ĐÁNH GIÁ VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT LẦN ĐẦU GIAI ĐOẠN 2016 - 2019 TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

Phạm Thanh Quế[1], Đặng Thị Thuý Kiều[2]

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện tại huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk nhằm đánh giá kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2016 - 2019 và đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN). Nghiên cứu sử dụng phương pháp nhân tố khám khá (EFA) và mô hình hồi quy đa biến với 90 hộ được phỏng vấn trực tiếp. Kết quả nghiên cứu cho thấy, giai đoạn 2016 - 2019 huyện Krông Búk đã cấp được 5.171 GCN cho hộ gia đình, cá nhân, trong đó chủ yếu là đất nông nghiệp với 4.248 GCN; đất ở chỉ có 923 GCN. Đến nay, công tác cấp GCN lần đầu đạt tỷ lệ 93,1%, còn 1.719,2 ha đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhưng chưa được cấp GCN. Đồng thời, kết quả nghiên cứu đã xác định 15 yếu tố, được chia làm 4 nhóm có ảnh hưởng đáng kể đến kết quả cấp GCN bao gồm: nhóm yếu tố liên quan đến pháp lý của thửa đất có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số β = 0,364, sau đó đến nhóm yếu tố liên quan đến điều kiện kinh tế - xã hội với hệ số β = 0,311, tiếp đến là nhóm yếu tố liên quan đến cơ sở vật chất với hệ số β = 0,226 và ảnh hưởng ít nhất là nhóm yếu tố những quy định của pháp luật với hệ số β = 0,074. Nghiên cứu đã đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện công tác cấp GCN bao gồm: hoàn thiện những quy định của pháp luật liên quan đến công tác cấp GCN; tăng cường các giải pháp hoàn thiện pháp lý liên quan đến thửa đất; hoàn thiện và đồng bộ hệ thống cơ sở vật chất phục vụ công tác cấp GCN và tăng cường công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức cũng như cải thiện kinh tế của các hộ, nhất là các hộ đồng bào dân tộc thiểu số.

Từ khoá: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Krông Búk, yếu tố ảnh hưởng, sử dụng đất.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Cấp GCN có tầm quan trọng trong việc quản lý, sử dụng tài nguyên đất vì GCN là cơ sở để rà soát, theo dõi sự biến động về đất đai; là căn cứ để xác định các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, giải quyết các tranh chấp đất đai và bồi thường khi thu hồi đất. Vì vậy trong thời gian qua, việc cấp GCN cho người dân là một trong những chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước. Kết quả đến nay tỷ lệ cấp GCN lần đầu của cả nước đã đạt được trên 97,36% tổng diện tích các loại đất cần cấp [1]. Kết quả này đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm điều kiện pháp lý cho người sử dụng đất thực hiện các quyền, nghĩa vụ hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật đất đai. Bên cạnh kết quả đạt được thì việc cấp GCN tại các địa phương trên cả nước vẫn còn có một số bất cập, vướng mắc cần được quan tâm giải quyết.

Huyện Krông Búk nằm cách trung tâm thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk 60 km về phía Đông Bắc. Những năm gần đây, huyện đã có những bước phát triển về nhiều mặt chính trị, kinh tế, xã hội, an ninh và quốc phòng [5]. Hiện nay, công tác cấp GCN lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện cũng đã cơ bản hoàn thành [3], tuy nhiên vẫn còn một số khó khăn, tồn tại cần phải khắc phục. Chính vì vậy, đánh giá việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu trên địa bàn huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2016 – 2019 là rất cần thiết. Kết quả nghiên cứu là cơ sở để đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác cấp GCN tại địa phương.

[1] Trường Đại học Lâm nghiệp
[2] Trường Đại học Tây Nguyên

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu

- *Thu thập số liệu thứ cấp:* Nghiên cứu tiến hành thu thập số liệu về công tác cấp GCN lần đầu của hộ gia đình, cá nhân trong giai đoạn 2016 – 2019 tại UBND các xã, UBND huyện và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Thu thập số liệu sơ cấp:* Để đánh giá thực trạng công tác cấp GCN và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp GCN nghiên cứu tiến hành phỏng vấn trực tiếp các cán bộ có liên quan, số lượng là 21 cán bộ gồm: lãnh đạo, viên chức, người lao động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk (3 người); lãnh đạo, công chức phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Búk (2 người); lãnh đạo UBND huyện Krông Búk (1 người); công chức Chi cục thuế khu vực Ea H'leo – Krông Búk (1 người); lãnh đạo, công chức địa chính UBND của 7 xã trên địa bàn huyện (14 người).

Để đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp GCN, tiến hành điều tra, phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình, cá nhân nằm trong danh sách được cấp GCN lần đầu trong năm 2019 và phân theo đơn vị hành chính cấp xã. Số lượng hộ điều tra (n) được xác định dựa trên công thức của Yamane.

$$n = \frac{N}{1 + N + e^2}$$ (Lê Huy Bá, 2006) [6] (với N là tổng số hộ của thôn/bản; e là sai số cho phép).

Do người dân tại các xã chủ yếu là người dân tộc thiểu số và địa hình phức tạp, dân cư ở không tập trung nên sai số chọn mẫu áp dụng trong nghiên cứu là 10%. Tổng số hộ phải điều tra là 90 hộ.

Ngoài ra, theo Bollen (1989) [2] số lượng hộ điều tra tối thiểu được lựa chọn theo chuẩn 5: 1 tức là số lượng hộ điều tra tối thiểu (n) phải gấp 5 lần số lượng biến quan sát (là các yếu tố ảnh hưởng được xác định). Bên cạnh đó, đối với mô hình hồi quy sử dụng dữ liệu ở dạng chéo (cross-sectional data), để tiến hành phân tích một cách tốt nhất thì số lượng hộ điều tra tối thiểu tính theo công thức n > 50 + 8*k (k là số biến được xác định thông qua việc phân các biến quan sát thành các nhóm yếu tố) (Tabachnick & Fideel (1996) [8]). Đối với nghiên cứu này đã chọn 15 biến quan sát (là 15 yếu tố ảnh hưởng) phân thành 4 nhóm. Do vậy, dung lượng mẫu tối thiểu là n > max (5*15; 50+8*4) = (75; 82) = 82 quan sát. Như vậy, số hộ điều tra là 90, đảm bảo độ tin cậy cho nghiên cứu. Số hộ điều tra được lựa chọn theo danh sách được cấp GCN của các xã trong năm 2019 và được lựa chọn theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên.

2.2. Phương pháp phân tích số liệu

2.2.1. Sử dụng mô hình nhân tố khám phá

Nghiên cứu sử dụng mô hình nhân tố khám phá (EFA) để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến kết quả cấp GCN lần đầu (Đinh Phi Hổ, 2012) [4]. Để đánh giá độ tin cậy của dữ liệu, nghiên cứu đã thực hiện kiểm định một số tiêu chí: *Cronbach's Alpha*: sử dụng để đánh giá chất lượng của thang đo xây dựng. Thang đo được đánh giá phù hợp khi hệ số Cronbach Alpha của tổng thể lớn hơn 0,6 và hệ số tương quan biến tổng phù hợp (Corrected Item - Total Correlation) của từng quan sát lớn hơn 0,3; hệ số KMO (*Kaiser- Meyer- Olkin*): sử dụng để đánh giá sự thích hợp của mô hình EFA đối với dữ liệu nghiên cứu. Khi trị số KMO thỏa mãn điều kiện: 0,5 ≤ KMO ≤ 1 thì mô hình nghiên cứu được đánh giá là phù hợp*; kiểm định Bartlett*: Kiểm định này sử dụng để đánh giá các biến quan sát có tương quan với nhau trong một thang đo. Khi mức ý nghĩa của kiểm định Bartlett có Sig < 0,05 khi đó các biến quan sát có tương quan tuyến tính; *giá trị phương sai trích (Cumulative %):* giá trị này phải lớn hơn 50% thì nghiên cứu mới có tính thực tiễn. Mức độ ảnh hưởng của các biến đến kết quả cấp GCN lần đầu được xác định thông qua mô hình hồi quy tuyến tính:

KQ = f (VBPL, PL, CSVC, KTXH)

Trong đó: KQ_ là kết quả công tác cấp GCN; VBPL_ là nhóm yếu tố những quy định của pháp luật; PL_ là nhóm yếu tố liên quan đến pháp lý của thửa đất; CSVC_ là nhóm yếu tố liên quan đến cơ sở vật chất phục vụ công tác cấp GCN; KTXH_ là nhóm yếu tố liên quan đến điều kiện về kinh tế - xã hội. Số liệu sau khi được điều tra, thu thập được xử lý bằng phần mềm SPSS 20.0 để nhận diện các yếu tố ảnh hưởng và mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố.

2.2.2. Đánh giá dựa trên thang đo

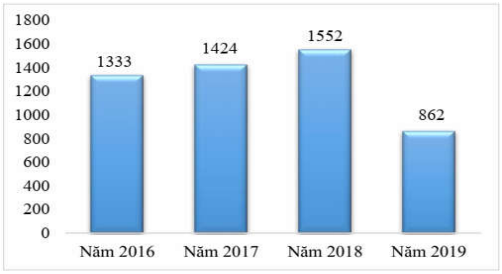
Thang đo Likert (Likert, 1932) [7] được sử dụng để đánh giá mức độ tác động của từng yếu tố đến kết quả cấp GCN lần đầu trên địa bàn huyện Krông Búk. Các chỉ tiêu đánh giá được đo lường bằng thang đo Likert 5 mức độ (mức độ thấp nhất là 1 và mức độ cao nhất là 5). Hệ thống chỉ số đánh giá của thang đo 5 cấp độ là: Rất quan trọng ≥4,20; quan trọng: Từ 3,40

đến 4,19; trung bình: từ 2,60 đến 3,39; ít quan trọng: từ 1,80 đến <2,59 và không quan trọng: <1,80 [7].

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Krông Búk giai đoạn 2016 – 2019

Công tác cấp GCN lần đầu trên địa bàn huyện Krông Búk luôn được các cấp, các ngành quan tâm, chú trọng. Hàng năm, HĐND huyện đều có Nghị quyết giao chỉ tiêu về diện tích cấp GCN cho UBND huyện thực hiện, trên cơ sở đó UBND huyện ban hành Quyết định giao chỉ tiêu, kế hoạch cụ thể để các phòng ban, đơn vị có liên quan và UBND các xã triển khai thực hiện (UBND huyện Krông Búk, 2020) [9].



Hình 1. Biến động kết quả cấp GCN giai đoạn 2016 - 2019 [3]

Giai đoạn 2016 – 2019 toàn huyện đã cấp được 5.171 GCN (tổng diện tích cấp là 4.082,64 ha), tiến độ cấp GCN tăng dần từ năm 2016 – 2018 sau đó có xu hướng giảm (Hình 1).

Trong thời gian từ năm 2016 - 2018, số lượng GCN được cấp trên địa bàn huyện có xu hướng tăng nguyên nhân chính là vì trong giai đoạn này các cơ quan chức năng đã quyết liệt, tập trung chỉ đạo, hướng dẫn, xử lý giải quyết hồ sơ đã kê khai, đăng ký để cấp GCN cho người dân. Mặt khác, do công tác đo đạc, thành lập bản đồ địa chính tại các xã được được tiến hành và nghiệm thu, bàn giao cho địa phương đưa vào sử dụng phục vụ kịp thời cho công tác cấp GCN. Tuy nhiên, đến năm 2019 số GCN lần đầu và diện tích được cấp giảm so với các năm trước đây. Lý do là vì đến cuối năm 2018 đã có đến 5 xã gồm: Pơng Drang, Cư Pơng, Chư Kbô, Ea Ngai và Ea Sin đã cơ bản hoàn thành công tác cấp GCN (đạt trên 90%), còn lại 2 xã Cư Né và Tân Lập cũng đã cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân đạt trên 80% diện tích cần cấp nên tổng hồ sơ đăng ký và diện tích cấp GCN trên toàn huyện có xu hướng giảm.

Trong giai đoạn này, huyện đã cấp được 5.171 GCN lần đầu, chủ yếu là đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm và cây lâu năm) với 4.248 GCN, diện tích được cấp là 4.066,41 ha. Còn đối với đất ở, công tác cấp GCN đã được tiến hành từ trước đạt trên 97%, nên giai đoạn này chủ yếu chỉ giải quyết các trường hợp tồn đọng chưa được cấp (923 GCN với diện tích 16,23 ha). Chỉ có 3 xã gồm Tân Lập, Pơng Drang và Cư Né có số GCN đất ở được cấp cao nhất, vì đây là các xã đang trong quá trình đô thị hóa nhanh, giá đất ở cao nên nhu cầu cấp GCN đất ở lớn hơn các xã khác.

Bảng 1. Kết quả cấp giấy chứng nhận lần đầu theo loại đất

STT	Đơn vị hành chính	Tổng số GCN được cấp (giấy)	Tổng diện tích được cấp (ha)	Đất ở		Đất nông nghiệp	
				Số GCN được cấp (giấy)	Diện tích được cấp (ha)	Số GCN được cấp (giấy)	Diện tích được cấp (ha)
1	Xã Chư Kbô	488	260,35	74	1,48	414	258,87
2	Xã Cư Né	1.230	872,72	182	2,33	1.048	870,39
3	Xã Cư Pơng	859	722,14	32	0,43	827	721,71
4	Xã Ea Ngai	260	136,65	26	0,44	234	136,21
5	Xã Ea Sin	1.519	1.894,31	12	0,46	1.507	1.893,85
6	Xã Pơng Drang	294	47,24	211	3,43	83	43,81
7	Xã Tân Lập	521	149,23	386	7,66	135	141,57
Toàn huyện		5.171	4.082,64	923	16,23	4.248	4.066,41

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk, 2020 [3]

Kết quả lũy kế tính đến 31/12/2019 toàn huyện đã cấp được 93,1% diện tích cần cấp. Tổng diện tích còn lại cần kê khai đăng ký, cấp GCN lần đầu cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn là 1.544,4 ha.

Diện tích đất còn lại chưa được kê khai đăng ký, cấp GCN lần đầu cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện chủ yếu là do thiếu giấy tờ về nguồn gốc đất; không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; do địa bàn huyện người dân chủ yếu là các đồng bào dân tộc, một số hộ gia đình, cá nhân vì kinh tế khó khăn, nhận thức còn nhiều hạn chế nên chưa kê khai đăng ký, cấp GCN; một số diện tích đất ở, đất sản xuất giao cho đồng bào dân tộc theo Quyết định số 132/2002/QĐ-TTg và 134/2004/QĐ-TTg của Chính phủ nhưng chưa được đo đạc địa chính; đất đang bị tranh chấp; đất có nguồn gốc nông, lâm trường quốc doanh sử dụng sau ngày 1/1/2004.

Bảng 2. Kết quả cấp giấy chứng nhận lần đầu lũy kế đến ngày 31/12/2019

TT	Đơn vị hành chính	Diện tích tự nhiên (ha)	Diện tích đang sử dụng (ha)	Diện tích đủ điều kiện cấp GCN (ha)	Diện tích đã cấp GCN (ha)	Diện tích đang giải quyết (ha)	Diện tích còn lại (ha)	Tỷ lệ diện tích đã cấp GCN (%)
1	Xã Chư Kbô	6.294,7	3.070,1	2.480,0	2.301,3	41,2	137,5	92,8
2	Xã Cư Né	7.188,4	6.260,4	5.725,0	5.067,9	31,2	625,9	88,5
3	Xã Cư Pơng	7.562,3	7.035,9	6.827,9	6.700,9	26,2	100,9	98,1
4	Xã Ea Ngai	3.565,2	3.376,2	3.185,0	2.903,3	11,6	270,1	91,2
5	Xã Ea Sin	6.219,0	5.823,5	3.294,0	2.993,8	46,0	254,2	90,9
6	Xã Pơng Drang	3.123,8	2.717,1	2.701,1	2.666,2	11,1	23,8	98,7
7	Xã Tân Lập	1.814,2	784,8	766,6	627,1	7,5	132,0	81,8
Toàn huyện		35.767,6	29.068,0	24.979,6	23.260,5	174,8	1.544,4	93,1

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk, 2020 [3]

Hiện tại trên địa bàn huyện còn 174,8 ha đã kê khai đăng ký đất đai và đang giải quyết để cấp GCN và 1.544,4 ha chưa thực hiện kê khai, đăng ký cấp GCN. Nguyên nhân chủ yếu của các trường hợp này là do đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường đã được UBND tỉnh thu hồi bàn giao về cho địa phương quản lý. Tuy nhiên qua quá trình bàn giao hồ sơ, bản đồ ranh giới không rõ ràng; việc lập phương án sử dụng đất đối với diện tích đất nông, lâm trường đã được UBND tỉnh giao về cho địa phương quản lý đang được Sở ban ngành hướng dẫn, phê duyệt nhưng đến nay vẫn chưa hoàn thành; hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình không đúng như trong bản đồ địa chính do biến động và sai sót trong quá trình đo đạc; một số khu vực có tình trạng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác chưa thống nhất, đồng bộ.

3.2. Một số yếu tố ảnh hưởng đến kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện

3.2.1. Các yếu tố ảnh hưởng

Việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả cấp GCN được tổng hợp từ ý kiến của 21 cán bộ quản lý tại địa phương có liên quan trực tiếp kết hợp với việc khảo sát thực tế. Kết quả đã xác định được 4 nhóm với 15 yếu tố ảnh hưởng đến kết quả cấp GCN bao gồm:

- Nhóm yếu tố những quy định của pháp luật (VBPL): Nhà nước cũng như địa phương đã ban hành và triển khai thực hiện nhiều quy định có liên quan đến công tác cấp GCN tại địa phương. Tuy nhiên, những quy định này nhiều khi chưa ổn định, thay đổi theo thời gian và có khi có sự chồng chéo. Kết quả điều tra cho thấy có một số VBPL ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả cấp GCN như: Việc ban hành các văn bản pháp luật (VBPL01); tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật (VBPL02); trình tự, thủ tục cấp GCN (VBPL03); công tác chỉ đạo, điều hành (VBPL04); sự phối hợp giữa các bộ phận (VBPL05).

- Nhóm yếu tố liên quan đến pháp lý của thửa đất (PL): Qua điều tra, khảo sát cho thấy hiện nay đa phần các trường hợp còn tồn đọng chưa được cấp GCN đều có liên quan đến các vấn đề pháp lý của thửa đất như: Nguồn gốc đất (PL01); đo đạc, thành lập bản đồ địa chính (PL02); quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (PL03).

- Nhóm yếu tố liên quan đến cơ sở vật chất phục vụ công tác cấp GCN (CSVC) bao gồm: Cơ sở dữ liệu (CSVC01); hạ tầng công nghệ thông tin (CSVC02); trình độ nguồn nhân lực (CSVC03).

- Nhóm yếu tố liên quan đến điều kiện về kinh tế - xã hội bao gồm (KTXH): Kinh tế hộ gia đình (KTXH01); công tác tuyên truyền, hướng dẫn (KTXH02); nhận thức của người sử dụng đất (KTXH03) và phong tục, tập quán (KTXH04).

3.2.2. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố

3.2.2.1. Kiểm định chất lượng thang đo

Để kiểm định độ tin cậy của thang đo, nghiên cứu sử dụng kiểm định Cronbach's Alpha. Các biến quan sát có thể hiện được ý nghĩa của nhân tố hay không chính là độ tin cậy của thang đo. Hệ số Cronbach's Alpha lớn hơn 0,6 thì thang đo được cho là phù hợp, đảm bảo độ tin cậy.

Bảng 3. Kết quả kiểm định chất lượng thang đo Cronbach' Alpha

Tên biến	Ký hiệu biến	Cronbach's Alpha
Yếu tố quy định của pháp luật	VBPL	0,698
Yếu tố liên quan đến pháp lý của thửa đất	PL	0,710
Yếu tố liên quan đến cơ sở vật chất	CSVC	0,765
Yếu tố liên quan đến điều kiện kinh tế - xã hội	KTXH	0,814

Kết quả phân tích số liệu cho thấy, giá trị Cronchbach's Alpha của các biến đặc trưng đều lớn hơn 0,6. Điều đó cho thấy số liệu điều tra là phù hợp, đảm bảo độ tin cậy của nghiên cứu.

3.2.2.2. Kiểm định mức độ phù hợp của mô hình

Hệ số KMO (Kaiser- Meyer- Olkin) được dùng để đánh giá sự thích hợp của mô hình khi sử dụng mô hình nhân tố khám phá EFA. Khi $0,5 \leq KMO \leq 1$ thì mô hình được cho là phù hợp.

Bảng 4. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett

Trị số KMO (Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy)		0,760
Kiểm định Bartlett (Bartlett's Test of Sphericity)	Kiểm định Chi bình phương (Approx. Chi-Square)	410,469
	Tổng bình phương các sai lệch (df)	405
	Mức ý nghĩa (Sig.)	0,000

Kết quả nghiên cứu cho thấy KMO = 0,760 đã thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$, như vậy dữ liệu thực tế trong nghiên cứu này phù hợp cho phân tích EFA. Bên cạnh đó, kết quả kiểm định Bartlett có Sig. = 0,000 ≤ 0,05. Đây là kiểm định được sử dụng để đánh giá mức độ tương quan giữa các biến quan sát trong tổng thể. Nghĩa là các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện. Như vậy, các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện với mức ý nghĩa 99%.

3.2.2.3. Kiểm định mức độ giải thích của các biến quan sát

Mức độ giải thích của các biến quan sát đối với yếu tố nghiên cứu được đo bằng giá trị phương sai trích (Cumulative %), giá trị này phải lớn hơn 50% nghiên cứu mới có tính thực tiễn. Kết quả nghiên cứu cho thấy, giá trị phương sai trích giải thích là 59,891, nghĩa là 59,891% sự thay đổi của kết quả được giải thích bởi các biến quan sát.

Bảng 5. Tổng phương sai trích giải thích (Total Variance Explained)

Thành phần	Giá trị riêng ban đầu			Xoay tổng tải bình phương		
	Tổng	Phương sai	Tích lũy	Tổng	Phương sai	Tích lũy
1	4,430	29,535	29,535	4,430	29,535	29,535
2	1,854	12,361	41,895	1,854	12,361	41,895
3	1,480	9,864	51,759	1,480	9,864	51,759
4	1,220	8,132	59,891	1,220	8,132	59,891

3.2.2.4. Xác định nhân tố khám phá

Trong phân tích EFA, việc sử dụng nhân tố xoay cho phép nhóm các nhân tố ban đầu thành các nhóm có quan hệ tuyến tính để hình thành nhân tố đại diện. Kết quả chạy mô hình nhân tố khám phá được thể hiện tại bảng 6.

Kết quả chạy ma trận nhân tố xoay cho thấy các biến đặc trưng đều có hệ số tải nhân tố lớn hơn 0,5. Điều này khẳng định các nhân tố đã lựa chọn đưa vào mô hình đều ảnh hưởng đến kết quả. Qua đó nhận diện được 4 thang đo đại diện cho các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả cấp GCN. Các nhóm nhân tố ban đầu được sắp xếp lại thành 4 nhóm nhân tố được thể hiện ở bảng 7.

Bảng 6. Bảng ma trận nhân tố xoay (Rotated Component Matrix[a])

TT	Biến quan sát	Nhân tố (Component)			
		1	2	3	4
1	KTXH02	0,860			
2	KTXH01	0,823			
3	KTXH04	0,798			
4	KTXH03	0,602			
5	VBPL02		0,880		
6	VBPL05		0,763		
7	VBPL01		0,737		
8	VBPL04		0,651		
9	VBPL03		0,610		
10	CSVC02			0,763	
11	CSVC03			0,723	
12	CSVC01			0,690	
13	PL01				0,786
14	PL02				0,715
15	PL03				0,697

Bảng 7. Mô hình điều chỉnh qua kiểm định Cronbach's Alpha và EFA

Nhân tố	Thang đo	Biến đặc trưng	Giải thích thang đo
1	F_VBPL	VBPL1, VBPL2, VBPL3, VBPL4, VBPL5	Yếu tố quy định của pháp luật
2	F_PL	PL1, PL2, PL3	Yếu tố liên quan đến pháp lý của thửa đất
3	F_CSVC	CSVC1, CSVC2, CSVC3	Yếu tố liên quan đến cơ sở vật chất
4	F_KTXH	KTXH1, KTXH2, KTXH3, KTXH4	Yếu tố liên quan đến điều kiện kinh tế - xã hội

Trên cơ sở các nhóm yếu tố trên, đã tiến hành bước hồi quy các biến này theo biến phụ thuộc (KQ) để chỉ rõ mức độ ảnh hưởng của các biến này đến kết quả cấp GCN.

3.2.2.5. Kết quả phân tích hồi quy đa biến

Để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến kết quả cấp GCN, đã sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính được cụ thể hóa bằng phương trình hồi quy tuyến tính sau:

$$KQ = \beta_0 + \beta_1 F_VBPL + \beta_2 F_PL + \beta_3 F_CSVC + \beta_4 F_KTXH$$

Bảng 8. Kết quả hệ số hồi quy (Coefficients[a])

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa		Hệ số hồi quy chuẩn hóa	t	Mức ý nghĩa (Sig.)	Thống kê đa cộng tuyến		Mức độ ảnh hưởng (%)
	β	Sai số	Beta			Tolerance	VIF	
(Constant)	0,368	0,122		2,636	0,007			
F_CSVC	0,226	0,027	0,366	9,476	0,000	0,767	1,192	23,18
F_PL	0,364	0,036	0,391	9,645	0,000	0,777	1,184	37,33
F_VBPL	0,074	0,018	0,116	2,393	0,015	0,612	1,598	7,59
F_KTXH	0,311	0,032	0,331	8,124	0,000	0,678	1,327	31,90

- Biến phụ thuộc: Kết quả cấp GCN (KQ)
- Hệ số tương quan R bình phương (R Square): 0,740
- Hệ số tương quan R bình phương hiệu chỉnh: 0,732
- Kiểm định F với mức ý nghĩa: (Sig.) = 0,000
- Durbin Watson: 2,125
- Dung lượng mẫu: N = 90

Kiểm định F với mức ý nghĩa (Sig.) = 0,000 < 0,01 cho thấy, mô hình hồi quy luôn tồn tại các biến độc lập có tương quan tuyến tính với biến phụ thuộc với mức độ tin cậy 99%. Hệ số VIF (hệ số phóng đại phương sai) đều nhỏ hơn 10, nghĩa là các biến độc lập không có tương quan với nhau và mô hình hồi quy không có hiện tượng đa cộng tuyến của các biến độc lập. Hệ số Durbin Watson 1 <d = 2,125 <3 như vậy mô hình hồi quy không có hiện tượng tự tương quan.

Kết quả nghiên cứu cho thấy, hệ số R^2 hiệu chỉnh = 0,732 nghĩa là các biến độc lập trong mô hình có thể giải thích được 73,2% sự thay đổi của biến phục thuộc. Hay 73,2% kết quả cấp GCN chịu ảnh hưởng bởi 4 nhóm nhân tố nói trên, còn lại 26,8% sự thay đổi ảnh hưởng bởi các nhân tố khác chưa đưa vào mô hình. Kết quả hồi quy cũng cho thấy, cả 4 biến độc lập đều có ý nghĩa thống kê ở mức độ tin cậy 95% (Sig = 0,000 <0,05). Do đó, hàm hồi quy được viết lại như sau:

KQ = 0,368 + 0,074*F_VBPL + 0,364*F_PL + 0,226*F_CSVC + 0,311*F_KTXH + e_i

Kết quả phân tích trên cho thấy cả 4 nhóm yếu tố đều có ảnh hưởng đến kết quả cấp GCN. Trong đó, nhóm yếu tố liên quan đến pháp lý của thửa đất (F_PL) có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số β = 0,364 (chiếm 37,33%), sau đó đến nhóm yếu tố liên quan đến điều kiện kinh tế - xã hội (F_KTXH) với hệ số β = 0,311 (chiếm 31,90%), tiếp đến là nhóm yếu tố liên quan đến cơ sở vật chất (F_CSVC) với hệ số β = 0,226 (chiếm 23,18%) và ảnh hưởng ít nhất là nhóm yếu tố những quy định của pháp luật (F_VBPL) với hệ số β = 0,074 (chiếm 7,59%).

Mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố trong các nhóm yếu tố đến kết quả cấp GCN trên địa bàn huyện được thể hiện ở bảng 9.

Bảng 9. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nhóm yếu tố	Yếu tố ảnh hưởng	Chỉ số đánh giá
Nhóm I	*Những quy định của pháp luật*	
VBPL01	Việc ban hành các văn bản pháp luật	4,77
VBPL02	Tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật	4,21
VBPL03	Trình tự, thủ tục cấp GCN	3,82
VBPL04	Công tác chỉ đạo, điều hành	3,89
VBPL05	Sự phối hợp giữa các bộ phận	3,03
Nhóm II	*Yếu tố liên quan đến pháp lý của thửa đất*	
PL01	Nguồn gốc đất	4,03
PL02	Đo đạc, thành lập bản đồ địa chính	4,47
PL03	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	4,28
Nhóm III	*Yếu tố liên quan đến cơ sở vật chất phục vụ công tác cấp GCN*	
CSVC01	Cơ sở dữ liệu	3,78
CSVC02	Hạ tầng công nghệ thông tin	3,80
CSVC03	Trình độ nguồn nhân lực	3,76
Nhóm IV	*Yếu tố liên quan đến điều kiện về kinh tế - xã hội*	
XH01	Kinh tế hộ gia đình	4,05
XH02	Công tác tuyên truyền, hướng dẫn	3,81
XH03	Nhận thức của người sử dụng đất	4,19
XH04	Phong tục, tập quán	3,76

3.3. Một số giải pháp hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Krông Búk

Nghiên cứu đã phân tích, đánh giá một cách khách quan, rõ ràng về tình hình thực hiện công tác cấp GCN lần đầu và các yếu tố ảnh hưởng đến công tác cấp GCN trên địa bàn huyện Krông Búk. Để khắc phục những tồn tại, nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác đăng ký, cấp GCN lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Krông Búk trong thời gian tới, nghiên cứu đưa ra một số giải pháp cụ thể như sau:

- Hoàn thiện pháp luật liên quan đến công tác cấp GCN: Rà soát, bổ sung, hoàn thiện những quy định đối với công tác cấp GCN. Đặc biệt là những quy định đang bị chồng chéo, những quy định liên quan đến diện tích đất các nông lâm trường giao cho các hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở. Hoàn thiện những quy định về việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đối với tất cả các loại đất. Rà soát lại những quy định về nghĩa vụ tài chính đối với các diện tích đất cấp trái thẩm quyền.

- Khắc phục những khó khăn, vướng mắc đối với những yếu tố liên quan đến pháp lý thửa đất như: Cần có sự phối hợp tốt hơn giữa chính quyền địa phương với các cơ quan chuyên môn trong việc xác định nguồn gốc đất, đảm bảo khách quan. Hoàn thiện hệ thống bản đồ, hồ sơ địa chính đến từng thửa đất kết hợp với việc thực hiện đúng tiến độ công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cập nhật đúng hiện trạng sử dụng đất làm căn cứ trong quá trình cấp GCN.

- Hoàn thiện hệ thống cơ sở vật chất phục vụ công tác cấp GCN: Tăng cường kinh phí cho công tác đo đạc địa chính, xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai. Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đầy đủ mà trước mắt là thực hiện đo đạc địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu cho các diện tích còn lại chưa được đo đạc. Mặt khác, cần nêu cao tinh thần trách nhiệm của cán bộ tại địa phương trong việc xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, có sự phối kết hợp giữa cán bộ địa chính, cán bộ địa phương và các cơ quan chuyên môn trong việc thiết lập hồ sơ, hướng dẫn người dân kê khai, đăng ký đất đai ngay từ cơ sở.

- Tăng cường công tác tuyên truyền tới người dân nâng cao trách nhiệm trong việc đăng ký, kê khai, cung cấp hồ sơ liên quan để phối hợp giải quyết với các cơ quan có thẩm quyền. Khuyến khích người dân sử dụng vốn đất đai để phát triển sản xuất, nâng cao nguồn thu nhập từ đất, hiểu được giá trị của quyền sử dụng đất để thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính.

4. KẾT LUẬN

- Giai đoạn 2016 - 2019, huyện Krông Búk đã cấp 5.171 GCN lần đầu, diện tích cấp được là 4.082,64 ha. Trong đó, chủ yếu là đất nông nghiệp với 4.248 GCN, diện tích 4.066,41 ha; đất ở chỉ có 923 GCN, diện tích 16,23 ha. Đến nay công tác cấp GCN lần đầu đạt tỷ lệ 93,1% diện tích cần cấp, người dân được tạo điều kiện thuận lợi và cảm thấy tương đối hài lòng với công tác cấp GCN tại huyện và các xã. Huyện vẫn còn 1.719,2 ha đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhưng chưa được cấp GCN lần đầu, trong đó có 106 hồ sơ đã làm thủ tục đăng ký cấp GCN, với diện tích 174,8 ha nhưng vẫn còn tồn đọng chưa được cấp GCN do nhiều nguyên nhân.

- Công tác cấp GCN trên địa bàn huyện bị ảnh hưởng bởi 4 nhóm yếu tố, trong đó nhóm yếu tố liên quan đến pháp lý của thửa đất có ảnh hưởng lớn nhất với hệ số $\beta = 0,364$ (chiếm 37,33%), sau đó đến nhóm yếu tố liên quan đến điều kiện kinh tế - xã hội với hệ số $\beta = 0,311$ (chiếm 31,90%), tiếp đến là nhóm yếu tố liên quan đến cơ sở vật chất với hệ số $\beta = 0,226$ (chiếm 23,18%) và ảnh hưởng ít nhất là nhóm yếu tố những quy định của pháp luật với hệ số $\beta = 0,074$ (chiếm 7,59%).

- Để nâng cao hiệu quả công tác cấp GCN trên địa bàn huyện Krông Búk trong thời gian tới cần tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật; tăng cường các giải pháp hoàn thiện pháp lý liên quan đến thửa đất; hoàn thiện và đồng bộ hệ thống cơ sở phục vụ công tác cấp GCN và tăng cường công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức cũng như cải thiện kinh tế của các hộ, nhất là các hộ đồng bào dân tộc thiểu số.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bích Liên (2020). https://dangcongsan.vn/xa-hoi/cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-dat-hon-97-36-547011.html.

2. Bollen, K. A. (1989). Structural Equations with Latent Variables, New York: John Wiley & Sons, Inc.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk (2020). Báo cáo tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Krông Búk giai đoạn 2016 – 2019.

4. Đinh Phi Hổ (2012). Phương pháp nghiên cứu định lượng và những nghiên cứu thực tiễn trong kinh tế phát triển - nông nghiệp. Nhà xuất bản Phương Đông. Tr. 66-89.

5. Huyện ủy Krông Búk (2019). Báo cáo tổng kết thực hiện nghị quyết nhiệm vụ năm 2019.

6. Lê Huy Bá (2006). Phương pháp nghiên cứu khoa học. Nhà xuất bản Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh.

7. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology. New York University, USA, 140 (55).

8. Tabachnick and Fideel (1996). Using Multivariate Statistics (3rd ed.). New York: Harper Collins.

9. UBND huyện Krông Búk (2020). Báo cáo tình hình thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai năm 2019 và định hướng năm 2020 của huyện Krông Búk.

ASSESSMENT OF THE ISSUANCE OF CERTIFICATES OF LAND USE RIGHTS, OWNERSHIP OF HOUSES AND OTHER LAND ATTACHED ASSETS FOR THE FIRST TIME 2016-2019 IN KRONG BUK DISTRICT, DAK LAK PROVINCE

Pham Thanh Que, Dang Thi Thuy Kieu

Summary

The study was conducted in Krong Buk district, Dak Lak province to evaluate the results of the first grant of certificates of land use rights, ownership of houses and other land-attached assets in the period 2016-2019 and evaluate a number of factors affecting the results of granting land use right certificates. Exploratory Factor Analysis (EFA) method and Multiple Regression Analysis were employed to analyze data collected 90 households. Research results show that, has granted 5,171 land use right certificates, of which mainly agricultural land with 4,248 land use right certificates; residential land has only 923 certificates of land use right. Up to now, the issuance of land use right certificates for the first time has reached 93.1% and 1,719,2 hectares of land are currently being used by households and individuals but have not yet been granted a land use right certificate. At the same time, the research results have identified 15 factors, divided into 4 groups that have a significant influence on the results of the issuance of land use right certificates, including: the group of factors related to the legal status of the land plot. has the greatest influence with the coefficient $\beta = 0.364$, then the group of factors related to socio-economic conditions with the coefficient $\beta = 0.311$, followed by the group of factors related to socio-economic conditions. is the group of factors related to facilities with the coefficient $\beta = 0.226$ and having the least influence on the group of factors related to legal regulations with the coefficient $\beta = 0.074$. From the results of this analysis, the study has proposed a number of solutions to improve the issuance of land use right certificates, including: completing the provisions of the law related to the granting of land use rights certificates using land; strengthen legal solutions related to land plots; complete and synchronize the system of facilities for the issuance of land use right certificates and strengthen propaganda, awareness raising and economic improvement of households, especially ethnic minority households. minorities.

Keywords: *Certificate of land use right, Krong Buk, influencing factors, land use.*

Người phản biện: TS. Nguyễn Văn Trị
Ngày nhận bài: 20/10/2021
Ngày thông qua phản biện: 22/11/2021
Ngày duyệt đăng: 29/11/2021