



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN MỘT SỐ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI HUYỆN NÔNG SƠN, TỈNH QUẢNG NAM

Nguyễn Hoàng Sơn^{1, 4*}, Hà Công Nhân², Phan Anh Hằng³, Lê Phúc Chi Lăng⁴,
Nguyễn Thị Minh Hương⁴, Trần Văn Phẩm⁴

¹ Viện Đào tạo mở và Công nghệ thông tin, Đại học Huế, 5 Hà Nội, Huế, Việt Nam

² Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Nông Sơn, huyện Nông Sơn, Quảng Nam, Việt Nam

³ Trường Đại học Khoa học, Đại học Huế, 77 Nguyễn Huệ, Huế, Việt Nam

⁴ Trường Đại học Sư phạm, Đại học Huế, 34 Lê Lợi, Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Nguyễn Hoàng Sơn <nhsonsp@hueuni.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 14-10-2021; Ngày chấp nhận đăng: 24-12-2021)

Tóm tắt. Nghiên cứu đánh giá tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam, và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quyền chuyển nhượng và tặng cho. Trong giai đoạn 2016–2020, việc thực hiện một số quyền sử dụng đất trên địa bàn nghiên cứu diễn ra khá sôi động. Có 937 giao dịch về cấp giấy chứng nhận chuyển nhượng và đã tiến hành cấp được 851 giấy chứng nhận. Đối với quyền tặng cho có 530 hồ sơ và đã cấp được 479 giấy chứng nhận. Thủ tục thực hiện một số quyền sử dụng đất là dễ hiểu và dễ thực hiện; phần lớn các giao dịch thực hiện theo đúng phiếu hẹn, nhanh chóng; khả năng thực hiện các quy định liên quan đến việc thực hiện một số quyền sử dụng đất tương đối dễ và thuận lợi. Tuy nhiên, vẫn còn một số tồn tại và hạn chế trong quá trình thực hiện quyền sử dụng đất. Để nâng cao hiệu quả thực hiện một số quyền sử dụng đất cần tăng cường tuyên truyền giáo dục và phổ biến pháp luật; đơn giản hóa các thủ tục; đầu tư cơ sở vật chất, hoàn thiện chính sách thu phí thực hiện một số quyền sử dụng đất.

Từ khóa: Nông Sơn, hộ gia đình, cá nhân, quyền sử dụng đất

Implementation of some land-use rights to households and individuals at Nong Son district, Quang Nam province

Nguyen Hoang Son^{1,4*}, Ha Cong Nhan², Phan Anh Hang³, Le Phuc Chi Lang⁴,
Nguyen Thi Minh Huong⁴, Tran Van Pham⁴

¹Institute of Open Education and Information Technology, Hue University, 5 Ha Noi St., Hue, Vietnam

²Branch of Nong Son land registration office, Nong Son district, Quang Nam, Vietnam

³University of Sciences, Hue University, 77 Nguyen Hue St., Hue, Vietnam

⁴University of Education, Hue University, 34 Le Loi St., Hue, Vietnam

* Correspondence to Nguyen Hoang Son <nhsonsp@hueuni.edu.vn>

(Submitted: October 14, 2021; Accepted: December 24, 2021)

Abstract. The study aimed to evaluate the implementation of some land-use rights to households and individuals in Nong Son district, Quang Nam province, and propose solutions to improve the rights to transfer and donate performance. The implementation of land-use rights at the locality took place quite actively from 2016 to 2020. Regarding the issuance of transfer certificates, 937 transactions were recorded, and 851 certificates were issued. As for the donation, 530 transaction records needed to be certified, and 479 certificates were issued. The procedure for exercising some land-use rights was easy to understand and implement; most transactions were processed rapidly, following the appointment slip; the regulations were relatively easy to perform. However, shortages and limitations still existed. To overcome these drawbacks, the authority should strengthen propaganda, education, and law dissemination, simplify procedures, invest in facilities, and improve the policy of collecting fees to exercise of some land-use rights.

Keywords: Nong Son, households, individuals, land-use rights

1 Đặt vấn đề

Trong những năm qua, cùng với hướng đi đúng đắn, sự đầu tư hợp lý và việc khai thác tốt những tiềm năng sẵn có, tỉnh Quảng Nam đang trở thành một trong những điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Trong đó, huyện Nông Sơn, tuy là huyện miền núi với xuất phát điểm rất thấp, hạ tầng kinh tế – kỹ thuật dưới mức trung bình và giao thông khó khăn, sau một thời gian kiên trì phấn đấu đã có những bước phát triển mạnh mẽ. Nhiều dự án được triển khai và đi vào sử dụng. Việc đô thị hóa dẫn đến giá đất trên thị trường tăng cao và diễn biến phức tạp. Mặt khác, do phát triển kinh tế – xã hội nên nhu cầu thực hiện các quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân ngày càng tăng. Hàng năm có hàng trăm trường hợp đến thực hiện thủ tục tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nông Sơn. Công tác thực hiện quyền sử dụng đất trong những năm qua của huyện đã đạt những kết quả nhất định. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đó vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn cần giải quyết như: việc thực hiện các

quyền sử dụng đất có nơi, có lúc còn chưa đáp ứng kịp thời, cấp giấy chứng nhận chưa được gắn liền với công tác cập nhật, chỉnh lý biến động về đất đai nên hồ sơ không thống nhất, chuyển nhượng đất mà không làm thủ tục theo quy định, tranh chấp đất ở địa phương diễn biến phức tạp. Các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai còn bất cập, không đồng bộ, thay đổi qua từng thời kỳ, do đó việc áp dụng căn cứ pháp luật để giải quyết vụ việc giữa các ngành liên quan không đồng nhất. Xuất phát từ thực tế đó, việc đánh giá tình hình thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam, nhằm đề xuất giải pháp có ý nghĩa rất thiết thực trong bối cảnh hiện nay.

2 Phương pháp

2.1 Chọn điểm nghiên cứu

Huyện Nông Sơn có sáu đơn vị hành chính cấp xã. Dân số của huyện là 31.470 người (năm 2020) [1]. Dựa vào vị trí địa lý của các xã, trình độ dân trí, tỷ lệ lao động nông nghiệp và phi nông nghiệp, hệ thống giao thông, cơ sở hạ tầng phục vụ cho việc phát triển kinh tế và các dịch vụ khác, chúng tôi chọn sáu xã điển hình để nghiên cứu. Những xã có điều kiện kinh tế phát triển và thuận lợi gồm Quế Trung, Quế Lộc và Sơn Viên; những xã có điều kiện kinh tế kém phát triển và khó khăn gồm Phước Ninh, Quế Lâm và Ninh Phước.

Các hộ được chọn một cách ngẫu nhiên, đại diện cho các hộ trong xã. Quá trình chọn các hộ điều tra dựa vào điều kiện kinh tế, cơ sở hạ tầng, điều kiện đất đai, ...

Việc điều tra được xác định theo hệ thống phân loại về loại hình điều tra, đối tượng điều tra, nội dung điều tra để điều tra bao quát và đầy đủ cả quy mô và nội dung đặt ra. Cách chọn mẫu điểm điều tra: các mẫu có điều kiện tương tự nhau được lựa chọn theo phương pháp ngẫu nhiên.

2.2 Thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp

Thu thập và hệ thống hóa các tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội, các số liệu thống kê đất đai, tình hình sử dụng các loại đất. Các báo cáo, thống kê, số liệu, kết quả về công tác đăng ký biến động đất đai.

Số liệu được thu thập tại Văn phòng Huyện ủy, Văn phòng HĐND – UBND huyện, bao gồm các báo cáo, văn bản, nghị quyết về tình hình phát triển kinh tế – xã hội trong giai đoạn 2016–2020; Nghị quyết Ban chấp hành Đảng bộ huyện Nông Sơn nhiệm kỳ 2016–2020; Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội năm 2016 và năm 2020 và Phương hướng triển khai nhiệm vụ năm 2020 của UBND huyện Nông Sơn, các văn bản của Huyện ủy và UBND huyện liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn huyện.

Thu thập tại phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nông Sơn: báo cáo tổng kết công tác hàng năm của Phòng, Chi nhánh Văn phòng về tình hình quản lý đất đai từ năm 2016 đến năm 2020; số liệu, bảng biểu kiểm kê, thống kê hiện trạng sử dụng đất đai qua các năm; Báo cáo kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất từ năm 2016 đến năm 2020; Báo cáo đánh giá biến động đất đai từ năm 2016 đến năm 2020.

Thu thập tại các xã các tài liệu liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai.

Số liệu sơ cấp

Để có căn cứ đánh giá tổng hợp, khách quan về tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất, chúng tôi đã thực hiện điều tra khảo sát với đối tượng điều tra là hộ gia đình, cá nhân. Theo công thức Slovin [2–4], số lượng mẫu điều tra (n) dựa trên dân số 31.470 người (N) và sai số 10% (e) là

$$n = N / (1 + N \times e^2) = 31.470 / (1 + 31.470 \times 0,1^2) = 100 \text{ phiếu}$$

Chúng tôi căn cứ vào dân số trung bình của các xã và điều kiện phát triển kinh tế – xã hội để phân chia số lượng phiếu các đối tượng nghiên cứu. Nội dung câu hỏi tập trung vào các nhóm thông tin: tình hình thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân trong giai đoạn 2016–2020; tình hình thực hiện các quyền giao dịch của hộ gia đình, cá nhân trong giai đoạn 2016–2020; quan hệ với người nhận chuyển quyền sử dụng đất; ý kiến của gia đình về việc thực hiện các quyền sử dụng đất.

2.3 Phương pháp chuyên gia

Chúng tôi sử dụng phương pháp chuyên gia để tham khảo ý kiến của những người am hiểu về lĩnh vực nghiên cứu nhằm thu thập thông tin có chọn lọc giúp cho quá trình nghiên cứu chính xác hơn.

Kết quả thu được từ phương pháp này là cơ sở cho việc đánh giá diễn biến của quá trình cấp giấy chứng nhận và là căn cứ để đề xuất một số giải pháp chủ yếu nhằm tăng cường công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận.

2.4 Phân tích và xử lý số liệu

Phương pháp so sánh: phương pháp này được sử dụng để làm rõ sự khác biệt về số lượng hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng năm trong giai đoạn 2016–2020 và theo từng đơn vị hành chính cấp xã tại huyện Nông Sơn.

Phương pháp thống kê mô tả: phương pháp này giúp mô tả và hiểu được tính chất của các biến liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân như hình thức, phương thức, nơi nộp hồ sơ và sự hài lòng của người dân.

Thống kê, tổng hợp các số liệu thu thập được từ việc điều tra sơ cấp bằng phiếu điều tra. Sử dụng phần mềm Excel để tính toán, xử lý và trình bày các số liệu thu thập được dưới dạng bảng biểu [2–4].

3 Kết quả và thảo luận

3.1 Tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam

Nông Sơn là huyện miền núi nằm về phía Tây của tỉnh Quảng Nam, cách trung tâm thành phố Tam kỳ 75 km về phía Tây. Tổng diện tích tự nhiên là 47.163,64 ha với tổng dân số 31.470 người. Huyện có sáu đơn vị cấp xã gồm Quế Trung, Ninh Phước, Phước Ninh, Quế Lâm, Sơn Viên và Quế Lộc. Ranh giới hành chính được xác định như sau: Phía Đông giáp huyện Quế Sơn, phía Tây giáp huyện Nam Giang, phía Nam giáp huyện Hiệp Đức và Phước Sơn, phía Bắc giáp huyện Duy Xuyên và Đại Lộc [5, 6].

Nông Sơn, tuy là huyện miền núi, có xuất phát điểm rất thấp, hạ tầng kinh tế – kỹ thuật dưới mức trung bình và giao thông khó khăn, đã có những bước phát triển mạnh mẽ và có nhiều dự án được triển khai và đi vào sử dụng.

Tình hình quản lý sử dụng đất

Trong những năm qua công tác quản lý Nhà nước về đất đai luôn được Ủy ban nhân dân huyện Nông Sơn quan tâm. Sau khi giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP để các hộ yên tâm sản xuất và sử dụng đúng mục đích, Ủy ban nhân dân huyện đã chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã thống kê từng thửa đất công, đất công ích, lập sổ theo dõi biến động để thuận tiện cho việc kiểm tra, theo dõi tình hình sử dụng đất. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện có hiệu quả. Đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đã được giao theo đúng quy hoạch và quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Công tác đăng ký quyền sử dụng đất đã được triển khai đến tất cả các đối tượng đang sử dụng đất trên địa bàn huyện. Bộ hồ sơ địa chính bao gồm: sổ mục kê, sổ địa chính và sổ theo dõi biến động đất đai. Hàng năm thường xuyên được cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính. Công tác lưu trữ địa chính còn nhiều hạn chế, chưa được đầu tư đúng mức, các loại tài liệu, bản đồ phân lớn còn đang ở dạng giấy. Số liệu sử dụng đất trong sổ sách chưa phản ánh đúng với hiện trạng sử dụng. Trang thiết bị lưu trữ chưa được đầu tư đúng mức, tình trạng cập nhật về chuyên môn, thiết bị công nghệ chưa đáp ứng được theo yêu cầu quản lý hiện nay.

Huyện Nông Sơn chưa có bản đồ địa chính chính quy. Các loại bản đồ hiện có trên địa bàn huyện gồm: Bản đồ địa chính phục vụ cấp giấy chứng nhận theo Nghị định 64/CP (được sử dụng làm căn cứ để giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân); Bản đồ địa chính cơ sở tỷ lệ 1/10.000 và Bản đồ quy hoạch ba loại rừng; Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2015 [5, 6].

Hiện trạng sử dụng đất đai

Tổng diện tích đất tự nhiên của toàn huyện là 47.163,64 ha.

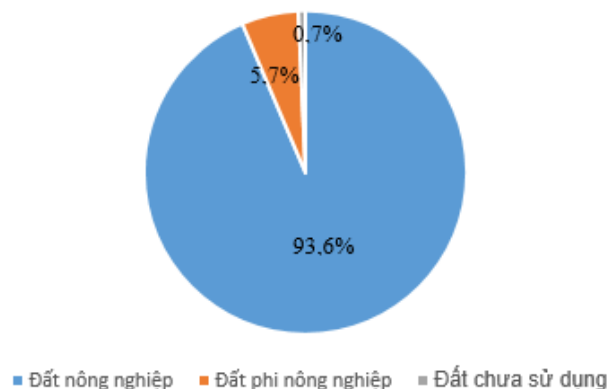
Trong đó:

- Đất nông nghiệp 44.162,25 ha, chiếm 93,6% diện tích tự nhiên.
- Đất phi nông nghiệp 2.700,71 ha, chiếm 5,7% diện tích tự nhiên.
- Đất chưa sử dụng 300,68 ha, chiếm 0,7% diện tích tự nhiên (Hình 1).

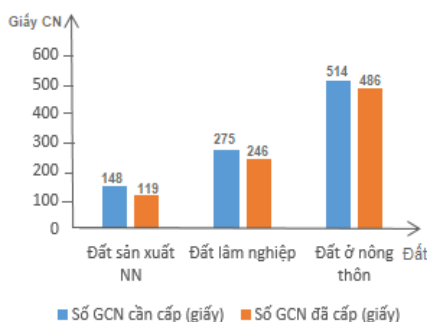
3.2 Tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam

Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng

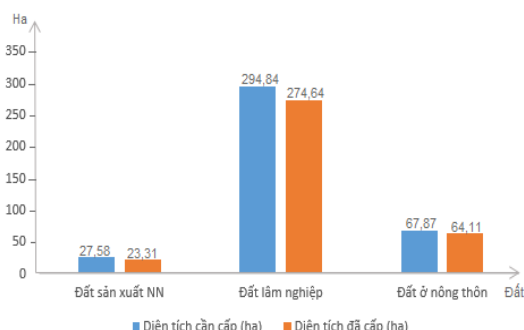
Trong giai đoạn 2016–2020, huyện Nông Sơn có tỷ lệ thực hiện quyền chuyển nhượng sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân khá cao. Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng trong 5 năm, từ 2016 đến 2020, được trình bày trên Hình 2 và Hình 3.



Hình 1. Cơ cấu sử dụng đất huyện Nông Sơn năm 2020 [1, 5, 6]



Hình 2. Số lượng giấy chứng nhận chuyển nhượng cần cấp và đã cấp tại huyện Nông Sơn giai đoạn 2016–2020 [1, 5, 6]



Hình 3. Diện tích đất chuyển nhượng cần cấp và đã cấp tại huyện Nông Sơn giai đoạn 2016–2020 [1, 5, 6]

Sự chênh lệch giữa số lượng giấy chứng nhận chuyển nhượng cần cấp và đã cấp và diện tích đất chuyển nhượng cần cấp và đã cấp đối với các loại đất là không lớn. Điều này chứng tỏ các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại huyện Nông Sơn đã có sự nỗ lực trong việc hoàn thành các thủ tục liên quan trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích chuyển nhượng cần cấp, tạo điều kiện tối đa cho người dân thể hiện quyền làm chủ đối với thửa đất đang sử dụng. Sự chênh lệch lớn nhất xảy ra ở nhóm đất ở nông thôn, với số lượng giấy đã cấp là 486 giấy chứng nhận trong tổng số 514 giấy chứng nhận cần cấp, vẫn còn 28 giấy chứng nhận chưa được cấp cho các chủ sử dụng. Đối với đất sản xuất nông nghiệp và đất lâm nghiệp có 29 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần cấp. Còn đối với diện tích đã cấp có sự chênh lệch với diện tích cần cấp lớn đối với nhóm đất lâm nghiệp là 20,2 ha, tiếp theo là đất sản xuất nông nghiệp với 4,27 ha và cuối cùng với mức chênh lệch nhỏ nhất là đất ở nông thôn với 3,76 ha.

Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân được trình bày ở Bảng 1.

Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các xã có sự khác biệt. Tại các xã có điều kiện kinh tế – xã hội phát triển như Quế Trung, Quế Lộc và Ninh Phước thì việc mua bán đất diễn ra sôi động hơn tại các xã ở xa trung tâm huyện lỵ, có đặc trưng kinh tế thuần nông nghiệp như Quế Lâm, Phước Ninh và Sơn Viên. Trong số 69 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 45 trường hợp thực hiện đầy đủ các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền (chiếm 65,22%); số giao dịch ngầm hoàn toàn không thực hiện các thủ tục khai báo là 24 trường hợp còn lại (chiếm 34,78%). Trong số các trường hợp "giao dịch ngầm", 13 trường hợp giao dịch bằng giấy tờ viết tay có đầy đủ chữ ký, bốn trường hợp giao dịch bằng giấy tờ viết tay không có người làm chứng và bảy trường hợp không có giấy tờ cam kết khi giao dịch.

Bảng 1. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở các xã điều tra tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam, giai đoạn 2016–2020

Đơn vị hành chính	Loại đất	Số hộ điều tra	Tổng số trường hợp chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng (trường hợp)					Thực trạng giấy tờ tại thời điểm thực hiện quyền chuyển nhượng (trường hợp)		
					Hoàn tất các thủ tục	Chi Khai Báo tại UB xã	Giấy viết tay có chữ ký	Giấy tờ viết tay	Không có giấy cam kết	Giấy chứng nhận QSD đất	QĐ Giao đất, giấy tờ hợp pháp khác	Không có giấy tờ
Quế Trung	Đất ở, đất cây lâu năm	30	15	11.657,7	10	0	2	1	2	10	3	1
	Đất lâm nghiệp		7	5.994,4	5	0	2	0	0	5	2	1
	Tổng		22	17.652,1	15	0	4	1	2	15	5	2
Quế Lộc	Đất ở, đất cây lâu năm	29	14	16.785,1	8	0	2	1	3	8	2	1
	Đất lâm nghiệp		5	3.278,1	3	0	1	1	0	3	3	2
	Tổng		19	20.063,2	11	0	3	2	3	11	5	3
Ninh Phước	Đất ở, đất cây lâu năm	13	6	9.019,4	4	0	1	1	0	4	3	0
	Đất lâm nghiệp		3	2.016,3	2	0	1	0	0	2	0	0
	Tổng		9	11.035,7	6	0	2	1	0	6	4	0
Sơn Viên	Đất ở, đất cây lâu năm	10	4	6.013,7	3	0	1	0	0	4	1	0
	Đất lâm nghiệp		4	2.109,5	3	0	1	0	0	2	1	0
	Tổng		8	8.123,2	6	0	2	0	0	6	2	0
Phước Ninh	Đất ở, đất cây lâu năm	10	4	5.892,5	2	0	1	0	1	3	1	0
	Đất lâm nghiệp		3	2.125,1	3	0	0	0	0	2	0	1
	Tổng		7	8.017,6	5	0	1	0	1	5	6	1
Quế Lâm	Đất ở, đất cây lâu năm	8	2	3.089,1	1	0	0	0	0	1	1	0
	Đất lâm nghiệp		2	3.702,8	1	0	1	0	1	1	0	1
	Tổng		4	6.791,9	2	0	1	0	1	2	1	1
Tổng	Đất ở, đất trồng cây lâu năm	100	46	52.457,5	28	0	7	3	6	30	11	2
	Đất lâm nghiệp		25	19.226,2	17	0	6	1	1	15	6	5
	Tổng		69	71.683,7	45	0	13	4	7	45	17	7

Nguồn: [1, 5, 6]

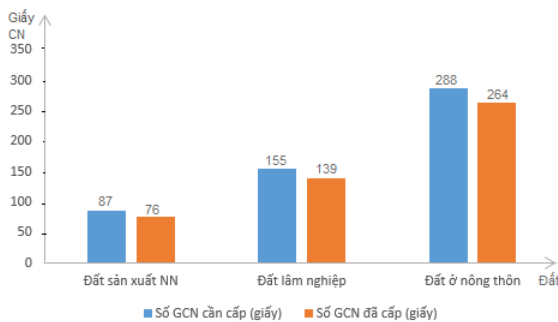
Kết quả điều tra tại sáu xã trên địa bàn nghiên cứu cũng cho thấy thực trạng giấy tờ tại thời điểm thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong tổng số 69 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bảy trường hợp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 [7] (chiếm 10,14% số trường hợp chuyển nhượng); 45 trường hợp đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định (chiếm 65,22% số trường hợp chuyển nhượng).

Nguyên nhân làm cho số lượng các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục khai báo hoặc chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn nhiều. Nguyên nhân khách quan của tình trạng này là tỷ lệ người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn cao so với tổng số hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn. Đa phần các trường hợp chuyển nhượng bằng giấy tờ viết tay trước ngày 01/7/2014, không có công chứng, không có đầy đủ chữ ký của các bên, có tẩy xóa, sửa chữa, nên khi đăng ký gặp khó khăn trong xác minh, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng mất thời gian, tiền bạc, thủ tục rườm rà. Các thông tin về quyền sử dụng đất chưa được niêm yết, muốn tra cứu thông tin thửa đất trước khi mua bán rất khó khăn dẫn đến người bán và người mua bất lợi khi không biết thửa đất có nằm trong quy hoạch, đền bù giải phóng mặt bằng hay không, ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân.

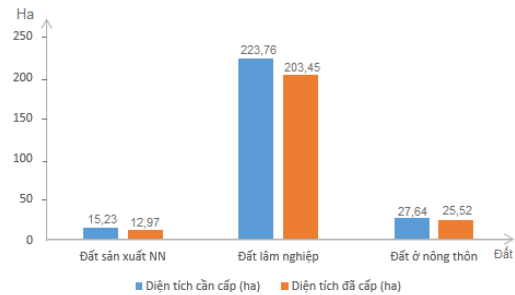
Kết quả thực hiện quyền tặng cho

Trong giai đoạn 2016–2020, tỷ lệ thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân là khá cao ở huyện Nông Sơn. Kết quả thực hiện quyền tặng trong bốn năm, từ 2016 đến 2019, được trình bày trên Hình 4 và Hình 5 [1, 5, 6].

Sự chênh lệch giữa số lượng giấy chứng nhận và diện tích tặng cho cần cấp và đã cấp đối với các loại đất là không lớn, chứng tỏ các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại huyện Nông Sơn đã có sự nỗ lực trong việc hoàn thành các thủ tục liên quan trong công tác cấp giấy chứng



Hình 4. Số lượng giấy chứng nhận tặng cho cần cấp và đã cấp giai đoạn 2016–2020 [1, 5, 6]



Hình 5. Diện tích đất tặng cho cần cấp và đã cấp giai đoạn 2016–2020 [1, 5, 6]

nhận quyền sử dụng đất, tạo điều kiện tối đa cho người dân thể hiện quyền làm chủ đối với thửa đất đang sử dụng. Số lượng giấy chứng nhận tặng cho có sự chênh lệch lớn nhất xảy ra đối với nhóm đất ở nông thôn. Số lượng giấy đã cấp là 264 trong tổng số 288 giấy chứng nhận cần cấp. Vẫn còn 24 giấy chứng nhận chưa được cấp cho các chủ sử dụng. Ngoài ra, có 16 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất lâm nghiệp và 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sản xuất nông nghiệp. Còn đối với diện tích đất tặng cho, có sự chênh lệch lớn ở đất lâm nghiệp với diện tích đất đã cấp 203,45 ha và diện tích đã cần cấp là 223,76 ha (20,31 ha). Ngoài ra, đất sản xuất nông nghiệp chênh lệch 2,26 ha và đất ở nông thôn chênh lệch 2,12 ha.

Kết quả tổng hợp số liệu điều tra phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình tham gia thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất được trình bày ở Bảng 2.

Từ kết quả điều tra có thể thấy tặng cho là quyền được người dân sử dụng phổ biến nhất trong các quyền giao dịch về quyền sử dụng đất. Phần lớn các trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất là bố mẹ, ông bà tặng cho con, cháu. Đối với đất ở và đất vườn liền kề, người nhận tặng cho là con, cháu do kết hôn tách hộ nên được bố mẹ tách thửa tặng cho đất để làm nhà hoặc tặng cho nguyên thừa. Còn với đất nông nghiệp chủ yếu do người sử dụng đất không còn khả năng lao động nữa nên tặng cho lại cho con, cháu để tiếp tục sử dụng. Trong số 56 trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất, 31 trường hợp (chiếm 55,36% số trường hợp tặng cho) đã thực hiện đầy đủ các thủ tục (bao gồm thủ tục khai báo, thủ tục chuyển quyền sang tên, nghĩa vụ tài chính); tám trường hợp (14,29%) làm giấy cam kết tặng cho có người làm chứng; năm trường hợp (8,93%) có giấy tờ cam kết tặng cho và 12 trường hợp (21,43%) không có giấy tờ cam kết khi tặng cho quyền sử dụng đất.

Theo kết quả tổng hợp số liệu điều tra phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất tại thời điểm thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất thì tặng cho quyền sử dụng đất là quyền diễn ra phổ biến và tương đối đồng đều ở các xã điều tra. Tuy nhiên, số trường hợp không thực hiện đầy đủ thủ tục còn nhiều (25 trường hợp, chiếm 44,65%); trong đó, 12 trường hợp hoàn toàn không có một loại giấy tờ cam kết nào (21,43%). Người sử dụng đất khi có nhu cầu tặng cho quyền sử dụng đất thì chỉ giao dịch bằng miệng, hoàn toàn dựa vào mối quan hệ và sự tin tưởng của người trong cuộc. Phần lớn các trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất là của bố mẹ, ông bà cho con, cháu để sản xuất hoặc làm nhà khi ra ở riêng và những người chuyển sang làm nghề khác, chuyển đi làm xa. Người cho và người nhận là những người trong cùng một gia đình, cùng huyết thống. Vì vậy, theo họ không cần thiết phải làm các thủ tục khai báo rườm rà, phức tạp. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng không khai báo khi thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất. Cũng giống như quyền thừa kế quyền sử dụng đất, các hộ gia đình, cá nhân được tặng cho nhưng chưa có nhu cầu sử dụng quyền sử dụng đất để thực hiện các giao dịch như chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp hay góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì không khai báo để làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo

Bảng 2. Tình hình thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất tại các xã điều tra ở huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam, giai đoạn 2016–2020

Đơn vị Hành chính	Loại đất	Số hộ điều tra	Tổng số trường hợp tặng cho (trường hợp)	Diện Tích (m ²)	Tình hình thực hiện quyền tặng cho (trường hợp)					Thực trạng giấy tờ tại thời điểm thực hiện quyền tặng cho (tr. hợp)		
					Hoàn tất các thủ tục	Chi Khai Bảo tại UB xã	Giấy viết tay có chữ ký	Giấy tờ viết tay	Không có giấy cam kết	Giấy chứng nhận QSD đất	QĐ giao đất, giấy tờ hợp pháp khác	Không có giấy tờ
Quế Trung	Đất ở, đất cây lâu năm	30	12	6.739,5	7	0	2	1	2	12	0	0
	Đất lâm nghiệp		5	5.225,1	5	0	0	0	0	3	0	2
	Tổng		17	11.964,7	12	0	2	1	2	15	0	2
Quế Lộc	Đất ở, đất cây lâu năm	29	14	8.651,9	9	0	2	1	2	14	0	0
	Đất lâm nghiệp		8	5.445,8	5	0	1	1	1	5	0	3
	Tổng		22	14.097,7	14	0	3	2	3	19	0	3
Ninh Phước	Đất ở, đất cây lâu năm	13	2	2.689,3	1	0	1	0	0	2	0	0
	Đất lâm nghiệp		3	989,5	0	0	0	2	1	2	0	1
	Tổng		5	3.532,8	1	0	1	2	1	4	0	1
Sơn Viên	Đất ở, đất cây lâu năm	10	2	2.193,7	1	0	1	0	0	2	0	0
	Đất lâm nghiệp		1	3.277,5	0	0	0	0	1	0	0	1
	Tổng		3	5.471,2	1	0	1	0	1	2	0	1
Phước Ninh	Đất ở, đất cây lâu năm	10	3	3.795,3	1	0	0	0	2	1	0	2
	Đất lâm nghiệp		1	8.178,4	0	0	0	0	1	0	0	1
	Tổng		4	11.973,7	1	0	0	0	3	1	0	3
Quế Lâm	Đất ở, đất cây lâu năm	8	2	4.781,9	2	0	0	0	0	2	0	0
	Đất lâm nghiệp		3	16.974,4	0	0	1	0	2	1	0	2
	Tổng		5	21.756,3	2	0	1	0	2	3	0	2
Tổng	Đất ở, đất cây lâu năm	100	35	28.851,5	21	0	6	2	6	33	0	2
	Đất lâm nghiệp		21	40.909,7	10	0	2	3	6	11	0	10
	Tổng		56	945.742,2	31	0	8	5	12	44	0	12

Nguồn: [1, 5, 6]

quy định. Các hộ chỉ khai báo khi cần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc khi cơ quan Nhà nước tổ chức rà soát để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt.

Ý kiến của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam

Kết quả lấy ý kiến của hộ gia đình và cá nhân về việc thực hiện một số quyền sử dụng đất được trình bày chi tiết ở Bảng 3.

Chúng tôi điều tra việc thực hiện một số quyền sử dụng đất bằng cách lấy ý kiến từ hộ gia đình, cá nhân nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác thực hiện quyền sử dụng đất. Ý kiến của hộ gia đình, cá nhân liên quan tới công việc thực hiện công tác của cơ quan các cấp như thủ tục thực hiện, thời gian hoàn thành các thủ tục, các văn bản hướng dẫn, khả năng thực hiện các quy định, phí, lệ phí, thuế và cán bộ thực hiện tiếp nhận và giải quyết hồ sơ.

Kết quả cho thấy 75% số hộ cho rằng các thủ tục là đơn giản và bình thường; số hộ có ý kiến phức tạp và rất phức tạp chiếm 18% và ý kiến khác chiếm 7%. Đối với thời gian để hoàn thành thủ tục, 66% số hộ cho rằng là nhanh chóng và bình thường; 24% là dài và rất dài, còn 10% là ý kiến khác. 90% số ý kiến cho rằng các văn bản hướng dẫn dễ hiểu và hiểu được và 10% có ý kiến khác. Còn đối với khả năng thực hiện các quy định, 88% số ý kiến cho rằng dễ thực hiện và thực hiện được; 4% số ý kiến cho rằng là khó có khả năng thực hiện theo các quy định và 8% có ý kiến khác. Đối với phí, lệ phí và thuế chuyển quyền sử dụng đất thì 87% số ý kiến cho rằng vừa phải và 13% có ý kiến khác. Cuối cùng, đối với cán bộ thực hiện tiếp nhận và giải quyết hồ sơ thì 68% số ý kiến cho rằng nhiệt tình và đúng mực; 17% cho rằng ít nhiệt tình và gây phiền hà; 15% là kiến khác.

Bảng 3. Ý kiến của hộ gia đình, cá nhân về việc thực hiện một số quyền sử dụng đất

TT	Chỉ tiêu đánh giá	Đánh giá	Số người	Tỷ lệ (%)	Đánh giá	Số người	Tỷ lệ (%)	Đánh giá	Số người	Tỷ lệ (%)	Đánh giá	Số người	Tỷ lệ (%)	Đánh giá	Số người	Tỷ lệ (%)
1	Thủ tục thực hiện các QSDĐ	Đơn giản	41	41	Bình thường	34	34	Phức tạp	11	11	Rất phức tạp	7	7	Khác	7	7
2	Thời gian để hoàn thành các thủ tục	Nhanh chóng	34	34	Bình thường	32	32	Dài	15	15	Rất dài	9	9	Khác	10	10
3	Các văn bản hướng dẫn	Dễ hiểu	56	56	Hiểu được	34	34	Khó hiểu	0	0	Rất khó	0	0	Khác	10	10
4	Khả năng thực hiện các quy định	Dễ thực hiện	71	71	Thực hiện được	17	17	Khó	4	4	Rất khó	0	0	Khác	8	8
5	Phí, lệ phí, thuế chuyển QSDĐ	Cao	0	0	Vừa phải	87	87	Thấp	0	0	Quá thấp	0	0	Khác	13	13
6	Cán bộ thực hiện tiếp nhận, giải quyết hồ sơ	Nhiệt tình	45	45	Đúng mực	23	23	Ít nhiệt tình	13	13	Gây phiền hà	4	4	Khác	15	15

Nguồn: [1, 5, 6]

3.3 Đề xuất một số giải pháp góp phần nâng cao quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam

Từ kết quả nghiên cứu trên, có thể thấy tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của người dân tại những địa phương điều tra còn khá bất cập. Vẫn còn một số vướng mắc, trở ngại trong quá trình thực hiện quyền sử dụng đất, gây ra nhiều khó khăn cho người dân. Vì vậy, chúng tôi đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện một số quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam, như sau:

– Nâng cao nhận thức của người dân về việc thực hiện một số quyền sử dụng đất thông qua tuyên truyền, phổ biến trên các phương tiện thông tin về thực hiện quyền sử dụng đất. Phổ biến tất cả các thủ tục bằng nhiều hình thức như dán bảng tin và đưa lên mạng Internet để người dân tham khảo trước khi thực hiện các giao dịch. Cải cách và đơn giản hóa các thủ tục hành chính để người dân hiểu và tự giác thực hiện nghĩa vụ khi giao dịch.

– Cần tiếp tục xây dựng, bổ sung và hoàn thiện hệ thống pháp luật; trong xây dựng luật phải sử dụng từ một nghĩa, dễ hiểu, dễ thực hiện, phù hợp với thực tiễn, tránh sự chồng chéo, hiểu thế nào cũng được dẫn đến thực hiện sai hoặc bị lợi dụng. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, thường xuyên rà soát các thủ tục hành chính lạc hậu, không còn phù hợp để kịp thời loại bỏ nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho nhân dân khi đến làm việc với cơ quan quản lý hành chính Nhà nước.

– Thay đổi chính sách thu tiền (phí, lệ phí, thuế...) sử dụng đất trong các trường hợp hộ gia đình chuyển đổi các mục đích sử dụng đất.

– Cải tiến nâng cao việc áp dụng công nghệ thông tin vào chương trình quản lý tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ, tạo điều kiện thuận lợi nhanh chóng cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện quyền sử dụng đất.

4 Kết luận

Trong giai đoạn 2016–2020, việc thực hiện một số quyền sử dụng đất tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam, diễn ra khá sôi động. Có 937 giao dịch về cấp giấy chứng nhận chuyển nhượng và đã tiến hành cấp được 851 giấy chứng nhận; đối với quyền tặng cho có 530 hồ sơ giao dịch cần cấp giấy chứng nhận và đã cấp được 479 giấy chứng nhận. Phần lớn các giao dịch về quyền sử dụng đất đã được đăng ký với cơ quan Nhà nước. Phần lớn hộ gia đình và cá nhân được điều tra đánh giá rằng các thủ tục là dễ hiểu và dễ thực hiện; phần lớn các giao dịch được thực hiện theo đúng phiếu hẹn. Việc thực hiện các quy định liên quan đến thực hiện một số quyền sử dụng đất là tương đối dễ dàng và thuận lợi nhưng vẫn còn tồn tại một số hạn chế nhất định. Để hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong giai đoạn tiếp theo cần tăng cường tuyên

truyền giáo dục và phổ biến pháp luật, đơn giản hóa các thủ tục, đầu tư cơ sở vật chất và hoàn thiện chính sách thu phí thực hiện một số quyền sử dụng đất.

Tài liệu tham khảo

1. Chi cục thống kê huyện Nông Sơn (2016–2021), *Niên giám thống kê huyện Nông Sơn năm 2016, 2017, 2018, 2019, 2020*, Quảng Nam.
2. Nguyễn Hoàng Sơn, Phan Ngọc Phúc, Nguyễn Trọng Quân (2016), *Giải pháp nâng cao hiệu quả việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở một số dự án trên địa bàn Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam*, Kỷ yếu Hội nghị khoa học Địa lý toàn quốc lần thứ 9, tại Quy Nhơn.
3. Nguyễn Hoàng Sơn, Đào Đình Châm, Lê Phúc Chi Lăng, Phan Anh Hằng (2020), *Nâng cao nhận thức môi trường và quản lý nguồn tài nguyên thiên nhiên cho cộng đồng dân cư vùng ven biển tỉnh Thừa Thiên Huế*, Nxb. Huế, ISBN: 978-604-974-429-7 (197 trang).
4. Dương Việt Tình, Nguyễn Đức Vũ, Nguyễn Hoàng Sơn (2013), *Nông lâm kết hợp ở miền trung Việt Nam*, Nxb. Nông nghiệp, Hà Nội.
5. Hà Công Nhân (2021), *Đánh giá tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam*, Luận văn thạc sĩ Quản lý tài nguyên và môi trường, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
6. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nông Sơn (2021), *Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2020 và kế hoạch thực hiện nhiệm vụ năm 2021*, Quảng Nam.
7. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), *Luật Đất đai 2013*, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.