

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP THÁO GỖ VƯỚNG MẮC TRONG CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BA VÌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đào Văn Khánh^{1*}, Quách Sơn Hải^{2,3}

¹Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

²Ủy ban nhân dân xã Sơn Đà, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội

³Học viên cao học lớp 8A.QĐ, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Nghiên cứu được thực hiện tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội nhằm đánh giá được thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội giai đoạn 2020 - 2023, trên cơ sở đó tìm ra những tồn tại, khó khăn và đề xuất các giải pháp tháo gỡ vướng mắc trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang lại hiệu quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Kết quả nghiên cứu cho thấy huyện Ba Vì có 31 đơn vị hành chính với tổng diện tích đất tự nhiên là 42.180,1 ha. Trong giai đoạn 2020 - 2023, trên địa bàn huyện Ba Vì đã cấp 589 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở đạt 91,74 % và cấp được 40.880 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa đạt 89,88 % so với tổng số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần cấp. Trên cơ sở phân tích những khó khăn, hạn chế trong công tác cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn nghiên cứu, nhóm tác giả đã đề xuất được các giải pháp như cải cách thủ tục hành chính và phổ biến, tuyên truyền pháp luật; nâng cao trình độ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận; giải pháp về cơ sở vật chất, khoa học công nghệ; về tổ chức thực hiện nhằm tháo gỡ vướng mắc và nâng cao hiệu quả trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Từ khóa: Giấy chứng nhận; Quyền sử dụng đất; Hộ gia đình; Cá nhân; Huyện Ba Vì.

Abstract

Assessing issuance and proposing solutions to resolve problems in the work of issuing land use rights certificates in Ba Vì district, Hanoi city

The research was conducted in Ba Vì district, Hanoi city to evaluate the current status of the work of granting land use rights certificates in Ba Vì district, Hanoi city in the period of 2020 - 2023, on that basis. Find out the problems and difficulties and propose solutions to remove obstacles in the work of granting land use rights certificates, bringing effective land use rights certificates to households and individuals core. Research results show that Ba Vì district has 31 administrative units with a total natural land area of 42,180.1 hectares. In the period 2020 - 2023, in Ba Vì district, 589 land use rights certificates for residential land have been issued, reaching 91.74 % and 40,880 land use rights certificates for agricultural land have been issued after

consolidation and land exchange, reaching 89.88 % compared to the total number of land use rights certificates needed grant. Based on the analysis of difficulties and limitations in granting certificates to households and individuals in the research area, the author has proposed solutions such as: Reforming administrative procedures and popularizing, and propagating the law; Improving the qualifications of officials, civil servants, and public employees performing land registration and issuance of certificates; Solutions on facilities, science and technology; On organization and implementation to remove obstacles and improve efficiency in the work of granting land use rights certificates in Ba Vi district, Hanoi city.

Keywords: Certificate; Property ownership right; Households; Individual; Ba Vi district.

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

DOI: <https://doi.org/10.63064/khtnmt.2024.567>

1. Đặt vấn đề

Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là công tác cấp GCNQSDĐ) là khâu rất quan trọng để người sử dụng đất được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình, giúp nâng cao hiệu quả công tác cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là công tác cấp GCNQSDĐ) là khâu rất quan trọng để người sử dụng đất được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình, giúp nâng cao hiệu quả công tác này [2].

Theo Điều 3, Luật Đất đai năm 2013: “Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính” [3]. Sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, tùy từng địa phương mà kết quả của công tác cấp GCNQSDĐ đạt được ở những mức độ khác nhau, kết quả này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như quy trình, thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ, khả năng vận dụng

thực hiện của từng địa phương.

Huyện Ba Vi nằm ở phía Tây Bắc thủ đô Hà Nội, cách trung tâm thành phố khoảng 50 km. Huyện Ba Vi là một huyện bán sơn địa với 7 xã miền núi thuộc vùng núi Ba Vi và 24 xã, thị trấn thuộc vùng đồng bằng. Diện tích tự nhiên là 428,0 km², lớn nhất thủ đô Hà Nội. Trong những năm qua, trên địa bàn huyện Ba Vi đang phát triển mạnh về kinh tế - xã hội, tốc độ đô thị hóa ngày càng gia tăng kéo theo những vấn đề về quản lý và sử dụng đất như: Mua bán chuyển nhượng QSDĐ, tài sản tham gia thị trường bất động sản,... dẫn đến nhiều biến động về sử dụng đất. Để đáp ứng yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai chặt chẽ, thống nhất, phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất thì vấn đề đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một trong những yêu cầu không thể thiếu [5].

2. Nội dung và phương pháp nghiên cứu

2.1. Nội dung nghiên cứu

Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp tháo gỡ vướng mắc trong công tác

Nghiên cứu

cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Nghiên cứu đã tập trung thực hiện các nội dung bao gồm: Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội; Đánh giá thực trạng công tác cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội; Đề xuất một số giải pháp tháo gỡ vướng mắc trong công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu

a. Thu thập số liệu thứ cấp

Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Chi cục Thống kê huyện Ba Vì.

Thu thập các tài liệu, số liệu, bản đồ, hồ sơ địa chính về công tác cấp GCN trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

b. Thu thập số liệu sơ cấp

Để đánh giá sự hài lòng của người dân về công tác GCNQSDĐ, tiến hành điều tra, khảo sát trực tiếp các hộ gia đình, cá nhân tại 02 xã và 01 thị trấn là xã Sơn Đà, xã Ba Trại và thị trấn Tây Đằng, những người trực tiếp thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan đến công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ. Tổng số phiếu điều tra ngẫu nhiên đối với hộ gia đình cá nhân là 150 phiếu. Mỗi xã, phường điều tra 50 phiếu.

Tiêu chí điều tra đối với hộ gia đình cá nhân được thể hiện tại Mục 3.3.1.

Tiến hành điều tra nhóm cán bộ qua phiếu điều tra được chuẩn bị sẵn, gồm 20 phiếu điều tra cán bộ. Số cán bộ được điều tra, lựa chọn ngẫu nhiên từ các đơn vị: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ba Vì; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ba Vì; Cán bộ địa chính các phường, xã trong địa bàn huyện Ba Vì.

Tiêu chí điều tra đối với cán bộ được thể hiện tại Mục 3.3.2.

2.2.2. Phương pháp tổng hợp, xử lý số liệu

Trên cơ sở các số liệu, tài liệu khảo sát, thu thập được sử dụng dụng phần mềm Microsoft Excel và Word để tiến hành thống kê. Từ đó, lập bảng biểu tổng hợp số liệu qua các năm để nắm bắt được thực trạng công tác cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

2.2.3. Phương pháp phân tích và so sánh số liệu

Kết quả thu thập về quản lý, sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ được phân tích theo thời gian, loại đối tượng, diện tích, vị trí,... để rút ra những đánh giá chính xác nhất.

So sánh kết quả thu thập về kinh tế qua các năm, số thửa kê khai đăng ký, số thửa được cấp GCN và số thửa không đủ điều kiện cấp GCN qua các năm và theo từng xã, thị trấn.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội

Ba Vì là huyện thuộc vùng bán sơn địa ở phía Tây Bắc của thành phố Hà Nội, có tọa độ địa lý từ 21°19'40" - 21°20' vĩ độ Bắc và 105°17'35" - 105°28'22" kinh độ

Đông. Huyện có đường Quốc lộ 32 chạy qua, cách trung tâm thủ đô Hà Nội 50 km. Đây là tuyến đường quốc lộ từ Hà Nội qua huyện Ba Vì đến các tỉnh phía Bắc là Phú Thọ, Tuyên Quang, Yên Bái,... và có tuyến đường thủy qua phía Tây, phía Bắc và Đông Bắc huyện từ Hà Nội đến Hoà Bình qua Sông Hồng và Sông Đà với chiều dài trên 70 km. Với vị trí địa lý và giao thông thủy bộ thuận tiện huyện Ba Vì rất có điều kiện để phát triển kinh tế - xã hội như: Trao đổi hàng hoá, tiếp thu thông tin, khoa học kỹ thuật, công nghệ và vốn đầu tư tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế đa dạng, nông - lâm nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ, du lịch [5].

Về tăng trưởng kinh tế: Tổng giá trị sản xuất năm 2023 (theo giá hiện hành) đạt 33.661 tỷ đồng bằng 100,9 % kế hoạch năm, tăng 6,79 % so với năm 2022. Trong đó: Nhóm ngành nông, lâm nghiệp, thủy sản ước đạt 13.429 tỷ đồng, bằng 100,6 % kế hoạch, bằng 105,4 % so với năm 2022; Thương mại, dịch vụ, du lịch ước đạt 12.320 tỷ đồng, bằng 101,5 % kế hoạch, bằng 106,6 % so với năm 2022; Công nghiệp - xây dựng ước đạt 7.912 tỷ đồng, bằng 100,5 % kế hoạch năm, bằng 109,69 % so với năm 2022. Sự tăng trưởng kinh tế cao trong giai đoạn vừa qua xuất phát từ đóng góp ngày càng cao của khu vực phi nông nghiệp chiếm 60,1 % giai đoạn 2020 - 2023 [5].

Về chuyển dịch cơ cấu kinh tế: Cơ cấu kinh tế huyện Ba Vì có cơ cấu kinh tế

không đồng đều với tỉ trọng ngành công nghiệp - xây dựng chiếm 23,5 %, Thương mại - dịch vụ - du lịch chiếm 36,6 %, nông - lâm - ngư nghiệp chiếm 39,9 % năm 2023. Trong những năm qua cơ cấu kinh tế huyện Ba Vì dần chuyển dịch theo hướng tích cực, kinh tế huyện có xu hướng phát triển theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa và dịch vụ [5].

3.2. Thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

3.2.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Ba Vì.

a. Kết quả cấp giấy chứng nhận đối với đất ở

Công tác cấp GCNQSDĐ ở là cơ sở cho người dân ổn định làm ăn sinh sống, an cư lạc nghiệp. Bởi vậy, trong những năm gần đây công tác cấp GCNQSDĐ ở của huyện ngày được đẩy mạnh. Cùng với đó, được sự quan tâm, chỉ đạo thường xuyên của UBND huyện và của cơ quan chuyên môn, công tác cấp GCNQSDĐ ở của toàn huyện ngày một chuyển biến tích cực và đạt được tỷ lệ khá cao [4].

Kết quả cấp GCNQSDĐ ở trên địa bàn huyện Ba Vì giai đoạn 2020 - 2023 với tổng số GCN đã được cấp là 589 GCN được thể hiện trên Bảng 1.

Bảng 1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở trên địa bàn huyện Ba Vì

TT	Năm	Hồ sơ kê khai đăng ký	GCN đã cấp	GCN chưa cấp	Tỷ lệ (%)
1	2020	174	159	15	91,38
2	2021	139	128	11	92,09
3	2022	93	86	7	92,47
4	2023	236	216	20	91,53
Tổng		642	589	53	91,74

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ba Vì

Nghiên cứu

Trong giai đoạn 2020 - 2023 tổng số hồ sơ kê khai cấp GCN lần đầu là 642 hồ sơ, số GCN được cấp là 589 GCN, tỷ lệ thực hiện đạt 91,74 %. Tỷ lệ cấp được GCN trên tổng số hồ sơ kê khai đăng ký tương đối cao, điều này phản ánh công tác cấp GCN của địa phương đang có sự chuyển biến rất tích cực do có sự chỉ đạo sát sao của cấp chính quyền và sự vào cuộc của các phòng ban, cán bộ chuyên môn. Đồng thời công tác cấp GCN đang

đi hướng theo sự chỉ đạo của các cấp, các ngành liên quan. Để đạt được kết quả này, là sự nỗ lực không ngừng của đội ngũ công chức làm ở Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh huyện Ba Vì và đội ngũ cán bộ - công chức ở Phòng Tài nguyên và Môi trường của huyện [1, 4].

Trong giai đoạn 2020 - 2023, còn 53 trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCN. Kết quả phân loại các trường hợp chưa được cấp GCN được thể hiện ở Bảng 2.

Bảng 2. Các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận đất ở tại huyện Ba Vì giai đoạn 2020 - 2023

Năm	Nguyên nhân chưa được cấp							
	Số hồ sơ	Tranh chấp	Lấn chiếm	Tự ý chuyển mục đích sử dụng	Giao đất trái thẩm quyền	Giao đất vượt hạn mức	Hồ sơ chưa đầy đủ	Lý do khác
2020	15	3	1	1	2	2	3	3
2021	11	1	3	2	0	1	2	2
2022	7	0	1	1	0	1	3	1
2023	20	4	2	2	2	5	4	1
Tổng	53	8	7	6	4	9	12	7

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ba Vì

Qua Bảng 2 ta thấy, trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCN gồm 53 hồ sơ. Nguyên nhân là do giao đất ở vượt hạn mức, giao đất trái thẩm quyền, tranh chấp đất đai của người sử dụng đất, lấn, chiếm đất, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, một số trường hợp hồ sơ của người dân chưa đủ giấy tờ và một số nguyên nhân khác như: Mua bán đất trái phép, tự ý chuyển đổi, chuyển nhượng QSDĐ, giao đất trái thẩm quyền, nguồn gốc sử dụng đất chưa rõ ràng, hồ sơ giấy tờ còn thiếu (hợp đồng mua bán, biên bản họp gia đình,...), chưa đóng thuế, chưa đóng tiền sử dụng đất,...

Nguyên nhân hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCN lớn nhất là do hồ sơ chưa đầy đủ giấy tờ, bao gồm 12 bộ hồ sơ, trong đó có hồ sơ thiếu giấy tờ về tài chính đất đai;

Hồ sơ chưa đủ về thủ tục giấy tờ như tặng cho, phân chia di sản thừa kế theo quy định và một số trường hợp giao đất trái thẩm quyền còn tồn đọng,... Do trước đây các xã giao đất cho dân trái thẩm quyền, hiện các hộ không còn giữ được giấy tờ giao đất hay giấy tờ về tài chính đất nên rất khó trong việc xác định nguồn gốc đất.

Có 9 bộ hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCN do thừa đất vượt hạn mức được giao, hồ sơ đăng ký biến động và cấp GCN đối với những thửa đất ở có diện tích lớn (trên 400 m²) phần lớn bị trả về yêu cầu xác định lại hạn mức đất ở. Do các hồ sơ trả lại không có văn bản kèm theo từng hồ sơ nên chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai không có cơ sở để báo cáo UBND huyện chỉ đạo việc xác định lại hạn mức đất ở.

Hơn nữa, theo danh mục thủ tục hành chính, thủ tục xác định lại hạn mức đất ở chỉ thực hiện trong trường hợp thửa đất không ghi rõ diện tích đất ở. Do vậy, việc xác định lại hạn mức đất ở đối với những trường hợp GCN đã ghi rõ diện tích đất ở chưa có quy định cụ thể về trình tự các bước giải quyết hồ sơ.

Có 8 hồ sơ không đủ điều kiện cấp GCN đất ở do tranh chấp đất đai dẫn đến sai lệch ranh giới thửa đất. Giá trị đất đai ngày càng lớn, đặc biệt là thị trường bất động sản trên địa bàn huyện Ba Vì những năm gần đây vô cùng sôi động, hiểu biết của người dân ngày càng tăng dẫn đến nhiều vụ tranh chấp đất đai giữa những người trong gia đình hoặc với những thửa đất xung quanh do trước đây diện tích và nguồn gốc đất không được xác định một cách rõ ràng.

Có 7 hồ sơ thuộc một số nguyên nhân khác là: Các thành viên trong gia đình chưa thống nhất ranh giới chia tách thửa; Các trường hợp đất vườn, ao liền kề trong cùng thửa đất có nhà ở rất khó xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển đổi mục đích sử dụng, vì phần đất đó nhiều nguồn gốc khác nhau.

Hầu hết những trường hợp chưa được cấp GCN đều là những trường hợp khó,

phức tạp đồng thời phản ánh ý thức người dân còn hạn chế khi thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với công tác cấp GCN. Điều đó cho thấy sự phức tạp trong việc cấp GCN đối với huyện Ba Vì đang trong công cuộc phát triển kinh tế.

Các trường hợp tồn đọng ở đây chủ yếu là do lực lượng cán bộ còn mỏng, trong khi nhu cầu vay vốn và thế chấp của người dân ngày càng tăng cao, các vấn đề về đất đai như tranh chấp, khiếu nại, sử dụng đất sai mục đích, giao đất trái thẩm quyền,... đây chính là những lý do khiến cho các hồ sơ đăng ký đề nghị cấp GCN tồn đọng và kéo dài trong nhiều năm, hồ sơ vướng mắc không có khả năng bổ sung, hồ sơ không đủ điều kiện cấp GCN theo quy định hiện hành hoặc hồ sơ mất giấy tờ chứng minh đã nộp nghĩa vụ tài chính, nay đề nghị cấp lại liên quan đến nghĩa vụ tài chính của công dân và trở nên khó xử lý [4].

b. Kết quả cấp giấy chứng nhận đối với đất nông nghiệp

Kết quả kê khai đăng kí, cấp GCN đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Ba Vì giai đoạn 2020 - 2023 được thể hiện cụ thể qua Bảng 3.

Bảng 3. Kết quả việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tại huyện Ba Vì giai đoạn 2020 - 2023

TT	Tên xã, thị trấn	Số GCNQSD đất phải cấp theo phương án dồn điền đổi thửa	Số GCNQSD đất đã cấp	Số GCNQSD đất chưa đủ điều kiện
1	Ba Trại	2.088	1.949	139
2	Cầm Lĩnh	1.421	1.177	244
3	Cam Thượng	293	288	5
4	Châu Sơn	954	934	20
5	Chu Minh	1.271	1.262	9
6	Cổ Đô	1.206	238	968
7	Đông Quang	903	887	16
8	Đông Thái	1.261	1.252	9

Nghiên cứu

TT	Tên xã, thị trấn	Số GCNQSD đất phải cấp theo phương án dồn điền đổi thửa	Số GCNQSD đất đã cấp	Số GCNQSD đất chưa đủ điều kiện
9	Khánh Thượng	1.534	1.134	400
10	Minh Châu	1.640	1.584	56
11	Minh Quang	1.604	1.604	0
12	Phong Vân	1.809	1.742	67
13	Phú Châu	2.408	2.387	21
14	Phú Đông	1.148	1.129	19
15	Phú Phương	2.288	2.280	8
16	Phú Sơn	1.862	1.079	783
17	Sơn Đà	2.167	2.156	11
18	Tân Hồng	2.938	2.922	16
19	Tân Lĩnh	1.200	1.192	8
20	Thị trấn Tây Đằng	1.327	1.280	47
21	Thái Hòa	1.184	1.174	10
22	Thuần Mỹ	1.214	1.206	8
23	Thụy An	1.659	1.641	18
24	Tiên Phong	1.302	1.278	24
25	Tòng Bạt	1.986	1.953	33
26	Vân Hòa	2.188	2.183	5
27	Vạn Thắng	901	889	12
28	Vật Lại	1.359	397	962
29	Yên Bái	930	925	5
30	Phú Cường	1.436	758	678
31	Ba Vì	0	0	0
Tổng cộng		45.481	40.880	4.601

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ba Vì

Tại Bảng 3 ta thấy UBND huyện đã ký, cấp được 40.880 GCNQSDĐ nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa. Qua rà soát trên địa bàn huyện còn 4.601 trường hợp chưa được cấp GCNQSD đất nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa. Đối với các trường hợp còn vướng mắc chưa cấp GCNQSDĐ, UBND huyện đã ban hành văn bản số 1598/UBND-TNMT ngày 28/01/2024 để đôn đốc, hướng dẫn.

Nguyên nhân người dân chưa được cấp GCN đất nông nghiệp là do hồ sơ cấp GCN đất nông nghiệp còn sai sót thông tin của chủ sử dụng đất trong quá trình thiết lập hồ sơ tại UBND các xã, thị trấn. Do sử dụng không đúng mục đích, ranh giới sử dụng không đúng, tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất, không có sơ đồ dải

thửa và một số trường hợp còn thiếu các giấy tờ về quyền SDD như thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng,... nên UBND huyện chưa thể thực hiện trả cho các hộ dân.

Từ Bảng 3 ta thấy hầu hết các hộ sử dụng đất nông nghiệp của huyện Ba Vì đều đã đăng ký cấp GCNQSDĐ, đạt tỷ lệ khá cao so với toàn tỉnh và nhiều địa phương khác. Kết quả này đã tạo điều kiện cho các hộ thực hiện đầy đủ các quyền và nhiệm vụ của người sử dụng đất theo quy định của luật đất đai, yên tâm đầu tư sản xuất, khai thác tiềm năng đất đai, tạo ra nhiều sản phẩm góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế nông nghiệp nông thôn và giữ vững ổn định an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn huyện, hình thành

được các vùng sản xuất nông nghiệp đạt hiệu quả kinh tế [4].

3.2.2. Kết quả đăng ký biến động và giao dịch bảo đảm tại huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Trong giai đoạn 2020 - 2023, thị trường bất động sản ở các khu vực ngoại

ô thành phố Hà Nội nói chung và trên địa bàn huyện Ba Vì nói riêng có nhiều thay đổi, đặc biệt là trong hai năm 2021 và 2022 thị trường bất động sản luôn trong trạng thái rất sôi động. Kết quả được thể hiện chi tiết tại Bảng 4.

Bảng 4. Kết quả công tác đăng ký biến động và giao dịch đảm bảo tại huyện Ba Vì giai đoạn 2020 - 2023

Năm	Hồ sơ	Biến động	Giao dịch đảm bảo
2020	Tiếp nhận	4.907	1.916
	Giải quyết	4.679	1.894
	Hồ sơ trả lại do không đủ điều kiện	228	22
	Tỷ lệ (%)	95,35	98,85
2021	Tiếp nhận	6.442	2.257
	Giải quyết	6.249	2.255
	Hồ sơ trả lại do không đủ điều kiện	193	2
	Tỷ lệ (%)	97	99,91
2022	Tiếp nhận	7.383	2.082
	Giải quyết	7.328	2.080
	Hồ sơ trả lại do không đủ điều kiện	55	2
	Tỷ lệ (%)	99,26	99,90
2023	Tiếp nhận	3.230	2.250
	Giải quyết	3.004	2.237
	Hồ sơ trả lại do không đủ điều kiện	226	13
	Tỷ lệ (%)	93	99,42
Tổng giai đoạn	Tiếp nhận	21.962	8.505
	Giải quyết	21.260	8.466
	Hồ sơ trả lại do không đủ điều kiện	702	39
	Tỷ lệ (%)	96,80	99,54

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ba Vì

Theo số liệu trên ta có thể thấy số lượng hồ sơ đăng ký biến động trong những năm gần đây trên địa bàn huyện Ba Vì rất lớn. Giai đoạn 2020 - 2023 huyện đã tiếp nhận 21.962 bộ hồ sơ đăng ký biến động (Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế; Cấp đổi, cấp lại; Tách thửa, hợp thửa; Đăng ký thế chấp, xóa thế chấp; Chuyển đổi mục đích sử dụng đất), số hồ sơ đã giải quyết là 21.260 hồ sơ, hồ sơ trả lại do không đủ điều kiện là 702 hồ sơ, tỷ lệ thực hiện thành công đạt 96,8 %. Một

số nguyên nhân dẫn đến việc hồ sơ của công tác này không giải quyết được là do hồ sơ không phù hợp với quy hoạch, việc chia tách thửa đất không đảm bảo quy định về diện tích, kích thước chiều ngang bám đường của thửa đất, lấn chiếm đất, sử dụng đất không đúng mục đích, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.

Để đạt được kết quả trên, nguyên nhân là do huyện Ba Vì là một huyện vùng ven của thành phố Hà Nội, có giao thông thuận tiện kết nối trực tiếp với trung tâm

Nghiên cứu

thành phố, là một huyện đang có đà phát triển mạnh, được sự quan tâm của Đảng và Nhà nước, các doanh nghiệp lớn nhỏ về đầu tư nhiều công trình dự án.

Mặt khác, công tác đăng ký biến động trên địa bàn huyện đạt được kết quả tốt là người dân đã có sự hiểu biết về hồ sơ và quy trình thực hiện đăng ký biến động, cán bộ chuyên môn có trình độ văn hóa cao và được đào tạo đúng chuyên ngành.

Trong giai đoạn 2020 - 2023, số hồ sơ giao dịch đảm bảo được tiếp nhận trên địa bàn huyện là 8.505 hồ sơ, đã giải quyết được 8.466 hồ sơ, đạt tỷ lệ thực hiện thành công đạt 99,54 %. Trong đó có 39 hồ sơ giao dịch đảm bảo không đủ điều

kiện do đất có tranh chấp, hết thời hạn sử dụng đất. Với kết quả trên cho thấy người dân được thực hiện quyền thế chấp QSDĐ một cách thuận tiện, nhanh chóng đảm bảo về mặt pháp lý để vay vốn ngân hàng phục vụ cho sản xuất kinh doanh.

Nhìn chung, công tác thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo được thực hiện đồng bộ, giải quyết nhanh, đúng quy định của pháp luật, Ngoài ra, cần đánh giá công sức không nhỏ của bộ máy hành chính nhà nước và nhất là ban ngành của UBND huyện trong việc hoàn thiện thủ tục hành chính và thủ tục giao dịch đảm bảo nói riêng ngày càng thuận tiện, đơn giản, thời gian giải quyết nhanh hơn.

3.3. Đánh giá công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội giai đoạn 2020 - 2023

3.3.1. Đánh giá của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a. Mức độ công khai thủ tục hành chính

Bảng 5. Kết quả điều tra mức độ công khai thủ tục hành chính

TT	Tên đơn vị điều tra	Số phiếu điều tra	Hài lòng		Bình thường		Không hài lòng	
			Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Thị trấn Tây Đằng	50	32	64	8	16	10	20
2	Xã Ba Trại	50	28	56	16	32	6	12
3	Xã Sơn Đà	50	22	44	18	36	10	20
Tổng cộng		150	82	54,67	42	28	26	17,33

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Số phiếu đánh giá hài lòng về mức độ công khai thủ tục hành chính là 82/150 phiếu đạt 54,67 %, số phiếu đánh giá bình thường về mức độ công khai thủ tục

hành chính là 42/150 phiếu đạt 28 % và số phiếu đánh giá không hài lòng về mức độ công khai thủ tục hành chính là 26/150 phiếu, chiếm tỷ lệ 17,33 %.

b. Mức độ khó hiểu của thủ tục hành chính

Bảng 6. Kết quả điều tra mức độ khó hiểu của thủ tục hành chính

TT	Tên đơn vị điều tra	Số phiếu điều tra	Khó hiểu		Hiểu được		Dễ hiểu	
			Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Thị trấn Tây Đằng	50	15	30	24	48	11	22
2	Xã Ba Trại	50	14	28	25	50	11	22
3	Xã Sơn Đà	50	13	26	15	30	22	44
Tổng cộng		150	42	28	64	42,67	44	29,33

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Số phiếu đánh giá mức độ khó hiểu, đánh giá “hiểu được” đạt 64/150 phiếu, chưa đầy đủ của thủ tục hành chính là 42/150 chiếm tỷ lệ 42,67 % và số phiếu đánh giá “dễ hiểu” đạt 44/150 phiếu, chiếm tỷ lệ 29,33 %.

c. Thời gian thực hiện các thủ tục

Bảng 7. Kết quả điều tra thời gian thực hiện các thủ tục

TT	Tên đơn vị điều tra	Số phiếu điều tra	Nhanh		Bình thường		Chậm	
			Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Thị trấn Tây Đằng	50	10	20	22	44	18	36
2	Xã Ba Trại	50	9	18	20	40	21	42
3	Xã Sơn Đà	50	7	14	16	32	27	54
Tổng cộng		150	26	17,33	58	38,67	66	44

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Số phiếu đánh giá thời gian thực hiện các thủ tục cấp GCN được đánh giá “nhanh” đạt được 26/150 phiếu, chiếm tỷ lệ 17,33 %, Số phiếu đánh giá thời gian thực hiện “bình thường” đạt 58/150 phiếu, chiếm tỷ lệ 38,67 % và số phiếu đánh giá thời gian thực hiện là “chậm” đạt 66/150 phiếu, chiếm tỷ lệ cao 44 %.

d. Thái độ và trách nhiệm hướng dẫn của cán bộ

Bảng 8. Kết quả điều tra thái độ và trách nhiệm của cán bộ hướng dẫn

TT	Tên đơn vị điều tra	Số phiếu điều tra	Nhiệt tình		Đúng mục		Chậm	
			Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Thị trấn Tây Đằng	50	15	30	19	38	16	32
2	Xã Ba Trại	50	18	36	25	50	7	14
3	Xã Sơn Đà	50	19	38	22	44	9	18
Tổng cộng		150	52	34,67	66	44	32	21,33

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Thái độ và trách nhiệm hướng dẫn của cán bộ được đánh giá mức độ “nhiệt tình” là 52/150 phiếu, đạt tỷ lệ 34,67 % và đánh giá mức độ “đúng mục” là 66/150 phiếu, đạt tỷ lệ 44 %. Tuy nhiên số phiếu đánh giá về thái độ của cán bộ tiếp nhận và hướng dẫn “chậm” là không nhỏ là 32/150 phiếu, chiếm tỷ lệ 21,33 %

e. Mức độ hài lòng về kết quả công việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận

Bảng 9. Kết quả điều tra mức độ hài lòng về kết quả công việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận

TT	Tên đơn vị điều tra	Số phiếu điều tra	Hài lòng		Bình thường		Không hài lòng	
			Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Thị trấn Tây Đằng	50	16	32	15	30	19	38
2	Xã Ba Trại	50	19	38	5	10	26	52
3	Xã Sơn Đà	50	17	34	6	12	27	54
Tổng cộng		150	52	34,67	26	17,33	72	48

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Nghiên cứu

Về kết quả công tác đăng ký, cấp GCN, số phiếu hài lòng là 52/150 phiếu, đạt tỷ lệ 34,67 % và mức độ không hài lòng là 72/150 phiếu, chiếm tỷ lệ 48 %. Kết quả trên cho thấy công tác đăng ký,

cấp GCN còn nhiều bất cập dẫn đến mức độ hài lòng của người dân thấp, do thủ tục thực hiện việc cấp GCN còn nhiều phức tạp, nhiều văn bản Luật, Thông tư, Nghị định làm người dân không thực sự hiểu.

g. Các khoản lệ phí phải nộp

Bảng 10. Kết quả điều tra các khoản lệ phí phải nộp

TT	Tên đơn vị điều tra	Số phiếu điều tra	Cao		Vừa phải		Thấp	
			Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Thị trấn Tây Đằng	50	27	54	15	30	8	16
2	Xã Ba Trại	50	30	60	16	32	4	8
3	Xã Sơn Đà	50	32	64	14	28	4	8
Tổng cộng		150	89	59,33	45	30	16	10,67

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Số phiếu đánh giá các khoản lệ phí phải nộp chủ yếu ở mức độ cao là 89/150 phiếu, chiếm tỷ lệ 59,33 % và mức độ vừa phải là 45/150 phiếu, chiếm tỷ lệ 30 %. Mức độ thấp chiếm 10,67 %.

3.3.2. Đánh giá của cán bộ về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thực hiện phỏng vấn 20 cán bộ chuyên môn của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và cán bộ địa chính xã, phường trên địa bàn huyện Ba Vì. Kết quả phỏng vấn được thể hiện trên Bảng 11.

Bảng 11. Đánh giá cán bộ về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

STT	Chỉ tiêu đánh giá	Ý kiến đánh giá	
1	Đánh giá về trình tự thủ tục đăng kí đất đai	Phức tạp	Không phức tạp
	Số lượng (phiếu)	12	8
	Tỉ lệ (%)	60	40
2	Cơ sở vật chất kỹ thuật	Đáp ứng	Chưa đáp ứng
	Số lượng (phiếu)	14	6
	Tỉ lệ (%)	70	30
3	Sự phối hợp giữa các ngành, cơ quan trong quá trình thực hiện công tác cấp GCN	Tốt	Chưa tốt
	Số lượng (phiếu)	13	7
	Tỉ lệ (%)	65	35
4	Cập nhật và chỉnh lý hồ sơ biến động	Đáp ứng	Chưa đáp ứng
	Số lượng (phiếu)	11	9
	Tỉ lệ (%)	55	45
5	Tập huấn về nghiệp vụ	Đáp ứng	Chưa đáp ứng
	Số lượng (phiếu)	12	8
	Tỉ lệ (%)	60	40
6	Hệ thống văn bản pháp luật về đất đai	Rõ ràng	Chưa rõ ràng
	Số lượng (phiếu)	4	16
	Tỉ lệ (%)	20	80

STT	Chỉ tiêu đánh giá	Ý kiến đánh giá	
7	Trình độ chuyên môn	Cao	Thấp
	Số lượng (phiếu)	7	13
	Tỉ lệ (%)	35	65
8	Áp lực công việc	Cao	Không cao
	Số lượng (phiếu)	15	5
	Tỉ lệ (%)	75	25

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra

Kết quả cho thấy việc đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCN cho các đối tượng trên địa bàn huyện hiện nay đã đi vào nề nếp nhưng vẫn còn một số tồn tại như: Sự phối hợp giải quyết giữa các ngành chưa tốt và trình tự thủ tục đăng ký đất đai vẫn còn phức tạp. Nguyên nhân chủ yếu do quá nhiều văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công tác giải quyết đất đai, cùng là đất của hộ gia đình, cá nhân nhưng tùy nội dung biến động mà thẩm quyền giải quyết khác nhau dẫn đến thời gian giải quyết kéo dài, công tác giải quyết đơn thư cũng khó khăn trong quá trình phối hợp.

3.3.3. Đánh giá chung

a. Ưu điểm

Huyện Ba Vì được sự quan tâm của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội trong công tác cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã đạt được những kết quả đáng khích lệ. Công tác cấp GCNQSDĐ phù hợp với tâm tư nguyện vọng của người dân và được nhân dân đồng tình hưởng ứng, vì thế mà kết quả đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện đạt được tỷ lệ khá cao.

Ban lãnh đạo của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ba Vì liên tục có sự tổng kết để rút kinh nghiệm để đưa ra giải pháp tối ưu nhằm rút ngắn công đoạn và thời gian thực hiện, nhưng vẫn đảm bảo theo đúng trình tự. Từ những tổng kết đó, ban lãnh đạo sẽ có những điều chỉnh đối

với từng đơn vị hành chính của các xã, phường đồng thời có sự khích lệ, động viên đối với những đơn vị làm tốt và kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với những đơn vị làm chưa tốt.

Huyện Ba Vì đã tập trung nguồn lực và kinh phí cho cả về nhân lực và vật lực, trang bị hầu như tương đối cho cơ sở vật chất, kỹ thuật thúc đẩy nhanh công tác cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khi đó người dân sẽ sớm có trong tay GCN thể hiện đầy đủ các quyền của mình trên mảnh đất đó, để họ có thể yên tâm kinh doanh sản xuất phát triển kinh tế - xã hội.

Đời sống của nhân dân trong những năm gần đây được cải thiện, trình độ dân trí được nâng cao nên họ hiểu cặn kẽ hơn về pháp luật, chấp hành pháp luật một cách nghiêm túc. Người dân cũng hiểu được giá trị của GCNQSDĐ. Điều đó góp phần đẩy mạnh công tác quản lý đất đai nói chung và công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ nói riêng.

b. Tồn tại

Công tác tuyên truyền, giáo dục chính sách pháp luật về đất đai chưa được rộng khắp, đặc biệt đối với thôn ở xa trung tâm nên người dân chưa nhận thức được lợi ích việc được cấp GCN.

Do công tác quản lý đất đai trước đây còn nhiều hạn chế người sử dụng đất đã tùy tiện đổi đất, chuyển nhượng cho nhau

Nghiên cứu

không đúng quy định, lấn chiếm đất công, giao đất trái thẩm quyền của tổ chức nên việc xác định nguồn gốc đất để cấp GCN cho người dân gặp nhiều khó khăn.

Hồ sơ địa chính thửa đất trước đây chưa được lập đầy đủ và đồng bộ dẫn đến khó khăn cho công tác xác định nguồn gốc đất, loại đất trong việc cấp GCN cho người dân.

Công tác quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất còn chậm, công tác cấp GCN trên địa bàn cũng phần nào còn khó khăn.

Đội ngũ cán bộ địa chính ở xã, thị trấn còn trẻ và có năng lực nhưng còn thiếu bề dày kinh nghiệm thực tế, sự thay đổi cán bộ và lãnh đạo phường là một trong những điểm khó khăn trong việc thực hiện quản lý đất đai, hướng dẫn lập hồ sơ giải quyết các thủ tục hành chính liên quan ở xã, thị trấn.

3.4. Đề xuất giải pháp tháo gỡ vướng mắc trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội

3.4.1. Về cải cách thủ tục hành chính và phổ biến, tuyên truyền pháp luật

Rà soát, tham mưu, đề xuất UBND huyện trình hội đồng nhân dân huyện để thông qua các Nghị quyết liên quan đến việc thay đổi các chế độ, chính sách thuộc các lĩnh vực đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường. Đồng thời tham gia ý kiến đối với các văn bản quy phạm pháp luật của hội đồng nhân dân và UBND huyện do các cơ quan, đơn vị khác xây dựng có liên quan đến chức năng quản lý nhà nước của Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Tuyên truyền sâu rộng công tác cải cách hành chính đến toàn thể công chức,

viên chức và người lao động trong cơ quan hành chính để từ đó mỗi cá nhân nắm rõ và nhận thức sâu sắc tầm quan trọng công tác cải cách hành chính.

Kiểm tra, rà soát và kiến nghị với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện cắt giảm đối với những thủ tục rườm rà, chồng chéo về các thủ tục hành chính trên tất cả các lĩnh vực thuộc thẩm quyền quản lý của Phòng Tài nguyên và Môi trường theo hướng đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, ít tốn kém thời gian.

3.4.2. Về nâng cao trình độ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận

Tăng cường đào tạo và đào tạo lại, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ làm việc. Hiện tại, một số công chức, viên chức còn có một số mặt hạn chế về trình độ và năng lực chuyên môn, kỹ thuật nghiệp vụ. Mục tiêu của công tác này là tạo ra đội ngũ cán bộ có kiến thức chuyên môn, tinh thần trách nhiệm cao, chủ động giải quyết việc được giao và xử lý tình huống năng động hơn.

Nâng cao ý thức, trách nhiệm, tinh thần phục vụ nhân dân, đào tạo cán bộ địa chính cấp cơ sở có ý nghĩa rất quan trọng, bởi mọi biến động đều phát sinh từ cơ sở, thửa đất và con người cụ thể. Việc cán bộ cơ sở giải quyết tốt sẽ bảo vệ được quyền lợi của người dân cũng như góp phần hoàn thiện bộ máy nhà nước.

3.4.3. Về cơ sở vật chất, khoa học công nghệ

Để thực hiện những công việc chuyên môn, điều không thể thiếu là cơ sở vật chất, trang thiết bị. Đầu tư trang thiết bị phải đảm bảo đáp ứng những phương tiện tối thiểu bao gồm: Thiết bị đo đạc phục vụ thành lập, chỉnh lý bản đồ địa chính và số

sách địa chính. Thực hiện chuẩn hóa dữ liệu đã có và chuẩn hóa quy trình thu thập, cập nhật thông tin đất đai; Xây dựng các công cụ phần mềm hỗ trợ cho công tác thu thập và cập nhật thông tin đất đai.

3.4.4. Về tổ chức thực hiện

UBND huyện chỉ đạo lãnh đạo, chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường; Lãnh đạo, chuyên viên Văn phòng đăng ký đất đai; Lãnh đạo, cán bộ địa chính UBND các thị trấn, xã cùng đơn vị tư vấn, tổ dân phố trực tiếp xuống cơ sở hướng dẫn cho người dân kê khai và ký thẩm định vào hồ sơ tại UBND các xã thị trấn, những hồ sơ nào đủ điều kiện thì ký thẩm định và có biên bản thống nhất kèm theo, sau đó chuyển sang in bìa và trình UBND ký hàng tuần để tạo điều kiện cho người dân và rút ngắn thời gian GCN. Đối với những hồ sơ vướng mắc tiếp tục hướng dẫn người dân hoàn thiện hồ sơ và giải quyết theo quy trình trên.

Thực hiện tốt việc ghi nợ tiền sử dụng đất trên GCN đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa có khả năng nộp tiền sử dụng đất (người sử dụng đất phải có đơn đề nghị).

Chỉ đạo UBND các xã, thị trấn xây dựng kế hoạch tuyên truyền, vận động nhân dân đặc biệt đối với đồng bào dân tộc thiểu số thực hiện kê khai hồ sơ đăng ký GCN.

4. Kết luận

Công tác cấp GCNQSDĐ tại huyện Ba Vì trong những năm qua đã đạt được những thành tựu đáng kể. Trong giai đoạn 2020 - 2023, trên địa bàn huyện Ba Vì đã cấp được 589 GCNQSDĐ đối với đất ở đạt 91,74 % và cấp được 40.880 GCNQSDĐ nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa đạt

89,88 % so với tổng số GCNQSDĐ cần cấp. Giai đoạn 2020 - 2023 huyện đã giải quyết 21.260 bộ hồ sơ đăng ký biến động đạt tỷ lệ 96,8 % và 8.466 bộ hồ sơ giao dịch đảm bảo, đạt tỷ lệ 99,54 %.

Bên cạnh những kết quả đạt được vẫn còn tồn tại những khó khăn, vướng mắc. Đối với đất ở có 53/598 GCN chưa được giải quyết (chiếm 8,26 % số giấy cần cấp), đối với đất nông nghiệp có 4.641/45.481 GCN chưa được giải quyết (chiếm 10,20 % số giấy cần cấp) mà nguyên nhân chủ yếu tới từ người dân địa phương. Chủ yếu do người dân không nộp thuế đúng hạn, rút hồ sơ, hồ sơ chưa hoàn thiện. Nhiều trường hợp chủ sử dụng đất không có giấy tờ hợp lệ, đa số chủ sử dụng đất không còn giữ được giấy tờ giao đất, biên lai, phiếu thu tiền, các loại giấy tờ nộp tiền, đất lấn chiếm, đất không rõ nguồn gốc.

Qua quá trình điều tra khảo sát hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn huyện cho thấy, về mức độ công khai thủ tục hành chính vẫn còn một số ý kiến chưa hài lòng chiếm 17,33 %; Mức độ khó hiểu của thủ tục hành chính chiếm 28 %; Thời gian thực hiện các thủ tục vẫn còn chậm chiếm 44 %; Thái độ và trách nhiệm hướng dẫn của cán bộ vẫn còn chậm chiếm 21,33 %; Mức độ không hài lòng về kết quả công việc đăng ký, cấp GCN chiếm 48 %; Các khoản lệ phí phải nộp ở mức độ cao chiếm 59,33 %.

Đánh giá của cán bộ cho thấy, về trình tự thủ tục đăng kí đất đai vẫn còn phức tạp, chiếm 60 %; Cơ sở vật chất chưa đáp ứng được, chiếm 30 %; Sự phối hợp giữa các ngành, cơ quan trong quá trình thực hiện công tác cấp GCN chưa tốt, chiếm 35 %; Việc cập nhật và chỉnh lý hồ sơ biến động của các cán bộ chuyên

Nghiên cứu

môn chưa đáp ứng được nhu cầu cấp GCN, chiếm 45 %; Tập huấn về nghiệp vụ chưa đáp ứng, chiếm 40 %; Hệ thống các văn bản pháp luật về đất đai hiện hành chưa rõ ràng, chiếm 80 %; Trình độ chuyên môn còn thấp, chiếm 65 % và áp lực công việc cao chiếm 75 %.

Trên cơ sở phân tích những khó khăn, hạn chế trong công tác cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn nghiên cứu, nhóm tác giả đã đề xuất được các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Ba Vì (2020 - 2023). *Báo cáo tình hình kê khai, đăng ký đất đai lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các năm 2020, 2021, 2022, 2023.*

[2]. Huỳnh Văn Chương, Trần Thị Minh Châu, Hồ Việt Hoàng, Trần Thị Ánh Tuyết, Lê Ly Đa (2021). *Đánh giá tình hình thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Krông Buk, tỉnh Đắk Lắk.* Tạp chí Khoa học Đại học Huế. 130: 143 - 153.

[3]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). *Luật Đất đai năm 2013.* Nxb. Chính trị Quốc gia. Hà Nội.

[4]. UBND huyện Ba Vì (2023). *Báo cáo tình hình thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2020 - 2023.*

[5]. UBND huyện Ba Vì (2023). *Báo cáo kinh tế - xã hội huyện Ba Vì năm 2020 - 2023.*

BBT nhận bài: 15/3/2024; Phản biện xong: 21/3/2024 ; Chấp nhận đăng: 28/3/2024