

GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ VIỆC THỰC HIỆN QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN GIA LỘC, TỈNH HẢI DƯƠNG

Phạm Thị Nguyệt¹, Nguyễn Thị Thanh Thảo², Tô Thị Phụng³,

Vũ Thị Thu Hiền⁴, Thái Thị Lan Anh⁵

^{1,2,3} Trường Đại học Thành Đông;

Email: ptnguyet.tdu@gmail.com

^{4,5} Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá thực trạng việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương và đề xuất các giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện quyền sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong giai đoạn 2013 – 2018, tại huyện Gia Lộc có 278 giao dịch chuyển đổi, 812 giao dịch thừa kế, 3554 giao dịch chuyển nhượng, 4551 giao dịch tặng cho và 7165 giao dịch thế chấp. Điều tra phỏng vấn ngẫu nhiên 219 hộ gia đình cá nhân tại hai điểm điều tra là thị trấn Gia Lộc, xã Phạm Trấn và 32 cán bộ thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến quyền của người sử dụng đất, phần lớn người dân đánh giá thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất dễ hiểu và dễ thực hiện. Tuy nhiên các loại phí, lệ phí, thuế chuyển quyền sử dụng đất còn ở mức cao; giao dịch về tặng cho quyền sử dụng đất vẫn còn trường hợp chưa thực hiện thủ tục khai báo với cơ quan nhà nước. Để nâng cao hiệu quả thực hiện quyền sử dụng đất tại huyện Gia Lộc cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: i) Giải pháp về tuyên truyền phổ biến pháp luật; ii) Giải pháp về tổ chức quản lý; iii) Giải pháp về chính sách và iv) Giải pháp về thủ tục hành chính.

Từ khóa: quyền sử dụng đất, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho.

ABSTRACT

The study aims to evaluate the current situation of land use rights implementation in Gia Loc district, Hai Duong province and propose solutions to enhance the effectiveness of land use rights. The research results show that, during the period 2013 – 2018, in Gia Loc district, there were 278 conversion transactions, 812 inheritance transactions, 3554 transfer transactions, 4551 donation transactions, and 7165 mortgage transactions. A random survey of 219 individual households at two survey points, Gia Loc town and Pham Tran commune, and 32 officials performing administrative procedures related to land use rights, found that most people found the procedures for implementing land use rights to be understandable and easy to carry out. However, fees, charges, and taxes on land use rights transfers remain high; there are still cases of donation of land use rights that have not been declared to the state agency. To enhance the effectiveness of land use rights implementation in Gia Loc district, it is necessary to implement comprehensive solutions: i) Solutions on legal dissemination and popularization; ii) Organizational management solutions; iii) Policy solutions and iv) Administrative procedure solutions.

Keywords: land use rights, transfer, mortgage, donation.

1. GIỚI THIỆU

Hệ thống pháp luật đất đai ở nước ta không ngừng hoàn thiện, trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Quyền sử dụng đất (QSDĐ) đã tạo điều kiện cho người sử dụng đất an tâm đầu tư vào đất đai, đẩy mạnh sản xuất, góp phần đẩy mạnh thực hiện công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước. Tuy nhiên, các quy định pháp luật về thủ tục hành chính liên quan đến thực hiện các QSDĐ, trình độ cán bộ, công chức, cơ sở vật chất kỹ thuật của cơ quan quản lý Nhà nước liên quan đến việc thực hiện các QSDĐ vẫn còn bất cập. Chuyển nhượng QSDĐ và chuyển mục đích sử dụng đất tự phát, không thông qua các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai, dẫn đến thị trường giao dịch ngầm về đất đai còn tiếp diễn; tâm lý của nông dân, mặc dù không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng vẫn giữ lại đất, không muốn thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê hoặc góp vốn bằng QSDĐ...

Trong những năm gần đây cùng với cả nước, huyện Gia Lộc đang thực hiện quá trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa; quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, phân bổ đất đai cho nhu cầu phát triển các cụm công nghiệp, khu đô thị mới tập trung đang diễn ra mạnh mẽ trên địa bàn huyện; nhu cầu về QSDĐ cho việc phát triển kinh tế - xã hội ngày càng tăng. Tuy nhiên, hiện nay tình trạng thực hiện các QSDĐ khai báo không đầy đủ, chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật vẫn còn diễn ra. *Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá thực trạng việc thực hiện quyền của người sử dụng đất, từ đó đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả việc thực*

hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT

2.1. Quyền sở hữu đất đai

Theo điều 158 Luật dân sự 2015: *“Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật”.*

Quyền chiếm hữu là chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, chi phối tài sản của mình nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Quyền sử dụng có thể được chuyển giao cho người khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

Quyền định đoạt là quyền chuyển giao quyền sở hữu tài sản, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng hoặc tiêu hủy tài sản [1].

Điều 4 Luật đất đai 2013 cũng khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này [2]. Quyền sở hữu về đất đai gồm 3 quyền: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Quyền chiếm hữu đất đai là quyền của Nhà nước nắm giữ toàn bộ vốn đất đai trong phạm vi cả nước. Nhà nước là chủ sở hữu, thực hiện quản lý thống nhất toàn bộ vốn đất đai, nhưng không trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất đai mà trao quyền chiếm hữu, sử dụng cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài thông qua các hình thức giao đất, cho thuê đất, cho phép nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử

dụng đất đai là quyền của người sử dụng đất khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản gắn liền với đất. Người sử dụng đất có thể là cá nhân, hộ gia đình, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội hoặc cộng đồng. Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê theo các loại hình: giao có thu tiền sử dụng đất; giao không thu tiền sử dụng đất; cho thuê có thu tiền thuê; cho thuê không thu tiền thuê. Quyền định đoạt đất đai là quyền của người sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng đất hoặc từ bỏ quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất có thể chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê lại, thừa kế, ủy quyền quản lý hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo các điều kiện và giới hạn do pháp luật quy định [3].

2.2. Quyền sử dụng đất đai

Nội dung QSDĐ của người sử dụng đất bao gồm các quyền luật định: quyền chiếm hữu (thể hiện ở quyền được cấp GCN, quyền được pháp luật bảo vệ khi bị người khác xâm phạm); quyền sử dụng (thể hiện ở quyền khai thác lợi ích của đất và được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao) và một số quyền đặc biệt khác tùy thuộc vào từng loại chủ thể và từng loại đất sử dụng. Tuy nhiên, nội dung QSDĐ được thể hiện có khác nhau tùy thuộc vào người sử dụng là ai, sử dụng loại đất gì và được Nhà nước giao đất hay cho thuê đất [3].

Theo quy định tại điều 166 Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất có các quyền chung: được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ,

cải tạo đất nông nghiệp; được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này; khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai [2].

Theo điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định, người sử dụng đất có các quyền: “Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ” [2]. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất để sử dụng ổn định lâu dài.

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu

Điều tra, thu thập số liệu thứ cấp:
Điều tra, thu thập các số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; tình hình quản lý và sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, các văn bản pháp luật, chính sách có liên quan đến việc thực hiện quyền sử dụng đất tại huyện Gia Lộc, tình hình thu lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển QSDĐ tại các sở, ban ngành trong huyện Gia Lộc.

Điều tra, thu thập số liệu sơ cấp:
Số liệu sơ cấp được thu thập năm 2019 thông qua phiếu điều tra 219 hộ gia đình, cá nhân và 32 phiếu điều tra cán bộ thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến quyền của người sử dụng đất. Hộ gia đình, cá nhân điều tra theo phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên ở hai điểm điều tra là thị trấn Gia Lộc và xã Phạm Trấn đối với việc thực hiện 3

quyền (quyền chuyển nhượng, quyền tặng cho và quyền thế chấp bằng QSDĐ). Các tiêu chí điều tra gồm: thông tin chung, tình hình sử dụng đất, tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất, nhận xét của hộ gia đình, cá nhân về việc thực hiện quyền. Đối với cán bộ thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến quyền của người sử dụng đất thực hiện điều tra toàn bộ. Nội dung điều tra gồm: thông tin về cán bộ được phỏng vấn, những đánh giá, nhận xét của cán bộ đối với quá trình thực hiện quyền của người sử dụng đất tại cơ quan quản lý nhà nước để tìm ra những khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Gia Lộc.

3.2. Phương pháp lựa chọn điểm nghiên cứu

Do tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất ở các đô thị và vùng thuần nông có những đặc thù khác nhau, do đó tác giả chia thành 2 nhóm điều tra. Nhóm 1: Vùng dân cư có tốc độ đô thị hoá nhanh, nơi phát triển mạnh các dịch vụ, cơ sở hạ tầng; đối với nhóm này, chọn địa điểm điều tra là thị trấn Gia Lộc với số phiếu điều tra là 118 phiếu. Nhóm 2: Vùng dân cư truyền thống, nền kinh tế chủ yếu dựa vào sản xuất nông nghiệp; đối với nhóm này chọn địa điểm điều tra là xã Phạm Trán với số phiếu điều tra là 101 phiếu.

3.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp số liệu

Sử dụng phần mềm Excel để tiến hành thống kê và tổng hợp theo từng đơn vị hành chính, từng nội dung QSDĐ, từng năm để phân loại các thông tin theo các nội dung nghiên cứu và lập bảng số liệu. Sử dụng phương pháp phân tích số liệu để tiến hành phân tích các kết quả nghiên cứu.

3.4. Phương pháp phân tích và so sánh

Từ số liệu tổng hợp tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện, tiến hành so sánh số lượng các giao dịch về chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế và thế chấp bằng QSDĐ theo các đơn vị hành chính, các năm nhằm đánh giá hoạt động chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc trong giai đoạn nghiên cứu.

4. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

4.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Gia Lộc

Gia Lộc là huyện đồng bằng châu thổ sông Hồng, nằm phía nam thành phố Hải Dương. Huyện Gia Lộc gồm 22 xã và 1 thị trấn, có tổng diện tích tự nhiên là 11 402,64 ha được chia thành hai nhóm đất chính: đất nông nghiệp và phi nông nghiệp, trong đó đất nông nghiệp có diện tích 7 563,57 ha chiếm 66,33% tổng diện tích đất tự nhiên, là loại đất chiếm tỷ lệ cao nhất trên địa bàn huyện; đất phi nông nghiệp có diện tích 3 839,08 ha chiếm 33,67% tổng diện tích tự nhiên.

Trong những năm qua, huyện Gia Lộc đã có những bước phát triển đáng kể ở hầu hết các ngành, các lĩnh vực từ nông nghiệp, thủy sản đến công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ. Trong đó nhóm ngành công nghiệp xây dựng có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất. Nhóm ngành dịch vụ đạt tốc độ tăng trưởng trung bình, chủ yếu là phát triển thương nghiệp và một số dịch vụ khác. Ngành nông nghiệp đạt tốc độ tăng trưởng thấp nhất, chủ yếu tập trung trong trồng trọt. Cơ cấu kinh tế của huyện chuyển dịch theo chiều hướng tích cực, giảm tỷ trọng nhóm ngành nông nghiệp - thủy sản, tăng tỷ trọng

công nghiệp - xây dựng và thương mại, du lịch, dịch vụ.

4.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của huyện Gia Lộc

Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của huyện Gia Lộc được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật. Đến nay, ranh giới của huyện đã rõ ràng, ổn định. Bản đồ hành chính của huyện được xây dựng hoàn chỉnh theo đúng địa giới hành chính đã xác định. Tất cả các xã, thị trấn trong huyện đã được đo vẽ bản đồ địa chính và lập được hồ sơ đăng ký đất đai. Ủy ban nhân dân huyện đã tiến hành xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, xây dựng và thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo đúng quy định. Công tác giao đất, thu hồi đất, bồi thường được thực hiện theo quy định của pháp luật, ít có khiếu nại xảy ra. Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, xử lý các vi phạm về đất đai được thực hiện thường xuyên. Việc đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận được địa phương và người dân quan tâm. Tuy nhiên, một số xã, thị trấn chưa hoàn thành dứt điểm công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, triển khai chậm, có tỷ lệ đạt chưa cao [4].

4.3. Thực trạng việc thực hiện một số quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Gia Lộc

Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong những năm gần đây việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Gia Lộc diễn ra khá sôi động. Trong giai đoạn 2013 - 2018, có sự biến động không đều về số lượng hồ sơ giao dịch các quyền của người sử dụng đất. Một số quyền người sử dụng đất thường xuyên thực hiện như: quyền chuyển

nhượng, quyền tặng cho, quyền thế chấp. Bên cạnh đó một số quyền ít được thực hiện như: quyền chuyển đổi, quyền thừa kế.

Để có những đánh giá sâu hơn, nghiên cứu tiến hành điều tra tình hình thực tiễn 3 quyền: quyền chuyển nhượng, quyền tặng cho và quyền thế chấp bằng QSDĐ tại hai điểm nghiên cứu đại diện là thị trấn Gia Lộc và xã Phạm Trấn.

4.3.1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Trong giai đoạn 2013 - 2018, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện diễn ra thường xuyên, với tổng số 3 554 hồ sơ. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc biến động tăng dần qua các năm nhưng không đáng kể. Sự gia tăng này là do việc thực hiện các dự án phát triển các cụm công nghiệp như cụm công nghiệp Gia Xuyên - Thạch Khê, cụm công nghiệp Hoàng Diệu và đầu tư xây dựng các khu đô thị, các dự án đô thị đã được chấp thuận trên địa bàn huyện như: khu đô thị Gia Lộc, khu đô thị Trạm Bóng, khu đô thị mới ở xã Yết Kiêu ...

Hoạt động chuyển nhượng diễn ra nhiều nhất là ở thị trấn, tiếp đến là các xã nằm ven đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, đường quốc lộ 37, 38B, tỉnh lộ 392, 393, đường 62; các xã nằm trong đề án quy hoạch mở rộng khu dân cư của huyện. Đây là các xã có dân số nhiều, mật độ cao, kinh tế phát triển... do đó, nhu cầu chuyển nhượng đất tăng mạnh như: thị trấn Gia Lộc cao nhất với 484 hồ sơ, xã Liên Hồng với 230 hồ sơ, xã Hoàng Diệu với 218 hồ sơ, xã Gia Khánh với 178 hồ sơ... Các xã có lượng hồ sơ ít, đó là: xã Quang Minh với 75 hồ sơ, xã Thống Kênh với 77 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 kém sôi động hơn.

4.3.2. Tặng cho quyền sử dụng đất

Qua kết quả nghiên cứu cho thấy, tình hình thực hiện quyền tặng cho QSDĐ diễn ra với số lượng hồ sơ lớn và có xu hướng tăng dần qua các năm. Trong giai đoạn 2013 - 2018, trên địa bàn huyện đã có 4 551 trường hợp tặng cho QSDĐ. Lượng hồ sơ có sự chênh lệch giữa các xã. Nhóm các xã, thị trấn nhiều hồ sơ nhất là xã Liên Hồng với 402 hồ sơ, xã Gia Xuyên với 343 hồ sơ, xã Thống Nhất với 383 hồ sơ, xã Hoàng Diệu với 334 hồ sơ, thị trấn Gia Lộc 301 hồ sơ. Một số xã có số lượng giao dịch tương đối ít như xã Quang Minh, xã Đồng Quang, xã Thống Kênh, ...

Các hồ sơ tặng cho QSDĐ chủ yếu là các hồ sơ tặng cho đất ở. Các trường hợp tặng cho QSDĐ thường là bố mẹ, ông bà cho con, cháu khi ra ở riêng và những người chuyển sang làm nghề khác, chuyển đi làm xa hoặc con gái khi đi lấy chồng ở ngoài xã để lại đất nông nghiệp cho các thành viên khác trong gia đình sử dụng. Bên tặng cho và bên nhận tặng cho là những người trong cùng một gia đình, cùng huyết thống vì vậy theo họ không cần thiết phải làm các thủ tục khai báo rườm rà, phức tạp, đây là nguyên nhân chính của tình trạng không khai báo khi thực hiện quyền tặng cho QSDĐ. Ngoài ra, khi tặng cho QSDĐ ranh giới các thửa đất thường không được xác định rõ ràng nên tình trạng tranh chấp đất đai vì nguyên nhân không khai báo để cơ quan chức năng chỉnh lý biến động kịp thời xảy ra khá nhiều.

4.3.3. Thế chấp quyền sử dụng đất

Kết quả nghiên cứu cho thấy, việc thế chấp QSDĐ tại huyện Gia Lộc giai đoạn 2013 - 2018 có xu hướng tăng nhanh. Như vậy, người sử dụng đất đã

được thực hiện quyền thế chấp QSDĐ thuận tiện hơn, đảm bảo về mặt pháp lý để vay vốn ngân hàng phục vụ cho sản xuất kinh doanh. Hiện nay, đất đai không chỉ là nơi cư trú nay trở thành nguồn vốn để đầu tư sản xuất.

Trong giai đoạn 2013 - 2018, trên địa bàn huyện có 7165 trường hợp đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Gia Lộc. Hồ sơ đăng ký thế chấp tương đối lớn và có xu hướng tăng qua các năm do nhu cầu về vốn cho kinh doanh, sản xuất của người dân. Lượng đăng ký nhiều, thường xuyên ở các xã có làng nghề cần vốn cho nhu cầu sản xuất nơi có nhu cầu vốn cho buôn bán, xây dựng cao như các xã Hoàng Diệu với 484 hồ sơ, thị trấn Gia Lộc với 471 hồ sơ, xã Hồng Hưng với 455 hồ sơ. Những xã ít hồ sơ đăng ký thế chấp QSDĐ tập trung vào những xã thuần nông như xã Gia Khánh với 206 hồ sơ, xã Đồng Quang với 203 hồ sơ... Thực trạng cho thấy ngoài việc thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng để vay vốn sản xuất thì người dân còn vay của tư nhân. Mặc dù lãi suất vay của tư nhân cao hơn so với các tổ chức tín dụng nhưng thủ tục đơn giản, nhanh chóng hơn và không nhất thiết phải có giấy chứng nhận nên người dân vẫn thế chấp để vay vốn.

4.4. Đánh giá việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại huyện Gia Lộc

Qua kết quả điều tra cho thấy, giao dịch QSDĐ đối với các hộ gia đình buôn bán, kinh doanh, dịch vụ nhiều nhất trong khi đó các ngành nghề khác và thuần nông chiếm tỷ trọng ít hơn. Kết quả này cho thấy người dân nơi đây đang chú trọng phát triển buôn bán, kinh doanh và sản xuất nông nghiệp. Cụ thể được thể hiện trong bảng 1.

Bảng 1. Kết quả đánh giá tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất

STT	Tiêu chí		Thế chấp	Tặng cho	Chuyển nhượng
Tổng số			100,00%	100,00%	100,00%
Tổng số hộ điều tra			86	66	67
1	Ngành nghề chính	Thuần nông	17,44	39,39	17,91
		Cơ quan nhà nước	19,77	30,30	25,37
		Buôn bán, kinh doanh, dịch vụ	56,98	24,24	47,76
		Ngành nghề khác	5,81	6,06	8,96
2	Số hộ sử dụng	1 thửa	59,30	65,15	59,70
		2 thửa	27,91	18,18	25,37
		3 thửa	9,30	12,12	11,94
		Khác	3,49	4,55	2,99
3	Số hộ có thửa đất được cấp GCN	1 thửa	65,12	48,48	40,30
		2 thửa	23,26	16,67	22,39
		3 thửa	10,47	12,12	11,94
		Khác	1,16	4,55	4,48
4	Số hộ có thửa đất chưa được cấp GCN	1 thửa	18,60	10,61	13,43
		2 thửa	2,33	6,06	5,97
		3 thửa	1,16	1,52	1,49
		Khác	0,00	0,00	0,00
5	Số hộ có thửa đất chưa được cấp GCN, đang sử dụng	Đất nông nghiệp	3,49	7,58	8,96
		Đất ở	17,44	9,09	11,94
		Đất khác	1,16	1,52	0,00
6	Số hộ thực hiện quyền với thửa đất	Đã được cấp GCN	77,91	81,82	79,10
		Chưa được cấp GCN	22,09	18,18	20,90
7	Loại đất	Đất nông nghiệp	6,98	24,24	34,33
		Đất ở	70,93	68,18	52,24
		Đất khác	22,09	7,58	13,43

Số hộ gia đình, cá nhân tham gia thực hiện các QSDĐ đang sử dụng trên

3 thửa đất và 2 thửa ít, chủ yếu là giao dịch 1 thửa chiếm tỷ lệ lớn. Do vậy, số

hộ thực hiện các quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa này cũng cao nhất.

Loại đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất chủ yếu là đất ở, còn lại đất nông nghiệp và đất khác chiếm tỷ trọng ít hơn.

Tìm hiểu về lý do chuyển nhượng, tặng cho và thế chấp chủ yếu là lấy tiền đầu tư kinh doanh, sản xuất, chuyển nơi ở mới và lý do khác.

Tác giả tiến hành điều tra về trình tự, thủ tục thực hiện các QSDĐ trên địa bàn nghiên cứu.

Kết quả điều tra cho thấy, phần lớn người dân đánh giá về thủ tục thực hiện các QSDĐ ở mức đơn giản và mức bình thường; còn một phần nhỏ đánh giá ở mức phức tạp và mức rất phức tạp. Như vậy bộ phận “một cửa” đã đạt được những hiệu quả nhất định trong việc đơn giản hóa các thủ tục, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân thực hiện quyền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về thời gian hoàn thành các thủ tục các QSDĐ: phần lớn người dân đánh giá mức nhanh chóng và mức bình thường; chỉ còn một phần nhỏ đánh giá ở mức chậm và rất chậm. Đây là hiệu quả rõ rệt mà bộ phận “một cửa” đem lại.

Về phí, lệ phí, thuế chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp QSDĐ: Kết quả điều tra cho thấy, đa số đánh giá ở mức cao; một số đánh giá mức vừa phải; số ít đánh giá ở mức thấp và không có trường hợp nào đánh giá ở mức rất thấp. Như vậy theo đánh giá của người dân thì hiện nay các khoản phí và lệ phí là yếu tố gây trở ngại cho việc khuyến khích người dân tiến hành thực hiện các quyền sử dụng đất tại huyện Gia Lộc.

Về thái độ của cán bộ thực hiện tiếp nhận: đa số người dân đánh giá tốt về thái độ phục vụ của cán bộ thực hiện tiếp nhận hồ sơ. Kết quả điều tra được cụ thể trong bảng 2.

Bảng 2. Ý kiến đánh giá về tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất tại các đơn vị điều tra

TT	Tiêu chí		Thế chấp	Tặng cho	Chuyển nhượng
Tổng số			100,00%	100,00%	100,00%
1	Thủ tục	Đơn giản	56,98	56,06	25,37
		Bình thường	23,26	31,82	64,18
		Phức tạp	13,95	7,58	5,97
		Rất phức tạp	5,81	4,55	4,48
2	Thời gian để hoàn thành các thủ tục	Nhanh chóng	39,53	54,55	22,39
		Bình thường	46,51	36,36	67,16
		Chậm	12,79	6,06	8,96
		Rất chậm	1,16	3,03	1,49
3	Các văn bản hướng dẫn	Dễ hiểu	26,74	30,30	28,36
		Hiểu được	53,49	57,58	56,72

TT	Tiêu chí		Thế chấp	Tặng cho	Chuyển nhượng
Tổng số			100,00%	100,00%	100,00%
		Khó hiểu	17,44	9,09	7,46
		Rất khó hiểu	2,33	3,03	7,46
4	Phí, lệ phí, thuế	Cao	60,47	56,06	62,69
		Vừa phải	33,72	33,33	26,87
		Thấp	5,81	9,09	10,45
		Rất thấp	-	1,52	-
5	Cán bộ thực hiện tiếp nhận	Nhiệt tình	29,07	37,88	26,87
		Đúng mực	53,49	56,06	65,67
		Ít nhiệt tình	15,12	6,06	4,48
		Gây phiền hà	2,33	-	2,99

4.5. Đánh giá chung việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất

4.5.1. Ưu điểm

Việc thực hiện các QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc có những ưu điểm sau:

- Người sử dụng đất trên địa bàn huyện đã tuân thủ nghiêm chỉnh về QSDĐ đã được Luật Đất đai 2013 quy định.
- Các văn bản hướng dẫn về trình tự, thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất được công bố công khai.
- Thủ tục hành chính về QSDĐ được cải tiến nhanh gọn do việc đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, do đó tạo điều kiện thuận lợi cho người dân thực hiện các quyền của người sử dụng đất.
- Các quy định về nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp chuyển QSDĐ bước đầu đã hợp lý, do vậy khuyến khích người dân đến làm các thủ tục chuyển QSDĐ tại cơ quan nhà nước.

Việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất có những tác động tích cực đối với sự tăng trưởng kinh tế, ổn định xã hội trên địa bàn huyện là rất lớn và được

thể hiện qua các mặt sau đây:

- Làm cho người sử dụng đất gắn bó với đất đai, yên tâm đầu tư vào đất đai.
- Đất đai được chuyển dịch hợp lý, tạo điều kiện cho việc tích tụ đất đai để phát triển sản xuất hàng hoá, tạo điều kiện để những người sản xuất giỏi phát triển kinh tế trang trại.
- Thay đổi cơ cấu sử dụng đất theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn. Tạo điều kiện thuận lợi cho những cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có mặt bằng, nhà xưởng.

4.5.2. Những tồn tại và nguyên nhân

- Kết quả điều tra cho thấy vẫn còn một bộ phận người sử dụng đất thực hiện các quyền với thửa đất chưa được cấp GCN. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp đều không thực hiện thủ tục kê khai đăng ký với cơ quan nhà nước. Qua đó phản ánh tình trạng một bộ phận không nhỏ người

sử dụng đất hoặc chưa có hiểu biết về pháp luật đất đai hoặc biết nhưng chưa có ý thức chấp hành. Bên cạnh đó, những khó khăn, phiền hà trong quá trình thực hiện các thủ tục về quyền sử dụng đất cũng là một rào cản khiến người dân không đến khai báo với cơ quan nhà nước. Vẫn còn một bộ phận người dân đánh giá trình tự thủ tục để thực hiện các quyền của người sử dụng đất phức tạp và rất phức tạp, thời gian giải quyết thủ tục hành chính về đất đai còn chậm. Điều này sẽ gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

- Các chính sách về thuế nhất là thuế thu nhập cá nhân còn nhiều bất cập, chưa hợp lý dẫn đến khó khăn cho người dân khi thực hiện quyền. Kết quả điều tra, phỏng vấn một số hộ gia đình, cá nhân thực hiện giao dịch chuyển quyền cho thấy số người được hỏi đánh giá về phí, lệ phí và thuế ở mức cao. Điều này cho thấy đại bộ phận người dân chưa hài lòng với mức thu phí, lệ phí và thuế khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp QSDĐ.

4.6. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại huyện Gia Lộc

1) Giải pháp về tuyên truyền phổ biến pháp luật

Tuyên truyền cho người sử dụng đất chính sách pháp luật đất đai liên quan đến việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất, giúp người dân nhận thức được tầm quan trọng và ý nghĩa của công tác đăng ký đất đai để hạn chế những phát sinh và rủi ro sau khi thực hiện giao dịch.

2) Giải pháp về tổ chức quản lý

Cần đẩy nhanh công tác giao đất, cho thuê đất và sớm hoàn thành công tác

cấp GCN để người sử dụng đất dễ dàng thực hiện các QSDĐ.

Chính quyền địa phương cần thường xuyên thực hiện công tác, kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật của người sử dụng đất. Đồng thời, cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cần xây dựng những chế tài đủ mạnh để xử phạt những trường hợp không đăng ký khi thực hiện giao dịch về quyền của người sử dụng đất.

Cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan địa chính và cơ quan chuyên trách cấp huyện. Tiếp tục chấn chỉnh, tạo sự chuyển biến mạnh mẽ về kỷ luật, kỷ cương hành chính thi hành công vụ, nâng cao một bước ý thức trách nhiệm phục vụ nhân dân của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức, người lao động trong lĩnh vực quản lý đất đai. Nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của các cán bộ địa chính cơ sở.

3) Giải pháp về chính sách

Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất có tính khả thi cao để người dân yên tâm sử dụng đất đai theo quy hoạch, kích thích “cầu” đất đai phát triển.

Xây dựng và đề xuất chính sách thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản hợp lý, tạo sự minh bạch, đảm bảo công bằng và tránh vướng mắc trong việc thực hiện các thủ tục về thuế.

4) Giải pháp về thủ tục hành chính

Thực hiện đúng quy định về cơ chế quản lý, trình tự, thủ tục hành chính trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Tiếp nhận hồ sơ hành chính theo nguyên tắc một cửa nhằm giảm phiền hà cho người dân khi thực hiện quyền sử dụng đất. Xây dựng đội ngũ cán bộ tiếp

nhận hồ sơ với chuyên môn cao, vì đây là bộ phận trực tiếp hướng dẫn và làm việc với công dân.

5. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2013 - 2018 các giao dịch chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc diễn ra thường xuyên. Số lượng giao dịch QSDĐ có xu hướng tăng lên, năm sau cao hơn năm trước. Bên cạnh những trường hợp chuyển quyền SDD đã đăng ký với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Gia Lộc, còn tồn tại một số giao dịch chuyển quyền không thực hiện đăng ký với cơ quan Nhà nước như giao dịch về quyền thừa kế, tặng cho.

Công tác tuyên truyền và phổ biến pháp luật trên địa bàn huyện được chính quyền địa phương chú trọng giúp người dân nâng cao hiểu biết về pháp luật đất đai tạo điều kiện thuận lợi trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện.

Để nâng cao hiệu quả thực hiện các QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc tác giả đề xuất một số giải pháp: Tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai liên quan đến công tác chuyển QSDĐ tới người dân; Tổ chức quản lý hoạt động thực hiện các QSDĐ; giải pháp về chính sách và giải pháp về thủ tục hành chính.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

- [1]. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2015), *Bộ Luật Dân sự*, NXB Chính trị Quốc gia Hà Nội.
- [2]. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), *Luật Đất đai*, NXB Chính trị Quốc gia Hà Nội.
- [3]. Nguyễn Đình Bồng, Nguyễn Đức Minh, Lê Kim Sơn, Nguyễn Dũng Tiến, Nguyễn Khải, Phùng Văn Nghệ, Đỗ Đức Dôi, Lê Tiến Vương, Lê Thanh Khuyển, Lê Anh Dũng, Chu An Trường (2006),” Một số vấn đề về thị trường QSDĐ ở nước ta trong giai đoạn hiện nay”, *Hội thảo khoa học Thị trường bất động sản: thực trạng, nguyên nhân và những giải pháp*, tháng 3/2006, Hà Nội.
- [4]. UBND huyện Gia Lộc (2019), *Báo cáo thống kê đất đai năm 2018*.