

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN MỘT SỐ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH

Đỗ Thị Tâm^{1*}, Đỗ Thị Đức Hạnh¹, Đỗ Mạnh Huy²

¹*Học viện Nông nghiệp Việt Nam, ²Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh*

Email : dttam@vnua.edu.vn*

Ngày gửi bài: 21.03.2017

Ngày chấp nhận: 24.05.2017

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá việc thực hiện một số quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Từ Sơn và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong giai đoạn 2010 - 2015 tại thị xã Từ Sơn có 4.293 giao dịch chuyển nhượng, 1.757 giao dịch tặng cho, 7.915 giao dịch thế chấp và 1.074 giao dịch thừa kế. Thủ tục thực hiện QSDĐ tại văn phòng đăng ký đất đai dễ hiểu và dễ thực hiện; phần lớn các giao dịch được thực hiện theo đúng phiếu hẹn; khả năng thực hiện các quy định liên quan đến việc thực hiện các QSDĐ và tìm kiếm thông tin và giao dịch QSDĐ tương đối dễ. Tuy nhiên, các loại phí, lệ phí, thuế chuyển QSDĐ đều ở mức cao. Để nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ tại thị xã Từ Sơn cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: tăng cường tuyên truyền giáo dục và phổ biến pháp luật; đơn giản hóa các thủ tục thực hiện QSDĐ; tăng cường đầu tư cơ sở vật chất; hoàn thiện chính sách thu phí thực hiện QSDĐ và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể.

Từ khóa: Quản lý đất đai, quyền sử dụng đất, thị xã Từ Sơn.

Assessment The Implementation of Some Land Use Rights in Tu Son Town, Bac Ninh Province

ABSTRACT

The study aimed to investigate the implementation of some land use rights (LUR) in Tu Son Town and proposed solutions to improve the efficiency of implementation of LUR. The results showed that in the period 2010 - 2015, there were 4,293 transfer transactions, 1,757 donation transactions, 7,915 mortgage transactions and 1,074 inheritance transactions in Tu Son Town. The procedure for implementing LUR at the Land Registration Office was easy to understand and implement. Most of the transactions were done according to the appointment. The implementation of regulations related to LUR and the search for LUR transactions were relatively easy. However, fees, taxes and transfer taxes were high. In order to improve the effectiveness of implementation of LUR in Tu Son Town, the following comprehensive measures should be taken: enhancing propagation and dissemination of laws, simplifying implementation procedures of LUR, increasing investment in facilities completing the land use levy collection policy and building a comprehensive land database.

Keywords: Land management, land use right, Tu Son Town.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Điều 18 Hiến pháp năm 1992 quy định người được Nhà nước giao đất thì được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo quy định của pháp luật. Luật Đất đai 1993, Luật sửa đổi một số điều Luật Đất đai 1998, 2001, 2003 và Luật Đất đai 2013 đã từng bước cụ thể

hoá quy định này của Hiến pháp với xu thế là ngày càng mở rộng các quyền cho người sử dụng đất. Thị xã Từ Sơn nằm cách trung tâm thành phố Bắc Ninh 13 km, gần đây thị xã đã chịu tác động rất lớn của quá trình đô thị hoá và công nghiệp hoá. Các hoạt động liên quan đến giấy chứng nhận QSDĐ có xu hướng ngày càng tăng. Tuy nhiên, tình trạng thực hiện các QSDĐ

không đăng ký qua các cơ quan quản lý hoặc thực hiện không đầy đủ các quy định của pháp luật trên địa bàn thị xã vẫn diễn ra. Do vậy, đánh giá việc thực hiện một số quyền của người sử dụng đất trên địa bàn thị xã Từ Sơn để từ đó đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ tại nơi đây là mục đích nghiên cứu của chúng tôi.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Thập số liệu

Số liệu thứ cấp được thu thập trong năm 2015 từ các phòng, ban trong thị xã; các sở, ban ngành trong tỉnh và các nghiên cứu từ trước. Số liệu sơ cấp được thu thập năm 2015 thông qua điều tra 600 hộ gia đình/cá nhân tại 3 đơn vị đại diện cho 3 vùng. Mỗi đơn vị điều tra 200 phiếu cho 4 quyền theo phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên từ các hộ gia đình/cá nhân đã đến Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện ít nhất một trong số các giao dịch liên quan đến QSDĐ trong giai đoạn 2010 - 2015. Vùng 1 là vùng trung tâm, kinh tế xã hội (KTXH) phát triển, biến động sử dụng đất rất lớn, thị trường QSDĐ diễn ra sôi động, phường Đồng Nguyên là đại diện. Vùng 2 có KTXH phát triển ở mức ổn định, biến động sử dụng đất và thị trường QSDĐ diễn ra ở mức trung bình, phường Đình Bảng là đại diện. Vùng 3 là vùng ngoại thị, thị trường QSDĐ diễn ra ở mức trung bình, xã Phù Khê là đại diện. Các thông tin điều tra gồm: lý do thực hiện giao dịch QSDĐ, sự hài lòng về trình tự, thủ tục chuyển QSDĐ...

2.2. Xử lý số liệu

Số liệu được xử lý bằng Excel và SPSS. Sử dụng phương pháp thống kê theo nhóm đối tượng và so sánh theo thời gian để tìm hiểu việc thực hiện các giao dịch QSDĐ tại thị xã qua các năm. Sử dụng thang đo Likert (Likert, 1932; Hoàng Trọng và cs., 2008) để đánh giá sự hài lòng về trình tự, thủ tục thực hiện QSDĐ. Với 5 mức độ từ: Rất hài lòng: 5; Hài lòng: 4; Bình thường: 3; Ít hài lòng: 2; Rất ít hài lòng: 1. Chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền của số lượng người trả lời và hệ số của từng mức độ áp dụng. Thang đánh giá chung là: Rất hài

lòng: $\geq 4,20$; Hài lòng: 3,40 - 4,19; Bình thường: 2,60 - 3,39; Ít hài lòng: 1,80 - 2,59; Rất ít hài lòng: $< 1,80$.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý đất đai của thị xã Từ Sơn

Thị xã Từ Sơn có tổng diện tích là 6.108,87 ha, trong đó, đất nông nghiệp có 2.999,15 ha, chiếm 49,09%; đất phi nông nghiệp có 3.109,03 ha, chiếm 50,89% đất chưa sử dụng còn 0,69 ha, chiếm 0,01% (UBND thị xã Từ Sơn, 2016). Trong những năm qua, nền kinh tế của thị xã có bước phát triển khá (năm 2015, giá trị tăng thêm đạt 6.000 USD/người/năm).

Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thị xã Từ Sơn đã thực hiện tương đối tốt. Ranh giới đất đai được hoạch định và quản lý theo đơn vị hành chính gồm 5 xã và 7 phường. Phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã Từ Sơn đã được phê duyệt, làm căn cứ pháp lý để phân bổ sử dụng đất cho các nhu cầu phát triển KTXH, đảm bảo an ninh quốc phòng. Việc đăng ký QSDĐ, lập và quản lý hồ sơ địa chính được thực hiện theo quy định của pháp luật. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên & Môi trường. Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, xử lý các vi phạm về đất đai được thực hiện thường xuyên. Tuy nhiên, công tác cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai chưa được thực hiện đồng bộ giữa các cấp.

3.2. Đánh giá tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất ở tại thị xã Từ Sơn

Kết quả điều tra về việc thực hiện các QSDĐ tại thị xã Từ Sơn giai đoạn 2010-2015 cho thấy chỉ có 4 quyền là chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và thế chấp QSDĐ được thực hiện với số giao dịch đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Từ Sơn nhiều. Các quyền còn lại được thực hiện rất ít. Quyền cho thuê chỉ được thực hiện tại 2 xã Hương Mạc và Trang Hạ (1.653 giao dịch), cho thuê lại (9 giao dịch), góp

Bảng 1. Kết quả thực hiện quyền sử dụng đất tại thị xã Từ Sơn giai đoạn 2010 - 2015

Đơn vị hành chính	Chuyển nhượng		Thế chấp		Tặng cho		Thừa kế	
	Số giao dịch	Tỷ lệ (%)	Số giao dịch	Tỷ lệ (%)	Số giao dịch	Tỷ lệ (%)	Số giao dịch	Tỷ lệ (%)
1. Phường Đồng Nguyên	603	14,05	605	7,64	126	7,17	114	10,61
2. Phường Tân Hồng	351	8,18	787	9,94	138	7,85	126	11,73
3. Phường Đông Ngàn	383	8,92	381	4,81	133	7,57	79	7,36
4. Phường Trang Hạ	373	8,69	438	5,53	143	8,14	65	6,05
5. Phường Đồng Kỵ	204	4,75	1.036	13,09	141	8,03	91	8,47
6. Phường Đình Bảng	564	13,14	657	8,31	146	8,31	78	7,26
7. Phường Châu Khê	384	8,94	496	6,27	206	11,72	105	9,78
8. Xã Tam Sơn	240	5,59	727	9,19	105	5,98	105	9,78
9. Xã Phù Khê	367	8,55	804	10,16	177	10,07	66	6,15
10. Xã Hương Mạc	292	6,80	674	8,51	136	7,74	86	8,01
11. Xã Phù Chẩn	273	6,36	576	7,28	184	10,47	61	5,68
12. Xã Tương Giang	259	6,03	734	9,27	122	6,95	98	9,12
Tổng	4.293	100	7.915	100	1.757	100	1.074	100

vốn (3 giao dịch) và chuyển đổi mục đích sử dụng đất (8 giao dịch). Để có những đánh giá sâu hơn, nghiên cứu tiến hành điều tra tình hình thực hiện 4 quyền này tại 3 địa bàn là phường Đồng Nguyên, phường Đình Bảng và xã Phù Khê (Bảng 1).

3.2.1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Ở Việt Nam, Luật Đất đai năm 1993, 1998, 2001 và đặc biệt là Luật Đất đai năm 2003 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 QSDĐ). Đây là công cụ quan trọng trong việc thực hiện các quan hệ tài chính về đất đai. Hoạt động mua bán, chuyển nhượng QSDĐ diễn ra sôi động đã góp phần giải phóng giá trị kinh tế của đất. Trong giai đoạn 2010 - 2015, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn thị xã Từ Sơn diễn ra với 4.293 giao dịch (Bảng 2). Mặc dù từ năm 2008 trở lại đây thị trường bất động sản của cả nước đang trầm lắng, thị trường chuyển nhượng QSDĐ tại thị xã Từ Sơn vẫn có xu hướng tăng do phần lớn QSDĐ được giao dịch là phục vụ nhu cầu về nhà ở và một số ít cho các hoạt động kinh doanh, buôn bán (rất ít tình trạng đầu cơ đất đai). Năm

2010, trên địa bàn thị xã chỉ có 592 giao dịch giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ở nhưng đến năm 2015 đã tăng lên 855 giao dịch (cao gấp 1,5 lần so với năm 2010).

Việc chuyển nhượng QSDĐ tại phường Đồng Nguyên diễn ra sôi động nhất với 603 giao dịch (chiếm 14,05% tổng số giao dịch của thị xã), do đây là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa - xã hội của thị xã. Địa bàn phường có quá trình đô thị hóa mạnh, có điều kiện phát triển nhanh các cơ sở hạ tầng khác nên số lượng giao dịch chuyển nhượng QSDĐ diễn ra lớn. Tại phường Đồng Kỵ, xã Tam Sơn... việc chuyển nhượng QSDĐ diễn ra kém sôi động hơn.

Theo quy định của pháp luật đất đai, mọi giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đều phải đăng ký biến động về đất đai, nếu không sẽ bị xem là hành vi phạm pháp. Thực tế cho thấy vẫn còn một số trường hợp chuyển nhượng QSDĐ nhưng không làm thủ tục khai báo hoặc chưa làm đầy đủ các thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước. Một trong những lý do người dân ngại không đăng ký khi giao dịch là do họ sợ phải đóng những khoản tiền liên quan đến hoạt động chuyển nhượng QSDĐ lớn (đặc biệt là thuế thu

nhập cá nhân). Luật Thuế thu nhập cá nhân (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009) quy định đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, cá nhân được lựa chọn 2 phương pháp tính: nộp thuế 25% trên thu nhập từng lần chuyển nhượng; hoặc 2% trên giá bán từng lần chuyển nhượng. Đây là mức thu cao so với thu nhập của người dân, do vậy người sử dụng đất thường thực hiện các giao dịch “ngầm” khi chuyển nhượng QSDĐ. Bên cạnh đó, một số trường hợp chưa có giấy chứng nhận cũng là một trở ngại cho người dân khi tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Mặc dù theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, người sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định tại Khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai được thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ (trong thời hạn chưa hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận do Chính phủ quy định) nhưng trong thực tế triển khai còn gặp nhiều khó khăn và phức tạp.

Qua kết quả điều tra 150 hộ gia đình tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2010-2015 có 142 giao dịch chuyển nhượng đất ở, chiếm 94,67%; 8 giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp, chiếm 5,33%. Lý do của các trường hợp chuyển nhượng QSDĐ phần lớn là đầu tư sản xuất kinh doanh (55,33%), trả nợ (26,00%), ngoài ra còn có chuyển nhượng đất để lấy tiền xây dựng nhà ở, có một số trường hợp chuyển nhượng với mục đích đầu cơ nhà đất hoặc lấy tiền gửi tiết kiệm, chi tiêu cho cuộc sống hàng ngày. Tỷ lệ các giao dịch làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng chỉ đạt 89,33% (134/150 giao dịch); tỷ lệ các giao dịch chỉ khai báo tại UBND xã sau đó không làm tiếp các thủ tục tài chính với 16/150 giao dịch, chiếm 10,67% và tỷ lệ các giao dịch chỉ có giấy tờ viết tay có người làm chứng là 1/150 giao dịch, chiếm 0,67%. Việc này làm cho công tác quản lý đất đai gặp nhiều khó khăn, thất thu thuế của Nhà nước. Cần có giải pháp để các hộ gia đình cá nhân nghiêm túc và tự giác thực hiện quyền này. Có tới 98,67% các giao dịch thực hiện trên GCNQSDĐ hoặc quyết định giao đất tạm thời.

Nguyên nhân dẫn đến việc không làm thủ tục khai báo hoặc chưa làm đầy đủ các thủ tục

là: do chuyển nhượng giữa những người thân trong gia đình; mất nhiều thời gian làm thủ tục và phải nộp các loại phí, lệ phí, thuế chuyển nhượng cao. Tuy nhiên, dù bất kỳ lý do gì, để giảm tranh chấp và nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai, nhất định phải có giải pháp để người sử dụng đất thấy được quyền lợi chính đáng từ việc đi khai báo chuyển nhượng QSDĐ, có như vậy họ mới tự giác và nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ của mình.

3.2.2. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất

Thế chấp QSDĐ được quy định lần đầu trong Luật Đất đai năm 1993. Để thực hiện thế chấp bằng QSDĐ, người sử dụng đất là hộ gia đình/cá nhân phải đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã. Trong giai đoạn 2010 - 2015, 7.915 trường hợp đăng ký thế chấp bằng giá trị QSDĐ tại Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Từ Sơn. Phường Tân Hồng, Đông Ky và xã Phù Khê có số lượng giao dịch thế chấp bằng QSDĐ nhiều nhất, chiếm 33,2% tổng số giao dịch thế chấp của thị xã. Đây là những đơn vị hành chính có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, kinh tế xã hội phát triển nên nhu cầu thế chấp để vay vốn của các hộ lớn. Năm 2010, trên địa bàn toàn thị xã chỉ có 979 trường hợp đăng ký thế chấp bằng giá trị QSDĐ thì đến năm 2015 đã tăng lên đến 1.666 trường hợp, gấp 1,7 lần so với năm 2010. Một trong những lý do làm tăng số trường hợp thế chấp trên địa bàn thị xã là thủ tục hành chính thực hiện đăng ký thế chấp được rút ngắn, nhu cầu vay vốn của người dân phục vụ giao dịch cho sản xuất, kinh doanh tăng... Việc thế chấp bằng QSDĐ giúp cho người dân đảm bảo về mặt pháp lý để vay vốn ngân hàng. Như vậy, đất đai không chỉ là nơi cư trú mà hiện nay còn trở thành nguồn vốn để đầu tư tái sản xuất, thúc đẩy phát triển kinh tế của người sử dụng đất.

Kết quả điều tra tình hình thực hiện thế chấp QSDĐ ở cho thấy: Theo Luật của các Tổ chức tín dụng, người thế chấp QSDĐ có thể vay số tiền tối đa 70% giá trị tài sản thế chấp đã được xác định và ghi trên hợp đồng. Tuy nhiên, kết quả điều tra thực tế trên địa bàn thị xã Từ Sơn cho thấy người sử dụng đất vay số tiền nhỏ hơn so với giá trị QSDĐ, cụ thể: có 37,33% hộ

gia đình, cá nhân vay ở mức dưới 30%; 60% hộ gia đình, cá nhân vay ở mức từ 30 - 50%; 2,67% hộ gia đình, cá nhân vay ở mức từ 51 - 70% giá trị QSDĐ. 150/150 hộ điều tra đều hoàn tất tất cả các thủ tục cần thiết và 100,00% có giấy chứng nhận QSDĐ, quyết định giao đất tạm thời tại thời điểm thế chấp.

3.2.3 Tặng cho quyền sử dụng đất

Từ 01/07/2004, quyền tặng cho QSDĐ chính thức được thừa nhận khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực và quyền này được quy định cụ thể tại Điều 106 và khoản 6 Điều 113 Luật Đất đai năm 2003. Tặng cho QSDĐ là tặng cho quyền tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước, bản chất của tặng cho QSDĐ trên thực tế là tặng cho đất, Nhà nước giữ vai trò của chủ sở hữu là giám sát, quản lý việc tặng cho đất mà thôi. Tặng cho QSDĐ trong thị trường bất động sản đóng vai trò và ý nghĩa to lớn là nâng cao tinh thần đoàn kết, phát huy tinh thần tương thân, tương ái trong nhân dân.

Tặng cho QSDĐ còn góp phần thúc đẩy sự phát triển sản xuất, kinh doanh. Trong giai đoạn 2010 - 2015, thị xã Từ Sơn có 1.757 trường hợp thực hiện đăng ký tặng cho QSDĐ.

Số lượng giao dịch tặng cho năm 2015 tăng 17 giao dịch so với năm 2014 và 87 giao dịch so với năm 2010. Sự tăng lên về mặt số lượng việc thực hiện quyền này cho thấy công tác tuyên truyền, vận động của chính quyền địa phương cũng như ý thức, trách nhiệm của người dân được tăng lên rõ rệt trong các năm qua. Kết quả điều tra cho thấy có 147 giao dịch (98,00% tổng số giao dịch) là thực hiện đối với đất ở, chỉ có 3 giao dịch thực hiện đối với đất nông nghiệp. Có 139 giao dịch đã hoàn tất tất cả các thủ tục để thực hiện quyền tặng cho QSDĐ, chiếm 92,67%, còn 11 giao dịch (7,33%) là chỉ khai báo tại UBND cấp xã. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm tặng cho ở 3 đơn vị nghiên cứu là 150/150 hộ (100,00%).

Bảng 2. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng tại 3 đơn vị điều tra

Đơn vị tính: giao dịch

Chỉ tiêu	Phường Đông Nguyên	Phường Đình Bảng	Xã Phù Khê	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	50	50	50	150	100,00
Đất ở	49	48	45	142	94,67
Đất nông nghiệp	1	2	5	8	5,33
2. Mục đích chuyển nhượng	50	50	50	150	100,00
Trả nợ	12	10	17	39	26,00
Đầu tư sản xuất, kinh doanh	29	32	22	83	55,33
Sửa chữa nhà cửa	2	3	5	10	6,67
Kinh doanh bất động sản	4	4	4	12	8,00
Khác (gửi tiết kiệm, mua đồ dùng, sinh hoạt...)	3	1	2	6	4,00
3. Hình thức thực hiện quyền chuyển nhượng	50	50	50	150	100,00
Hoàn tất tất cả các thủ tục	48	45	41	134	89,33
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	2	5	9	16	10,67
Giấy tờ viết tay có người làm chứng	0	0	1	1	0,67
Giấy tờ viết tay, hoặc không có giấy tờ cam kết	0	0	0	0	0,00
4. Thực trạng giấy tờ khi chuyển nhượng	50	50	50	150	100,00
GCNQSDĐ, QĐ giao đất tạm thời	50	49	49	148	98,67
Giấy tờ hợp pháp khác	0	1	1	2	1,33
Không có giấy tờ			0	0	0,00

Bảng 3. Tình hình thực hiện quyền thế chấp bằng giá trị QSDĐ tại 3 đơn vị điều tra

Đơn vị tính: giao dịch

Chỉ tiêu	Phường Đông Nguyên	Phường Đình Bảng	Xã Phù Khê	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	50	50	50	150	100,00
Đất ở	50	50	50	150	100,00
Đất nông nghiệp	0	0	0	0	0,00
2. Số tiền vay	50	50	50	150	100
< 30% giá trị tài sản thế chấp	19	15	22	56	37,33
30 - 50% giá trị tài sản thế chấp	29	34	27	90	60,00
51 - 70% giá trị tài sản thế chấp	2	1	1	4	2,67
3. Hình thức thực hiện quyền thế chấp	50	50	50	150	100,00
Hoàn tất tất cả các thủ tục	50	50	50	150	100,00
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	0	0	0	0	0,00
Giấy tờ viết tay có người làm chứng	0	0	0	0	0,00
Giấy tờ viết tay, hoặc không có giấy tờ cam kết	0	0	0	0	0,00
4. Thực trạng giấy tờ khi thế chấp	50	50	50	150	100,00
GCNQSDĐ, QĐ giao đất tạm thời	50	50	50	150	100,00
Giấy tờ hợp pháp khác	0	0	0	0	0,00
Không có giấy tờ			0	0	0,00

3.2.4. Thừa kế quyền sử dụng đất

Trong giai đoạn 2010 - 2015, thị xã Từ Sơn có 1.074 trường hợp thực hiện đăng ký thừa kế QSDĐ. Số lượng giao dịch thừa kế năm 2015 tăng 20 giao dịch so với năm 2014 và 44 giao dịch so với năm 2010. Điều này cho thấy công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp Luật Đất đai tại địa bàn được nâng cao, người

dân đã có nhận thức rõ hơn về tầm quan trọng của công tác đăng ký giao dịch về QSDĐ với cơ quan nhà nước, trong đó có quyền thừa kế.

Kết quả điều tra 150 hộ thuộc 3 đơn vị nghiên cứu cho thấy 96,00% tổng số giao dịch là thực hiện quyền thừa kế đối với đất ở (144/150 giao dịch), chỉ có 4,00% tổng số giao dịch là được thực hiện đối với đất nông nghiệp. Số giao dịch

Bảng 4. Tình hình thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất tại 03 đơn vị điều tra

Đơn vị tính: giao dịch

Chỉ tiêu	Đông Nguyên	Đình Bảng	Phù Khê	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	50	50	50	150	100,00
Đất ở	49	50	48	147	98,00
Đất nông nghiệp	1	0	2	3	2,00
2. Hình thức thực hiện quyền tặng cho	50	50	50	150	100,00
Hoàn tất tất cả các thủ tục	49	47	43	139	92,67
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	1	3	6	11	7,33
Giấy tờ viết tay có người làm chứng	0	0	0	0	0,00
Giấy tờ viết tay, hoặc không có giấy tờ cam kết	0	0	0	0	0,00
3. Thực trạng giấy tờ khi tặng cho	50	50	50	150	100,00
GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời	50	50	50	150	100,00
Giấy tờ hợp pháp khác	0	0	0	0	0,00
Không có giấy tờ			0	0	0,00

Bảng 5. Tình hình thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất tại 3 đơn vị điều tra

Đơn vị tính: giao dịch

Chỉ tiêu	Phường Đông Nguyên	Phường Đình Bảng	Xã Phù Khê	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	50	50	50	150	100,00
Đất ở	50	48	46	144	96,00
Đất nông nghiệp	0	2	4	6	4,00
2. Hình thức thực hiện quyền thừa kế	50	50	50	150	100,00
Hoàn tất tất cả các thủ tục	50	49	48	147	98,00
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	0	1	2	3	2,00
Giấy tờ viết tay có người làm chứng	0	0	0	0	0,00
Giấy tờ viết tay, hoặc không có giấy tờ cam kết	0	0	0	0	0,00
3. Tình trạng giấy tờ khi thừa kế	50	50	50	150	100,00
GCNQSĐĐ, QĐ giao đất tạm thời	50	50	50	150	100,00
Giấy tờ hợp pháp khác	0	0	0	0	0,00
Không có giấy tờ	0	0	0	0	0,00

hoàn tất tất cả các thủ tục để thực hiện quyền thừa kế là 147/150 hộ, chiếm tới 98,00% tổng số giao dịch, có 3 giao dịch (2,00%) là chỉ khai báo tại UBND cấp xã. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm thừa kế là 100,00% số giao dịch có giấy chứng nhận QSDĐ, quyết định giao đất tạm thời. Điều đó cho thấy nhìn chung người dân cũng đã phần nào hiểu được quyền lợi của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ của mình.

3.2.5. Đánh giá chung tình hình thực hiện quyền sử dụng đất tại thị xã Từ Sơn

Thủ tục thực hiện các giao dịch tại văn phòng đăng ký đất đai

Trong quá trình thực hiện giao dịch QSDĐ, phần lớn các hộ được điều tra đánh giá rằng thủ tục thực hiện QSDĐ ở mức cao (giá trị trung bình là 3,79), nghĩa là các thủ tục thực hiện tại văn phòng ĐKĐĐ là dễ hiểu và dễ thực hiện. Có tới 63,5% số hộ đánh giá ở mức dễ hiểu và rất dễ hiểu; chỉ có 5,16% số hộ đánh giá ở mức khó hiểu và rất khó hiểu. Vì vậy, việc cử cán bộ hướng dẫn, công khai và đơn giản hóa các thủ tục hành chính liên quan đến các giao dịch QSDĐ là rất quan trọng. Trong 4 QSDĐ nghiên cứu tại Từ Sơn, chỉ có các thủ tục thực hiện quyền chuyển nhượng được đánh giá ở mức trung bình (giá trị trung bình chung là 3,31).

Theo họ, có một số thủ tục dễ hiểu, một số khó hiểu và một số khó thực hiện mặc dù họ hiểu nhưng việc thực hiện mất nhiều tiền, thời gian nên họ ngại làm. Phần lớn các ý kiến cho rằng các thủ tục chuyển nhượng QSDĐ rất khó thực hiện là do phí, lệ phí và thuế còn cao. Các hộ cho rằng các chính sách, các quy định để thực hiện chuyển nhượng QSDĐ còn rườm rà. Từ khi có bộ phận một cửa, các thủ tục hành chính đã đơn giản hơn rất nhiều. Tuy nhiên, việc tiếp tục nghiên cứu quy trình, thủ tục hành chính đơn giản, khép kín là rất quan trọng để nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai.

Thời gian hoàn thành các thủ tục

Thực hiện các thủ tục nhanh hay chậm được đánh giá theo thời gian trên phiếu hẹn. Thực tế việc thực hiện các thủ tục nhanh hay chậm phần lớn là do tình trạng pháp lý của các giấy tờ liên quan đến QSDĐ. Những giao dịch có các giấy tờ pháp lý đầy đủ được thực hiện nhanh hơn những trường hợp phải thẩm định lại. Về thời gian hoàn thành các thủ tục giao dịch chuyển nhượng QSDĐ được đánh giá ở mức trung bình (giá trị trung bình chung là 3,45), nghĩa là phần lớn các giao dịch được thực hiện theo đúng phiếu hẹn. Đặc biệt với các giao dịch liên quan đến thế chấp QSDĐ, thời gian hoàn thành các thủ tục là nhanh do hầu hết các giao

Bảng 6. Ý kiến đánh giá về tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất tại các đơn vị điều tra

Chỉ tiêu	Chuyển nhượng		Thế chấp		Tặng cho		Thừa kế		Tổng số	
	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)
Thủ tục thực hiện tại Văn phòng ĐKDD	150	100	150	100	150	100	150	100	600	100
Rất dễ hiểu và thực hiện	15	10,00	52	34,67	42	28,00	26	17,33	135	22,50
Dễ hiểu và thực hiện	39	26,00	72	48,00	83	55,33	52	34,67	246	41,00
Trung bình	80	53,33	18	12,00	23	15,33	67	44,67	188	31,33
Khó hiểu và thực hiện	9	6,00	5	3,33	2	1,33	4	2,67	20	3,33
Rất khó hiểu và thực hiện	7	4,67	3	2,00	0	0,00	1	0,67	11	1,83
<i>Trung bình chung</i>		<i>3,31</i>		<i>4,10</i>		<i>4,10</i>		<i>3,65</i>		<i>3,79</i>
2. Thời gian hoàn thành các thủ tục	150	100	150	100	150	100	150	100	600	100
Rất nhanh	1	0,67	54	36,00	23	15,33	6	4,00	84	14,00
Nhanh	23	15,33	60	40,00	66	44,00	21	14,00	170	28,33
Đúng hạn	114	76,00	34	22,67	51	34,00	94	62,67	293	48,83
Chậm	10	6,67	2	1,33	1	0,67	26	17,33	39	6,50
Rất chậm	2	1,33	0	0,00	9	6,00	3	2,00	14	2,33
<i>Trung bình chung</i>		<i>3,07</i>		<i>4,11</i>		<i>3,62</i>		<i>3,01</i>		<i>3,45</i>
3. Phí thực hiện	150	100	150	100	150	100	150	100	600	100
Rất cao	65	43,33	3	2,00	3	2,00	27	18,00	98	16,33
Cao	69	46,00	16	10,67	23	15,33	59	39,33	167	27,83
Trung bình	13	8,67	123	82,00	117	78,00	60	40,00	313	52,17
Thấp	3	2,00	7	4,67	5	3,33	4	2,67	19	3,17
Rất thấp	0	0,00	1	0,67	2	1,33	0	0,00	3	0,50
<i>Trung bình chung</i>		<i>2,71</i>		<i>3,97</i>		<i>4,01</i>		<i>3,65</i>		<i>3,58</i>
4. Khả năng thực hiện các quy định về QSDĐ	150	100	150	100	150	100	150	100	600	100
Rất dễ	5	3,33	33	22,00	27	18,00	14	9,33	79	13,17
Dễ	15	10,00	72	48,00	58	38,67	18	12,00	163	27,17
Trung bình	54	36,00	45	30,00	57	38,00	68	45,33	224	37,33
Khó	43	28,67	0	0,00	5	3,33	49	32,67	97	16,17
Rất khó	33	22,00	0	0,00	3	2,00	1	0,67	37	6,17
<i>Trung bình chung</i>		<i>2,44</i>		<i>3,92</i>		<i>3,67</i>		<i>2,97</i>		<i>3,25</i>
5. Tìm kiếm thông tin và giao dịch	150	100	150	100	150	100	150	100	600	100
Rất dễ	41	27,33	44	29,33	39	26	58	38,67	182	30,33
Dễ	70	46,67	67	44,67	23	15,33	74	49,33	234	39,00
Trung bình	31	20,67	35	23,33	85	56,67	15	10,00	166	27,67
Khó	8	5,33	4	2,67	1	0,67	2	1,33	15	2,50
Rất khó	0	0,00	0	0,00	2	1,33	1	0,67	3	0,50
<i>Trung bình chung</i>		<i>3,96</i>		<i>4,01</i>		<i>3,64</i>		<i>4,24</i>		<i>3,96</i>

dịch thực hiện trên GCNQSDĐ. Chỉ có 8,83% số hộ đánh giá thời gian hoàn thành các thủ tục ở mức chậm và rất chậm. Một số hộ cũng thừa nhận rằng, việc chậm thực hiện các thủ tục có nhiều nguyên nhân, phần lớn là do bản thân mảnh đất còn nhiều vấn đề chưa rõ như nguồn gốc đất, nhiều lần thực hiện thủ tục chuyển nhượng mà chưa đóng lệ phí, đang trong tình trạng tranh chấp hoặc nằm trong phạm vi quy hoạch...

Phí thực hiện các giao dịch

Về các loại phí, lệ phí, thuế chuyển QSDĐ phần lớn các hộ được hỏi trong 600 hộ đều cho rằng các loại phí hiện nay đều ở mức cao (giá trị trung bình chung là 3,58). Cụ thể: 95 ý kiến cho rằng các loại phí, lệ phí, thuế thực hiện các giao dịch QSDĐ là rất cao, chiếm 16,33%; 167 ý kiến cho là cao, chiếm 27,83%. Đặc biệt đối với phí chuyển nhượng và phí thừa kế QSDĐ. Chỉ có 22 ý kiến cho biết các loại phí, lệ phí, thuế chuyển QSDĐ là thấp và rất thấp, chiếm 3,67% tổng số ý kiến được hỏi. Theo họ, việc thu phí cao sẽ dẫn đến việc “trốn thuế” bằng cách không khai báo. Vì vậy, việc điều chỉnh lệ phí thu là rất quan trọng, góp phần giúp người dân thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khi thực hiện các giao dịch QSDĐ.

Khả năng thực hiện các quy định

Khả năng thực hiện các quy định liên quan đến việc thực hiện các QSDĐ được đánh giá ở mức trung bình (giá trị trung bình chung là 3,25), nghĩa là việc thực hiện các quy định này ở mức dễ. 242 hộ cho rằng khả năng thực hiện là dễ và rất dễ, chiếm 40,34%, tập trung chủ yếu ở các giao dịch thế chấp và tặng cho QSDĐ, do hầu hết các giao dịch này thực hiện đối với các mảnh đất có căn cứ pháp lý đầy đủ. 134 hộ cho rằng khả năng thực hiện là khó và rất khó, chiếm 22,34%, tập trung chủ yếu vào các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ.

Tìm kiếm thông tin và giao dịch

Khả năng tìm kiếm thông tin và giao dịch trong việc chuyển nhượng QSDĐ nhận được đánh giá ở mức cao (giá trị trung bình chung là 3,96). 69,33% số hộ trả lời khả năng tìm kiếm thông tin và giao dịch trong việc chuyển nhượng

QSDĐ là dễ và rất dễ. Điều đó cho thấy việc quản lý và cung cấp thông tin liên quan đến các giao dịch QSDĐ được thực hiện khá tốt. Chỉ có 18/600 hộ (3,00%) trả lời là khó và rất khó. Hiện nay, do phát triển của khoa học công nghệ và truyền thông cũng như việc cải cách hành chính, việc tìm kiếm các thông tin và giao dịch đã thuận lợi hơn.

3.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quyền sử dụng đất tại thị xã Từ Sơn

Để nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

Nâng cao nhận thức của người dân về việc thực hiện các QSDĐ thông qua tuyên truyền, phổ biến trên các phương tiện thông tin về thực hiện QSDĐ. Phổ biến tất cả các thủ tục bằng nhiều hình thức: dán bảng tin, đưa lên mạng internet... để người dân tham khảo trước khi thực hiện các giao dịch QSDĐ. 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 QSDĐ.

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 để người sử dụng đất thực hiện QSDĐ được thuận lợi, nhanh chóng. Xây dựng cơ sở dữ liệu pháp luật về đất đai theo các chủ đề phù hợp với nội dung quản lý nhà nước về đất đai để cung cấp cho người sử dụng đất. Hoàn thiện cơ sở dữ liệu tổng thể.

Tiến hành đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết, thường xuyên bồi dưỡng, đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ đảm bảo thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ giao dịch trong lĩnh vực nhà đất vốn phức tạp.

Thay đổi chính sách thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2010 - 2015, các giao dịch chuyển QSDĐ trên địa bàn thị xã Từ Sơn diễn

ra sôi động, trong đó 4.293 giao dịch chuyển nhượng, 1.757 giao dịch tặng cho; 7.915 giao dịch thế chấp và 1.074 giao dịch thừa kế. Phần lớn các giao dịch QSDĐ đã được đăng ký với cơ quan nhà nước. Kết quả điều tra cho thấy phần lớn các hộ được điều tra đánh giá rằng thủ tục thực hiện QSDĐ tại văn phòng ĐKĐĐ là dễ hiểu và dễ thực hiện; phần lớn các giao dịch được thực hiện theo đúng phiếu hẹn; khả năng thực hiện các quy định liên quan đến việc thực hiện các QSDĐ tương đối dễ; khả năng tìm kiếm thông tin và giao dịch QSDĐ cũng dễ. Tuy nhiên các loại phí, lệ phí, thuế chuyển QSDĐ đều ở mức cao (giá trị trung bình chung là 3,58).

Các giải pháp đề xuất để nâng cao hiệu quả công tác chuyển QSDĐ tại thị xã Từ Sơn bao gồm: tăng cường tuyên truyền giáo dục và phổ biến pháp luật; đơn giản hóa các thủ tục thực hiện QSDĐ; tăng cường đầu tư cơ sở vật chất; hoàn thiện chính sách thu phí thực hiện QSDĐ và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Từ Sơn. Báo cáo tổng kết các năm 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015.
- Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.
- Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology, 140(55).
- Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Từ Sơn (2016). Báo cáo tổng kết năm 2015.
- Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2003). Luật Đất đai 2003.
- Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2005). Bộ Luật Dân sự 2005.
- Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). Luật Đất đai 2013.
- Tôn Gia Huyền, Nguyễn Đình Bồng (2006). Quản lý đất đai và thị trường bất động sản, Nhà xuất bản Bản đồ.
- Ủy ban nhân dân thị xã Từ Sơn (2016). Báo cáo phát triển kinh tế xã hội năm 2015.