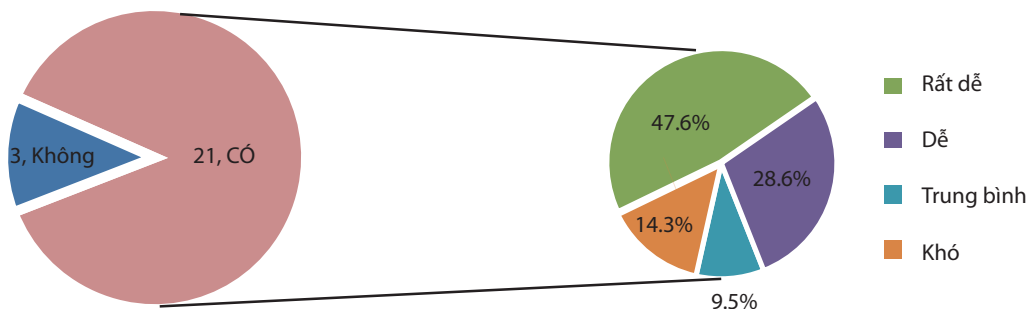
3.2.2 Thông tin công khai ở cấp huyện

Không giống như việc tìm kiếm thông tin ở cấp xã, quan sát viên chỉ cần đến trụ sở của UBND xã/ phường để có thể hỏi tất cả các thông tin liên quan, ở cấp huyện có nhiều phòng chuyên môn. Theo như kết quả nghiên cứu, các quan sát viên đã đến các phòng ban khác nhau để thu thập thông tin khác nhau; ví dụ đến phòng một cửa để hỏi thông tin về thủ tục hành chính; phòng tài nguyên môi trường để hỏi về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, phòng quy hoạch đô thị để hỏi quy hoạch đô thị. Tương tự như ở cấp tỉnh, ở cấp huyện có hai loại thông tin trong quá trình đi thực địa: (1) thông tin bắt buộc công bố công khai-bao gồm việc cấp chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất; quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch đô thị (bao gồm bản vẽ và mô hình) và dự thảo quy hoạch đô thị; (2) thông tin không bắt buộc công bố công khai- bao gồm kế hoạch bồi thường hỗ trợ và tái định cư, dự thảo kế hoạch bồi thường hỗ trợ tái định cư, biên bản lấy ý kiến về dự thảo quy hoạch đô thị.

(1) Thông tin bắt buộc công bố công khai

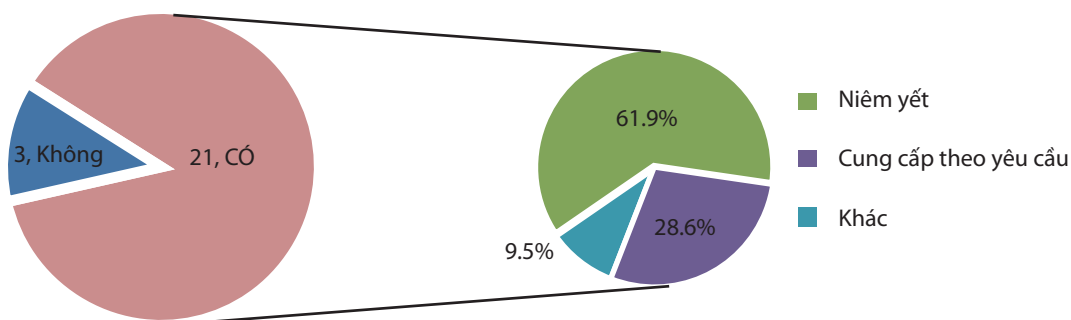
+ **Thủ tục hành chính cho việc chuyển quyền sử dụng đất:** Về thủ tục hành chính để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp xã chịu trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, ở cấp huyện chịu trách nhiệm về việc chuyển quyền sử dụng đất, sửa các thay đổi đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cá nhân/ hộ gia đình. Luật phòng chống tham nhũng có nêu rõ đối với việc công bố công khai thủ tục hành chính, trình tự để thực hiện. Ở cấp huyện yêu cầu thông tin này được niêm yết và tất cả các nội dung liên quan như bao gồm các bước, thời gian dự kiến cho mỗi bước, mức phí phải trả. Kết quả thu được là rất đáng khích lệ, trong thực tế thông tin này có ở cấp huyện.

Hình 9: Mức độ tiếp cận thông tin về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất



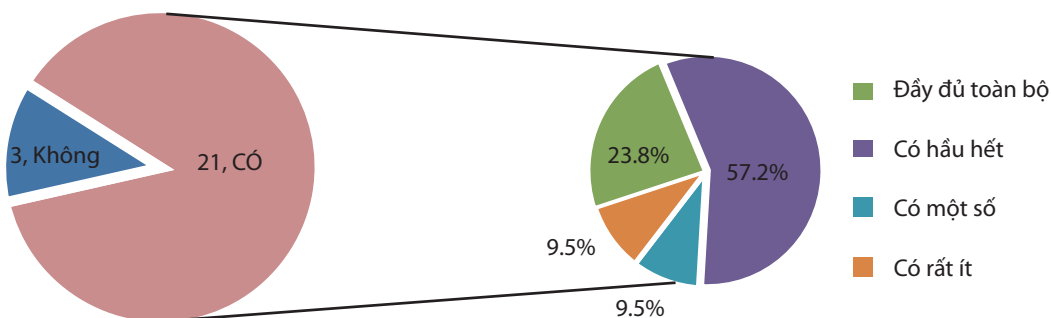
Trong tổng số 24 huyện, chúng tôi có thể tiếp cận thông tin này ở 21 huyện (87,5% là tỷ lệ khá cao). Không chỉ được tìm thấy, những thông tin này cũng dễ dàng tiếp cận. Hình 9 bên trên minh họa cho việc dễ tiếp cận thông tin ở trên 76% địa điểm tìm thấy thông tin. Mức độ tiếp cận cũng phản ánh hình thức công bố thông tin. Ở mục công bố thông tin, trong số 21 tỉnh thì có 61,9% thông tin được niêm yết công khai có 28,6% được cán bộ trực tiếp hướng dẫn khi có yêu cầu còn lại 9,5% công bố thông tin bằng hình thức khác (ví dụ như việc thủ tục hành chính được in sẵn trên (ví dụ như việc in thủ tục trên hồ sơ đính kèm luôn) theo mô tả trong hình vẽ số 10.

Hình 10: Hình thức công khai thông tin liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất



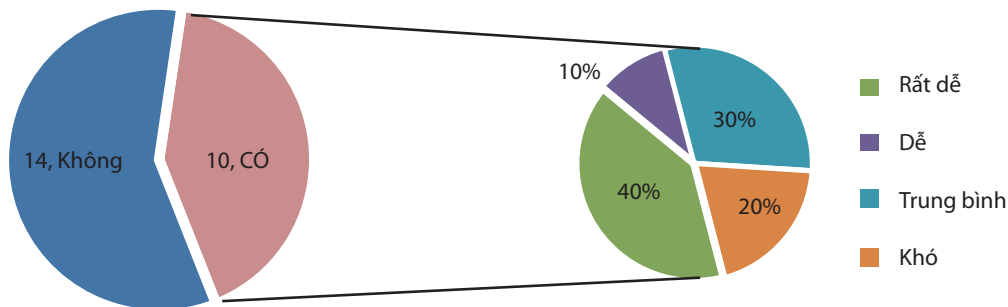
Mức độ đầy đủ của thông tin được giới thiệu trong hình 11 bên dưới. Chúng ta có thể thấy hầu hết các trường hợp tìm thấy thông tin cung cấp nội dung đầy đủ chi tiết các thủ tục liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất (hơn 80%)

Hình 11: Mức độ đầy đủ của thông tin liên quan đến thủ tục chuyển quyền sử dụng đất



+ **Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết:** tương tự như trách nhiệm cung cấp thông tin của cơ quan cấp tỉnh, trách nhiệm công bố toàn bộ tài liệu liên quan đến quy hoạch kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được cung cấp ở điều 27 của Nghị định 181/2004 về Hướng dẫn thi hành Luật đất đai.¹² Ở cấp huyện cung cấp thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết còn hạn chế. Theo các quan sát của chúng tôi chỉ có thể tiếp cận thông tin này tại 10 trong tổng số 20 quận/huyện được kiểm tra (41.7%). Tuy nhiên, thông tin được cung cấp miễn phí là 9 trong số 10 huyện này. Mức độ tiếp cận thông tin được mô tả trong hình số 12 bên dưới. Như chúng ta có thể thấy, thông tin này không dễ dàng có được, với 20% báo cáo là khó khăn để có thể tiếp cận thông tin. Điều này cũng phù hợp với hình thức công khai thông tin. Trong tổng số 10 huyện cung cấp thông tin, 6 huyện trong số đó niêm yết thông tin công khai, còn 4 huyện cung cấp thông tin khi có yêu cầu. Hẳn không ngạc nhiên mức độ đầy đủ khi tiếp cận thông tin cũng rất hạn chế, chúng tôi chỉ có đầy đủ toàn bộ thông tin ở 1 địa điểm và hầu như là đầy đủ ở 1 địa điểm nữa.¹³

Hình 12: Mức độ tiếp cận thông tin về quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất chi tiết

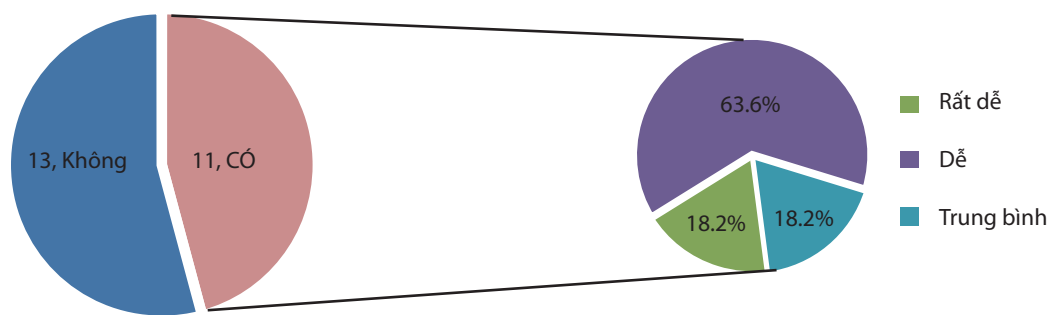


12 Điều này quy định rằng Phòng TNMT cấp huyện chịu trách nhiệm công bố công khai tất cả tài liệu về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất ở địa phương tại văn phòng UBND cấp huyện.

13 Với số lượng quan sát nhỏ, người đọc nên thận trọng khi sử dụng các phương pháp suy ra phần trăm.

+ **Quy hoạch đô thị (bao gồm bản vẽ và mô hình):** Trách nhiệm của chính quyền cấp huyện là công khai thông tin về quy hoạch đô thị và dự thảo quy hoạch đô thị được quy định trong điều 55 của Luật quy hoạch đô thị. ở cấp huyện, công dân có thể tiếp cận thông tin này khi đến phòng một cửa, phòng Tài nguyên và Môi trường và phòng quy hoạch đô thị để tìm thông tin về quy hoạch đô thị, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất. Theo quan sát của chúng tôi chỉ tìm thấy thông tin về quy hoạch đô thị tại 11 trong số 24 huyện (45%) và thông tin này có thể tìm kiếm hoàn toàn miễn phí ở cả 11 trường hợp quan sát viên có thông tin. Theo quan sát của chúng tôi thông tin có thể được tìm kiếm khá dễ đối với tất cả các huyện nơi chúng tôi có thể tiếp cận thông tin (xem bản đồ 13 bên dưới). Tương tự như ví dụ trước, hình thức công khai thông tin là trưng bày công khai (chiếm 72%).

Hình 13: Tiếp cận thông tin về quy hoạch đô thị



+ **Dự thảo quy hoạch đô thị:** Dự thảo quy hoạch đô thị là thông tin cần công khai nhằm lấy ý kiến của cộng đồng. Tuy nhiên, trên thực tế theo quan sát của chúng tôi chỉ có một địa điểm là có thông tin trong tổng số 24 huyện. Tất cả 23 huyện khác, chúng tôi không tìm được thông tin gì.

(2) Thông tin không bắt buộc công bố công khai

Mặc dù không bắt buộc, danh sách hộ gia đình đủ điều kiện và danh sách các hộ gia đình không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tìm thấy

+ **Kế hoạch đền bù, hỗ trợ tái định cư và biên bản lấy ý kiến cho dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ tái định cư** là thông tin không bắt buộc công khai, thông tin này tiếp cận được rất hạn chế. Chỉ có hai huyện chúng tôi lấy được thông tin này.

+ **Biên bản lấy ý kiến về dự thảo quy hoạch đô thị:** chúng tôi không thể thấy bất kỳ thông tin nào ở cấp huyện của bất cứ huyện nào

3.2.3 Thông tin công khai ở cấp xã

Chúng tôi dự kiến tiến hành quan sát tại 120 xã tại 12 tỉnh. Tuy nhiên do điều kiện tự nhiên và thời tiết (đường giao thông và bão lớn) ở một vài địa điểm (ví dụ như ở Hà Tĩnh), chúng tôi không thể đến được 3 xã. Kết quả là tổng số các xã còn lại để phân tích là 117.

Cũng giống như cấp tỉnh và cấp huyện ở cấp xã có 2 loại thông tin liên quan đến đất đai cần được quan sát trong quá trình đi thực tế: **(1) Thông tin bắt buộc công bố công khai**; và **(2) thông tin không bắt buộc công bố công khai**. Tuy nhiên ở cấp xã có rất nhiều loại thông tin bắt buộc công bố công khai.

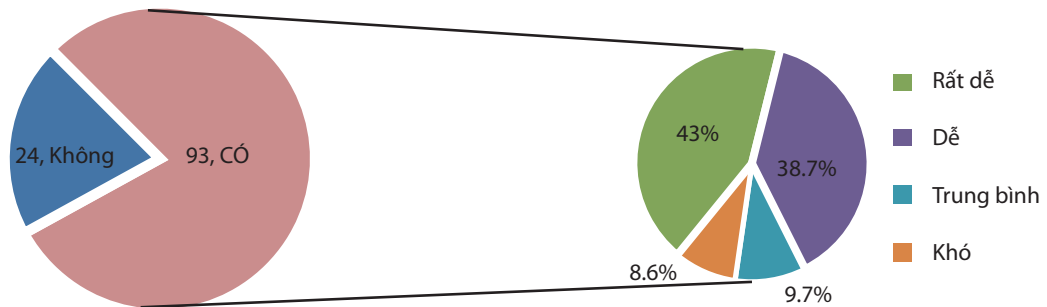
Bảng 6: Công khai thông tin ở cấp xã

	Số lượng	Phần trăm
Thủ tục hành chính cho việc cấp chứng nhận quyền sử dụng đất	93	79.49
Danh sách hộ gia đình và tổ chức nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận sử dụng đất	35	29.91
Quyết định kế hoạch đền bù, hỗ trợ và tái định cư	24	20.69
Dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư	5	4.27
Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết	60	51.28
Quy hoạch đô thị (bao gồm bản vẽ và mô hình)	27	23.08
Dự thảo quy hoạch đô thị	4	3.42
Biên bản lấy ý kiến về dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư	4	3.42
Biên bản lấy ý kiến về dự thảo quy hoạch đô thị	0	0.00

(1) Thông tin bắt buộc công bố công khai

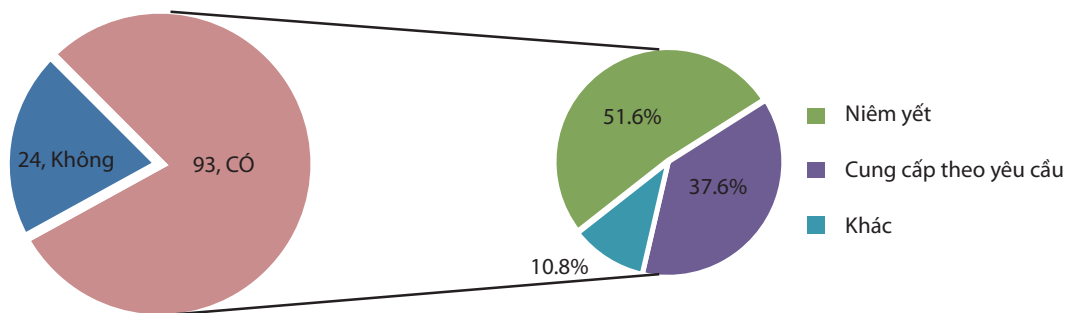
+ **Thủ tục hành chính liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:** Ở Việt nam cấp chứng nhận quyền sử dụng đất đóng vai trò quan trọng, thông tin này có ý nghĩa cho cả người dân và các doanh nghiệp. Theo các Luật và quy định ở Việt Nam, thông tin liên quan đến thủ tục hành chính cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là cần thiết được công bố bằng nhiều cách thức và hình thức. Trong mục 4 điều 21 của Luật phòng chống tham nhũng, điều 5 Pháp lệnh dân chủ cơ sở, UBND cấp xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công khai toàn bộ thông tin về thủ tục hành chính trong phạm vi giải quyết của cấp xã. Công khai bằng các hình thức sau: (i) niêm yết tại trụ sở UBND hoặc Hội đồng nhân dân; (ii) thông qua hệ thống loa phát thanh; (iii) thông qua trường thôn hoặc tổ trưởng tổ dân phố để thông báo đến nhân dân; (iv) chính quyền cấp xã có thể kết hợp nhiều hình thức công bố công khai. Tuy nhiên khi tìm kiếm thông tin các quan sát viên của chúng tôi chỉ kiểm tra được hai hình thức. Đó là địa điểm thông tin được niêm yết và văn phòng của UBND xã. Tại những điểm này chúng tôi có thể trực tiếp hỏi về thông tin cần tìm kiếm. Chính vì vậy kết quả báo cáo ở đây chỉ giải thích trong khuôn khổ đó, có thể có nhiều trường hợp như thông tin được công khai ở địa phương thông qua trường thôn hoặc hình thức khác ví dụ người đứng đầu cộng đồng dân cư. Theo quan sát của chúng tôi, thông tin này có được với số lượng lớn. Trong số 117 xã thì có 93 xã cung cấp thông tin này (79.5%). Hình vẽ 14 dưới đây chỉ ra thông tin này tiếp cận khá dễ dàng.

Hình 14: Tiếp cận thông tin liên quan đến thủ tục hành chính để cấp chứng nhận quyền sử dụng đất



Hình vẽ 15 phía dưới chỉ ra hình thức công khai thông tin hầu như là được niêm yết và cung cấp theo yêu cầu. Theo đánh giá của quan sát viên, mức độ đầy đủ của thông tin khá cao (79.5%). Theo kinh nghiệm của quan sát viên, đây là thông tin liên quan đến đất đai được tiếp cận dễ nhất khi họ với tư cách là cá nhân đến làm việc ở văn phòng của chính quyền địa phương.

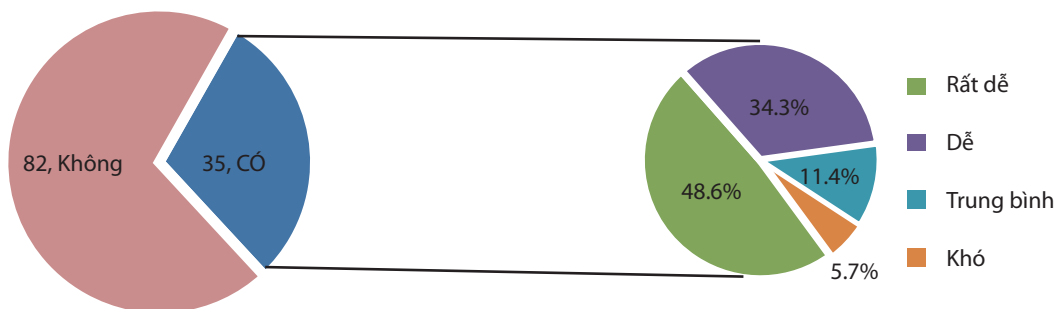
Hình 15: Hình thức công khai thông tin



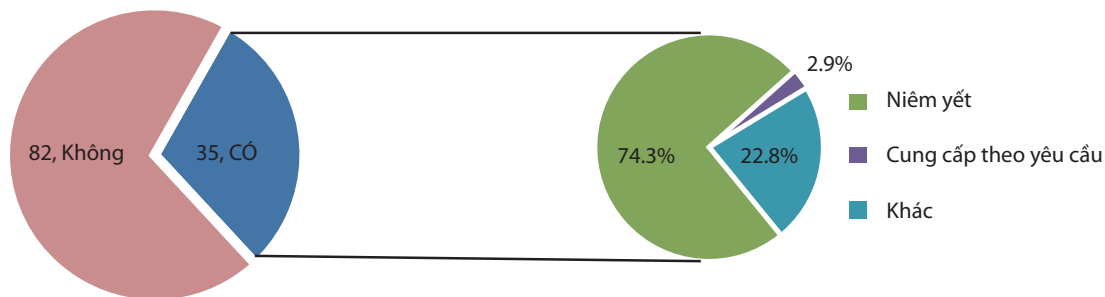
+ **Danh sách các hộ gia đình và tổ chức nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** được quy định tại điều 135 của Nghị định 181/2004 cần công bố công khai. Ủy ban nhân dân xã, phường hoặc thị trấn chịu trách nhiệm công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở UBND xã, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến Văn phòng ĐK QSD đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường. Để tiếp cận loại thông tin này, nhóm nghiên cứu đến văn phòng của chính quyền cấp xã tìm kiếm những thông tin được niêm yết. Nếu không có, nhóm nghiên cứu sẽ hỏi trực tiếp thông tin từ cán bộ địa phương. Như đã chỉ ra ở bảng 6 phía trên, quan sát viên của chúng tôi chỉ tiếp cận được thông

tin liên quan đến danh sách các hộ gia đình đủ và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở 35 xã trong tổng số 117 xã (chiếm 29.9% trong tổng số 117 xã). Trong đó 35 xã có thể lấy được danh sách này là không khó khăn và chúng hầu như hiện thị bằng hình thức niêm yết (xem hình 16 và 17 phía dưới).

Hình 16: Tiếp cận thông tin về các hộ gia đình đủ và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất



Hình 17: Hình thức công khai thông tin danh sách các hộ gia đình đủ và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất

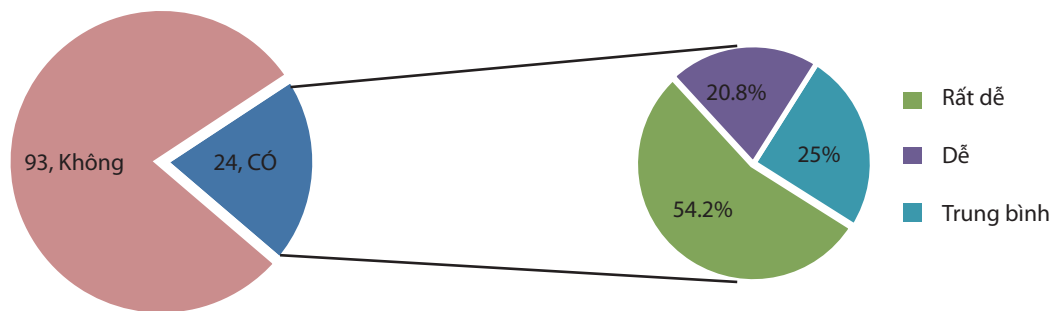


Những trường hợp chúng tôi không lấy được thông tin ở 82 địa phương có những lý do khác nhau rất nhiều. Lý do thứ nhất, có 15 trường hợp chúng tôi không lấy được danh sách này là vì nó không được niêm yết công khai ở trụ sở của UBND xã/phường, cán bộ phụ trách không có mặt trong giờ làm việc để có thể cung cấp thông tin. Lý do thứ 2, do chúng tôi bị từ chối cung cấp thông tin bởi cán bộ phụ trách tại địa phương đó. Họ thường yêu cầu chúng tôi xin xác nhận của lãnh đạo xã nếu chúng tôi cần thông tin chi tiết về trường hợp cụ thể, sau đó mới cung cấp cho chúng tôi. Lý do thứ 3 có 9 trường hợp chúng tôi bị từ chối cung cấp thông tin vì thời gian yêu cầu đã qua thời hạn công khai của địa phương đó (hoặc là họ đã thông báo trên loa phát thanh hoặc thông qua trưởng thôn, trưởng xóm). Lý do cuối cùng, có 30 trường hợp chúng tôi không lấy được thông tin vì lý do đơn

giản là “danh sách này không tồn tại”. Trong quá trình tìm kiếm chúng tôi có thu được một vài lý do lý giải thích tại sao danh sách này không tồn tại ở một số địa phương: (i) khi họ cấp giấy chứng nhận với số lượng nhỏ (không theo đợt), họ gửi thông báo đến từng hộ gia đình liên quan nên không cần làm danh sách; (ii) chỉ một vài hộ chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính quyền địa phương giải quyết từng trường hợp cụ thể và danh sách này không tồn tại theo đúng nghĩa đen; (iii) việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thực hiện ở địa phương cách đây một thời gian rất lâu rồi nên giờ không có danh sách này nữa. Có thể thấy sự cải tiến có thể được thực hiện ở những địa phương này nếu có can thiệp thích hợp.

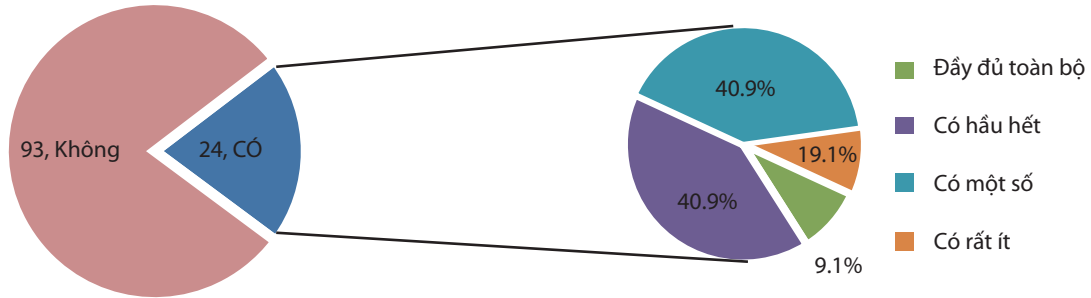
+ **Quyết định kế hoạch hỗ trợ đền bù và tái định cư:** công bố công khai thông tin này được quy định ở điều 57 của Nghị định 84/2007/ND-CP về sau được quy định trong Nghị định 69/CP đưa ra vào tháng 8 năm 2009. Thông tin này là tiêu chí quan trọng vì ảnh hưởng đến sinh kế và quyết định của nhiều cá nhân và hộ gia đình. Tuy nhiên, theo bảng 6 ở bên trên quan sát viên của chúng tôi chỉ tìm thấy ở 24 địa điểm, chỉ chiếm 20.7% tổng số xã. Thông tin liên quan đến quyết định kế hoạch hỗ trợ đền bù và tái định cư được công khai qua hai kênh chính: phần lớn thông qua niêm yết công khai (77.3%- trong số 24 xã 24 xã chúng tôi tìm được thông tin trực tiếp bằng việc niêm yết công khai tại trụ sở của 19 xã) và cán bộ cung cấp thông tin (22.7% đối với 5 trường hợp).

Hình 18: Tiếp cận thông tin về quyết định đền bù, hỗ trợ và tái định cư



Hình vẽ 18 bên trên cung cấp mức độ tiếp cận của thông tin này. Như chúng ta thấy, không khó khăn để có được thông tin trong số 24 trường hợp có thông tin. 54.2% trường hợp được báo cáo là “rất dễ” để tiếp cận thông tin từ các quan sát viên và 20.8% trường hợp khác là dễ để có thông tin. Từ một chiều hướng khác, xem chất lượng thông tin là mức độ đầy đủ của thông tin. Đối với thông tin tiếp cận được, nó được xem là tương đối đầy đủ chi tiết (xem hình 19 bên dưới).

Hình 19: Mức độ đầy đủ của thông tin liên quan đến đền bù, hỗ trợ và tái định cư



Tương tự như ở trên những trường hợp mà chúng tôi không thể lấy được thông tin ở 93 địa phương khác nhau và tình trạng không tề như điều trông thấy. Trong số 93 trường hợp không lấy được thông tin có 19 trường hợp chúng tôi không thể gặp được cán bộ phụ trách để hỏi khi thông tin không được trưng bày công khai. Có 20 trường hợp cán bộ phụ trách yêu cầu quan sát viên của chúng tôi xin ý kiến của lãnh đạo xã hoặc giấy giới thiệu từ phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, hay là họ lý giải thông tin này chỉ được cung cấp cho cơ quan nhà nước và các tổ chức, không cung cấp cho cá nhân. Có 18 trường hợp cán bộ từ chối trực tiếp cung cấp thông tin về Quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. 35 trường hợp còn lại không lấy được thông tin này cán bộ địa phương cho rằng địa phương họ không có khu đất nào đang bồi thường, giải phóng mặt bằng nên thông tin này không tồn tại.

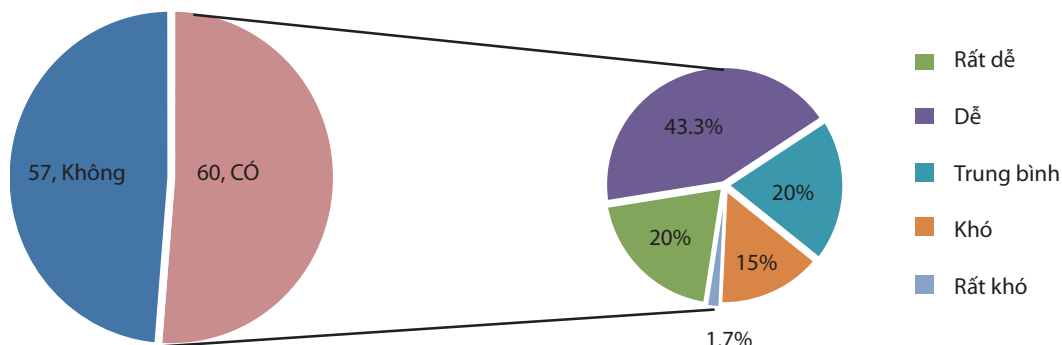
+ **Dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư:** được quy định trong điều 19 của Pháp lệnh dân chủ cấp cơ sở và Nghị định 69 (2009), người dân sẽ có cơ hội đóng góp ý kiến vào các vấn đề về dự thảo kế hoạch bồi thường hỗ trợ đối với khu đất đang bị giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng và quy hoạch khu dân cư. Theo điều này, dự thảo kế hoạch bồi thường hỗ trợ và tái định cư cần hiện thị ở cấp xã để lấy ý kiến các hộ gia đình. Một điều rõ ràng có thể thấy được như bên trên thông tin liên quan đến quyết định chính thức kế hoạch bồi thường hỗ trợ và tái định cư là khó có thể lấy được. Theo bảng 6 ở trên, quan sát viên chỉ tìm được thông tin liên quan đến đất đai về vấn đề này ở 4 xã chiếm (3.42%).¹⁴

+ **Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết:** Thông tin này bắt buộc công bố công khai theo quy định của Chính phủ thông qua điều 28 của Luật Đất đai 2003: (i) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương tại trụ sở Ủy ban nhân dân. (ii) Cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương tại trụ sở cơ quan và trên các phương tiện thông tin đại chúng; (iii) Việc công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai được thực hiện trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực. Theo như bảng 6 ở trên thông tin liên quan đến

¹⁴ Số lượng này là nhỏ, chúng tôi không phân tích sâu hơn vấn đề liên quan đến thông tin này.

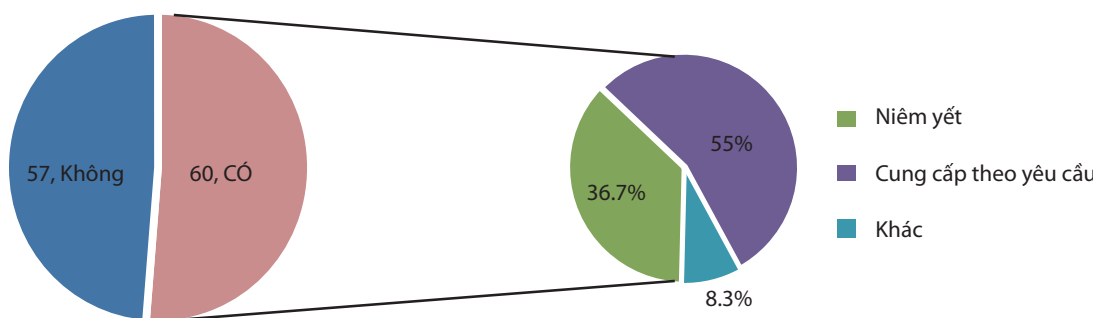
quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết tiếp cận được ở 60 xã, chiếm 52.3% trong tổng số 117 xã chúng tôi tiến ngành nghiên cứu quan sát. Theo các quan sát của chúng tôi người dân có thể có thông tin mà không mất phí (59/60 trường hợp). Như minh họa hình 20 phía dưới, là khá dễ để có thể tiếp cận thông tin này

Hình 20: Tiếp cận thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết



Hình thức công khai thông tin được trình bày ở hình 21. Quan sát viên có được thông tin này trực tiếp từ hình thức niêm yết công khai 36.7% các xã. Còn 55% xã khác quan sát viên tiếp cận đơn giản bằng việc yêu cầu cán bộ phụ trách cung cấp thông tin.¹⁵

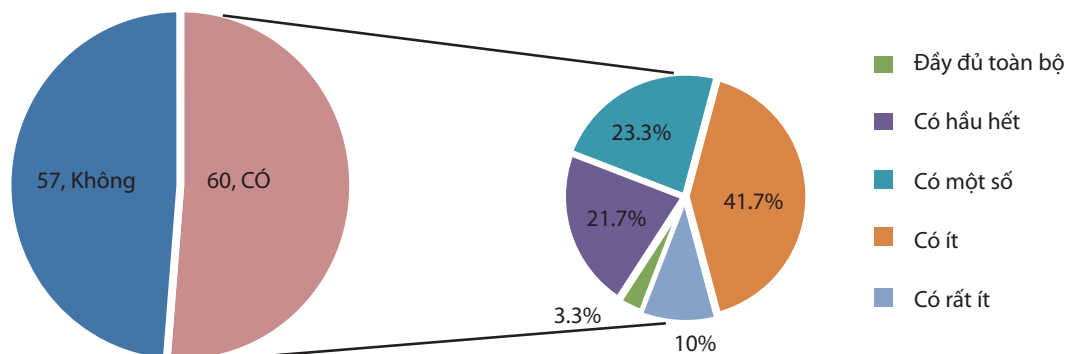
Hình 21: Hình thức công khai thông tin về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết



Hình 22 minh họa mức độ đầy đủ của thông tin liên quan đến vấn đề này ở cấp xã nơi mà chúng tôi có thể tiếp cận được quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết. Theo như chỉ ra ở hình 22 chất lượng thông tin không cao. Trên 20% trường hợp chứa thông tin hầu như thông tin là đầy đủ chỉ có 3.3% chứa thông tin đầy đủ toàn bộ.

¹⁵ Tài liệu này có thể được giữ ở trong tủ của cán bộ địa phương. Có một vài trường hợp cán bộ thậm trí còn không nhớ đề tài liệu ở đâu hoặc tìm mất nhiều thời gian mới thấy.

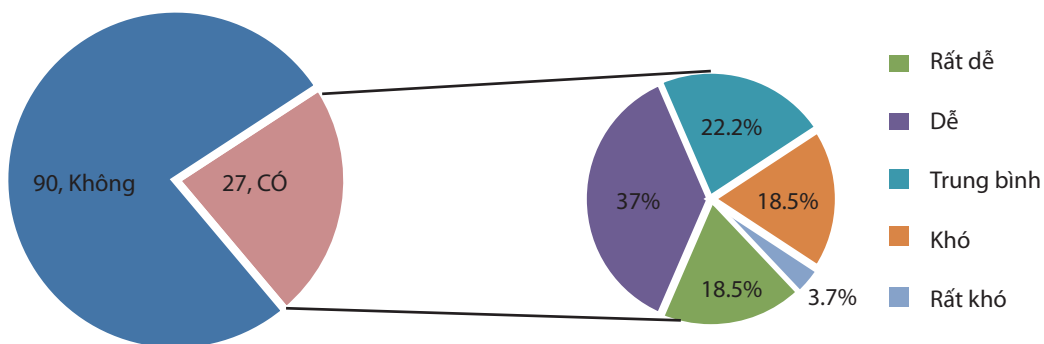
Hình 22: Mức độ đầy đủ của thông tin liên quan đến quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết



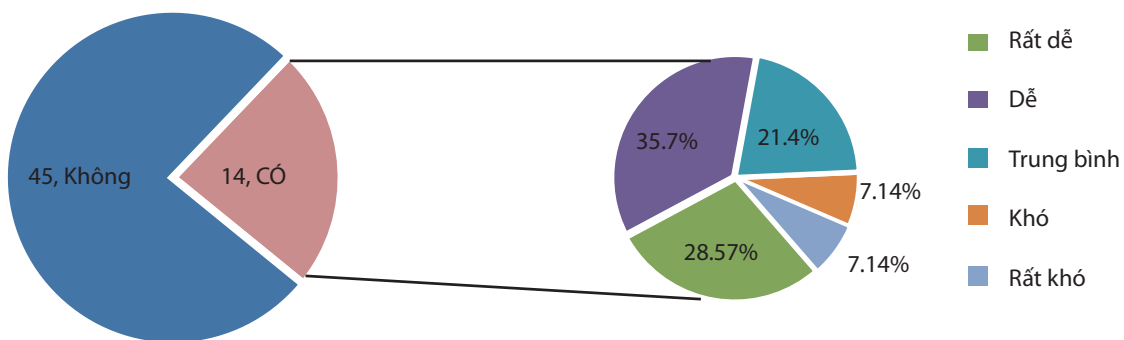
Trong số 57 trường hợp chúng tôi không thể tiếp cận thông tin này, lý do khác nhau rất nhiều. Có 20 trường hợp cán bộ phụ trách dè chừng khi thấy quan sát viên hỏi về thông tin này họ giải thích cho chúng tôi là không tin này không thể cung cấp cho cá nhân. Một vài trường hợp (ví dụ như ở Đà Nẵng) yêu cầu chúng tôi có giấy giới thiệu của phòng TNMT huyện để lấy thông tin này. Một vài trường hợp khác yêu cầu chúng tôi giải thích lý do tìm thông tin này và yêu cầu thông tin chi tiết về bản thân và mục đích trình lên lãnh đạo xã. Thật trớ trêu ở vị trí của người trả lời thông tin họ cho rằng thông tin này là tài liệu nội bộ không thể cung cấp cho người dân được, hoặc là lý do người dân có xem bản đồ cũng không hiểu được nên không cho xem. Một số trường hợp (5 trường hợp) thì không cho xem được vì bản đồ đã rách nát, đã bị mất không tìm thấy...) Còn một vài nơi thì cán bộ xã chỉ lên cấp huyện để xem.

+ Quy hoạch đô thị (bao gồm bản vẽ và mô hình): Thông tin liên quan đến quy hoạch đô thị chỉ có thể tiếp cận được ở 27 xã trong tổng số 117 xã (chiếm 23.1%). Loại thông tin này cũng không dễ để có được theo như xem hình 23. Tuy nhiên số liệu chỉ ra rằng cả các xã đô thị và nông thôn cần thiết để công khai thông tin về quy hoạch đô thị. Điều này có nghĩa là một số lượng đáng kể các xã ở nông thôn công bố thông tin về quy hoạch đô thị mặc dù đối với họ không phải là bắt buộc. Để tìm hiểu rõ hơn chúng tôi tập trung vào các xã ở đô thị và chúng tôi tìm được thông tin về quy hoạch đô thị ở 14 trong tổng số 59 xã và thông tin này là không khó khăn để có thể lấy được theo như minh họa ở hình 23b. Hình 24 và 24b chỉ ra hình thức công khai thông tin về quy hoạch đô thị.

Hình 23: Tiếp cận thông tin về quy hoạch đô thị

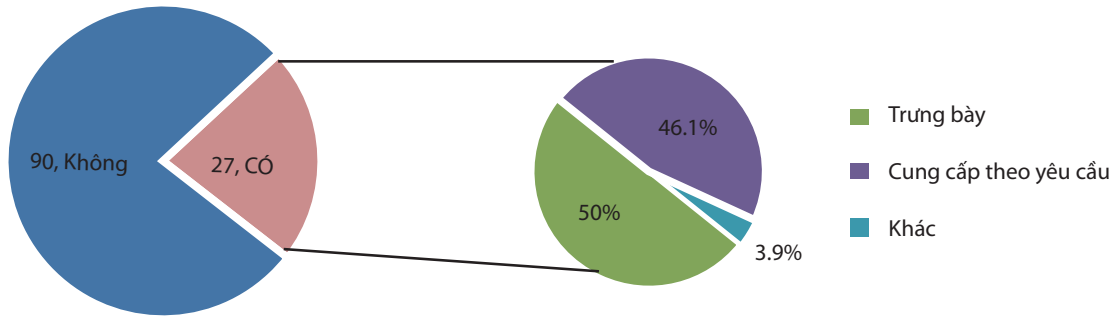


Hình 23b: Tiếp cận thông tin về quy hoạch đô thị (Đối với khu vực đô thị)

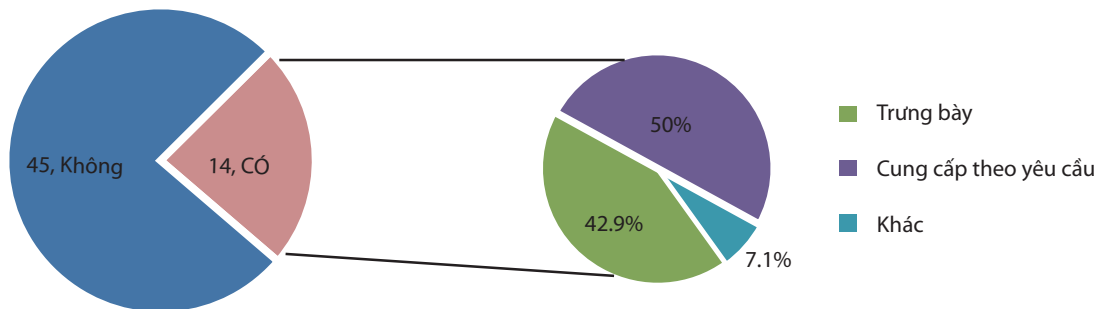


Trong số 90 trường hợp chúng tôi không thu được thông tin thì có 34 trường hợp cán bộ phụ trách trả lời rằng địa phương họ không có quy hoạch đô thị (37.8%). Có 21 trường hợp cần thêm thông tin từ quan sát viên (ví dụ yêu cầu giấy giới thiệu), họ lập luận rằng đất đai là thông tin cần bí mật không thể tiết lộ. 21 trường hợp khác thông tin này không được trưng bày công khai và cán bộ phụ trách vắng mặt trong giờ hành chính. Một vài trường hợp khác từ chối cung cấp vì do bản đồ quy hoạch đô thị đã bị mất, hỏng, rách hoặc đã cũ không còn giá trị đề nghị quan sát viên đến cấp huyện để lấy thông tin

Hình 24: Hình thức công khai thông tin về quy hoạch đô thị



Hình 24b: Hình thức công khai thông tin về quy hoạch đô thị (đối với khu vực đô thị)



+ **Dự thảo quy hoạch đô thị:** Thông tin liên quan đến dự thảo quy hoạch đô thị chỉ tiếp cận được ở một vài xã (4 địa bàn) chiếm 3.4 % tổng số các địa điểm quan sát.

(2)**Thông tin không bắt buộc công bố công khai:** Khác với thực tế ở cấp tỉnh thông tin mà không bắt buộc công bố công khai ở cấp xã, lấy được các thông tin này là vô cùng hạn chế. Các quan sát của chúng tôi chỉ ra rằng biên bản lấy ý kiến cho dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư chỉ lấy được ở 4 xã, và chúng tôi không có bất kỳ thông tin gì liên quan đến biên bản lấy ý kiến về dự thảo quy hoạch đô thị.

3.3 Phân tích đánh giá

Số liệu thu được từ quan sát thực địa cung cấp một bức tranh tổng thể về khả năng tiếp cận các thông tin liên quan đến đất đai ở cả ba cấp đó là: cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã. Trong phần này, chúng tôi tập hợp và xây dựng điểm cho 12 tỉnh. Với những điểm số này chúng tôi có thể xác định được những trường hợp thực hiện tốt nhất.

3.3.1 Điểm cấp tỉnh dựa vào việc tiếp cận thông tin ở cấp xã

Để xây dựng được thang điểm cho tình sử dụng số liệu của cấp xã chúng tôi dùng phương pháp tính toán điểm cộng của mỗi tỉnh. Đối với mỗi tỉnh chúng tôi tiến hành quan sát tại 10 xã, mỗi xã có 9 thông tin liên quan đến đất đai.¹⁶ Về mỗi thông tin cụ thể liên quan đến đất đai, chúng tôi đánh giá một điểm cho một xã có thông tin và 0 điểm khi không có thông tin. Ví dụ Bắc Ninh có 7/10 xã có thông tin về “ Thủ tục hành chính liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, trong trường hợp này tỉnh Bắc Ninh được 7 điểm ở thông tin 1 (TT 1 trong bảng 7). Tương tự như vậy với các thông tin khác. Sau cùng thực hiện việc chấm điểm cho việc tiếp cận thông tin ở các xã rồi chia trung bình cho các thông tin.. Theo như Bảng 7, TPHCM là tỉnh thực hiện tốt nhất ở cấp xã tiếp theo là Khánh Hòa, Hà Nội và Hưng Yên. Các tỉnh thực hiện ở mức trung bình là Đà Nẵng, Quảng Nam, Thái Bình và Cần Thơ. Kết quả cho thấy các tỉnh có thu nhập cao nằm trong nhóm tiếp cận thông tin tốt. Kết quả cũng chỉ ra các tỉnh có thu nhập thấp hơn thì tiếp cận thông tin cũng khá tốt (Quảng Nam và Hưng Yên).¹⁷

Bảng 7: Chấm điểm các tỉnh dựa vào việc tiếp cận thông tin ở cấp xã

Tên tỉnh	TT1	TT2	TT3	TT4	TT5	TT6	TT7	TT8	TT9	Điểm
Hà Tĩnh	4.4	0	1.1	0	3.3	1.1	0	1.1	0	1.22
Bến Tre	8.9	3.3	0	0	1.1	0	0	0	0	1.48
Bắc Ninh	7	0	1	0	2	4	1	0	0	1.67
Tiền Giang	6	2	1	0	6	2	0	0	0	1.89
Cần Thơ	10	0	0	0	5	3	0	0	0	2.00
Thái Bình	9	3	1	0	6	0	1	0	0	2.22
Đà Nẵng	9	5	3	0	4	2	0	0	0	2.56
Quảng Nam	9	4	1	0	8	1	0	0	0	2.56
Hà Nội	8	2	6	1	6	3	2	0	0	3.11
Hưng Yên	8	2	6	1	6	3	2	0	0	3.11
Khánh Hòa	8.9	7.8	4.4	1.1	8.9	5.6	0	0	0	4.08
HCM	8	7	6	2	8	6	0	1	0	4.22

3.3.2 Chấm điểm các tỉnh dựa vào việc tiếp cận thông tin ở cấp huyện

Chúng tôi sử dụng phương pháp tương tự như ở cấp xã để tính toán điểm cho cấp huyện. Chúng tôi có hai quan sát ở cấp huyện cho mỗi tỉnh và mỗi huyện cần thu thập 6 thông tin. Chúng tôi cho điểm 10 cho một thông tin ở một tỉnh nếu cả hai quan sát đó đều có thông tin cần tìm. Kết quả chỉ ra ở bảng 8 là: Khánh Hòa, Hà Nội và Đà Nẵng là những tỉnh thực hiện tốt việc cung cấp thông tin ở cấp huyện tiếp theo là Cần Thơ và TP HCM.

16 Một vài tỉnh chúng tôi chỉ tiến hành quan sát được 9 xã do điều kiện thời tiết

17 Các xã thực hiện tốt như: Vĩnh Phương, Phước Long, Vĩnh Phước, Xương Huân của TP Nha Trang (tỉnh Khánh Hòa), Ninh Phước, Ninh Thượng của huyện Ninh Hòa (tỉnh Khánh Hòa); Phú Xuân, Vũ Chính của TP Thái Bình; xã Đông Phong, Hồng Giang của huyện Đông Hưng tỉnh Thái Bình; Phường Cát Lái, Thạnh Mỹ Lợi (Quận 2, HCM), thị Trấn Nhà Bè, xã Hiệp Phước, Phước Kiển, Phước Lộc (huyện Nhà Bè, TPHCM)

Bảng 8: Chấm điểm các tỉnh dựa vào tiếp cận thông tin ở cấp huyện

Tên tỉnh	TT1	TT2	TT3	TT4	TT5	TT6	Tổng số	Điểm
Hà Tĩnh	5	0	5	0	0	0	10	1.67
Bến Tre	10	0	0	0	0	0	10	1.67
Bắc Ninh	10	5	0	0	0	0	15	2.50
Tiền Giang	5	0	5	0	5	0	15	2.50
Cần Thơ	10	10	10	0	0	0	30	5.00
Thái Bình	5	5	0	0	0	0	10	1.67
Đà Nẵng	10	10	10	0	0	0	30	5.00
Quảng Nam	10	5	5	0	0	0	20	3.33
Hà Nội	10	5	5	5	5	0	30	5.00
Hưng Yên	10	5	0	0	0	0	15	2.50
Khánh Hòa	10	10	10	0	0	0	30	5.00
HCM	10	10	5	0	0	0	25	4.17

3.3.3 Chấm điểm các tỉnh dựa vào việc tiếp cận thông tin ở cấp tỉnh

Tương tự như trên chúng tôi cho điểm các tỉnh/thành phố dựa vào sử dụng số liệu thu thập thông tin ở cấp tỉnh. Điểm cao nhất cho mỗi tiêu chí là điểm 10 và điểm thấp nhất là điểm 0. Kết quả chỉ ra ở bảng 9, một lần nữa tỉnh nằm trong tốp thực hiện tốt là Đà Nẵng, tiếp theo là Hồ Chí Minh, Hưng Yên, Thái Bình, Cần Thơ, Tiền Giang và Bến Tre.

Bảng 9: Chấm điểm các tỉnh dựa vào việc tiếp cận thông tin ở cấp tỉnh

Tên tỉnh	TT1	TT2	TT3	TT4	TT5	TT6	Tổng	Điểm
Hà Tĩnh	10	0	0	0	0	0	10	1.67
Bến Tre	0	10	0	10	10	0	30	5.00
Bắc Ninh	0	0	0	0	0	0	0	0.00
Tiền Giang	10	10	0	10	0	0	30	5.00
Cần Thơ	10	10	0	10	0	0	30	5.00
Thái Bình	0	10	10	10	0	0	30	5.00
Đà Nẵng	10	10	10	10	0	0	40	6.67
Quảng Nam	10	10	0	0	0	0	20	3.33
Hà Nội	0	0	0	10	0	0	10	1.67
Hưng Yên	0	10	0	10	10	0	30	5.00
Khánh Hòa	10	10	0	0	0	0	20	3.33
HCM	10	10	0	10	0	0	30	5.00

3.3.4 Đánh giá chung

Bảng 10 nhìn lại tổng điểm ở cả 3 cấp, như chúng ta thấy, bảng tổng hợp tỉnh thực hiện tốt nhất là Đà Nẵng, tiếp theo là Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, Cần Thơ và Hà Nội. Một điều thú vị là mặc dù Đà

Năng là tỉnh có số điểm tổng cao nhất nhưng không phải là tỉnh thực hiện tốt nhất ở cấp xã bởi vì điểm ở cấp huyện và cấp tỉnh rất cao. Thành phố HCM điểm ở cả 3 cấp là rất tốt. Khánh Hòa thực hiện tốt hơn Đà Nẵng ở cả cấp xã và cấp huyện nhưng lại kém hơn Đà Nẵng ở cấp tỉnh.

Bảng 10: Đánh giá việc thực hiện ở các tỉnh

Tên tỉnh	Điểm cấp xã	Điểm cấp huyện	Điểm cấp tỉnh	Điểm chung
Hà Tĩnh	1.22	1.67	1.67	1.52
Bến Tre	1.48	1.67	5.00	2.72
Bắc Ninh	1.67	2.50	0.00	1.39
Tiền Giang	1.89	2.50	5.00	3.13
Cần Thơ	2.00	5.00	5.00	4.00
Thái Bình	2.22	1.67	5.00	2.96
Đà Nẵng	2.56	5.00	6.67	4.74
Quảng Nam	2.56	3.33	3.33	3.07
Hà Nội	3.11	5.00	1.67	3.26
Hung Yên	3.11	2.50	5.00	3.54
Khánh Hòa	4.08	5.00	3.33	4.14
HCM	4.22	4.17	5.00	4.46

Nhìn chung xếp hạng các tỉnh trong bảng 10 là phù hợp với với nhận định của các quan sát viên. Họ đồng ý rằng 3 tỉnh dẫn đầu là Đà Nẵng, TPHCM và Khánh Hòa. Tuy nhiên quan sát viên của chúng tôi đề xuất xếp hạng Khánh Hòa ở vị trí đầu tiên thay cho Đà Nẵng vì tiếp cận thông tin ở Khánh Hòa rất thuận lợi ở cả 3 cấp. Phương pháp của chúng tôi sẽ đo dữ liệu của cấp xã, huyện và tỉnh là tương đương nhau. Nếu như chúng tôi cho rằng dữ liệu cấp xã tính toán kỹ hơn thì số liệu sẽ khác.

Chúng tôi cho rằng tại một số tỉnh thành phố có thu nhập cao hơn như Hồ Chí Minh, Khánh Hòa và Đà Nẵng, nhu cầu thông tin đất đai sẽ cao hơn do tại đó có các hoạt động kinh tế và đầu tư sôi động. Tại những tỉnh và thành phố này có nhiều dự án xây dựng và đầu tư do đó sẽ có liên quan tới việc giải tỏa bồi thường và tái định cư. Điều này sẽ làm cho nhu cầu thông tin của người dân và doanh nghiệp tăng lên. Khi nhu cầu thông tin tăng lên, thì việc đáp ứng nhu cầu thông tin của cán bộ/cơ quan địa phương cũng tăng lên. Ví dụ, bằng việc đáp ứng nhiều yêu cầu của người dân địa phương về thông tin đất đai, thì bản thân cơ quan nhà nước cũng như cán bộ cũng có hiểu biết về thông tin đất đai nhiều hơn so với các địa phương khác (các điều kiện khác như nhau). Ngoài ra, tại những địa điểm này thì các thông tin về đất như thủ tục cấp giấy chứng nhận đất, bản đồ sử dụng đất, kế hoạch bồi thường tái định cư cũng có nhiều hơn. Điều này giúp giải thích một phần tại sao chúng ta có thể quan sát thấy nhiều thông tin về đất đai hơn tại các tỉnh có thu nhập cao hơn. Mặt khác, quan sát của chúng tôi cũng cho thấy là tại một số địa phương có thu nhập thấp hơn mà việc cung cấp thông tin cũng rất tốt. Có hai trường hợp: (i) tại khu vực miền núi có ít các dự án liên quan đến đất đai (bồi thường hoặc tái định cư). Kết quả là những thông tin liên quan đến đất đai như các thủ tục hành chính và bản đồ địa chính, sử dụng đất mà các cán bộ có thể thu thập được dễ dàng; và ii) tại những nơi các cán bộ muốn thu hút các nhà đầu tư đến địa phương mình, họ rất năng động trong việc cung cấp các thông tin liên quan đến đất đai.

IV/ Kết luận

Theo kết quả tổng hợp, các tỉnh có kết quả công bố thông tin tương đối khả quan thì vẫn cần cải thiện nhiều thứ. Vì thế ngay cả khi tính minh bạch và trách nhiệm giải trình có vẻ như được nâng lên, một người bình thường sẽ vẫn gặp phải khó khăn khi cần tìm hiểu hệ thống hành chính về đất đai. Điều này chỉ ra rằng có sự kém hiệu quả đáng kể và chi phí giao dịch vẫn còn quá lớn trong hệ thống hành chính đất đai và điều đó gây cản trở cho tăng trưởng kinh tế của Việt Nam. Một số đề xuất trực tiếp từ phân tích của chúng tôi:

- Nâng cao kiến thức và năng lực cho đội ngũ cán bộ cấp xã đặc biệt là đội ngũ cán bộ là cán bộ Địa chính có các khóa đào tạo tập huấn các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến nghĩa vụ và trách nhiệm của cán bộ công chức ở cấp xã có nghĩa vụ cung cấp các thông tin công khai về đất đai cho nhân dân, tránh tình trạng có cán bộ nói: “đất đai là thuộc phạm vi quản lý của nhà nước những thông tin về đất đai là những thông tin chỉ được cung cấp cho cơ quan nhà nước và các tổ chức, cá nhân không liên quan không được xem những thông tin này”. Trong một số nơi cán bộ phụ trách cấp huyện và cấp xã có vẻ rất bất ngờ khi trong thực tế người dân đến trụ sở cơ quan nhà nước hỏi các thông tin về đất đai. Họ thường yêu cầu: “Giấy giới thiệu” hoặc giải thích lý do tìm kiếm thông tin cho dù đó là thông tin trong thực tế cần phải công khai.
- -Thực hiện việc công bố thông tin một cách toàn diện ở cả cấp huyện và cấp xã: Thực hiện công khai thông tin cần thực hiện một cách có hệ thống và toàn diện. Trong thực tế có những trường hợp cán bộ cấp xã chỉ người tìm kiếm thông tin lên cấp huyện, ở Cấp huyện cán bộ lại chỉ xuống cấp xã. Cần thực hiện toàn diện và hệ thống hơn có nghĩa là người tìm kiếm có thể tiếp cận thông tin về đất đai ở tất cả các cấp (cấp huyện và cấp xã). Thông tin cần có sẵn, dễ tìm từ hệ thống lưu trữ. Hiện nay nhiều trường hợp cán bộ phụ trách không thể xác định được vị trí thông tin cần tìm kiếm đó không phải là một hình thức lưu giữ tốt (bản đồ , tài liệu hỏng, rách nát).
- Nâng cao nhận thức và tăng cường các chiến dịch giáo dục: người dân hình như không nhận thức được quyền của họ về tiếp cận các thông tin nói chung và các thông tin liên quan đến đất đai nói riêng.
- Tiếp cận thông tin là quan trọng nhưng chất lượng thông tin cũng quan trọng: là khó khăn cho người dân hiện nay có thể biết thông tin nào đã tiếp cận có được cung cấp đầy đủ và toàn diện hay không.

Thêm vào đó có thể đưa nhiều thông tin hơn, đầy đủ hơn, rộng rãi hơn trên website và điều này sẽ làm tăng khả năng tiếp cận thông tin của người dân địa phương. Hơn nữa nó cũng giúp làm tăng tính minh bạch của chính quyền khi những người bên ngoài và những người đánh giá đều có thể tiếp cận thông tin. Điều ngạc nhiên là trong một số trường hợp, không bắt buộc phải cung cấp một số thông tin thì họ vẫn cung cấp, trong một số khu vực khác, mức độ thông tin được cung cấp là không đầy đủ. Có thể những trường hợp đó nhà cung cấp thông tin cảm thấy thích thú và thuận tiện

trong quá trình cung cấp thông tin đó. Bằng chứng định tính cho thấy thêm rằng để cải thiện hơn nữa việc tiếp cận thông tin về đất đai một cách toàn diện thì cần lưu ý một số vấn đề cản trở khả năng tiếp cận thông tin đất đai bao gồm năng lực thực hiện (ví dụ như thiếu nguồn lực vật chất và con người), thực hiện việc quản lý hồ sơ còn kém (tức là không tồn tại ở hệ thống lưu trữ tại một số địa điểm) văn hóa tổ chức (ví dụ cần phải hỏi lãnh đạo của tôi, thái độ phục vụ đối với công dân), và yếu tố nhận thức khi nhiều cán bộ công đường như không biết rằng thông tin liên quan đến đất đai cần thiết phải được công khai theo quy định của các Luật hiện hành. Đồng thời nhiều người dân có thể không biết rằng họ có quyền được yêu cầu những thông tin này. Kết quả tổng thể từ nghiên cứu này cho thấy mặc dù Việt Nam có những bộ luật và quy định tương đối tốt về công bố thông tin cho người dân nhưng vẫn còn chỗ trống để cải thiện lập pháp và hành pháp.

Tài liệu tham khảo

Asian Development Bank (ADB). 2005. Country governance assessment, Philippines. Manila.

Dang Hung Vo (2010) Transparency In Land Administration In South East Asia And In Vietnam, mimeo.

ENEMARK Stig (2004) Building Land Information Policies, Inter-regional Special Forum on The Building of Land Information Policies in the Americas Aguascalientes, Mexico 26-27 October 2004 http://www.fig.net/pub/mexico/papers_eng/ts2_enemark_eng.pdf

Linh Dang Thuy (2009) Investigation Into the Causes of Impediment of Access to Land Information in Land Market (Case study in Hanoi, Vietnam) 7th FIG Regional Conference Spatial Data Serving People: Land Governance and the Environment – Building the Capacity Hanoi, Vietnam, 19-22 October 2009.

World Bank (2009) Policy note - improving land acquisition and voluntary land conversion in Vietnam, the World Bank, Hanoi.

Klaus Deininger and Hans Binswanger (1999) The Evolution of the World Bank's Land Policy: Principles, Experience, and Future Challenges, The World Bank Research Observer, vol. 14, no. 2, pp. 247–76.

Reiss, Albert J., Jr., “Systematic Observation of Natural Social Phenomena,” in Sociological Methodology, ed. Herbert L. Costner, San Francisco: Jossey-Bass, 1971: 3–33.

Truong Thien Thu and Ranjith Perera (2011) Intermediate levels of property rights and the emerging housing market in Ho Chi Minh City, Vietnam, Land Use Policy 28 (2011) 124–138. http://viet-studies.info/kinhte/Housing_HCM_LandUsePolicy.pdf

Truong Thien Thu and Ranjith Perera (2011) Consequences of the two-price system for land in the land and housing market in Ho Chi Minh City, Vietnam, Habitat International 35 (2011) 30 – 39, http://viet-studies.info/kinhte/Land_TwoPriceSystem_HCMCity.pdf

Phụ Lục

A1. Thiết kế hướng dẫn kiểm tra thông tin trên website

HƯỚNG DẪN KIỂM TRA

TÌM HIỂU KHẢ NĂNG TIẾP CẬN THÔNG TIN ĐẤT ĐAI QUA CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA CÁC TỈNH/ THÀNH PHỐ

1. Mục tiêu:

Thu thập thông tin về việc cung cấp thông tin liên quan đến đất đai trên các website hiện có của các cơ quan chức năng tại Việt Nam. Người kiểm tra chỉ cần thu thập được thông tin về việc cung cấp thông tin (publication of information), chứ không phải là những thông tin cụ thể về đất đai.

2. Các trang web cần truy cập:

- Website của Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Website các sở, ban ngành thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Website chính thức/cổng thông tin điện tử của 64 tỉnh/ thành của Việt Nam
- Website của Sở Tài nguyên và Môi trường của các tỉnh
- Website của các huyện (nếu có) kiểm tra từ cổng thông tin điện tử của tỉnh đó.
- Google.com

3. Các thông tin cần kiểm tra:

Bao gồm các nhóm thông tin về:

- Thủ tục hành chính liên quan đến đất đai
- Các vấn đề về giao đất, cấp đất
- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị
- Kế hoạch đền bù, hỗ trợ và tái định cư

Hình thức thông tin của các nhóm thông tin này sẽ được trình bày cụ thể ở dưới đây

4. Cách thức thực hiện:

- Tìm địa chỉ các trang web cần truy cập kể trên, liệt kê địa chỉ các trang web này vào một bản excel có các cột: STT, Tên trang web, địa chỉ trang web, tỉnh (có trang web này)

STT	Tên trang Web	Địa chỉ trang Web	Tỉnh	Huyện

- Truy cập vào các trang web nói trên, trước hết là các trang web chính thức, để kiểm tra có hay không các thông tin trên. Nếu không tìm thấy thông tin ở các trang web chính thức thì tìm kiếm qua www.google.com
- Các thông tin thuộc nhóm 1 là thông tin về thủ tục hành chính liên quan đến đất đai (TTHC) thường được tìm thấy ở website của sở tài nguyên môi trường của các tỉnh trong các mục sau: mục thủ tục hành chính/ hướng dẫn thủ tục/ bộ thủ tục hành chính. Trừ thông tin về mức phí là thông tin bắt buộc phải cung cấp trực tuyến nên dễ tìm
- Các thông tin nhóm 2 là nhóm thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất (cấp Quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện) và dự thảo kế hoạch sử dụng đất (QHKH) thường được tìm thấy ở website của sở Tài nguyên và Môi trường của các tỉnh trong các mục sau: quy hoạch/ công bố quy hoạch/ thông tin quy hoạch. Thông tin thuộc nhóm này là thông tin bắt buộc phải cung cấp trực tuyến nên dễ tìm
- Các thông tin nhóm 3 là thông tin về quy hoạch đô thị (QHĐT) thường được tìm thấy ở website của sở tài nguyên môi trường của các tỉnh trong các mục sau: quy hoạch/ công bố quy hoạch/ thông tin quy hoạch
- Các thông tin thuộc nhóm 3, nhóm 4, nhóm 5 không bắt buộc phải cung cấp trực tuyến nên người kiểm tra ưu tiên sử dụng www.google.com
- Lưu lại các file bản mềm đã tìm được vào các folder theo cây thư mục sau: Cấp 1: miền Bắc, Trung, Nam, cấp 2: tên các tỉnh thuộc các miền, cấp 3: tên các huyện thuộc các tỉnh đó.
- Đặt tên file tìm được theo mã bằng tiếng việt không dấu, ví dụ: “TTHC01 tỉnh A”/ “QHKH huyện B”
- Chụp lại màn hình, in ra làm bằng chứng về việc tìm được hoặc không tìm được thông tin, lưu file ảnh này vào thư mục phù hợp, với tên bao gồm ví dụ như: “Anh TTHC01 huyện A”
- Đánh giá mức độ đầy đủ của thông tin, ghi lại thời gian truy cập, ghi lại các bước đã làm vào phiếu tổng hợp (summary sheet). Việc ghi lại vào summary sheet phải thực hiện ngay sau khi kiểm tra website của từng tỉnh/huyện để đảm bảo tính chính xác.

5. Các hình thức thông tin (information output) cụ thể:

a. *Nhóm 1: Thông tin về thủ tục hành chính liên quan đến đất đai (TTHC)*

Bao gồm:

- * Danh sách các thủ tục và biểu mẫu liên quan đến cấp giấy chứng nhận sử dụng đất (TTHC1)
- * Thông tin về địa chỉ, điện thoại, địa chỉ email nhận phản hồi và kiến nghị của cá nhân và tổ chức về quy định thủ tục hành chính (TTHC2)
- * Thông tin về việc phản hồi và kiến nghị của cá nhân và tổ chức về quy định hành chính liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (TTHC3)
- * Kết quả giải quyết phản hồi và kiến nghị về thủ tục hành chính liên quan đến đất đai (TTHC4)
- * Văn bản quy định mức phí cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (TTHC5)
- * Dịch vụ trực tuyến cho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (TTHC6)

b. Nhóm 2: Thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất (cấp Quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện) và dự thảo kế hoạch sử dụng đất (QHKH)

Bao gồm:

- * Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch SD đất chi tiết, kế hoạch SD đất chi tiết; (QHKH1)
- * Bản đồ hiện trạng SD đất; (QHKH2)
- * Bản đồ quy hoạch SD đất chi tiết đối với T.hợp xét duyệt quy hoạch SD đất chi tiết (QHKH3)

c. Nhóm 3: Thông tin về quy hoạch đô thị (QHDT)

Bao gồm:

- * Dự thảo quy hoạch đô thị (QHDT1)
- * Quy hoạch đô thị được phê duyệt (QHDT2)

d. Nhóm 4: Nội dung liên quan đến đền bù, hỗ trợ và tái định cư (TDC)

Bao gồm:

- * Quyết định đền bù, hỗ trợ và tái định cư (TDC1)
- * Dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư (TDC2)

e. Nhóm 5: Giao đất cấp đất (GDGD)

Bao gồm:

- * Tiêu chuẩn về giao đất cấp đất (GDGD1)
- * Quyết định giao đất, cấp đất bao gồm: hồ sơ các nhà đầu tư, tên và nội dung dự án, mức giá cuối cùng, giá được đề xuất bởi Bộ tài chính (GDGD2)

Sau khi kết thúc việc tìm kiếm tất cả 5 nhóm thông tin trên, nghiên cứu viên sẽ liên hệ với ban quản trị mạng theo địa chỉ được ghi phía cuối hoặc đầu trang web để hỏi về những thông tin thiếu trong 5 nhóm thông tin trên. Mục đích xem BQT mạng có trao đổi hướng dẫn, liên hệ với NCV hay không (LHQTM)

6. Mẫu phiếu tổng hợp (summary sheet)

Sau khi tìm kiếm 16 thông tin theo tỉnh hoặc quốc gia thì phản ánh vào phiếu tổng hợp theo mẫu sau. Lưu lại bằng bản mềm theo quy định VD “SS huyen A”, lưu lại thư mục phù hợp. Ngoài ra cần in thành bản cứng.

PHIẾU TỔNG HỢP

Tỉnh:

Mã phiếu:

Cấp khảo sát (quốc gia, tỉnh):

Họ và tên kiểm tra viên:

Ngày kiểm tra thông tin:

tỉnh

I. Các thông tin chung:

Lưu ý: Từ câu 2 trở đi chỉ cần trả lời đối với những thông tin có tìm thấy

STT	Thông tin	1. Có tìm được hay không? (Có, không)	2. Thông tin có đầy đủ hay không? (1: rất không đầy đủ-5: rất đầy đủ)	3. Đường link (ghi rõ địa chỉ)	4. Tên trang web (không phải địa chỉ trang web)	5. Mục tìm kiếm (ví dụ: Mục Thủ tục hành chính)	6. Thời gian bắt đầu- Thời gian kết thúc	7. Tên văn bản quy định	8. Cơ quan ban hành (thường có ở góc trên bên trái văn bản tìm thấy)
1	TTHC1								
2	TTHC2								
3	TTHC3								
4	TTHC4								
5	TTHC5								
6	TTHC6								
7	QHKH1								
8	QHKH2								
9	QHKH3								
10	QHDT1								
11	QHDT2								
12	TDC1								
13	TDC2								
14	GDCD1								
15	GDCD2								
16	LHQTM								

II. Mô tả tóm tắt các bước đã làm với những thông tin đã tìm thấy:

III. Mô tả tóm tắt các bước đã làm với những thông tin không tìm thấy:

Lưu ý

Ghi lại thời điểm bắt đầu tìm thông tin và thời điểm kết thúc tìm thông tin đối với 01 thông tin
 Cần chụp màn hình tại tất cả các bước, thông tin thu được và thông tin không thu được. Sau 30 phút nỗ lực tìm kiếm bằng website của tỉnh/ huyện và google nếu không có thông tin thì được phép dừng tìm kiếm

A2. Thiết kế hướng dẫn quan sát trong thực tế

A2.1 Hướng dẫn quan sát ở cấp tỉnh

THIẾT KẾ QUAN SÁT TÌM HIỂU KHẢ NĂNG TIẾP CẬN THÔNG TIN ĐẤT ĐAI Ở CẤP TỈNH

NHỮNG LƯU Ý TRƯỚC KHI THỰC HIỆN QUAN SÁT TẠI ĐỊA BÀN

Mục tiêu: Thu thập thông tin về việc cung cấp thông tin liên quan đến đất đai.

Phương thức quan sát: Cán bộ quan sát thực địa phải đặc biệt lưu ý phương pháp thu thập thông tin ở đây là phương pháp quan sát kín. Thông qua việc tiếp cận thông tin về đất đai ở các địa phương với tư cách là người dân bình thường có nhu cầu tiếp cận thông tin về quy định quản lý đất đai hoặc đi mua đất. Trong trường hợp quan sát viên bị người cung cấp thông tin ở cấp tỉnh yêu cầu nói rõ lý do cần tiếp cận thông tin khi đó người nghiên cứu có thể trả lời rằng đại diện cho công ty đi tìm hiểu thông tin về đất. Người quan sát sẽ **thu thập được thông tin về việc cung cấp thông tin** (publication of information), chứ không phải là những thông tin cụ thể về đất đai. Cố gắng đến mức tối đa để đảm bảo người/cơ quan cung cấp thông tin không bị ảnh hưởng, tác động trong khi tiến hành quan sát.

Chuẩn bị:

Việc chuẩn bị các thông tin về địa bàn quan sát sẽ giúp ích cho người thực hiện việc quan sát tiến hành việc quan sát một cách nhanh chóng, chính xác và hiệu quả. Tối thiểu, nên tìm hiểu các thông tin khái quát về đất đai tại địa bàn mình sẽ quan sát.

Tìm hiểu ở tỉnh hiện đã có những khu đô thị hoặc khu công nghiệp nào được phê duyệt và những khu đô thị hoặc khu công nghiệp nào chưa được phê duyệt còn đang trong quá trình xây dựng, dự thảo để thực hiện nội dung thứ 3. Thông tin này sẽ kiểm tra trước trên website của địa phương và hỏi chính người dân của địa phương khi cán bộ nghiên cứu xuống địa bàn quan sát.

Mang theo giấy giới thiệu của DEPOCEN, trong đó quan sát viên được giới thiệu là nhân viên của DEPOCEN tìm hiểu những thủ tục thông tin về đất.

Mang theo giấy giới thiệu của WB về dự án nghiên cứu tiếp cận thông tin về đất đai. Lưu ý, không sử dụng giấy giới thiệu này để tiếp cận thông tin, chỉ sử dụng trong trường hợp cấp thiết khi quan sát viên bị chính quyền địa phương hỏi đến mục đích đi tiếp cận thông tin về đất đai ở địa phương đó

Quan sát viên cần nhất quán khi tìm hiểu thông tin về đất đai với tư cách:

1. Người dân thường, có nhu cầu liên quan đến thông tin về đất
2. Cán bộ Trung tâm DEPOCEN được giao nhiệm vụ đi tìm hiểu thông tin về đất cho giám đốc (chỉ áp dụng trong trường hợp tìm hiểu thông tin về giao đất, cấp đất ở cấp tỉnh).

Yêu cầu:

1. Lưu lại, ghi chép lại (record) khoảng thời gian để tiếp cận thông tin, mức độ khó khăn khi tiếp cận thông tin, thái độ của cán bộ phụ trách của từng bước, số lần tiếp xúc với cán bộ để có được thông tin mình muốn là bao nhiêu lần; để phản ánh mức độ khó của thông tin vào phiếu tổng hợp, cán bộ cung cấp thông tin có hỏi về mục đích tìm hiểu thông tin của người quan sát hay không.
2. Ghi **vắn tắt** các bước đã làm vào phiếu tổng hợp.
3. Nếu như không tiếp cận được thông tin phải ghi rõ lý do.
4. Cuối mỗi lần quan sát, ngoài việc điền ngay thông tin vào phiếu tổng hợp, cần làm một phiếu nhật ký ghi rõ quy trình thực hiện, thông tin thu được, kinh nghiệm rút ra.

Chú ý:

1. Ưu tiên quan sát để thu thập thông tin (nhìn bảng tin, bảng niêm yết thông tin, quan sát người dân đang làm thủ tục xin thông tin về đất đai tại địa bàn quan sát,..), sau khi quan sát thì hỏi thẳng thông tin mình muốn với tư cách một người dân bình thường mà chưa cần nêu lý do.
2. Ở những khâu phải tiếp xúc với cán bộ, cần hỏi tên và số điện thoại của cán bộ đã giải đáp thắc mắc để ghi vào nhật ký. Tất cả các trường hợp trả lời cán bộ phụ trách đi vắng thì xin số điện thoại để gọi hỏi. Nếu gọi không được hoặc trả lời không có thông tin thì có thể hỏi người dân. Sau đó, tiếp tục chuyển sang tiếp cận thông tin tiếp theo.

CÁC THÔNG TIN CẦN QUAN SÁT TẠI ĐỊA BÀN CẤP TỈNH

Nội dung 1: Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm: (một hoặc nhiều thông tin ghi dưới đây)

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch SD đất;
- Bản đồ hiện trạng SD đất;
- Bản đồ quy hoạch SD đất đối với Trường hợp xét duyệt quy hoạch SD đất.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm: (một hoặc nhiều thông tin ghi dưới đây)

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch SD đất **chi tiết**, kế hoạch SD đất **chi tiết**;
- Bản đồ hiện trạng SD đất;
- Bản đồ quy hoạch SD đất **chi tiết** đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch SD đất **chi tiết**.

Lưu ý:

*Quy hoạch sử dụng đất **chi tiết** bao gồm các nội dung của quy hoạch sử dụng đất thể hiện trên bản đồ địa chính*

*Kế hoạch sử dụng đất **chi tiết** bao gồm các nội dung của kế hoạch sử dụng đất và **gắn với thửa đất***

Dự thảo quy hoạch, sử dụng đất

Cơ quan chịu trách nhiệm cung cấp các thông tin này thường là Sở Tài nguyên và Môi trường.

Bối cảnh: Văn phòng Sở Tài nguyên và Môi trường (hoặc một cơ quan được chỉ định để cung cấp thông tin đất đai)

Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên thực tế thường thể hiện dưới hình thức là **bản đồ quy hoạch sử dụng đất** hoặc **bản đồ địa chính** niêm yết tại Sở Tài nguyên và Môi trường (không nên chỉ sử dụng từ quy hoạch vì người ta sẽ chỉ sang phòng quy hoạch đô thị do nhầm lẫn).

Ngoài ra, thời điểm này là năm 2010, mà quy hoạch sử dụng đất chi tiết hiện tại phê duyệt từ năm 1990, còn quy hoạch cho giai đoạn 2011-2020 thì cuối 2010 mới có, nên tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hiện tại thường rất khó xin. Nên quan sát viên hỏi thêm xin xem dự thảo quy hoạch sử dụng đất cho năm 2011-2020.

Tài liệu kế hoạch sử dụng đất là tài liệu quy định rõ khu vực nào dành cho đất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm đường, công nghiệp v.v...

Bước đầu quan sát viên tiếp cận thông tin với tư cách là người dân bình thường có nhu cầu tìm hiểu thông tin đến đất (mua/bán đất) để hỏi trực tiếp. Trong trường hợp nếu bị hỏi về mục đích của việc tìm hiểu thông tin để làm gì, có thể giải thích là nhân viên của công ty DEPOCEN có nhu cầu tìm hiểu thông tin về đất.

Tìm hiểu khả năng phải trả lệ phí (chính thức hoặc không chính thức) để tiếp cận thông tin

1. Tìm hiểu xem có **bản đồ** quy hoạch sử dụng đất tại văn phòng của Sở TN&MT của tỉnh hay không

☉ *Nếu có, Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng*

2. Hỏi về **tài liệu kế hoạch sử dụng đất** của tỉnh,

Tình huống 2.1: Xem được: ☉ *Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng hoặc thử xin phép photo.*

Tình huống 2.2: Không cho xem hoặc trả lời là không có: tiếp tục hỏi thêm một số người nữa để kiểm tra thông tin

Tình huống 2.3: Họ không hiểu đó là cái gì: Giải thích như trên, hoặc giải thích là tài liệu đi kèm sơ đồ quy hoạch (tên) niêm yết phía ngoài (nếu bên ngoài có sơ đồ quy hoạch.)

Chú ý: Tất cả các thông tin này theo luật là bắt buộc phải được cung cấp và công bố công khai. Việc đề nghị cung cấp thông tin không phải là một yêu cầu đặc biệt. Ngoài ra, việc đánh giá về mức độ khó khăn của việc tiếp cận thông tin phải căn cứ vào việc thông tin đó đã được phê duyệt hay chưa (hay đã có hay chưa). Đương nhiên, chỉ thông tin có rồi thì mới đánh giá được khả năng tiếp cận với thông tin đó.

Nội dung 2: Tìm hiểu thông tin về

1. **Tiêu chuẩn giao đất**

2. **Bản đồ địa điểm đầu tư**

Bối cảnh: Tại văn phòng UBND tỉnh hoặc VP của Sở Tài nguyên và Môi trường

Các doanh nghiệp, tổ chức mà thường là các doanh nghiệp sản xuất sẽ hay có nhu cầu thuê, xin cấp đất để hoạt động.

Bước đầu với tư cách là một người dân bình thường hỏi xin cán bộ phụ trách các thông tin trên, có thể là hỏi Chánh văn phòng. Khi bị hỏi về mục đích tìm hiểu thông tin, thì quan sát viên có thể giải thích là đại diện công ty tư vấn đầu tư/nhân viên của Depocen để tìm hiểu *thủ tục thuê đất* ở tỉnh như thế nào, **tiêu chí** được giao đất là gì, cần chuẩn bị những gì, **bản đồ địa điểm đầu tư** ra sao.

Bản đồ địa điểm đầu tư là tài liệu liệt kê các vị trí có thể đầu tư, có địa chỉ và bản đồ, ranh giới rõ ràng của các mảnh đất để cung cấp cho các nhà đầu tư và thường ban hành vào đầu năm tài chính. Bản đồ này thường nhanh chóng được lấp đầy ngay sau khi được công bố.

Tình huống 1: Nếu được xem quy định tiêu chuẩn giao đất ở địa phương và bản đồ địa điểm đầu tư : ☺ *Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng nếu được phép*

Tình huống 2: Nếu không được xem, hỏi xem có thể tìm hiểu thông tin này ở đâu, có phải mất chi phí gì không (chính thức hoặc không chính thức) và tiếp tục thực hiện theo chỉ dẫn.

Chú ý: Theo luật, cả ba thông tin này đều không bắt buộc phải được công bố công khai. Việc đề nghị cung cấp thông tin có thể sẽ gặp khó khăn hơn nội dung 1 ở trên. Các thông tin về tiêu chuẩn giao đất và Bản đồ địa điểm đầu tư có thể khó tiếp cận do trách nhiệm cung cấp thông tin của các cơ quan không rõ ràng.

Nội dung 3: Tìm hiểu thông tin

1. Quy hoạch đô thị và dự thảo quy hoạch đô thị (*quy hoạch khu đô thị đang được xây dựng, chưa phê duyệt*), **Bao gồm**

- Sơ đồ quy hoạch
- Bản đồ quy hoạch
- Mô hình
- Tài liệu quy hoạch
- Quyết định quy hoạch

hoặc

- Tài liệu dự thảo quy hoạch

2. Biên bản lấy ý kiến đóng góp về dự thảo kế hoạch đô thị

Bối cảnh: Đến Trụ sở UBND tỉnh, TP trực thuộc TW (có thể là ban quy hoạch đô thị)

Bước đầu có thể tiếp cận thông tin với tư cách là một người dân có nhu cầu thông tin đến đất (mua/bán đất) để hỏi trực tiếp. Khi bị hỏi về mục đích tìm hiểu thông tin, có thể trả lời là người nhân viên của một công ty (DEPOCEN) có nhu cầu tìm hiểu thông tin về đất.

Theo thông tin đã chuẩn bị ở trên, quan sát viên nêu tên cụ thể một (hoặc một số) khu đô thị đã được phê duyệt và hỏi **tài liệu** quy hoạch đô thị ở (những) khu này. Tương tự đối với những khu đô thị **chưa** được phê duyệt thì hỏi về **tài liệu** dự thảo quy hoạch đô thị và **biên bản lấy ý kiến đóng góp** về dự thảo quy hoạch đô thị.

1. Quan sát xem có hay không **bản đồ** quy hoạch niêm yết ở trụ sở

☉ *Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng*

2. Hỏi cán bộ “bản đồ quy hoạch đô thị” để xin **tài liệu** quy hoạch và **dự thảo quy hoạch đô thị** của tỉnh

Tình huống 2.1. Chỉ xuống xã

Tình huống 2.2. Có cho xem ☉ *Xin pho to hoặc tìm cách chụp ảnh*

Tình huống 2.3. Không cho xem thì hỏi nếu xin mua có được không? Chi phí là bao nhiêu? Chính thức hay là không chính thức?

3. Hỏi cán bộ về **biên bản lấy ý kiến đóng góp** về dự thảo quy hoạch đối với những khu đô thị chưa phê duyệt quy hoạch để biết các phương án có thể được áp dụng, phục vụ cho nhu cầu thuê đất của công ty.

Nếu không được xem, hỏi xem việc tiếp cận có phải mất lệ phí (chính thức hoặc không chính thức) hay không, nếu có là bao nhiêu?

Chú ý: Thông tin về quy hoạch đô thị và dự thảo quy hoạch đô thị theo luật là bắt buộc phải được cung cấp và công bố công khai. Việc đề nghị cung cấp thông tin không phải là một yêu cầu đặc biệt.

Biên bản lấy ý kiến đóng góp về dự thảo quy hoạch đô thị không phải là thông tin bắt buộc công khai theo luật nên khả năng tiếp cận thông tin sẽ khó hơn.

A2.2 Thiết kế quan sát ở cấp huyện

THIẾT KẾ QUAN SÁT TÌM HIỂU KHẢ NĂNG TIẾP CẬN THÔNG TIN ĐẤT ĐAI Ở CẤP HUYỆN

NHỮNG LƯU Ý TRƯỚC KHI THỰC HIỆN QUAN SÁT TẠI ĐỊA BÀN

Mục tiêu: Thu thập thông tin về việc cung cấp thông tin liên quan đến đất đai.

Phương thức quan sát: Cán bộ quan sát thực địa phải đặc biệt lưu ý phương pháp thu thập thông tin ở đây là phương pháp quan sát kín. Thông qua việc tiếp cận thông tin về đất đai ở các địa phương với tư cách là người dân bình thường có nhu cầu tiếp cận thông tin về đất hoặc đi mua đất. Trong trường hợp quan sát viên bị người cung cấp thông tin ở cấp huyện yêu cầu nói rõ lý do cần tiếp cận thông tin khi đó người nghiên cứu có thể trả lời rằng đại diện cho công ty đi tìm hiểu thông tin về đất. Người quan sát sẽ **thu thập được thông tin về việc cung cấp thông tin** (publication of information), chứ không phải là những thông tin cụ thể về đất đai. Cố gắng đến mức tối đa để đảm bảo người/cơ quan cung cấp thông tin không bị ảnh hưởng, tác động trong khi tiến hành quan sát

Chuẩn bị:

Việc chuẩn bị các thông tin về địa bàn quan sát sẽ giúp ích cho người thực hiện việc quan sát tiến hành việc quan sát một cách nhanh chóng, chính xác và hiệu quả.

Tối thiểu, quan sát viên nên tìm hiểu các thông tin khái quát về đất đai tại địa bàn mình sẽ quan sát.

Quan sát viên cũng cần tìm hiểu xem quận/huyện đang quan sát có quy hoạch đô thị hay không, còn đang dự thảo hay đã được phê duyệt để hỏi thông tin về quy hoạch đô thị.

Hỏi người địa phương xem có khu vực nào đang giải phóng mặt bằng hay không để hỏi Biên bản lấy ý kiến đóng góp về dự thảo kế hoạch đền bù, hỗ trợ và tái định cư. Thông tin càng chi tiết càng tốt, cần biết được xã nào đang giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, và việc này đang diễn ra ở giai đoạn nào

Mang theo giấy giới thiệu của DEPOCEN, trong đó quan sát viên được giới thiệu là nhân viên của DEPOCEN tìm hiểu những thủ tục thông tin về đất.

Mang theo giấy giới thiệu của WB về dự án nghiên cứu tiếp cận thông tin về đất đai. Lưu ý, không sử dụng giấy giới thiệu này để tiếp cận thông tin, chỉ sử dụng trong trường hợp cấp thiết khi quan sát viên bị chính quyền địa phương hỏi đến mục đích đi tiếp cận thông tin về đất đai ở địa phương đó

Quan sát viên có thể linh hoạt tiếp cận các thông tin với tư cách dưới đây:

1. Người dân thường đi mua đất hoặc có nhu cầu liên quan đến thông tin về đất
2. Cán bộ công ty DEPOCEN được giao nhiệm vụ đi tìm hiểu thông tin về đất cho giám đốc

Yêu cầu:

1. Lưu lại, ghi chép lại (record) khoảng thời gian để tiếp cận thông tin, thái độ của cán bộ phụ trách của từng bước, số lần tiếp xúc với cán bộ để có được thông tin mình muốn là bao nhiêu lần; để phản ánh mức độ khó hoặc dễ khi tiếp cận thông tin vào phiếu tổng hợp; cán bộ cung cấp thông tin có hỏi về mục đích tìm hiểu thông tin của người quan sát hay không.

2. Ghi **vấn tắt** các bước đã làm vào phiếu tổng hợp.
3. Nếu như không tiếp cận được thông tin phải ghi rõ lý do.
4. Cuối mỗi lần quan sát, ngoài việc **điền ngay** thông tin vào phiếu tổng hợp, cần làm một **Phiếu nhật ký** ghi rõ *quy trình thực hiện, thông tin thu được, không thu được, kinh nghiệm rút ra*.

Chú ý:

1. Ưu tiên quan sát để thu thập thông tin (nhìn bảng tin, bảng niêm yết thông tin, quan sát người dân đang làm thủ tục xin thông tin về đất đai tại địa bàn quan sát,...), sau khi quan sát thì hỏi thẳng thông tin mình muốn với tư cách một công dân bình thường mà chưa cần nêu lý do.
2. Ở những khâu phải tiếp xúc với cán bộ, cần hỏi tên và số điện thoại của cán bộ đã giải đáp thắc mắc để ghi vào nhật ký. Tất cả các trường hợp trả lời cán bộ phụ trách đi vắng thì xin số điện thoại để gọi hỏi. Nếu gọi không được hoặc trả lời không có thông tin thì có thể hỏi người dân. Sau đó, tiếp tục chuyển sang tiếp cận thông tin tiếp theo.

CÁC THÔNG TIN CẦN QUAN SÁT TẠI ĐỊA BÀN CẤP HUYỆN

Nội dung 1: Tìm hiểu thông tin về Trình tự cấp giấy Chứng nhận Chuyển quyền sử dụng đất và danh sách các hộ gia đình đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bao gồm:

- Các bước thực hiện
- Thời gian mỗi bước
- Mức phí
- Danh sách các hộ gia đình đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Cơ quan chịu trách nhiệm cung cấp là UBND quận/huyện

Bối cảnh: *Đến UBND huyện, hỏi bảo vệ phòng một cửa nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, hoặc phòng đăng ký sử dụng đất (có thể nằm trong phòng Tài nguyên và Môi trường)*

Tiếp cận thông tin với tư cách người dân bình thường hỏi về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Danh sách các hộ gia đình đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể dán bên ngoài phòng một cửa hoặc phòng tài nguyên môi trường.

Cấp quận/huyện chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp chuyển nhượng, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu sẽ được cấp ở xã/phường.

Các thông tin về trình tự cấp giấy CNQSDĐ thường được niêm yết ở bảng tin.

1. Nhìn bảng xem có niêm yết trình tự cấp giấy CN QSDĐ với đầy đủ các nội dung trên không.
☺ *Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng*
2. Hỏi một /một số cán bộ cho biết thủ tục chuyển nhượng sổ đỏ khi mua đất, lưu ý hỏi về cả thời gian và mức phí cụ thể.

Tình huống 2.1: Cán bộ không hướng dẫn

Tình huống 2.2: Cán bộ có hướng dẫn

Tình huống 2.3: Cán bộ chỉ ra bằng tin

3. Hỏi một vài người dân đến làm thủ tục chuyển nhượng sổ đỏ về trình tự các bước thực hiện, thời gian, và mức phí để có giấy CN QSDĐ

Chú ý: Các thông tin này bắt buộc phải được cung cấp theo quy định của pháp luật nên thường người dân dễ dàng tiếp cận (Trừ Danh sách các hộ gia đình đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Nội dung 2: Tìm hiểu thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (chi tiết).

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch SD đất;
- Bản đồ hiện trạng SD đất;
- Bản đồ quy hoạch SD đất đối với T.hợp xét duyệt quy hoạch SD đất.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm:

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch SD đất **chi tiết**, kế hoạch SD đất **chi tiết**;
- Bản đồ hiện trạng SD đất;
- Bản đồ quy hoạch SD đất **chi tiết** đối với T.hợp xét duyệt quy hoạch SD đất **chi tiết**.

Lưu ý:

*Quy hoạch sử dụng đất **chi tiết** bao gồm các nội dung của quy hoạch sử dụng đất thể hiện trên **bản đồ địa chính***

*Kế hoạch sử dụng đất **chi tiết** bao gồm các nội dung của kế hoạch sử dụng đất và **gắn với thửa đất***

Dự thảo kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho 2011- 2020

Bối cảnh: *Phòng một cửa nơi làm thủ tục cung cấp thông tin đất đai hoặc phòng tài nguyên môi trường.*

Kế hoạch này trên thực tế thường thể hiện dưới hình thức là **bản đồ quy hoạch sử dụng đất** hoặc **bản đồ địa chính** niêm yết tại phòng một cửa hoặc tại phòng tài nguyên môi trường hoặc phòng quản lý đô thị (không nên dùng từ quy hoạch vì người ta sẽ chỉ sang phòng quy hoạch đô thị vì nhầm).

Ngoài ra, thời điểm này là năm 2010, mà quy hoạch sử dụng đất chi tiết hiện tại phê duyệt từ năm 1990, còn quy hoạch cho giai đoạn 2011-2020 thì cuối 2010 mới có, nên tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hiện tại thường rất khó xin. Nên quan sát viên hỏi thêm dự thảo kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho 2011-2020.

Tài liệu kế hoạch sử dụng đất là tài liệu quy định rõ khu vực nào dành cho đất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm đường, công nghiệp v.v...

Tiếp cận thông tin với tư cách một người dân thường hỏi trực tiếp thông tin đang quan tâm. Nếu cần thiết, có thể tiếp cận với tư cách người dân đi mua đất để hỏi về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Nhìn xem có thấy bản đồ quy hoạch sử dụng đất tại quận/huyện đó hay không
☺ *Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng*
2. Hỏi **tài liệu kế hoạch sử dụng đất** của quận/huyện với tư cách người dân thường đi mua đất
Tình huống 2.1: Xem được: ☺ *Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng*
Tình huống 2.2: Không cho xem hoặc trả lời là không có: tiếp tục hỏi thêm một vài cán bộ nữa để kiểm tra thông tin
Tình huống 2.3: Họ không hiểu đó là cái gì: giải thích như trên, hoặc giải thích là tài liệu đi kèm sơ đồ quy hoạch (tên) niêm yết phía ngoài (nếu bên ngoài có sơ đồ quy hoạch.) Nếu người được hỏi vẫn không hiểu thì chuyển sang bước 3.
Tình huống 2.4: *Nếu không được xem, hỏi xem việc tiếp cận có phải mất lệ phí (chính thức hoặc không chính thức) hay không; nếu có là bao nhiêu.*

Chú ý: Đây là thông tin bắt buộc phải công khai cho người dân nên việc đề nghị cung cấp thông tin không phải là một yêu cầu đặc biệt.

Nội dung 3: Tìm hiểu thông tin về Quy hoạch đô thị và dự thảo quy hoạch đô thị. Bao gồm:

- Sơ đồ quy hoạch
- Bản đồ quy hoạch
- Mô hình
- Tài liệu quy hoạch
- Quyết định quy hoạch
hoặc
- Tài liệu dự thảo quy hoạch

Bối cảnh: Đến phòng quản lý đô thị hoặc phòng một cửa

Bước đầu tiếp cận thông tin với tư cách một người dân bình thường có nhu cầu tìm hiểu thông tin đến đất (mua/bán đất) để hỏi trực tiếp. Trong trường hợp nếu bị hỏi về mục đích của việc tìm hiểu thông tin để làm gì, có thể giải thích là nhân viên của một công ty (DEPOCEN) có nhu cầu tìm hiểu thông tin về đất cho giám đốc.

Theo thông tin đã chuẩn bị ở trên, quan sát viên nêu tên cụ thể một (hoặc một số) khu đô thị đã được phê duyệt và hỏi **tài liệu** quy hoạch đô thị ở (những) khu này. Tương tự đối với những khu đô thị **chưa** được phê duyệt thì hỏi về **tài liệu** dự thảo quy hoạch đô thị.

1. Xin xem quy hoạch đô thị tổng hợp của địa phương

Tình huống 2.1: Có bản đồ, bản vẽ ☺ *Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng*

Tình huống 2.2: Chuyên trách nhiệm cho cấp xã: quan sát viên giải thích đây là quy hoạch tổng thể của cả quận/huyện, nếu có nhưng khó lấy thì hỏi xem có mua được không, nếu có thì chi phí là bao nhiêu.

2. Xin xem quy hoạch của riêng một khu đô thị nào đó, các bước cũng lặp lại như phần 1.
3. Hỏi xem dự thảo quy hoạch đô thị ở địa phương

Tình huống 3.1: Có cho xem: ☺ *Xin pho to hoặc tìm cách chụp ảnh*

Tình huống 3.2: Không cho xem thì hỏi xin mua có được không, nếu được chi phí (chính thức hay không chính thức) là bao nhiêu?

Chú ý: Thông tin về quy hoạch đô thị và dự thảo quy hoạch đô thị theo luật là bắt buộc phải được cung cấp và công bố công khai. Việc đề nghị cung cấp thông tin không phải là một yêu cầu đặc biệt.

Nội dung 4: Tìm hiểu thông tin về kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư, biên bản lấy ý kiến đóng góp về dự thảo đền bù, hỗ trợ và tái định cư.

Bối cảnh: Phòng Tài nguyên và Môi trường

Sau khi thông báo về kế hoạch đền bù, hỗ trợ và tái định cư được niêm yết ở cấp xã nơi có giải phóng mặt bằng, người dân sẽ gửi ý kiến bằng văn bản cho UBND xã hoặc huyện về kế hoạch đó hoặc cấp xã sẽ tổ chức các cuộc họp lấy ý kiến của người dân về kế hoạch này. Huyện và xã căn cứ vào ý kiến của người dân để ghi vào biên bản này.

Quan sát viên tiếp cận thông tin này với tư cách là người dân bình thường, khi bị cán bộ cấp huyện yêu cầu nói rõ lý do tìm hiểu thông tin quan sát viên có thể tiếp cận thông tin trong vai trò người dân mua đất ở khu vực bị giải phóng mặt bằng, hỏi cán bộ về thông tin này.

Quan sát viên hỏi xin kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư, biên bản lấy ý kiến đóng góp về dự thảo kế hoạch đền bù, hỗ trợ và tái định cư.

Tình huống 1: Cán bộ cho xem

Tình huống 2: Cán bộ không cho xem

Nếu không được xem, hỏi xem việc tiếp cận có phải mất lệ phí (chính thức hoặc không chính thức) hay không; nếu có là bao nhiêu.

Chú ý: Thông tin về **kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư, biên bản lấy ý kiến đóng góp** về dự thảo kế hoạch đền bù, hỗ trợ và tái định cư không phải là thông tin bắt buộc công khai theo luật nên khả năng tiếp cận thông tin sẽ rất khó.

A2.3 Thiết kế quan sát ở cấp xã

THIẾT KẾ QUAN SÁT TÌM HIỂU KHẢ NĂNG TIẾP CẬN THÔNG TIN ĐẤT ĐAI Ở CẤP XÃ

NHỮNG LƯU Ý TRƯỚC KHI THỰC HIỆN QUAN SÁT TẠI ĐỊA BÀN

Mục tiêu: Thu thập thông tin về việc cung cấp thông tin liên quan đến đất đai tại cấp xã.

Phương thức quan sát: Cán bộ quan sát thực địa phải đặc biệt lưu ý phương pháp thu thập thông tin ở đây là phương pháp quan sát kín. Thông qua việc tiếp cận thông tin về đất đai ở các địa phương với tư cách là người dân bình thường có nhu cầu tiếp cận thông tin về đất hoặc đi mua đất. Trong trường hợp quan sát viên bị người cung cấp thông tin ở cấp xã yêu cầu nói rõ lý do cần tiếp cận thông tin khi đó người nghiên cứu có thể trả lời rằng đại diện cho công ty đi tìm hiểu thông tin về đất. Người quan sát sẽ **thu thập được thông tin về việc cung cấp thông tin** (publication of information), chứ không phải là những thông tin cụ thể về đất đai. Cố gắng đến mức tối đa để đảm bảo người/cơ quan cung cấp thông tin không bị ảnh hưởng, tác động trong khi tiến hành quan sát.

Chuẩn bị:

Việc chuẩn bị các thông tin về địa bàn quan sát sẽ giúp ích cho người thực hiện việc quan sát tiến hành việc quan sát một cách nhanh chóng, chính xác và hiệu quả. Tối thiểu, nên tìm hiểu các thông tin khái quát về đất đai tại địa bàn mình sẽ quan sát.

Tìm hiểu ở xã/phường/thị trấn hiện có thuộc quy hoạch đô thị hay không, đã được phê duyệt hay còn là dự thảo để hỏi về thông tin quy hoạch đô thị. Hỏi thông tin một mảnh đất đang bán ở xã/phường/thị trấn (thông tin về mảnh đất càng chi tiết càng tốt) để đóng vai người mua đất khi bị cán bộ cung cấp thông tin yêu cầu nói rõ lý do khi tìm hiểu thông tin về đất đai ở địa phương.

Tìm hiểu xem xã/phường/thị trấn đang quan sát có khu vực bị thu hồi, giải tỏa để làm đường, khu công nghiệp... tái định cư hay không để hỏi thông tin về quyết định đền bù, hỗ trợ và tái định cư.

Các thông tin trên có thể tìm hiểu trên mạng hoặc hỏi trực tiếp người dân địa phương.

Mang theo giấy giới thiệu của DEPOCEN, trong đó quan sát viên được giới thiệu là nhân viên của DEPOCEN tìm hiểu những thủ tục thông tin về đất.

Mang theo giấy giới thiệu của WB về dự án nghiên cứu tiếp cận thông tin về đất đai. Lưu ý, không sử dụng giấy giới thiệu này để tiếp cận thông tin, chỉ sử dụng trong trường hợp cấp thiết khi quan sát viên bị chính quyền địa phương hỏi đến mục đích đi tiếp cận thông tin về đất đai ở địa phương đó

Quan sát viên có thể linh hoạt tiếp cận các thông tin với tư cách dưới đây:

1. Người dân thường có nhu cầu liên quan đến thông tin về đất, đi mua đất
2. Người dân có đất thuộc diện bị thu hồi ở địa phương gần đó
3. Cán bộ công ty DEPOCEN được giao nhiệm vụ đi tìm hiểu thông tin về đất cho giám đốc

Yêu cầu:

1. Lưu lại, ghi chép lại (record) khoảng thời gian để tiếp cận thông tin, thái độ của cán bộ phụ trách của từng bước, số lần tiếp xúc với cán bộ để có được thông tin mình muốn là bao nhiêu lần; để phản ánh mức độ khó hoặc dễ khi tiếp cận thông tin vào phiếu tổng hợp, cán bộ cung cấp thông tin có hỏi về mục đích tìm hiểu thông tin của người quan sát hay không
2. Ghi **vấn tất** các bước đã làm vào phiếu tổng hợp.
3. Nếu như không tiếp cận được thông tin phải ghi rõ lý do
4. Cuối mỗi lần quan sát, ngoài việc **điền ngay** thông tin vào phiếu tổng hợp, cần làm một **phiếu nhật ký** ghi rõ *quy trình thực hiện, thông tin thu được, kinh nghiệm rút ra.*

Chú ý:

1. Ưu tiên quan sát để thu thập thông tin (nhìn bảng tin, bảng niêm yết thông tin, quan sát người dân đang làm thủ tục xin thông tin về đất đai tại địa bàn quan sát...), sau khi quan sát thì hỏi thẳng thông tin mình muốn với tư cách một công dân bình thường mà chưa cần nêu lý do.
2. Ở những khâu phải tiếp xúc với cán bộ, cần hỏi tên và số điện thoại của cán bộ đã giải đáp thắc mắc để ghi vào nhật ký. Tất cả các trường hợp trả lời cán bộ phụ trách đi vắng thì xin số điện thoại để gọi hỏi. Nếu gọi không được hoặc trả lời không có thông tin thì có thể hỏi người dân. Sau đó, tiếp tục chuyển sang tiếp cận thông tin tiếp theo.
3. Việc tìm hiểu việc cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị chỉ cần thực hiện ở địa bàn có quy hoạch đô thị

CÁC THÔNG TIN CẦN QUAN SÁT TẠI ĐỊA BÀN CẤP XÃ

Nội dung 1: Tìm hiểu thông tin về thủ tục hành chính xin cấp giấy chứng nhận sử dụng đất (lần đầu hoặc chuyển nhượng nếu đất ở nông thôn...) và danh sách các hộ gia đình đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp GCN QSDĐ. Bao gồm

- Các bước thực hiện
- Thời gian mỗi bước
- Mức phí
- Danh sách các hộ gia đình

Bộ phận địa chính chịu trách nhiệm cung cấp thông tin này

Bối cảnh: Đến UBND xã/phường/thị trấn, tìm nơi xin cấp giấy sử dụng đất lần đầu (không hỏi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì rất dễ bị chỉ lên cấp quận/huyện)

Tiếp cận thông tin với tư cách là người dân bình thường quan tâm đến thủ tục hành chính về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, khi cán bộ phụ trách yêu cầu nói rõ lý do tìm hiểu thông tin có thể nói là người dân mua đất ở địa phương hỏi về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hỏi về danh sách để biết lô đất định mua có đủ điều kiện cấp GCN QSDĐ không.

Các thông tin này thường được niêm yết ở bảng tin. Danh sách có thể được niêm yết hoặc thông báo trên loa xã/phường/thị trấn.

Nếu danh sách không niêm yết hoặc không hỏi được cán bộ thì có thể hỏi thêm người dân ở địa phương hoặc một số người đến trụ sở UBND xã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về hình thức công khai danh sách này.

4. Nhìn bảng xem có niêm yết trình tự cấp giấy CN QSDĐ với đầy đủ các nội dung trên hay không; có niêm yết danh sách hộ gia đình đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp GCN QSDĐ hay không.
☉ *Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng*
5. Hỏi một /một số cán bộ cho biết thủ tục cấp giấy CN quyền sử dụng đất, lưu ý hỏi về cả thời gian và mức phí cụ thể.
Tình huống 2.1: Cán bộ không hướng dẫn
Tình huống 2.2: Cán bộ có hướng dẫn
Tình huống 2.3: Cán bộ chỉ ra bảng tin
6. Hỏi một /một số cán bộ về kết quả đăng ký cấp GCN QSDĐ sẽ được thông báo như thế nào.
Tình huống 3.1: Cán bộ không hướng dẫn hoặc không có cán bộ hướng dẫn: Hỏi thêm một vài người dân.
Tình huống 3.2: Cán bộ có hướng dẫn

Chú ý: Thông tin này là thông tin bắt buộc phải công khai theo luật và trên thực tế cũng dễ dàng tiếp cận. Cần ghi chép cẩn thận và sao chụp tài liệu để có thể so sánh mức độ chi tiết và rõ ràng của thủ tục xin CN QSDĐ tại mỗi địa phương

Nội dung 2: Tìm hiểu thông tin về việc công khai các quyết định về tiền đền bù, kế hoạch hỗ trợ và tái định cư hoặc dự thảo kế hoạch cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Bao gồm:

- Mức hỗ trợ, bồi thường,
- Việc cấp phát nhà hoặc đất cho việc tái định cư (nếu có)
- Thời gian và địa điểm của việc thanh toán tiền bồi thường
- Thời gian để chuyển giao đất bị thu hồi

Bối cảnh: UBND xã/phường/thị trấn, bộ phận địa chính

Thông tin này được niêm yết ở bảng tin của tổ dân phố, khu, xóm, thôn nơi có đất bị thu hồi, niêm yết tại trụ sở UBND xã/phường/thị trấn trong khoảng thời gian không quá 3 ngày kể từ khi nhận được quyết định phê duyệt phương án đền bù và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

Tiếp cận thông tin với tư cách là người dân bình thường có nhu cầu tìm hiểu thông tin về đất đai, khi cán bộ phụ trách yêu cầu nói rõ lý do tìm hiểu thông tin người quan sát có thể nói là người dân ở địa phương gần đó có mảnh đất thuộc diện bị thu hồi đi hỏi về mức hỗ trợ đền bù ở xã này để so sánh mức hỗ trợ đền bù, và hỏi về các thông tin về bồi thường hỗ trợ tái định cư khác như đã ghi ở trên...

Hỏi thêm người dân ở địa phương về các thông tin ở trên

1. Quan sát xem có niêm yết trên bảng tin các thông tin về dự thảo kế hoạch hoặc quyết định phê chuẩn cho việc hỗ trợ đền bù và tái định cư hay không. Nếu không thấy niêm yết, quan sát viên đề nghị trực tiếp cán bộ phụ trách địa chính được xem các thông tin đó theo các tình huống ở trên
Nếu không được, hỏi xem việc tiếp cận có phải mất lệ phí (chính thức hoặc không chính thức) hay không; nếu có thì là bao nhiêu.
2. Quan sát người dân đến giao dịch với UBND xã/phường/thị trấn về vấn đề hỗ trợ, bồi thường tái định cư (nếu gặp) và hỏi trực tiếp người dân về những thông tin đã nêu trên.
3. Hỏi người dân bên ngoài trụ sở UBND có đất trong diện bị thu hồi hỏi về mức hỗ trợ đền bù có công khai không, có hợp lý không, thời gian và địa điểm họ nhận được tiền đền bù....

Chú ý:

Thông tin này chỉ cần kiểm tra ở các xã/phường/thị trấn có thu hồi, giải phóng mặt bằng, bồi thường hỗ trợ tái định cư. Thông tin này phải được công khai theo quy định của pháp luật.

Các thông tin chỉ được niêm yết vào thời điểm có thu hồi đất, giải phóng mặt bằng nên nếu quan sát viên không đi khảo sát vào đúng thời điểm đó thì ngoài việc hỏi trực tiếp cán bộ phụ trách địa chính, quan sát viên cần hỏi cả người dân về việc công khai các thông tin trên đã được thực hiện như thế nào.

Nội dung 3: Xem quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết được phê duyệt, phê duyệt quy hoạch đô thị (bản vẽ & mô hình), dự thảo quy hoạch đô thị, biên bản lấy ý kiến đóng góp về dự thảo quy hoạch đô thị;

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch SD đất;
- Bản đồ hiện trạng SD đất;
- Bản đồ quy hoạch SD đất đối với T.hợp xét duyệt quy hoạch SD đất.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm:

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch SD đất **chi tiết**, kế hoạch SD đất **chi tiết**;
- Bản đồ hiện trạng SD đất;
- Bản đồ quy hoạch SD đất **chi tiết** đối với T.hợp xét duyệt quy hoạch SD đất **chi tiết**.

Lưu ý:

*Quy hoạch sử dụng đất **chi tiết** bao gồm các nội dung của quy hoạch sử dụng đất thể hiện trên **bản đồ địa chính***

*Kế hoạch sử dụng đất **chi tiết** bao gồm các nội dung của kế hoạch sử dụng đất và **gắn với thửa đất***

Bối cảnh: UBND xã/phường/thị trấn, bộ phận địa chính

Tiếp cận thông tin với tư cách người dân bình thường, nếu cán bộ phụ trách yêu cầu nêu lý do lấy thông tin có thể nói là người dân ở địa phương khác đến đây mua đất, hỏi quy hoạch sử dụng đất để biết thửa đất đó có thuộc quy hoạch hay không.

Hình thức thông tin về quy hoạch bao gồm: Sơ đồ quy hoạch, bản đồ quy hoạch, bản vẽ, mô hình, tài liệu quy hoạch, quyết định quy hoạch, hoặc tài liệu dự thảo quy hoạch

Có thể giải thích cho cán bộ địa chính về Quy hoạch sử dụng đất là tài liệu trong đó quy định rõ khu vực đất nông nghiệp, đất công nghiệp, đất làm đường v.v...

1. Xin xem kế hoạch sử dụng đất của xã/phường/thị trấn, nếu cán bộ không hiểu thì giải thích như trong bối cảnh. Nếu có bản đồ, bản vẽ: ☺ *Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng*
2. Hỏi phê duyệt quy hoạch đô thị và dự thảo quy hoạch đô thị. Nếu có sơ đồ hoặc bản vẽ : ☺ *Chụp ảnh lưu lại làm bằng chứng.*
3. Hỏi cán bộ về biên bản lấy ý kiến đóng góp về dự thảo quy hoạch đô thị
Nếu không được, hỏi xem việc tiếp cận có phải mất lệ phí (chính thức hoặc không chính thức) hay không; nếu có thì là bao nhiêu

Chú ý: Các thông tin này chỉ hỏi ở những xã/phường/thị trấn có quy hoạch đô thị đã được duyệt hoặc đang còn là dự thảo.

Đối với thông tin về biên bản lấy ý kiến đóng góp về dự thảo quy hoạch đô thị chỉ hỏi ở những xã/phường/thị trấn chưa được phê duyệt quy hoạch đô thị. Đây là thông tin không bắt buộc nên khá khó tiếp cận.

A3. Địa bản khảo sát

Cấp tỉnh														
Miền Bắc			Miền Trung			Miền Nam								
Hà Nội			Đà Nẵng			TP HCM								
Bắc Ninh			Khánh Hòa			Cần Thơ								
Hưng Yên			Hà Tĩnh			Bến Tre								
Thái Bình			Quảng Nam			Tiền Giang								
Cấp huyện														
Miền Bắc			Miền Trung			Miền Nam								
Hà Nội		<i>Tây Hồ</i>	Đà Nẵng	<i>Liên Chiểu</i>		HCM	<i>Quận 2</i>							
		<i>Từ Liêm</i>		<i>Hòa Vang</i>			<i>Nhà Bè</i>							
Bắc Ninh		<i>Thị xã Từ Sơn</i>	Khánh Hòa	<i>TP Nha Trang</i>		Cần Thơ	<i>Ninh Kiều</i>							
		<i>Tiên Du</i>		<i>Ninh Hòa</i>			<i>Phong Điền</i>							
Hưng Yên		<i>TP Hưng Yên</i>	Hà Tĩnh	<i>Thị xã Hồng Lĩnh</i>		Bến Tre	<i>TP Bến Tre</i>							
		<i>Mỹ Hào</i>		<i>Hương Khê</i>			<i>Châu Thành</i>							
Thái Bình		<i>Tp Thái Bình</i>	Quảng Nam	<i>TP Tam Kỳ</i>		Tiền Giang	<i>Tp Mỹ Tho</i>							
		<i>Đông Hưng</i>		<i>Đại Lộc</i>			<i>Chợ Gạo</i>							
Cấp xã														
Miền Bắc			Miền Trung			Miền Nam								
Hà Nội	<i>Tây Hồ</i>	<i>Nhật Tân</i>	Đà Nẵng	<i>Liên Chiểu</i>	<i>Hòa Hiệp Nam</i>	HCM	<i>Quận 2</i>	<i>An Đông Lợi</i>						
		Quảng An			<i>Hòa Hiệp Bắc</i>			<i>Thủ Thiêm</i>						
		Tứ Liên			<i>Hòa Khánh Nam</i>			<i>Thạnh Mỹ Lợi</i>						
		Yên Phụ			<i>Hòa Khánh Bắc</i>			<i>An Phú</i>						
		Thụy Khê			<i>Hòa Minh</i>			<i>Cát Lái</i>						
		<i>Từ Liêm</i>			<i>Hòa Vang</i>			<i>Nhà Bè</i>						
		Đông Ngạc			<i>Hòa Châu</i>			<i>TT Nhà Bè</i>						
		Mễ Trì			<i>Hòa Khương</i>			<i>Long Thới</i>						
		Phù Diễn			<i>Hòa Liên</i>			<i>Phước Kiểng</i>						
		Trung Văn			<i>Hòa Nhơn</i>			<i>Hiệp Phước</i>						
		Tây Tựu			<i>Hòa Phước</i>			<i>Phước Lộc</i>						
		Bắc Ninh			<i>Thị xã Từ Sơn</i>				Khánh Hòa	<i>TP Nha Trang</i>		Cần Thơ	<i>Ninh Kiều</i>	
								Đình Bảng			<i>Vĩnh Long</i>			<i>An Cư</i>
								Đồng Kỵ			<i>Vĩnh Phước</i>			<i>An Bình</i>
								Phù Khê			<i>Vĩnh Phương</i>			<i>An Hòa</i>
Tương Giang	<i>Vĩnh Thạnh</i>		<i>An Khế</i>											
Châu Khê	<i>Xương Huân</i>		<i>Xuân Khánh</i>											
<i>Tiên Du</i>	<i>Ninh Hòa</i>		<i>Phong Điền</i>											

A4. Luật và các quy định về công khai thông tin liên quan đến đất đai

Thông tin công khai	Hình thức công khai	Cơ quan chịu trách nhiệm	Quy định bởi các luật
<p>THỦ TỤC HÀNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI</p> <p>Các thủ tục hành chính do các cơ quan thực hiện, tên của người chịu trách nhiệm ở mỗi bước của quy trình thủ tục, thời gian tối đa dành cho việc giải quyết các thủ tục, danh sách địa chỉ email của mỗi đơn vị và của cá nhân có thẩm quyền. <i>(Cụ thể ở đây là Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)</i></p> <p>Cơ sở dữ liệu của các thủ tục hành chính và các giấy tờ hành chính ở cả cấp bộ và cấp tỉnh <i>(Cụ thể là thủ tục cấp giấy CNQSD đất)</i></p>	Website của cơ quan chịu trách nhiệm	Bộ, các cơ quan ngang Bộ, các cơ quan thuộc Chính phủ, UBND cấp tỉnh	Điều 28 Luật CNTT (2006) và Điều 20 Nghị định 64 (2007)
Thẩm quyền, trình tự và thủ tục cấp Giấy CNQSD đất	Website của cơ quan chuyên trách của Thủ tướng Chính phủ về Đề án 30	Cơ quan chuyên trách của Thủ tướng về Đề án 30	Phụ lục 1 và kèm theo Quyết định số 7 của Thủ tướng (2008)
	Thông báo tại các cuộc họp của các cơ quan, tổ chức, đơn vị; đưa lên mạng của các cơ quan, tổ chức, đơn vị; thông báo bằng văn bản gửi tới các cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân hữu quan; thông báo rộng rãi tới công chúng, trên các phương tiện truyền thông, đưa lên các website, hoặc cung cấp khi có yêu cầu.	Tất cả các cơ quan, tổ chức, đơn vị của nhà nước	Điều 21 Luật Phòng chống tham nhũng (2005)

Thông tin công khai	Hình thức công khai	Cơ quan chịu trách nhiệm	Quy định bởi các luật
<p>Địa chỉ cơ quan, địa chỉ email, số điện thoại phụ trách, địa chỉ website và địa chỉ email tiếp nhận phản hồi và đề xuất từ các cá nhân và tổ chức về các quy định hành chính. <i>(Ở đây áp dụng với thủ tục cấp giấy CNQSD đất. Các quy định hành chính được hiểu là các quy định về cơ chế, chính sách và thủ tục hành chính liên quan tới hoạt động kinh doanh và dân sinh)</i></p>	<p>Công thông tin điện tử hoặc website của cơ quan có thẩm quyền, thông báo công khai tại trụ sở của các cơ quan hành chính trực thuộc</p>	<p>Văn Phòng Chính phủ, Bộ, các cơ quan ngang Bộ và UBND cấp tỉnh</p>	<p>Điều 13 NEĐ 20 (2008)</p>
<p>Kết quả của việc giải quyết các phản hồi của các cá nhân và tổ chức về giải quyết các quy định hành chính <i>(ở đây là thủ tục cấp giấy CN quyền SD đất)</i></p>	<p>Công thông tin điện tử hoặc website của cơ quan hữu quan, truyền thông đại chúng, gửi thông báo chính thức tới các cá nhân hoặc tổ chức có phản hồi hoặc đề xuất.</p>	<p>Văn Phòng Chính phủ, Bộ, các cơ quan ngang Bộ và UBND cấp tỉnh</p>	<p>Điều 19 NEĐ 20 (2008)</p>
<p>Các quy định pháp luật về thủ tục hành chính và giải quyết khiếu nại của người dân được thực hiện bởi chính quyền cấp xã. <i>(Ở đây chỉ đề cập tới thủ tục cấp GCNQSD đất)</i></p>	<p>Trụ sở UBND, HĐND cấp xã, thông báo qua các trường thôn hoặc tổ trưởng dân phố, qua hệ thống tuyên truyền ở cấp xã</p>	<p>UBND cấp xã</p>	<p>Điều 5-6 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở (2007)</p>
<p>Đổi trọng và mức thu phí, lệ phí của chính quyền xã <i>(áp dụng với thủ tục cấp GCN QSD đất)</i></p>	<p>Trụ sở UBND, HĐND cấp xã, thông báo qua các trường thôn hoặc tổ trưởng dân phố, qua hệ thống tuyên truyền ở cấp xã</p>	<p>UBND cấp xã</p>	<p>Điều 5-6 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở (2007)</p>

Thông tin công khai	Hình thức công khai	Cơ quan chịu trách nhiệm	Quy định bởi các luật
Các giấy tờ cần thẩm định để cấp giấy CN quyền SD đất (<i>Lưu ý: Bao gồm danh sách các giấy tờ cần thẩm định để cấp giấy CN quyền SD đất của các hộ gia đình và các tổ chức</i>)	Trụ sở UBND, HĐND cấp xã	UBND cấp xã	Điều 14 ND 88 (2009)
Cung cấp các dịch vụ trực tuyến: Liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Công thông tin điện tử hoặc website của cơ quan chịu trách nhiệm	Bộ, cơ quan ngang Bộ, các cơ quan thuộc Chính phủ và UBND cấp tỉnh (<i>Lưu ý: Không bắt buộc phải có ở tất cả các cơ quan này. Yêu cầu của pháp luật là ưu tiên cung cấp các dịch vụ này trong giai đoạn 2009-2010, tùy thuộc điều kiện thực tế</i>)	Điều.1.B.II Quyết định số 48 của Thủ tướng (2009)
GIAO ĐẤT CẤP ĐẤT	Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết cấp "Quốc gia" đã được phê duyệt	Mạng thông tin của chính phủ, Công báo, trích đăng trên báo hàng ngày của trung ương	Điều 27 ND181 (2004), Điều. 21 Luật Phòng chống tham nhũng (2005)

Thông tin công khai	Hình thức công khai	Cơ quan chịu trách nhiệm	Quy định bởi các luật
Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết "Cấp tỉnh và cấp huyện" đã được phê duyệt	Mạng thông tin của chính quyền tỉnh, trụ sở Sở hoặc Phòng TN-MT cấp tỉnh, huyện, báo địa phương.	Sở và Phòng TN-MT cấp tỉnh, huyện	Điều 27 NĐ181 (2004), Điều. 21 Luật Phòng chống tham nhũng (2005)
Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết "cấp xã" đã được phê duyệt	Trụ sở UBND, HĐND cấp xã, thông báo qua các trường thôn hoặc tổ trưởng dân phố, qua hệ thống truyền tin ở cấp xã	UBND cấp xã	Điều 27 NĐ181 (2004), Điều 21 Luật Phòng chống tham nhũng (2005), Điều 5-6 Pháp lệnh dân chủ cơ sở (2007)
Dự thảo kế hoạch sử dụng đất chi tiết để lấy ý kiến công đồng	Không cụ thể. Quy định pháp lý duy nhất là "đảm bảo dân chủ và công khai" khi soạn thảo các đề án, kế hoạch sử dụng đất đai và "thông báo công khai cho người dân địa phương nơi thực hiện các đề án"	Tất cả các cơ quan, tổ chức	Điều 21 Luật Phòng chống tham nhũng (2005)
Dự thảo kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến công khai ở cấp xã	Gặp gỡ với các cử tri, phát phiếu phản hồi, mở hòm thư góp ý	UBND cấp xã	Điều 19 & 26 Pháp lệnh dân chủ cơ sở (2007)

Thông tin công khai	Hình thức công khai	Cơ quan chịu trách nhiệm	Quy định bởi các luật
<p>Quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, bao gồm các kế hoạch chi tiết và các quy định về quản lý đã được ban hành</p>	<p>Trung bày tại văn phòng của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị các cấp, trên các phương tiện truyền thông, thông báo công khai bằng văn bản.</p>	<p>UBND thành phố, thị xã, thị trấn; UBND các quận huyện của các thành phố trực thuộc trung ương; UBND các thành phố, thị xã, thị trấn trực thuộc tỉnh.</p>	<p>Điều 53-54 Luật quy hoạch đô thị (2009)</p>
<p>Dự thảo quy hoạch đô thị để lấy ý kiến người dân</p>	<p>Gửi các hồ sơ, tài liệu hoặc mở các hội thảo với các cơ quan, tổ chức, cá nhân hữu quan; phân phối phiếu điều tra tới cộng đồng dân cư; trưng cầu dân ý qua việc trưng bày công khai; giới thiệu các phương án quy hoạch trên truyền thông đại chúng.</p>	<p>Các cơ quan điều hành quy hoạch đô thị và các nhà đầu tư xây dựng, kết hợp với UBND có thẩm quyền; Bộ Xây dựng, trong trường hợp nhiệm vụ và kế hoạch quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền của thủ tướng.</p>	<p>Điều 20-21 Luật quy hoạch đô thị (2009)</p>
<p>Quyết định về đền bù, hỗ trợ và kế hoạch tái định cư, trong đó nêu rõ mức độ đền bù, hỗ trợ; địa điểm nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian và địa điểm trả tiền đền bù và hỗ trợ tài chính, thời gian bàn giao đất bị thu hồi.</p>	<p>Niên yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định đền bù, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức đền bù, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền đền bù, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ đền bù, giải phóng mặt bằng.</p>	<p>Tổ chức chịu trách nhiệm đền bù và giải phóng mặt bằng, kết hợp với UBND cấp xã</p>	<p>Điều 57 Nghị định 84 (2007) Điều 30 Nghị định 69 (2009)</p>

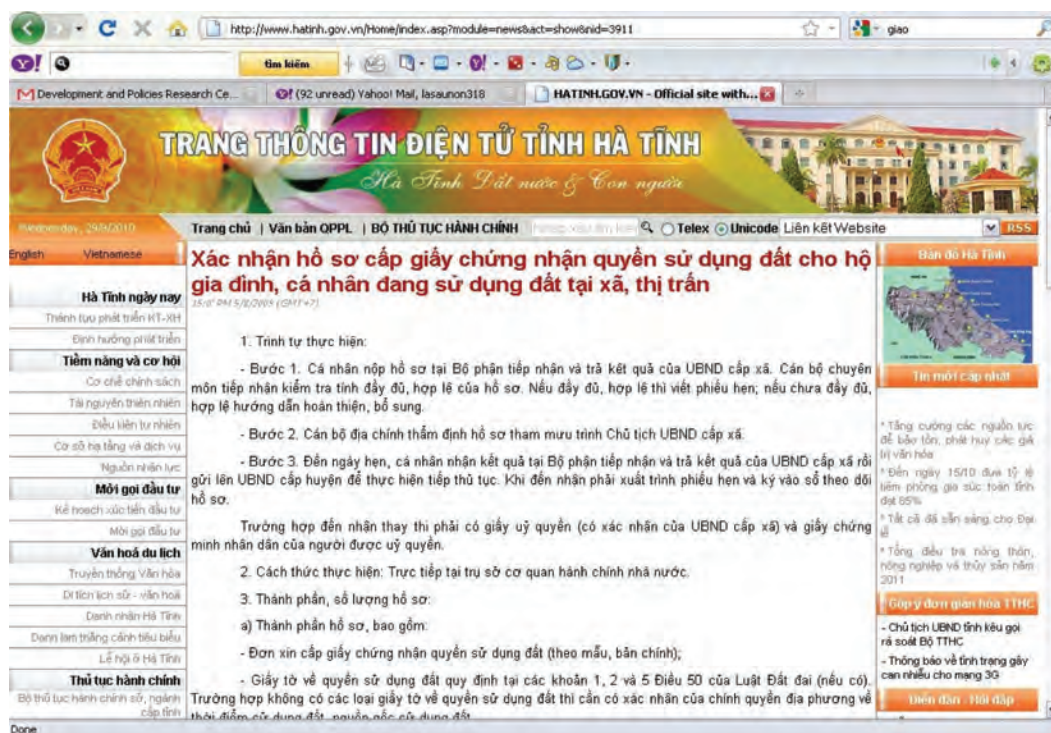
Thông tin công khai	Hình thức công khai	Cơ quan chịu trách nhiệm	Quy định bởi các luật
<p>Dự thảo kế hoạch đền bù hỗ trợ và tái định cư để lấy ý kiến cộng đồng</p>	<p>Niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định đền bù, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi ít nhất là 20 ngày</p>	<p>Tổ chức chịu trách nhiệm đền bù và giải phóng mặt bằng</p>	<p>Điều 56 Nghị định 84 (2007) Điều 30 Nghị định 69 (2009)</p>
<p>Kế hoạch đền bù, trợ cấp cho việc tái định cư và phân bổ lại liên quan đến dự án và xây dựng khu dân cư quản lý bởi cấp xã</p>	<p>Trụ sở của UBND xã và HDND xã; thông báo qua trường thôn, tổ trưởng tổ dân phố; hệ thống loa phát thanh cấp xã</p>	<p>UBND cấp xã</p>	<p>Điều 5-6 của Pháp Lệnh dân chủ cơ sở 2007</p>
<p>Dự thảo kế hoạch đền bù, tái định cư phân bổ lại đất ở cấp xã</p>	<p>Gặp gỡ với các cử tri, phát phiếu phản hồi, mở hòm thư góp ý</p>	<p>UBND cấp xã</p>	<p>Điều 19 và 26 của Pháp lệnh dân chủ cơ sở 2007</p>
<p>Nơi tiếp nhận đơn thư khiếu nại và tố cáo của dân, thời gian và quy định, vị trí người tiếp dân, quyền và nghĩa vụ của người khiếu nại tố cáo</p>	<p>Niêm yết (không xác định vị trí) thông báo công khai cho người dân(không xác định hình thức)</p>	<p>Tất cả các cơ quan nhà nước</p>	<p>Điều 50-51 của Nghị định 53 (2005)</p>
<p>Giải QUYẾT KHIẾU NẠI LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI</p>	<p>Quyết định về việc giải quyết các khiếu nại liên quan tới đất đai ban hành bởi chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp quận huyện, tỉnh</p>	<p>Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh và quận/huyện</p>	<p>Điều 163 Nghị định 181 (2004), điều 63-64 Nghị định 84 (2007)</p>

Thông tin công khai	Hình thức công khai	Cơ quan chịu trách nhiệm	Quy định bởi các luật
Cung cấp các dịch vụ trực tuyến: Giải quyết các khiếu nại và tố cáo	Websites	Các Bộ, các cơ quan ngang Bộ, các cơ quan của Chính phủ và Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh. (Chú ý quan trọng: Không phải tất cả các cơ quan này đều bắt buộc. Yêu cầu pháp lý “ưu tiên” trong giai đoạn 2009-2010 cung cấp các dịch vụ trực tuyến này, “phụ thuộc vào tình huống thực tế”).	Điều 1.B.II Quyết định 48 Thủ tướng Chính phủ (2009)

A5. Một số bằng chứng minh họa về việc cung cấp thông tin đất

A5.1 Ví dụ tốt về cung cấp thông tin đất trên website

Danh mục các thủ tục và mẫu đơn liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất trên website tỉnh Hà Tĩnh

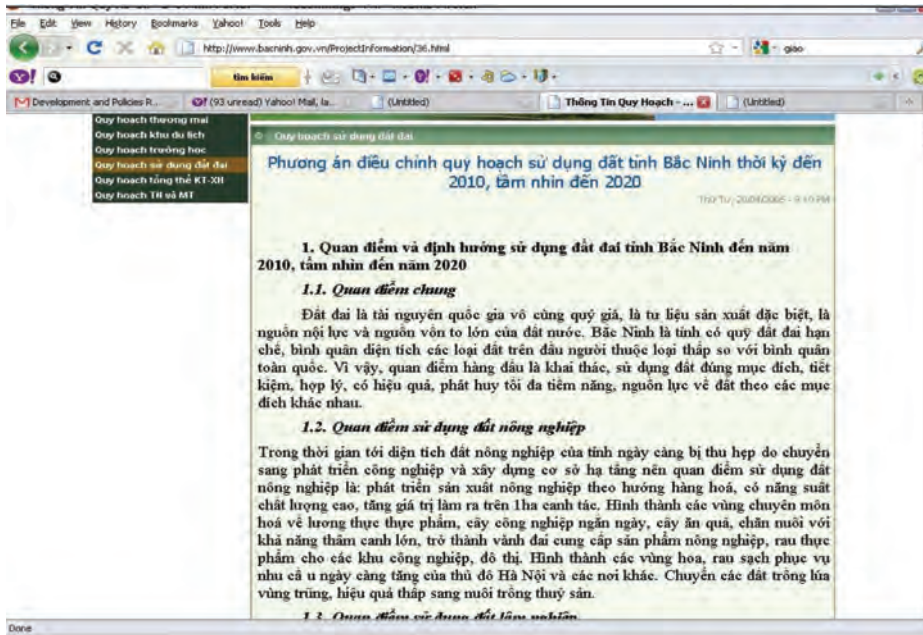


The screenshot displays the official website of Hà Tĩnh province, Vietnam, with the URL <http://www.hatinh.gov.vn/Home/Index.aspx?module=news&act=show&id=3911>. The page features a header with the provincial emblem and the text "TRANG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ TỈNH HÀ TĨNH" and "Hà Tĩnh Đất nước & Con người". The main content area is titled "Xác nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn" (Confirmation of land use registration dossier for households and individuals using land in communes and towns). The article outlines the following procedures:

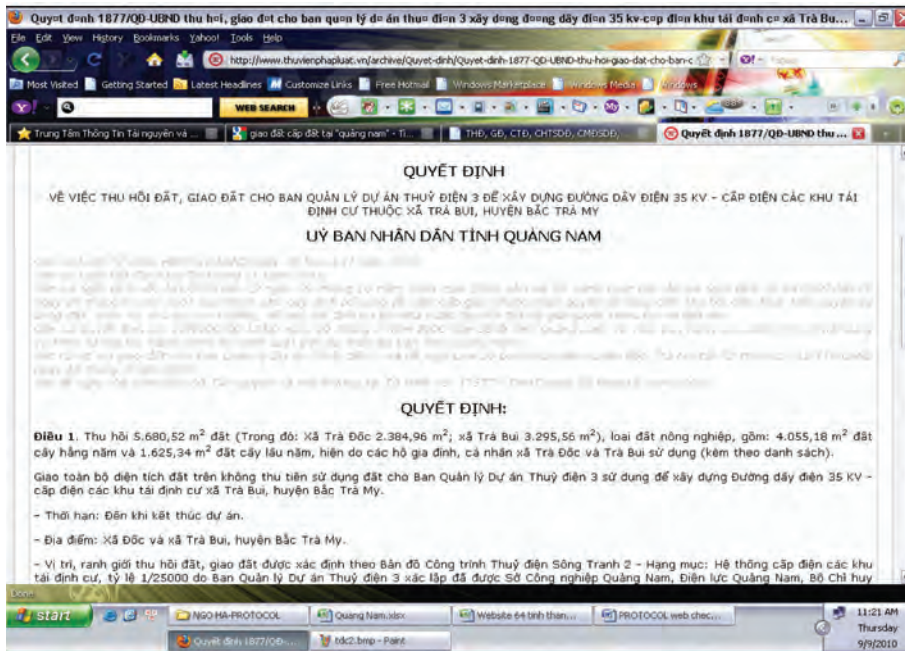
- Tính tự thực hiện:**
 - Bước 1. Cá nhân nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp xã. Cán bộ chuyên môn tiếp nhận kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ. Nếu đầy đủ, hợp lệ thì viết phiếu hẹn; nếu chưa đầy đủ, hợp lệ hướng dẫn hoàn thiện, bổ sung.
 - Bước 2. Cán bộ địa chính thẩm định hồ sơ tham mưu trình Chủ tịch UBND cấp xã.
 - Bước 3. Đến ngày hẹn, cá nhân nhận kết quả tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp xã rồi gửi lên UBND cấp huyện để thực hiện tiếp thủ tục. Khi đến nhận phải xuất trình phiếu hẹn và ký vào sổ theo dõi hồ sơ.
- Cách thức thực hiện:** Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước.
- Thành phần, số lượng hồ sơ:**
 - Thành phần hồ sơ, bao gồm:
 - Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo mẫu, bản chính);
 - Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

The article also notes that the State Land Use Planning Authority (SLLP) is not required for land use registration in communes and towns. The page includes a sidebar with navigation links such as "Hà Tĩnh ngày nay", "Tiềm năng và cơ hội", "Mời gọi đầu tư", "Văn hoá du lịch", and "Thủ tục hành chính". A right sidebar contains a map of Hà Tĩnh and several news snippets.

Báo cáo về kế hoạch sử dụng đất chi tiết trên website của tỉnh Bắc Ninh



Quyết định phân cấp đất trên website của tỉnh Quảng Nam



A5.2 Ví dụ không tốt về việc cung cấp thông tin trên trang web

Không có thông tin gì về thủ tục hành chính liên quan quan đến đất đai trên website của tỉnh Ninh Bình



Không có thông tin về dịch vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại website tỉnh Hà Giang



A5.3 Ví dụ tốt về việc cung cấp thông tin không dựa vào web

Bản đồ chi tiết, kế hoạch và mô hình được trưng bày để người dân xem tại Viện Kế hoạch Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh



Quy hoạch đất và kế hoạch sử dụng đất chi tiết tại cấp xã trước cửa cơ quan hành chính một cửa



A5.4 Một ví dụ không tốt về việc cung cấp thông tin không trên trang web

Bảng thông báo nơi thông báo về các thủ tục hành chính tại một xã



Bảng thông báo nơi thông báo về các thủ tục hành chính tại một xã





Phát hành tại:
TRUNG TÂM THÔNG TIN PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
63 Lý Thái Tổ, Hà Nội
Tel: (84 4) 3934 6845, Fax: (84 4) 3934 6847
www.vdic.org.vn

Ảnh bìa: DEPOCEN