

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN MỘT SỐ QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ VINH, TỈNH NGHỆ AN

Hoàng Công Minh¹, Đỗ Thị Tâm^{1*}, Phạm Anh Tuấn^{1,2}

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện các quyền của người sử dụng đất (NSDD) tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Sử dụng phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên để chọn 240 NSDD đến làm việc tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và 30 cán bộ công chức, viên chức có liên quan đến việc thực hiện các quyền của NSDD. Sử dụng thang đo 5 mức của Likert để đánh giá việc thực hiện các quyền của NSDD. Kết quả nghiên cứu cho thấy trong giai đoạn 2017 - 2020 tại thành phố Vinh có 62.588 giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ), 31.057 giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, 2.058 giao dịch tặng cho QSDĐ, 1.829 giao dịch thừa kế QSDĐ và 24 giao dịch cho thuê QSDĐ. Việc thực hiện QSDĐ chủ yếu đối với đất ở. Mục đích của chuyển nhượng và thế chấp QSDĐ là đầu tư sản xuất kinh doanh và trả nợ. Kết quả điều tra NSDD cho thấy khả năng tiếp cận dịch vụ trong thực hiện quyền của NSDD được đánh giá ở mức rất dễ. Thủ tục thực hiện tại văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ), thời gian hoàn thành các thủ tục; việc thu phí, lệ phí; khả năng thực hiện các quy định liên quan đến QSDĐ được đánh giá ở mức cao. Kết quả điều tra cán bộ cho thấy khả năng tiếp cận dịch vụ trong thực hiện quyền của NSDD được đánh giá ở mức rất dễ. Thủ tục thực hiện tại văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ), thời gian hoàn thành các thủ tục; việc thu phí, lệ phí; khả năng thực hiện các quy định liên quan đến QSDĐ được đánh giá ở mức cao. Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ được đánh giá ở mức đầy đủ. Mức độ công khai thủ tục hành chính (TTHC); cơ sở vật chất; sự phối hợp giữa các bên liên quan; sự hiểu biết pháp luật đất đai của người dân; số lượng và chất lượng của cán bộ được đánh giá ở mức rất tốt. Để nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của NSDD cần thực hiện các giải pháp sau: giải pháp về cơ chế, chính sách; hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trang thiết bị kỹ thuật; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; giải pháp về tuyên truyền, tổ chức và hướng dẫn thực hiện.

Từ khóa: Văn phòng đăng ký đất đai, quyền của người sử dụng đất, thành phố Vinh, quản lý đất đai.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn lực quan trọng phát triển đất nước [7]. Đối với người dân, đất là nơi ở, là nguồn lực sinh kế, đồng thời là tài sản vô cùng quan trọng. Ở Việt Nam, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Nhà nước trao quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho người sử dụng đất (NSDD) thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của NSDD. Nhà nước đảm bảo cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của NSDD theo quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai 2013 [7].

Thành phố Vinh là đô thị loại I thuộc tỉnh Nghệ An, là trung tâm kinh tế, chính trị của tỉnh và được

quy hoạch để trở thành trung tâm kinh tế - văn hóa của vùng Bắc Trung bộ. Thành phố có 16 phường và 9 xã, với tổng diện tích tự nhiên 104,97 km², dân số 329.114 người [8]. Thành phố Vinh nằm trong hành lang kinh tế Đông Tây, nằm trên các tuyến đường quốc gia và quốc tế. Với vị trí đó, thành phố Vinh đóng vai trò quan trọng trong giao lưu kinh tế, thương mại, du lịch, vận chuyển hàng hóa với cả nước và các nước khác trong khu vực. Trong những năm gần đây, thành phố Vinh có tốc độ phát triển kinh tế xã hội rất mạnh, đặc biệt từ khi có quy hoạch mở rộng thành phố Vinh. Điều đó dẫn đến các hoạt động liên quan đến giấy chứng nhận QSDĐ có xu hướng ngày càng tăng và hoạt động thực hiện QSDĐ của người dân cũng tăng theo. Nghiên cứu này nhằm đánh giá tình hình thực hiện quyền của NSDD trong giai đoạn 2017-2020 và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao việc thực hiện quyền của NSDD trên địa bàn thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu, số liệu

¹ Học viện Nông nghiệp Việt Nam

² Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

*Email: dothitamhva@gmail.com

thứ cấp được thu thập từ các phòng, ban trong thành phố; các Sở, ban ngành trong tỉnh và các nghiên cứu từ trước. Tổng hợp kết quả thực hiện các QSDĐ tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ), xác định được 4 quyền được thực hiện nhiều nhất tại thành phố Vinh là: quyền chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và thế chấp QSDĐ. Từ đó thực hiện điều tra theo mẫu phiếu soạn sẵn để thu thập tình hình thực hiện 4 QSDĐ. Tiêu chí chọn là các hộ gia đình đã đến VPĐKĐĐ thực hiện ít nhất 1 trong số các giao dịch liên quan đến QSDĐ đã chọn trong giai đoạn 2017-2020. Cách thức điều tra là phỏng vấn trực tiếp NSDĐ. Để đảm bảo độ tin cậy của thống kê [4] mỗi quyền điều tra 60 phiếu, tổng số phiếu điều tra là 240 phiếu theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên. 5 tiêu chí đánh giá được trình bày trong bảng 4. Chọn ngẫu nhiên 30 công chức, viên chức: 5 người công tác tại Phòng TN&MT và Chi nhánh VPĐKĐĐ, Trung tâm hành chính công và 25 công chức địa chính, xây dựng tại 25 phường/xã để điều tra với 7 tiêu chí đánh giá được trình bày trong bảng 5.

- *Phương pháp xử lý số liệu*: số liệu được xử lý bằng Excel và SPSS. Sử dụng phương pháp thống kê theo nhóm đối tượng và so sánh theo thời gian để tìm hiểu việc thực hiện các giao dịch QSDĐ tại thành phố. Sử dụng thang đo Likert [4], [5] để đánh giá tình hình thực hiện các quyền của NSDĐ. Với 5 mức độ đánh giá từ: rất dễ hiểu và thực hiện/rất nhanh/rất tốt/rất dễ: ứng với 5 điểm; dễ hiểu và thực hiện/nhanh/tốt/dễ: ứng với 4 điểm; trung bình/đúng hện: ứng với 3 điểm; khó hiểu và thực hiện/chậm/kém/khó: ứng với 2 điểm; rất khó hiểu và thực hiện/rất chậm/rất kém/rất khó: ứng với 1 điểm. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ áp dụng. Thang đánh giá chung là: rất cao: > 4,20; cao: 3,40 – 4,19; trung bình: 2,60 – 3,39; thấp: 1,80 – 2,59; rất thấp: <1,80.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Khái quát về thành phố Vinh

Thành phố Vinh có tổng diện tích là 10.499,96 ha; trong đó, đất nông nghiệp có 4.404,68 ha, chiếm 41,95%; đất phi nông nghiệp có 5.924,89 ha, chiếm 56,43%, đất chưa sử dụng còn 170,38 ha, chiếm 1,62%. Trong đó diện tích giao để sử dụng là 8.053,29 ha,

chiếm 76,7%. Các đối tượng sử dụng đất chính là: hộ gia đình, cá nhân trong nước sử dụng 5.645,28 ha, chiếm 53,8%; tổ chức kinh tế sử dụng 1.214,46 ha, chiếm 11,57%; cơ quan đơn vị của Nhà nước sử dụng 925,4 ha, chiếm 8,81%; tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng 245,85 ha, chiếm 2,3%; cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo sử dụng 22,31 ha, chiếm 0,2% diện tích tự nhiên. Diện tích giao để quản lý là 2.446,66 ha, chiếm 23,3% diện tích tự nhiên. Trong đó: UBND cấp thành phố quản lý 1.837,94 ha, chiếm 17,5%; tổ chức phát triển quỹ đất quản lý 5,97 ha, chiếm 0,1%; cộng đồng dân cư và tổ chức khác quản lý 602,75 ha, chiếm 5,70% diện tích tự nhiên [6]. Cơ cấu kinh tế năm 2020: nông, lâm nghiệp, ngư nghiệp chiếm 1,20%; công nghiệp - xây dựng chiếm 32,50%; dịch vụ chiếm 66,30% [8].

Công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Vinh đã thực hiện theo 15 nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Ranh giới đất đai được quản lý theo 15 đơn vị hành chính cấp xã. Phương án quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố đã được phê duyệt là căn cứ pháp lý để phân bổ sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực. Việc đăng ký QSDĐ, lập và quản lý hồ sơ địa chính, công tác thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật. Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai được thực hiện thường xuyên. Tuy nhiên, công tác cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai chưa được thường xuyên và đồng bộ.

3.2. Tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh

Kết quả điều tra trong bảng 1 cho thấy: giai đoạn 2017-2020, tại thành phố Vinh có 97.552 hồ sơ liên quan đến thực hiện QSDĐ. Trong đó chuyển nhượng QSDĐ 31.057 hồ sơ, thừa kế QSDĐ 1.829 hồ sơ, tặng cho QSDĐ 2.054 hồ sơ, cho thuê là 24 hồ sơ. Thế chấp QSDĐ được thực hiện nhiều nhất là 62.588 hồ sơ [1]. Các quyền chuyển đổi, góp vốn, cho thuê lại QSDĐ hầu như không thực hiện. Do vậy, để tìm hiểu sâu hơn việc thực hiện các quyền của NSDĐ đã tập trung nghiên cứu việc thực hiện 4 quyền: chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp QSDĐ. Số liệu điều tra được trình bày trong bảng 2, 3, 4.

KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

Bảng 1. Kết quả thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh trong giai đoạn 2017 – 2020

ĐVT: hồ sơ

STT	Quyền của người sử dụng đất	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tổng
1	Chuyển nhượng	5.773	6.849	8.345	10.090	31.057
2	Thừa kế	353	425	498	553	1.829
3	Thế chấp	14.971	15.350	15.636	16.631	62.588
4	Tặng cho	447	476	536	595	2.054
5	Cho thuê	5	4	7	8	24
6	Cho thuê lại	0	0	0	0	0
7	Góp vốn QSDĐ	0	0	0	0	0
8	Chuyển đổi QSDĐ	0	0	0	0	0
	Tổng	21.549	23.104	25.022	27.877	97.552

Bảng 2. Kết quả thực hiện quyền của người sử dụng đất giai đoạn 2017-2020 theo đơn vị hành chính tại thành phố Vinh

T T	Đơn vị hành chính	Chuyển nhượng		Thừa kế		Tặng cho		Thế chấp		Tổng số	
		Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)
1	Hung Chính	1.566	5,04	173	9,46	59	2,87	2.825	4,51	4.623	4,74
2	Cửa Nam	1.529	4,92	162	8,86	56	2,73	3.121	4,99	4.868	4,99
3	Vinh Tân	1.524	4,91	157	8,58	189	9,20	2.797	4,47	4.667	4,79
4	Hồng Sơn	380	1,22	26	1,42	36	1,75	2.651	4,24	3.093	3,17
5	Trung Đô	1.393	4,49	62	3,39	91	4,43	2.978	4,76	4.524	4,64
6	Hung Hòa	1.101	3,55	68	3,72	164	7,98	3.301	5,27	4.634	4,75
7	Bến Thủy	963	3,10	59	3,23	75	3,65	3.209	5,13	4.306	4,42
8	Trường Thi	635	2,04	31	1,69	14	0,68	1.095	1,75	1.775	1,82
9	Lê Mao	324	1,04	14	0,77	36	1,75	1.713	2,74	2.087	2,14
10	Quang Trung	401	1,29	15	0,82	16	0,78	2.181	3,48	2.613	2,68
11	Đội Cung	593	1,91	32	1,75	56	2,73	1.542	2,46	2.223	2,28
12	Lê Lợi	1.126	3,63	86	4,70	62	3,02	1.833	2,93	3.107	3,19
13	Hung Phúc	657	2,12	12	0,66	37	1,80	3.073	4,91	3.779	3,87
14	Hung Bình	848	2,73	81	4,43	52	2,53	3.589	5,73	4.570	4,69
15	Hà Huy Tập	2.354	7,58	102	5,58	92	4,48	3.284	5,25	5.832	5,98
16	Nghi Phú	1.920	6,18	100	5,47	104	5,06	1.750	2,80	3.874	3,97
17	Quán Bàu	2.366	7,62	102	5,58	89	4,33	1.107	1,77	3.664	3,76
18	Nghi Ân	1.431	4,61	63	3,44	97	4,72	1.327	2,12	2.918	2,99
19	Nghi Liên	1.426	4,59	63	3,44	84	4,09	1.271	2,03	2.844	2,92
20	Nghi Kim	1.858	5,98	78	4,26	93	4,53	1.850	2,96	3.879	3,98
21	Đông Vinh	1.174	3,78	82	4,48	42	2,04	3.210	5,13	4.508	4,62
22	Hung Đông	1.201	3,87	74	4,05	93	4,53	2.723	4,35	4.091	4,19
23	Hung Lộc	1.332	4,29	86	4,70	140	6,82	2.971	4,75	4.529	4,64
24	Hung Dũng	1.649	5,31	38	2,08	176	8,57	3.864	6,17	5.727	5,87
25	Nghi Đức	1.306	4,21	63	3,44	101	4,92	3.323	5,31	4.793	4,91
	Tổng	31.057	100	1.829	100	2.054	100	62.588	100	97.528	100

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vinh [1]

Bảng 3. Kết quả điều tra việc thực hiện một số quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh

Chỉ tiêu	Chuyển nhượng		Thừa kế		Tặng cho		Thế chấp		Tổng số	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Loại đất	60	100	60	100	100	100	60	100	240	100,00
Đất ở	41	68,33	45	75,00	50	83,33	60	100	196	81,67
Đất nông nghiệp	19	31,67	15	25,00	10	16,67	0	0	44	18,33
2. Số tiền vay							60	100	60	100,00
< 30% giá trị tài sản thế chấp							0	0	0	0,00
30-50% giá trị tài sản thế chấp							24	40,00	24	40,00
51-70% giá trị tài sản thế chấp							36	60,00	36	60,00
3. Mục đích chuyển nhượng, thế chấp QSDĐ	60	100					60	100	60	100
Trả nợ	13	21,67					15	25,00	28	23,33
Đầu tư sản xuất, kinh doanh	28	46,67					43	71,67	71	59,17
Chuyển chỗ ở	7	11,67					0	0,00	7	5,83
Tích tụ ruộng đất, làm kinh tế	5	8,33					0	0,00	5	4,17
Khác (gửi tiết kiệm, mua đồ dùng, sinh hoạt...)	7	11,67					2	3,33	9	7,50

3.2.1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Số liệu bảng 1 và 2 cho thấy hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn thành phố Vinh giai đoạn 2017 - 2020 khá sôi động, với 31.057 lần giao dịch và có xu hướng tăng nhanh, từ 5.773 giao dịch năm 2017 tăng lên 10.090 giao dịch năm 2020. Có sự chênh lệch lớn về lượng hồ sơ chuyển nhượng giữa các xã thuần nông với các phường/xã giáp trung tâm thành phố. Chuyển nhượng QSDĐ tập trung tại các phường/xã nằm giáp trung tâm thành phố Vinh như: Hà Huy Tập, Quán Bàu, Nghi Kim, Hưng Dũng, Nghi Phi... Khu vực này đang trên đà phát triển, quá trình đô thị hóa tăng, số lượng người nhập cư tăng dẫn đến nhu cầu đất ở, phát triển kinh doanh nhỏ lẻ cũng tăng. Đồng thời, tại các khu vực này quỹ đất ở còn nhiều và giá giao dịch cũng thấp hơn khu vực trung tâm thành phố. Những xã thuần nông như Nghi Ân, Nghi Liên, Nghi Đức, Hưng Chính... diện tích sử dụng đất của các hộ gia đình rất lớn nhưng kinh tế thuần nông, mức sống thấp, nhu cầu về đất và vốn sản xuất không cao nên lượng giao dịch ít hơn.

Kết quả điều tra 60 hộ gia đình, cá nhân về chuyển nhượng QSDĐ cho thấy: có 41 trường hợp chuyển nhượng đối với đất ở, chiếm 68,33%; 19 trường hợp chuyển nhượng đối với đất nông nghiệp, chiếm 31,67%. Lý do của các trường hợp chuyển

nhượng QSDĐ phần lớn là đầu tư sản xuất kinh doanh (46,67%) trả nợ (21,67%), chuyển chỗ ở là 11,67%, tích tụ ruộng đất là 8,33%, lấy tiền gửi tiết kiệm, chi tiêu cho cuộc sống hàng ngày là 11,67%. Điều đó phản ánh thực trạng khó khăn về vốn để làm ăn của người dân trong 2 năm bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19.

3.2.2. Thừa kế quyền sử dụng đất

Giai đoạn 2017-2020 số lượng giao dịch thừa kế QSDĐ tại thành phố Vinh tăng dần qua các năm cho thấy công tác tuyên truyền, quản lý đất đai được tăng cường, người dân đã ý thức được tầm quan trọng của việc đăng ký QSDĐ tại cơ quan chức năng. Từ 353 giao dịch năm 2017 tăng lên 553 giao dịch năm 2020, chủ yếu tập trung tại các xã/phường ven thành phố như Hưng Chính, Cửa Nam, Vinh Tân... Nguyên nhân là do sự thay đổi nhận thức của người dân trong vấn đề thừa kế. Trước đây thừa kế QSDĐ thường được coi đó là vấn đề nội bộ gia đình, tự thỏa thuận dựa trên tình cảm, có sự chứng kiến của họ hàng. Chỉ khi xảy ra tranh chấp về QSDĐ mới nhờ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết. Phần lớn các hộ gia đình, cá nhân chỉ làm thủ tục đăng ký QSDĐ khi họ có nhu cầu thực hiện các quyền QSDĐ khác.

Qua kết quả điều tra 60 hộ gia đình thực hiện việc thừa kế trong giai đoạn từ năm 2017 - 2020 cho thấy có tới 75,00% tổng số trường hợp là thực hiện quyền thừa

kế đối với đất ở (45/60 trường hợp), 25,00% đối với đất nông nghiệp.

3.2.3 Tặng cho quyền sử dụng đất

Giai đoạn 2017 - 2020 đã có 2.054 giao dịch tặng cho QSDĐ, ít hơn nhiều so với hoạt động chuyển nhượng QSDĐ. Năm 2017, số giao dịch tặng cho là 447, đến năm 2020 là 595. Giao dịch tặng cho chủ yếu tập trung tại các phường/xã: Vinh Tân, Hưng Hòa, Hưng Dũng, Hưng Lộc... nơi đang có quá trình đô thị hóa mạnh. Số giao dịch tặng cho có xu hướng tăng là do Luật Đất đai 2013 [7] đã quy định tặng cho QSDĐ là một hình thức đặc biệt trong chuyển nhượng QSDĐ, việc thu thuế cũng được quy định rất chặt chẽ. Thủ tục giải quyết các trường hợp tặng cho QSDĐ cũng được cải cách.

Hầu hết các trường hợp là bố mẹ tặng, cho con; anh chị em ruột tặng, cho nhau nhằm mục đích tách hộ khẩu, tách riêng giấy chứng nhận QSDĐ để thuận lợi cho đăng ký thế chấp bằng giá trị QSDĐ phục vụ cho nhu cầu kinh doanh. Các trường hợp tặng, cho không cùng huyết thống phải nộp thuế thu nhập 10% nên hầu hết các trường hợp này chuyển sang hình thức chuyển nhượng để trốn thuế.

Kết quả điều tra cho thấy có 50 trường hợp (83,33% tổng số trường hợp) là thực hiện đối với đất ở, chỉ có 10 trường hợp (16,67%) thực hiện đối với đất nông nghiệp.

3.2.4. Thế chấp quyền sử dụng đất

Giai đoạn 2017 - 2020 có 62.588 trường hợp đăng ký thế chấp bằng giá trị QSDĐ. Việc thế chấp diễn ra chủ yếu giữa cá nhân và tổ chức tín dụng được phép hoạt động theo quy định của pháp luật. Số giao dịch thế chấp QSDĐ tăng dần qua các năm, năm 2017 có 14.971 giao dịch, năm 2020 có 16.631 giao dịch. Giao dịch thế chấp diễn ra sôi động tại tất cả các đơn vị hành chính xã/phường với tốc độ ngày càng tăng mạnh cho thấy vai trò của giá trị QSDĐ trong kinh tế hộ ngày càng rõ.

Kết quả điều tra 60 hộ cho thấy 100% số trường hợp là thực hiện thế chấp giá trị QSDĐ đối với đất ở, do đất ở được định giá cao hơn đất nông nghiệp. Có 24 hộ (chiếm 40%) vay số tiền từ 30 - 50% giá trị tài sản thế chấp; có 36 hộ vay số tiền từ 51 - 70% giá trị tài sản thế chấp, chiếm 60,00%. Qua đó cho thấy nhu cầu thế chấp QSDĐ để vay vốn tại thành phố Vinh rất cao. Đây là một hình thức huy động vốn chủ yếu của người dân.

3.2.5. Đánh giá tình hình thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh

Tình hình thực hiện QSDĐ tại thành phố Vinh được đánh giá thông qua điều tra các hộ gia đình, cá nhân đến thực hiện các giao dịch QSDĐ tại VPĐKĐĐ và công chức, viên chức có liên quan đến việc thực hiện quyền của NSDD.

a) Đánh giá của người dân về thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh

Số liệu điều tra 240 hộ gia đình, cá nhân trong bảng 4 cho thấy, về thủ tục thực hiện các giao dịch tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai: Thủ tục hành chính (TTHC) là trình tự, cách thức thực hiện, hồ sơ và yêu cầu, điều kiện để giải quyết một công việc cụ thể. TTHC phải đảm bảo các nguyên tắc: đơn giản, dễ hiểu và dễ thực hiện; phù hợp với mục tiêu quản lý hành chính; bảo đảm quyền bình đẳng của các đối tượng; tiết kiệm thời gian và chi phí; đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất, đồng bộ và hiệu quả. Các hộ điều tra cho thấy thủ tục thực hiện QSDĐ ở mức dễ hiểu và thực hiện (trung bình chung là 4,16). Tỷ lệ này là khá cao so với kết quả nghiên cứu tại huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội (trung bình chung là 3,42) [3] và kết quả nghiên cứu tại thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (trung bình chung là 3,79) [2]. Điều đó cho thấy trình tự, thủ tục có liên quan đến các giao dịch QSDĐ tại VPĐKĐĐ đã được phổ biến, quán triệt đến các cán bộ và người dân. Có tới 32,08% số hộ đánh giá ở mức rất dễ hiểu và thực hiện; có 54,58% số hộ đánh giá ở mức dễ hiểu và dễ thực hiện; chỉ còn 13,34% số hộ đánh giá ở mức khó hiểu và rất khó hiểu. Vì vậy việc tăng cường phổ biến các TTHC, cử cán bộ hướng dẫn, giải thích cho người dân; tiếp tục nghiên cứu quy trình, TTHC đơn giản, dễ hiểu và dễ thực hiện, khép kín là rất quan trọng để nâng cao hiệu quả thực hiện các quyền của NSDD.

Thời gian hoàn thành các thủ tục: Thực hiện các thủ tục nhanh hay chậm được đánh giá theo thời gian ghi trên phiếu hẹn và được UBND tỉnh Nghệ An quy định tại Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 3/4/2020. Thời gian này cần thể hiện sự công khai, đúng hẹn và đúng theo quy định. Thời gian chờ để tiếp nhận hồ sơ cần nhanh chóng; không phải bổ sung hồ sơ nhiều lần; trình tự, thủ tục đúng với tính chất công việc. Trên thực tế thực hiện các thủ tục nhanh hay chậm phần lớn có liên quan đến tình trạng pháp lý của các giấy tờ liên quan đến QSDĐ. Những giao dịch có các giấy tờ pháp lý đầy đủ được

thực hiện nhanh hơn những trường hợp phải thẩm định lại. Về thời gian hoàn thành các thủ tục giao dịch thừa kế, tặng cho và thế chấp QSDĐ được đánh giá ở mức nhanh (trung bình chung >3,40). Duy chỉ có giao dịch chuyển nhượng được đánh giá ở mức trung bình (trung bình chung là 3,15). Chỉ có 2,92% số hộ đánh giá thời gian hoàn thành các thủ tục ở mức chậm và rất chậm. Các hộ cũng thừa nhận rằng việc chậm thực hiện các thủ tục phần lớn là do bản thân thửa đất còn nhiều vấn đề chưa rõ như nguồn gốc đất, nhiều lần thực hiện thủ tục liên quan đến QSDĐ mà chưa đóng lệ phí, đang trong tình trạng tranh chấp hoặc nằm trong phạm vi quy hoạch...

Việc thu phí và lệ phí, thuế: Tất cả các khoản thu phí, lệ phí và chi phí phụ thêm không chính thức cần được minh bạch. Cần niêm yết công khai đầy đủ các loại phí; thông báo, giải thích rõ các khoản phí phải nộp. NSDD đánh giá việc thu các loại phí hiện nay ở mức tốt (trung bình chung là 3,68). Các loại phí, lệ phí, thuế đều được công khai; không có khoản thu nào ngoài quy định; các khoản thu đều có hóa đơn chứng từ rõ ràng. Duy nhất chỉ có việc thu phí thế chấp QSDĐ được đánh giá ở mức trung bình (trung bình chung là 3,30). Theo họ, việc thu phí cho hoạt động thế chấp QSDĐ là đúng quy định. Tuy nhiên, họ mong muốn phí này sẽ thấp hơn. Vì vậy việc điều chỉnh lệ phí thu đối với các vùng có nhu cầu thế chấp QSDĐ cao như thành phố Vinh cần được xem xét.

Khả năng tiếp cận dịch vụ: Khả năng tiếp cận dịch vụ trong các hoạt động liên quan đến việc thực

hiện quyền của NSDD là rất quan trọng. Khả năng này bao gồm sự tìm hiểu thông tin về thủ tục hồ sơ trước khi thực hiện, nguồn tìm hiểu thông tin trước khi giải quyết hồ sơ. Kết quả điều tra NSDD đánh giá khả năng tiếp cận dịch vụ tại thành phố Vinh là ở mức rất dễ (trung bình chung là 4,32). Tỷ lệ này khá cao so với kết quả nghiên cứu tại huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội (trung bình chung là 4,05) [3] và kết quả nghiên cứu tại thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (trung bình chung là 3,25) [2]. Bởi vì thành phố Vinh là trung tâm của tỉnh Nghệ An, cơ sở hạ tầng kỹ thuật để cung cấp thông tin cũng như trình độ tiếp cận dịch vụ của người dân rất cao. Gần đây nhờ sự phát triển của khoa học công nghệ và truyền thông cũng như việc cải cách hành chính, việc tiếp cận các dịch vụ đã thuận lợi hơn nhiều. Mặt khác, việc hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể, đa mục tiêu tại thành phố Vinh được thực hiện tốt do vậy cũng góp phần làm tăng khả năng tiếp cận dịch vụ.

Khả năng thực hiện các quy định liên quan đến quyền của người sử dụng đất: Khả năng thực hiện các quy định liên quan đến việc thực hiện các QSDĐ được đánh giá ở mức cao (trung bình chung là 3,60). Trong đó việc thực hiện chuyển nhượng QSDĐ được đánh giá ở mức trung bình. Việc thực hiện thế chấp, tặng cho và thừa kế QSDĐ được đánh giá ở mức cao (trung bình chung >3,40) do hầu hết các giao dịch này thực hiện đối với các mảnh đất có căn cứ pháp lý đầy đủ.

Bảng 4. Đánh giá của người dân về tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh

Chỉ tiêu	Chuyển nhượng		Thừa kế		Tặng cho		Thế chấp		Tổng số	
	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)
1. Thủ tục thực hiện tại VPĐKKĐĐ	60	100	60	100	60	100	60	100	240	100,00
Rất dễ hiểu và thực hiện	16	26,67	29	48,33	14	23,33	18	30,00	77	32,08
Dễ hiểu và thực hiện	36	60,00	27	45,00	36	60,00	32	53,33	131	54,58
Trung bình	6	10,00	4	6,67	7	11,67	8	13,33	25	10,42
Khó hiểu và thực hiện	2	3,33	0	0,00	3	5,00	2	3,33	7	2,92
Rất khó hiểu và thực hiện	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>4,1</i>		<i>4,42</i>		<i>4,02</i>		<i>4,10</i>		<i>4,16</i>	
2. Thời gian hoàn thành các thủ tục	60	100	60	100	60	100	60	100	240	100
Rất nhanh	4	6,67	18	30,00	6	10,00	4	6,67	32	13,33
Nhanh	10	16,67	25	41,67	13	21,67	34	56,67	82	34,17
Đúng hẹn	39	65,00	17	28,33	41	68,33	22	36,67	119	49,58

KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

Chậm	5	8,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00	5	2,08
Rất chậm	2	3,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	0,83
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>3,15</i>		<i>4,02</i>		<i>3,42</i>		<i>3,7</i>		<i>3,57</i>	
3. Việc thu phí, lệ phí, thuế	60	100			60	100	60	100	180	100
Rất tốt	24	40,00			3	5,00	3	5,00	30	16,67
Tốt	28	46,67			23	38,33	12	20,00	63	35,00
Trung bình	8	13,33			34	56,67	45	75,00	87	48,33
Kém	0	0,00			0	0,00	0	0,00	0	0,00
Rất kém	0	0,00			0	0,00	0	0,00	0	0,00
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>4,27</i>				<i>3,48</i>		<i>3,3</i>		<i>3,68</i>	
4. Khả năng tiếp cận dịch vụ	60	100	60	100	60	100	60	100	240	100
Rất dễ	34	56,67	26	43,33	24	40,00	27	45,00	111	46,25
Dễ	24	40,00	25	41,67	27	45,00	24	40,00	100	41,67
Trung bình	2	3,33	7	11,67	9	15,00	7	11,67	25	10,42
Khó	0	0,00	1	1,67	0	0,00	1	1,67	2	0,83
Rất khó	0	0,00	1	1,67	0	0,00	1	1,67	2	0,83
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>4,53</i>		<i>4,23</i>		<i>4,25</i>		<i>4,25</i>		<i>4,32</i>	
5. Khả năng thực hiện các quy định liên quan đến quyền của NSDD	60	100	60	100	60	100	60	100	240	100
- Rất dễ	5	8,33	4	6,67	7	11,67	18	30,00	34	14,17
- Dễ	15	25,00	27	45,00	19	31,67	32	53,33	93	38,75
- Trung bình	32	53,33	26	43,33	34	56,67	8	13,33	100	41,67
- Khó	5	8,33	3	5,00	0	0,00	2	3,33	10	4,17
- Rất khó	3	5,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3	1,25
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>3,23</i>		<i>3,53</i>		<i>3,55</i>		<i>4,1</i>		<i>3,60</i>	

Ghi chú: giá trị trung bình Rất cao: $\geq 4,20$; cao: 3,40 – 4,19; trung bình: 2,60 – 3,39; thấp: 1,80 – 2,59; rất thấp: $<1,80$.

b) Đánh giá của công chức, viên chức về thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh.

Bảng 5. Đánh giá của công chức, viên chức về việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh

STT	Nội dung điều tra	Kết quả điều tra	Tỷ lệ (%)
1	Mức độ công khai TTHC	30	100,00
-	Công khai rất đầy đủ	21	70,00
-	Công khai đầy đủ	5	16,67
-	Công khai mức trung bình	4	13,33
-	Công khai ít	0	0,00
-	Công khai rất ít	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	<i>4,57</i>	
2	Cơ sở vật chất	30	100,00
-	Rất tốt	15	50,00
-	Tốt	14	46,67
-	Trung Bình	1	3,33
-	Kém	0	0,00
-	Rất kém	0	0,00

KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

	<i>Đánh giá chung</i>	<i>4,47</i>	
3	Sự phối hợp với các bên liên quan	30	100,00
-	Rất tốt	12	40,00
-	Tốt	17	56,67
-	Trung bình	1	3,33
-	Kém	0	0,00
-	Rất kém	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	<i>4,37</i>	
4	Sự hiểu biết về pháp luật đất đai của người dân	30	100,00
-	Rất tốt	14	46,67
-	Tốt	12	40,00
-	Trung bình	3	10,00
-	Kém	1	3,33
-	Rất kém	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	<i>4,30</i>	
5	Số lượng và chất lượng cán bộ của VPĐKKĐĐ	30	100,00
-	Đảm bảo hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao	13	43,33
-	Đảm bảo hoàn thành 50-70% các nhiệm vụ được giao	15	50,00
-	Đảm bảo hoàn thành 30-50% các nhiệm vụ được giao	2	6,67
-	Đảm bảo hoàn thành từ 20-30% nhiệm vụ được giao	0	0,00
-	Không đảm bảo để thực hiện các nhiệm vụ được giao	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	<i>4,37</i>	
6	Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ	30	100,00
-	Rất đầy đủ	5	16,67
-	Đầy đủ	13	43,33
-	Trung bình	11	36,67
-	Thiếu	1	3,33
-	Rất thiếu	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	<i>3,73</i>	
7	Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính	30	100,00
-	Rất tốt	4	13,33
-	Tốt	15	50,00
-	Trung bình	4	13,33
-	Kém	5	16,67
-	Rất kém	2	6,67
	<i>Đánh giá chung</i>	<i>3,47</i>	

Ghi chú: đánh giá chung: Rất cao: > 4,20; cao: 3,40 – 4,19; trung bình: 2,60 – 3,39; thấp: 1,80 – 2,59; rất thấp: <1,80.

Kết quả trong bảng 5 cho thấy mức độ công khai các TTHC được đánh giá ở mức rất cao (đánh giá chung là 4,57). Trong đó có tới 70,00% số hộ đánh giá việc công khai các TTHC là rất đầy đủ. Điều này cho thấy chính sách, chủ trương của Đảng và Nhà nước liên quan đến QSDĐ đã được đưa vào cuộc sống; tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân, tổ chức tìm hiểu,

thực hiện và giám sát các cơ quan hành chính nhà nước, cán bộ, công chức nhà nước trong việc giải quyết công việc.

Cơ sở vật chất và điều kiện làm việc của Chi nhánh VPĐKKĐĐ thành phố Vinh được đánh giá ở mức rất tốt (trung bình chung là 4,47). Nhìn chung cơ sở vật chất đã đáp ứng được nhu cầu của công

việc. Có 50% ý kiến (15/30 cán bộ) đánh giá điều kiện làm việc ở mức rất tốt. Có 1/30 ý kiến (chiếm 3,33%) ở mức trung bình, có 14 ý kiến (chiếm 46,67%) đánh giá ở mức tốt.

Việc phối hợp của các cơ quan có liên quan đến Chi nhánh VPĐKKĐĐ thành phố Vinh trong thực hiện nhiệm vụ được đánh giá ở mức rất tốt (trung bình chung là 4,37). Có 12/30 ý kiến chiếm 40,00% đánh giá ở mức rất tốt. Có 17/30 ý kiến chiếm 56,67% đánh giá ở mức tốt. Có 1 ý kiến (chiếm 3,33%) đánh giá ở mức độ trung bình. Việc phối hợp tốt của các cơ quan sẽ góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện các quyền của NSDD.

Sự hiểu biết pháp luật của người dân thành phố Vinh được đánh giá ở mức rất cao (trung bình chung là 4,30). Điều này phản ánh trình độ phát triển kinh tế xã hội cao của một đô thị trung tâm tỉnh và trung tâm vùng Bắc Trung bộ. Có 14/30 ý kiến đánh giá ở mức độ trung bình (chiếm 46,67%). Có 12/30 ý kiến (chiếm 40,00%) đánh giá ở mức tốt. Có 1/30 ý kiến (chiếm 3,33%) đánh giá ở mức độ trung bình. Nhận thức và hiểu biết về pháp luật của người dân tạo thuận lợi cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của NSDD. Vì vậy cần có các giải pháp giữ vững và tăng cường mức độ hiểu biết pháp luật của người dân tại thành phố Vinh.

Số lượng và chất lượng của cán bộ làm việc tại chi nhánh VPĐKKĐĐ thành phố Vinh được đánh giá ở mức rất cao (trung bình chung là 4,37). Có 2/30 ý kiến đánh giá ở mức độ trung bình - hoàn thành 30-50% công việc (chiếm 2,67%). Có 15/30 ý kiến (chiếm 50,0%) đánh giá ở mức hoàn thành các công việc được giao. Có 13/30 ý kiến (chiếm 40,00%) đánh giá hoàn thành công việc ở mức độ tốt các nhiệm vụ được giao.

Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ tại Chi nhánh VPĐKKĐĐ được đánh giá ở mức đầy đủ (trung bình chung là 3,73). Có 11/30 ý kiến (chiếm 36,67%) đánh giá ở mức độ trung bình. Có 5/30 ý kiến (chiếm 16,67%) đánh giá ở mức độ rất đầy đủ. Có 13/30 ý kiến (chiếm 43,33%) đánh giá ở mức độ đầy đủ. Có 1/30 ý kiến (chiếm 3,33%) cho rằng các văn bản hướng dẫn thực hiện còn thiếu và cần hoàn thiện, sửa đổi thêm.

Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính được đánh giá ở mức tốt (trung bình chung là 3,47). Có 4/30 ý kiến (13,33%) đánh giá ở mức rất tốt. Có 15/30 ý kiến

(chiếm 50,00%) đánh giá ở mức tốt. Có 4/30 ý kiến (13,43%) đánh giá ở mức trung bình. Có 5/30 ý kiến (chiếm 16,67%) đánh giá ở mức kém. Và có 2/30 ý kiến (chiếm 6,67%) đánh giá ở mức rất kém. Do đó việc hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính là rất quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ.

c) Một số tồn tại trong thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh

Giai đoạn 2017-2020 tại thành phố Vinh chỉ có 4 quyền được thực hiện nhiều là: chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và thế chấp QSDĐ. Quyền cho thuê được thực hiện rất ít với 24 trường hợp. Các quyền chuyển đổi, góp vốn cho thuê lại chưa có số liệu thống kê do việc thực hiện các quyền này chưa xảy ra hoặc do chưa được làm thủ tục tại chi nhánh VPĐKKĐĐ. Một số tồn tại và nguyên nhân của các tồn tại là:

- Hồ sơ chưa được xử lý kịp thời và đúng thời gian quy định. Nguyên nhân là do lượng hồ sơ tiếp nhận hàng ngày rất nhiều, tính trung bình hơn 2000 hồ sơ/tháng nên gây áp lực về khối lượng công việc và thời gian hoàn thành đúng hạn. Mặt khác, một số hồ sơ phức tạp, việc xác minh nguồn gốc đất gặp khó khăn, thiếu hồ sơ địa chính qua các thời kỳ nên cần xin ý kiến chỉ đạo xử lý.

Chất lượng lập hồ sơ của UBND phường, xã còn thấp. Có tới 36,67% cán bộ công chức, viên chức được hỏi đánh giá chất lượng hệ thống hồ sơ ở mức từ rất kém đến trung bình. Đặc biệt là dạng hồ sơ cấp mới, cấp đổi do việc xác định lại diện tích. Nguyên nhân do thời gian cấp đất đã lâu, biến động nhiều, tài liệu lưu trữ qua các thời kỳ không đầy đủ.

Hệ thống kho lưu trữ của Chi nhánh chưa đồng bộ, còn thủ công, phải mất nhiều thời gian trong việc sao lục hồ sơ gốc để tham khảo xử lý công việc. Chi nhánh có 4 kho lưu trữ và khoảng cách xa nhau nên công tác rà soát hồ sơ, lập danh sách chuyển giao hồ sơ mất nhiều thời gian.

Một số tài liệu cung cấp thông tin về đất đai còn thiếu, thất lạc và chưa kịp thời. Có tới 40,00% cán bộ được hỏi đánh giá các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ từ mức trung bình đến rất thiếu.

- Nhân lực thực hiện tại Chi nhánh:

Cán bộ thẩm định hồ sơ cấp GCN còn thiếu, đặc biệt là người có kinh nghiệm chuyên môn. Một số cán bộ còn kiêm nhiệm thêm các nhiệm vụ khác.

Một số cán bộ trẻ mới nhận nhiệm vụ thiếu kinh nghiệm nên quá trình xử lý còn thiếu sót, lúng túng trong xử lý các hồ sơ phức tạp.

- Cơ sở vật chất:

Phòng làm việc còn nhỏ hẹp, trang thiết bị còn thiếu và đã cũ không đáp ứng đủ yêu cầu sử dụng của cán bộ. Đặc biệt hệ thống máy tính, phần mềm cần được hiện đại hóa.

Việc quản lý, cập nhật, chỉnh lý biến động thường xuyên còn gặp nhiều khó khăn, chưa cập nhật kịp thời trên bản đồ địa chính.

- Một số tồn tại khác:

Các thông tin về quy hoạch, tranh chấp đất đai chưa được cập nhật công bố rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng. Do đó, NSDD không cập nhật kịp thời các thông tin này, dẫn đến có trường hợp sau khi đã thực hiện giao dịch dân sự ký hợp đồng chuyển nhượng rồi mới biết được thửa đất không phù hợp quy hoạch hoặc đang có tranh chấp.

Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai, pháp luật dân sự chưa sâu rộng dẫn đến một số người dân không hiểu hết hậu quả pháp lý khi không kê khai đúng giá trị giao dịch tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh

3.3.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách

Kết quả điều tra cho thấy còn 13,34% NSDD được hỏi đánh giá trình tự và thủ tục thực hiện tại VPĐKKĐ ở mức khó hiểu và rất khó hiểu và thực hiện. Do vậy cần có các văn bản hướng dẫn chi tiết và dễ hiểu hơn đối với các quy định của pháp luật về việc thực hiện các quyền của NSDD để người dân hiểu và tự nguyện thực hiện đăng ký thay đổi QSDĐ theo quy định.

Cần bổ sung các quy định chi tiết để quản lý chặt chẽ hệ thống hồ sơ địa chính, đảm bảo tính hợp pháp của QSDĐ theo Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ TN&MT.

TTHC về thực hiện QSDĐ cần tiếp tục được sửa đổi theo hướng vừa đảm bảo quản lý chặt chẽ, hiệu quả đất đai, vừa công khai, minh bạch và thuận tiện trong việc thực hiện các quyền của NSDD và giám sát việc thực thi pháp luật đất đai theo bộ thủ tục hành chính.

Sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định về xử lý vi phạm pháp luật đất đai theo hướng tăng mức phạt tiền, tăng tỷ lệ số lượng các vụ vi phạm pháp luật đất đai bị truy cứu trách nhiệm hình sự, quy định chi tiết hơn quyền hạn và trách nhiệm của Chủ tịch UBND các cấp. Việc phát hiện và xử lý kịp thời với chế tài xử phạt nặng sẽ có tác dụng ngăn ngừa vi phạm.

Cần quy định trách nhiệm đối với cơ quan công chứng hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để hạn chế hành vi kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế. Sửa đổi, bổ sung các nội dung để quy định cụ thể rõ ràng hơn đối với thu nhập từ các trường hợp góp vốn bằng QSDĐ.

Hiện có hai mức tính thuế khi giao dịch bất động sản là theo giá trị tại hợp đồng hoặc theo bảng giá Nhà nước quy định. Do vậy, cần có các chế tài pháp luật đủ mạnh để đưa giá trị chuyển nhượng QSDĐ trên hợp đồng giữa các bên giao dịch đúng giá trị thực tế, tránh thất thu thuế. Có chính sách để việc quản lý các giao dịch về QSDĐ phải được thực hiện qua Sàn giao dịch bất động sản, tránh việc tạo thành các con số đất. Đồng thời xem xét sửa đổi thống nhất một mức thuế theo đúng giá trị chuyển nhượng.

3.3.2. Hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trang thiết bị kỹ thuật

Kết quả điều tra cán bộ viên chức, công chức cho thấy vẫn còn 36,67% số người trả lời hệ thống hồ sơ địa chính ở mức trung bình đến rất kém. Do vậy việc hoàn thiện hệ thống hồ sơ theo hướng đầy đủ, chính xác, đồng bộ là rất quan trọng.

Cần xây dựng một hệ thống quản lý, lưu hồ sơ đăng ký thủ tục đất đai khoa học, hiện đại, đảm bảo tính thống nhất có hiệu quả, an toàn và bí mật. Xây dựng dữ liệu tổng thể, đa mục tiêu để cung cấp thông tin kịp thời, chính xác cho các ngành, hoàn thiện hạ tầng công nghệ thông tin (đường truyền mạng, trang thiết bị lưu trữ và vận hành dữ liệu và các phần mềm ứng dụng...) để phục vụ giao dịch điện tử ở mọi lúc, mọi nơi. Từ đó góp phần nâng cao khả năng tiếp cận dịch vụ liên quan đến thực hiện QSDĐ của người dân.

3.3.3. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

Có kế hoạch đào tạo, tập huấn cán bộ có chuyên môn cao và bố trí công việc phù hợp với năng lực cán bộ để xử lý các công việc chính xác, nhanh chóng. Đồng thời phát huy năng lực, tính tự giác của cán bộ,

viên chức và tạo điều kiện để cán bộ thể hiện năng lực trong các lĩnh vực được giao. Duy trì chế độ tự học tập, tự nghiên cứu để nâng cao trình độ.

Nâng cao chất lượng cán bộ trong việc xử lý công việc. Nâng cao tinh thần, thái độ phục vụ người dân của cán bộ công chức. Cần có sự sắp xếp công việc một cách hợp lý, khoa học để rút ngắn thời gian thẩm định hồ sơ.

3.3.4. Giải pháp về tuyên truyền, tổ chức và hướng dẫn thực hiện

Tiếp tục tăng cường tuyên truyền, phổ biến các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai để nâng cao ý thức pháp luật trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của NSDD. Nâng cao ý thức tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NSDD và giúp họ phòng, tránh được các vi phạm pháp luật về đất đai.

Đa dạng các hình thức công khai, tuyên truyền phổ biến pháp luật, về thủ tục hành chính và tìm kiếm thông tin về pháp luật đất đai trên tất cả các phương diện truyền thông.

Cần có các văn bản hướng dẫn chi tiết và dễ hiểu hơn đối với các quy định của pháp luật về việc thực hiện các quyền của NSDD để người dân hiểu và tự nguyện thực hiện đăng ký thay đổi QSDĐ theo quy định.

Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, gắn với chương trình xây dựng nền hành chính hiện đại, ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đô thị. Xây dựng cơ sở dữ liệu pháp luật về đất đai phù hợp với nội dung quản lý nhà nước về đất đai để cung cấp cho NSDD.

Cần rà soát và kiểm soát chặt chẽ việc chuyển nhượng QSDĐ đối với những người có hộ khẩu thường trú ngoài địa bàn thành phố, đặc biệt đối với đất nông nghiệp để tránh tình trạng đầu cơ đất đai. Kiểm soát chặt chẽ mục đích của thế chấp và chuyển nhượng QSDĐ của người dân thông qua việc liên kết phối hợp với các cơ quan, đoàn thể.

Thực hiện tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ qua bưu điện nếu người dân có nhu cầu.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2017 - 2020 trên địa bàn thành phố Vinh có 62.588 giao dịch thế chấp QSDĐ, 31.057 giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, 2.058 giao dịch tặng cho QSDĐ, 1.829 giao dịch thừa kế QSDĐ và 24 giao dịch cho thuê QSDĐ. Các phường Hà Huy Tập,

Hưng Dũng, Cửa Nam, Nghi Đức có số giao dịch về QSDĐ nhiều hơn các phường/xã khác do đây là khu vực có điều kiện phát triển kinh tế xã hội. Chỉ có 4 quyền được thực hiện nhiều là chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và thế chấp QSDĐ. Việc thực hiện QSDĐ chủ yếu đối với đất ở. Mục đích của việc chuyển nhượng và thế chấp QSDĐ là đầu tư sản xuất kinh doanh và trả nợ. Kết quả điều tra NSDD cho thấy khả năng tiếp cận dịch vụ trong thực hiện quyền của NSDD được đánh giá ở mức rất dễ. Các chỉ tiêu thủ tục thực hiện tại VPĐKKĐĐ; thời gian hoàn thành các thủ tục; việc thu phí, lệ phí; khả năng thực hiện các quy định liên quan đến QSDĐ được đánh giá ở mức cao. Kết quả điều tra cán bộ cho thấy chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính được đánh giá ở mức tốt. Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ được đánh giá ở mức đầy đủ. Các chỉ tiêu mức độ công khai TTHC; cơ sở vật chất; sự phối hợp giữa các bên liên quan; sự hiểu biết pháp luật đất đai của người dân; số lượng và chất lượng của cán bộ được đánh giá ở mức rất tốt. Để nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của NSDD cần thực hiện các giải pháp sau: giải pháp về cơ chế, chính sách; hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trang thiết bị kỹ thuật; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; giải pháp về tuyên truyền, tổ chức và hướng dẫn thực hiện.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vinh. Báo cáo tổng kết các năm 2017, 2018, 2019, 2020.
2. 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, số 15(5), trang 642-651.
3. Đỗ Thị Tâm, Lê Minh Thúc, Phạm Anh Tuấn, Nguyễn Bá Long (2021). Đánh giá việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Tạp chí Khoa học và Công nghệ lâm nghiệp số 2/2021, trang 171-178.
4. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. NXB Thống kê. Hà Nội.
5. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology. Vol. 140, No. 55

6. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vinh (2020). Thống kê đất đai năm 2020 thành phố Vinh.

7. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). Luật Đất đai 2013. Nxb Bản đồ. Hà Nội.

8. Ủy ban Nhân dân thành phố Vinh (2020). Báo cáo phát triển kinh tế - xã hội năm 2020.

**ASSESS THE IMPLEMENTATION OF SOME RIGHTS OF LAND USERS IN VINH CITY,
NGHE AN PROVINCE**

Hoang Cong Minh¹, Do Thi Tam¹, Pham Anh Tuan^{1,2}

¹*Vietnam National University of Agriculture*

²*Hanoi University of Natural Resources and Environment*

Summary

The study aims to assess the current situation and propose solutions to improve the efficiency of the implementation of the rights of land users in Vinh city. Using the random sampling method to select 240 land users who came to work at the Land Registration Office and 30 civil servants and officials involved in the implementation of the rights of land users. Using Likert's 5-level scale to assess the implementation of rights of land users. Research results show that in the period 2017 - 2020 in Vinh city, there were 62,588 transactions of mortgage of land use rights, 31,057 transactions of transferring land use rights, 2,058 transactions of gifting land use rights, 1,829 transactions of inheritance of land use rights and 24 transactions of leasing land use rights. The implementation of land use rights was mainly for residential land. The purpose of transferring and mortgaging land use rights was to invest in production and business and repay debts. The results of the survey of land users show that the ability to access services in implementing the rights of land users were assessed at a very easy level. Procedures performed at the Land Registration Office, time to complete the procedures; the collection of fees; the ability to implement regulations related to land use rights were assessed at a high level. The results of the staff survey showed that the quality of the cadastral records system was assessed at a good level. The documents guiding the implementation of land use rights were evaluated at a sufficient level. The level of publicity of administrative procedures; infrastructure; coordination among stakeholders; people's understanding of land law; the quantity and quality of staff were assessed at a very good level. To improve the effectiveness of the implementation of rights of land users, the following solutions should be implemented: solutions on mechanisms and policies; complete the system of cadastral records, technical equipment; improve the quality of human resources; solutions for propaganda, organization and implementation guidance.

Keywords: *Land Registration Office, right of land users, Vinh town, land management.*

Người phản biện: TS. Nguyễn Văn Trị

Ngày nhận bài: 18/6/2021

Ngày thông qua phản biện: 19/7/2021

Ngày duyệt đăng: 26/7/2021