

ĐÁNH GIÁ 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 TẠI HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC**Nguyễn Thị Thanh Thảo^{1*}, Nguyễn Thị Vòng¹, Nguyễn Võ Hoài Ngọc¹**¹Trường Đại học Thành Đông, Hải Dương**Tác giả liên hệ: thanhthaoqldek20gmail.com***TÓM TẮT**

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước. Bằng phương pháp thu thập, xử lý số liệu thứ cấp và số liệu phỏng vấn trực tiếp, nghiên cứu đã chỉ ra được một số kết quả như sau: Trong giai đoạn 2020 – 2022 huyện Hón Quản đã cấp 12.165 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đạt tỷ lệ 96,84% tổng số giấy chứng nhận cần cấp; Diện tích được cấp là 7.859,69 ha, đạt tỷ lệ 98,79%. Huyện cũng đã giải quyết 36.429 hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp biến động trong tổng số 36.716 hồ sơ đã nộp. Bên cạnh đó, kết quả nghiên cứu cũng cho thấy một số tồn tại: hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai thay đổi nhiều, quy trình đăng ký cấp giấy chứng nhận còn phức tạp, khối lượng công việc nhiều trong khi số lượng cán bộ công chức trực tiếp thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thiếu. Nghiên cứu đã đề xuất được 6 nhóm giải pháp nhằm cải thiện công tác công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khóa: Cá nhân, giấy chứng nhận, hộ gia đình, huyện Hón Quản.

ASSESSMENT OF THE CURRENT SITUATION OF ISSUING LAND USE RIGHT CERTIFICATES, HOMEOWNERSHIP CERTIFICATES, AND OTHER PROPERTY RIGHTS ASSOCIATED WITH LAND IN HON QUAN DISTRICT, BINH PHUOC PROVINCE**ABSTRACT**

The study aims to assess the current situation and propose solutions to improve the effectiveness of issuing Land Use Rights Certificates (LURCs), including ownership rights to houses and other assets attached to land, in Hon Quan District, Binh Phuoc Province. Using secondary data collection and processing methods, along with direct interviews, the study has identified the following key findings: From 2020 to 2022, Hon Quan District issued 12,165 LURCs, achieving 96.84% of the total required certificates. The total registered land area was 7,859.69 hectares, reaching 98.79% of the total declared area. The district also processed 36,429 applications for LURC issuance in cases of land-use changes out of a total of 36,716 submitted applications. Additionally, the study highlights several challenges in the LURC issuance process, including frequent changes in legal regulations related to land management, complex registration procedures, and a high workload, while the number of officials handling LURC issuance remains insufficient. The study also proposes six groups of solutions to enhance the effectiveness of LURC issuance.

Keywords: Certificate of land use rights, households, Hon Quan district, individuals.

Ngày nhận bài: 03/10/2024 Ngày nhận bài sửa: 10/12/2024 Ngày duyệt đăng bài: 19/01/2025

1. GIỚI THIỆU

Đất đai là một nguồn tài nguyên thiên nhiên, là tài sản vô cùng quý giá của mỗi quốc gia. Đất đai là thành phần quan trọng của môi trường sống, là điều kiện đầu tiên, là cơ sở của quá trình bố trí các ngành sản xuất, kinh doanh, khu dân cư, là địa bàn sinh sống, cư trú của con người và hệ động - thực vật trên trái đất. Đất đai còn là tư liệu sản xuất đặc biệt và không thể thay thế được. Với những đặc trưng riêng biệt của đất đai khác hẳn so với các nguồn tài nguyên khác đã tạo nên vai trò quan trọng của đất đai.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. (Luật đất đai, 2024)

Huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước đang trong giai đoạn phát triển với tình hình biến động đất đai phức tạp. Sự phát triển kinh tế - xã hội và gia tăng dân số làm nhu cầu sử dụng đất ngày càng cấp thiết. Các vấn đề như quy hoạch, giao đất, bồi thường, tranh chấp, lấn chiếm và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trở thành nhiệm vụ quan trọng của huyện.

Mặc dù công tác cấp giấy chứng nhận đạt nhiều kết quả tích cực, vẫn còn hạn chế do hệ thống pháp luật thay đổi thường xuyên, quy trình đăng ký phức tạp và nhân lực còn thiếu. Nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp khắc phục những tồn tại trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Hớn Quản, nhóm tác giả đã lựa chọn nghiên cứu đề tài “Đánh giá 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 tại huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.”

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT

2.1. Một số khái niệm

Theo Khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai 2024: “Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là việc người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao quản lý đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được ghi nhận theo quy định của Luật này.”

Theo Khoản 21 Điều 3, Luật Đất đai 2024: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.”

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý xác định quyền sử dụng đất đai hợp pháp của người sử dụng. Đây là một trong những quyền quan trọng được người sử dụng đất đặc biệt quan tâm, thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà nước xác nhận mối quan hệ pháp lý giữa nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đất đai với các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được nhà nước giao cho sử dụng. Mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn có ý nghĩa xác định phạm vi giới hạn, diện tích sử dụng đất.

2.2. Vai trò của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở bảo vệ lợi ích của người sử dụng đất và lợi ích của toàn xã hội.

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp Nhà nước quản lý chặt chẽ quỹ đất đai, đảm bảo đất đai được sử dụng đầy đủ, tiết kiệm, hợp lý và hiệu quả nhất.

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một nội dung quan trọng, có mối quan hệ mật thiết với các nội dung khác của quản lý Nhà nước về đất đai; giúp nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai.

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở đảm bảo thị trường bất động sản phát triển bền vững.

2.3. Ý nghĩa của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ý nghĩa thiết thực trong quản lý đất đai của nhà nước, đáp ứng nguyện vọng của các tổ chức và công dân.

- Là chứng từ pháp lý đảm bảo mọi quyền lợi đối với chủ sở hữu đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Bộ tài nguyên và Môi trường cấp.

- Nhà nước bảo hộ tài sản hợp pháp và thỏa thuận trên giao dịch dân sự về đất đai, tạo tiền đề hình thành thị trường bất động sản công khai, lành mạnh tránh thao túng hay đầu cơ trái phép bất động sản.

2.4. Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.4.1. Trình tự thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 31 Nghị định 101/2024/NĐ-CP:

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ và chuyển hồ sơ đến cơ quan giải quyết

- Ủy ban nhân dân cấp xã Xác nhận hiện trạng, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, quy hoạch; Niêm yết công khai các nội dung xác nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có); Hoàn thiện hồ sơ và lập tờ trình trình cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện các công việc sau: Trích lục bản đồ địa chính (BĐDC) hoặc đề nghị Văn phòng đăng ký (VPĐK) trích đo đối với nơi chưa có BĐDC; Kiểm tra điều kiện cấp Giấy chứng nhận (GCN); Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo mẫu 03/ĐK đối với trường hợp không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp GCN; Chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế, chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2.4.2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 36 Nghị định 101/2024/NĐ-CP:

Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện:

- Lập tờ trình theo Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thuê đất thì trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký quyết định cho thuê đất, ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thực hiện ký hợp đồng thuê đất;

- Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất

đại để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2.4.3. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Theo quy định tại Điều 37 Nghị định 101/2024/NĐ-CP:

- Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ gồm các giấy tờ quy định đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Văn phòng đăng ký đất đai/ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (CNVP ĐKĐĐ) thực hiện các công việc sau: Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật đất đai; Trường hợp GCN chưa sử dụng BĐDC hoặc trích đo BĐDC thửa đất thì VP/CN VPĐKĐĐ thực hiện việc trích lục BĐDC hoặc trích đo BĐDC; Gửi phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính; Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới GCN hoặc xác nhận thay đổi vào GCN đã cấp.

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Phương pháp thu thập thông tin, số liệu

3.1.1. Phương pháp chọn mẫu

Căn cứ vào thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên địa bàn huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, căn cứ vào đối tượng là người dân thực hiện thủ tục hành chính về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề tài chọn thị trấn Tân Khai và xã Thanh An làm đại diện để tiến hành điều tra. Vì thị trấn Tân Khai và xã Thanh An là hai địa phương có tốc độ đô thị hóa nhanh, mật độ dân cư đông, diện tích đất ở tăng nhiều hơn các xã khác qua các năm, nhu cầu thực hiện các giao dịch về đất đai của người dân tại đây lớn, số lượng hồ sơ yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều.

3.1.2. Công cụ nghiên cứu

- Phát phiếu điều tra trực tiếp: Cán bộ, công chức, viên chức (người quản lý và thực hiện công tác) và người dân trên địa bàn.

- Phỏng vấn trực tiếp

- Dùng công thức toán học

3.1.3. Phương pháp thu thập thông tin, số liệu

- Phương pháp thu thập thông tin thứ cấp:

+ Các tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thu thập tại phòng Thống kê và các phòng, ban của huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

+ Một số nội dung chủ yếu về quản lý Nhà nước về đất đai liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu thập tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

+ Số liệu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình cá nhân hàng năm thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước

- Phương pháp thu thập thông tin sơ cấp:

+ Phỏng vấn người dân sử dụng đất có giao dịch trong công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu phiếu được thiết kế sẵn.

+ Phỏng vấn những người có trách nhiệm về tổ chức thực hiện công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đối tượng phỏng vấn là cán bộ đang công tác trong Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ, phòng TN&MT và cán bộ địa chính xã, thị trấn thuộc huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Dung lượng mẫu điều tra hộ dân được áp dụng theo công thức của Yamane, Taro (1967) để xác định kích thước mẫu tham gia trả lời câu hỏi phỏng vấn.

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

Trong đó:

n: số đối tượng cần điều tra

N: Số hộ gia đình, cá nhân thực hiện giao dịch GCNQSDĐ (N1- của thị trấn Tân Khai; N2 - của xã Thanh An)

e: Mức độ chính xác mong muốn (với độ tin cậy là 90% thì $e = 0,10$)

Theo số liệu điều tra thực tế $N1 = 8.560$; $N2 = 5.340$ Thay vào công thức, số hộ dân cần điều tra tại thị trấn Tân Khai ($n1$) là 99, tại xã Thanh An ($n2$) là 98. Lựa chọn các hộ phỏng vấn được thực hiện theo phương pháp chọn ngẫu nhiên.

Bảng 1. Phân bố số lượng phiếu điều tra

TT	Đối tượng khảo sát	Số lượng phiếu
1	Cán bộ Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ	10
2	Cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường	7
3	Cán bộ địa chính xã, thị trấn	6
4	Hộ dân thị trấn Tân Khai	99
5	Hộ dân xã Thanh An	98
Cộng		220

Nguồn: Đề xuất của nhóm tác giả

3.2. Phương pháp xử lý, tổng hợp, phân tích số liệu

Thống kê các số liệu thu thập được từ các nguồn dữ liệu liên quan đến lĩnh vực nghiên cứu của đề tài. Các số liệu thu thập được tiến hành tổng hợp, phân tích xử lý bằng phần mềm Excel.

3.3. Phương pháp so sánh, đánh giá

So sánh kết quả cấp GCNQSDĐ giữa các năm và giữa các xã.

Trên cơ sở tổng hợp các số liệu tiến hành phân tích đánh giá các chỉ tiêu tìm ra kết quả đạt được, chưa đạt được so với yêu cầu kế hoạch đặt ra ở từng thời kỳ. Từ đó rút ra được những nhận xét, đánh giá những thuận lợi và khó khăn ảnh hưởng đến công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn.

4. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

4.1. Khái quát về khu vực nghiên cứu

Huyện Hớn Quản nằm ở phía Tây Nam tỉnh Bình Phước, cách thị xã Bình Long khoảng 12 km và thành phố Đồng Xoài 45 km về phía Đông, có tổng diện tích tự nhiên là 66.414,22 ha (chiếm 9,66% tổng diện tích tự nhiên của tỉnh Bình Phước). Huyện có 13 đơn vị hành chính cấp xã (12 xã và 1 thị trấn).

Ranh giới hành chính của huyện được xác định như sau như sau:

- Phía Đông giáp huyện Phú Riềng và huyện Đồng Phú;
- Phía Tây giáp tỉnh Tây Ninh;
- Phía Nam giáp huyện Chơn Thành;
- Phía Bắc giáp huyện Lộc Ninh và thị xã Bình Long.

Hớn Quản là huyện thuộc vùng Đông Nam Bộ - là vùng có nền kinh tế phát triển vào loại nhất toàn quốc, đặc biệt là vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Trung tâm huyện nằm ngay trên Quốc lộ 13, đi từ phía Bắc (Thị xã Bình Long và huyện Lộc Ninh) xuống phía Nam (huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương) về thành phố Hồ Chí Minh. Từ huyện Hớn Quản có thể đi lại, vận chuyển hàng hóa đến tất cả các vùng kinh tế trong cả nước, là điều kiện cho phép đẩy nhanh quá trình khai thác sử dụng đất và mở cửa, hòa nhập với các khu vực kinh tế phát triển bên ngoài.

4.2. 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 hộ gia đình, cá nhân tại huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước giai đoạn 2020 – 2022

4.2.1. Kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân

4.2.1.1. Kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu

Bảng 2: Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại huyện

Năm	Tổng hồ sơ kê khai đăng ký cấp GCN (hồ sơ)	Tổng số GCN đã cấp/tổng số hồ sơ kê khai đăng ký	Tỷ lệ số GCN đã cấp (%)	Tổng diện tích kê khai đăng ký cấp GCN (ha)	Tổng diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ diện tích đã cấp (%)
2020	5.296	5.161	97,45	3.248,24	3.208,79	98,79
2021	4.187	4.073	97,28	2.564,18	2.528,49	98,61
2022	3.079	2.931	95,19	2.143,83	2.122,41	99,00
Tổng cộng	12.562	12.165	96,84	7.956,25	7.859,69	98,79

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng ĐKDD huyện Hớn Quản

Trong giai đoạn 2020 - 2022, huyện Hớn Quản đạt tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) lần đầu cao so với các huyện khác trong tỉnh, với 96,84% trên tổng số 12.562 hồ sơ đăng ký. Số lượng hồ sơ xin cấp giảm từ 5.296 hồ sơ năm 2020 xuống còn 3.079 hồ sơ năm 2022, tương ứng với số GCN được cấp giảm từ 5.161 xuống 2.931.

Tỷ lệ diện tích đất được cấp GCN cũng duy trì ở mức cao, trung bình 98,79%, với tổng diện tích 7.859,69 ha so với 7.956,25 ha đăng ký. Năm 2022 có tỷ lệ cao nhất (99%), trong khi năm 2021 thấp nhất (98,61%). Điều này cho thấy sự quan tâm của người dân đối với việc đăng ký quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, mặc dù tỷ lệ cấp GCN cao, vẫn còn 397 hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp do thiếu hồ sơ hợp lệ. Điều này cho thấy cần có giải pháp cải thiện quy trình cấp GCN nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người dân.

a. Kết quả cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở giai đoạn 2020 - 2022.

Trong giai đoạn 2020 - 2022, huyện Hớn Quản tiếp nhận 2.341 hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) đối với đất ở, với tổng diện tích 34,58 ha. Trong đó, đã cấp 2.317 GCN, đạt 98,97% về số hồ sơ và 98,15% về diện tích đăng ký. Còn lại 24 hồ sơ (1,03%) với tổng diện tích 0,64 ha (1,85%) chưa đủ điều kiện cấp GCN.

Bảng 3. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân huyện Hớn Quản năm 2020 - 2022

TT	Năm	Số hồ sơ đăng ký		Số hồ sơ được cấp GCN				Số hồ sơ chưa đủ điều kiện			
		Hồ sơ	Diện tích (ha)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	2020	836	12,87	827	98,92	12,6	97,90	9	1,08	0,27	2,10
2	2021	732	10,38	725	99,04	10,17	97,98	7	0,96	0,21	2,02
3	2022	773	11,33	765	98,97	11,17	98,59	8	1,03	0,16	1,41
Tổng		2.341	34,58	2.317	98,97	33,94	98,15	24	1,03	0,64	1,85

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng ĐKDD huyện Hớn Quản

Trong tổng số 24 hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất ở nêu trên, chiếm chủ yếu là trường hợp hồ sơ chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, tiếp đến là hồ sơ chưa đầy đủ giấy tờ chứng minh nguồn gốc sử dụng đất; còn lại là thuộc trường hợp đất đang sử dụng có tranh chấp và giao đất trái thẩm quyền.

b. Kết quả cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2020 - 2022

Trong giai đoạn 2020 - 2022, huyện Hớn Quản tiếp nhận 10.221 hồ sơ đăng ký cấp Giấy

Bảng 4. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân huyện Hớn Quản giai đoạn 2020 - 2022

TT	Năm	Số hồ sơ đăng ký		Số hồ sơ được cấp GCN				Số hồ sơ chưa đủ điều kiện			
		Hồ sơ	Diện tích (ha)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	2020	4.460	3.235,37	4.334	97,17	3.196,19	98,79	126	2,83	39,18	1,21
2	2021	3.455	2.553,80	3.348	96,90	2.518,32	98,61	107	3,10	35,48	1,39
3	2022	2.306	2.132,50	2.166	93,93	2.111,24	99,00	140	6,07	21,26	1,00
Tổng		10.221	7.921,67	9.848	96,35	7.825,75	98,79	373	3,65	95,92	1,21

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng ĐKDD huyện Hớn Quản

* Về số hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong giai đoạn 2020 - 2022, huyện Hớn Quản có 397 hồ sơ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân chính bao gồm thiếu giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất (81,6% tổng số hồ sơ tồn đọng), thiếu chứng từ nộp nghĩa vụ tài chính, tranh chấp đất đai, lấn chiếm đất và một số vấn đề khác như giao đất trái thẩm quyền, chậm hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Những khó khăn này dẫn đến việc xác định nguồn gốc đất và nghĩa vụ tài chính trở nên phức tạp, làm trì hoãn quá trình cấp giấy chứng nhận.

chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với đất nông nghiệp, với tổng diện tích 7.921,67 ha. Trong đó, đã cấp 9.848 GCN, đạt 96,35% về số hồ sơ và 98,79% về diện tích đăng ký. Còn lại 373 hồ sơ (3,65%) với diện tích 95,92 ha (1,21%) chưa đủ điều kiện cấp GCN do thiếu hồ sơ hợp lệ, giao đất trái thẩm quyền và còn tranh chấp.

Mặc dù tỷ lệ cấp GCNQSDĐ nông nghiệp tương đối cao so với toàn tỉnh và các huyện khác, việc tồn đọng hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp vẫn là một thách thức cần được giải quyết.

4.2.1.2. Kết quả cấp GCN QSD đất cho các trường hợp biến động tại huyện Hớn Quản giai đoạn 2020 - 2022

Những năm gần đây, giá đất và biến động đất đai tại huyện ngày càng gia tăng. Việc đăng ký đất giúp thiết lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ đủ điều kiện, đồng thời tạo cơ sở để Nhà nước quản lý đất đai chặt chẽ theo quy định pháp luật.

Kết quả cấp GCN QSD đất cho các trường hợp biến động tại huyện Hớn Quản giai đoạn 2020 - 2022 được thể hiện chi tiết tại Bảng 5.

Bảng 5. Kết quả cấp GCN QSD đất cho các trường hợp biến động tại huyện Hớn Quản giai đoạn 2020 - 2022

TT	Loại biến động	Tổng cộng				
		Hồ sơ đăng ký	Hồ sơ được cấp GCN		Hồ sơ chưa được cấp GCN	
			Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)
1	Cấp đổi, cấp lại	379	354	93,40	25	6,60
2	Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế	10.048	9.963	99,15	85	0,85
3	Tách thửa, hợp thửa	2.881	2.813	97,64	68	2,36
4	Đăng ký thế chấp, xóa thế chấp	23.271	23.186	99,63	85	0,37
5	Chuyển đổi mục đích sử dụng đất	137	113	82,48	24	17,52
Tổng cộng		36.716	36.429	99,22	287	0,78

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng ĐKDD huyện Hớn Quản

Trong giai đoạn 2020-2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Hớn Quản đã tiếp nhận 36.716 hồ sơ đăng ký đất đai, phản ánh sự sôi động của thị trường bất động sản và sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Trong số này, hồ sơ đăng ký thế chấp và xóa đăng ký thế chấp chiếm tỷ lệ lớn nhất với 23.271 hồ sơ, trong đó đã giải quyết 99,63%, chỉ còn 85 hồ sơ chưa hoàn thành. Các giao dịch chuyển

nhượng, tặng cho, thừa kế cũng diễn ra phổ biến với 10.048 hồ sơ, trong đó 99,15% đã được giải quyết, chỉ còn 85 hồ sơ đang chờ xử lý.

4.2.2. Đánh giá của cán bộ và người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

4.2.2.1. Kết quả đánh giá của người dân

Bảng 6. Kết quả đánh giá của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

STT	Tiêu chí	Mức độ	Tỷ lệ (%)
1	Thời gian giải quyết thủ tục	Nhanh	17,26
		Đúng hạn	79,70
		Trễ hạn	3,05
2	Mức độ giấy tờ chuẩn bị liên quan	Đơn giản	18,27
		Bình thường	73,60
		Phức tạp	9,14
3	Mức độ hài lòng của người dân đối với thái độ của cán bộ khi làm việc	Hài lòng	51,78
		Bình thường	46,19
		Không hài lòng	2,03
4	Chính sách của nhà nước về đất đai	Thuận lợi	32,99
		Bình thường	62,94
		Khó khăn	4,06
5	Sự hài lòng của hộ dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Rất hài lòng	0,00
		Hài lòng	51,78
		Bình thường	46,19
		Không hài lòng	2,03
		Rất không hài lòng	0,00

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

Qua bảng tổng hợp trên cho thấy, sau khi tiến hành điều tra 197 hộ gia đình, cá nhân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kết quả như sau:

- Về thời gian giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy GCNQSDĐ: đa số người dân đánh giá ở mức nhanh và đúng hẹn.

- Về mức độ giấy tờ chuẩn bị liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: phần lớn người dân đánh giá ở mức độ đơn giản và bình thường.

- Về mức độ hài lòng của người dân đối với thái độ của cán bộ khi làm việc: phần lớn người dân đánh giá ở mức độ hài lòng.

- Về chính sách của nhà nước về đất đai theo ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân: đa số người dân đánh giá ở mức độ thuận lợi và bình thường

- Về sự hài lòng của hộ dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ý

kiến của các hộ gia đình, cá nhân: đa số người dân đánh giá ở mức độ hài lòng và bình thường

4.2.2.2. Kết quả đánh giá của cán bộ, công chức về công tác cấp GCNQSDĐ đất

- Về khối lượng công việc phải xử lý phần lớn cán bộ, nhân viên đánh giá là nhiều. Như vậy, khối lượng công việc đăng ký đất đai, cấp GCN tại huyện Hớn Quản rất lớn.

- Về mức độ khó khăn, vướng mắc khi giải quyết hồ sơ đăng ký và cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình cá nhân: đa số cán bộ, nhân viên đánh giá ở mức bình thường.

- Về mức độ ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết hồ sơ: trên 90% cán bộ, nhân viên đánh giá mức độ ứng dụng công nghệ thông tin tốt.

- Về mức độ phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan đến việc giải quyết các khiếu nại, tranh chấp trong công tác đăng ký đất đai, cấp GCN: trên 95% cán bộ, nhân viên đánh giá ở mức độ phối hợp tốt.

Bảng 7. Kết quả đánh giá của cán bộ về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

STT	Tiêu chí	Mức độ	Tỷ lệ (%)
1	Khối lượng công việc	Nhiều	82,61
		Bình thường	17,39
		Ít	0,00
2	Mức độ khó khăn, vướng mắc khi giải quyết hồ sơ	Dễ	0,00
		Bình thường	86,96
		Khó	13,04
		Rất khó	0,00
3	Mức độ ứng dụng công nghệ thông tin.	Tốt	91,30
		Chưa tốt	8,70
		Kém	0,00
4	Mức độ phối hợp với các cơ quan liên quan.	Tốt	95,65
		Chưa tốt	4,35
		Không phối hợp được	0,00

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra

4.3. Đề xuất giải pháp nâng cao chất lượng công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4.3.1. Giải pháp về cơ chế chính sách

Đơn giản tối đa về hồ sơ thủ tục để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thường xuyên rà soát, hệ thống hoá, kiểm tra các văn bản quy phạm pháp luật đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan nhằm phát hiện các mâu thuẫn, không phù hợp để kịp thời sửa đổi bổ sung và hoàn thiện.

4.3.2. Giải pháp về nhân lực

Cần thường xuyên đào tạo, bồi dưỡng cho đội ngũ cán bộ, công chức. Tăng cường biên chế cán bộ có trình độ chuyên môn tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhằm giảm bớt áp lực công việc.

4.3.3. Giải pháp về công nghệ

Đẩy nhanh ứng dụng công nghệ thông tin trong việc quản lý hồ sơ địa chính và đăng ký đất đai trên mạng điện tử, bảo đảm tính an toàn, bảo mật và hoạt động thường xuyên. Xây dựng theo một hệ thống thiết kế thống nhất, đồng bộ trên phạm vi cả nước, cung cấp dữ liệu đất đai cho nhiều đối tượng sử dụng và phục vụ cho nhiều mục đích sử dụng.

4.3.4. Giải pháp về tổ chức, phối hợp làm việc giữa các đơn vị

Hoàn thiện mô hình tổ chức Văn phòng Đăng ký Đất đai bằng cách quy định rõ vai trò, trách nhiệm của các đơn vị liên quan. UBND huyện cần xác định quyền hạn của các cơ quan trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, thành lập tổ hòa giải tại xã, phường để giải quyết tranh chấp ban đầu, khuyến khích hòa giải bằng văn bản, phối hợp chặt chẽ với chính quyền để đảm bảo thực hiện đúng quy định pháp luật.

4.3.5. Giải pháp về tuyên truyền, phổ biến

- Cần tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật quy định về cấp GCN QSD đất trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, phổ biến rộng rãi chính sách, chủ trương về pháp luật trên Website của huyện;

- Lập bộ hướng dẫn chi tiết về thủ tục cấp GCN QSD đất công khai tại ủy ban nhân dân (UBND) xã, phường, UBND huyện; Thành lập tổ tư vấn cung cấp dịch vụ hỗ trợ chuẩn bị hồ sơ trực tiếp cho người dân;

- Tuyên truyền và nâng cao nhận thức của người dân về thực hiện quy định pháp luật

trong lĩnh vực đất đai, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm lấn chiếm đất đai.

- Tuyên truyền phổ biến các quy định về nghĩa vụ tài chính qua các kênh truyền thông, áp dụng hình thức gia hạn thời gian nộp phí đối với các trường hợp khó khăn về kinh tế; Áp dụng chế tài xử phạt hành chính đối với các trường hợp cố ý nộp chậm gây khó khăn cho công tác cấp GCN QSD đất.

4.3.6. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo

Tăng cường thanh tra, kiểm tra các cơ quan nhà nước và cán bộ, công chức thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đẩy mạnh vai trò giám sát của các cơ quan thanh tra và cộng đồng trong lĩnh vực đất đai nhằm phát hiện và xử lý kịp thời các sai phạm.

5. KẾT LUẬN

Huyện Hớn Quản nằm ở phía Tây Nam tỉnh Bình Phước, có diện tích tự nhiên 66.414,22 ha, chiếm 9,66% tổng diện tích của tỉnh. Kinh tế huyện tăng trưởng ổn định với GDP bình quân đạt 7,9%/năm, đời sống nhân dân được cải thiện.

Trong giai đoạn 2020-2022, huyện đã cấp 12.165 giấy chứng nhận trên tổng số 12.562 hồ sơ cần cấp, đạt tỷ lệ 96,84%, với diện tích được cấp là 7.859,69 ha, chiếm 98,79% tổng diện tích đăng ký. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Hớn Quản cũng đã xử lý 36.716 hồ sơ đăng ký biến động.

Kết quả khảo sát 197 hộ dân cho thấy phần lớn hài lòng với thời gian giải quyết thủ tục và thái độ làm việc của cán bộ, tuy nhiên 9,14% đánh giá việc chuẩn bị giấy tờ còn phức tạp. Trong khi đó, 82,61% cán bộ cho rằng khối lượng công việc lớn, nhưng đa số nhận định hệ thống văn bản pháp luật kịp thời, quy trình đăng ký đơn giản.

Từ kết quả nghiên cứu, đã đề xuất 6 nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký

đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm: (i) Giải pháp về cơ chế chính sách; (ii) Giải pháp về nhân lực; (iii) Giải pháp về công nghệ; (iv) Giải pháp về tổ chức và phối hợp; (v) Giải pháp về tuyên truyền; (vi) Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại tố cáo.

Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). Nghị định 101/2024/NĐ-CP Quy định về điều tra cơ bản đất đai; Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai. Hà Nội.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2024). *Luật đất đai số 31/2024/QH15*. Hà Nội.

UBND huyện Hớn Quản (2020). *Báo cáo kết quả cấp GCNQSDĐ năm 2020*. Hớn Quản.

UBND huyện Hớn Quản (2021). *Báo cáo kết quả cấp GCNQSDĐ năm 2021*. Hớn Quản.

UBND huyện Hớn Quản (2022). *Báo cáo kết quả cấp GCNQSDĐ năm 2022*. Hớn Quản.

UBND huyện Hớn Quản (2022). *Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2022*. Hớn Quản.

Yamane, Taro (1967). *Statistics: An Introductory Analysis, 2nd Ed.* New York: Harper and Row.