

## **DÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

Phan Thị Thanh Huyền<sup>1\*</sup>, Nguyễn Văn Dũng<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam,*

<sup>2</sup>*UBND xã Minh Đức, huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên*

*Email\* : syhuyen@gmail.com*

Ngày gửi bài: 08.01.2016

Ngày chấp nhận: 10.05.2016

### TÓM TẮT

Nghiên cứu được tiến hành nhằm đánh giá và xác định những tồn tại, hạn chế trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) của hộ gia đình, cá nhân, từ đó đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác CNQSDĐ tại huyện Phổ Yên. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong giai đoạn 2010 - 2014, trên địa bàn huyện có 7.148 lượt giao dịch CNQSDĐ, trong đó đất ở có 4.082 lượt giao dịch và đất nông nghiệp có 3.120 lượt giao dịch. Việc CNQSDĐ được thực hiện cơ bản phù hợp với quy định của pháp luật, song vẫn còn một số tồn tại, hạn chế đó là: còn hiện tượng giao dịch không đăng ký với cơ quan Nhà nước; việc kê khai giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá trị giao dịch thực tế; việc tìm kiếm thông tin thị trường còn gặp nhiều khó khăn... Để khắc phục tồn tại, hạn chế nêu trên, cần thực hiện các giải pháp sau: thường xuyên kiểm tra, giám sát hoạt động CNQSDĐ; có chế tài xử phạt nghiêm khắc đối với các hành vi CNQSDĐ không thông qua cơ quan Nhà nước; xây dựng cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản; tăng cường tuyên truyền chính sách, pháp luật đất đai đến người dân; đào tạo nâng cao trình độ và tăng biên chế đội ngũ cán bộ làm công tác chuyên môn về CNQSDĐ.

Từ khóa: Chuyển nhượng, đất ở, đất nông nghiệp, quyền sử dụng đất, Phổ Yên.

### **Assessment of the Transfer of Land Use Rights in Pho Yen District, Thai Nguyen Province**

#### ABSTRACT

This study was carried out to assess and determine limitations and shortcomings in the transfer of land use rights for households and individuals, thereby propose solutions to enhance the efficiency of land use right transfer in Pho Yen district. The results showed that total transfer of land use right was 7.148 cases, including 4.082 in residential land and 3,120 in agricultural land. The transfer of land use rights is enforced by the land law, but there existed some shortcomings such as transfer status without registering with state agencies, lower transfer contract price compared with transaction price, difficulty in the search for market information,... The solutions to solve the above shortcomings are regular inspecting and supervising the transfer of land use rights, enforcing strong sanctions on use right transfers not approved by state agencies, building database for real estate market, advocating land law to the people, training to enhance knowledge and supplementing professional staff of land use right transfer.

Keywords: Agriculture land, land use rights, Pho Yen, residential land, transfer.

#### 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trên thế giới, việc mua bán, chuyển nhượng đất đai là hình thức giao dịch được hình thành sớm nhất trong các giao dịch về bất động sản (Nguyễn Thị Hồng Nhung, 2012). Tuy nhiên, ở Việt Nam trong thời kinh tế bao cấp, Nhà nước

ta không thừa nhận giá trị của quyền sử dụng đất nên đất không được giao dịch trên thị trường dẫn đến đất đai bị bỏ hoang hóa lãng phí, không được khai thác sử dụng hiệu quả. Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung vào các năm 1998, 2001 và đặc biệt là Luật Đất đai năm 2003, 2013 đã tạo ra hành lang pháp lý

đảm bảo cho các giao dịch dân sự về đất đai và thừa nhận giá đất (giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất) là công cụ không thể thiếu trong việc thực hiện các quan hệ tài chính về đất đai. Hiện nay, trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường hội nhập quốc tế, hoạt động mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra sôi động, rộng khắp, mang lại nhiều lợi ích kinh tế cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân.

Phổ Yên là huyện đồng bằng của tỉnh Thái Nguyên. Trung tâm huyện cách thành phố Thái Nguyên 26km về phía Nam và cách thủ đô Hà Nội 55km về phía Bắc dọc theo Quốc lộ 3 (UBND huyện Phổ Yên, 2014a). Vị trí địa lý thuận lợi đã tạo cho Phổ Yên những điều kiện lý tưởng để thu hút đầu tư trong và ngoài nước, phục vụ tốt quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa và hiện đại hóa ở địa phương. Tuy nhiên, do tốc độ đô thị hóa nhanh kéo theo nhiều bất cập trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) chưa được kiểm soát chặt chẽ đã làm cho thị trường quyền sử dụng đất thiếu minh bạch, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước.

Mục đích của nghiên cứu là đánh giá thực trạng nhằm xác định những tồn tại, hạn chế trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân từ đó đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác CNQSDĐ tại huyện Phổ Yên.

## 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Đối tượng và phạm vi

Nghiên cứu tập trung đánh giá công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2010 - 2014.

### 2.2. Phương pháp

Nguồn số liệu thứ cấp: thu thập tài liệu, số liệu, báo cáo chuyên ngành, kết quả thống kê về tình hình CNQSDĐ ở và đất nông nghiệp giai đoạn 2010 - 2014 trên địa bàn huyện Phổ Yên được thu thập từ phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Phổ Yên và các cơ quan liên quan.

Nguồn số liệu sơ cấp: điều tra 90 hộ gia đình, cá nhân theo phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên từ các hộ gia đình, cá nhân thực hiện CNQSDĐ ở và đất nông nghiệp có đăng ký biến động trong giai đoạn 2010 - 2014 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phổ Yên theo mẫu phiếu soạn sẵn. Các tiêu chí điều tra gồm: thông tin chung về hộ gia đình, cá nhân thực hiện CNQSDĐ, lý do CNQSDĐ; sự hiểu biết pháp luật về CNQSDĐ; mức độ tìm kiếm thông tin thị trường; thủ tục và thời gian thực hiện CNQSDĐ. Ngoài ra, nghiên cứu còn thực hiện phỏng vấn trực tiếp 30 cán bộ làm việc tại cơ quan quản lý đất đai, cơ quan thuế của huyện Phổ Yên để xác định những tồn tại, hạn chế trong công tác CNQSDĐ ở và đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Phổ Yên.

Phương pháp so sánh, phân tích và xử lý số liệu: số liệu, tài liệu thu thập được tổng hợp, phân tích xử lý bằng phần mềm Excel. Các số liệu về kết quả CNQSDĐ được đánh giá bằng cách so sánh số lượng giao dịch giữa các đơn vị hành chính của huyện và giữa các năm trong giai đoạn nghiên cứu.

## 3. KẾT QUẢ

### 3.1. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phổ Yên giai đoạn 2010 - 2014

#### 3.1.1. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Trong giai đoạn 2010 - 2014, nhờ có những chính sách phù hợp, huyện Phổ Yên đã thu hút 62 dự án mới vào đầu tư trên địa bàn, đưa tổng vốn đầu tư lên trên 225 nghìn tỷ đồng. Trong đó, nổi bật là sự hiện diện của Tập đoàn Samsung - Hàn Quốc với số vốn đầu tư 6,5 tỷ USD. Điều đó giúp cơ cấu kinh tế chuyển dịch mạnh mẽ từ nông nghiệp sang công nghiệp, thương mại và dịch vụ; cơ sở hạ tầng được đầu tư; đời sống người dân được nâng cao. Năm 2014, tốc độ tăng trưởng kinh tế của huyện tăng 152% so với năm 2013 (UBND huyện Phổ Yên, 2014c). Sự phát triển kinh tế đã góp phần làm cho thị trường quyền sử dụng đất ở trên địa bàn

huyện diễn ra rất sôi động với 4.028 lượt giao dịch cho cả giai đoạn 2010 - 2014 (Bảng 1).

Số liệu tại bảng 1 cho thấy, năm 2011 trên địa bàn huyện có số lượng giao dịch CNQSDĐ ở lớn nhất với 1.071 lượt giao dịch. Đây là thời điểm tuyến đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên và khu Công nghiệp Yên Bình được đầu tư xây dựng. Vì vậy, một số người dân có điều kiện kinh tế đã đến đây “mua đất” với mục đích xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh, làm nhà cho thuê... Đối tượng thực hiện CNQSDĐ ở không chỉ là người dân trong huyện mà còn đến từ các huyện, thành phố trong tỉnh Thái Nguyên và các tỉnh khác. Sau năm 2011, giao dịch CNQSDĐ của huyện Phổ Yên cũng có phần bị chững lại do ảnh hưởng của sự đóng băng thị trường bất động sản trong nước. Thực tế cho thấy, thị trường bất động sản của nước ta sau một thời gian phát triển "nóng" với những đóng góp đáng kể cho nền kinh tế thì năm 2012 lại rơi vào giai đoạn khó khăn do tác động của tình

hình kinh tế thế giới, bắt nguồn từ cuộc khủng hoảng tài chính Mỹ (năm 2008).

Năm 2014, một số dự án trọng điểm trên địa bàn huyện hoàn thành (tuyến đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên và Khu công nghiệp Yên Bình giai đoạn 1) nên việc CNQSDĐ ở tại những khu vực xung quanh dự án đã trở nên sôi động. Giao dịch CNQSDĐ ở tăng lên đáng kể so với năm 2012 và năm 2013 với 858 lượt giao dịch. Tại các đơn vị hành chính như thị trấn Ba Hàng, xã Đồng Tiến, xã Hồng Tiến và xã Tân Hương do nằm gần Quốc lộ 3 và gần Khu công nghiệp Yên Bình nên có số lượng giao dịch lớn hơn cả. Đặc biệt, thị trấn Ba Hàng có vị trí thuận lợi (là trung tâm của huyện) nên có số lượng giao dịch CNQSDĐ ở (giai đoạn 2010 - 2014) lớn nhất, trung bình đạt trên 70 lượt giao dịch một năm. Tại địa bàn các xã thuần nông như Phúc Tân, Vạn Phái, Tân Phú... việc CNQSDĐ ở diễn ra kém sôi động hơn so với các xã và thị trấn khác trên địa bàn huyện.

**Bảng 1. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại huyện Phổ Yên giai đoạn 2010 - 2014 (ĐVT: lượt giao dịch)**

Đơn vị hành chính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Tổng số
Xã Đồng Tiến	88	110	72	93	79	442
Xã Hồng Tiến	75	123	58	52	180	488
Xã Tân Hương	33	115	51	54	77	330
Xã Đắc Sơn	96	69	54	22	26	267
Thị trấn Ba Hàng	42	108	76	69	78	373
Xã Trung Thành	65	81	29	60	59	294
Xã Thành Công	44	40	51	27	17	179
Xã Nam Tiến	34	26	22	19	17	118
Xã Tiên Phong	31	26	28	28	41	154
Thị trấn Bãi Bông	23	46	33	26	43	171
Thị trấn Bắc Sơn	43	88	61	48	46	286
Xã Phúc Thuận	29	38	88	38	32	225
Xã Minh Đức	39	50	22	19	27	157
Xã Đông Cao	31	46	33	24	31	165
Xã Thuận Thành	25	43	29	9	48	154
Xã Tân Phú	11	24	16	23	30	104
Xã Phúc Tân	13	21	11	8	14	67
Xã Vạn Phái	9	17	8	7	13	54
Tổng số	731	1.071	742	626	858	4.028

Nguồn: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phổ Yên, 2014

**Bảng 2. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại huyện Phổ Yên giai đoạn 2010 - 2014 (ĐVT: lượt giao dịch)**

Đơn vị hành chính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Tổng số
Xã Đồng Tiến	43	105	51	114	81	394
Xã Hồng Tiến	41	69	44	51	80	285
Xã Tân Hương	22	81	34	41	44	222
Xã Đắc Sơn	31	71	62	47	49	260
Thị trấn Ba Hàng	37	8	6	17	10	78
Xã Trung Thành	25	57	18	16	26	142
Xã Thành Công	39	51	34	83	46	253
Xã Nam Tiến	52	67	54	47	61	281
Xã Tiên Phong	58	51	41	51	36	237
Thị trấn Bãi Bông	38	21	21	48	56	184
Thị trấn Bắc Sơn	41	4	8	10	5	68
Xã Phúc Thuận	19	16	19	16	21	91
Xã Minh Đức	29	25	22	36	35	147
Xã Đông Cao	41	33	17	21	21	133
Xã Thuận Thành	38	32	23	5	41	139
Xã Tân Phú	24	20	18	15	20	97
Xã Phúc Tân	15	25	8	5	17	70
Xã Vạn Phái	10	4	5	8	12	39
Tổng số	603	740	485	631	661	3.120

Nguồn: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phổ Yên, 2014

### 3.1.2. Tình hình CNQSDĐ nông nghiệp

Huyện Phổ Yên có diện tích đất nông nghiệp 19.662,24ha, chiếm 75,95% diện tích đất tự nhiên (UBND huyện Phổ Yên, 2014b). Từ năm 2010 trở lại đây, huyện Phổ Yên đã thu hồi một diện tích lớn đất nông nghiệp để phục vụ sản xuất kinh doanh và phát triển cơ sở hạ tầng. Song nhờ thực hiện đồng bộ các giải pháp như: áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất, chuyển đổi cơ cấu hợp lý nên nhiều cánh đồng điển hình đã cho thu nhập khá cao (trên 100 triệu đồng/ha/năm). Thu nhập từ sản xuất nông nghiệp tăng cùng với sự phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ và tiểu thủ công nghiệp đã làm cho thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp tại huyện Phổ Yên giai đoạn 2010 - 2014 khá sôi động với 3.120 số lượt giao dịch (Bảng 2).

Số liệu tại bảng 2 cho thấy: xã Đồng Tiến, xã Hồng Tiến, xã Nam Tiến, xã Đắc Sơn và xã Thành Công là những đơn vị hành chính có số lượng giao dịch CNQSDĐ nông nghiệp nhiều nhất (1.473/3.120 lượt giao dịch). Đây là những xã có diện tích đất nông nghiệp lớn, người dân nhận CNQSDĐ chủ yếu với mục đích gộp các thửa manh mún thành một thửa có diện tích lớn (cánh đồng mẫu lớn) sẽ thuận tiện hơn cho việc đầu tư thâm canh, áp dụng khoa học kỹ thuật vào sản xuất, nâng cao năng suất cây trồng. Luật Đất đai năm 2013 quy định kéo dài thời hạn giao đất nông nghiệp trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân từ 20 năm lên 50 năm cùng với việc cho phép hộ gia đình, cá nhân được nhận CNQSDĐ nông nghiệp không vượt quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp sẽ là điều kiện tốt cho thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp ở huyện Phổ Yên phát triển trong những năm tới.

**Bảng 3. Kết quả thu thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Phổ Yên giai đoạn 2010 - 2014 (ĐVT: Triệu đồng)**

Năm	Thuế thu nhập cá nhân	Lệ phí trước bạ	Tổng
2010	2.330.604	905.718	3.236.322
2011	3.099.015	1.136.665	4.235.680
2012	2.162.764	953.594	3.116.358
2013	2.163.394	794.186	2.957.580
2014	2.733.331	1.076.063	3.809.394
Tổng	12.489.108	4.866.226	17.355.334

Nguồn: Chi cục Thuế huyện Phổ Yên, 2014

Hoạt động CNQSDĐ trong những năm qua đã có những đóng góp đáng kể vào sự phát triển kinh tế của địa phương. Tổng số tiền thu được từ hoạt động CNQSDĐ thông qua thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ tăng lên đáng kể qua từng năm (Bảng 3).

Kết quả phỏng vấn trực tiếp cán bộ làm việc tại cơ quan quản lý đất đai và cơ quan thuế cho thấy, phần lớn người dân khi thực hiện giao dịch CNQSDĐ thường khai giá trị trên hợp đồng thấp hơn so với giá giao dịch thực tế nhằm mục đích hạn chế việc nộp thuế thu nhập cá nhân. Theo quy định của pháp luật, khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện CNQSDĐ thì phải nộp thuế thu nhập cá nhân như sau: Trường hợp giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng cao hơn giá Nhà nước quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì thu theo giá ghi trong hợp đồng; trường hợp thấp hơn hoặc bằng giá Nhà nước quy định thì thu theo giá Nhà nước (Quốc hội CHXHCN Việt Nam, 2007). Trong thực tế, giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nói chung và tỉnh Thái Nguyên nói riêng ban hành thường thấp hơn so với giá thị trường nên dẫn đến tình trạng phần lớn người tham gia giao dịch thỏa thuận “ngầm” với nhau để ghi giá CNQSDĐ trong hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế làm cho Nhà nước thất thu một khoản tiền tương đối lớn (khoảng 25% so với tổng số thuế thu nhập cá nhân thu được). Tuy chưa có số liệu điều tra chính thức, song 100% cán bộ được phỏng vấn đều cho rằng trên địa

bàn huyện Phổ Yên còn nhiều trường hợp giao dịch CNQSDĐ không đăng ký với cơ quan Nhà nước (giao dịch ngầm). Tình trạng này làm cho các cơ quan Nhà nước gặp nhiều khó khăn trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai, gây ra nhiều khiếu kiện, tranh chấp đất đai từ việc “giao dịch ngầm” không minh bạch.

### 3.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phổ Yên

#### 3.2.1. Đánh giá sự hiểu biết các quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Kết quả phỏng vấn 90 hộ gia đình, cá nhân nhận CNQSDĐ tại huyện Phổ Yên cho thấy: phần lớn người tham gia giao dịch CNQSDĐ nắm được cơ bản các quy định pháp luật của Nhà nước đối với hoạt động CNQSDĐ, trung bình đạt 86,66% (Bảng 4).

Việc người dân nắm được các quy định về CNQSDĐ là do được cán bộ hướng dẫn qua việc hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng (ban đầu rất ít người biết). Để nâng cao nhận thức của người dân về pháp luật đất đai, đặc biệt là trình tự, thủ tục CNQSDĐ, chính quyền địa phương luôn coi trọng việc tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai đến người dân và cán bộ trực tiếp làm công tác này. Tuy nhiên, vẫn còn có một tỷ lệ nhỏ (chiếm 13,34%) số hộ gia đình, cá nhân thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhưng chưa nắm được quy định của pháp luật về CNQSDĐ một cách đầy đủ.

**Bảng 4. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về các quy định pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Phổ Yên**

Nội dung điều tra phỏng vấn	Số phiếu trả lời đúng	Tỷ lệ (%)
Nắm được các điều kiện CNQSDĐ	75	83,33
Nắm được các khoản nghĩa vụ tài chính phải nộp khi CNQSDĐ	76	84,44
Nắm được việc đăng ký biến động đất đai là bắt buộc đối với người thực hiện việc CNQSDĐ	78	86,67
Nắm được các tài liệu trong hồ sơ CNQSDĐ	79	87,78
Nắm được trình tự, thủ tục thực hiện CNQSDĐ	82	91,11
Trung bình		86,66

**Bảng 5. Đánh giá về công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Phổ Yên**

Chỉ tiêu	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Lý do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	90	100	3. Trình tự, thủ tục CNQSDĐ	90	100
Lấy tiền xây nhà ở	28	31,11	Dễ dàng	77	85,56
Lấy tiền đầu tư sản xuất, kinh doanh	35	38,89	Trung bình	9	10
Thừa kế cho con	11	12,22	Khó khăn	5	4,44
Lý do khác	16	17,78	4. Thời gian hoàn thành các thủ tục CNQSDĐ	90	100
2. Tìm kiếm thông tin thị trường	90	100	Nhanh chóng	65	72,22
Dễ dàng	6	6,67	Đúng quy định	19	21,11
Có thể tìm được	29	32,22	Chậm	6	6,67
Khó tìm	36	40	5. Thái độ của cán bộ chuyên môn	90	100
Rất khó tìm	12	13,33	Nhiệt tình	31	34,44
Ý kiến khác	7	7,78	Đúng mực	37	41,12
			Không nhiệt tình	22	24,44

### 3.2.2. Đánh giá của người dân về hoạt động CNQSDĐ

Kết quả điều tra 90 người tham gia giao dịch CNQSDĐ cho thấy: phần lớn người dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để xây nhà ở (chiếm 31,1%); đầu tư, sản xuất kinh doanh (chiếm 38,89%); thừa kế cho con (chiếm 12,22%) và các lý do khác như đầu cơ nhà đất, giữ tiền, tặng cho (chiếm 17,78%). Việc tiếp cận thông tin thị trường trong giao dịch chuyển nhượng còn khó khăn, chỉ có 6,67% số hộ được hỏi đánh giá là thuận lợi; có 85,56% số người được hỏi cho rằng trình tự, thủ tục thực hiện CNQSDĐ là thuận lợi, dễ dàng, còn lại 14,44% số hộ đánh giá ở mức trung bình và khó khăn. Người dân cũng khá hài lòng về thời gian hoàn thành các thủ tục khi giao dịch CNQSDĐ tại

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phổ Yên với 93,33% số hộ đánh giá ở mức nhanh và đúng quy định, chỉ có 6,67% số hộ đánh giá ở mức chậm (Bảng 5).

### 3.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Phổ Yên

#### 3.3.1. Một số tồn tại, hạn chế trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất của huyện Phổ Yên

Trên địa bàn huyện Phổ Yên còn tồn tại nhiều trường hợp giao dịch CNQSDĐ không đăng ký với cơ quan Nhà nước.

Phần lớn (93,33) người tham gia giao dịch CNQSDĐ đều đánh giá việc tìm kiếm thông tin thị trường còn gặp nhiều khó khăn cho cả người

bán và người mua do các thông tin này không được lưu trữ. Trên địa bàn huyện chưa có cơ quan Nhà nước cung cấp thông tin về thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng. Hiện nay, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và bộ phận phụ trách công tác CNQSDĐ huyện Phổ Yên mới chỉ tập trung vào việc đăng ký biến động, hoàn chỉnh hồ sơ địa chính mà chưa chú ý đến việc lưu trữ, cung cấp thông tin cho thị trường bất động sản.

Còn tồn tại một tỷ lệ nhỏ (13,34%) số trường hợp tham gia giao dịch CNQSDĐ nhưng chưa nắm đầy đủ pháp luật đất đai liên quan đến hoạt động CNQSDĐ. Do vậy, khi thực hiện các thủ tục CNQSDĐ còn chuẩn bị thiếu các tài liệu, giấy tờ liên quan (phải bổ sung nhiều lần) làm cho thời gian cấp giấy chứng nhận kéo dài.

Lực lượng cán bộ chuyên trách trực tiếp giải quyết các công việc liên quan đến CNQSDĐ còn thiếu dẫn đến áp lực làm việc của họ rất căng thẳng, trong một số trường hợp hồ sơ chuyển nhượng không được giải quyết đúng thời gian quy định của Nhà nước.

### **3.3.2. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Phổ Yên**

Nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai; đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát để phát hiện những trường hợp giao dịch không đăng ký biến động với cơ quan Nhà nước. Đồng thời, có những biện pháp xử phạt đủ mạnh đối với các trường hợp này

Từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu thông tin về thị trường bất động sản một cách đầy đủ nhằm hạn chế những rủi ro cho những người tham gia giao dịch CNQSDĐ và tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh.

Thường xuyên tuyên truyền chính sách, pháp luật đất đai đến người dân để họ nắm được các quy định pháp luật khi tham gia giao dịch CNQSDĐ, đồng thời giúp họ nhận thức được tầm quan trọng và ý nghĩa của công tác đăng ký đất đai để tránh những rủi ro phát sinh trong quá trình sử dụng đất.

Nâng cao trình độ và bổ sung thêm đội ngũ cán bộ làm công tác chuyên môn về CNQSDĐ để

đảm bảo công tác CNQSDĐ được thực hiện hiệu quả và đúng quy định của pháp luật.

## **4. KẾT LUẬN**

Trong giai đoạn 2010 - 2014, thị trường CNQSDĐ của huyện Phổ Yên diễn ra khá sôi động với 7.148 lượt giao dịch, trong đó đất ở có 4.082 lượt giao dịch và đất nông nghiệp có lượt 3.120 giao dịch. Tổng số tiền thu được cho ngân sách Nhà nước từ hoạt động CNQSDĐ là 17.355.334 triệu đồng. Công tác CNQSDĐ trên địa bàn huyện Phổ Yên được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật đất đai. Phần lớn người tham gia giao dịch CNQSDĐ nắm được trình tự, thủ tục về hoạt động CNQSDĐ (trung bình đạt 86,66%). Tuy nhiên, việc tiếp cận thông tin thị trường trong giao dịch CNQSDĐ còn khó khăn, trình tự, thủ tục phức tạp.

Để nâng cao hiệu quả công tác CNQSDĐ trên địa bàn huyện Phổ Yên cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như: thường xuyên kiểm tra, giám sát hoạt động CNQSDĐ; có những biện pháp xử phạt đối với các hành vi CNQSDĐ không làm thủ tục; xây dựng cơ sở dữ liệu thông tin về thị trường bất động sản; tuyên truyền chính sách, pháp luật đất đai đến người dân; nâng cao trình độ và bổ sung thêm đội ngũ cán bộ làm công tác chuyên môn về CNQSDĐ.

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012). Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, Luận án tiến sỹ Luật Kinh tế, trường Đại học Luật Hà Nội.
- Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2007). Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007. Nhà xuất bản Chính trị Quốc Gia.
- Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013). Luật Đất đai năm 2013. Nhà xuất bản Chính trị Quốc Gia.
- UBND huyện Phổ Yên (2014a). Báo cáo thuyết minh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011 - 2015) huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.
- UBND huyện Phổ Yên (2014b). Báo cáo kết quả thống kê đất đai năm 2014 huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.
- UBND huyện Phổ Yên (2014c). Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch Nhà nước năm 2014 và những nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm thực hiện kế hoạch Nhà nước năm 2015 huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.