

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN MỘT SỐ QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Thị Tám¹, Trịnh Tùng¹, Nguyễn Thị Hồng Hạnh²

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Trường Đại học Tài Nguyên và Môi trường Hà Nội

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.7.183-192>

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của người sử dụng đất (NSDD) tại huyện Gia Lâm. Trong giai đoạn 2017-2021 có 32.593 hồ sơ thực hiện quyền sử dụng đất (QSDĐ). Kết quả điều tra NSDD cho thấy có 3/7 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao, đó là việc công khai thủ tục hành chính (TTHC); việc thu phí, lệ phí, thuế; khả năng tiếp cận dịch vụ. Có 3/7 tiêu chí được đánh giá ở mức cao, đó là khả năng thực hiện thủ tục, thời gian hoàn thành các thủ tục; sự hài lòng với cán bộ tiếp nhận hồ sơ. Có duy nhất tiêu chí tiếp nhận phản ánh của người dân được đánh giá ở mức trung bình. Kết quả điều tra cán bộ cho thấy có 5/7 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt. Đó là tiêu chí công khai TTHC, cơ sở vật chất, sự phối hợp giữa các bên; sự hiểu biết pháp luật của người dân; các văn bản hướng dẫn thực hiện. Số lượng cán bộ của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai được đánh giá ở mức tương đối đầy đủ. Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính được đánh giá ở mức trung bình. Để nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của NSDD cần thực hiện các giải pháp sau: tăng cường tuyên truyền và phổ biến pháp luật; hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai; hoàn thiện TTHC; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

Từ khóa: huyện Gia Lâm, quản lý đất đai, quyền của người sử dụng đất, văn phòng đăng ký đất đai.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là nguồn lực quan trọng để phát triển đất nước. Đối với NSDD, đất đai là nơi ở, là nguồn lực sinh kế, là nguồn vốn và tài sản rất quan trọng. Ở Việt Nam, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Nhà nước giao QSDĐ cho tổ chức, hộ gia đình cá nhân và có những quy định để họ thực hiện các quyền theo Điều 166, 167, 171, 172 cùng với nghĩa vụ theo Điều 170 Luật Đất đai 2013 (Quốc hội nước CHXHCNVN, 2013). Nội dung quyền của NSDD bao gồm: quyền chiếm hữu (quyền được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, được pháp luật bảo vệ khi bị người khác xâm phạm); quyền sử dụng (quyền khai thác và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao) và một số quyền năng đặc biệt khác tùy thuộc vào từng loại chủ thể và từng loại đất sử dụng.

Huyện Gia Lâm được xác định là vùng kinh tế trọng điểm của Thủ đô Hà Nội với nhiều đầu mối giao thông huyết mạch. Huyện đang bước vào thời kỳ đô thị hóa mạnh mẽ, thu hút nhiều dự án đầu tư trọng điểm, dân số cơ học tăng mạnh, cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội phát triển. Năm 2021 huyện có diện tích tự nhiên là 11.664,36 ha, trong đó đất nông nghiệp là

5.786,61 ha, chiếm 49,61% và đất phi nông nghiệp 5.700,4 ha, chiếm 48,87%, chỉ còn 177,35 ha, chiếm 1,52% đất chưa sử dụng. Giá trị sản xuất các ngành kinh tế năm 2021 tăng 11,56% so với năm 2020; trong đó: công nghiệp - xây dựng tăng 10,57%; thương mại - dịch vụ tăng 17,22%; nông - lâm nghiệp - thủy sản tăng 6,13% (UBND huyện Gia Lâm, 2022). Điều đó dẫn đến các hoạt động liên quan đến giấy chứng nhận QSDĐ và thực hiện quyền của NSDD tăng mạnh. Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng thực hiện quyền của NSDD trong giai đoạn 2017-2021 và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của NSDD trên địa bàn huyện Gia Lâm.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- *Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu:* Số liệu thứ cấp được thu thập trong giai đoạn 2017-2021 từ các phòng, ban trong huyện; các sở, ban ngành trong thành phố và các nghiên cứu đã công bố. Số liệu sơ cấp được thu thập năm 2022 thông qua điều tra 160 NSDD đại diện cho hộ gia đình/cá nhân đã đến Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Gia Lâm (sau đây gọi tắt là CNVPĐKĐĐ) thực hiện ít nhất 1 trong số các giao dịch liên quan đến QSDĐ trong giai đoạn 2017-2021. Mỗi quyền điều tra 40 phiếu theo

phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên. Đồng thời điều tra 30 công chức, viên chức thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường, CNVPĐKĐĐ và tại các xã, thị trấn và trung tâm hành chính công.

- *Phương pháp xử lý số liệu:* Số liệu được xử lý bằng 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 huyện qua các năm. Sử dụng thang đo Likert (Likert, 1932; Hoàng Trọng và cs, 2008) để đánh giá về trình tự, thủ tục thực hiện QSDĐ. Với 5 mức độ, tương ứng với 5 điểm từ: rất cao/rất tốt/rất đầy đủ/rất nhanh/rất dễ: 5; cao/tốt/đầy đủ/nhanh/dễ: 4; bình thường: 3; thấp/kém/thiếu/chậm/khó: 2; rất thấp/rất kém/rất thiếu/rất chậm/rất khó: 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 cao: $\geq 4,20$; cao: $3,40 - < 4,20$; trung bình: $2,60 - < 3,40$;

thấp: $1,80 - < 2,60$; rất thấp: $< 1,80$.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả thực hiện một số quyền của người sử dụng đất tại huyện Gia Lâm

Trong giai đoạn 2017-2021, có 32.593 hồ sơ về QSDĐ được thực hiện tại huyện Gia Lâm. Trong đó, nhiều nhất là hồ sơ chuyển nhượng với 18.275 hồ sơ, ít nhất là hồ sơ cho thuê với 272 hồ sơ. Các hồ sơ về chuyển đổi, góp vốn, cho thuê lại QSDĐ không được thống kê. Số hồ sơ thực hiện QSDĐ tăng dần trong giai đoạn 2017-2020, với 4.893 hồ sơ năm 2017 lên 7.317 hồ sơ năm 2020. Và năm 2021 do ảnh hưởng của dịch bệnh nên giảm nhẹ xuống còn 6.817 hồ sơ. Nghiên cứu này tập trung điều tra việc thực hiện 4 quyền: thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế QSDĐ. Cho thuê QSDĐ có 272 hồ sơ nhưng việc thống kê, báo cáo các hồ sơ này chưa được thống nhất và thường xuyên, không có số liệu, báo cáo đầy đủ.

Bảng 1. Kết quả thực hiện quyền của người sử dụng đất huyện Gia Lâm

ĐVT: hồ sơ

Quyền của người sử dụng đất	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng
Thế chấp QSDĐ	2.095	2.400	2.428	2.281	2.638	11.842
Chuyển nhượng QSDĐ	2.474	3.086	4.723	4.465	3.527	18.275
Tặng cho QSDĐ	277	251	366	367	451	1.712
Thừa kế QSDĐ	5	27	190	157	113	492
Cho thuê QSDĐ	42	42	53	47	88	272
Tổng	4.893	5.806	7.760	7.317	6.817	32.593

3.1.1. Thế chấp quyền sử dụng đất

Giai đoạn 2017 – 2021, việc thế chấp QSDĐ trên địa huyện Gia Lâm diễn ra rất sôi động, huyện có 11.842 trường hợp đăng ký thế chấp bằng giá trị QSDĐ của NSDD với tổ chức tín dụng được phép hoạt động. Hồ sơ thế chấp QSDĐ trong giai đoạn 2017-2021 có xu hướng tăng lên. Lượng hồ sơ năm 2021 tăng 1,3 lần so với năm 2017. Thị trấn Trâu Quỳ có nhiều nhất với 1.960 hồ sơ, chiếm 16,55% tổng số hồ sơ thế chấp của huyện. Xã Ninh Hiệp với 1.020 hồ sơ, xã Đa Tốn với 871 hồ sơ, xã Kim Lan với 823 hồ sơ, xã Đông Dư 809 hồ sơ. Số xã có hồ sơ thế chấp QSDĐ ít như xã Trung Mậu với 95 hồ sơ, xã Dương Quang với 197 hồ sơ. Thế chấp

để vay vốn bằng giá trị QSDĐ là hình thức mà nhiều NSDD đã lựa chọn để huy động vốn. Kết quả điều tra tại huyện Gia Lâm cho thấy 100% NSDD thực hiện thế chấp QSDĐ đối với đất ở.

3.1.2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Pháp luật đất đai đã tạo ra một hành lang pháp lý cho hồ sơ dân sự về đất đai và thừa nhận giá đất (giá dùng để chuyển nhượng QSDĐ) như là một công cụ quan trọng, cần thiết để thực hiện các quan hệ tài chính về đất đai. Trong những năm gần đây, kinh tế của huyện Gia Lâm có bước phát triển khá, công tác quản lý Nhà nước về đất đai và hoạt động sử dụng đất có nhiều thay đổi và ngày càng hoàn thiện hơn. Hoạt động chuyển nhượng QSDĐ tăng mạnh, đặc

biệt sau khi có dự án Vincyty. Giai đoạn 2017 - 2021 có tổng số 18.275 hồ sơ. Năm 2017 có 2.474 hồ sơ, tăng lên 4.723 hồ sơ vào năm 2019 và năm 2021 giảm còn 3.527 hồ sơ. Số hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ nhiều ở một số địa phương như: thị trấn Trâu Quỳ có số lượng hồ sơ lớn nhất (1.956 hồ sơ), thị trấn Yên Viên với

1.337 hồ sơ, xã Đa Tốn với 1.264 hồ sơ, xã Yên Viên với 1.300 hồ sơ. Hoạt động chuyển nhượng QSDĐ thường phụ thuộc vào tốc độ phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch các khu dân cư, các khu đô thị, khu cụm công nghiệp và dịch vụ.

Bảng 2. Kết quả thực hiện quyền của người sử dụng đất tại các xã, thị trấn huyện Gia Lâm trong giai đoạn 2017 – 2021

Phường, xã	Thế chấp		Chuyển nhượng		Tặng cho		Thừa kế	
	Số lượng (hồ sơ)	Tỉ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỉ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỉ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỉ lệ (%)
Thị trấn Trâu Quỳ	1.960	16,55	1.956	10,70	360	21,03	94	19,11
Thị trấn Yên Viên	582	4,91	1.337	7,32	182	10,63	40	8,13
Xã Lê Chi	232	1,96	585	3,20	108	6,31	16	3,25
Xã Bát Tràng	517	4,37	786	4,30	77	4,50	6	1,22
Xã Dương Hà	222	1,87	1.180	6,46	73	4,26	21	4,27
Xã Đông Dư	809	6,83	544	2,98	20	1,17	8	1,63
Xã Dương Xá	524	4,42	671	3,67	9	0,53	5	1,02
Xã Kim Sơn	225	1,90	1.147	6,28	44	2,57	15	3,05
Xã Dương Quang	197	1,66	1.133	6,20	22	1,29	16	3,25
Xã Đa Tốn	871	7,36	1.264	6,92	230	13,43	74	15,04
Xã Đặng Xá	710	6,00	983	5,38	15	0,88	21	4,27
Xã Yên Viên	590	4,98	1.300	7,11	25	1,46	17	3,46
Xã Phù Đổng	213	1,80	212	1,16	22	1,29	13	2,64
Xã Ninh Hiệp	1.020	8,61	444	2,43	24	1,40	8	1,63
Xã Trung Mậu	95	0,80	196	1,07	21	1,23	6	1,22
Xã Kiều Ky	397	3,35	1.198	6,56	167	9,75	57	11,59
Xã Kim Lan	823	6,95	224	1,23	11	0,64	7	1,42
Xã Văn Đức	272	2,30	214	1,17	34	1,99	6	1,22
Xã Phú Thị	249	2,10	427	2,34	35	2,04	4	0,81
Xã Cổ Bi	475	4,01	885	4,84	52	3,04	19	3,86
Xã Yên Thường	442	3,73	622	3,40	51	2,98	10	2,03
Xã Đình Xuyên	417	3,52	967	5,29	130	7,59	29	5,89
Tổng	11.842	100	18.275	100	1.712	100	492	100

3.1.3 Tặng cho quyền sử dụng đất

Giai đoạn 2017-2021 huyện Gia Lâm đã có 1.712 hồ sơ tặng cho QSDĐ đã thực hiện đăng ký theo quy định. Hoạt động tặng cho QSDĐ trên địa bàn huyện diễn ra ít hơn so với hoạt động thế chấp và chuyển nhượng QSDĐ. Năm 2017, số hồ sơ tặng cho đăng ký là 277 hồ sơ, đến năm 2021 số lượng hồ sơ là 451 tăng dần qua các năm. Số hồ sơ tặng cho QSDĐ nhiều ở một số địa phương như: thị trấn Trâu Quỳ có số lượng hồ sơ lớn nhất (360 hồ sơ), thị trấn Yên Viên với 182 hồ sơ, xã Đa Tốn với 230 hồ

sơ. Xã có hồ sơ tặng cho QSDĐ ít là xã Dương Xá với 9 hồ sơ, xã Kim Lan với 11 hồ sơ.

Luật Đất đai 2013 đã quy định tặng cho QSDĐ là một hình thức đặc biệt trong chuyển nhượng QSDĐ, không phải chịu thuế nên việc giải quyết các thủ tục khá nhanh chóng. Hầu hết các hồ sơ tặng cho ở huyện là do bố mẹ tặng cho con, anh chị em ruột tặng cho nhau. Các trường hợp tặng cho mà không cùng huyết thống thì phải nộp thuế thu nhập 10% nên hầu hết các trường hợp này các hộ đều chuyển sang hình thức chuyển nhượng để tránh phần thuế này.

3.1.4. Thừa kế quyền sử dụng đất

Giai đoạn 2017-2021 huyện Gia Lâm có 492 hồ sơ thừa kế QSDĐ đã thực hiện đăng ký đất đai theo quy định. Hoạt động thừa kế QSDĐ thường diễn ra ít hơn nhiều so với hoạt động thế chấp, chuyển nhượng và tặng cho. Số hồ sơ thừa kế QSDĐ nhiều ở một số địa phương như: thị trấn Trâu Quỳ có số lượng lớn nhất (94 hồ sơ), thị trấn Yên Viên với 40 hồ sơ. Các trường hợp khai báo thừa kế QSDĐ thường là có sự tranh chấp về QSDĐ hoặc có nhu cầu chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp hay góp vốn, bảo lãnh bằng QSDĐ... Việc đăng ký thừa kế QSDĐ tăng dần

cho thấy công tác quản lý đất đai được tăng cường và ngày càng hiệu quả hơn. Mặt khác, do giá trị của đất ngày càng cao và NSDD đã dần dần ý thức được sự quan trọng của việc đăng ký biến động sử dụng đất tại VPĐKĐĐ.

3.2. Đánh giá kết quả thực hiện quyền sử dụng đất tại huyện Gia Lâm

Tình hình thực hiện QSDĐ tại huyện Gia Lâm được đánh giá thông qua điều tra công chức, viên chức có liên quan đến việc thực hiện QSDĐ và NSDD đến thực hiện các giao dịch liên quan đến QSDĐ tại CNVPĐKĐĐ.

3.2.1. Đánh giá của người dân

Bảng 3. Tổng hợp ý kiến đánh giá của người dân về kết quả thực hiện quyền của người sử dụng đất

Chỉ tiêu	Thế chấp		Chuyển nhượng		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 (%)
Công khai TTHC	40	100	40	100	40	100	40	100	160	100
Rất đầy đủ, dễ hiểu	18	45	18	45,00	18	45,00	24	60,00	78	48,75
Đầy đủ, dễ hiểu	16	40	16	40,00	18	45,00	7	17,50	57	35,63
Trung bình	6	15	5	12,50	4	10,00	7	17,50	22	13,75
Thiếu và khó hiểu	0	0	1	2,50	0	0	2	5,00	3	1,87
Rất thiếu và khó hiểu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>4,30</i>		<i>4,28</i>		<i>4,35</i>		<i>4,33</i>		<i>4,32</i>	
Khả năng thực hiện thủ tục	40	100	40	100	40	100	40	100	160	100
Rất dễ thực hiện	12	30	6	15,00	20	50,00	19	47,50	57	35,63
Dễ thực hiện	15	37,5	10	25,00	16	40,00	13	32,50	54	33,75
Trung bình	8	20	9	22,50	4	10,00	8	20,00	29	18,12
Khó thực hiện	2	5	8	20,00	0	0	0	0	10	6,25
Rất khó thực hiện	3	7,5	7	17,50	0	0	0	0	10	6,25
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>3,78</i>		<i>3,00</i>		<i>4,40</i>		<i>4,28</i>		<i>3,87</i>	
Thời gian hoàn thành các thủ tục	40	100	40	100	40	100,00	40	100,00	160	100,00
Rất nhanh	9	22,5	4	10,00	10	25,00	1	2,50	24	15,00
Nhanh	18	45	11	27,50	12	30,00	15	37,50	56	35,00
Đúng hẹn	12	30	13	32,50	12	30,00	24	60,00	61	38,13
Chậm	1	2,5	6	15,00	6	15,00	0	0,00	13	8,12
Rất chậm	0	0	6	15,00	0	0,00	0	0,00	6	3,75
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>3,88</i>		<i>3,03</i>		<i>3,65</i>		<i>3,43</i>		<i>3,50</i>	
Việc thu phí, lệ phí, thuế	40	100	40	100,00	40	100	40	100	160	100
Rất tốt	15	37,5	16	40,00	17	42,50	18	45,00	66	41,25
Tốt	21	52,5	18	45,00	18	45,00	20	50,00	77	48,12
Trung bình	4	10	5	12,50	5	12,50	2	5,00	16	10,00
Kém	0	0	1	2,50	0	0	0	0	1	0,63
Rất kém	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>4,28</i>		<i>4,23</i>		<i>4,30</i>		<i>4,40</i>		<i>4,30</i>	

Chỉ tiêu	Thế chấp		Chuyển nhượng		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 (%)
Khả năng tiếp cận dịch vụ	40	100	40	100	40	100	40	100	160	100
Rất dễ	15	37,5	19	47,50	17	42,50	18	45,00	69	43,13
Dễ	19	47,5	17	42,50	15	37,50	13	32,50	64	40,00
Trung bình	6	15	4	10,00	8	20,00	9	22,50	27	16,87
Khó	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rất khó	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>4,23</i>		<i>4,38</i>		<i>4,23</i>		<i>4,23</i>		<i>4,27</i>	
Tiếp nhận phản ánh của người dân	40	100	40	100	40	100	40	100	160	100
Rất tốt	2	5	4	10,00	3	7,50	4	10,00	13	8,12
Tốt	9	22,5	8	20,00	12	30,00	13	32,50	42	26,25
Trung bình	15	37,5	17	42,50	17	42,50	19	47,50	68	42,50
Kém	13	32,5	11	27,50	7	17,50	4	10,00	35	21,88
Rất kém	1	2,5	0	0	1	2,50	0	0	2	1,25
<i>Đánh giá chung</i>	<i>2,95</i>		<i>3,13</i>		<i>3,23</i>		<i>3,43</i>		<i>3,19</i>	
Sự hài lòng với cán bộ tiếp nhận hồ sơ	40	100	40	100	40	100	40	100	160	100
Rất hài lòng	17	42,5	9	22,50	9	22,50	16	40,00	51	31,87
Hài Lòng	17	42,5	20	50,00	19	47,50	9	22,50	65	40,62
Trung bình	4	10	10	25,00	7	17,50	14	35,00	35	21,88
Ít hài lòng	1	2,5	1	2,50	5	12,50	1	2,50	8	5,00
Rất ít hài lòng	1	2,5	0	0	0	0	0	0	1	0,63
<i>Đánh giá chung</i>	<i>4,20</i>		<i>3,93</i>		<i>3,80</i>		<i>4,00</i>		<i>3,98</i>	

Ghi chú: Giá trị trung bình: rất cao: $\geq 4,20$; cao: $3,40 - < 4,20$; trung bình: $2,60 - < 3,40$; thấp: $1,80 - < 2,60$; rất thấp: $< 1,80$.

Kết quả điều tra 160 NSDD cho thấy:

Về công khai TTHC

Việc công khai TTHC được đánh giá ở mức rất cao với 4,32 điểm, nghĩa là các thủ tục thực hiện QSDĐ tại CNVPĐKĐĐ là rất đầy đủ và dễ hiểu. Mức đánh giá này tương ứng so với kết quả nghiên cứu tại huyện Giao Thủy (Đỗ Thị Tám và cs, 2022). Có tới 84,58% NSDD đánh giá việc công khai thủ tục ở mức đầy đủ và dễ hiểu và rất đầy đủ, dễ hiểu. Chỉ có 1,88% NSDD đánh giá ở mức thiếu và khó hiểu. Tất cả 4 QSDĐ được nghiên cứu đều có mức đánh giá là rất đầy đủ, dễ hiểu. Qua đó cho thấy trình tự, thủ tục có liên quan đến QSDĐ đã được phổ biến và quán triệt một cách rõ ràng, dễ hiểu đến các cán bộ và người dân ở các địa phương.

Về khả năng thực hiện thủ tục

Khả năng thực hiện các thủ tục liên quan đến thực hiện các QSDĐ được đánh giá ở mức cao với 3,87 điểm, tức là ở mức dễ thực hiện. Mức

đánh giá này là tương ứng so với kết quả nghiên cứu tại huyện Giao Thủy (Đỗ Thị Tám và cs, 2022) và kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang (Đỗ Thị Tám và cs, 2021). Trong đó chuyển nhượng QSDĐ được đánh giá ở mức trung bình với 3,0 điểm, thế chấp QSDĐ được đánh giá ở mức dễ thực hiện với 3,78 điểm. Việc thực hiện các thủ tục liên quan đến thừa kế và tặng cho ở mức rất cao (trung bình chung $\geq 4,20$). Có tới 111/160 NSDD cho rằng khả năng thực hiện các thủ tục là dễ và rất dễ, chiếm 69,38%, tập trung chủ yếu ở các trường hợp thừa kế và tặng cho QSDĐ. Do hầu hết các giao dịch này thực hiện đối với các mảnh đất đã có đầy đủ căn cứ pháp lý. Có 10 NSDD chiếm 12,50% phiếu điều tra cho rằng khả năng thực hiện các thủ tục là khó và rất khó, tập trung chủ yếu vào các hồ sơ liên quan đến chuyển nhượng và thế chấp QSDĐ.

Thời gian hoàn thành các thủ tục

Thời gian hoàn thành các thủ tục cần công khai, đúng hẹn và đúng theo quy định và được đánh giá theo thông tin ghi trên phiếu hẹn. Hồ sơ tiếp nhận cần nhanh chóng giải quyết; hồ sơ không phải bổ sung nhiều lần; trình tự, thủ tục đúng với công việc. Thực tế cho thấy những hồ sơ có các giấy tờ pháp lý đầy đủ thường được thực hiện nhanh hơn những trường hợp phải thẩm định lại.

Về thời gian hoàn thành các thủ tục giao dịch QSDĐ được đánh giá chung là nhanh (trung bình chung là 3,50 điểm), nghĩa là phần lớn các hồ sơ được thực hiện theo đúng phiếu hẹn. Mức đánh giá này là tương ứng so với kết quả nghiên cứu tại huyện Giao Thủy (Đỗ Thị Tám và cs, 2022) và cao hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang (Đỗ Thị Tám và cs, 2021). Các thủ tục giao dịch thế chấp, tặng cho và thừa kế QSDĐ được đánh giá ở mức cao (trung bình chung > 3,40 điểm), chỉ có chuyển nhượng QSDĐ là được đánh giá ở mức trung bình với 3,03 điểm. Mặc dù thời gian hoàn thành các thủ tục được đánh giá ở mức cao nhưng cũng còn 19 NSDD chiếm 11,88% đánh giá là chậm và rất chậm. Đa phần NSDD đánh giá chậm và rất chậm cũng nhận thấy sự chậm trễ này là do họ chưa bổ sung kịp thời các giấy tờ còn thiếu, chưa đủ kinh phí và do mảnh đất còn một số vướng mắc về mặt pháp lý...

Việc thu phí, lệ phí, thuế

Việc thu phí và quản lý việc thu lệ phí vừa để tăng nguồn thu cho ngân sách vừa góp phần giúp người dân thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khi thực hiện các giao dịch QSDĐ. NSDD đánh giá việc thu các loại phí, thuế khi thực hiện các giao dịch liên quan đến QSDĐ là rất tốt (trung bình chung là 4,3 điểm) với tất cả 4 QSDĐ được nghiên cứu đều đạt mức rất tốt. Mức đánh giá này cao hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang với điểm trung bình chung là 3,93 điểm (Đỗ Thị Tám và cs, 2021). Các loại phí, lệ phí, thuế đều được công khai rõ ràng; không có khoản thu nào ngoài quy định; các khoản thu đều có đầy đủ hóa đơn chứng từ và được niêm yết minh bạch các loại phí. CNVPĐKĐĐ đã

thông báo, giải thích rõ các khoản phí phải nộp. Có duy nhất 1 trường hợp đánh giá phí và thuế cho hồ sơ chuyển nhượng là kém do họ mong muốn phí này thấp hơn.

Khả năng tiếp cận dịch vụ

Khả năng tiếp cận dịch vụ trong các hoạt động liên quan đến việc thực hiện quyền của NSDD bao gồm: khả năng tìm hiểu thông tin về thủ tục hồ sơ trước khi thực hiện, nguồn thông tin để tìm hiểu trước khi giải quyết hồ sơ. Việc tiếp cận thông tin dễ dàng, đầy đủ sẽ giúp người dân thực hiện nhanh và chính xác thủ tục. Khả năng tiếp cận dịch vụ được NSDD đánh giá ở mức rất dễ với 4,27 điểm. Mức đánh giá này cao hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang với điểm trung bình chung là 4,13 điểm (Đỗ Thị Tám và cs, 2021). Tất cả 4 QSDĐ được nghiên cứu đều đạt mức rất dễ. Có tới 83,13% NSDD được hỏi đánh giá khả năng tiếp cận dịch vụ là dễ và rất dễ, còn lại 16,87% đánh giá ở mức trung bình và không có NSDD nào đánh giá khó hay rất khó tiếp cận dịch vụ. Như vậy, CNVPĐKĐĐ đã thực hiện việc quản lý và cung cấp thông tin liên quan đến các giao dịch QSDĐ tương đối tốt. Gần đây, do cải cách TTHC, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và ứng dụng khoa học công nghệ, truyền thông nên việc tìm kiếm các thông tin và thực hiện các giao dịch thuận lợi hơn rất nhiều.

Tiếp nhận phản ánh của người dân

Việc tiếp nhận và giải quyết các góp ý, kiến nghị của người dân được đánh giá thông qua việc bố trí các hình thức tiếp nhận ý kiến; sự thuận lợi trong thực hiện góp ý; kết quả tiếp nhận và xử lý các ý kiến; và việc thông báo kịp thời kết quả xử lý. NSDD đánh giá việc tiếp nhận phản ánh của người dân ở mức trung bình với 3,19 điểm, mức đánh giá này tương đương so với kết quả nghiên cứu tại huyện Giao Thủy (Đỗ Thị Tám và cs, 2022). Trong đó có tới 37/160 NSDD chiếm 23,13% đánh giá rằng việc tiếp nhận phản ánh của người dân là kém và rất kém, chủ yếu tập trung ở các trường hợp thực hiện giao dịch thế chấp QSDĐ (14 trường hợp) và chuyển nhượng QSDĐ (11 trường hợp). Theo NSDD, việc tiếp nhận phản ánh của người dân thực hiện tương

đổi tốt nhưng việc báo kết quả xử lý các phản ánh thì chưa được kịp thời và thỏa đáng.

Sự hài lòng đối với cán bộ tiếp nhận hồ sơ

Sự hài lòng đối với cán bộ tiếp nhận hồ sơ được đánh giá ở mức hài lòng với 3,98 điểm, tương đương so với kết quả nghiên cứu tại huyện Giao Thủy (Đỗ Thị Tám và cs, 2022). Trong đó việc thực hiện thể chấp QSDĐ được đánh giá ở mức rất hài lòng với 4,20 điểm, với

3 quyền còn lại được đánh giá ở mức hài lòng. Vẫn còn 8 trường hợp (1 thể chấp, 1 chuyển nhượng, 5 tặng cho và 1 thừa kế QSDĐ) đánh giá ở mức ít hài lòng và 1 trường hợp thực hiện thừa kế QSDĐ thấy rất ít hài lòng với cán bộ tiếp nhận. Qua đó cho thấy CNVPĐKĐĐ đã có nhiều nỗ lực trong việc nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ về chuyên môn và thái độ làm việc.

3.2.2. Đánh giá của công chức, viên chức

Bảng 4. Tổng hợp ý kiến đánh giá của cán bộ về việc thực hiện quyền của người sử dụng đất

Chỉ tiêu	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Mức độ công khai TTHC	30	100
Công khai rất đầy đủ	19	63,34
Công khai đầy đủ	7	23,33
Công khai mức trung bình	4	13,33
Công khai ít	0	0
Công khai rất ít	0	0
Đánh giá chung	4,50	
Cơ sở vật chất	30	100
Rất tốt	14	46,67
Tốt	9	30,00
Trung bình	7	23,33
Kém	0	0
Rất kém	0	0
Đánh giá chung	4,23	
Sự phối hợp với các bên liên quan	30	100
Rất tốt	12	40,00
Tốt	14	46,67
Trung bình	4	13,33
Kém	0	0
Rất kém	0	0
Đánh giá chung	4,27	
Sự hiểu biết về pháp luật của người dân	30	100
Rất tốt	12	40,00
Tốt	13	43,33
Trung bình	5	16,67
Kém	0	0
Đánh giá chung	4,23	

Chỉ tiêu	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Số lượng cán bộ của CNVPĐKĐĐ	30	100
Đảm bảo hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao	7	23,33
Đảm bảo hoàn thành 50-70% các nhiệm vụ được giao	16	53,34
Đảm bảo hoàn thành 30-50% các nhiệm vụ được giao	7	23,33
Đảm bảo hoàn thành từ 20-30% nhiệm vụ được giao	0	0
Không đảm bảo để thực hiện các nhiệm vụ được giao	0	0
Đánh giá chung	4,00	
Các văn bản hướng dẫn thực hiện	30	100
Rất đầy đủ	11	36,67
Đầy đủ	16	53,33
Trung bình	2	6,67
Thiếu	1	3,33
Rất thiếu	0	0
Đánh giá chung	4,23	
Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính	30	100
Rất tốt	3	10,00
Tốt	6	20,00
Trung bình	11	36,67
Kém	8	26,67
Rất kém	2	6,66
Đánh giá chung	3,00	

Ghi chú: Giá trị trung bình: Rất cao: $\geq 4,20$; cao: $3,40 - <4,20$; trung bình: $2,60 - <3,40$; thấp: $1,80 - <2,60$; rất thấp: $<1,80$.

Kết quả điều tra cho thấy mức độ công khai các TTHC rất cao (đánh giá chung là 4,50

điểm). Mức đánh giá này tương đương kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang với điểm trung

bình chung là 4,50 điểm (Đỗ Thị Tám và cs, 2021). Điều này cho thấy chính sách, chủ trương của Đảng và Nhà nước đã được đưa vào cuộc sống. Qua đó tạo điều kiện cho người dân tìm hiểu, thực hiện và giám sát các cơ quan hành chính, cán bộ trong việc giải quyết công việc.

Cơ sở vật chất và điều kiện làm việc của CNVPĐKĐĐ được đánh giá ở mức rất tốt với trung bình chung là 4,23 điểm. Mức đánh giá này tương ứng với kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang với điểm trung bình chung là 4,20 điểm (Đỗ Thị Tám và cs, 2021). Có đến 46,67% ý kiến (14/30 cán bộ) cho rằng điều kiện làm việc của CNVPĐKĐĐ ở mức rất tốt. Có 9/30 ý kiến (chiếm 30,00%) ở mức tốt, có 7 ý kiến đánh giá ở mức trung bình (chiếm 23,33%).

Trong thực hiện nhiệm vụ, việc phối hợp của các cơ quan có liên quan với CNVPĐKĐĐ được đánh giá ở mức rất tốt với 4,27 điểm. Mức đánh giá này tương ứng với kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang với điểm trung bình chung là 4,23 điểm (Đỗ Thị Tám và cs, 2021). Có 12/30 ý kiến chiếm 40% đánh giá ở mức rất tốt. Có 14/30 ý kiến chiếm 46,67% cho rằng ở mức tốt. Có 4 ý kiến (chiếm 13,33%) cho rằng việc phối hợp ở mức độ trung bình. Điều đó phản ánh những nỗ lực của công tác cải cách TTHC trong thời gian qua để nâng cao hiệu quả thực hiện các quyền của NSDD.

Hiểu biết về pháp luật của NSDD được đánh giá ở mức rất tốt với 4,23 điểm. Mức đánh giá này cao hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang với điểm trung bình chung là 3,93 điểm (Đỗ Thị Tám và cs, 2021). Có 12 ý kiến đánh giá ở mức rất tốt (chiếm 40%). Có 13/30 ý kiến (chiếm 43,33%) đánh giá hiểu biết về pháp luật của NSDD ở mức tốt. Có 5/30 ý kiến đánh giá ở mức độ trung bình (chiếm 16,67% tổng số phiếu).

Số lượng cán bộ CNVPĐKĐĐ được đánh giá là đầy đủ (trung bình chung là 4,00 điểm). Tỷ lệ này thấp hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang với điểm trung bình chung là 4,37 điểm (Đỗ Thị Tám và cs, 2021). Có 7/30 ý kiến đánh giá hoàn thành nhiệm vụ ở mức độ rất tốt (chiếm 23,33%). Có 16 ý kiến (chiếm 53,33%) đánh giá ở mức hoàn thành 50–70% nhiệm vụ được. Có 7/30 ý kiến (chiếm 23,33%) đánh giá ở mức hoàn thành 30–50% nhiệm vụ được giao.

Các văn bản hướng dẫn để thực hiện QSDĐ

tại CNVPĐKĐĐ được đánh giá ở mức độ rất đầy đủ với 4,23 điểm. Mức đánh giá này cao hơn kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang với điểm trung bình chung là 3,83 điểm (Đỗ Thị Tám và cs, 2021). Có 11/30 ý kiến (chiếm 36,67% tổng số phiếu) cho rằng ở mức độ trung bình. Có 16/30 ý kiến (chiếm 53,33%) cho rằng ở mức độ rất đầy đủ. Có 2/30 ý kiến (chiếm 6,67%) cho rằng ở mức độ đầy đủ. Có 1/30 ý kiến (chiếm 3,33%) cho rằng các văn bản hướng dẫn thực hiện còn thiếu và cần hoàn thiện sửa đổi thêm nữa.

Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính của huyện được đánh giá ở mức trung bình với 3,00 điểm. Tỷ lệ này tương ứng với kết quả nghiên cứu tại huyện Bình Giang với điểm trung bình chung là 3,23 điểm (Đỗ Thị Tám và cs, 2021) và kết quả nghiên cứu tại huyện Giao Thủy (Đỗ Thị Tám và cs, 2022). Điều đó cho thấy chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính ở nhiều địa phương còn có những hạn chế nhất định, cần có những giải pháp khắc phục. Có 3/30 ý kiến (chiếm 10%) đánh giá ở mức rất tốt; có 6/30 ý kiến với 20% ở mức tốt; có 11 ý kiến (36,67%) đánh giá ở mức trung bình; có tới 8/30 ý kiến (chiếm 26,67%) đánh giá ở mức kém; và có 2/30 ý kiến (chiếm 6,67%) đánh giá ở mức rất kém. Do đó việc hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính là rất quan trọng đối với huyện nhằm góp phần thực hiện QSDĐ được tốt hơn.

3.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Gia Lâm

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

3.3.1. Tăng cường tuyên truyền và phổ biến pháp luật đến người dân

Kết quả nghiên cứu cho thấy có tới 16,67% cán bộ trả lời khả năng hiểu biết pháp luật về đất đai của NSDD ở mức độ trung bình. Mặt khác, do đặc điểm của vùng ven đô đang trong quá trình đô thị hóa rất mạnh, nhu cầu thực hiện các hoạt động liên quan đến QSDĐ rất cao. Do vậy, cần tăng cường và thường xuyên tuyên truyền, phổ biến các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai để nâng cao ý thức trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của NSDD, ý thức tự bảo vệ quyền lợi hợp pháp của NSDD và giúp họ phòng, tránh được các vi phạm pháp luật. Đa dạng các hình thức phổ biến thông tin như dán

thông báo tại các bảng tin, phổ biến thông tin trên các trang mạng, trả lời trực tuyến bằng tin nhắn, trả lời trực tiếp qua đường dây nóng... để người dân tìm hiểu thông tin. Cải cách và công khai đầy đủ các TTHC để người dân hiểu và luôn sẵn sàng thực hiện nghĩa vụ khi thực hiện các giao dịch liên quan đến QSDĐ.

3.3.2. Hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai

Quy định rõ ràng hơn vai trò của các cơ quan Nhà nước trong việc quản lý các hồ sơ chuyên nhượng, thế chấp QSDĐ. Bổ sung các quy định để quản lý chặt chẽ hệ thống hồ sơ địa chính, đảm bảo tính hợp pháp của QSDĐ.

Bổ sung các văn bản hướng dẫn chi tiết và dễ hiểu hơn đối với các quy định của pháp luật về việc thực hiện các quyền của NSDD để người dân hiểu và tự nguyện thực hiện đăng ký thay đổi QSDĐ theo quy định. Xây dựng cơ sở dữ liệu pháp luật về đất đai để cung cấp cho NSDD.

Sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định về xử lý vi phạm pháp luật đất đai và xây dựng quy chế xử lý nghiêm các trường hợp không thực hiện đăng ký biến động sử dụng đất. Cần quy định mức xử phạt hành chính theo giá trị tài sản không thực hiện đăng ký và lũy kế tăng theo số lần vi phạm. Đồng thời cần mở rộng đối tượng bị xử phạt (cả 2 bên liên quan) với các trường hợp khi chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn bằng QSDĐ và trường hợp cho thuê, thế chấp mà không đăng ký biến động QSDĐ.

3.3.3. Hoàn thiện thủ tục hành chính

Đẩy mạnh cải cách TTHC trong lĩnh vực đất đai, gắn với chương trình xây dựng nền hành chính số hiện đại. TTHC về thực hiện QSDĐ cần tiếp tục được sửa đổi theo hướng vừa đảm bảo quản lý chặt chẽ, hiệu quả đất đai, vừa công khai, minh bạch và thuận tiện trong việc thực hiện các quyền của NSDD và giám sát việc thực thi pháp luật đất đai. Bổ sung quy định chi tiết hơn quyền hạn và trách nhiệm của lãnh đạo các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các vi phạm pháp luật đất đai...

Để giám tình trạng đầu cơ đất đai cần kiểm soát chặt chẽ việc chuyển nhượng QSDĐ (đặc biệt là đất nông nghiệp) đối với những người có hộ khẩu thường trú ngoài địa bàn huyện.

3.3.4. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin

Ứng dụng công nghệ số và thực hiện hiện đại

hóa công tác quản lý sử dụng đất. Hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể, hiện đại, đa mục tiêu để phục vụ cho các ngành các lĩnh vực và các đối tượng có nhu cầu. Phù hợp với nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm mà Đảng đã đề ra “Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai” (Ban chấp hành Trung ương, 2022).

Xây dựng hệ thống đăng ký đất đai, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính khoa học, hiện đại, vừa đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và đảm bảo an toàn và bí mật.

Thực hiện tiếp nhận hồ sơ trực tuyến và trả kết quả hồ sơ qua bưu điện theo nhu cầu.

3.3.5. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

Kết quả điều tra cho thấy nguồn nhân lực có khả năng xử lý công việc phức tạp và thành thạo công nghệ thông tin còn thiếu. Do vậy cần có kế hoạch đào tạo nâng cao năng lực chuyên môn của cán bộ và sắp xếp nhân lực, phân công nhiệm vụ hợp lý, khoa học, phù hợp với năng lực của cán bộ. Đồng thời, phát huy năng lực và tính tự giác của cán bộ, tạo điều kiện để cán bộ thể hiện năng lực của mình trong các lĩnh vực được giao. Khuyến khích cán bộ tự học tập và nghiên cứu để nâng cao trình độ.

Nâng cao chất lượng cán bộ trong việc xử lý công việc, đặc biệt là việc linh hoạt và giải đáp các thắc mắc của NSDD. Nâng cao tinh thần, thái độ phục vụ người dân của cán bộ công chức. Phát huy vai trò và trách nhiệm của người đứng đầu các cấp, các ngành trong quản lý sử dụng đất.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn từ năm 2017-2021 giao dịch chuyển quyền của NSDD trên địa bàn huyện Gia Lâm diễn ra sôi động với 32.593 hồ sơ QSDĐ được thực hiện. Trong đó, thế chấp QSDĐ là 11.842 hồ sơ, chuyển nhượng 18.275 hồ sơ, thừa kế 492 hồ sơ, tặng cho QSDĐ thực hiện 1.712 hồ sơ, cho thuê QSDĐ với 272 hồ sơ. Thị trấn Trâu Quỳ, thị trấn Yên Viên và xã Đa Tốn, Ninh Hiệp, Yên Viên có số hồ sơ về QSDĐ nhiều hơn các xã khác do đây là khu vực có tốc độ phát triển kinh tế xã hội cao hơn.

Kết quả điều tra NSDD cho thấy có 3/7 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao. Đó là, việc công khai các TTHC là rất đầy đủ và dễ hiểu; việc thu phí, lệ phí, thuế được thực hiện rất tốt, khả năng tiếp cận dịch vụ là rất dễ. Có 3/7 tiêu

chỉ được đánh giá ở mức cao. Đó là khả năng thực hiện thủ tục ở mức dễ thực hiện; phần lớn các hồ sơ được thực hiện theo đúng phiếu hẹn; NSDD khá hài lòng với cán bộ tiếp nhận hồ sơ. Có duy nhất tiêu chí tiếp nhận phản ánh của người dân được đánh giá ở mức trung bình.

Kết quả điều tra cán bộ cho thấy có 5/7 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt. Đó là tiêu chí công khai TTHC, cơ sở vật chất, sự phối hợp giữa các bên; sự hiểu biết pháp luật của người dân; các văn bản hướng dẫn thực hiện. Số lượng cán bộ được đánh giá ở mức tương đối đầy đủ. Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính được đánh giá ở mức trung bình.

Để nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của NSDD cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau: tăng cường tuyên truyền và phổ biến pháp luật; hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai; hoàn thiện TTHC; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban chấp hành Trung ương (2022). Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành

nước phát triển có thu nhập cao.

2. Đỗ Thị Tám, Nguyễn Xuân Tinh, Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Bá Long (2021). Đánh giá việc thực hiện một số quyền của người sử dụng đất tại huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp số 2, trang 183-194.

3. Đỗ Thị Tám, Trần Thị Bích Ngọc, Phạm Anh Tuấn, Nguyễn Bá Long (2022). Thực trạng và giải pháp thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định. Tạp chí Khoa học và Công nghệ lâm nghiệp số 2, trang 143-154.

DOI: <https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.2.143-154>

4. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. NXB Thống kê. Hà Nội.

5. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology, Vol. 140, No. 55

6. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm (2021). Số liệu thống kê đất đai năm 2021 huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội

7. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). Luật Đất đai 2013. Nxb Bản đồ.

8. UBND huyện Gia Lâm (2022). Niên giám thống kê huyện Gia Lâm năm 2021.

9. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Gia Lâm (2017, 2018, 2019, 2020, 2021). Báo cáo tình hình hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gia Lâm năm 2017, 2018, 2019, 2020, 2021.

ASSESS THE IMPLEMENTATION OF SOME RIGHTS OF LAND USERS IN GIA LAM DISTRICT, HANOI CITY

Do Thi Tam¹, Trinh Tung¹, Nguyen Thi Hong Hanh²

¹*Vietnam National University of Agriculture*

²*Hanoi University of Natural Resources and Environment*

SUMMARY

The study aims to assess the current situation and propose solutions to improve the effectiveness of the implementation of land user's rights in the Gia Lam district. In the period 2017-2021, there were 32,593 records of land use rights were implemented. The survey results of the land users show that 3/7 criteria were evaluated at a very high level, that is, the publicity of administrative procedures for the collection of fees, charges, and taxes; service accessibility. There were 3/7 criteria that were evaluated at a high level, which were the ability to carry out the procedures, the time to complete the procedures and satisfaction with the staff receiving records. There was only one criterion for receiving people's feedback, which was rated as average. The survey results of the staff showed that 5/7 criteria were rated at a very good level. Those were criteria for publicizing administrative procedures, facilities, coordination between the parties; people's legal understanding; implementation instructions. The number of staff in the branch of the land registration office was assessed at a relatively adequate level. The quality of the cadastral records system was assessed as average. To improve the efficiency of the implementation of the rights of land users, it is necessary to implement the following solutions: strengthen propaganda and law dissemination; perfect the land legal system; complete administrative procedures; strengthen the application of information technology and improve the quality of human resources.

Keywords: Gia Lam district, land management, land registration office, rights of land users.

Ngày nhận bài : 06/9/2022

Ngày phản biện : 10/10/2022

Ngày quyết định đăng : 20/10/2022