



# THỰC TRẠNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN KRÔNG PẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

Trần Thị Ánh Tuyết<sup>1\*</sup>, Nguyễn Văn Bình<sup>1</sup>, Nguyễn Thúy Cường<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, 102 Phùng Hưng, Huế, Việt Nam

<sup>2</sup> Trường Đại học Tây Nguyên, 567 Lê Duẩn, Buon Ma Thuột, Đắk Lắk, Việt Nam

\* Tác giả liên hệ: Trần Thị Ánh Tuyết <tranthianhtuyet93@huaf.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 13-8-2020; Ngày chấp nhận đăng: 28-9-2020)

**Tóm tắt.** Nghiên cứu này tập trung vào thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk trong giai đoạn 2016–2019. Bài báo sử dụng ba phương pháp với tổng số hộ điều tra, phỏng vấn trên địa bàn bốn xã/thị trấn với 99 hộ gia đình và 10 cán bộ quản lý. Kết quả cho thấy trong giai đoạn này có 17.725 hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 48.205.744,3 m<sup>2</sup> và phân bố không đồng đều giữa các đơn vị hành chính xã, thị trấn. Loại đất chuyển nhượng chủ yếu là đất nông nghiệp với 11.930 hồ sơ và đất ở 5.795 hồ sơ. Ngoài ra, khảo sát còn cho thấy ý thức của người dân trong việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai ngày càng cao. Hầu hết các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Từ khóa:** chuyển nhượng, quyền sử dụng đất, cá nhân, hộ gia đình, Đắk Lắk

## Current situation of land-use-rights transfer from households and individuals in Kong Pak district, Dak Lak province

Tran Thi Anh Tuyet<sup>1\*</sup>, Nguyen Van Binh<sup>1</sup>, Nguyen Thuy Cuong<sup>2</sup>

<sup>1</sup> University of Agriculture and Forestry, Hue University, 102 Phung Hung St., Hue, Vietnam

<sup>2</sup> Tay Nguyen University, 567 Le Duan St., Buon Ma Thuot, Dak Lak, Vietnam

\* Correspondence to Tran Thi Anh Tuyet <tranthianhtuyet93@huaf.edu.vn>

(Submitted: August 13, 2020; Accepted: September 28, 2020)

**Abstract.** This study focuses on the status of land-use-rights transfer by households and individuals in the Krong Pak district, Dak Lak province, during 2016–2019. The paper uses three methods with 99 households and 10 managers. The results show that during 2016–2019, there were 17,725 dossiers of registration for the transfer with a total area of 48,205,744.3 m<sup>2</sup>. However, the number was unevenly distributed among the commune and town administrative units. The primary type of land transferred was agricultural land with 11,930 records, and the remaining was

residential land with 5,795 records. The residents' awareness of obeying the provisions of the land law was increasingly high. Most of the cases of the exercise of land-use rights were registered with competent state agencies.

**Keywords:** transfer, land-use rights, individuals, households, Dak Lak

## 1 Đặt vấn đề

Ở nước ta hiện nay thị trường quyền sử dụng đất đã xuất hiện và rất sôi động không những ở khu vực thành thị mà còn len lỏi đến từng ngõ ngách thôn quê. Chỉ tính riêng đối với đất ở tại nông thôn, mỗi năm có khoảng 200.000 đến 300.000 hộ gia đình nông thôn dọn đến nơi ở mới, chủ yếu thông qua con đường chuyển nhượng quyền sử dụng đất [1]. Trong quá trình tổ chức thực hiện, còn một số tồn tại như chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp chỉ được thực hiện có điều kiện đã không hỗ trợ cho quá trình chuyển đổi cơ cấu lao động tại nông thôn. Trên 50% số vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thủ tục chuyển nhượng còn quá phức tạp [2].

Đắk Lắk là tỉnh có diện tích lớn thứ hai ở khu vực Tây Nguyên (sau Gia Lai) với tổng diện tích đất tự nhiên 1.307.009 ha [3]. Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đắk Lắk đã thành lập Ban chỉ đạo và Tổ chuyên viên giúp việc Ban chỉ đạo thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất. Vì vậy, việc thực hiện đăng ký, cấp giấy CNQSD đất có nhiều chuyển biến; tỷ lệ giải quyết hồ sơ đúng và trước thời hạn tăng năm sau so với năm trước; tỷ lệ giải quyết trễ hạn ngày càng giảm (Tỷ lệ hồ sơ giải quyết quá hạn năm 2018: 1,42%, năm 2019: 1,31%); lũy kế đến nay, tỉnh đã cấp được 1.005.316 ha, đạt tỷ lệ 96,41% diện tích đủ điều kiện cấp giấy (trong đó, đối với tổ chức 604.148 ha, đạt 99,13%; hộ gia đình, cá nhân 401.168 ha, đạt 92,59%) [4].

Huyện Krông Pắc nằm ở phía Đông của thành phố Ban Mê Thuột, tỉnh Đắk Lắk, với tổng diện tích tự nhiên trong địa giới hành chính toàn huyện năm 2019 là 62.577 ha [4, 5]. Trong những năm vừa qua, cơ sở hạ tầng trên toàn tỉnh Đắk Lắk nói chung và huyện Krông Pắc nói riêng phát triển rất nhanh và mạnh. Điều này cũng tạo cho huyện Krông Pắc nhiều cơ hội và thách thức trong phát triển kinh tế – xã hội và làm cho công tác quản lý đất đai gặp nhiều khó khăn, áp lực, nhất là tính hiệu quả trong quản lý hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân. Còn nhiều hạn chế trong khâu công khai thủ tục hành chính, tuyên truyền, giáo dục về pháp luật, các văn bản hướng dẫn thi hành pháp luật cho nhân dân về chuyển quyền sử dụng đất. Các cơ quan chuyên môn và quản lý ở huyện Krông Pắc đang quan tâm và tìm giải pháp để vừa phục vụ nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân, đồng thời nâng cao tính hiệu quả trong quản lý nhà nước về đất đai của huyện.

Từ những vấn đề trên, chúng tôi tiến hành đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử

dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, trong giai đoạn 2016–2019. Trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện công tác này trên địa bàn.

## 2 Phương pháp

### 2.1 Điều tra, thu thập tài liệu, số liệu

#### Tài liệu, số liệu thứ cấp

Các tài liệu, số liệu, báo cáo chuyên ngành, kết quả thống kê về tình hình CNQSDĐ ở và đất nông nghiệp trong giai đoạn 2016–2019 tại huyện Krông Pắc được thu thập từ phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện Krông Pắc và các cơ quan có liên quan trên địa bàn huyện.

#### Số liệu sơ cấp

Điều tra ngẫu nhiên các hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện CNQSDĐ có đăng ký biến động trong giai đoạn 2016–2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Pắc theo mẫu phiếu soạn sẵn. Các tiêu chí điều tra gồm: thông tin chung về hộ gia đình, cá nhân; lý do CNQSDĐ; sự hiểu biết pháp luật về CNQSDĐ, thủ tục và thời gian thực hiện CNQSDĐ.

Số lượng hộ dân được phỏng vấn tại các điểm nghiên cứu được tính theo công thức tính số lượng mẫu phỏng vấn Slovin như sau:

$$n = \frac{N}{1 + N \times e^2}$$

trong đó  $n$  là số mẫu nghiên cứu;  $N$  là tổng số mẫu;  $e$  là sai số cho phép (0,1).

Với  $N$  là 17.725 giao dịch thì số mẫu điều tra tính được là 99 hộ gia đình, cá nhân. Các mẫu được phân bố như sau:

+ Thị trấn Phước An: là thị trấn của huyện Krông Pắc, có tốc độ phát triển kinh tế, xã hội, tốc độ đô thị hóa cao với 30 phiếu.

+ Xã Ea Kly: là xã có nông trường cà phê 179, một trong những nông trường cà phê lớn nhất của tỉnh Đắk Lắk, được đầu tư nhiều về cơ sở hạ tầng, có nhiều điều kiện để phát triển kinh tế, xã hội với 25 phiếu.

+ Xã Ea Phê: là xã có điều kiện kinh tế – xã hội ở mức khá, dân số khá lớn so với nhiều xã trong huyện với 25 phiếu.

+ Xã Vụ Bôn: là một trong những xã có diện tích lớn nhất trong huyện, ở xa trung tâm huyện, có thành phần các dân tộc thiểu số khá đa dạng, có điều kiện kinh tế, xã hội ở mức trung bình với 19 phiều.

– Thực hiện phỏng vấn trực tiếp mười cán bộ đang công tác trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Krông Pắc. Trong đó sáu cán bộ làm việc tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc và bốn cán bộ địa chính tại bốn xã, thị trấn được chọn làm điểm nghiên cứu. Mục đích phỏng vấn là xác định những thuận lợi, khó khăn, tồn tại và hạn chế trong công tác CNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện.

## 2.2 Tổng hợp, xử lý và phân tích số liệu

Tổng hợp tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Krông Pắc theo số liệu thu thập tại Văn phòng Đăng ký đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường.

Trên cơ sở điều tra, lấy ý kiến thực tế tại các điểm nghiên cứu, chúng tôi tổng hợp số liệu thu thập được theo xã, thị trấn để lập thành bảng, các biểu bằng phần mềm Microsoft Excel 2013.

## 3 Kết quả và thảo luận

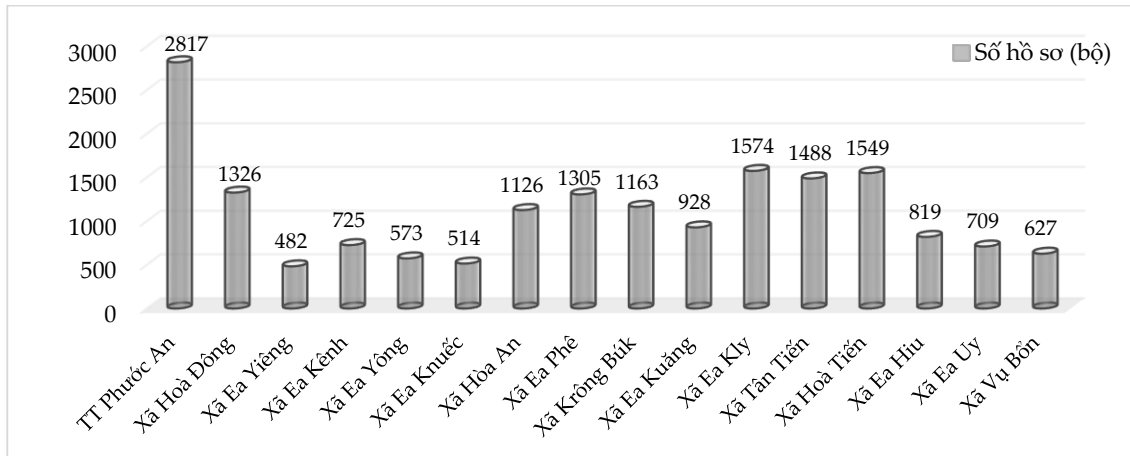
### 3.1 Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2016–2019

#### Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Krông Pắc theo đơn vị hành chính

Số liệu tổng hợp từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Pắc cho thấy trong giai đoạn 2016–2019, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện rất sôi động và có những vấn đề phức tạp mang tính đặc thù của huyện.

Trong giai đoạn này, tại huyện có tổng số 17.725 hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất chuyển nhượng là 48.205.744,3 m<sup>2</sup> nhưng phân bố không đồng đều giữa các đơn vị hành chính xã, thị trấn.

Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra sôi động nhất tại các xã thuộc khu vực trung tâm của huyện như thị trấn Phước An, xã Hòa Tiến, xã Tân Tiến và xã Hòa Đông. Các xã ven khu vực trung tâm và các xã không gần khu vực trung tâm nhưng có điều kiện kinh tế phát triển có số lượng các vụ chuyển nhượng khá cao như xã Ea Kly và Ea Phê.



**Biểu đồ 1.** Tình hình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Krông Pắc trong giai đoạn 2016–2019

Số liệu ở Biểu đồ 1 cho thấy tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2016–2019 rất sôi động, trong đó nhiều nhất là ở thị trấn Phước An với 2.817 giao dịch chuyển nhượng được hoàn thành; bình quân mỗi năm có 704 giao dịch; thấp nhất là ở xã Ea Yiêng với 482 giao dịch hoàn thành, bình quân 120,5 giao dịch/năm. Chênh lệch giữa đơn vị có số lượng chuyển nhượng cao nhất và đơn vị có số lượng chuyển nhượng thấp nhất lên đến 5,8 lần. Điều đó cũng phản ánh tình hình phát triển kinh tế – xã hội nói chung và tốc độ đô thị hóa và giá trị đất đai ở các đơn vị hành chính có sự chênh lệch lớn.

Trong giai đoạn 2016–2019, nguyên nhân các xã, thị trấn có số lượng giao dịch lớn là sự bắt đầu phục hồi nền kinh tế sau một đợt rớt giá nông sản và ảnh hưởng của biến đổi khí hậu. Người dân trồng các loại cây như cà phê, sầu riêng, bơ, hồ tiêu, vải, nhãn, sau khi thu hoạch có nguồn thu ổn định và tiến hành mở rộng diện tích canh tác; đầu cơ đất đai, nhất là đối với đất ở đô thị tại thị trấn Phước An. Vì vậy, số lượng các vụ chuyển nhượng đất đai trong giai đoạn này tăng đột biến. Bên cạnh đó, trong giai đoạn trên, nhiều người từ các địa phương khác đến huyện Krông Pắc làm việc và sinh sống đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ở và đầu tư sản xuất kinh doanh cũng đã làm cho số vụ chuyển nhượng tăng lên.

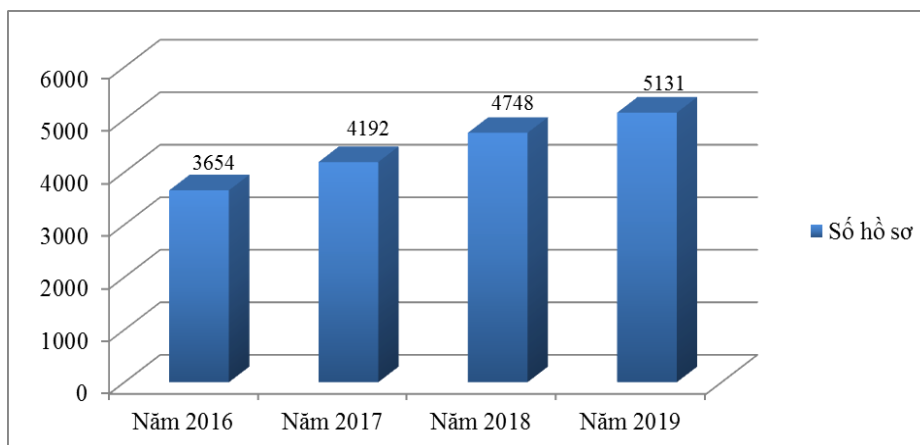
Đặc điểm chung của các đơn vị hành chính có số lượng các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân nhiều là những địa phương có điều kiện kinh tế – xã hội phát triển ở mức cao hơn so với các đơn vị khác trong huyện hoặc tiếp giáp với thành phố Ban Mê Thuột và thị xã Buôn Hồ, như thị trấn Phước An, các xã Tân Tiến, Hòa Tiến và Hòa Đông. Đối với các xã như Ea Phê và Ea Kly, tuy không nằm ở trung tâm huyện nhưng do có điều kiện giao thông thuận lợi, có các doanh nghiệp lớn đầu tư tại đây như Nông trường cà phê 719

(xã Ea Kly), Công ty TNHH Nông nghiệp Nosago, Dự án Trang trại điện mặt trời Buôn Ma Thuột tại xã Ea phê, thu hút nhiều nhân lực đến làm việc và sinh sống dẫn đến nhu cầu tăng nhanh về đất đai phục vụ cho việc ở của người dân và sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Bên cạnh những nguyên nhân trên, việc phê duyệt và thực hiện các dự án phát triển trên địa bàn huyện, như Cụm công nghiệp Phước An; quy hoạch xây dựng Khu Đông Bắc; thị trấn Phước An; khu đô thị mới Tây Bắc thị trấn Phước An; khu trung tâm thương mại và dân cư Thái Bình, Tổ hợp khu vui chơi, giải trí và sân golf hồ Ea Nhái (xã Hòa Đông) do tập đoàn FLC đầu tư, cũng là nguyên nhân làm cho số lượng các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở các xã, thị trấn này đạt mức cao so với các địa phương khác. Các dự án này đã và đang tạo ra những sức hút đối với các nhà đầu tư, góp phần đẩy mạnh tốc độ đô thị hóa trên địa bàn huyện, đồng thời làm cho đất đai trên địa bàn huyện tăng nhanh về giá trị.

### **Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Krông Pắc theo thời gian**

Số lượng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Krông Pắc có xu hướng tăng dần qua các năm. Cụ thể, trong bốn năm từ 2016 đến 2019, trong tổng số 17.725 giao dịch chuyển nhượng thành công thì năm 2016 là năm có số lượng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Krông Pắc ở mức ít nhất với 3.654 giao dịch; năm 2019 có số lượng giao dịch cao nhất với 5.131 giao dịch, tăng 1.477 giao dịch so với năm 2016. Nguyên nhân của sự biến động tăng qua từng năm là sự phát triển về điều kiện kinh tế, xã hội của huyện. Từ năm 2016, khi Luật Đất đai 2013 đã đi vào thực tiễn cuộc sống và tác động trực tiếp và mạnh mẽ đến sự phát triển của thị trường bất động sản nói riêng và sự phát triển kinh tế, xã hội nói chung, các giao dịch chuyển nhượng đã tăng vọt. Nhiều hộ gia đình mở rộng đầu tư sản xuất kinh doanh, trồng rừng, trồng các loại cây lâu năm nên đã mua thêm đất để phục vụ cho việc đầu tư của mình. Bên cạnh đó, nhiều hộ cũng đã mua đất ở tại các xã, thị trấn có điều kiện kinh tế phát triển theo hướng đầu tư sinh lời trong tương lai... Vì vậy, số lượng các giao dịch chuyển nhượng có xu hướng tăng qua từng năm.

Biểu đồ 2 cho thấy thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Krông Pắc khá sôi động, đặc biệt trong năm 2018 và năm 2019, khi các dự án quy hoạch các khu đô thị mới Tây Bắc, dự án khu đô thị Đông Bắc thị trấn Phước An; Tổ hợp khu vui chơi, giải trí và sân golf hồ Ea Nhái (xã Hòa Đông) do tập đoàn FLC đầu tư, Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ giãn dân, tái định cư cho đồng bào dân tộc thiểu số thuộc diện 134 và đồng bào dân tộc thiểu số khác tại xã Vụ Bản, khu tái định cư Ea Nông A, Ea Nông B.



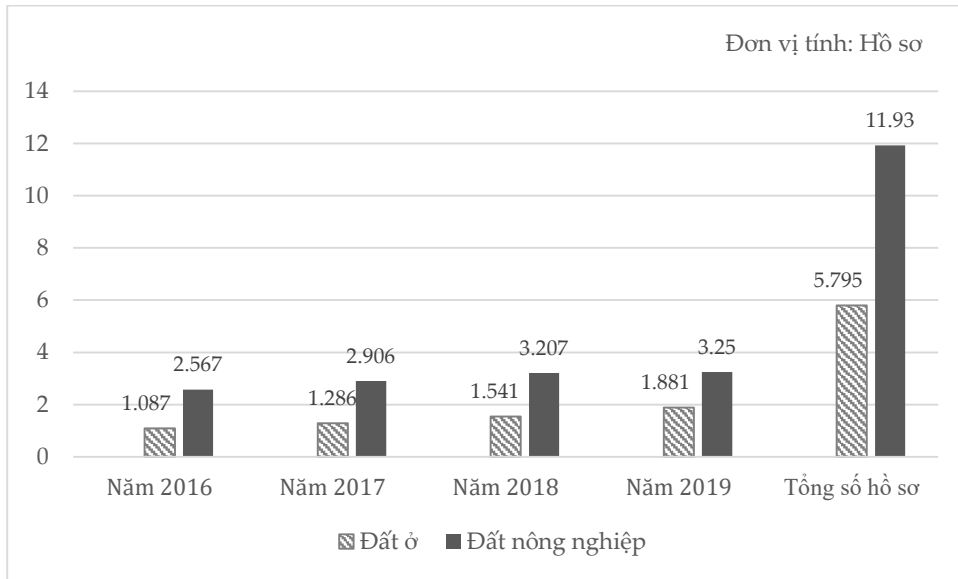
**Biểu đồ 2.** Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Krông Pắc trong giai đoạn 2016–2019

Trong số các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Krông Pắc, thị trấn Phước An là trung tâm hành chính, có điều kiện kinh tế, xã hội và điều kiện cơ sở hạ tầng cao nhất trong toàn huyện nên trong giai đoạn này, số lượng các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thị trấn cũng ở mức cao nhất với 2.817 hồ sơ, trong đó năm 2016 có 558 hồ sơ và đến năm 2019 có 851 hồ sơ, tăng hơn 1,5 lần. Xã có số lượng giao dịch cao nhất là Ea Kly (1.574 hồ sơ) và xã có số lượng hồ sơ giao dịch chuyển nhượng thấp nhất là Ea Yiêng (482 hồ sơ). Nguyên nhân của số lượng chênh lệch này là xã Ea Kly và xã Ea Yiêng có điều kiện kinh tế khó khăn, điều kiện cơ sở hạ tầng còn hạn chế nên ít có các dự án đầu tư phát triển. Kinh tế ở đây chủ yếu dựa vào sản xuất nông nghiệp. Thành phần dân tộc thiểu số đa dạng; nhiều người chưa ý thức được việc phải thực hiện đăng ký với cơ quan nhà nước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên số lượng theo quản lý là khá ít. Đặc biệt, nhiều hộ gia đình không phân biệt đất ở và đất nông nghiệp, chỉ biết là đất của mình nên khi chuyển nhượng, họ chỉ biết là bán hết đất nên giá trị có được không cao.

### **Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Krông Pắc theo loại đất**

Trong giai đoạn 2016–2019, trên địa bàn huyện Krông Pắc đã có tổng cộng 17.725 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả chuyển nhượng theo loại đất được trình bày trên Biểu đồ 3.

Số liệu cho thấy số lượng các giao dịch đối với đất ở trong bốn năm là 5.795, chiếm 1/3 tổng số các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Krông Pắc, trong đó đất ở đô thị có 1.418 giao dịch và đất ở nông thôn có 4.377 giao dịch. Số lượng các giao dịch đối với đất ở đô thị chỉ diễn ra ở thị trấn Phước An nên có thể thấy con số



**Biểu đồ 3.** Kết quả chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình cá nhân tại huyện Krông Pắc theo từng loại đất

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc

này khá lớn; số giao dịch đất ở nông thôn diễn ra trên toàn bộ 15 xã còn lại của huyện Krông Pắc nên số lượng các giao dịch tính theo bình quân cho từng xã thì không nhiều. Điều này phản ánh đúng thực trạng đô thị hóa trên địa bàn huyện trong thời gian vừa qua, khi huyện đã đẩy mạnh xây dựng các khu đô thị mới Đông Bắc và Tây Bắc thị trấn Phước An đã làm cho thị trường bất động sản trở nên sôi động hơn. Đối với các xã, do nhu cầu của người dân địa phương nói riêng và lực lượng lao động từ các địa phương khác đến định cư, tham gia lao động, sản xuất tại địa phương nên nhu cầu về đất ở cũng khá lớn. Điều này dẫn đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở nông thôn ở các xã cũng diễn ra khá nhiều nhằm phục vụ cho nhu cầu xây dựng nhà ở của người dân sau khi chuyển nhượng.

Xét về tổng thể, số lượng giao dịch đối với đất nông nghiệp luôn ở mức cao hơn hẳn so với đất ở. Nguyên nhân của kết quả này là huyện Krông Pắc là huyện miền núi, có diện tích đất nông nghiệp là 53.502,64 ha (85,5% tổng diện tích đất tự nhiên); do đó, kinh tế nông nghiệp vẫn chiếm vai trò quan trọng trong cơ cấu kinh tế của huyện. Trong thời gian qua, huyện đã chủ động phát triển kinh tế theo hướng trang trại, kết hợp với việc trồng nhiều loại cây phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng của địa phương; sản lượng một số cây trồng chính, nhất là cây cà phê, luôn tăng đáng kể. Các sản phẩm nông nghiệp của huyện cũng được tiêu thụ tốt, đem lại nguồn thu nhập lớn cho các hộ gia đình, cá nhân nên đời sống của người dân được nâng cao. Người dân có điều kiện kinh tế cao hơn nên đã chủ động mở rộng diện tích sản xuất nông nghiệp, đầu tư mua đất để xây



dựng nhà ở... Để có những thành công này, huyện đã thực hiện đồng bộ các giải pháp trong sản xuất, chuyển đổi cơ cấu cây trồng tạo thu nhập ổn định cho người nông dân.

### 3.2 Thực trạng công tác thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Krông Pắc

#### Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

*Về loại đất chuyển nhượng và tình trạng giấy tờ khi thực hiện chuyển nhượng*

Kết quả khảo sát 99 hộ gia đình, cá nhân thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2016–2019 tại thị trấn Phước An, xã Ea Kly, xã Ea Phê và xã Vụ Bản về loại đất chuyển nhượng và tình trạng giấy tờ chuyển nhượng được trình bày ở Bảng 1.

Số liệu ở Bảng 1 cho thấy, trong giai đoạn 2016–2019, tỉ lệ các trường hợp chuyển nhượng khi đã có đầy đủ GCNQSDĐ là 89 (89,9%). Vẫn còn bảy trường hợp giao dịch khi chưa có GCNQSDĐ đất, chỉ có giấy tờ có xác nhận của UBND xã, thị trấn (7,1%) và ba trường hợp giao dịch thông qua giấy tờ viết tay, có người làm chứng (3,0%). Qua đó, có thể nhận thấy về mặt giấy tờ khi chuyển nhượng ở bốn địa phương có sự khác biệt rõ rệt. Thị trấn Phước An – đây là trung tâm hành chính của huyện – có tốc độ đô thị hóa khá cao nên tỷ lệ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng

**Bảng 1.** Tổng hợp kết quả điều tra việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại bốn điểm nghiên cứu

Đơn vị: Hồ sơ

Nội dung	Thị trấn Phước An	Xã Ea Kly	Xã Ea Phê	Xã Vụ Bản	Tổng
<b>1. Loại đất chuyển nhượng</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>99</b>
Đất ở	23	11	10	4	48
Đất nông nghiệp	7	14	15	15	51
<b>2. Loại giấy tờ tại thời điểm thực hiện</b>					
Giấy chứng nhận (chứng thực tại UBND xã, thị trấn)	6	7	5	4	22
Giấy chứng nhận (công chứng tại Văn phòng công chứng)	24	15	17	11	67
Giấy tờ viết tay có xác nhận của UBND xã, thị trấn	0	3	2	2	7
Giấy tờ viết tay không cam kết	0	0	1	2	3
<b>Tổng cộng</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>99</b>

Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra, 2020

đất đối với đất ở chiếm tỷ lệ cao hơn so với đất nông nghiệp (23 hộ), trong đó cả 30 hộ được hỏi đều thực hiện chuyển nhượng khi có đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại các xã Ea Kly và Ea Phê, số lượng các hộ thực hiện chuyển nhượng đối với đất ở và đất nông nghiệp khá giống nhau. Ở hai địa phương này, về tình trạng giấy tờ khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vẫn có những trường hợp chỉ có giấy tờ viết tay có xác nhận của UBND xã, trong đó xã Ea Kly có ba trường hợp và xã Ea Phê có hai trường hợp; ngoài ra, tại xã Ea Phê có một trường hợp thực hiện chuyển nhượng khi có giấy tờ viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Tại xã Vụ Bản, phần lớn các vụ chuyển nhượng là đối với đất nông nghiệp, tỷ lệ các thửa đất được thực hiện chuyển nhượng chỉ có giấy tờ viết tay khá cao (bốn thửa, chiếm tỷ lệ 21,1%).

*Về quan hệ với người nhận chuyển nhượng và lý do thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Quan hệ với người nhận chuyển nhượng và các lý do của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trình bày ở Bảng 2.

**Bảng 2.** Kết quả điều tra về quan hệ với người nhận chuyển nhượng và lý do thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại bốn điểm nghiên cứu

TT	Nội dung	TT Phước An	Xã Ea Kly	Xã Ea Phê	Xã Vụ Bản	Tổng số ý kiến	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Lý do thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất</b>						
1	Không có nhu cầu sử dụng	3	1	1	2	7	7,1
2	Chuyển nơi ở mới	2	3	2	4	11	11,1
3	Đầu tư sản xuất, kinh doanh	13	10	10	7	40	40,4
4	Xây dựng nhà cửa	6	7	9	3	25	25,3
5	Trả nợ	4	4	3	2	13	13,1
6	Lấy tiền gửi tiết kiệm	1	0	0	1	2	2,0
7	Nguyên nhân khác	1	0	0	0	1	1,0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>99</b>	<b>100</b>
<b>II</b>	<b>Quan hệ với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất</b>						
1	Người thân trong gia đình	3	2	4	2	11	11,1
2	Họ hàng, bạn bè	2	2	3	5	12	12,1
3	Người quen biết	11	12	8	6	37	37,4
4	Người không quen biết	14	9	10	6	39	39,4
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>99</b>	<b>100,0</b>

Nguồn: Số liệu phỏng vấn, 2019

Về việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lấy tiền đầu tư sản xuất kinh doanh có 13 ý kiến (43,3%) tại thị trấn Phước An, 10 ý kiến (40%) tại xã Ea Kly và xã Ea Phê và 7 ý kiến tại xã Vụ Bản (40%). Điều này cho thấy, để mở rộng sản xuất tại địa phương, các hộ gia đình chuyển nhượng một phần đất của mình để lấy tiền đầu tư trang thiết bị, thực hiện thâm canh cũng như đầu tư về cây và con giống nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tăng thu nhập.

Ngoài mục đích đầu tư sản xuất, các hộ gia đình, cá nhân còn có các lý do khác như xây dựng nhà cửa (25 ý kiến, 25,3%), trả nợ (13 ý kiến, 13,1%) và chuyển đến nơi ở mới (11 ý kiến, 11,1%). Các lý do còn lại, như không có nhu cầu sử dụng, lấy tiền gửi tiết kiệm và bán để lấy tiền cho các con, chỉ chiếm số lượng rất nhỏ (10%).

Về quan hệ với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số liệu phỏng vấn ở Bảng 2 cho thấy phần lớn các vụ chuyển nhượng được thực hiện với người không quen biết với 39 phiếu (39,4%). Những người nhận chuyển nhượng là người từ địa phương khác đến, thực hiện đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn huyện; một số từ tỉnh khác đến; một số tổ chức kinh tế cũng thực hiện việc mở rộng quỹ đất hiện có của mình thông qua việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân (theo quy định tại Điều 193 Luật đất đai 2013. 37 phiếu cho biết những người nhận chuyển nhượng là những người quen biết nhau như các cán bộ nhà nước và người sinh sống tại địa phương. Một số thửa đất ở được chuyển nhượng từ hai lần trở lên trong giai đoạn 2016–2019.

Đối tượng nhận chuyển nhượng là người thân trong gia đình chiếm 11 phiếu (11,1%) và họ hàng, bạn bè (12 phiếu, 12,1%). Một số người nhận chuyển nhượng cho biết phần lớn là do người chuyển nhượng đi nơi khác sinh sống nên bán lại cho họ hàng, người trong gia đình và bạn bè.

### **Ý kiến đánh giá của các hộ gia đình, cá nhân về việc thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

*Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường và các khoản phí, lệ phí khi thực hiện quyền sử dụng đất*

Quá trình nghiên cứu, điều tra và thu thập số liệu cũng như qua tìm hiểu thực tế cho thấy thị trường bất động sản trên địa bàn huyện Krông Pắc trong giai đoạn 2016–2019 diễn ra khá sôi động với nhiều giao dịch được thực hiện. Tuy nhiên, trên thực tế, giá đất tại địa phương nhìn chung vẫn ở mức thấp, nhất là so với các đơn vị hành chính khác trong tỉnh như thành phố Ban Mê Thuột hay thị xã Buôn Hồ. Vì vậy, một số hộ gia đình, cá nhân khi đánh giá về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện vẫn có sự so sánh với các địa phương khác, do đó

việc đánh giá có phần chưa sát với thực tiễn tại địa phương. Cụ thể, kết quả điều tra thực tế tại bốn xã, thị trấn về giá chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường và các khoản thuế, phí, lệ phí khi thực hiện chuyển nhượng cho kết quả như sau: 48 người (48,5%) cho rằng giá đất trên địa bàn huyện ở mức cao; 47 người (47,5%) cho rằng giá đất ở mức vừa phải và chỉ có 4 người (4%) đánh giá giá đất ở mức thấp. Trong thực tế, những người cho rằng giá đất ở mức cao đều là những người nhận chuyển nhượng đất đối với đất ở. Đây là loại đất có giá trị cao so với các loại đất khác, nhất là ở thị trấn Phước An, nơi có thị trường bất động sản khá sôi động trong thời gian qua, người dân thường xuyên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp, đa phần các ý kiến đều đánh giá ở mức vừa phải và thấp. Điều này cũng phản ánh đúng thực tế hiện nay, khi đất nông nghiệp xen ghép trong khu vực đất ở thì có giá cao, gần bằng với đất ở. Đối với đất nông nghiệp ở khu vực chuyên canh thì giá đất rất thấp, mỗi lần thực hiện chuyển nhượng đối với diện tích trên 1.000 m<sup>2</sup>.

Kết quả điều tra đối với ý kiến của người dân về các khoản phí, lệ phí và thuế khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho thấy có đến 61 ý kiến (61,6%) cho rằng các khoản thu đó ở mức vừa phải; còn lại 38 ý kiến (38,4%) đánh giá ở mức cao; không có ý kiến nào đánh giá ở mức thấp. Trong các khoản thu trên, chỉ có thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất (thuế thu nhập cá nhân) là nhiều nhất. Tuy nhiên, tất cả các hộ gia đình, cá nhân khi chuyển nhượng đều thống nhất với bên nhận chuyển nhượng kê khai theo giá Nhà nước ban hành, do đó số tiền phải nộp cho cơ quan thuế không nhiều. Đây là một thực tế diễn ra không chỉ trên địa bàn huyện Krông Pắc mà còn ở nhiều địa phương khác, khi vẫn đang còn tồn tại hệ thống hai giá đối với đất đai là “giá nhà nước” và “giá thị trường”. Do đó, đây là vấn đề Nhà nước cần khắc phục trong thời gian đến, đảm bảo sự minh bạch của thị trường bất động sản.

#### *Ý kiến đánh giá về quá trình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Về thái độ của cán bộ, công chức, viên chức thực hiện nhiệm vụ, đa phần người dân đều đánh giá ở mức tốt (từ đúng mực đến nhiệt tình) với 91,9% tổng số ý kiến đánh giá. Điều này cho thấy các cán bộ, công chức, viên chức đã thực hiện khá tốt công việc của mình trong việc tư vấn, hướng dẫn cho các hộ gia đình, cá nhân thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chỉ 8,1% số người dân đánh giá cán bộ ở mức ít nhiệt tình. Tuy nhiên, thực tế cho thấy những người đánh giá cán bộ ít nhiệt tình phần lớn do trong quá trình thực hiện, họ gặp phải những vấn đề về hồ sơ, thủ tục làm cho quá trình thực hiện bị chậm so với kế hoạch. Đây cũng là những vấn đề các cán bộ địa chính cần lưu ý trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình. Họ cần quan tâm hơn nữa việc tuyên truyền pháp luật đất đai, cần tư vấn, hướng dẫn cụ thể hơn cho người dân trong việc thực hiện các quyền của mình, nhất là đối với đồng bào dân tộc thiểu số, người dân sống ở vùng sâu, vùng xa, khó tiếp cận với các nguồn thông tin.

Về quá trình tìm kiếm thông tin khi giao dịch, 15,2% số ý kiến đánh giá ở mức dễ dàng, nhưng 9/15 hộ gia đình, cá nhân đánh giá ở mức này ở tại thị trấn Phước An. Đây là điều dễ hiểu do đây là nơi thường xuyên có nhiều thông tin về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người dân dễ dàng có được thông tin từ nhiều nguồn khác nhau. Còn tại xã Vụ Bản, địa phương xa trung tâm, điều kiện kinh tế, xã hội còn nhiều khó khăn, chỉ 1/19 ý kiến đánh giá việc tìm kiếm thông tin liên quan đến chuyển nhượng là dễ dàng; 11/19 ý kiến đánh giá ở mức khó khăn và rất khó khăn. Trong khi đó, tại các xã Ea Phê và Ea Kly, số người đánh giá mức độ tìm kiếm thông tin ở mức trung bình. Mặc dù các thông tin liên quan đến quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, quy trình thủ tục có liên quan đến công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Krông Păk đều đã được công khai qua cổng thông tin điện tử, tại trụ sở UBND xã, thị trấn, nhưng người dân trên địa bàn huyện phần lớn chưa có thói quen, hay chưa biết cách để tra cứu, xem thông tin cụ thể từ bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc các thông tin đã được niêm yết.

Về những rủi ro khi giao dịch quyền sử dụng đất, 80,8% số người dân được hỏi cảm thấy những lo sợ, những rủi ro trong quá trình giao dịch, trong đó 9,1% cảm thấy rất sợ; 21,2% cảm thấy sợ và 50,5% cảm thấy ít sợ; chỉ 19,2% số người được hỏi cảm thấy không sợ. Nguyên nhân của tình trạng này là khi thực hiện chuyển nhượng, người dân không nắm rõ các quy định, cảm thấy lo lắng, chưa yên tâm khi chưa hoàn thành thủ tục. Mặt khác, quyền sử dụng đất là tài sản lớn, phải tích góp trong thời gian dài nên khi thực hiện chuyển nhượng, cả bên bán lẫn bên mua đều mong muốn có sự đảm bảo, chắc chắn từ phía cơ quan nhà nước, kể cả đối với các bên là người trong gia đình, họ hàng. Trong quá trình làm việc và trong quá trình phỏng vấn, tác giả nhận thấy, đối với các hộ gia đình người dân tộc thiểu số, khi thực hiện chuyển nhượng, họ hoàn toàn tin tưởng vào sự tư vấn của cán bộ địa chính tại địa phương. Tuy nhiên, một số cán bộ làm việc mang tính chất vụ lợi cá nhân nên đã tư vấn không đầy đủ, làm cho người dân bị thiệt thòi.

Đối với sự lo ngại về nguồn thu nhập thay thế, 19,2% số người được hỏi cảm thấy rất lo ngại; 28,3% cảm thấy lo ngại; 34,3% cảm thấy ít lo ngại và chỉ 18,2% số người không lo ngại. Thực tế cho thấy những người cảm thấy rất lo ngại và lo ngại về nguồn thu nhập thay thế đều là những người nông dân hoặc có nguồn thu nhập chính từ nông nghiệp. Do đó, khi bán đất, diện tích canh tác của họ bị thu hẹp lại, một số chuyển đổi hẳn qua sản xuất phi nông nghiệp hoặc tham gia làm công nhân ở các nhà máy, cụm công nghiệp hoặc làm việc ở các khu công nghiệp tại các tỉnh như thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương và Long An.

### **Ý kiến đánh giá của các cán bộ, công chức, viên chức về việc thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Các cán bộ địa chính xã, thị trấn, cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên và Môi trường tại huyện Krông Pắc đã đánh giá các nội dung: giá chuyển nhượng sử dụng đất trên thị trường được đánh giá ở mức vừa phải (80,0%); thủ tục thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế được tiến hành ở mức bình thường không quá phức tạp (100%); thời gian để hoàn thành các thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng QSDĐ ở mức trung bình (80%); các văn bản hướng dẫn được đánh giá ở mức độ hiểu được (80,33%); khả năng thực hiện các quy định thực hiện được (100%); phí, lệ phí, thuế chuyển nhượng sử dụng đất ở mức độ vừa phải (100%).

Như vậy, về cơ bản, đa số các cán bộ, công chức, viên chức thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Krông Pắc đều đánh giá các yếu tố trên ở mức trung bình, không có các yếu tố nổi trội. Điều này phản ánh đúng thực tế huyện Krông Pắc vẫn là một huyện miền núi, kinh tế xã hội chưa phát triển mạnh, nhiều thành phần dân tộc nên nhận thức của người dân vẫn còn nhiều hạn chế. Vì vậy, các cán bộ chuyên trách về lĩnh vực này cần phải tích cực, chủ động hơn nữa trong việc thực hiện nhiệm vụ của mình.

### **3.3 Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk**

Cần tăng nguồn chi ngân sách nhà nước cho công tác quản lý đất đai, đổi mới hệ thống máy móc trang thiết bị tại các trạm quan trắc, đo đạc dữ liệu địa chính, thống nhất phương án lập hồ sơ địa chính, quản lý hệ thống phần mềm phục vụ cho công tác tra cứu thông tin, trích lục hồ sơ, quản lý trên quy hoạch với 100% diện tích đất trên địa bàn huyện Krông Pắc.

Cần có chính sách và cơ chế đặc thù đối với đồng bào dân tộc thiểu số, tạo điều kiện cho họ được cấp GCNQSDĐ, thực hiện quyền làm chủ đối với thửa đất họ đang sử dụng. Thực hiện chính sách giao đất lâm nghiệp cho đồng bào để vừa quản lý, bảo vệ rừng, vừa tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số nâng cao thu nhập.

Đối với cán bộ địa chính xã, thị trấn, cần thường xuyên tập huấn sử dụng các phần mềm chuyên ngành quản lý đất đai được sử dụng trong công việc nhằm nâng cao trình độ tiếp cận, tạo sự đồng đều, thống nhất giữa cán bộ quản lý đất đai cấp xã và cấp huyện Krông Pắc.

Thực hiện nghiêm chỉnh Quyết định 11/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ban hành quy chế phối hợp giữa Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường với UBND cấp huyện, cấp xã, cơ quan thuế và các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện một

số chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký đất đai (trước đây là Quyết định 25/2016/QĐ-UBND về việc ban hành Quy chế phối hợp giải quyết thủ tục hành chính trong việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk). Trong đó, các đơn vị phối hợp như Chi cục Thuế, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND các xã, thị trấn trên địa bàn huyện cần có sự liên thông hồ sơ công việc với nhau, hạn chế tối đa việc đi lại của người dân (hiện nay việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người dân vẫn còn đi lại nhiều lần giữa Trung tâm dịch vụ hành chính công của huyện, Chi cục Thuế huyện, Kho bạc Nhà nước huyện).

#### 4 Kết luận

Việc nghiên cứu thực trạng công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Krông Pắc cho thấy, trong giai đoạn 2016–2019, đã có 17.725 hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất chuyển nhượng là 48.205.744,3 m<sup>2</sup>, phân bố không đồng đều giữa các đơn vị hành chính xã, thị trấn với sự tập trung phần lớn ở các xã, thị trấn có điều kiện kinh tế – xã hội phát triển như thị trấn Phước An, xã Hòa Đông, xã Ea Phê, xã Ea Kly, xã Tân Tiến, xã Hòa Tiến. Loại đất chuyển nhượng chiếm tỷ lệ về diện tích lớn trên địa bàn huyện là đất nông nghiệp với 11.930 hồ sơ và đất ở có 5.795 hồ sơ. Điều này phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất tại huyện là đất nông nghiệp chiếm hơn 85% diện tích tự nhiên.

Việc khảo sát đối với 99 hộ gia đình, cá nhân và 10 cán bộ thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Krông Pắc cho thấy ý thức của người dân trong việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai ngày càng cao. Hầu hết các trường hợp thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp GCNQSDĐ mới sau khi chuyển nhượng, nhưng vẫn còn 10% số hộ cho biết chỉ giao dịch khi có giấy tờ viết tay, chưa đăng ký với cơ quan Nhà nước.

Từ những vấn đề nghiên cứu đã đưa ra một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Nguyễn Đình Bồng và các tác giả (2012), *Quản lý đất đai ở Việt Nam*, Nxb. Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.
2. Nguyễn Đình Bồng (2014), *Mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*, Nxb. Chính trị Quốc Gia.
3. Trần Quang Huy (2016), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb. Công an Nhân dân.
4. UBND huyện Krông Pắc, *Báo cáo tình hình phát triển Kinh tế – xã hội các năm 2016, 2017, 2018, 2019*.
5. UBND huyện Krông Pắc, *Báo cáo tình hình quản lý và sử dụng đất các năm 2016, 2017, 2018, 2019*.