

NGHIÊN CỨU CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2022 - 2024

Nguyễn Quang Thi^{1,*}

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên

*Email: nguyenquangthi@tuaf.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng công tác chuyển quyền sử dụng đất (chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất và tặng cho quyền sử dụng đất) tại thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2022 - 2024 và đã xác định được yếu tố ảnh hưởng đến công tác này qua kết quả điều tra 180 hộ. Sử dụng phương pháp so sánh và dùng thang đo 5 cấp của Likert để đánh giá thực trạng và xác định yếu tố ảnh hưởng. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong 3 năm 2022 - 2024, hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng số 8.044 trường hợp, hoàn thành 7.379 trường hợp, đạt tỷ lệ 91,73%. Hình thức thừa kế quyền sử dụng đất với tổng số 838 trường hợp, hoàn thành 786 hồ sơ, đạt tỷ lệ 93,80%. Hình thức tặng cho quyền sử dụng đất với tổng số trường hợp đăng ký là 1.837, hoàn thành 1.714 trường hợp, chiếm 93,30%. Đã xác định được 8/12 yếu tố rất ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 7/12 yếu tố rất ảnh hưởng đến thừa kế quyền sử dụng đất và 5/12 yếu tố rất ảnh hưởng đến tặng cho quyền sử dụng đất. Từ kết quả này, đề xuất giải pháp tập trung vào các yếu tố để làm tốt công tác chuyển quyền sử dụng đất ở thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Từ khoá: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất, yếu tố ảnh hưởng quyền sử dụng đất, thành phố Sông Công.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Chuyển quyền sử dụng đất là một hoạt động có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên và tăng cường quản lý nhà nước về đất đai [1]. Những nội dung thực hiện chuyển quyền sử dụng đất diễn ra mạnh mẽ ở trong và ngoài nước, chủ yếu là chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho [2]. Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên cũng như nhiều đô thị khác ở Việt Nam, việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã và đang ngày càng tăng dần về số lượng và quy mô [3]. Điều này đặt ra nhiều thách thức trong việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, một trong những thực trạng phổ biến nhất là tiến độ thực hiện thường bị chậm trễ và khá nhiều hồ sơ không được giải quyết. Mặt khác, tính minh bạch và công bằng trong thực hiện công tác này vẫn còn xảy ra [4].

Từ thực tế trên, việc nghiên cứu đánh giá được thực trạng thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên để từ đó đề xuất các giải pháp nhằm cải thiện, tăng cường quản lý đất đai, bảo vệ quyền lợi của người dân và đảm bảo sự minh bạch, công bằng trong quá trình sử dụng đất là rất cấp thiết nhằm thúc đẩy sự phát triển bền vững của thành phố Sông Công.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp

Số liệu, tài liệu thứ cấp được khai thác từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sông Công giai đoạn 2022 - 2024. Ngoài ra, còn được thu thập từ các công trình nghiên cứu, các bài báo được công bố trong và ngoài nước.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Tiến hành phỏng vấn định hướng với các nội dung định sẵn và phỏng vấn mở với người dân có

thực hiện chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất tại 4 phường, xã của thành phố Sông Công, bao gồm:

- Mẫu điều tra người dân đánh giá thực hiện chuyển quyền sử dụng đất: Được lựa chọn ngẫu nhiên có phân tầng các hộ tại các phường: Bách Quang (45 phiếu), Lương Sơn (45 phiếu), Mỏ Chè (40 phiếu) và xã Tân Quang (50 phiếu). Tổng số là 180 phiếu.

- Mẫu điều tra đánh giá yếu tố ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất: Sử dụng công thức Slovin [5]. Từ tổng số hộ đã tham gia chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất ở 4 phường, xã là 427 (chuyển nhượng 243, thừa kế 99 và tặng cho 85), đã tính ra được số mẫu là 301 mẫu, bao gồm: Chuyển nhượng (151), thừa kế (80) và tặng cho (70).

2.3. Phương pháp xử lý số liệu

Số liệu thứ cấp của thực trạng chuyển quyền sử dụng đất được tổng hợp và xử lý phân tích bằng

phần mềm Excel.

Số liệu từ phiếu điều tra người dân được tổng hợp, xử lý phân tích bằng phần mềm Excel. Sử dụng phương pháp so sánh và dùng thang đo 5 cấp của Likert để đánh giá thực trạng và xác định yếu tố ảnh hưởng, cụ thể: < 1,80: Hoàn toàn không ảnh hưởng; 1,80 - < 2,60: Không ảnh hưởng; 2,60 - < 3,40: Ảnh hưởng vừa phải; 3,40 - < 4,20: Ảnh hưởng; > 4,20: Rất ảnh hưởng.

Kết quả điều tra được xử lý, kiểm định bằng phần mềm One-Sample T-Test.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Đánh giá kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất

3.1.1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Số liệu tổng hợp kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024 được thể hiện ở bảng 1.

Bảng 1. Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 - 2024

Năm	Hồ sơ			Diện tích (ha)		
	Đăng ký	Hoàn thành	Tỷ lệ (%)	Đăng ký	Hoàn thành	Tỷ lệ (%)
2022	2.258	2.034	90,08	498,56	427,02	85,65
2023	2.702	2.480	91,78	620,92	532,88	85,82
2024	3.084	2.865	92,90	709,63	617,00	86,95
Tổng	8.044	7.379	91,73	1.829,11	1.576,90	86,21

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sông Công (2022 – 2024) [6]

Bảng 1 cho thấy, số lượng hồ sơ đăng ký xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công tăng dần từ năm 2022 (2.258 hồ sơ) đến năm 2024 là 3.084 hồ sơ, tăng 826 hồ sơ. Điều này phản ánh nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xu hướng gia tăng. Tổng số hồ sơ đăng ký trong giai đoạn 2022 – 2024 là 8.044 hồ sơ, trong đó 7.379 hồ sơ đã hoàn thành, đạt tỷ lệ trung bình 91,73%. Tỷ lệ hoàn thành hồ sơ tăng dần qua

các năm, từ 90,08% (năm 2022) lên 92,90% (năm 2024). Điều này cho thấy, việc xử lý hồ sơ được đảm bảo qua từng năm.

Tổng diện tích đăng ký chuyển nhượng là 1.829,11 ha, trong đó 1.576,90 ha đã được hoàn thành, đạt tỷ lệ trung bình 86,21%. Bên cạnh những hồ sơ đã hoàn thành, vẫn còn những trường hợp chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả được thể hiện ở bảng 2.

Bảng 2. Những trường hợp chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024

Năm	Số hồ sơ	Nguyên nhân		
		Tranh chấp	Đất hết thời gian sử dụng	Hồ sơ chưa đầy đủ
2022	224	61	43	120
2023	222	59	45	118
2024	219	62	47	110
Tổng	665	182	135	348
Tỷ lệ (%)	100,00	27,37	20,30	52,33

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sông Công (2022 – 2024) [6]

Bảng 2 cho thấy, trong 3 năm (năm 2022 – 2024) còn 665 hồ sơ chưa được giải quyết, nguyên nhân lớn nhất là hồ sơ chưa đầy đủ, chiếm tới 52,33%; ngoài ra vẫn còn một số trường hợp tranh chấp (27,37%). Xu hướng tích cực là số hồ sơ tồn đọng giảm dần từ 224 hồ sơ năm 2022 xuống còn 219 hồ sơ năm 2024. Kết quả này tương đồng với kết quả nghiên cứu của Phạm Hữu Tỵ và cs (2023)

[7], về thực trạng chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

3.1.2. Thừa kế quyền sử dụng đất

Kết quả thực hiện thừa kế quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024 được trình bày tại bảng 3.

Bảng 3. Kết quả thực hiện thừa kế quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024

Năm	Hồ sơ			Diện tích (ha)		
	Đăng ký	Hoàn thành	Tỷ lệ (%)	Đăng ký	Hoàn thành	Tỷ lệ (%)
2022	244	227	93,03	51,46	43,03	83,62
2023	296	276	93,24	65,51	55,32	84,45
2024	298	283	94,97	68,45	58,22	85,06
Tổng	838	786	93,80	185,42	156,57	84,44

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sông Công (2022 – 2024) [6]

Bảng 3 cho thấy, số lượng hồ sơ đăng ký và hoàn thành đều tăng dần qua các năm, thể hiện sự gia tăng nhu cầu thừa kế quyền sử dụng đất cũng như năng lực giải quyết của cơ quan quản lý. Tỷ lệ hoàn thành hồ sơ duy trì ở mức cao, dao động từ 93,03% (năm 2022) đến 94,97% (năm 2024), cho thấy sự ổn định trong hiệu quả xử lý hồ sơ. Năm 2022, hồ sơ đăng ký là 244, hoàn thành 227, tỷ lệ đạt 93,03%, thấp nhất trong cả giai đoạn. Năm 2024, hồ sơ đăng ký tăng lên đáng kể, đạt 298, với

283 hồ sơ hoàn thành (94,97%), cho thấy sự cải thiện đáng kể trong năng lực quản lý.

Diện tích đăng ký và hoàn thành tăng dần qua các năm, phù hợp với xu hướng tăng về số lượng hồ sơ.

Bảng 4 cho thấy, các tồn tại trong việc hoàn thành thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024 đang được cải thiện, số hồ sơ chưa đầy đủ đã giảm qua các năm. Đây là dấu hiệu tốt trong công tác quản lý.

Bảng 4. Những trường hợp chưa hoàn thành thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024

Năm	Số hồ sơ	Nguyên nhân		
		Tranh chấp	Đất hết thời gian sử dụng	Hồ sơ chưa đầy đủ
2022	17	4	4	9
2023	20	6	5	9
2024	15	5	3	7
Tổng	52	15	12	25

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sông Công (2022 – 2024) [6]

3.1.3. Tặng cho quyền sử dụng đất

Kết quả thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024 được thể hiện ở bảng 5 cho thấy:

- Số lượng hồ sơ đăng ký và hoàn thành tăng mạnh qua các năm, phản ánh nhu cầu tặng cho quyền sử dụng đất gia tăng đáng kể. Tỷ lệ hoàn thành duy trì ổn định ở mức cao, dao động từ 93,62% (năm 2022) đến 94,04% (năm 2024), thể hiện hiệu quả trong công tác xử lý hồ sơ. Năm 2023, số hồ sơ đăng ký là 620, trong đó hoàn thành 572, đạt tỷ lệ 92,26%, mức thấp nhất trong cả giai đoạn. Năm 2024, số hồ sơ đăng ký tăng lên 621, hoàn thành 584, đạt tỷ lệ 94,04%, cao nhất trong cả

giai đoạn, thể hiện sự cải thiện trong năng lực quản lý.

- Tỷ lệ hoàn thành diện tích đất dao động từ 84,01% (năm 2022) đến 85,05% (năm 2024), cho thấy sự cải thiện trong khả năng xử lý diện tích đất lớn. Năm 2023, diện tích đăng ký là 204,48 ha, hoàn thành 171,48 ha, tỷ lệ đạt 83,86%, thấp nhất trong cả giai đoạn. Nguyên nhân có thể do khó khăn trong xử lý các diện tích lớn hoặc phức tạp. Năm 2024, diện tích đăng ký đạt mức cao nhất là 204,98 ha, hoàn thành 174,34 ha, đạt tỷ lệ 85,05%, cho thấy năng lực xử lý diện tích đất lớn đã được cải thiện đáng kể.

Bảng 5. Kết quả thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 - 2024

Năm	Hồ sơ			Diện tích (ha)		
	Đăng ký	Hoàn thành	Tỷ lệ (%)	Đăng ký	Hoàn thành	Tỷ lệ (%)
2022	596	558	93,62	191,19	160,62	84,01
2023	620	572	92,26	204,48	171,48	83,86
2024	621	584	94,04	204,98	174,34	85,05
Tổng	1.837	1714	93,30	600,65	506,44	84,32

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sông Công (2022 – 2024) [6]

Phân tích về các trường hợp chưa hoàn thành thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giai đoạn 2022 – 2024 của thành phố Sông Công (Bảng 6) cho thấy, nguyên nhân chủ yếu vẫn là do diện tích của lô đất còn đang tranh chấp, đất hết thời gian sử

dụng hoặc hồ sơ xin chứng nhận tặng cho chưa đảm bảo. Tuy nhiên, số lượng hồ sơ chưa đảm bảo đúng thủ tục đã giảm, từ 18 hồ sơ vào các năm 2022 và 2023 xuống chỉ còn 16 hồ sơ vào năm 2024.

Bảng 6. Những trường hợp chưa hoàn thành thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024

Năm	Số hồ sơ	Nguyên nhân		
		Tranh chấp	Đất hết thời gian sử dụng	Hồ sơ chưa đầy đủ
2022	38	12	8	18
2023	48	17	13	18
2024	37	12	9	16
Tổng	123	41	30	52

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sông Công (2022 - 2024) [6]

3.1.4. Kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất

Tổng hợp kết quả thực hiện các chuyển quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 - 2024 được thể hiện ở bảng 7.

Tổng số 3 loại giao dịch chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Sông Công trong giai đoạn 2022 - 2024 là 10.719 hồ sơ, hoàn thành 9.879 hồ

sơ, đạt tỷ lệ 92,16%. Các loại giao dịch đăng ký quyền sử dụng đất có xu hướng tăng dần qua các năm, đặc biệt là các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng và thừa kế. Tỷ lệ hồ sơ hoàn thành so với đăng ký của tất cả các loại giao dịch khá cao, đạt từ 91,73 - 93,80%, cho thấy việc xử lý hồ sơ của cơ quan chức năng đạt hiệu quả tốt.

Bảng 7. Kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024

Năm	Tổng số		Chuyển nhượng		Thừa kế		Tặng cho	
	Đăng ký	Hoàn thành	Đăng ký	Hoàn thành	Đăng ký	Hoàn thành	Đăng ký	Hoàn thành
2022	3.098	2.819	2.258	2.034	244	227	596	558
2023	3.618	3.328	2.702	2.480	296	276	620	572
2024	4.003	3.732	3.084	2.865	298	283	621	584
Tổng	10.719	9.879	8.044	7.379	838	786	1.837	1.714
Tỷ lệ	100,00	92,16	100,00	91,73	100,00	93,80	100,00	93,30

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sông Công (2022 - 2024) [6]

Như vậy, các loại hình giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đều tăng theo thời gian, đặc biệt là chuyển nhượng và thừa kế. Việc tăng mạnh số lượng hồ sơ chuyển nhượng phản ánh sự phát triển của thị trường bất động sản. Việc gia tăng hồ sơ thừa kế và tặng cho có thể là do sự thay đổi nhận thức về lập kế hoạch tài chính và tài sản gia đình ngày càng được quan tâm. Ngoài ra, tỷ lệ hoàn thành cao cho thấy sự cải thiện trong quy

trình xử lý hồ sơ, giảm thiểu tình trạng tồn đọng và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

3.2. Đánh giá của người dân về thực hiện chuyển quyền sử dụng đất

Đánh giá quá trình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 - 2024 qua số liệu khảo sát 180 người dân được thể hiện ở bảng 8.

Bảng 8. Đánh giá của người dân về thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 - 2024

TT	Chỉ tiêu	Đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Mức độ thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất	Đơn giản	16	8,89
		Bình thường	160	88,89
		Phức tạp	4	2,22
2	Văn bản hướng dẫn đến hoạt động thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	Dễ thực hiện	8	4,44
		Bình thường	150	83,34
		Khó thực hiện	22	12,22
3	Tìm kiếm thông tin và giao dịch thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	Rất thông dụng	106	58,89
		Bình thường	42	23,33
		Rất khó khăn	32	17,78
4	Thái độ tiếp nhận hồ sơ thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	Nhiệt tình	26	14,44
		Bình thường	146	81,11
		Khó khăn	8	4,45
5	Thời gian thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	Nhanh	26	14,44
		Đảm bảo tiến độ	122	67,78
		Không đạt tiến độ	32	17,78
6	Phí, lệ phí, thuế thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	Thấp	32	17,78
		Bình thường	128	71,11
		Cao	20	11,11

(Nguồn: Tổng hợp từ điều tra sơ cấp)

Kết quả ở bảng 8 cho thấy:

- Mức độ thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất: 88,89% người đánh giá thủ tục ở mức bình thường, trong khi chỉ 8,89% cho rằng đơn giản và 2,22% đánh giá phức tạp. Điều này cho thấy quy trình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất không quá phức tạp nhưng cũng chưa thực sự tối ưu.

- Văn bản hướng dẫn liên quan đến hoạt động thực hiện chuyển quyền sử dụng đất: 83,34% đánh giá văn bản bình thường, 4,44% dễ thực hiện, trong khi 12,22% cho rằng khó thực hiện. Như vậy, có một bộ phận nhất định gặp khó khăn trong việc tiếp cận và hiểu rõ các văn bản hướng dẫn, cho thấy cần cải thiện nội dung, cách thức truyền đạt hoặc hỗ trợ tư vấn pháp lý tốt hơn.

- Tìm kiếm thông tin và giao dịch thực hiện chuyển quyền sử dụng đất: 58,89% đánh giá thông dụng và dễ dàng, 17,78% đánh giá rất khó khăn. Mặc dù phần lớn đánh giá tích cực, tuy nhiên vẫn có khoảng 17,78% gặp trở ngại. Điều này phản ánh nhu cầu cải thiện hệ thống cung cấp thông tin và

giao dịch, có thể bằng cách đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số.

- Thái độ tiếp nhận hồ sơ thực hiện chuyển quyền sử dụng đất: 81,11% đánh giá ở mức bình thường, 14,44% đánh giá ở mức nhiệt tình, 4,45% phản ánh khó khăn. Đặc biệt, tỷ lệ nhỏ cảm thấy bị gây khó dễ, tuy nhiên việc nâng cao tinh thần phục vụ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ vẫn là yếu tố cần thiết.

- Thời gian thực hiện chuyển quyền sử dụng đất: 67,78% cho rằng thời gian đảm bảo tiến độ, 14,44% đánh giá nhanh, 17,78% cảm thấy chưa đạt tiến độ. Việc có gần 1/5 số người đánh giá tiến độ chậm cho thấy vẫn cần cải thiện hơn nữa, đặc biệt là tối ưu quy trình xử lý hồ sơ để nâng cao hiệu quả.

- Phí, lệ phí, thuế thực hiện quyền sử dụng đất: 71,11% cho rằng ở mức bình thường, 17,78% đánh giá ở mức thấp, 11,11% đánh giá cao. Như vậy có thể thấy, đa số người dân chấp nhận mức phí hiện tại, nhưng vẫn có hơn 11% cảm thấy chi phí cao, cho thấy cần có sự minh bạch hơn về các khoản thu hoặc chính sách hỗ trợ cho một số đối tượng nhất định.

Như vậy, những điểm tích cực của công tác thực hiện chuyển quyền sử dụng đất là: Hầu hết các tiêu chí đều có đánh giá ở mức trung bình đến mức cao, cho thấy hệ thống thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công vận hành ổn định, hiệu quả.

3.3. Xác định yếu tố ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất

Bảng 9. Các yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024

TT	Yếu tố ảnh hưởng	Đánh giá	Độ lệch chuẩn	P-value	Kết luận
1	Yếu tố pháp lý và chính sách đất đai				
1.1	Khung pháp lý và quy định	4,62	0,48	$4,11 \times 10^{-19}$	Có ý nghĩa thống kê
1.2	Quyền sở hữu đất đai	4,40	0,47	$3,21 \times 10^{-11}$	Có ý nghĩa thống kê
1.3	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	4,49	0,46	$1,72 \times 10^{-08}$	Có ý nghĩa thống kê
2	Yếu tố kinh tế				
2.1	Giá trị thị trường của đất	4,22	0,49	$2,06 \times 10^{-15}$	Có ý nghĩa thống kê
2.2	Khả năng tài chính của người mua	4,20	0,50	$4,68 \times 10^{-13}$	Có ý nghĩa thống kê
2.3	Có sự thỏa thuận về giá cả	3,80	0,44	$2,55 \times 10^{-33}$	Có ý nghĩa thống kê
3	Yếu tố xã hội				
3.1	Quy trình thủ tục hành chính	4,29	0,40	$2,55 \times 10^{-18}$	Có ý nghĩa thống kê
3.2	Nhu cầu và xu hướng xã hội	3,73	0,42	$7,70 \times 10^{-32}$	Có ý nghĩa thống kê
3.3	Tính minh bạch của quá trình thực hiện	3,93	0,49	$9,30 \times 10^{-23}$	Có ý nghĩa thống kê
4	Yếu tố môi trường và khác				
4.1	Quy hoạch sử dụng đất	4,24	0,49	$5,10 \times 10^{-19}$	Có ý nghĩa thống kê
4.2	Khả năng thanh toán của người được chuyển nhượng	4,36	0,50	$9,80 \times 10^{-08}$	Có ý nghĩa thống kê
4.3	Đặc điểm tự nhiên của thửa đất	3,24	0,40	$3,20 \times 10^{-08}$	Có ý nghĩa thống kê

Có 4 nhóm yếu tố ảnh hưởng, tổng cộng là 12 yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua phân tích theo thang đo 5 cấp của Likert, đã tìm ra được các yếu tố có mức tác động mạnh nhất. Xử lý thống kê bằng One-Sample T-Test cho thấy, P-Value < hơn giá trị quy ước ($p = < 0,05$), có ý nghĩa thống kê.

- Nhóm 1 - Yếu tố pháp lý và chính sách đất đai: Khung pháp lý và quy định (4,62), được đánh

3.3.1. Yếu tố ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Kết quả tổng hợp từ điều tra các hộ gia đình có tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong 3 năm tại thành phố Sông Công được trình bày tại bảng 9.

Nguồn: Tổng hợp từ điều tra sơ cấp
 giá cao nhất, cho thấy sự rõ ràng, minh bạch và đầy đủ của luật pháp là yếu tố then chốt. Hai yếu tố khác là: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (4,49) và quyền sở hữu đất đai (4,40) cũng có điểm rất cao, phản ánh vai trò then chốt của tính pháp lý. Đây là 3 yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng mạnh mẽ đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Nhóm 2 - Yếu tố kinh tế: Các yếu tố có ảnh hưởng rất cao, nhưng thấp hơn nhóm pháp lý. Giá

trị thị trường của đất (4,22) và khả năng tài chính của người mua (4,20) phản ánh nhu cầu thực tế thị trường và điều kiện người mua. Đây là 2 yếu tố đáng chú ý.

- Nhóm 3 - Yếu tố xã hội: Yếu tố quy trình thủ tục hành chính (4,29) được đánh giá ảnh hưởng cao, cho thấy thủ tục rườm rà hay thuận lợi ảnh hưởng đến quyết định chuyển nhượng.

- Nhóm 4 - Yếu tố môi trường và khác: Khả năng thanh toán của người được chuyển nhượng (4,36) và quy hoạch sử dụng đất (4,24) là hai yếu tố đáng chú ý trong nhóm này.

Như vậy, xét tổng thể có 8/12 yếu tố rất ảnh hưởng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công.

3.3.2. Yếu tố ảnh hưởng đến thừa kế quyền sử dụng đất

Số liệu phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến thừa kế quyền sử dụng đất được thể hiện ở bảng 10. Xử lý thống kê bằng One-Sample T-Test cho thấy, P - Value < hơn giá trị quy ước ($p = < 0,05$), có ý nghĩa thống kê.

Bảng 10. Các yếu tố ảnh hưởng đến thừa kế quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024

TT	Yếu tố ảnh hưởng	Đánh giá	Độ lệch chuẩn	P-value	Kết luận
1	Yếu tố pháp lý				
1.1	Khung pháp lý và quy định	4,50	0,50	$1,70 \times 10^{-51}$	Có ý nghĩa thống kê
1.2	Tình trạng pháp lý của đất	4,53	0,47	$1,09 \times 10^{-54}$	Có ý nghĩa thống kê
1.3	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	4,57	0,55	$1,41 \times 10^{-49}$	Có ý nghĩa thống kê
2	Yếu tố gia đình				
2.1	Quan hệ gia đình	4,37	0,50	$5,17 \times 10^{-48}$	Có ý nghĩa thống kê
2.2	Di chúc	4,53	0,50	$2,89 \times 10^{-52}$	Có ý nghĩa thống kê
2.3	Nội bộ gia đình và sự đồng thuận	4,50	0,46	$9,38 \times 10^{-55}$	Có ý nghĩa thống kê
3	Yếu tố kinh tế và môi trường				
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất	4,20	0,40	$1,70 \times 10^{-51}$	Có ý nghĩa thống kê
3.2	Đặc điểm tự nhiên của lô đất	3,17	0,49	$7,74 \times 10^{-04}$	Có ý nghĩa thống kê
3.3	Quy hoạch sử dụng đất	3,27	0,51	$7,21 \times 10^{-07}$	Có ý nghĩa thống kê
4	Yếu tố xã hội và quản lý				
4.1	Quan niệm và phong tục tập quán	3,30	0,42	$1,56 \times 10^{-10}$	Có ý nghĩa thống kê
4.2	Tính minh bạch của quá trình thực hiện	3,70	0,50	$3,29 \times 10^{-25}$	Có ý nghĩa thống kê
4.3	Thủ tục hành chính	3,90	0,40	$1,05 \times 10^{-40}$	Có ý nghĩa thống kê

Nguồn: Tổng hợp từ điều tra sơ cấp.

- Nhóm 1 - Yếu tố pháp lý đóng vai trò then chốt trong việc thừa kế quyền sử dụng đất. Cả 3 yếu tố của nhóm này là: Khung pháp lý và quy định (4,50), tình trạng pháp lý của đất (4,53) và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (4,57) đều được đánh giá ảnh hưởng rất mạnh đến việc thừa kế quyền sử dụng đất. Tình pháp lý rõ ràng, có giấy tờ hợp pháp là nền tảng cho quá trình chuyển quyền hợp pháp, tránh tranh chấp.

- Nhóm 2 - Yếu tố gia đình: Mối quan hệ gia đình (4,37), di chúc (4,53), nội bộ gia đình và sự đồng thuận (4,50) là các yếu tố quyết định sự thuận lợi của quá trình thừa kế, đặc biệt khi không có tranh chấp hoặc đã có di chúc rõ ràng sẽ giúp giảm thiểu xung đột, hỗ trợ quá trình thừa kế thuận lợi hơn.

- Nhóm 3 - Yếu tố kinh tế và môi trường: Chỉ có một yếu tố ảnh hưởng mạnh là giá trị quyền sử dụng đất (4,20). Nhóm yếu tố này ảnh hưởng phụ trợ, đặc biệt là khi đất có giá trị cao hoặc nằm trong quy hoạch ảnh hưởng đến ý định thừa kế.

Như vậy, có 7/12 yếu tố rất ảnh hưởng đến thừa kế quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công.

3.3.3. Yếu tố ảnh hưởng đến tặng cho quyền sử dụng đất

Số liệu phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến tặng cho quyền sử dụng đất được thể hiện ở bảng 11. Xử lý thống kê bằng One-Sample T-Test 8/12 yếu tố có P-Value < hơn giá trị quy ước ($p = < 0,05$), có ý nghĩa thống kê. Hai yếu tố 2.3 và 4.3 không có ý nghĩa thống kê.

Bảng 11. Các yếu tố ảnh hưởng đến tặng cho quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công giai đoạn 2022 – 2024

TT	Yếu tố ảnh hưởng	Đánh giá	Độ lệch chuẩn	P-value	Kết luận
1	Yếu tố pháp lý				
1.1	Khung pháp lý và quy định	4,33	0,49	$1,18 \times 10^{-47}$	Có ý nghĩa thống kê
1.2	Tình trạng pháp lý của đất	4,37	0,48	$1,42 \times 10^{-49}$	Có ý nghĩa thống kê
1.3	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	4,70	0,50	$2,10 \times 10^{-56}$	Có ý nghĩa thống kê
2	Yếu tố xã hội và gia đình				
2.1	Quan hệ gia đình	4,23	0,44	$8,90 \times 10^{-49}$	Có ý nghĩa thống kê
2.2	Phong tục tập quán	2,90	0,50	$4,82 \times 10^{-02}$	Có ý nghĩa thống kê
2.3	Tình trạng hôn nhân của người nhận tặng cho	2,97	0,55	$5,87 \times 10^{-01}$	Không có ý nghĩa thống kê
3	Yếu tố kinh tế và môi trường				
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất	3,60	0,48	$4,43 \times 10^{-22}$	Có ý nghĩa thống kê
3.2	Quy hoạch sử dụng đất	4,20	0,50	$4,68 \times 10^{-43}$	Có ý nghĩa thống kê
3.3	Đặc điểm tự nhiên của đất	2,43	0,42	$2,52 \times 10^{-24}$	Có ý nghĩa thống kê
4	Yếu tố quản lý hành chính và khác				
4.1	Thủ tục hành chính	3,80	0,40	$1,51 \times 10^{-36}$	Có ý nghĩa thống kê
4.2	Tính minh bạch của quá trình thực hiện	3,60	0,66	$1,05 \times 10^{-14}$	Có ý nghĩa thống kê
4.3	Tình trạng sức khỏe và tuổi tác	3,07	0,40	$8,32 \times 10^{-02}$	Không có ý nghĩa thống kê

Nguồn: Tổng hợp từ điều tra sơ cấp.

- Nhóm 1 - Các yếu tố pháp lý tiếp tục đóng vai trò then chốt trong quá trình tặng cho quyền sử dụng đất. Yếu tố khung pháp lý và quy định (4,33), tình trạng pháp lý của đất (4,37) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (4,70) là cơ sở pháp lý không thể thiếu, thể hiện sự hợp pháp và hợp lệ của giao dịch.

- Nhóm 2 - Yếu tố xã hội và gia đình: Quan hệ gia đình (4,23) có ảnh hưởng mạnh, bởi việc tặng cho chủ yếu diễn ra giữa các thành viên thân thiết. Tuy nhiên, các yếu tố như phong tục hay tình trạng hôn nhân ảnh hưởng yếu, có thể do ảnh hưởng của xã hội hiện đại làm giảm vai trò của các chuẩn mực truyền thống.

- Nhóm 3 - Yếu tố kinh tế và môi trường: Yếu tố quy hoạch sử dụng đất (4,20) ảnh hưởng mạnh đến tính sẵn sàng tặng cho, người sử dụng thường cân nhắc đến giá trị kinh tế trước khi quyết định.

Như vậy, có 5/12 yếu tố ảnh hưởng rất mạnh đến tặng cho quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công. Có 8/12 yếu tố rất ảnh hưởng đến chuyển nhượng, 7/12 yếu tố rất ảnh hưởng đến thừa kế và 5/12 yếu tố ảnh hưởng rất mạnh đến tặng cho quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công. Kết quả đánh giá này tương đồng với kết quả phân tích của Nguyễn Thị Thu Hương và cs (2020) [8], Nguyễn Ngọc Anh và cs (2021) [9].

3.4. Giải pháp tăng cường việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất

Từ kết quả nghiên cứu đề xuất một số giải pháp sau:

- Thành phố cần có định hướng cụ thể trong giải quyết vấn đề quyền của người sử dụng đất, để đáp ứng kịp thời nhu cầu thực hiện quyền sử dụng đất ngày càng tăng của thành phố Sông Công.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ giao dịch và cung cấp thông tin, đảm bảo đúng thời gian xử lý hồ sơ theo quy định đối với mỗi thủ tục hành chính nhằm đảm bảo trả kết quả đúng theo giấy hẹn và tăng cường minh bạch trong các khoản phí, hỗ trợ các đối tượng cần thiết.

- Tăng cường ứng dụng các yếu tố tác động mạnh mẽ đến chuyển quyền sử dụng đất nhằm thúc đẩy công tác này ngày một tốt hơn.

4. KẾT LUẬN

Trong 3 năm 2022 – 2024, hình thức chuyển nhượng với tổng số 8.044 trường hợp, hoàn thành 7.379 trường hợp, đạt tỷ lệ 91,73%. Hình thức thừa kế quyền sử dụng đất với tổng số 838 trường hợp, hoàn thành 786 hồ sơ, đạt tỷ lệ 93,80%. Hình thức tặng cho với tổng số trường hợp đăng ký là 1.837, hoàn thành 1.714 trường hợp, chiếm 93,30%. Đã xác định được 8/12 yếu tố rất ảnh hưởng đến chuyển nhượng, 7/12 yếu tố rất ảnh hưởng đến thừa kế và 5/12 yếu tố rất ảnh hưởng đến tặng cho quyền sử dụng đất.

Những điểm tích cực của chuyển quyền sử dụng đất là: Hầu hết các tiêu chí đều có đánh giá đạt bình thường ở mức cao, cho thấy hệ thống thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất của thành phố Sông Công vận hành ổn định, không gây quá nhiều khó khăn cho người dân. Những vấn đề cần cải thiện là đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện văn bản hướng dẫn, nâng cao chất lượng dịch vụ giao dịch và cung cấp thông tin, rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ để nâng cao mức độ hài lòng và cuối cùng là tăng cường minh bạch trong các khoản phí, hỗ trợ các đối tượng cần thiết.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nghiêm Thị Hoài, Khương Mạnh Hà, Xuân Thị Thu Thảo (2021). Công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2015 - 2019. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 3, 169 - 178.
2. Đỗ Thị Tám, Trần Thị Bích Ngọc, Phạm Anh Tuấn, Nguyễn Bá Long (2022). Thực trạng và giải pháp thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 2, 143 - 154.
3. Trần Thái Yên, Nguyễn Bá Long, Nguyễn Thị Huệ, Phạm Phương Nam, Phan Thị Thanh Huyền (2023). Tổng quan tác động của đô thị hóa đến quản lý và sử dụng đất. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 2, 165 - 174.
4. Trần Linh Huân, Phạm Trọng Nhân (2022). Xác định nhóm người sử dụng đất và thành viên nhóm người sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai. *Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn*, 52, 65 - 65.

5. Võ Thị Thanh Lộc (2010). *Giáo trình phương pháp nghiên cứu khoa học và viết đề cương nghiên cứu*. Nxb Đại học Cần Thơ.

6. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sông Công (2019, 2020, 2021, 2022, 2023). *Báo cáo thống kê kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thành phố Sông Công từ năm 2019-2023*.

7. Phạm Hữu Tỳ, Nguyễn Bích Ngọc, Trần Hữu Cao (2023). Thực trạng chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm đồng. *Tạp chí Khoa học Đất*, 71, 120 - 125.

8. Nguyễn Thị Thu Hương, Phan Thị Thanh Huyền, Doanh Thế Phúc, Đặng Minh Ton (2020). Đánh giá một số yếu tố quản lý nhà nước về đất đai ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền sử dụng đất tại huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu. *Tạp chí Khoa học Đất*, 60, 88 - 93.

9. Nguyễn Ngọc Anh, Dương Văn Hùng, Hoàng Quốc Bảo, Nguyễn Gia Đăng (2021). Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên: Trường hợp nghiên cứu tại phường Tân Thịnh. *Tạp chí Khoa học Đất*, 65, 111 - 116.

**RESEARCH ON TRANSFER OF LAND USE RIGHTS IN SONG CONG CITY,
THAI NGUYEN PROVINCE IN THE PERIOD OF 2022 - 2024**

Nguyen Quang Thi¹

¹*Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry*

Abstract

The study aims to assess the current status of land use rights transfer (land use rights transfer, land use rights inheritance and land use rights donation) in Song Cong city, Thai Nguyen province in the period of 2022 - 2024 and has identified factors affecting this work through the results of a survey of 180 households. Using the comparison method and using the 5-level Likert scale to assess the current status and identify influencing factors. The research results show that in the 3 years of 2022 - 2024, the form of land use rights transfer with a total of 8,044 cases, completed 7,379 cases, reaching a rate of 91.73%. The form of land use rights inheritance with a total of 838 cases, completed 786 records, reaching a rate of 93.80%. The form of donation of land use rights with a total of 1,837 registered cases, completed 1,714 cases, accounting for 93.30%. It has been determined that 8/12 factors greatly affect the transfer of land use rights, 7/12 factors greatly affect the inheritance of land use rights and 5/12 factors greatly affect the donation of land use rights. From this result, the proposed solution focuses on the factors to do a good job of transferring land use rights in Song Cong city, Thai Nguyen province.

Keywords: *Transfer of land use rights, inheritance of land use rights, donation of land use rights, factors affecting land use rights, Song Cong city.*

Ngày nhận bài: 3/4/2025

Ngày chuyển phản biện: 12/5/2025

Ngày thông qua phản biện: 02/6/2025

Ngày duyệt đăng: 4/8/2025