

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN CAO LỘC, TỈNH LẠNG SƠN

Đào Văn Khánh

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Nghiên cứu việc thực hiện quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của người sử dụng đất ở. Sử dụng phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên chọn 240 người sử dụng đất để điều tra, phạm vi nghiên cứu trên địa bàn chỉ đối với đối tượng là hộ gia đình, cá nhân. Sử dụng thang đo 5 mức của Likert để đánh giá việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu cho thấy trong giai đoạn 2019 - 2022, tại huyện có 7.653 giao dịch quyền sử dụng đất. Trong đó chuyển nhượng quyền của người sử dụng đất có số lượng giao dịch cao nhất với 3.200 giao dịch. Các giao dịch chủ yếu thực hiện đối với đất ở. Trên 80 % các giao dịch đã hoàn tất tất cả các thủ tục hành chính. Thủ tục thực hiện quyền của người sử dụng đất được đánh giá là dễ hiểu và dễ thực hiện, thời gian thực hiện các thủ tục nhanh, việc tìm kiếm thông tin và khả năng thực hiện các quy định dễ. Tuy nhiên phí giao dịch còn cao. Để nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của người sử dụng đất cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như tăng cường giáo dục và phổ biến pháp luật, đơn giản hóa thủ tục thực hiện quyền sử dụng đất, tăng đầu tư vào cơ sở vật chất, hoàn thiện chính sách thu phí để thực hiện quyền của người sử dụng đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể.

Từ khóa: Giao dịch quyền sử dụng đất; Huyện Cao Lộc; Quản lý đất đai; Quyền của người sử dụng đất.

Abstract

Assessment of the implementation of the rights of land users in Cao Loc district, Lang Son province

Research on the implementation of the rights of land users in Cao Loc district, Lang Son province in order to assess the current situation and propose solutions to improve the efficiency of the implementation of the rights of residential land users. Using a random sampling method, 240 land users were selected for the survey. The scope of research in the area is only for households and individuals. Using Likert's 5 - level scale to assess the exercise of rights of land users. Research results show that in the period of 2019 - 2022, there are 7,653 transactions of land use rights (LURCs) in the district. In which, the transfer of land users' rights has the highest number of transactions with 3,200 transactions. The transactions are mainly done for residential land. Over 80 % of transactions have completed all administrative procedures. Procedures for exercising the rights of land users are assessed as easy to understand and implement, fast processing time, information search and the ability to implement regulations easily. However, transaction fees are still high. In order to

improve the efficiency of the implementation of the rights of land users, it is necessary to implement synchronously the following solutions as strengthening education and law dissemination, simplify procedures for implementing land use rights, increase investment in facilities, finalize the fee collection policy to exercise the rights of land users and build an overall land database.

Keywords: Transaction of land use rights; Cao Loc district; Land management; Rights of land users.

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt. Đối với người dân, đất vừa là nơi ở, là nguồn lực để tạo sinh kế, đồng thời là tài sản rất quan trọng. Ở Việt Nam, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Nhà nước giao quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và đảm bảo cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Người sử dụng đất thực hiện các quyền theo quy định tại Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai 2013 [5].

Huyện Cao Lộc nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Lạng Sơn, có tọa độ địa lý từ 22°01' đến 21°46' vĩ độ Bắc và từ 106°37' đến 107°04' kinh độ Đông, có vị trí địa lý: Phía Bắc giáp với nước Trung Quốc, phía Đông giáp huyện Lộc Bình, phía Tây giáp huyện Văn Lãng, phía Nam giáp huyện Văn Quan và huyện Chi Lăng. Trên địa bàn huyện có 02 cửa khẩu quốc tế đường bộ Hữu Nghị và cửa khẩu đường sắt ga Đồng Đăng. Huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn có vị trí thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội; Quá trình đô thị hoá diễn ra nhanh và mạnh, các khu đô thị, cụm công nghiệp được xây dựng đã thu hút rất nhiều dân cư về sinh sống. Điều đó dẫn đến các hoạt động liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) có

xu hướng ngày càng tăng và hoạt động thực hiện QSDĐ của người dân cũng tăng theo. Tuy nhiên, việc đăng ký tại các cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật khi thực hiện các quyền của người sử dụng vẫn còn nhiều vấn đề cần phải giải quyết. Vì vậy, đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ của người sử dụng đất [4].

2. Phương pháp nghiên cứu

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

Các số liệu thứ cấp được điều tra, thu thập bao gồm các số liệu về điều kiện tự nhiên, tình hình phát triển kinh tế - xã hội; Tình hình quản lý Nhà nước về đất đai, tình hình thực hiện quyền của người sử dụng đất. Các số liệu, tài liệu được thu thập tại Phòng Thống kê huyện Cao Lộc, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cao Lộc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

2.2. Phương pháp điều tra số liệu, tài liệu sơ cấp

Trên cơ sở tình hình thực hiện quyền của người sử dụng đất và lựa chọn mang tính đại diện số lượng thực hiện các quyền, tác giả tiến hành điều tra phỏng vấn (bằng phiếu điều tra in sẵn) đối với 04 quyền đã thực hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lộc đó là: Quyền chuyển nhượng, quyền thế chấp, quyền thừa kế và tặng cho của người sử dụng

Nghiên cứu

đất. Phạm vi nghiên cứu của bài báo là các hộ gia đình, cá nhân.

Phòng vấn trực tiếp người sử dụng đất theo mẫu phiếu soạn sẵn để thu thập tình hình thực hiện 04 QSDĐ đó, với các tiêu chí đánh giá như trình bày trong Bảng 7. Để đảm bảo độ tin cậy thống kê, mỗi quyền chọn điều tra 60 phiếu, được chọn ngẫu nhiên trong số 7.563 trường hợp đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ít nhất 1 trong số các giao dịch liên quan đến QSDĐ trong giai đoạn 2019 - 2022. Thời gian phỏng vấn từ tháng 01 đến tháng 5 năm 2023.

2.3. Phương pháp xử lý số liệu

Số liệu được xử lý bằng Excel. Sử dụng phương pháp thống kê và so sánh theo thời gian để tìm hiểu việc thực hiện các giao dịch QSDĐ tại huyện qua các năm. Sử dụng thang đo Likert (Likert, 1932; Hoàng Trọng và cs., 2008) [3, 2] để đánh giá việc thực hiện QSDĐ. Với 5 mức độ từ: Rất cao/rất dễ/rất nhanh: 5; Cao/dễ/nhanh: 4; Trung bình: 3; Thấp/khó khăn/chậm: 2; Rất thấp/rất khó/rất chậm: 1. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ.

Thang đánh giá chung là: Rất cao: $\geq 4,20$; Cao: 3,40 - 4,19; Trung bình: 2,60 - 3,39; Thấp: 1,80 - 2,59; Rất thấp: $<1,80$.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Đánh giá việc thực hiện các QSDĐ huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn

Kết quả điều tra (Bảng 1 và 2) cho thấy trong giai đoạn 2019 - 2022 người sử dụng đất chủ yếu thực hiện 04 quyền: Quyền chuyển nhượng, quyền tặng cho, quyền thừa kế, quyền thế chấp. Trong giai đoạn 2019 - 2022, trên địa bàn huyện Cao Lộc có tổng 7.653 trường hợp thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Trong đó, quyền chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện nhiều nhất là 3.200 trường hợp, chiếm 41,82 %; Quyền thế chấp QSDĐ thực hiện 2.964 trường hợp, chiếm 38,72 %; Quyền tặng cho QSDĐ thực hiện 796 trường hợp, chiếm 10,40 %; Quyền thừa kế QSDĐ thực hiện 693 trường hợp, chiếm 9,06 %. Đơn vị có nhiều giao dịch QSDĐ là: Thị trấn Cao Lộc, xã Hợp Thành, thị trấn Đồng Đăng. Đơn vị có ít giao dịch QSDĐ là xã Thanh Hòa, Công Sơn, Lộc Yên, Hải Yến, Xuất Lễ, Hòa Cừ và có 1 xã Mẫu Sơn không có giao dịch nào [1].

Bảng 1. Kết quả thực hiện các quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Cao Lộc giai đoạn 2019 - 2022

Đơn vị: Giao dịch

TT	Quyền sử dụng đất	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Tổng
1	Chuyển nhượng	901	816	744	739	3.200
2	Thế chấp	784	812	688	680	2.964
3	Tặng cho	164	207	194	231	796
4	Thừa kế	133	236	136	188	693
Tổng		1.982	2.071	1.762	1.838	7.653

Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Cao Lộc, 2019 - 2022

Bảng 2. Kết quả thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo đơn vị hành chính cấp xã tại huyện Cao Lộc giai đoạn 2019 - 2022

Đơn vị: Trường hợp

TT	Đơn vị hành chính	Kết quả thực hiện các quyền của người sử dụng đất															
		Chuyển nhượng				Thế chấp				Tặng cho				Thừa kế			
		2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
1	TT Cao Lộc	199	246	251	259	311	312	267	276	48	86	77	58	33	53	23	50
2	Hợp Thành	257	167	176	139	185	168	165	142	37	22	22	17	27	21	21	25
3	Yên Trạch	100	82	80	74	36	45	25	40	12	15	22	48	11	22	25	29
4	TT Đồng Đăng	113	79	60	44	157	163	137	120	17	26	17	21	10	24	8	8
5	Gia Cát	67	80	41	52	25	34	18	20	16	27	26	40	16	49	16	18
6	Thuy Hùng	66	57	28	32	11	10	15	13	4	2	9	12	4	15	3	6
7	Hồng Phong	22	35	19	52	16	31	32	32	3	5	5	10	10	25	12	19
8	Phú Xã	27	21	23	11	34	34	19	22	6	2	9	4	6	16	7	0
9	Tân Liên	5	9	22	17	1	3	0	4	9	3	3	7	6	0	7	10
10	Thạch Đạn	16	9	15	6	2	1	1	0	3	3	2	6	1	0	0	2
11	Bình Trung	16	7	12	10	0	6	1	1	6	3	1	0	7	5	1	7
12	Cao Lâu	4	5	7	6	3	0	0	1	0	6	0	0	1	0	7	4
13	Tân Thành	2	3	3	13	3	3	2	5	0	2	0	4	0	0	5	3
14	Xuân Long	1	4	1	9	0	0	0	1	1	2	0	0	0	0	0	0
15	Bảo Lâm	4	1	3	6	0	0	5	1	1	3	0	3	0	1	0	2
16	Hoà Cư	2	5	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	2	0	3
17	Lộc Yên	0	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	Hải Yên	0	2	1	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	3	1	1
19	Xuất Lễ	0	0	1	3	0	1	0	2	0	0	0	0	1	0	0	1
20	Thanh Loà	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	Công Sơn	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	Mẫu Sơn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tổng		901	816	744	739	784	812	688	680	164	207	194	231	133	236	136	188

Nguồn: Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Cao Lộc, 2019 - 2022

Nghiên cứu

3.1.1. Thực hiện chuyển nhượng QSDĐ

Kết quả Bảng 1 và 2 cho thấy trong giai đoạn 2019 - 2022 có 3.200 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ. Số trường

hợp thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ giảm dần và có sự chênh lệch khá lớn trong giai đoạn 2019 - 2021, trong năm 2021 và 2022 số trường hợp thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ ổn định, không có sự chênh lệch nhiều.

Bảng 3. Kết quả điều tra việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu vực nghiên cứu

DVT: Giao dịch

Chỉ tiêu	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	60	100
Đất ở	55	91,67
Đất nông nghiệp	5	8,33
2. Mục đích chuyển nhượng	60	100
Trả nợ	15	25
Xây dựng, sửa chữa nhà cửa	12	20
Đầu tư sản xuất, kinh doanh	25	41,67
Đầu cơ nhà đất	5	8,33
Khác (gửi tiết kiệm, mua đồ dùng, sinh hoạt,...)	3	5
3. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng	60	100
Hoàn tất tất cả các thủ tục	52	86,67
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	5	8,33
Giấy tờ viết tay có người làm chứng	3	5
4. Thực trạng giấy tờ thời điểm chuyển nhượng	60	100
GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời	58	96,67
Giấy tờ hợp pháp khác	2	3,33

Nguồn: Số liệu thu thập qua phiếu điều tra

Việc thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ giữa các đơn vị cấp xã trên địa bàn huyện cũng có sự chênh lệch khá lớn. Quyền chuyển nhượng QSDĐ phát sinh nhiều nhất chủ yếu tập trung ở 02 thị trấn và các xã tiếp giáp với thị trấn, giáp thành phố Lạng Sơn là nơi tập trung dân cư đông đúc, có cơ sở hạ tầng và kinh tế phát triển dẫn đến nhu cầu chuyển nhượng QSDĐ cũng nhiều hơn, cụ thể thị trấn Cao Lộc 955 trường hợp (chiếm 29,84 %), Hợp Thành 739 trường hợp (chiếm 23,09 %), Yên Trạch 336 trường hợp (chiếm 10,5 %), thị trấn Đồng Đăng 296 trường hợp (chiếm 9,25 %), Gia Cát 240 trường hợp (7,5 %), Thụy Hùng 183

trường hợp (chiếm 5,72 %), Hồng Phong 128 trường hợp (chiếm 4 %). Ngoài ra, các xã còn lại có phát sinh các trường hợp chuyển nhượng QSDĐ nhưng không nhiều, thậm chí có xã không phát sinh trường hợp nào như xã Mẫu Sơn và xã Công Sơn là hai xã xa trung tâm của huyện, có điều kiện kinh tế khó khăn, chủ yếu là dân tộc Dao có trình độ dân trí còn thấp, phong tục tập quán còn lạc hậu, dẫn đến người dân ít quan tâm hoặc không quan tâm đến việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Số liệu Bảng 3 cho thấy các giao dịch chuyển nhượng chủ yếu tập trung vào

đất ở (55 trường hợp, chiếm 91,67 %). Mục đích chuyển nhượng chính là để đầu tư sản xuất kinh doanh (41,67 %) và trả nợ (25 %). Về cơ bản, các trường hợp chuyển nhượng đều làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng đạt 86,67 % (52/60). Một số trường hợp chỉ khai báo tại UBND (5/60 trường hợp, chiếm 8,33 %); Sử dụng giấy viết tay có người làm chứng (03/60 trường hợp, chiếm 5 %). Điều đó làm cho việc thu thuế gặp nhiều khó khăn. Tại thời điểm chuyển nhượng có 58/60 trường hợp có GCNQSDĐ hoặc quyết định giao đất tạm thời (chiếm 96,67 %); Có 2/60 vụ (chiếm 3,33 %) có giấy tờ hợp pháp khác.

3.1.2. Thế chấp bằng QSDĐ

Giai đoạn 2019 - 2022 có 2.964 trường hợp thế chấp QSDĐ trên địa bàn huyện Cao Lộc. Cao nhất là năm 2020 với 812 trường hợp, chiếm 27,37 % và thấp nhất là năm 2022 với 680 trường hợp, chiếm 22,95 %. So sánh giữa năm 2021 và năm 2022 cho thấy số trường hợp thế chấp QSDĐ có sự chênh lệch không nhiều (chỉ 08 trường hợp), thế chấp QSDĐ giai đoạn 2019 - 2022 có xu hướng giảm dần và dần ổn định qua các năm.

Kết quả Bảng 1 và 2 cho thấy: Thế chấp QSDĐ giai đoạn 2019 - 2022 trên địa bàn huyện Cao Lộc có sự chênh lệch giữa các đơn vị hành chính cấp xã, thị trấn và tập trung chủ yếu tại các xã, thị trấn là trung tâm của huyện hoặc các xã tiếp giáp thị trấn và giáp thành phố Lạng Sơn. Đây là các đơn vị có tốc độ phát triển kinh tế - xã hội khá, là địa bàn chịu tác động của nhiều dự án có liên quan đến thu hồi đất nên nhu cầu thế chấp QSDĐ vay vốn để đầu tư sản xuất kinh doanh, phát triển đời sống của người dân là khá lớn. Cụ thể: Nhóm các xã, thị trấn có số trường hợp thế chấp QSDĐ nhiều nhất là thị trấn Cao Lộc (1.166 trường hợp, chiếm 39,32 %), xã Hợp Thành (660 trường hợp, chiếm 22,27 %), thị trấn Đồng Đăng (577 trường hợp, chiếm 19,47 %); Nhóm các xã có số trường hợp thế chấp QSDĐ phát sinh đứng thứ hai gồm xã Yên Trạch (146 trường hợp, chiếm 4,93 %), xã Hồng Phong (111 trường hợp, chiếm 3,75 %), xã Phú Xá (109 trường hợp, chiếm 3,68 %); Các xã còn lại có số trường hợp phát sinh trong cả giai đoạn 2019 - 2022 là rất ít, thậm chí có xã không có trường hợp nào.

Bảng 4. Kết quả điều tra việc thực hiện thế chấp QSDĐ khu vực nghiên cứu

ĐVT: Giao dịch

Chỉ tiêu	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	60	100
Đất ở	60	100
Đất nông nghiệp	0	0
2. Thời hạn thế chấp	60	100
Dưới 1 năm	11	18,33
Từ 1 - 5 năm	45	75
Trên 5 năm	4	6,67
3. Tình hình thực hiện quyền thế chấp	60	100
Hoàn tất tất cả các thủ tục	60	100
4. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm thế chấp	60	100
GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời	60	100

Nguồn: Số liệu thu thập qua phiếu điều tra

Sở dĩ các trường hợp thế chấp QSDĐ phát sinh chủ yếu tập trung ở các đơn vị hành chính xã, thị trấn là trung tâm của huyện hoặc tiếp giáp thị trấn, giáp thành phố Lạng Sơn là do các xã, thị trấn này có điều kiện kinh tế phát triển, cơ sở hạ tầng được đầu tư, có nhiều cơ hội đầu tư vào đất hơn và giá trị kinh tế cũng cao hơn so với các đơn vị hành chính cấp xã trong cùng một huyện nhưng xa trung tâm. Do vậy, nhu cầu cần nguồn vốn đầu tư vào đất cũng nhiều hơn nên dẫn đến các hộ gia đình, cá nhân đã tận dụng việc thế chấp QSDĐ tại các ngân hàng để có vốn đầu tư vào đất nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao hơn. Các xã xa trung tâm của huyện mặc dù quỹ đất rộng, giá trị đất không cao, chủ yếu phát triển sản xuất nông lâm nghiệp, cơ sở hạ tầng chưa được đầu tư,...đó cũng là một trong những trở ngại lớn khiến việc thế chấp QSDĐ của người dân tại xã này ít được họ quan tâm.

Kết quả điều tra tại Bảng 4 cho thấy 100 % số trường hợp thực hiện thế chấp QSDĐ đối với đất ở. Thời hạn thế chấp chủ yếu từ 1 - 5 năm chiếm 75 %. Có 60/60 hộ điều tra đều hoàn tất tất cả các thủ tục cần thiết và 100 % có GCNQSDĐ hoặc quyết định giao đất tạm thời. Điều đó cho thấy người dân đã nhận thức được trách nhiệm khi tham gia giao dịch. Thủ tục hành chính trong đăng ký thế chấp bằng giá trị QSDĐ ngày càng thuận tiện, đơn giản, thời gian giải quyết nhanh hơn. Ngân hàng chỉ cho thế chấp bằng giá trị QSDĐ ở và buộc người dân phải đăng ký với cơ quan Nhà nước.

3.1.3. Tặng cho quyền sử dụng đất

Qua Bảng 1 và 2 cho thấy: Giai đoạn 2019 - 2022 trên địa bàn huyện Cao Lộc

có 796 trường hợp thực hiện quyền tặng cho QSDĐ. Thực hiện quyền tặng cho QSDĐ nhiều nhất là năm 2022 với 231 trường hợp, chiếm 29,02 % và thấp nhất là năm 2019 với 164 trường hợp, chiếm 20,60 %.

Tặng cho QSDĐ giữa các đơn vị hành chính xã trên địa bàn huyện cũng có sự chênh lệch lớn. Nhiều nhất vẫn chủ yếu tập trung ở các xã, thị trấn giáp trung tâm huyện và tiếp giáp thành phố Lạng Sơn, cụ thể thị trấn Cao Lộc với 269 trường hợp, chiếm 33,79 %; Xã Gia Cát với 109 trường hợp, chiếm 13,69 %; Các xã, thị trấn như thị trấn Đồng Đăng, Hợp Thành, Yên Trạch với khoảng từ 81 - 98 trường hợp, chiếm khoảng từ 10,18 - 12,31 %. Các xã Thụy Hùng, Hồng Phong, Tân Liên, Phú Xã, Thạch Đạn, Bình Trung với khoảng dao động từ 10 - 27 trường hợp, chiếm khoảng từ 1,26 - 3,39 %; Các xã Bảo Lâm, Tân Thành, Cao Lâu, Xuân Long, Hoà Cư, Hải Yến dao động trong khoảng từ 1 - 7 trường hợp, chiếm tỷ lệ rất thấp và các xã còn lại không phát sinh trường hợp tặng cho QSDĐ giai đoạn 2019 - 2022.

Nguyên nhân dẫn đến việc tặng cho QSDĐ chủ yếu tập trung ở một số xã, thị trấn là trung tâm của huyện và tiếp giáp thành phố Lạng Sơn là do các xã, thị trấn này có dân cư khá đông, điều kiện kinh tế phát triển, trình độ dân trí cao hơn so với các đơn vị hành chính xã khác trong cùng địa bàn huyện Cao Lộc và khả năng tiếp cận pháp luật nói chung và pháp luật về đất đai nói riêng cũng được dễ dàng, thuận lợi hơn. Các xã khác, việc tặng cho QSDĐ ít trường hợp hơn, thậm chí là không phát sinh trường hợp trong giai đoạn 2019 - 2022 là do các xã này xa trung tâm huyện,

có điều kiện kinh tế còn chưa phát triển, khả năng tiếp cận pháp luật về đất đai còn nhiều hạn chế. Tuy nhiên, qua thực tế cho thấy việc tặng cho QSDĐ vẫn diễn ra trên địa bàn các xã này nhưng không đi thực hiện các thủ tục theo quy định. Việc tặng cho QSDĐ chỉ đơn thuần là sự thống nhất

giữa các thành viên trong gia đình (giữa ông, bà, cha, mẹ, con cái,...), ai được cho phần đất nào là sẽ tự quản lý và sử dụng phần đất đó. Dẫn đến về tính pháp lý trong tặng cho QSDĐ ở các xã này là chưa đảm bảo theo quy định, khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn.

Bảng 5. Kết quả điều tra việc thực hiện tặng cho QSDĐ khu vực nghiên cứu

ĐVT: Giao dịch

Chỉ tiêu	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	60	100
Đất ở	56	93,33
Đất nông nghiệp	4	6,67
2. Tình hình thực hiện quyền tặng cho	60	100
Hoàn tất tất cả các thủ tục	58	96,67
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	2	3,33
3. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm tặng cho	60	100
GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời	60	100

Nguồn: Số liệu thu thập qua phiếu điều tra

Kết quả điều tra tại Bảng 5 cho thấy có 56 trường hợp (93,33 % tổng số trường hợp) là thực hiện đối với đất ở, chỉ có 04 trường hợp thực hiện đối với đất nông nghiệp. Có 58 trường hợp đã hoàn tất các thủ tục để thực hiện quyền tặng cho QSDĐ, chiếm 96,67 %, còn 2 trường hợp (3,33 %) là chỉ thực hiện khai báo tại UBND cấp xã. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm tặng cho ở 03 đơn vị nghiên cứu là 60/60 hộ (100 % số hộ điều tra) thực hiện giao dịch trên GCNQSDĐ.

3.1.4. Thừa kế quyền sử dụng đất

Qua số liệu thống kê của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lộc từ năm 2019 đến năm 2022 có 693 trường hợp thừa kế QSDĐ được đăng ký biến động đối với trường hợp nhận quyền thừa kế QSDĐ theo quy định và được thể hiện ở Bảng 1 và 2.

Qua Bảng 1 và 2 cho thấy: Năm 2020 có số trường hợp thừa kế QSDĐ cao nhất

là 236 trường hợp, chiếm 34,05 %; Năm 2022 có 188 trường hợp, chiếm 27,13 % và thấp nhất vào năm 2019 với 133 trường hợp, chiếm 19,19 %.

Thừa kế QSDĐ giữa các đơn vị hành chính xã, thị trấn trên địa bàn huyện giai đoạn 2019 - 2022 là không đồng đều. Cụ thể: Cao nhất là thị trấn Cao Lộc với 159 trường hợp, chiếm 22,94 %; Cao thứ hai là các xã, thị trấn như xã Gia Cát, Hợp Thành, Yên Trạch, Hồng Phong, thị trấn Đồng Đăng với khoảng dao động từ 50 - 99 trường hợp, chiếm khoảng từ 7,22 - 14,29 %; Cao thứ ba là các xã Phú Xa, Thụy Hùng, Tân Liên, Bình Trung, Cao Lâu với khoảng từ 12 - 29 trường hợp, chiếm khoảng từ 1,73 - 4,18 %; Các xã còn lại phát sinh ít trường hợp, thậm chí có xã không có trường hợp nào.

Qua điều tra thực tế cho thấy, hiện nay trên địa bàn một số xã, thị trấn còn có các trường hợp nhận thừa kế QSDĐ

Nghiên cứu

nhưng không thực hiện các thủ tục theo quy định. Nguyên nhân chủ yếu là do nhận thức của người dân còn hạn chế, còn lười nhễ đất ông cha để lại là sẽ do con cháu trong gia đình tiếp quản, sử dụng.

Chỉ khi nào có phát sinh tranh chấp hoặc có nhu cầu thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi đó các cá nhân, hộ gia đình mới thực hiện thủ tục thừa kế QSDĐ theo quy định của pháp luật.

Bảng 6. Kết quả điều tra việc thực hiện thừa kế QSDĐ khu vực nghiên cứu

ĐVT: Giao dịch

Chỉ tiêu	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	60	100,00
Đất ở	57	95,00
Đất nông nghiệp	3	5,00
2. Tình hình thực hiện quyền thừa kế	60	100,00
Hoàn tất tất cả các thủ tục	55	91,67
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	5	8,33
3. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm tặng cho	60	100,00
GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời	60	100,00

Nguồn: Số liệu thu thập qua phiếu điều tra

Qua số liệu điều tra tại Bảng 6 cho thấy: Có 95 % đa số là thừa kế đất ở (57/60 trường hợp), chỉ có 5 % là thừa kế đất nông nghiệp. Số trường hợp hoàn tất các thủ tục để thực hiện quyền thừa kế là 55/60 hộ, chiếm tới 91,67 %, có 5 trường hợp (8,33 %)

là chỉ khai báo tại UBND cấp xã. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm thừa kế là 100 % số trường hợp có GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời. Điều đó cho thấy người dân đã hiểu được quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

3.1.5. Đánh giá chung tình hình thực hiện QSDĐ tại huyện Cao Lộc

Bảng 7. Ý kiến đánh giá về tình hình thực hiện các QSDĐ tại các đơn vị điều tra

Chỉ tiêu	Chuyển nhượng		Thế chấp		Tặng cho		Thừa kế		Tổng số	
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1. Thủ tục tại Chi nhánh VPKĐĐ	60	100	60	100	60	100	60	100	240	100
Rất dễ hiểu và thực hiện	5	8,33	5	8,33	4	6,67	7	11,67	21	8,75
Dễ hiểu và thực hiện	12	20	14	23,33	28	46,67	30	50	84	35
Trung bình	33	55	32	53,33	19	31,67	21	35	105	43,75
Khó hiểu và thực hiện	7	11,67	9	15	9	15	2	3,33	27	11,25
Rất khó hiểu và thực hiện	3	5	0	0	0	0	0	0	3	1,25
Đánh giá chung theo thang đo Likert	3,15		3,25		3,45		3,70		3,39	
2. Thời gian hoàn thành các thủ tục	60	100	60	100	60	100	60	100	240	100
Rất nhanh	1	1,67	10	16,67	4	6,67	5	8,33	20	8,33
Nhanh	17	28,33	17	28,33	24	40	18	30	76	31,67
Đúng hạn	34	56,67	30	50	27	45	34	56,67	125	52,08
Chậm	6	10	3	5	3	5	2	3,33	14	5,83

Rất chậm	2	3,33	0	0	2	3,33	1	1,67	5	2,08
Đánh giá chung theo thang đo Likert	3,15		3,57		3,42		3,40		3,38	
3. Phí, lệ phí, thuế chuyển QSDĐ	60	100	60	100	60	100	60	100	240	100
Rất cao	7	11,67	21	35	8	13,33	9	15	45	18,75
Cao	30	50	30	50	13	21,67	11	18,33	84	35
Trung bình	18	30	9	15	36	60	37	61,67	100	41,67
Thấp	5	8,33	0	0	1	1,67	2	3,33	8	3,33
Rất thấp	0	0	0	0	2	3,33	1	1,67	3	1,25
Đánh giá chung theo thang đo Likert	3,65		4,20		3,40		3,42		3,67	
4. Tìm kiếm thông tin và giao dịch	60	100	60	100	60	100	60	100	240	100
Rất dễ	7	11,67	2	3,33	12	20	6	10	27	11,25
Dễ	20	33,33	28	46,67	27	45	16	26,67	91	37,92
Trung bình	32	53,33	29	48,33	19	31,67	30	50	110	45,83
Khó	1	1,67	1	1,67	2	3,33	7	11,67	11	4,58
Rất khó	0	0	0	0	0	0	1	1,67	1	0,42
Đánh giá chung theo thang đo Likert	3,55		3,52		3,82		3,32		3,55	
5. Khả năng thực hiện các quy định chuyển QSDĐ	60	100	60	100	60	100	60	100	240	100
Rất dễ	7	11,67	2	3,33	10	16,67	6	10	24	10
Dễ	21	35	28	46,67	27	45	19	31,67	95	39,58
Trung bình	30	50	29	48,33	21	35	27	45	108	45
Khó	2	3,33	1	1,67	2	3,33	7	11,67	12	5
Rất khó	0	0	0	0	0	0	1	1,67	1	0,42
Đánh giá chung theo thang đo Likert	3,55		3,52		3,75		3,37		3,54	

Ghi chú: Giá trị trung bình Rất cao: > 4,20; Cao: 3,40 - 4,19; Trung bình: 2,60 - 3,39; Thấp: 1,80 - 2,5; Rất thấp: <1,80

Về thủ tục thực hiện các giao dịch tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai: Kết quả điều tra cho thấy người dân đánh giá việc thực hiện các thủ tục tại chi nhánh VPĐKĐĐ ở mức dễ hiểu và dễ thực hiện (giá trị trung bình là 3,42). Trong đó, thực hiện chuyển nhượng và thế chấp QSDĐ ở mức trung bình (giá trị trung bình < 3,40).

Về thời gian hoàn thành các thủ tục: Người dân đánh giá việc thực hiện các thủ tục tại Chi nhánh VPĐKĐĐ ở mức nhanh so với giấy hẹn (giá trị trung bình là 3,38). Trong đó, thực hiện chuyển nhượng ở

mức trung bình (giá trị trung bình < 3,40). Các quyền khác được đánh giá ở mức nhanh. Những trường hợp chậm chủ yếu tập trung trong các giao dịch có vướng mắc trong giấy tờ thực trạng của đất.

Phí thực hiện các giao dịch: Người dân đánh giá phí, lệ phí, thuế ở mức cao (giá trị trung bình là 3,67). Trong đó, thực hiện thế chấp ở mức rất cao (giá trị trung bình > 4,20). Quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế được đánh giá ở mức cao (giá trị trung bình > 3,40). Theo họ, việc thu phí cao sẽ dẫn đến việc “trốn thuế” bằng cách

không khai báo. Vì vậy, việc điều chỉnh lệ phí thu là rất quan trọng, góp phần giúp người dân thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khi thực hiện các giao dịch QSDĐ.

Tìm kiếm thông tin và giao dịch: Người dân đánh giá việc tìm kiếm thông tin và giao dịch ở mức cao (giá trị trung bình là 3,55). Trong đó, thực hiện chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền QSDĐ đều ở mức cao (giá trị trung bình > 3,40) và thừa kế QSDĐ ở mức độ trung bình (giá trị trung bình < 3,40).

Khả năng thực hiện các quy định: Người dân đánh giá khả năng thực hiện các quy định ở mức cao (giá trị trung bình là 3,54). Trong đó, thực hiện thừa kế được đánh giá ở mức trung bình (giá trị trung bình là $3,30 < 3,40$); Còn chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho QSDĐ ở mức độ cao (giá trị trung bình > 3,40).

3.2. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ tại huyện Cao Lộc

Giai đoạn 2019 - 2020 tại huyện Cao Lộc chỉ có 4 quyền được thực hiện nhiều là: Chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và thế chấp QSDĐ. Các quyền khác chưa có số liệu thống kê do việc thực hiện các quyền này chưa xảy ra hoặc chưa được làm thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Mặt khác, các thông tin về quy hoạch, tranh chấp đất đai chưa được cập nhật và công bố rộng rãi nên có trường hợp sau khi đã thực hiện giao dịch cá nhân ký hợp đồng chuyển nhượng rồi mới biết được thửa đất không phù hợp quy hoạch hoặc đang có tranh chấp. Do vậy cần kiểm soát chặt chẽ các hoạt động thực hiện quyền của người sử dụng đất thông qua việc liên kết phối hợp với các cơ quan, đoàn thể. Đặc biệt các trường hợp chuyển nhượng QSDĐ với những người không có hộ khẩu thường trú tại huyện để giảm tình trạng đầu cơ đất

đai. Đồng thời, nâng cao ý thức pháp luật trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, ý thức tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất và giúp họ phòng, tránh được các vi phạm pháp luật về đất đai.

Để nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

Tăng cường tuyên truyền, phổ biến trên các phương tiện thông tin về thực hiện QSDĐ tới người sử dụng đất. Xây dựng cơ sở dữ liệu pháp luật về đất đai theo các chủ đề phù hợp với nội dung quản lý nhà nước về đất đai để cung cấp cho nhân dân. Nâng cao nhận thức của người dân về việc thực hiện các QSDĐ để người dân hiểu được quyền lợi, trách nhiệm của họ và tự giác thực hiện nghĩa vụ khi giao dịch QSDĐ.

Thực hiện cải cách các thủ tục hành chính về thực hiện QSDĐ. Xây dựng và vận hành tốt dịch vụ công về đất đai như cung cấp thông tin về quy hoạch, thông tin về đất đai, hỗ trợ pháp lý trong các giao dịch đất đai. Tạo điều kiện để người sử dụng đất thực hiện QSDĐ được thuận lợi, nhanh chóng, nhất là trong quyền thừa kế.

Tăng cường công tác thanh, kiểm tra tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện. Kịp thời phát hiện và chấn chỉnh ngay đối với địa bàn các xã, thị trấn buông lỏng quản lý nhà nước về đất đai, để xảy ra tình trạng vi phạm trong lĩnh vực đất theo quy định.

Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể để cung cấp kịp thời và đầy đủ các thông tin về thửa đất đến người sử dụng. Xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ công tác quản lý đất đai, đặc biệt là công tác tài chính về đất đai, để người dân khi thực hiện các QSDĐ dễ dàng tra cứu thông tin và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của họ.

Cần phải đầu tư trang thiết bị và nguồn nhân lực phù hợp, đáp ứng được mục tiêu cải cách tổ chức hành chính về đất đai, nhất là bộ phận một cửa và trả kết quả của UBND cấp xã và UBND cấp huyện. Chỉ đạo rà soát, đề xuất cắt giảm thời gian, trình tự, thủ tục thực hiện sao cho phù hợp và mang tính khoa học nhất, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp tiếp cận và giải quyết các thủ tục về thực hiện các quyền của người sử dụng đất một cách hiệu quả. Từng bước nâng cao chất lượng thể chế, nâng cao trình độ, thay đổi thói quen, cách làm, nếp nghĩ của cán bộ, công chức.

4. Kết luận

Huyện Cao Lộc nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Lạng Sơn, có 22 đơn vị hành chính (gồm 20 xã và 02 thị trấn), xã xa nhất là xã Mẫu Sơn cách trung tâm huyện lỵ trên 25 km. Theo thống kê năm 2022 huyện có tổng diện tích tự nhiên là 61.908,78 ha. Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch theo đúng hướng công nghiệp - xây dựng 57,06 %, thương mại - dịch vụ 24,49 %, nông - lâm nghiệp 18,45 % [6].

Trong giai đoạn 2019 - 2022, huyện Cao Lộc đã giải quyết thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất được 7.652 trường hợp (Trong đó: Chuyển nhượng là 3.200 trường hợp, thế chấp là 2.963 trường hợp, tặng cho là 796 trường hợp, thừa kế 693 trường hợp). Các giao dịch chủ yếu thực hiện đối với đất ở (trên 90 %). Trên 80 % các giao dịch QSDĐ đã hoàn tất tất cả các thủ tục. Tình trạng giấy tờ tại thời điểm thực hiện giao dịch về cơ bản là đã có GCNQSDĐ, chỉ có một số ít có quyết định giao đất tạm thời.

Thủ tục thực hiện QSDĐ được người sử dụng đất đánh giá là dễ hiểu và dễ thực

hiện, thời gian thực hiện các thủ tục được đánh giá là nhanh so với giấy hẹn, việc tìm kiếm thông tin và khả năng thực hiện các quy định liên quan đến thực hiện QSDĐ được đánh giá là dễ. Tuy nhiên theo người dân phí, lệ phí và thuế giao dịch còn cao.

Các giải pháp đề xuất để nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ tại huyện Cao Lộc bao gồm: Giải pháp tuyên truyền giáo dục và phổ biến pháp luật, giải pháp về quản lý hoạt động liên quan đến thực hiện QSDĐ, giải pháp về tăng cường đầu tư cơ sở vật chất và nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ, giải pháp về chính sách và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lộc (2019 - 2022). *Báo cáo tổng kết hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các năm 2019, 2020, 2021, 2022*.
- [2]. Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.
- [3]. Likert R. (1932). *A Technique for the measurement of attitudes*. Archives of Psychology, Vol. 140, No. 55.
- [4]. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cao Lộc (2022). *Báo cáo tổng kết năm 2021 và phương hướng hoạt động năm 2022*.
- [5]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Luật Đất đai 2013*. Nhà xuất bản Bản đồ, Hà Nội.
- [6]. UBND huyện Cao Lộc (2022). *Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất huyện Cao Lộc năm 2022*.

BBT nhận bài: 13/7/2023; Phản biện xong: 25/7/2023; Chấp nhận đăng: 26/9/2023