

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN GIA LỘC, TỈNH HẢI DƯƠNG

PHẠM SỸ LIÊM¹, NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN¹, ĐẶNG TRUNG TÚ²

¹Trường Đại học Khoa học Tự nhiên – Đại học Quốc gia Hà Nội

²Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường

Tóm tắt:

Trong giai đoạn 2018 - 2021, các giao dịch về đất đai trên địa bàn huyện Gia Lộc diễn ra thường xuyên, trong đó số lượng giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất (QSDĐ) có xu hướng tăng lên. Việc thực hiện các QSDĐ tại huyện Gia Lộc đã tạo được niềm tin đối với người sử dụng đất nhằm từng bước khuyến khích họ tự nguyện đăng ký khi thực hiện các giao dịch. Kết quả điều tra về thực hiện giao dịch chuyển QSDĐ cho thấy, phần lớn hộ gia đình và cá nhân đánh giá cao trình tự, thủ tục, thời gian thực hiện các hoạt động trên tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Trên cơ sở đánh giá tình hình thực hiện việc chuyển QSDĐ trên địa bàn nghiên cứu, nhóm tác giả đề xuất một số giải pháp về đăng ký đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu, công cụ thuế và tuyên truyền chính sách pháp luật đến người dân để thực hiện tốt công tác này.

Từ khóa: Quyền sử dụng đất, Gia Lộc, Hải Dương.

Ngày nhận bài: 28/6/2023; Ngày sửa chữa: 16/6/2023; Ngày duyệt đăng: 21/7/2023.

Assessment of implementation of land users' rights in Gia Loc district, Hai Duong province

Abstract:

In the period 2018 - 2021, land transactions in Gia Loc district take place regularly, in which the number of transactions on land use right transfer (LURC) tends to increase. The implementation of LURCs in Gia Loc district has created trust among land users in order to gradually encourage them to voluntarily register when performing transactions. The survey results on the implementation of land use right transfer transactions show that most households and individuals highly appreciate the procedure and time to carry out transactions at the Land Registration Office. Based on the assessment of the implementation of the transfer of land use rights in the study area, the authors propose some solutions on land registration, building a database, tax tools and propagating legal policies.

Keywords: Land use rights, Gia Loc, Hai Duong.

JEL Classifications: P48, Q15, R20, R23.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Gia Lộc là huyện cửa ngõ phía Bắc của tỉnh Hải Dương. Trong những năm gần đây, huyện Gia Lộc có tốc độ phát triển kinh tế - xã hội (KT - XH) đáng ghi nhận. Công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đã kéo theo nhu cầu về sử dụng đất đai ngày càng tăng lên nên các hoạt động thực hiện quyền của người sử dụng đất có xu hướng tăng. Việc đăng ký tại cơ quan nhà nước theo quy định pháp luật khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất ngày càng tăng. Tuy nhiên, còn có một số bất cập trong quản lý hành chính, nhất là việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Căn cứ vào thực tiễn tình hình phát triển KT - XH, để tài tiến hành chọn điểm nghiên cứu đối với hộ dân: Chọn 1 thị trấn và 2 xã thuộc địa bàn huyện Gia Lộc, gồm thị trấn Gia Lộc, xã Yết Kiêu và xã Quang Minh. Các xã được chọn đại diện cho 3 nhóm hộ có mức độ phát triển đô thị hóa khác nhau: i) Đại diện vùng đô thị hóa cao là thị trấn Gia Lộc, ii) đại diện vùng đô thị hóa vừa là xã Yết Kiêu và iii) đại diện xã vùng nông thôn là Xã Quang Minh, tương ứng với tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất chủ yếu của huyện Gia Lộc.

Căn cứ vào tình hình thực hiện các QSDĐ tại huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, đề tài lựa chọn nghiên cứu 4 quyền chính trong quá trình thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương bao gồm: Quyền chuyển nhượng, quyền thế chấp, quyền tặng cho và quyền thừa kế.

2.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp

Dữ liệu thứ cấp được thu thập trong giai đoạn 2018 - 2021 từ các phòng, ban, đơn vị trong huyện về điều kiện tự nhiên, điều kiện KT - XH; tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất tại phòng TN&MT, Thống kê,...; thông tin thực trạng thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Gia Lộc tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lộc.

2.3. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp

Số liệu sơ cấp thu thập trực tiếp thông qua các phiếu điều tra, phỏng vấn chuẩn bị trước dưới dạng câu hỏi. Đối tượng khảo sát người dân được xác định trên cơ sở người sử dụng đất đến thực hiện giao dịch về QSDĐ tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lộc. Nghiên cứu dùng mẫu phiếu điều tra theo công thức (I) và thể hiện cụ thể phân bố lượng phiếu tại Bảng 1.

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2} (I)$$

Bảng 1. Phân bố lượng phiếu điều tra hộ gia đình, cá nhân

STT	Nội dung	Đơn vị	Chuyển nhượng	Thừa kế	Tặng cho	Thế chấp	Tổng
1	Số giao dịch	Giao dịch	2.803	499	3.190	3.775	8.527
2	Số phiếu theo công thức	Số phiếu	44	41	44	44	173
3	Số phiếu điều tra thực tế	Số phiếu	55	50	55	55	215

Bảng 2. Phân bố lượng phiếu điều tra cán bộ, công chức

Tên cơ quan	Số phiếu điều tra
Phòng TN&MT huyện Gia Lộc	12
Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lộc	8
UBND huyện phụ trách lĩnh vực TN&MT, cán bộ Địa chính	10
Tổng	30

Bảng 3. Hiện trạng sử dụng đất năm 2021 của huyện Gia Lộc

STT	Chi tiêu	Diện tích	Tỷ lệ
		ha	%
	Tổng diện tích tự nhiên	9.971,10	100
1	Đất nông nghiệp	6.587,50	66,07
2	Đất phi nông nghiệp	3.383,60	33,93

(Nguồn: UBND huyện Gia Lộc, 2021)

Trong đó: n : Số mẫu phiếu cần điều tra; N : Tổng dung lượng mẫu; e : Sai số cho phép (e =15%).

Tổng số phiếu điều tra cán bộ, công chức có liên quan đến giao dịch QSDĐ là 30 phiếu, phân bổ cho cán bộ phòng TN&MT huyện Gia Lộc, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; cán bộ phụ trách lĩnh vực TN&MT của huyện Gia Lộc thuộc xã/phường đại diện (Bảng 2).

2.4. Phương pháp xử lý, phân tích số liệu

Các số liệu được điều tra và thu thập, sau đó được sàng lọc, chuẩn hóa tổng hợp, phân tích thành bộ cơ sở dữ liệu và được xử lý bằng phần mềm thống kê. Phương pháp phân tích số liệu chỉ ra được những điểm mạnh và điểm yếu trong công tác thực hiện quyền của người sử dụng đất giữa các xã/phường nghiên cứu đại diện, từ đó đề xuất một số giải pháp khắc phục tồn tại để tăng cường việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

2.5. Phương pháp so sánh, đánh giá

Nghiên cứu so sánh một số tiêu chí đánh giá việc thực hiện QSDĐ với các quy định hiện hành. Các tiêu chí đánh giá gồm: Thực trạng giấy tờ QSDĐ khi thực hiện giao dịch; thủ tục thực hiện tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai; thời gian hoàn thành các thủ tục; phí và lệ phí chuyển thực hiện giao dịch; khả năng tìm kiếm thông tin...

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn huyện Gia Lộc

Theo số liệu thống kê năm 2021, tổng diện tích tự nhiên của huyện Gia Lộc là 9.971,10 ha (Bảng 3).

Nhìn chung, quỹ đất của Gia Lộc trong những năm qua đã được đầu tư khai thác sử dụng hợp lý và có hiệu quả, đã góp phần quan trọng vào phát

Bảng 4. Tổng hợp kết quả thực các quyền của người sử dụng đất huyện Gia Lộc giai đoạn 2018 - 2021

(ĐVT: Trường hợp)

STT	QSDĐ	Năm				Tổng
		2018	2019	2020	2021	
		335	833	776	859	2.803
2	Thừa kế	88	149	147	115	499
3	Tặng cho	566	914	810	900	3.190
4	Thế chấp	709	895	1.027	1.144	3.775
5	Chuyển đổi	5	2	1	3	11
6	Cho thuê	0	0	1	3	4
7	Cho thuê lại	0	0	0	0	0
8	Góp vốn bằng QSDĐ	0	0	0	0	0
9	Tổng	1.703	2.793	2.762	3.024	10.282

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lộc, 2021)

triển KT - XH, nâng cao đời sống vật chất tinh thần của nhân dân.

3.2. Thực trạng thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Gia Lộc

Trong giai đoạn 2018 - 2021, kết quả thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với các loại đất của huyện Gia Lộc được thể hiện tại Bảng 4.

Như vậy, có thể thấy trong vòng 4 năm (2018 - 2021), trên địa bàn huyện Gia Lộc đã thực hiện 10.282 trường hợp. Số lượng hồ sơ có xu hướng tăng lên qua các năm, tuy nhiên đến năm 2020, số lượng hồ sơ giảm hơn so với năm 2019. Nguyên nhân bởi cuối 2019, đại dịch Covid-19 ảnh hưởng nhiều đến việc đi lại và thực hiện các QSDĐ của người dân. Đến năm 2021, khi đại dịch được khống chế, việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Gia Lộc được tiến hành trở lại bình thường.

3.2.1. Thực trạng thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ

Trong những năm gần đây, khi kinh tế của huyện Gia Lộc có bước phát triển khá, tình hình quản lý và sử dụng đất có nhiều chuyển biến tích cực, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ diễn ra sôi động với 2.803 trường hợp trong giai đoạn 2018 - 2021 (Hình 1).

Trong giai đoạn 2018 - 2021, việc chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc có xu hướng tăng lên, từ 335 vụ trong năm 2018 tăng lên 859 vụ trong năm 2021, nhìn chung năm sau cao hơn so với năm trước (Hình 1). Mặc dù năm 2019 trở lại đây, thị trường bất động sản của nước ta đang trong trạng thái đóng băng và trầm lắng, song thị trường chuyển nhượng QSDĐ tại địa bàn huyện Gia Lộc vẫn có xu hướng tăng là do trên địa bàn huyện phần lớn QSDĐ được giao dịch là phục vụ nhu cầu để ở.

Việc chuyển nhượng QSDĐ tại thị trấn Gia Lộc diễn ra sôi động nhất với 522 vụ việc, do đây là thị trấn huyện lỵ nằm ở khu vực trung

tâm huyện Gia Lộc, là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa - xã hội của huyện, có nhiều điều kiện thuận lợi về giao thông để giao lưu kinh tế - văn hóa với các xã/thị trấn khác trong huyện và các vùng phụ cận. Tại các xã thuần nông, việc chuyển nhượng QSDĐ diễn ra kém sôi động hơn so với các xã/thị trấn khác trên địa bàn huyện.

3.2.2. Thực trạng thực hiện quyền thừa kế QSDĐ (Hình 1)

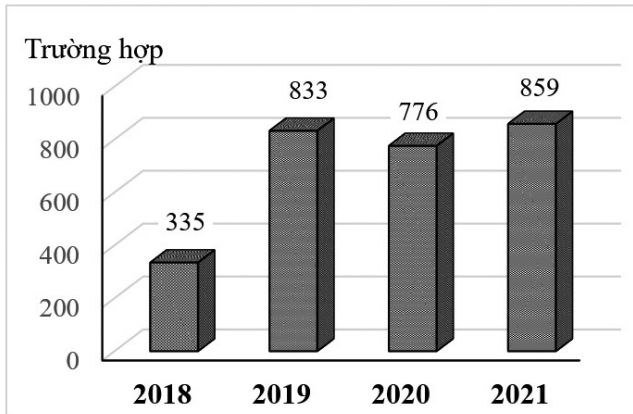
Nhận thức được giá trị của QSDĐ và những nguy cơ tiềm ẩn về tranh chấp đất đai trong các gia đình nên các trường hợp đăng ký thực hiện quyền thừa kế QSDĐ tại huyện Gia Lộc có xu hướng tăng lên. Phần lớn các trường hợp tham gia thực hiện quyền thừa kế QSDĐ theo hình thức di chúc. Từ năm 2018 - 2021, có 499 trường hợp thừa kế QSDĐ được thực hiện đăng ký biến động theo quy định. Điều này cho thấy công tác tuyên truyền, phổ biến luật đã được quan tâm, đẩy mạnh, nhận thức của người dân ngày càng được nâng cao trong vấn đề khai báo khi thực hiện quyền thừa kế QSDĐ.

3.2.3. Thực trạng thực hiện quyền tặng cho QSDĐ

Từ năm 2018 - 2021, có 3.190 vụ thực hiện tặng cho QSDĐ đã đăng ký biến động theo quy định. Những xã có số lượng trường hợp tặng cho QSDĐ nhiều nhất đều là những đơn vị hành chính có diện tích đất rộng (500 - 1.200 m²). Thêm vào đó, do ảnh hưởng của các dự án liên quan đến thu hồi, nâng cấp, cải tạo, làm mới các tuyến đường giao thông, người sử dụng đất chia tách thửa đất cho các thành viên trong gia đình dẫn tới số vụ tặng cho QSDĐ tăng cao (Hình 3).

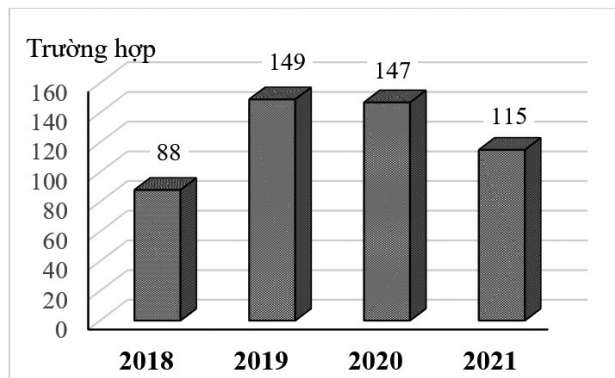
Trong các năm 2020, 2021 số vụ thực hiện quyền tặng cho QSDĐ tăng từ 1,6 - 1,8 lần so với năm 2018.

3.2.4. Thực trạng thực hiện quyền thế chấp QSDĐ



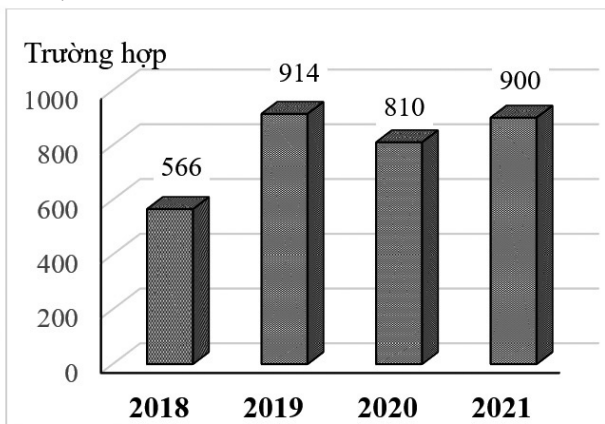
Hình 1. Kết quả thực hiện chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc giai đoạn 2018 - 2021

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lộc, 2021)



Hình 2. Kết quả thực hiện thừa kế QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc giai đoạn 2018 - 2021

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lộc, 2021)



Hình 3. Kết quả thực hiện quyền tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc giai đoạn 2018 - 2021

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lộc, 2021)

Trong giai đoạn 2018 - 2021, trên địa bàn huyện Gia Lộc có 3.775 trường hợp thế chấp bằng giá trị QSDĐ tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lộc. Kết quả cụ thể thể hiện tại Hình 4.

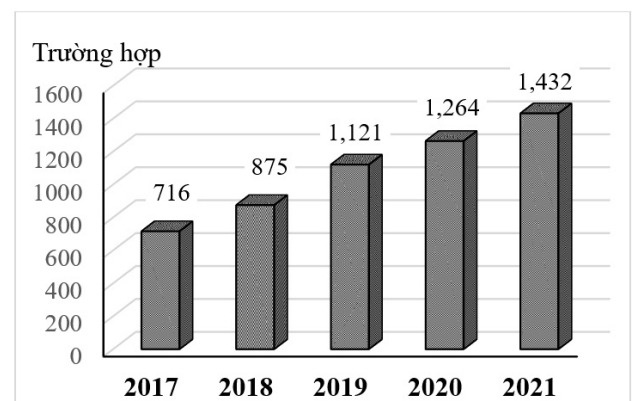
Trong giai đoạn 2018 - 2021, việc thế chấp QSDĐ tại huyện Gia Lộc có xu hướng gia tăng. Việc đăng ký thế chấp QSDĐ giúp người sử dụng đất đảm bảo về mặt pháp lý để vay vốn ngân hàng phục vụ cho sản xuất kinh doanh. Những xã có số lượng trường hợp thế chấp QSDĐ nhiều nhất của huyện đều là những đơn vị hành chính do ảnh hưởng của các dự án có liên quan đến thu hồi, nâng cấp, cải tạo, các tuyến đường giao thông, cần vốn để đầu tư chuyển đổi cơ cấu cây trồng, xây dựng trang trại.

3.3. Đánh giá thực trạng thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Gia Lộc

3.3.1. Đánh giá của người dân

Từ 215 phiếu điều tra người dân về các tiêu chí liên quan đến thủ tục thực hiện, thời gian hoàn thành các thủ tục, phí và lệ phí thực hiện giao dịch, khả năng tìm kiếm thông tin, kết quả cho thấy: Trên 80% số hộ cho rằng thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất là dễ dàng, thuận lợi; trên 60% số hộ cho rằng thời gian hoàn thành các thủ tục chuyển QSDĐ là nhanh chóng, và trên 70% số hộ cho rằng thái độ thực hiện của cán bộ là nhiệt tình, đúng mực.

Đối với việc thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ, phần lớn người dân thực hiện chuyển nhượng QSDĐ là để lấy tiền trả nợ (chiếm 32,73%);



Hình 4. Kết quả thực hiện quyền thế chấp QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc giai đoạn 2018 - 2021

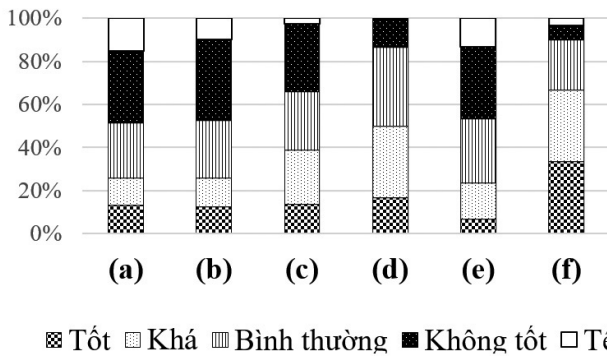
(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia Lộc, 2021)

đầu tư, sản xuất kinh doanh (chiếm 27,27%); sửa nhà cửa (chiếm 23,64%), các lý do khác như đầu cơ nhà đất, chuyển đến nơi ở mới, gửi tiết kiệm, chi phí cho sinh hoạt (chiếm 16,36%).

Đối với việc thực hiện quyền thừa kế QSDĐ, 72% các hộ thực hiện quyền thừa kế QSDĐ theo di chúc, 28% các hộ thực hiện quyền thừa kế QSDĐ theo pháp luật.

Đối với việc thực hiện quyền tặng cho QSDĐ, 52,73% trường hợp nhận tặng cho QSDĐ từ bố mẹ, 40% trường hợp nhận tặng cho QSDĐ từ anh (chị, em) ruột, 7,27% là các trường hợp khác còn lại.

Đối với việc thực hiện quyền thế chấp QSDĐ, có 30,91% hộ gia đình, cá nhân được ngân hàng cho vay ở mức dưới 30% giá trị QSDĐ; 60% hộ gia đình, cá nhân được ngân hàng cho vay ở mức từ 30% - 40% giá trị



Hình 5. Đánh giá của cán bộ, công chức về thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Gia Lộc (Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra, 2022)

QSDĐ; 9,09% hộ gia đình, cá nhân được ngân hàng cho vay ở mức từ 41% - 70% giá trị QSDĐ. Việc tiếp cận nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng được 43,64% số hộ đánh giá là dễ dàng.

3.3.2. Đánh giá của cán bộ, công chức

Thực hiện điều tra khảo sát ý kiến từ 30 cán bộ, công chức có liên quan đến giao dịch QSDĐ theo 6 tiêu chí về ý thức thực hiện pháp luật, cách tiếp cận thực hiện, thẩm quyền và thủ tục, thời gian hoàn thành, việc triển khai các văn bản hướng dẫn, kết quả đánh giá của cán bộ, công chức được thể hiện tại Hình 5.

a. Ý thức thực hiện pháp luật về QSDĐ của người dân

Có 50% ý kiến đánh giá ở mức trung bình trở lên. Nhìn chung người dân có ý thức thực hiện đúng quy định về QSDĐ. Điều này một mặt phản ánh nhận

thức của người dân về pháp luật đất đai ngày càng tiến bộ, mặt khác cũng cho thấy công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện có nhiều chuyển biến tích cực.

b. Cách tiếp cận thực hiện QSDĐ của cá nhân/hộ gia đình

Tỷ lệ đánh giá không tốt tiêu chí này chiếm tới 37%. Nguyên nhân chính là do tâm lý chung trong nhân dân là ngại phải đến gặp cơ quan nhà nước. Người dân lấy sự tin tưởng nhau là chính và điều chỉnh các quan hệ đất đai với nhau trong mối quan hệ hàng xóm, bạn bè, quen biết truyền thống, khiến chúng trở thành nguyên nhân làm tăng số lượng những vụ tranh chấp, khiếu kiện về đất đai, gây mất ổn định xã hội.

c. và d. Thẩm quyền, thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất

Bộ phận “một cửa” đã đi vào hoạt động theo đúng quy trình, giảm phiền hà cho người dân, khắc phục tình trạng đùn đẩy công việc giữa các bộ phận, nâng cao hiệu quả hoạt động của bộ máy hành chính nhà nước. Huyện đã và đang thực hiện cơ chế “một cửa” liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính, nhận thức về cải cách thủ tục hành chính của một bộ phận cán bộ đầy đủ nên công tác cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không tồn tại những hạn chế.

e. Thời gian hoàn thành các thủ tục thực hiện các QSDĐ của cá nhân/hộ gia đình

Các ý kiến đánh giá chưa mấy khả quan. Có 9 phiếu (30%) ý kiến đánh giá ở mức trung bình, 10 phiếu (33%) ý kiến đánh giá ở mức không tốt và 4 phiếu (13%) ý kiến đánh giá ở mức tệ. Điển hình như hình thức chuyển nhượng tuy vẫn còn nhiều hồ sơ còn tồn đọng do hồ sơ thiếu thông tin cần bổ sung nhưng đã thấy sự liên kết giữa các cơ quan hành chính trong cơ chế một cửa liên thông để hoàn thành cho nhân dân.

f. Việc triển khai các văn bản hướng dẫn thực hiện các QSDĐ của người dân

Việc triển khai các văn bản hướng dẫn thực hiện các QSDĐ của người dân được đánh giá khá tốt với (67%) đánh giá ở mức độ khá và tốt và chỉ có 10% đánh giá ở mức không tốt và tệ.

3.4. Đề xuất một số giải pháp

3.4.1. Giải pháp về kiểm tra, giám sát việc chấp hành quy định pháp luật

Công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận

QSDĐ cần được hoàn thiện. Mặc dù, pháp luật đất đai đã quy định rõ ràng đăng ký biến động về QSDĐ là bắt buộc, nhưng trên thực tế người dân vẫn chưa nghiêm túc tuân thủ các quy định này. Do vậy, 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. Bên cạnh đó, UBND huyện Gia Lộc cần hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người sử dụng để họ dễ dàng thực hiện các giao dịch về quyền của người sử dụng đất.

3.4.2. Giải pháp về ứng dụng công nghệ thông tin

Cơ sở dữ liệu thông tin đất đai cần được từng bước xây dựng một cách đầy đủ và toàn diện. Đây là cơ sở quan trọng để cơ quan Nhà nước nắm được tình trạng pháp lý của thửa đất cùng với thông tin của người sử dụng đất. Bên cạnh đó, từng bước triển khai hiệu quả ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai; đẩy nhanh lộ trình cung cấp dịch vụ công trực tuyến đối với các lĩnh vực quản lý của ngành; xây dựng, hoàn thiện, in ấn và phát hành sổ tay những điều cần biết khi tham gia thực hiện các QSDĐ cho những người dân không có điều kiện truy cập trực tuyến để có thể dễ dàng tìm kiếm thông tin khi có nhu cầu thực hiện các QSDĐ.

3.4.3. Giải pháp về thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

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. Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản chỉ áp dụng một cách tính trên giá chuyển nhượng đối với bất động sản sẽ hạn chế được những bất cập về phương pháp tính thuế như hiện nay.

3.4.4. Giải pháp về tuyên truyền pháp luật

Tuyên truyền cho người sử dụng đất về chính sách pháp luật đất đai liên quan đến công tác chuyển QSDĐ bằng các hình thức Đài phát thanh từ cấp huyện đến cấp xã, tổ chức tọa đàm hay các cuộc thi quần chúng về hiểu biết luật, nghĩa vụ khi tham gia đăng ký thực hiện các QSDĐ giúp họ nhận thức được tầm quan trọng và ý nghĩa của công tác đăng ký trong giao dịch chuyển QSDĐ nhằm tránh được những phát sinh, rủi ro trong quá trình sử dụng đất.

4. KẾT LUẬN

Huyện Gia Lộc có vị trí thuận lợi cho việc phát triển KT - XH. Tốc độ đô thị hóa khá nhanh, dân số cơ học tăng, nhu cầu sử dụng đất cao đã gây áp lực lớn đến việc quản lý và sử dụng đất của Nhà nước.

Trong giai đoạn 2018 - 2021, các giao dịch chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Gia Lộc diễn ra thường xuyên, số lượng giao dịch có xu hướng tăng lên, năm sau cao hơn so với năm trước. Kết quả điều tra, phỏng vấn một số hộ gia đình, cá nhân thực hiện giao dịch chuyển quyền cho thấy phần lớn họ đánh giá cao về trình tự, thủ tục cũng như thời gian thực hiện các giao dịch về quyền của người sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gia Lộc. Về phía cán bộ, họ cho rằng ý thức thực hiện pháp luật về QSDĐ của người dân đạt mức trung bình (với 50% ý kiến). Tuy nhiên, cách tiếp cận thực hiện QSDĐ đánh giá không tốt chiếm tới 37%. Thời gian hoàn thành các thủ tục chưa mấy khả quan khi có tới 33% ý kiến đánh giá ở mức không tốt và 13% ở mức tệ.

Các giải pháp đề xuất để thực hiện tốt công tác chuyển QSDĐ tại huyện Gia Lộc bao gồm: Hoàn thiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận QSDĐ; xây dựng cơ sở dữ liệu thông tin đất đai; xây dựng và đề xuất chính sách thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và tuyên truyền chính sách pháp luật đất đai liên quan đến công tác chuyển QSDĐ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ TN&MT (2015), Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/1/2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.
2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Gia Lộc (2021). Báo cáo thuyết minh thực hiện công việc giai đoạn 2021.
3. Đỗ Thị Tâm, Đỗ Thị Đức Hạnh, Đỗ Mạnh Huy (2017), Đánh giá việc thực hiện một số quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, Tạp chí Khoa học nông nghiệp Việt Nam.
4. Quốc hội nước CHXHCNVN (2013), Luật Đất đai 2013, Nhà xuất bản TN&MT và bản đồ Việt Nam.
5. UBND huyện Gia Lộc (2021). Báo cáo tổng kết tình hình KT - XH năm 2021 và phương hướng nhiệm vụ năm 2022 huyện Gia Lộc.