

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỘT SỐ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI HUYỆN VĂN LÂM, TỈNH HƯNG YÊN

Hoàng Thị Phương Thảo¹, Nguyễn Thị Khuy^{1,*}, Phạm Thị Mai¹, Phạm Thị Thu Hiền²

¹Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

²Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tây Hồ

Tóm tắt

Nghiên cứu nhằm đánh giá kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp bằng quyền sử dụng đất giai đoạn 2019 - 2023, trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên. Trong giai đoạn 2019 - 2023 tại huyện Văn Lâm có 5.423 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có 2.999 hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. Số liệu điều tra hộ gia đình, cá nhân thực hiện các giao dịch cho thấy, mục đích chính của người sử dụng đất khi chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất là để tạo vốn phát triển buôn bán, kinh doanh và sản xuất nông nghiệp. Các chỉ tiêu đánh giá của hộ gia đình, cá nhân về công khai trình tự, thủ tục, thời gian giải quyết và trả kết quả, thái độ của cán bộ, ... khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Văn Lâm được đánh giá tương đối cao. Để nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Văn Lâm, nghiên cứu đã đề xuất một số giải pháp về tuyên truyền phổ biến pháp luật, giải pháp về tổ chức quản lý hoạt động thực hiện các quyền sử dụng đất, giải pháp về chính sách pháp luật và giải pháp về thủ tục hành chính.

Từ khoá: Quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thế chấp bằng quyền sử dụng đất; Tỉnh Hưng Yên.

Abstract

Assessment of the results of the implementation of some land use rights of households and individuals at Van Lam district, Hung Yen province

The study aims to evaluate the results of implementing the right to transfer land use rights and mortgage with land use rights in the period 2019 - 2023, and on that basis propose a number of solutions to improve the effectiveness of implementing land use rights of households and individuals in Van Lam district, Hung Yen province. During the period 2019 - 2023, there were 5,423 records of transfer of land use rights, and 2,999 records of mortgage with land use rights of households and individuals in Van Lam district. Survey data of households and individuals performing transactions shows that the main purpose of land users when transferring or mortgaging land use rights is to create capital to develop trade, business and agriculture production. Evaluation criteria of households and individuals on publicizing the order, procedures, time to resolve and return results, attitude of officials, etc is evaluated relatively high. To improve the effectiveness of exercising the rights of households and individuals in

Van Lam district, the study has proposed a number of solutions for propagating and disseminating laws, solutions for organizing and managing implementation activities. land use rights, policy solutions and administrative procedure solutions.

Keywords: Land use rights of households, individuals; Transfer land use right; Mortgage with the land use right; Hung Yen province.

Nhận bài: 30/9/2024; Phản biện xong: 08/10/2024; Chấp nhận đăng: 20/12/2024

***Tác giả liên hệ, Email:** ntkhuy@hunre.edu.vn

DOI: <https://doi.org/10.63064/khtnmt.2024.617>

1. Đặt vấn đề

Đất đai là cơ sở quan trọng để sản xuất ra của cải vật chất cho xã hội loài người, là nguồn tài sản vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn nội lực quan trọng để phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Điều này đã được khẳng định tại Điều 54 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013: Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà trao quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho các đối tượng sử dụng đất, trong đó có hộ gia đình, cá nhân. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước trao QSDĐ được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai.

Huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên là trung tâm công nghiệp, thương mại quan trọng của tỉnh Hưng Yên, có vị trí tiếp giáp thủ đô Hà Nội, nằm dọc tuyến Quốc lộ 5A. Tốc độ đô thị hóa diễn ra rất nhanh do tiếp giáp với các khu đô thị lớn ven đô, hiện có rất nhiều khu đô thị mới được xây dựng tại đây tạo nên diện mạo mới cho khu vực năng động này. Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu

dịch chuyển đất đai ngày càng tăng, đặc biệt là đất ở. Bên cạnh đó, để tạo nguồn vốn cho đầu tư sản xuất, kinh doanh,... người dân có nhu cầu thực hiện hoạt động thế chấp bằng QSDĐ tại ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng,... Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện vẫn còn một số vướng mắc, điều này cũng có ảnh hưởng không nhỏ đến việc thực hiện QSDĐ của người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân.

Vì vậy, nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ, quyền thế chấp bằng QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Văn Lâm, góp phần nâng cao hiệu quả việc đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; Tình hình quản lý và sử dụng đất, tình hình thu lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển QSDĐ tại Chi cục thuế; Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Chi cục Thống kê huyện Văn Lâm.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Nghiên cứu tiến hành điều tra bằng phiếu đối với các hộ gia đình, cá nhân

Nghiên cứu

thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và thế chấp bằng QSDĐ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Lâm trong các tháng 10, 11 và 12 năm 2023. Số lượng phiếu điều tra: 30 phiếu mỗi quyền được dựa trên số lượng người thực hiện thủ tục hành chính tiếp cận được khi thực hiện thủ tục hành chính về chuyển nhượng QSDĐ và thế chấp bằng QSDĐ tại Chi nhánh Văn phòng.

Nội dung điều tra: Thông tin về hộ gia đình, cá nhân thực hiện quyền; Thông tin về đất đai, quá trình thực hiện quyền của hộ gia đình, cá nhân và đánh giá của người dân về việc thực hiện quyền.

2.3. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu

Các số liệu điều tra, thu thập được tiến hành tổng hợp, xử lý với sự hỗ trợ của phần mềm Excel để phục vụ cho mục tiêu nghiên cứu.

2.4. Phương pháp phân tích, so sánh

Từ số liệu tổng hợp tình hình chuyển QSDĐ của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn hiện tiến hành phân tích và so sánh số lượng các giao dịch về quyền chuyển nhượng và thế chấp bằng QSDĐ theo các đơn vị hành chính, qua các năm nhằm đánh giá hoạt động chuyển QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.

Bảng 1. Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Văn Lâm giai đoạn 2019 - 2023

Đơn vị tính: Hồ sơ

TT	Đơn vị hành chính	Tổng cộng	Năm				
			2019	2020	2021	2022	2023
1	Thị trấn Như Quỳnh	621	95	124	145	107	150
2	Xã Tân Quang	494	81	77	124	85	127
3	Xã Đình Dù	485	78	97	106	93	111
4	Xã Đại Đồng	477	84	79	114	87	113
5	Xã Lạc Hồng	534	92	98	122	96	126

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Giới thiệu địa bàn nghiên cứu

Huyện Văn Lâm là huyện nằm về phía Bắc tỉnh Hưng Yên - là một trong các tỉnh thuộc tam giác kinh tế trọng điểm Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, với Quốc lộ 5A chạy qua, tổng diện tích tự nhiên tính đến 31/12/2023 là 7.521,38 ha. Huyện tiếp giáp với các đơn vị hành chính: Phía Bắc giáp với thành phố Hà Nội và tỉnh Bắc Ninh; Phía Tây giáp huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên; Phía Nam giáp huyện Yên Mỹ và huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên; Phía Đông giáp tỉnh Hải Dương.

Trên địa bàn huyện có Quốc lộ 5A chạy qua, huyện Văn Lâm được xác định là một trong các vùng kinh tế động lực quan trọng của tỉnh Hưng Yên, đã và đang có nhiều lợi thế phát triển trở thành huyện công nghiệp, có thể liên kết, trao đổi và thu hút vốn, công nghệ, thông tin vào phát triển kinh tế huyện.

3.2. Đánh giá tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng, thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Văn Lâm giai đoạn 2019 - 2023

3.2.1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

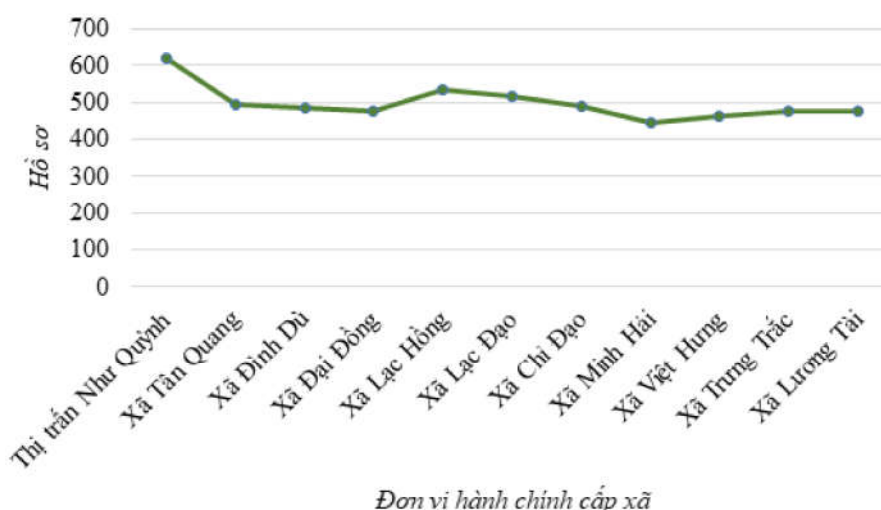
Trong giai đoạn 2019 - 2023, việc thực hiện các QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Văn Lâm diễn ra rất sôi động. Giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ với 5.423 hồ sơ được chi tiết như sau:

TT	Đơn vị hành chính	Tổng cộng	Năm				
			2019	2020	2021	2022	2023
6	Xã Lạc Đạo	518	82	101	114	105	116
7	Xã Chi Đạo	490	83	96	103	98	110
8	Xã Minh Hải	446	70	75	103	92	106
9	Xã Việt Hưng	464	79	89	96	99	101
10	Xã Trung Trắc	447	88	11	123	100	125
11	Xã Lương Tài	447	73	85	100	89	100
Toàn huyện		5.423	905	923	1.250	1.051	1.285

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Lâm

Qua bảng trên cho thấy, chuyển nhượng QSDĐ có sự biến động qua các năm và diễn ra tại tất cả các xã, thị trấn. Giai đoạn 2019 - 2023, số lượng giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giảm mạnh

vào năm 2020 và năm 2022, số lượng giao dịch cũng có biến động tăng trong năm 2023. Các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ cũng không có sự đồng đều giữa các xã và thị trấn.



Hình 1: Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo đơn vị hành chính cấp xã tại huyện Văn Lâm giai đoạn 2019 - 2023

Hoạt động chuyển nhượng diễn ra nhiều nhất tại thị trấn Như Quỳnh – là trung tâm đô thị của huyện với các khu công nghiệp thu hút lao động từ các đơn vị hành chính khác, dẫn đến tăng nhanh về nhu cầu sử dụng đất, đặc biệt là đất ở. Tiếp đến là các xã nằm ven Quốc lộ 5A, Quốc lộ 39, Tỉnh lộ 380 và 385 gồm các xã Lạc Hồng, Lạc Đạo, Tân Quang, Chi Đạo. Đây là các xã có dân số đông, mật độ cao, kinh tế phát triển, hoạt động làng nghề (nấu rượu, tái chế nhựa, trồng lá dong,...) nên nhu cầu chuyển nhượng

đất cao. Các xã có lượng hồ sơ ít là xã Minh Hải với 446 hồ sơ, xã Việt Hưng với 464 hồ sơ. Đây là những xã có nền kinh tế thuần nông, mức sống thấp, vốn sản xuất không cao nên hoạt động giao dịch, chuyển nhượng QSDĐ diễn ra trầm lắng hơn.

3.2.2. Kết quả thực hiện thể chấp bằng quyền sử dụng đất

Quá trình phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện dẫn tới nhu cầu tiếp cận với nguồn vốn cho hoạt động sản xuất, kinh

Nghiên cứu

doanh ngày càng tăng. Trong đó, khoản vay từ việc thực hiện thế chấp QSDĐ tại ngân hàng là một trong các phương thức giúp người sử dụng đất có được nguồn vốn dễ dàng. Hoạt động thế chấp QSDĐ trên địa bàn huyện Văn Lâm được thực hiện theo đúng quy định hiện

hành và người sử dụng đất phải tiến hành đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Giai đoạn 2019 - 2023, trên địa bàn huyện có 2.999 trường hợp đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, cụ thể như sau:

Bảng 2. Kết quả thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Văn Lâm giai đoạn 2019 - 2023

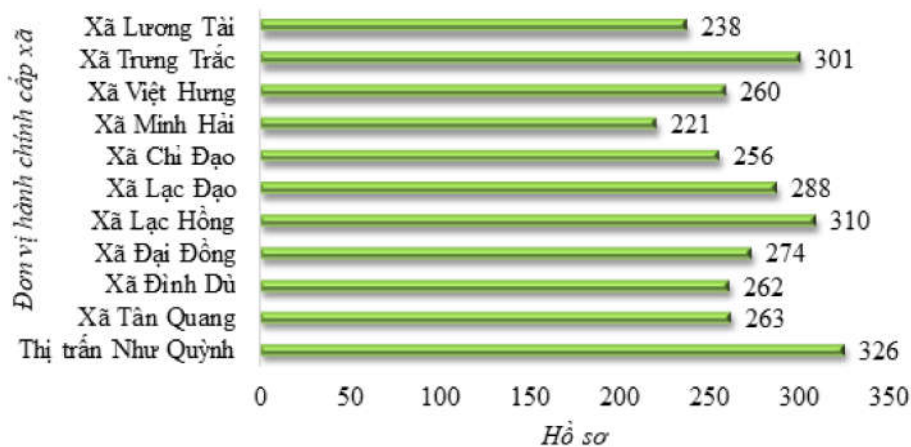
Đơn vị tính: Hồ sơ

TT	Đơn vị hành chính	Tổng	Năm				
			2019	2020	2021	2022	2023
1	Thị trấn Như Quỳnh	326	58	65	70	74	59
2	Xã Tân Quang	263	48	55	58	55	47
3	Xã Đình Dù	262	50	57	55	53	47
4	Xã Đại Đồng	274	52	56	59	58	49
5	Xã Lạc Hồng	310	55	63	68	68	56
6	Xã Lạc Đạo	288	53	60	60	62	53
7	Xã Chi Đạo	256	48	51	57	52	48
8	Xã Minh Hải	221	38	48	50	45	40
9	Xã Việt Hưng	260	45	52	57	54	52
10	Xã Trung Trắc	301	53	62	65	65	56
11	Xã Lương Tài	238	40	50	53	50	45
Toàn huyện		2.999	540	619	652	636	552

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Lâm

Lượng hồ sơ thế chấp bằng QSDĐ trên địa bàn huyện có xu hướng tăng do người dân có nhu cầu về nguồn vốn. Giai đoạn 2019 - 2023, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký thế chấp nhiều và thường xuyên từ các xã có làng nghề cần vốn phục vụ sản xuất như xã Trung Trắc, xã Lạc Đạo, xã Lạc Hồng hoặc nơi có nhu

cầu vốn cho buôn bán, xây dựng cao như thị trấn Như Quỳnh và xã Tân Quang. Bên cạnh đó các xã lại ít hồ sơ đăng ký thế chấp QSDĐ tập trung vào những xã thuần nông như xã Lương Tài và xã Minh Hải. Sự biến động về số lượng hồ sơ đăng ký thực hiện thế chấp QSDĐ được thể hiện qua Hình 2.



Hình 2: Kết quả thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo

3.3. Đánh giá việc thực hiện quyền chuyển nhượng và thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên và đề xuất một số giải pháp

3.3.1. Kết quả đánh giá việc thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

a. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Số liệu tổng hợp từ phiếu điều tra hộ gia đình, cá nhân về hoạt động chuyển nhượng QSDĐ được thể hiện qua Bảng 3.

Bảng 3. Kết quả khảo sát chung về thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Văn Lâm

TT	Tiêu chí		Số lượng phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Trình độ văn hóa	Chưa tốt nghiệp PTTH	05	16,67
		Tốt nghiệp PTTH	20	66,67
		Cao đẳng, đại học trở lên	05	16,66
2	Ngành nghề chính	Thuần nông	06	20,00
		Công chức nhà nước	04	13,33
		Buôn bán, kinh doanh, dịch vụ	13	43,33
		Tiểu thủ công nghiệp	03	10,00
		Ngành nghề khác	04	13,34
3	Mục đích chuyển nhượng QSDĐ	Chuyển nơi ở mới	10	33,33
		Đầu tư sản xuất kinh doanh	06	20,00
		Lấy tiền để trả nợ	04	13,33
		Lấy tiền gửi tiết kiệm	00	0,00
		Lấy tiền xây dựng, sửa chữa nhà cửa	06	20,00
		Lấy tiền chi cho cuộc sống hàng ngày	00	0,00
		Lý do khác	04	13,34
4	Khả năng tìm kiếm thông tin về chuyển nhượng QSDĐ	Rất đơn giản	13	43,33
		Đơn giản	09	30,00
		Khó	08	26,67
5	Thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân	Ít hơn 10 ngày	02	6,67
		10 ngày	25	83,33
		Nhiều hơn 10 ngày	03	10,00
6	Phí, lệ phí, thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng QSDĐ	Cao	13	43,33
		Vừa phải	15	50,00
		Thấp	02	6,67
7	Giá đất hộ gia đình, cá nhân kê khai trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ	Cao hơn giá chuyển nhượng	01	3,33
		Bằng với giá chuyển nhượng	09	30,00
		Thấp hơn giá chuyển nhượng	20	66,67

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Qua bảng trên cho thấy, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đối với các hộ gia đình, cá nhân làm buôn bán, kinh doanh, dịch vụ nhiều nhất với 13 hộ chiếm 43,33%, tiếp đến là thuần nông với 6 hộ chiếm 20%, kết quả này cho thấy người dân nơi đây đang chú trọng phát triển buôn bán, kinh doanh và sản xuất nông nghiệp. Trong khi đó, công chức nhà nước là 4 hộ (chiếm 13,33 %), tiểu thủ công nghiệp là 3 hộ (10 %) và ngành nghề khác là 4 hộ (chiếm 13,33 %).

Số hộ thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ chủ yếu với mục đích là chuyển nơi ở mới với số lượng 10 hộ chiếm 33,33 %; Chuyển nhượng để đầu tư sản xuất kinh doanh là 6 hộ (20 %), lấy tiền trả nợ là 4 hộ (13,33 %); Có 6 hộ chuyển nhượng QSDĐ để lấy tiền xây dựng, sửa chữa nhà cửa, chiếm 20 %, lý do khác là 4 hộ với 13,33 %. Ngoài ra có 2 lý do không được người dân lựa chọn để thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ là lý do lấy tiền gửi tiết kiệm và lấy tiền chi cho cuộc sống hàng ngày.

Số hộ thấy khả năng tìm kiếm thông tin về chuyển nhượng QSDĐ rất đơn giản là 13 hộ chiếm 43,33 %; Số hộ thấy khả năng tìm kiếm ở mức đơn giản là 9 hộ chiếm 30 % và có 8 hộ thấy khả năng tìm kiếm thông tin khó chiếm 26,67 %.

Số hộ cho rằng phí, lệ phí, thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng QSDĐ ở mức cao là 13 hộ chiếm 43,33 %, 15 hộ cho rằng phí, lệ phí ở mức vừa phải chiếm 50 % và chỉ có 2 hộ cho rằng phí, lệ phí thấp chiếm tỉ lệ 6,67 %.

Có 01 hộ gia đình, cá nhân kê khai giá đất cao hơn giá chuyển nhượng trong hợp

đồng chuyển nhượng chiếm tỉ lệ 3,33 %; 9 hộ gia đình, cá nhân kê khai giá đất bằng với giá chuyển nhượng (30,00 %). Phần lớn hộ gia đình, cá nhân kê khai giá đất thấp hơn giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng với tỉ lệ 66,67 %.

Như vậy, trên địa bàn huyện người dân thực hiện hoạt động chuyển nhượng QSDĐ chủ yếu do chuyển nơi ở mới và thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh từ đất đai. Việc kê khai giá đất thấp hơn giá chuyển nhượng làm giảm nguồn thu thuế thu nhập từ chuyển nhượng QSDĐ vào ngân sách nhà nước.

Có 25 hộ gia đình, cá nhân cho rằng thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ là 10 ngày (chiếm 83,33 %), thời gian thực hiện là nhiều hơn 10 ngày có 3 hộ lựa chọn (chiếm 10,00 %) và có 2 hộ lựa chọn ít hơn 10 ngày. Để phản ánh được rõ hơn về thủ tục hành chính khi thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ, thời gian hoàn thành thủ tục, nhóm tác giả tiến hành khảo sát hộ gia đình, cá nhân về trình tự, thủ tục thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện. Kết quả khảo sát cụ thể qua Bảng 4.

Bảng 4. Kết quả khảo sát về trình tự, thủ tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Văn Lâm

TT	Tiêu chí		Số lượng phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Trình tự, thủ tục thực hiện các quyền được niêm yết công khai, minh bạch?	Công khai danh mục hồ sơ	18	60,00
		Công khai toàn bộ thông tin trong hồ sơ	11	36,67
		Không công khai	01	3,33
2	Các văn bản hướng dẫn	Rất rõ ràng, đầy đủ, dễ hiểu	16	53,33
		Rõ ràng, đầy đủ, dễ hiểu	13	43,33
		Chưa rõ ràng, đầy đủ, dễ hiểu	01	3,34
3	Thủ tục, giấy tờ thực hiện	Rất đơn giản	17	56,67
		Đơn giản	10	33,33
		Phức tạp	03	10,00

TT	Tiêu chí		Số lượng phiếu	Tỷ lệ (%)
4	Sau khi được hướng dẫn có làm được hồ sơ đúng quy định không?	Làm được	09	30,00
		Làm nhưng bị trả lại để bổ sung	18	60,00
		Không làm được	03	10,00
5	Thời gian giải quyết hồ sơ và trả kết quả	Trả kết quả trước hẹn	02	6,67
		Trả kết quả đúng hẹn	25	83,33
		Trả kết quả quá hạn	03	10,00
6	Thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ	Rất thân thiện, nhiệt tình	18	60,00
		Thân thiện, nhiệt tình	10	33,33
		Không thân thiện, nhiệt tình	02	6,67
7	Cán bộ hướng dẫn người dân kê khai hồ sơ	Rất rõ ràng, dễ hiểu	16	53,33
		Rõ ràng, dễ hiểu	11	36,67
		Không hiểu	03	10,00
8	Thời gian chờ đến lượt tiếp nhận hồ sơ	30 phút - 1 tiếng	13	43,33
		1 tiếng - 2 tiếng	10	33,33
		Hẹn buổi sau	07	23,34
9	Sự hài lòng	Rất hài lòng	19	63,33
		Hài lòng	08	26,67
		Không hài lòng	03	10,00

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Số liệu điều tra cho thấy, về cơ bản người dân được khảo sát hài lòng khi thực hiện trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ (chiếm 90 % đối tượng được khảo sát). Phần lớn người dân đánh giá cao về việc công khai danh mục hồ sơ, thông tin trong hồ sơ; Các văn bản hướng dẫn rõ ràng, đủ hiểu; Thủ tục đơn giản. Số lượng người dân đánh giá không công khai hồ sơ (chiếm 3,33 %), văn bản hướng dẫn không rõ ràng, dễ hiểu (chiếm 3,33 %) hoặc việc thực hiện thủ tục phức tạp (chiếm 10,00 %) chủ yếu tập trung tại các đối tượng ít hoặc không sử dụng việc tra cứu hồ sơ thủ tục trên web, internet mà chủ yếu tiếp cận bằng sự hướng dẫn tại cơ quan nhà nước, ngành nghề chính là thuần nông.

Thời gian giải quyết hồ sơ, tỷ lệ người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển nhượng có thời gian đúng hạn hoặc 10,00 % hộ gia đình, cá nhân phải rơi vào trường hợp trả kết quả quá hạn. Thời gian chờ đến lượt

tiếp nhận hồ sơ dao động từ 30 phút đến 2 tiếng, các trường hợp hẹn buổi sau đa phần do người sử dụng đất đến nộp hồ sơ sau 3 giờ chiều. Về thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ và cán bộ hướng dẫn đều được đánh giá cao, mức độ hài lòng trên 90 %.

b. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất

Kết quả điều tra 30 hộ gia đình, cá nhân thực hiện quyền thế chấp QSDĐ trên địa bàn nghiên cứu cho thấy các giao dịch thế chấp QSDĐ diễn ra chủ yếu đối với các hộ gia đình là buôn bán, kinh doanh, dịch vụ với 14 hộ (chiếm 46,67 %) và chiếm tỉ lệ ít nhất là công chức nhà nước với 2 hộ (chiếm 6,67 %).

Mục đích các hộ gia đình, cá nhân thế chấp QSDĐ phần lớn là để lấy vốn đầu tư sản xuất, kinh doanh (46,67 %) và đầu tư bất động sản (43,33 %); Một số ít lựa chọn lý do khác là trả nợ (10 %), số tiền được vay phù hợp với giá trị QSDĐ (chiếm 56,67 %).

Nghiên cứu

Về đối tượng nhận thế chấp chủ yếu là tổ chức tín dụng với 22 phiếu (chiếm 73,33 %) và tổ chức kinh tế khác với 8 phiếu (chiếm 26,67 %).

Thời gian thực hiện thủ tục thế chấp QSDĐ được người dân cho biết có thể hoàn thành trong khoảng một hoặc hơn một ngày. Phí, lệ phí khi thế chấp QSDĐ cũng được người dân đánh giá là vừa phải.

Bảng 5. Kết quả khảo sát chung về thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Văn Lâm

TT	Tiêu chí		Số lượng phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Trình độ văn hóa	Chưa tốt nghiệp PTTH	06	20,00
		Tốt nghiệp PTTH	22	73,33
		Cao đẳng, đại học trở lên	02	6,67
2	Ngành nghề chính	Thuần nông	05	16,67
		Công chức nhà nước	02	6,67
		Buôn bán, kinh doanh, dịch vụ	14	46,66
		Tiểu thủ công nghiệp	04	13,33
		Ngành nghề khác	05	16,67
3	Mục đích thế chấp QSDĐ	Làm vốn đầu tư sản xuất, kinh doanh	14	46,67
		Cho con cái học hành	00	0,00
		Đầu tư bất động sản	13	43,33
		Lý do khác	03	10,00
4	Số tiền được vay so với giá trị QSDĐ	Rất phù hợp	09	30,00
		Phù hợp	17	56,67
		Không phù hợp	04	13,33
5	Đối tượng nhận thế chấp QSDĐ	Tổ chức tín dụng	22	73,33
		Tổ chức kinh tế khác	08	26,67
		Cá nhân	00	0,00
6	Thời gian thực hiện thủ tục thế chấp QSDĐ	Ít hơn 1 ngày	01	3,33
		1 ngày	16	53,34
		Nhiều hơn 1 ngày	13	43,33
7	Phí, lệ phí khi thế chấp QSDĐ	Cao	03	10,00
		Vừa phải	22	73,33
		Thấp	05	16,67

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Về thủ tục hành chính khi thực hiện thủ tục thế chấp QSDĐ, phần lớn các hộ gia đình, cá nhân đánh giá cao về trình tự, thủ tục thực hiện quyền thế chấp QSDĐ được niêm yết công khai theo danh mục hồ sơ và toàn bộ thông tin trong hồ sơ (chiếm 63,33 %); Các văn bản hướng dẫn rất đầy đủ, rõ ràng, dễ hiểu (chiếm 83,33 %); Thủ tục, giấy tờ thực hiện rất đơn giản tuy nhiên người dân vẫn bị trả lại để bổ sung giấy tờ sau khi được hướng dẫn. Thời gian giải quyết hồ sơ

được trả đúng hạn chiếm hơn 80 %, một số ít trường hợp do hồ sơ quá nhiều nên bị trả kết quả quá hạn. Thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ và cán bộ hướng dẫn được đánh giá cao. Do lượng giao dịch thế chấp QSDĐ nhiều nên thời gian chờ đến lượt tiếp nhận bị chậm trễ, có đến 46,67 % hộ gia đình, cá nhân phải quay lại vào buổi sau. Nhìn chung, thủ tục hành chính khi thực hiện thủ tục thế chấp QSDĐ vẫn được người dân đánh giá tốt và cảm thấy hài lòng khi đến giao dịch.

Bảng 6. Kết quả khảo sát về trình tự, thủ tục thực hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Văn Lâm

TT	Tiêu chí		Số lượng phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Trình tự, thủ tục thực hiện các quyền được niêm yết công khai, minh bạch?	Công khai danh mục hồ sơ	19	63,33
		Công khai toàn bộ thông tin trong hồ sơ	09	30,00
		Không công khai	02	6,67
2	Các văn bản hướng dẫn	Rất rõ ràng, đầy đủ, dễ hiểu	16	53,33
		Rõ ràng, đầy đủ, dễ hiểu	09	30,00
		Chưa rõ ràng, đầy đủ, dễ hiểu	05	16,67
3	Thủ tục, giấy tờ thực hiện	Rất đơn giản	16	53,33
		Đơn giản	09	30,00
		Phức tạp	05	16,67
4	Sau khi được hướng dẫn có làm được hồ sơ đúng quy định không?	Làm được	07	23,33
		Làm nhưng bị trả lại để bổ sung	20	66,67
		Không làm được	03	10,00
5	Thời gian giải quyết hồ sơ và trả kết quả	Trả kết quả trước hẹn	02	6,67
		Trả kết quả đúng hẹn	25	83,33
		Trả kết quả quá hẹn	03	10,00
6	Thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ	Rất thân thiện, nhiệt tình	17	56,67
		Thân thiện, nhiệt tình	12	40,00
		Không thân thiện, nhiệt tình	01	3,33
7	Cán bộ hướng dẫn người dân kê khai hồ sơ	Rất rõ ràng, dễ hiểu	15	50,00
		Rõ ràng, dễ hiểu	13	43,33
		Không hiểu	02	6,67
8	Thời gian chờ đến lượt tiếp nhận hồ sơ	30 phút - 1 tiếng	06	20,00
		1 tiếng - 2 tiếng	10	33,33
		Hẹn buổi sau	14	46,67
9	Sự hài lòng	Rất hài lòng	13	43,33
		Hài lòng	11	36,67
		Không hài lòng	06	20,00

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

3.3.2. Đề xuất một số giải pháp

Trên cơ sở đánh giá kết quả thực hiện chuyển nhượng QSDĐ, thế chấp bằng QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2019 - 2023 trên địa bàn huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên, nhóm tác giả đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động này tại địa phương như sau:

Thứ nhất, tuyên truyền, phổ biến pháp luật

Qua kết quả điều tra hộ gia đình, cá nhân đối việc thực hiện chuyển nhượng, thế chấp QSDĐ cho thấy sau khi được

hướng dẫn làm hồ sơ bị trả lại hoặc không làm được chiếm tỉ lệ khoảng 70 %. Qua đó, huyện cần thực hiện các biện pháp tuyên truyền, phổ biến để người dân nhận thức được tầm quan trọng và ý nghĩa của công tác đăng ký trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, đồng thời nắm được các thông tin liên quan để hạn chế những phát sinh và rủi ro sau khi thực hiện giao dịch.

Thứ hai, giải pháp về chính sách pháp luật

Thủ tục hành chính về thực hiện các quyền của người sử dụng đất cần được

tiếp tục sửa đổi đảm bảo việc quản lý và sử dụng đất đai hiệu quả; Đảm bảo tính công khai, minh bạch; Có các văn bản hướng dẫn chi tiết và dễ hiểu tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất khi thực hiện các quyền, trong đó có quyền chuyển nhượng, thế chấp QSDĐ. Đồng thời hoàn thiện cơ chế tài chính khi xác định các khoản thu ngân sách, hạn chế tình trạng thất thu ngân sách nhà nước khi thực hiện hoạt động chuyển nhượng QSDĐ.

Thứ ba, giải pháp về tăng cường thực hiện dịch vụ công trực tuyến

Để tiết kiệm thời gian đi lại và để đảm bảo người dân được tiếp cận hiệu quả, công bằng UBND huyện Văn Lâm cần đẩy mạnh và phát triển hơn nữa cổng dịch vụ công trực tuyến và tổ chức dịch vụ công về đất đai. Khuyến khích người dân thực hiện các thủ tục đăng ký biến động QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên cổng dịch vụ công trực tuyến của huyện, của tỉnh. Tăng cường sự kết nối khi thực hiện thủ tục hành chính giữa bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của cấp huyện với trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Hưng Yên.

4. Kết luận

Huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên là huyện có lợi thế về vị trí địa lý có thể liên kết, trao đổi và thu hút vốn, công nghệ, thông tin vào phát triển kinh tế. Trong giai đoạn 2019 - 2023, kết quả thực hiện hoạt động chuyển nhượng QSDĐ và thế chấp bằng QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Văn Lâm đã đạt được những kết quả đáng kể.

Kết quả thực hiện chuyển QSDĐ: Giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ là 5.423 hồ sơ và quyền thế chấp QSDĐ có

2.999 hồ sơ với mục đích chính là đầu tư sản xuất, kinh doanh hoặc do chuyển nơi ở mới,... Các giao dịch tập trung chủ yếu tại địa bàn thị trấn Như Quỳnh và các xã nằm ven quốc lộ, tỉnh lộ, các xã có hoạt động làng nghề như xã Trung Trắc, xã Lạc Hồng, xã Lạc Đạo,... Một số xã thuần nông như Lương Tài, Minh Hải hoạt động giao dịch chuyển nhượng, thế chấp QSDĐ trầm lắng hơn.

Kết quả tổng hợp phiếu điều tra hộ gia đình, cá nhân thực hiện chuyển nhượng và thế chấp bằng QSDĐ tại huyện Văn Lâm về việc thực hiện quyền của người sử dụng đất cho thấy người dân có nhu cầu chuyển nhượng QSDĐ mục đích chủ yếu do chuyển nơi ở mới, tạo vốn sản xuất kinh doanh, sửa chữa nhà cửa (chiếm hơn 70 %), trong khi đó hoạt động thế chấp QSDĐ chủ yếu để tạo vốn đầu tư sản xuất kinh doanh hoặc đầu tư bất động sản (chiếm 90 %). Người dân cũng đánh giá tốt về việc công khai trình tự, thủ tục, thời gian thực hiện, thái độ của cán bộ,... với mức đánh giá chung từ hài lòng trở lên đối với hoạt động chuyển nhượng QSDĐ là 90 % và thực hiện hoạt động thế chấp bằng QSDĐ là 80 %.

Để nâng cao hiệu quả việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân thì huyện Văn Lâm cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như giải pháp về tuyên truyền tuyên truyền phổ biến pháp luật, giải pháp về chính sách pháp luật và giải pháp về tăng cường thực hiện dịch vụ công trực tuyến.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2013). *Luật Đất đai*. Nhà xuất bản Tài nguyên - Môi trường và Bản đồ Việt Nam.

[2]. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Lâm (2019, 2020, 2021, 2022, 2023). *Báo cáo kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Lâm các năm.*

[3]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.*

[4]. UBND huyện Văn Lâm (2021). *Báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Văn Lâm.*

[5]. UBND huyện Văn Lâm (2023). *Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ giải pháp năm 2024.*

[6]. UBND huyện Văn Lâm (2024). *Báo cáo thuyết minh tổng hợp Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.*