

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NAM TRỰC, TỈNH NAM ĐỊNH

Nguyễn Thị Hải Yến¹, Phạm Anh Tuấn¹, Lê Mạnh Tuyên²

¹Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

²Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nam Trực, Nam Định

Tóm tắt

Nghiên cứu này nhằm đánh giá kết quả thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định. Kết quả cho thấy có tổng số 15.672 giao dịch trong giai đoạn 2015 - 2019, trong đó thế chấp bằng quyền sử dụng đất chiếm nhiều nhất với 9.661 giao dịch; chuyển nhượng là 3.537 giao dịch; tặng cho là 1.781 giao dịch và thừa kế là 693 giao dịch. Các thủ tục hành chính khi thực hiện các quyền nói trên được đánh giá là dễ hiểu, nhanh gọn, đơn giản; nghĩa vụ tài chính phải thực hiện là phù hợp. Để nâng cao hiệu quả việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất cần thực hiện đồng bộ các giải pháp về hoàn thiện chính sách, tổ chức thực hiện, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Từ khóa: Quản lý đất đai; Quyền sử dụng đất; Huyện Nam Trực

Abstract

Assessing the implementation of land use rights of households and individuals in Nam Truc district, Nam Dinh province

This study aims to assess the implementations of transfer, donation, inheritance and mortgage rights by households and individuals in Nam Truc District, Nam Dinh Province. The results showed that there were 15,672 transactions in the period of 2015 - 2019, of which transactions related to mortgage rights accounted for the highest proportion (9.661); followed by transfer with 3,537 cases; donation with 1,781 transactions and inheritance with 693 transactions. It is also observed that the administrative procedures for implementing the above rights are easy to understand, quick and simple with appropriate financial obligations. In order to improve the efficiency of land use right implementation, the government should implement integrated solutions in terms of law and policies, along with organizing and building land use database.

Keywords: Land management; Land use right; Nam Truc district

1. Đặt vấn đề

Luật đất đai 2013 đã quy định cụ thể các quyền cho từng đối tượng sử dụng đất (SDD) phù hợp với hình thức SDD và các quyền này ngày càng hoàn thiện hơn. Các quyền của người SDD đã được bảo đảm thực hiện và phát huy hiệu quả trong đời sống, sản xuất kinh doanh, tạo cơ sở phát triển thị trường bất động sản, tăng cường

cơ chế giao dịch dân sự, hạn chế các biện pháp can thiệp hành chính trong việc tạo lập quỹ đất để thực hiện các dự án đầu tư.

Sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, số lượng giao dịch chính thức đã tăng lên rõ rệt, đặc biệt tại những địa phương có nền kinh tế phát triển, có giá đất cao. Quyền chuyển nhượng quyền SDD đã đáp ứng được nhu cầu của đại

Nghiên cứu

đa số người dân khi có nhu cầu về đất nông nghiệp, đất ở và đất sản xuất kinh doanh. Các hoạt động thế chấp, góp vốn bằng quyền SDD, tài sản gắn liền với đất đã hòa nhập với thị trường tài chính, góp phần thúc đẩy đầu tư, phát triển kinh tế đất nước. Các giao dịch về quyền SDD gắn với cơ sở sản xuất, thương mại, dịch vụ như khách sạn, nhà hàng, siêu thị, trung tâm thương mại đang phát triển mạnh, đặc biệt là giao dịch nhà đất có văn phòng cho thuê tại các đô thị lớn hoặc các khu vực có hoạt động kinh tế, đầu tư phát triển [1].

Tuy vậy, thực tế vẫn còn bộc lộ một số hạn chế khi thực hiện các quyền SDD của hộ gia đình, cá nhân như thủ tục còn chồng chéo, thiếu sự liên thông, cơ sở dữ liệu đất đai hạn chế, công việc của cán bộ còn nhiều, thiếu nguồn nhân lực,... Vì vậy rất cần thiết phải nghiên cứu đánh giá thực trạng các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp bằng quyền SDD của hộ gia đình, cá nhân để đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả việc thực hiện các quyền của người SDD.

2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp: Thu thập có chọn lọc các thông tin, dữ liệu từ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai về việc thực hiện một số quyền của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nam Trực, Nam Định.

- Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp: Điều tra 120 hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện các quyền SDD bằng hệ thống phiếu hỏi được thiết kế sẵn (mỗi quyền 30 phiếu, phương pháp là chọn ngẫu nhiên trên địa bàn huyện).

- Phương pháp thống kê, tổng hợp; xử lý số liệu. Trên cơ sở số liệu thu thập được, áp dụng các phương pháp này để đánh giá kết quả nghiên cứu.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Đánh giá tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

3.1.1. Kết quả thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

Do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta nên quyền SDD được hình trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân về đất đai. Điều này có nghĩa là người SDD có quyền SDD khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền SDD. Luật đất đai năm 2013 cho phép người SDD được 8 quyền SDD (bao gồm các quyền: chuyển đổi quyền SDD; tặng cho quyền SDD; chuyển nhượng quyền SDD; cho thuê quyền SDD; cho thuê lại quyền SDD; thừa kế quyền SDD; thế chấp quyền SDD và góp vốn bằng quyền SDD). Tuy nhiên, không phải bất cứ người nào có quyền SDD hợp pháp cũng có đầy đủ các quyền SDD nói trên. Vì để thực hiện các quyền chung đó, người SDD phải có các điều kiện cụ thể theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong đó, chuyển quyền SDD là việc chuyển giao quyền SDD từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền SDD và góp vốn bằng quyền SDD [2].

Trong những năm qua, trên địa bàn huyện Nam Trực chủ yếu diễn ra giao dịch thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp bằng quyền SDD. Số liệu thể hiện tình hình thực hiện một số quyền của hộ gia đình, cá nhân SDD trên địa bàn huyện Nam Trực trong giai đoạn 2015 - 2019 như sau:

Bảng 1. Kết quả thực hiện một số quyền của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nam Trực giai đoạn 2015 - 2019

DVT: Số lượt giao dịch

TT	Quyền sử dụng đất	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Giai đoạn 2015-2019	
							Tổng	Tỉ lệ (%)
1	Chuyển nhượng QSDĐ	307	651	761	853	965	3.537	22,6
2	Tặng cho QSDĐ	51	290	384	520	536	1.781	11,4
3	Thừa kế QSDĐ	26	95	114	190	268	693	4,4
4	Thế chấp QSDĐ	719	1.351	1.490	2.887	3.214	9.661	61,6
Tổng		1.103	2.387	2.749	4.450	4.983	15.672	100,0

Nguồn: Chi nhánh Văn Phòng ĐKĐĐ huyện Nam Trực [3]

Trong giai đoạn từ 2015 - 2019, chuyển nhượng quyền SDD thực hiện 3.537 giao dịch (chiếm 22,6%), tặng cho quyền SDD thực hiện 1.781 giao dịch (chiếm 11,4%), quyền thừa kế quyền SDD thực hiện 693 giao dịch (chiếm 4,4%), quyền thế chấp quyền SDD được thực hiện nhiều nhất là 9.661 giao dịch (chiếm 61,6%). Những năm gần đây các giao dịch ngày càng nhiều hơn, trong 5 năm tăng trung bình 10 đến 14 lần. Điều đó chứng tỏ

nhu cầu thực hiện các quyền SDD của hộ gia đình, cá nhân ngày càng lớn.

3.1.2. Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Từ năm 2015 đến năm 2019 đã có 3.537 trường hợp chuyển nhượng quyền SDD của 20 xã, thị trấn trên địa bàn huyện Nam Trực. Kết quả thực hiện các giao dịch theo đơn vị hành chính xã, thị trấn như sau:

Bảng 2. Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nam Trực giai đoạn 2015 - 2019

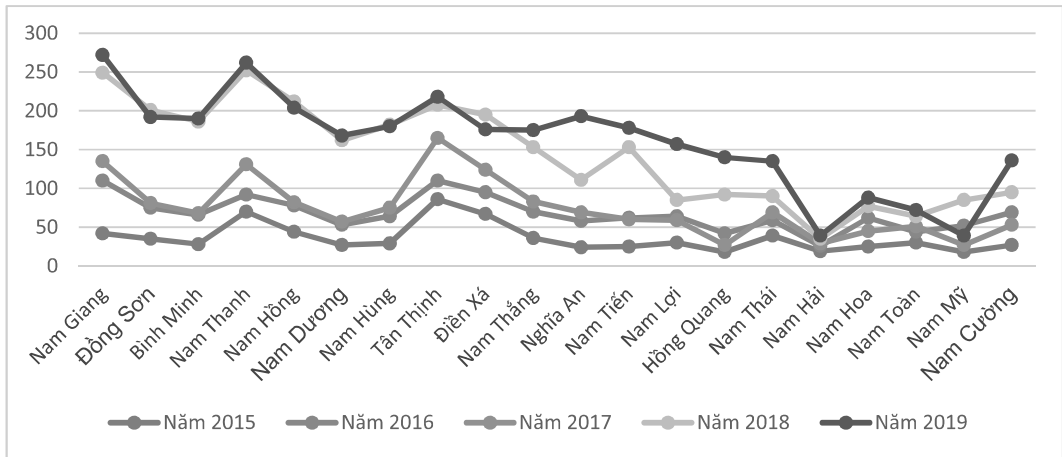
DVT: Số lượt

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng	Cơ cấu (%)
1	Nam Giang	21	47	65	82	90	305	8,62
2	Đông Sơn	19	39	62	56	62	238	6,73
3	Bình Minh	13	29	31	23	37	133	3,76
4	Nam Thanh	15	35	67	68	72	257	7,27
5	Nam Hồng	23	49	75	56	58	261	7,38
6	Nam Dương	12	25	19	32	30	118	3,34
7	Nam Hùng	13	28	22	38	42	143	4,04
8	Tân Thịnh	9	26	23	36	38	132	3,73
9	Điện Xá	7	21	31	30	35	124	3,51
10	Nam Thắng	6	23	15	8	19	71	2,01
11	Nghĩa An	16	32	61	67	72	248	7,01
12	Nam Tiến	11	24	30	44	52	161	4,55
13	Nam Lợi	16	35	36	45	42	174	4,92
14	Hồng Quang	35	49	54	47	65	250	7,07
15	Nam Thái	16	37	32	35	36	156	4,41
16	Nam Hải	2	12	9	13	15	51	1,44
17	Nam Hoa	15	30	18	21	25	109	3,08
18	Nam Toàn	16	31	15	34	46	142	4,01

Nghiên cứu

19	Nam Mỹ	20	41	63	58	66	248	7,01
20	Nam Cường	22	38	33	60	63	216	6,11
Tổng		307	651	761	853	965	3.537	100,00

Nguồn: Chi nhánh Văn Phòng ĐKĐĐ huyện Nam Trực [3]



Hình 1: Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo đơn vị hành chính giai đoạn 2015 - 2019

Như vậy số lượng giao dịch chuyển nhượng quyền SDD trong 5 năm được thực hiện tương đối cao so với các quyền khác và có xu hướng tăng mạnh từ 307 giao dịch năm 2015 đến 965 giao dịch năm 2019, tăng dần đều trong giai đoạn. Nguyên nhân tăng là do:

- Mức thuế thu nhập cá nhân đối với việc chuyển nhượng quyền SD đất áp dụng là 2% so với giá trị của đất, thấp hơn so với thuế chuyển nhượng quyền SD đất trước đây là 4%. Điều này cũng tạo điều kiện cho người SDD thực hiện quyền chuyển nhượng quyền SDD làm tăng lượng giao dịch chuyển nhượng giai đoạn 2015 - 2019.

- Thị trường quyền SDD phát triển mạnh mẽ, nhu cầu SDD tăng cao các thủ tục hành chính liên quan đã có nhiều cải thiện so với trước đây.

Tính cả giai đoạn điều tra thì hoạt động chuyển nhượng diễn ra tập trung yếu ở các xã trung tâm với dân số đông, mật độ cao, nền kinh tế phát triển, hoạt động làng nghề diễn ra nhộn nhịp như Thị trấn Nam Giang cao nhất với 305 giao dịch, xã Nam

Hồng với 261 giao dịch, xã Nam Thanh với 257 giao dịch. Các xã có nền kinh tế - xã hội phát triển ở mức trung bình (các xã như Nam Thắng, Nam Hoa, Nam Hải,...) thì số lượng các giao dịch chuyển nhượng diễn ra ít hơn so với mặt bằng của huyện.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nam Trực đã niêm yết công khai những thủ tục hành chính một cách trực quan, cần thiết phải có để khi người dân đến giao dịch có thể dễ dàng thực hiện. Việc công khai thủ tục hành chính, lệ phí và thời gian thực hiện có giấy hẹn kèm theo đã tạo thuận lợi hơn cho người dân khi thực hiện quyền của mình.

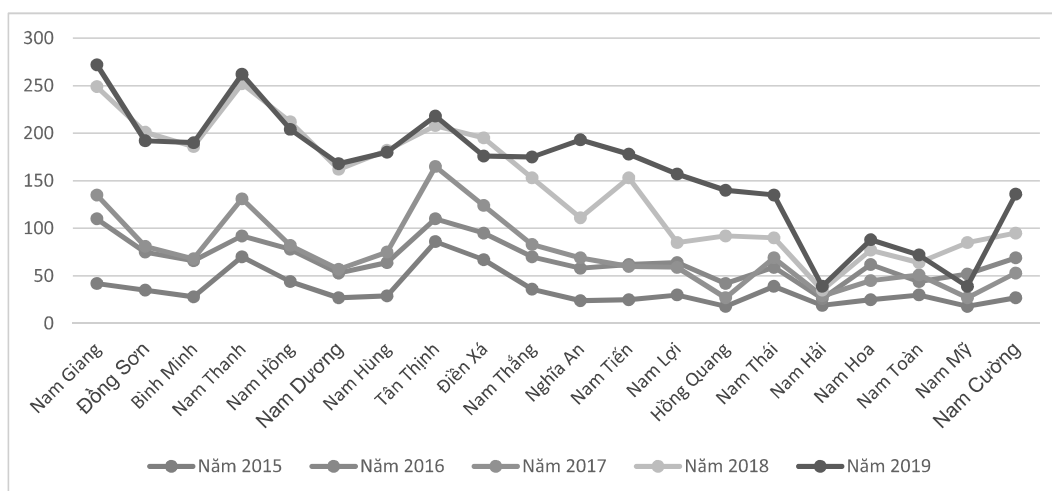
3.1.3. Kết quả thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất

Năm 2015, số giao dịch tặng cho quyền SDD trên địa bàn huyện là 51 giao dịch và tăng dần trong những năm tiếp theo, đến năm 2019 có số giao dịch tặng cho quyền SDD là 536 tăng 485 giao dịch so với năm 2015. Kết quả thực hiện quyền tặng cho quyền SDD của hộ gia đình, cá nhân thể hiện trong bảng sau

Bảng 3. Kết quả thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nam Trực giai đoạn 2015 - 2019

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng	Cơ cấu (%)
1	Nam Giang	2	11	17	28	30	88	4,94
2	Đồng Sơn	1	12	16	23	24	76	4,27
3	Bình Minh	3	11	20	25	28	87	4,88
4	Nam Thanh	2	16	19	26	25	88	4,94
5	Nam Hồng	3	15	21	27	30	96	5,39
6	Nam Dương	4	17	23	25	24	93	5,22
7	Nam Hùng	4	22	27	34	35	122	6,85
8	Tân Thịnh	5	23	28	36	30	122	6,85
9	Điền Xá	2	19	24	31	32	108	6,06
10	Nam Thắng	3	15	25	30	29	102	5,73
11	Nghĩa An	2	12	16	24	30	84	4,72
12	Nam Tiến	2	11	14	18	17	62	3,48
13	Nam Lợi	3	15	18	26	32	94	5,28
14	Hồng Quang	2	14	16	23	30	85	4,77
15	Nam Thái	2	8	18	25	34	87	4,88
16	Nam Hải	0	2	5	11	9	27	1,52
17	Nam Hoa	4	9	11	18	17	59	3,31
18	Nam Toàn	2	2	6	15	14	39	2,19
19	Nam Mỹ	3	25	28	36	37	129	7,24
20	Nam Cường	2	31	32	39	29	133	7,47
Tổng		51	290	384	520	536	1.781	100,00

Nguồn: Chi nhánh Văn Phòng ĐKĐĐ huyện Nam Trực [3]



Hình 2: Kết quả thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo đơn vị hành chính giai đoạn 2015 - 2019

Nghiên cứu

Phần lớn là các trường hợp tặng cho quyền SDD ở là các trường hợp bố mẹ, ông bà cho con, cháu khi ra ở riêng hoặc anh chị em trong gia đình do lấy chồng, lấy vợ xa nhà cho nhau để được sống gần nhau. Những người tặng cho và người nhận tặng cho 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 của tình trạng ít khai báo khi thực hiện quyền tặng cho quyền SDD. Ngoài ra, sự tác động của Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2009 đã ảnh hưởng đến người SDD thực hiện thủ tục tặng cho quyền SDD. Do thuế thu nhập cá nhân áp dụng cho trường hợp nhận quà tặng ở mức thuế suất là 10%. Nên để giảm tiền thuế thu nhập cá nhân trong trường hợp tặng cho quyền SDD mà không thuộc trường

hợp được miễn, nhiều người SDD đã chuyển sang làm thủ tục chuyển nhượng quyền SDD để áp mức thuế suất là 2%.

Điều này cho thấy quy định chưa phù hợp của luật thuế thu nhập cá nhân đối với việc tặng cho tài sản ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền tặng cho của người SDD. Vì vậy một bộ phận người SDD đã chuyển sang hình thức chuyển nhượng khiến lượng giao dịch chuyển nhượng chiếm tỷ lệ nhiều hơn so với các hình thức giao dịch khác.

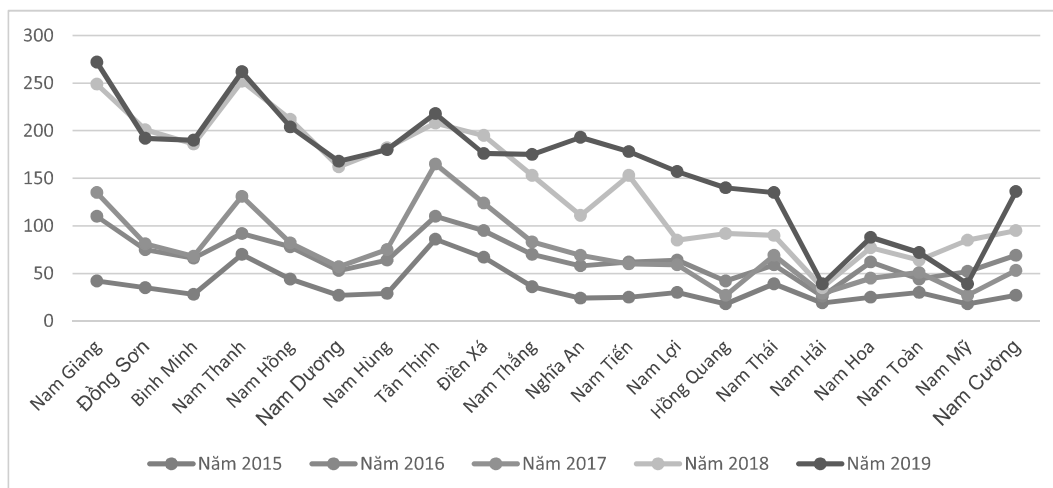
3.1.4. Kết quả thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất

Giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2019 đã có tổng số 693 giao dịch thừa kế quyền SDD được thực hiện. Kết quả thừa kế quyền SDD thể hiện trong bảng dưới đây

Bảng 4. Kết quả thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nam Trực giai đoạn 2015 - 2019

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng	Cơ cấu (%)
1	Nam Giang	1	4	4	8	12	29	4,18
2	Đông Sơn	4	8	8	12	15	47	6,78
3	Bình Minh	2	5	6	9	13	35	5,05
4	Nam Thanh	6	9	10	15	19	59	8,51
5	Nam Hồng	2	5	4	7	12	30	4,33
6	Nam Dương	1	4	3	8	15	31	4,47
7	Nam Hùng	0	3	5	8	13	29	4,18
8	Tân Thịnh	1	5	7	11	15	39	5,63
9	Điền Xá	1	6	4	7	13	31	4,47
10	Nam Thắng	0	3	4	9	14	30	4,33
11	Nghĩa An	2	5	7	8	12	34	4,91
12	Nam Tiến	0	2	5	9	15	31	4,47
13	Nam Lợi	0	3	5	8	13	29	4,18
14	Hồng Quang	0	5	6	14	19	44	6,35
15	Nam Thái	0	5	7	15	23	50	7,22
16	Nam Hải	1	6	7	10	12	36	5,19
17	Nam Hoa	1	7	8	12	13	41	5,92
18	Nam Toàn	2	3	6	9	7	27	3,90
19	Nam Mỹ	1	4	5	7	8	25	3,61
20	Nam Cường	1	3	3	4	5	16	2,31
Tổng		26	95	114	190	268	693	100,00

Nguồn: Chi nhánh Văn Phòng ĐKĐĐ huyện Nam Trực [3]



Hình 3: Kết quả thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo đơn vị hành chính giai đoạn 2015 - 2019

Qua bảng trên ta thấy lượng giao dịch thừa kế quyền SDD có số lượng giao dịch lớn nhất là 268 giao dịch vào năm 2019, thấp nhất là 26 giao dịch vào năm 2015. Tuy nhiên nếu xét cả giai đoạn so với hình thức biến động khác giao dịch thừa kế vẫn chiếm số lượng ít, có sự chênh lệch không nhiều giữa các năm.

Qua điều tra thực tế tại các xã, thị trấn trên địa bàn huyện cho thấy vấn đề thừa kế quyền SDD thường được người dân coi đó là vấn đề nội bộ của gia đình, không cần thiết phải có sự can thiệp của chính quyền hay cơ quan quản lý đất đai, trừ khi xảy ra tranh chấp mới nhờ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết. Đất đai của bố mẹ để lại thường là chỉ cho con trai trong gia đình. Đối với các hộ gia đình, cá nhân sau khi hưởng thừa kế mà vẫn tiếp tục sử dụng ổn định, không có nhu cầu thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp bằng quyền SDD,...thì họ thường không khai báo và làm các thủ tục theo quy định. Phần lớn họ chỉ làm thủ tục đăng ký khi có nhu cầu chuyển nhượng, tặng cho hoặc thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị quyền SDD.

Đối với cơ quan nhà nước, việc thực hiện các thủ tục cần thiết khi thực hiện quyền thừa kế còn rất nhiều khó khăn, nhất là việc đo đạc, xác định vị trí, loại đất cho từng người được hưởng thừa kế theo nguyện vọng của người phân chia thừa kế gây những phiền phức hoặc hiểu lầm cho người dân khi đến làm việc tại cơ quan quản lý.

3.1.5. Kết quả thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất

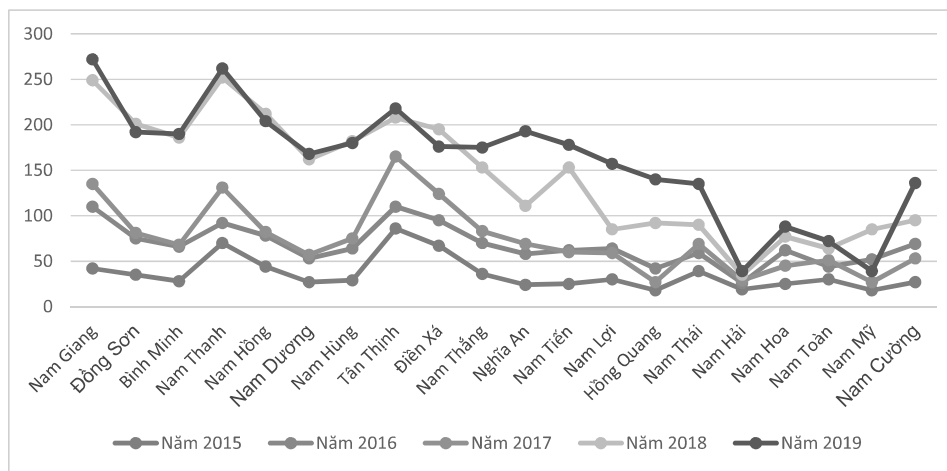
Việc quy định phải đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có tác dụng quản lý được việc thế chấp quyền SDD giữa người SDD với ngân hàng, cơ quan nhà nước là người đứng giữa đảm bảo phần pháp lý cho các bên, nên hạn chế những tranh chấp đất đai có thể xảy ra nếu người SDD không đăng ký khai báo. Người SDD được bảo đảm pháp lý về quyền lợi với thửa đất của mình. Kết quả thực hiện đăng ký thế chấp quyền SDD giai đoạn 2015 - 2019 của các đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Nam Trực được thể hiện trong bảng dưới đây

Nghiên cứu

Bảng 5. Kết quả thực hiện quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nam Trực giai đoạn 2015 - 2019

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng	Cơ cấu (%)
1	Nam Giang	42	110	135	249	272	808	8,36
2	Đông Sơn	35	75	81	201	192	584	6,04
3	Bình Minh	28	66	68	186	190	538	5,57
4	Nam Thanh	70	92	131	252	262	807	8,35
5	Nam Hồng	44	78	82	212	204	620	6,42
6	Nam Dương	27	53	57	162	168	467	4,83
7	Nam Hùng	29	64	75	182	180	530	5,49
8	Tân Thịnh	86	110	165	208	218	787	8,15
9	Điền Xá	67	95	124	195	176	657	6,80
10	Nam Thắng	36	70	83	153	175	517	5,35
11	Nghĩa An	24	58	69	111	193	455	4,71
12	Nam Tiến	25	62	60	153	178	478	4,95
13	Nam Lợi	30	64	59	85	157	395	4,09
14	Hồng Quang	18	42	27	92	140	319	3,30
15	Nam Thái	39	59	69	90	135	392	4,06
16	Nam Hải	19	26	29	35	39	148	1,53
17	Nam Hoa	25	62	45	77	88	297	3,07
18	Nam Toàn	30	44	51	64	72	261	2,70
19	Nam Mỹ	18	52	27	85	39	221	2,29
20	Nam Cường	27	69	53	95	136	380	3,93
	Tổng	719	1.351	1.490	2.887	3.214	9.661	100,00

Nguồn: Chi nhánh Văn Phòng ĐKĐĐ huyện Nam Trực [3]



Hình 4: Kết quả thực hiện quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo đơn vị hành chính giai đoạn 2015 - 2019

Qua bảng trên cho thấy từ năm 2015 đến năm 2019 đã có 9.661 giao dịch thực hiện đăng ký thế chấp quyền SDD đất. Lượng giao dịch đăng ký thế chấp tương đối lớn và có xu hướng tăng

mạnh qua các năm. Năm 2019 là năm sôi động nhất với 3.214 lượt giao dịch, tiếp đến là năm 2018 với 2.887 lượt giao dịch và năm thấp nhất là 719 lượt giao dịch.

Các xã, thị trấn có lượng giao dịch lớn vẫn là các xã khu vực có tốc độ đô thị hoá cao, kinh tế xã hội phát triển, gần trung tâm huyện như Nam Giang, Nam Thanh, Tân Thịnh,...

3.2. Đánh giá việc thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

Qua tổng hợp ý kiến đánh giá của người dân khi thực hiện các quyền của

người SDD nói trên cho thấy 100% các hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện các quyền nói trên đều đã có giấy chứng nhận quyền SDD và các giấy tờ hợp pháp về việc chuyển quyền. Họ cũng đã đến thực hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nam Trực để làm các thủ tục. Kết quả đánh giá của người dân về việc thực hiện một số quyền SDD thể hiện trong Bảng 2 dưới đây:

Bảng 6. Đánh giá của người dân về việc thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

Chỉ tiêu	Chuyển nhượng quyền SDD		Tặng cho quyền SDD		Thừa kế quyền SDD		Thế chấp quyền SDD	
	Số hộ	Tỉ lệ (%)	Số hộ	Tỉ lệ (%)	Số hộ	Tỉ lệ (%)	Số hộ	Tỉ lệ (%)
1. Tổng số phiếu điều tra	30	100,0	30	100,0	30	100,0	30	100,0
2. Khai báo với cơ quan nhà nước khi thực hiện quyền sử dụng đất								
Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Nam Trực	30	100,0	30	100,0	30	100,0	30	100,0
3. Giấy về việc thực hiện quyền sử dụng đất								
Hợp đồng, văn bản khác đã công chứng, chứng thực	30	100,0	30	100,0	30	100,0	30	100,0
4. Giấy tờ nguồn gốc thửa đất								
Giấy chứng nhận quyền SDD	30	100,0	30	100,0	30	100,0	30	100,0
5. Thủ tục thực hiện								
Dễ hiểu	8	26,7	8	26,7	2	6,6	25	83,3
Bình thường	20	66,7	21	70,0	11	36,7	5	16,7
Phức tạp	2	6,6	1	3,3	17	56,7	0	0,0
6. Thời gian hoàn thành các thủ tục tại cơ quan nhà nước								
Đúng hạn	25	83,3	30	100	25	83,3	30	100
Sai hạn	5	16,7	0	0,0	5	16,7	0	0,0
7. Khả năng thực hiện các quy định pháp luật khi thực hiện quyền								
Dễ thực hiện	4	13,3	8	26,7	2	6,6	25	83,3
Bình thường	17	56,7	21	70,0	11	36,7	5	16,7
Khó thực hiện	9	30,0	1	3,3	17	56,7	0	0,0
8. Mức phí, lệ phí, thuế phải thực hiện								
Cao	18	60,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Trung bình	12	40,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Thấp	0	0,0	0	0,0	0	0,0	30	100,0
Được miễn	0	0,0	30	100,0	30	100,0	0	0,0
9. Thái độ của cán bộ thực hiện								
Nhiệt tình	6	20,0	5	16,7	4	13,3	25	83,3
Vừa phải	21	70,0	25	83,3	25	83,4	5	16,7
Gây khó khăn	3	10,0	0	0,0	1	3,3	0	0,0

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra

Nghiên cứu

Qua Bảng 6 cho thấy các quyền thừa kế quyền SDD, chuyển nhượng quyền SDD là hai quyền người dân gặp khó khăn nhiều hơn so với các quyền tặng cho, thế chấp bằng quyền SDD. Đó là các khó khăn về thủ tục thực hiện, tỉ lệ đúng hạn thấp hơn, mức độ phức tạp của các quy định pháp luật cao hơn.

3.4. Đánh giá chung về việc thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nam Trực

** Thuận lợi:*

- Trong những năm qua, việc thực hiện các quyền của người SDD trên địa bàn huyện có những chuyển biến tích cực đã góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện Nam Trực nói riêng và tỉnh Nam Định nói chung. Ngoài việc giúp người dân yên tâm đầu tư vào đất đai thì hoạt động chuyển quyền SDD cũng đem lại một nguồn thu lớn cho ngân sách địa phương.

- Tỷ lệ thực hiện các quyền của người SDD ở mức cao, tỷ lệ ở giai đoạn sau cao hơn tỷ lệ ở giai đoạn trước. Đa số người dân đã thực hiện khai báo với cơ quan Nhà nước và hoàn tất các thủ tục. Điều này chứng tỏ nhận thức của người dân về pháp luật đất đai ngày càng tiến bộ hơn, mặt khác cũng cho thấy công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Nam Trực ngày càng được hoàn thiện hơn.

- Việc thực hiện các quyền SDD của người SDD diễn ra trên địa bàn huyện có sự khác biệt giữa các đơn vị hành chính. Giao dịch chuyển quyền diễn ra sôi động là những xã có tốc độ đô thị hóa cao như Thị trấn Nam Giang, xã Nam Dương. Ngoài ra quy hoạch SDD cũng có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình thực hiện các quyền SDD, đặc biệt là quyền chuyển nhượng quyền SDD.

** Hạn chế*

- Việc thực hiện quyền thế chấp do yêu cầu bắt buộc giữa các bên tham gia

thế chấp (ngân hàng, tổ chức tín dụng và người SDD) phải khai báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các quyền còn lại có tỷ lệ số giao dịch không khai báo còn cao, đã phản ánh tình trạng một bộ phận không nhỏ người SDD hoặc chưa có ý thức chấp hành pháp luật đất đai hoặc vì những khó khăn, cản trở mà không được tạo điều kiện để thực hiện các quy định của pháp luật về kê khai, đăng ký biến động đất đai là một trong những nguyên nhân làm tăng số lượng vụ tranh chấp, khiếu kiện về đất đai, gây mất ổn định xã hội.

- Quy định về nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp chuyển quyền SDD chưa hợp lý. Cụ thể là một bộ phận người SDD có nguồn gốc do thừa kế của cha ông để lại nhưng không có giấy tờ về quyền SDD và do đó khi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận lại phải nộp tiền SDD. Người SDD rơi vào các trường hợp này thường không chấp nhận việc nộp tiền SDD và lựa chọn việc chuyển quyền SDD trao tay nhau.

- Pháp luật đất đai còn chưa được phổ biến đến cơ sở thường xuyên, tài liệu cung cấp thông tin về đất đai còn thiếu, thất lạc và chưa kịp thời. Cơ sở dữ liệu đất đai chưa hoàn thiện và đồng bộ.

- Nhân lực tại Văn phòng Đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường còn hạn chế về số lượng, công việc nhiều. Một số trường hợp cán bộ địa chính xã không nắm bắt được đầy đủ hệ thống văn bản pháp luật đang còn hiệu lực thi hành hay hết hiệu lực thi hành.

- Trình tự thủ tục đăng ký để thực hiện các quyền SDD của người SDD tuy đã cải cách nhưng người dân còn phải qua nhiều cửa, nhiều công đoạn. Mức độ liên thông với các cơ quan khác nhau còn hạn chế.

3.5. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nam Trực

- Tăng cường đầu tư cho nguồn nhân lực, cơ sở vật chất cho cơ quan quản lý đất đai tại địa phương cấp huyện.

- Tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai tới người dân, đặc biệt giúp người dân hiểu biết đầy đủ về các quyền SDD và việc đăng ký với nhà nước khi thực hiện các quyền; nhất là khi đất đai ngày càng có giá trị, về thủ tục hành chính cần nghiên cứu để giảm tải những thủ tục không cần thiết giúp người dân không còn tâm lý ngại thực hiện các quyền hợp pháp của mình khi phải thực hiện nhiều thủ tục hành chính.

- Tăng cường công tác lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính, sớm hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính mới để đưa vào sử dụng, tiếp tục hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai phục vụ cho việc thực hiện các quyền SDD.

- Tiếp tục thực hiện cải cách thủ tục hành chính, mức độ liên thông với cơ quan thuế trong lĩnh vực quản lý đất đai để giúp giải quyết nhanh gọn, công khai, minh bạch các trường hợp thực hiện chuyển quyền SDD.

- Đẩy mạnh công tác kiểm tra, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, xử lý vi phạm hành chính về đất đai. Quản lý chặt chẽ việc chuyển nhượng đất nông nghiệp đặc biệt là đất trồng lúa nước, quản lý việc tự chuyển mục đích SDD các hộ gia đình, cá nhân.

4. Kết luận

Kết quả nghiên cứu việc thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp bằng quyền SDD của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định trong thời gian 2015 - 2019 về cơ bản đã đi vào nề nếp. Trong giai đoạn 2015 - 2019 có 15.672 giao dịch trong đó có 9.661 giao dịch thế chấp

bằng quyền SDD (chiếm 61,6%); 3.537 giao dịch chuyển nhượng (chiếm 22,6%); 1.781 giao dịch tặng cho (chiếm 11,4%) và 693 giao dịch thừa kế (chiếm 4,4%). Số lượng giao dịch các quyền trên vẫn tập trung vào các xã, thị trấn trung tâm huyện có dân số cao, đô thị hoá mạnh mẽ.

Người dân đánh giá tương đối tốt khi thực hiện các quyền nói trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các thủ tục hành chính dễ hiểu, riêng có quyền thừa kế là phức tạp do liên quan đến sự phân chia quyền SDD của nhiều người được hưởng thừa kế. Vì vậy thời gian thực hiện thừa kế và chuyển nhượng vẫn còn 16,7% là chưa đúng hẹn. Khả năng thực hiện các quy định pháp luật khi thực hiện quyền là dễ thực hiện hoặc bình thường, riêng thủ tục chuyển nhượng là khó thực hiện (30,0%) và thừa kế (56,7%). Mức phí, lệ phí, thuế phải thực hiện là phù hợp và thái độ của cán bộ thực hiện là tương đối nhiệt tình.

Để nâng cao hiệu quả việc thực hiện các quyền của người SDD cần thực hiện đồng bộ các giải pháp hoàn thiện về chính sách pháp luật, tổ chức thực hiện, tiếp tục xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2019). *Tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai*.

[2]. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 do Quốc hội ban hành*.

[3]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nam Trực. *Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ các năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019*.

BBT nhận bài: 27/8/2020; Phản biện xong: 11/9/2020; Chấp nhận đăng: 28/9/2020