

# THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH

Đỗ Thị Tám<sup>1</sup>, Trần Thị Bích Ngọc<sup>1</sup>, Phạm Anh Tuấn<sup>2</sup>, Nguyễn Bá Long<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Học viện Nông nghiệp Việt Nam

<sup>2</sup>Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

<sup>3</sup>Trường Đại học Lâm nghiệp

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

## TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy. Sử dụng phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên chọn 160 người sử dụng đất và 30 cán bộ để điều tra. Sử dụng thang đo 5 mức của Likert để đánh giá việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Trong giai đoạn 2017 - 2020 Văn phòng Đăng ký Đất đai đã giải quyết 15.569 hồ sơ thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất đánh giá việc công khai thủ tục hành chính ở mức rất đầy đủ, dễ hiểu; tiếp nhận phản ánh của người dân ở mức trung bình; các tiêu chí khác ở mức cao. Cán bộ đánh giá công khai thủ tục hành chính, việc phối hợp giữa các cơ quan liên quan, số lượng cán bộ của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, các văn bản hướng dẫn ở mức rất cao; cơ sở vật chất, sự hiểu biết pháp luật của người dân ở mức cao; chất lượng hồ sơ địa chính ở mức trung bình. Từ đó đề xuất được 3 nhóm giải pháp để người dân thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

**Từ khóa:** huyện Giao Thủy, quản lý đất đai, quyền của người sử dụng đất, văn phòng đăng ký đất đai.

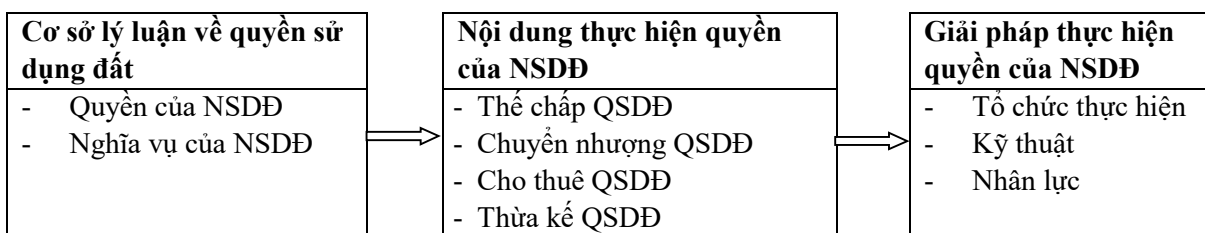
## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đối với các quốc gia, đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn lực quan trọng phát triển đất nước. Đối với người dân, đất là nơi ở, là nguồn lực sinh kế, là tài sản vô cùng quan trọng. Tại Việt Nam, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Nhà nước trao quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho người sử dụng đất (NSDD) thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của NSDD. Nhà nước đảm bảo cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của NSDD theo quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai 2013 (Quốc hội nước CHXHCNVN, 2013). Giao Thủy là huyện đồng bằng ven biển của tỉnh Nam Định với

diện tích tự nhiên là 23.775,61 ha, dân số 188.903 người, phân bố trong 20 xã và 2 thị trấn. Trên địa bàn huyện có các tuyến đường QL 37B, TL 489, TL 488, TL 489B với tổng chiều dài 66,93 km. Những năm gần đây, huyện có tốc độ phát kinh tế xã hội mạnh (bình quân giai đoạn 2016 – 2020 đạt 10,8%), đặc biệt từ khi có quy hoạch tuyến đường ven biển chạy qua huyện. Điều đó dẫn đến các hoạt động liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) có xu hướng ngày càng tăng và hoạt động thực hiện QSDĐ của người dân cũng tăng theo. Nghiên cứu này nhằm đánh giá tình hình thực hiện quyền của NSDD trong giai đoạn 2017-2020 và đề xuất một số giải pháp để thực hiện quyền của NSDD trên địa bàn huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Khung nghiên cứu



Hình 1. Khung nghiên cứu của đề tài

Theo Bộ Luật Dân sự 2015 “Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Quyền sử dụng có thể được

chuyển giao cho người khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật (Điều 189) (Quốc hội nước CHXHCNVN, 2015). Đất đai

thuộc sở hữu toàn dân, để người dân có thể khai thác, sử dụng đất đai hợp lý và có hiệu quả mà lại không làm mất đi ý nghĩa tối cao của tính toàn dân, không mất đi vai trò quản lý với tư cách đại diện chủ sở hữu của Nhà nước, việc ra đời khái niệm “quyền sử dụng đất” của “người sử dụng đất” chính là sự sáng tạo đặc biệt của pháp luật, làm hài hoà các lợi ích của quốc gia, Nhà nước và người dân.

Nội dung QSDĐ của NSDD bao gồm: quyền chiếm hữu (quyền được cấp GCNQSDĐ, quyền được pháp luật bảo vệ khi bị người khác xâm phạm); quyền sử dụng (quyền khai thác và được 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. Quyền và nghĩa vụ của NSDD hình thành và phát triển dựa trên quan điểm xác định quyền lợi của người lao động là động lực trực tiếp phát triển xã hội của Đảng trong lĩnh vực đất đai. Hộ gia đình, cá nhân là đơn vị kinh tế tự chủ trong sản xuất nông, lâm nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất sử dụng ổn định lâu dài và được chuyển QSDĐ. Quyền của NSDD được nêu rõ tại Điều 167, Luật Đất đai 2013, NSDD có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ. Nghĩa vụ chung của NSDD được nêu rõ tại Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 (Quốc hội nước CHXHCNVN, 2013).

## **2.2. Phương pháp nghiên cứu**

- *Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu:* số liệu thứ cấp được thu thập từ các phòng, ban trong huyện; các sở, ban ngành trong tỉnh và các nghiên cứu từ trước. Từ kết quả thực hiện các QSDĐ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) xác định được 4 quyền được thực hiện nhiều nhất tại huyện Giao Thủy là: quyền thế chấp, chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho QSDĐ. Phòng vấn trực tiếp NSDD theo mẫu phiếu soạn sẵn để thu thập tình hình thực hiện 4 QSDĐ đó, với các tiêu chí đánh giá như trình bày trong bảng 4. Để đảm bảo độ tin cậy thống kê, mỗi quyền chọn điều tra 40 phiếu, được chọn ngẫu nhiên trong số 15.569

trường hợp đã đến CNVPĐKĐĐ thực hiện ít nhất 1 trong số các giao dịch liên quan đến QSDĐ trong giai đoạn 2017-2020. Điều tra 30 công chức, viên chức (4 người tại trung tâm hành chính công, phòng TN&MT; 4 người tại CNVPĐKĐĐ và 22 công chức địa chính, xây dựng tại 22 thị trấn/xã) với 7 tiêu chí đánh giá được trình bày trong bảng 5. Thời gian phỏng vấn từ tháng 3 đến tháng 10 năm 2021.

- *Phương pháp 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. Sử dụng thang đo Likert (Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008; Likert R., 1932) để đánh giá tình hình thực hiện các quyền của NSDD. Với 5 mức độ đánh giá, tương ứng với 5 điểm từ: rất dễ hiểu và thực hiện/rất nhanh/rất tốt/rất dễ: 5 điểm; dễ hiểu và dễ thực hiện/nhanh/tốt/dễ: 4 điểm; trung bình/đúng hện: 3 điểm; khó hiểu và thực hiện/chậm/kém/khó: 2 điểm; rất khó hiểu và thực hiện/ rất chậm/ rất kém/rất khó: 1 điểm. 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: >4,20; cao: 3,40 – 4,19; trung bình: 2,60 – 3,39; thấp: 1,80 – 2,59; rất thấp: < 1,80.

## **3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

### **3.1. Khái quát về huyện Giao Thủy**

Giao Thủy là huyện đồng bằng ven biển của tỉnh Nam Định, huyện có các tuyến đường Quốc lộ 37B, Tỉnh lộ 4888, 489, 489B chạy qua. Cơ cấu kinh tế năm 2020 của huyện là: công nghiệp - xây dựng 25,1%; ngành dịch vụ 41,8%; ngành nông - lâm - thủy sản 33,1%. Huyện có diện tích tự nhiên là 23.802,41 ha, trong đó: đất nông nghiệp là 16.673,82 ha, chiếm 70,05 %; đất phi nông nghiệp là 6.441,19 ha, chiếm 27,06 %; đất chưa sử dụng là 687,4 ha, chiếm 2,89 %. Diện tích giao để sử dụng là 16.776,49 ha, chiếm 70,48%; giao để quản lý là 7.025,92 ha, chiếm 29,52% diện tích tự nhiên (Phòng TN&MT huyện Giao Thủy, 2020).

### **3.2. Tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy**

Giai đoạn 2017-2020, tại huyện Giao Thủy có 15.569 hồ sơ liên quan đến thực hiện QSDĐ được giải quyết và có xu hướng tăng dần qua các năm (bảng 1). Thể chấp QSDĐ được thực hiện nhiều nhất là 6.846 hồ sơ, chuyển nhượng QSDĐ 4.071 hồ sơ, tặng cho QSDĐ 3.816 hồ sơ, thừa kế QSDĐ 836 hồ sơ (CNVPĐKĐĐ huyện Giao Thủy, 2017, 2018, 2019, 2020). Các quyền chuyển đổi, góp vốn, cho thuê lại QSDĐ không thực hiện. Không có hồ sơ tồn đọng do huyện đã thực hiện rất tốt khâu hướng dẫn NSDD chuẩn bị hồ sơ và phân loại hồ sơ ngay từ khi tiếp nhận. Để tìm hiểu sâu hơn việc thực hiện các quyền của NSDD đề tài tập trung nghiên cứu việc thực hiện 4 quyền nêu trên.

Kết quả điều tra trong bảng 2,3 cho thấy trong giai đoạn 2017 - 2020 hoạt động thế chấp bằng giá trị QSDĐ tại huyện Giao Thủy diễn ra hết sức sôi động tại tất cả các đơn vị hành chính với 6.846 hồ sơ. Nguyên nhân là do

trong thời gian gần đây nền kinh tế của huyện phát triển, nhu cầu về vốn từ hoạt động thế chấp bằng giá trị QSDĐ cũng tăng. Số giao dịch thế chấp nhiều ở xã Bạch Long với 558 giao dịch và xã Giao Long với 513 giao dịch. Các thị trấn cũng có nhiều giao dịch thế chấp QSDĐ như thị trấn Ngô Đồng với 521 giao dịch, thị trấn Quất Lâm 421 giao dịch. Số giao dịch thế chấp QSDĐ ít nhất là tại xã Giao Hương với 65 giao dịch, Giao Thanh với 98 giao dịch. Kết quả điều tra 40 hộ cho thấy 100% số trường hợp là thực hiện thế chấp giá trị QSDĐ đối với đất ở. Do đất ở được định giá cao hơn đất nông nghiệp. Có 26 hộ (chiếm 65%) vay số tiền từ 30 - 50% giá trị tài sản thế chấp, có 14 hộ vay số tiền từ 51 - 70% giá trị tài sản thế chấp, chiếm 35,00%. Qua đó cho thấy nhu cầu thế chấp QSDĐ để vay vốn tại huyện rất cao.

**Bảng 1. Tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy trong giai đoạn 2017 – 2020**

*DVT: hồ sơ*

TT	Quyền sử dụng đất	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tổng
1	Thế chấp	1.808	1.633	1.575	1.830	6.846
2	Chuyển nhượng	963	1119	969	1.020	4.071
3	Tặng cho	788	853	896	1.279	3.816
4	Thừa kế	184	234	116	302	836
5	Cho thuê	0	0	0	0	0
6	Cho thuê lại	0	0	0	0	0
7	Góp vốn	0	0	0	0	0
8	Chuyển đổi	0	0	0	0	0
	<b>Tổng</b>	<b>3.743</b>	<b>3.839</b>	<b>3.556</b>	<b>4.431</b>	<b>15.569</b>

**Bảng 2. Kết quả thực hiện quyền của người sử dụng đất giai đoạn 2017-2020 theo đơn vị hành chính tại huyện Giao Thủy**

TT	Đơn vị hành chính	Thế chấp		Chuyển nhượng		Tặng cho		Thừa kế		Tổng	
		Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)
1	TT Quất Lâm	421	6,15	455	11,18	249	6,53	53	6,34	1178	7,57
2	Giao Thịnh	412	6,02	176	4,32	150	3,93	31	3,71	769	4,94
3	Giao Phong	258	3,77	227	5,58	220	5,77	39	4,67	744	4,78
4	Giao Tân	352	5,14	144	3,54	141	3,69	30	3,59	667	4,28
5	Giao Yên	362	5,29	206	5,06	252	6,60	48	5,74	868	5,58
6	Giao Tiến	321	4,69	287	7,05	246	6,45	78	9,33	932	5,99
7	Bạch Long	558	8,15	158	3,88	134	3,51	46	5,50	896	5,76
8	Giao Châu	496	7,25	175	4,30	168	4,40	25	2,99	864	5,55

TT	Đơn vị hành chính	Thế chấp		Chuyển nhượng		Tặng cho		Thừa kế		Tổng	
		Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)	Số lượng	Tỉ lệ (%)
9	Giao Long	513	7,49	170	4,18	125	3,28	27	3,23	835	5,36
10	Giao Hải	259	3,78	79	1,94	181	4,74	46	5,50	565	3,63
11	Giao Nhân	403	5,89	165	4,05	204	5,35	29	3,47	801	5,14
12	Hoành Sơn	226	3,30	232	5,70	148	3,88	25	2,99	631	4,05
13	Giao Hà	215	3,14	237	5,82	248	6,50	38	4,55	738	4,74
14	Bình Hòa	298	4,35	154	3,78	203	5,32	24	2,87	679	4,36
15	TT Ngô Đồng	521	7,61	394	9,68	198	5,19	54	6,46	1167	7,50
16	Hồng Thuận	196	2,86	287	7,05	113	2,96	30	3,59	626	4,02
17	Giao Xuân	295	4,31	197	4,84	167	4,38	41	4,90	700	4,50
18	Giao Lạc	234	3,42	138	3,39	167	4,38	42	5,02	581	3,73
19	Giao An	178	2,60	150	3,68	146	3,83	48	5,74	522	3,35
20	Giao Hương	65	0,95	68	1,67	83	2,18	19	2,27	235	1,51
21	Giao Thanh	98	1,43	65	1,60	73	1,91	32	3,83	268	1,72
22	Giao Thiện	165	2,41	127	3,12	200	5,24	31	3,71	523	3,36
<b>Tổng</b>		<b>6846</b>	<b>100,00</b>	<b>4071</b>	<b>100,00</b>	<b>3816</b>	<b>100,00</b>	<b>836</b>	<b>100,00</b>	<b>15569</b>	<b>100,00</b>

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Giao Thủy (2017-2020)

**Bảng 3. Kết quả thực hiện một số quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy**

Chỉ tiêu	Thế chấp		Chuyển nhượng		Tặng cho		Thừa kế		Tổng số	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Số phiếu điều tra	40	100,00	40	100,00	40	100,00	40	100,00	160	100,00
Đất ở	40	100,00	27	67,50	39	97,50	38	95,00	144	90,00
Đất nông nghiệp	0	0,00	13	32,50	1	1,67	2	5,00	16	10,00
2. Số tiền vay	40	100,00							40	100,00
< 30% giá trị tài sản thế chấp	0	0,00							0	0,00
30-50% giá trị tài sản thế chấp	26	65,00							26	65,00
51-70% giá trị tài sản thế chấp	14	35,00							14	35,00
3. Mục đích chuyển nhượng, thế chấp QSDĐ			40	100,00					40	100,00
Trả nợ			2	5,00					2	5,00
Đầu tư sản xuất, kinh doanh			26	65,00					26	65,00
Chuyển chỗ ở			1	2,50					1	2,50
Tích tụ ruộng đất, làm kinh tế			6	15,00					6	15,00
Khác (gửi tiết kiệm, mua đồ dùng...)			5	12,50					5	12,50
4. Nhận tặng cho/thừa kế từ					40	100,00	40	100,00	80	100,00
Bố mẹ					22	55,00	40	100,00	62	77,50
Anh chị em ruột					16	40,00	0	0,00	16	20,00
Trường hợp khác					2	5,00	0	0,00	2	2,50

Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trong giai đoạn 2017-2020 là 4.071 hồ sơ. Hoạt động này phụ thuộc vào sự phát triển kinh tế xã hội, quy

hoạch các khu dân cư, các khu cụm công nghiệp và dịch vụ. Số giao dịch chuyển nhượng nhiều ở thị trấn Quất Lâm và thị trấn

Ngô Đồng, nơi có kinh tế dịch vụ du lịch phát triển. Số giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ít nhất là tại xã thuộc khu vực thuần nông, kinh tế phát triển chậm như Giao Thanh và Giao Hương. Điều tra 40 hộ cho thấy có 27 trường hợp chuyển nhượng đất ở chiếm 67,50%, 13 trường hợp chuyển nhượng đất nông nghiệp chiếm 32,50%. Lý do của các trường hợp chuyển nhượng QSDĐ phần lớn là đầu tư sản xuất kinh doanh (65,00%), tích tụ ruộng đất là 15,00%. Điều đó phản ánh thực trạng khó khăn về vốn để làm ăn của người dân và nhu cầu tích tụ ruộng đất để phát triển sản xuất nông nghiệp.

Hoạt động tặng cho QSDĐ tăng dần qua các năm với 3.861 hồ sơ, ít hơn nhiều so với thế chấp và chuyển nhượng QSDĐ. Lượng giao dịch tặng cho chủ yếu tập trung tại thị trấn Quất Lâm, xã Giao Hà, Giao Yên nơi đang có quá trình phát triển kinh tế xã hội mạnh. Hầu hết các trường hợp là bố mẹ tặng cho con, anh chị em ruột tặng cho nhau nhằm mục đích tách hộ, tách GCNQSDĐ để thuận lợi cho đăng ký thế chấp bằng giá trị QSDĐ. Kết quả điều tra cho thấy có 39 trường hợp (chiếm 97,50%) là thực hiện đối với đất ở, có 1 trường hợp thực hiện đối với đất nông nghiệp. Chủ yếu nhận tặng cho từ bố mẹ (55,00%), từ anh chị em ruột (40,00%) và chỉ có 2 trường hợp khác.

Hoạt động thừa kế QSDĐ là ít nhất với 836 hồ sơ, phân bố khá đều ở các xã. Do đây là hoạt động thực hiện quyền thừa kế tài sản khi có người mất nên ít phụ thuộc vào các hoạt động kinh tế. Kết quả điều tra cho thấy 95,00% trường hợp là thực hiện quyền thừa kế đối với đất ở, chỉ 5,00% đối với đất nông nghiệp và 100% số hộ nhận thừa kế QSDĐ từ bố mẹ.

### 3.3. Đánh giá tình hình thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy

#### a) Đánh giá của người dân về thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy

Số liệu điều tra 160 hộ gia đình, cá nhân trong bảng 4 cho thấy:

**Về công khai thủ tục:** Các thủ tục hành chính (TTHC) cần được công khai chính xác, kịp thời, đầy đủ tại bộ phận một cửa, tại nơi giải quyết TTHC và trên cổng thông tin điện tử. NSDD đánh giá việc công khai TTHC là rất đầy đủ (trung bình là 4,28 điểm). Kết quả này cho thấy trình tự, thủ tục có liên quan đến các giao dịch QSDĐ tại CNVPĐKĐĐ huyện Giao Thủy đã được phổ biến, quán triệt đến người dân. Có 76/160 ý kiến việc công khai thủ tục là đầy đủ, dễ hiểu, chiếm 47,50%, 58 ý kiến cho rằng thủ tục dễ hiểu và thực hiện, chiếm 36,25%, có 20 ý kiến đánh giá thủ tục thực hiện ở mức trung bình, chỉ còn 6 ý kiến đánh giá việc công khai là thiếu và khó hiểu.

**Về khả năng thực hiện các thủ tục:** TTHC là trình tự, cách thức thực hiện, hồ sơ và yêu cầu, điều kiện để giải quyết một công việc cụ thể. TTHC phải đảm bảo đơn giản, dễ hiểu và dễ thực hiện; phù hợp với mục tiêu quản lý hành chính; bảo đảm quyền bình đẳng của các đối tượng; tiết kiệm thời gian và chi phí; đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất, đồng bộ và hiệu quả. NSDD đánh giá khả năng thực hiện các thủ tục ở mức dễ hiểu và thực hiện (trung bình chung là 3,83 điểm). Tỷ lệ này là tương ứng so với kết quả nghiên cứu tại huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội (trung bình chung là 3,42 điểm) (Đỗ Thị Tám và cs., 2021) và tại thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (trung bình chung là 3,79 điểm) (Đỗ Thị Tám và cs., 2017). Vẫn còn 17,76% số hộ đánh giá ở mức khó và rất khó thực hiện. Những khó khăn chủ yếu liên quan đến mức phí phải trả khi chuyển nhượng cao nên thường có sự tranh luận giữa các bên trong hợp đồng chuyển nhượng và việc giải trình mục đích vay vốn khả năng trả nợ vốn vay từ các nguồn thu của các hộ.

**Thời gian hoàn thành các thủ tục:** Thời gian giải quyết hồ sơ cần thể hiện sự công khai, đúng hẹn và đúng theo quy định. Thời gian chờ để tiếp nhận hồ sơ cần nhanh chóng; không phải bổ sung hồ sơ nhiều lần; trình tự, thủ tục đúng với tính chất công việc. Thời gian

hoàn thành các thủ tục liên quan đến thế chấp QSDĐ được đánh giá ở mức rất nhanh, tặng cho và thừa kế QSDĐ ở mức nhanh và chuyển nhượng QSDĐ ở mức trung bình, việc này có liên quan đến tình trạng pháp lý của các thửa đất. Những hồ sơ có đầy đủ các giấy tờ pháp lý được thực hiện nhanh hơn những trường hợp phải thẩm định lại. Có 12,51% số hộ đánh giá thời gian hoàn thành các thủ tục ở mức chậm và rất chậm, chủ yếu liên quan đến hồ sơ chuyển nhượng và tặng cho. Theo họ, việc chậm thực hiện các thủ tục phần lớn do hồ sơ thửa đất có những vấn đề chưa rõ như nguồn gốc đất, chưa đóng lệ phí, đang trong tình trạng tranh chấp hoặc nằm trong phạm vi quy hoạch... Vì vậy, việc tăng cường cử cán bộ hướng dẫn, giải thích cho người dân là rất quan trọng.

**Việc thu phí và lệ phí, thuế:** Cán niêm yết công khai đầy đủ, minh bạch tất cả các loại phí, lệ phí; thông báo, giải thích rõ các khoản phí phải nộp và có hóa đơn thu chi đầy đủ các khoản phí, lệ phí. NSDD đánh giá việc thu các loại phí hiện nay ở mức tốt (trung bình chung là 4,16 điểm). Các loại phí, lệ phí, thuế đều được công khai; không có khoản thu nào ngoài quy định; các khoản thu đều có hóa đơn chứng từ rõ ràng. Duy nhất chỉ có việc thu phí chuyển nhượng QSDĐ được đánh giá ở mức tốt (trung bình chung là 3,68 điểm), các hoạt động khác được đánh giá ở mức rất tốt. NSDD đánh giá việc thu phí liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ là đúng quy định nhưng họ mong muốn phí này sẽ thấp hơn.

**Khả năng tiếp cận dịch vụ:** Khả năng này bao gồm sự tìm hiểu thông tin về thủ tục hồ sơ trước khi thực hiện, nguồn tìm hiểu thông tin trước khi giải quyết hồ sơ. NSDD đánh giá khả năng tiếp cận dịch vụ ở mức dễ (trung bình chung là 3,73 điểm). Tỷ lệ này tương đương so với kết quả nghiên cứu tại huyện Thanh Oai (trung bình chung là 4,05 điểm) (Đỗ Thị Tám và cs., 2021) và cao hơn kết quả nghiên cứu tại thị xã Từ Sơn (trung bình chung là 3,25 điểm)

(Đỗ Thị Tám và cs., 2017). Gần đây việc công khai các TTHC cũng như việc ứng dụng công nghệ thông tin góp phần tăng khả năng tiếp cận các dịch vụ hành chính công.

**Tiếp cận phản ánh của người dân.** Việc tiếp nhận, giải quyết góp ý, phản ánh, kiến nghị được đánh giá thông qua: cơ quan có bố trí hình thức tiếp nhận góp ý, phản ánh, kiến nghị; người dân, tổ chức dễ dàng thực hiện góp ý, phản ánh, kiến nghị; cơ quan tiếp nhận và xử lý tích cực các góp ý, phản ánh, kiến nghị của người dân, tổ chức; cơ quan có thông báo kịp thời kết quả xử lý các ý kiến góp ý, phản ánh, kiến nghị. NSDD đánh giá về sự tiếp cận phản ánh của người dân ở mức trung bình (trung bình chung là 3,14 điểm). Trong đó có tới 30,63 % NSDD đánh giá ở mức kém và rất kém. Chỉ có 11,88% người dân đánh giá ở mức rất tốt. Theo NSDD, việc tiếp nhận góp ý, phản ánh được thực hiện tương đối tốt nhưng việc thông báo kết quả xử lý thì chưa được kịp thời và đầy đủ.

**Sự hài lòng đối với cán bộ tiếp nhận:** cung ứng dịch vụ công cho tổ chức và công dân là chức năng cơ bản của dịch vụ hành chính công do các cơ quan hành chính nhà nước thực hiện. Đó là quá trình, cách thức hoạt động nhằm tạo giá trị sử dụng để thỏa mãn nhu cầu và mong đợi của khách hàng (Zeithaml, V.A.). Chất lượng dịch vụ là quyết định của khách hàng dựa trên kinh nghiệm về dịch vụ và được đo lường dựa trên những yêu cầu của khách hàng (Feigebaum, Armand V. (1991) và sự hài lòng là mức độ của trạng thái cảm giác bắt nguồn từ việc so sánh nhận thức về một dịch vụ so với mong đợi của họ (Kotler, P. and Keller, K.L, 2006). NSDD đánh giá ở mức hài lòng đối với cán bộ tiếp nhận hồ sơ (trung bình chung là 4,00 điểm). Có 51 ý kiến (chiếm 31,88%) đánh giá ở mức rất hài lòng; 70 ý kiến hài lòng (chiếm 43,75%); 30 ý kiến (chiếm 18,75 %) đánh giá ở mức trung bình; 6/160 ý kiến đánh giá ở mức ít hài lòng và 3/160 ở mức rất ít hài lòng.

**Bảng 4. Đánh giá của người dân về tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy**

Tiêu chí đánh giá	Thế chấp		Chuyển nhượng		Tặng cho		Thừa kế		Tổng số	
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
<b>Công khai thủ tục</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>160</b>	<b>100,00</b>
Rất đầy đủ, dễ hiểu	18	45,00	19	47,50	18	45,00	21	52,50	76	47,50
Đầy đủ, dễ hiểu	14	35,00	13	32,50	17	42,50	14	35,00	58	36,25
Trung bình	6	15,00	7	17,50	4	10,00	3	7,50	20	12,50
Thiếu và khó hiểu	2	5,00	1	2,50	1	2,50	2	5,00	6	3,75
Rất thiếu và khó hiểu	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Đánh giá chung	4,20		4,25		4,30		4,35		4,28	
<b>Khả năng thực hiện thủ tục</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>160</b>	<b>100,00</b>
Rất dễ thực hiện	12	30,00	7	17,50	18	45,00	18	45,00	55	34,38
Dễ thực hiện	15	37,50	9	22,50	15	37,50	16	40,00	55	34,38
Trung bình	8	20,00	9	22,50	5	12,50	6	15,00	28	17,50
Khó thực hiện	2	5,00	8	20,00	1	2,50	0	0,00	11	6,88
Rất khó thực hiện	3	7,50	7	17,50	1	2,50	0	0,00	11	6,88
Đánh giá chung	3,78		3,03		4,20		4,30		3,83	
<b>Thời gian hoàn thành các thủ tục</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>160</b>	<b>100,00</b>
Rất nhanh	16	40,00	6	15,00	10	25,00	6	15,00	38	23,75
Nhanh	18	45,00	11	27,50	12	30,00	12	30,00	53	33,13
Đúng hạn	5	12,50	11	27,50	12	30,00	21	52,50	49	30,63
Chậm	1	2,50	6	15,00	4	10,00	0	0,00	11	6,88
Rất chậm	0	0,00	6	15,00	2	5,00	1	2,50	9	5,63
Đánh giá chung	4,23		3,13		3,60		3,55		3,63	
<b>Việc thu phí, lệ phí, thuế</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>160</b>	<b>100,00</b>
Rất tốt	16	40,00	11	27,50	17	42,50	17	42,50	61	38,13
Tốt	20	50,00	14	35,00	18	45,00	21	52,50	73	45,63
Trung bình	4	10,00	7	17,50	4	10,00	2	5,00	17	10,63
Kém	0	0,00	7	17,50	1	2,50	0	0,00	8	5,00
Rất kém	0	0,00	1	2,50	0	0,00	0	0,00	1	0,63
Đánh giá chung	4,30		3,68		4,28		4,38		4,16	
<b>Khả năng tiếp cận dịch vụ</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>160</b>	<b>100,00</b>
Rất dễ	6	15,00	7	17,50	6	15,00	13	32,50	32	20,00
Dễ	17	42,50	16	40,00	17	42,50	16	40,00	66	41,25
Trung bình	12	30,00	14	35,00	12	30,00	10	25,00	48	30,00
Khó	5	12,50	3	7,50	5	12,50	1	2,50	14	8,75
Rất khó	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Đánh giá chung	3,60		3,68		3,60		4,03		3,73	
<b>Tiếp nhận phản ánh của người dân</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>160</b>	<b>100,00</b>
Rất tốt	3	7,50	4	10,00	3	7,50	9	22,50	19	11,88
Tốt	9	22,50	8	20,00	9	22,50	11	27,50	37	23,13
Trung bình	14	35,00	15	37,50	14	35,00	12	30,00	55	34,38
Kém	13	32,50	12	30,00	13	32,50	8	20,00	46	28,75
Rất kém	1	2,50	1	2,50	1	2,50	0	0,00	3	1,88
Đánh giá chung	3,00		3,05		3,00		3,53		3,14	
<b>Sự hài lòng với cán bộ tiếp nhận</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	<b>160</b>	<b>100,00</b>
Rất hài lòng	17	42,50	8	20,00	11	27,50	15	37,50	51	31,88
Hài Lòng	17	42,50	17	42,50	21	52,50	15	37,50	70	43,75
Trung bình	4	10,00	12	30,00	5	12,50	9	22,50	30	18,75
Ít hài lòng	1	2,50	1	2,50	3	7,50	1	2,50	6	3,75
Rất ít hài lòng	1	2,50	2	5,00	0	0,00	0	0,00	3	1,88
Đánh giá chung	4,20		3,70		4,00		4,10		4,00	

Ghi chú: giá trị trung bình Rất cao:  $\geq 4,20$ ; cao: 3,40 – 4,19; trung bình: 2,60 – 3,39; thấp: 1,80 – 2,59; rất thấp:  $< 1,80$ .

**b) Đánh giá của công chức, viên chức về thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy**

**Bảng 5. Đánh giá của công chức, viên chức về việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy**

TT	Nội dung điều tra	Kết quả điều tra	Tỷ lệ %
1	Mức độ công khai TTHC	30	100,00
-	Công khai rất đầy đủ	22	73,33
-	Công khai đầy đủ	4	13,33
-	Công khai mức trung bình	4	13,33
-	Công khai ít	0	0,00
-	Công khai rất ít	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	4,60	
2	Cơ sở vật chất	30	100,00
-	Rất tốt	11	36,67
-	Tốt	9	30,00
-	Trung bình	8	26,67
-	Kém	2	6,67
-	Rất kém	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	3,97	
3	Sự phối hợp với các bên liên quan	30	100,00
-	Rất tốt	14	46,67
-	Tốt	12	40,00
-	Trung bình	4	13,33
-	Kém	0	0,00
-	Rất kém	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	4,33	
4	Sự hiểu biết về pháp luật đất đai của người dân	30	100,00
-	Rất tốt	8	26,67
-	Tốt	12	40,00
-	Trung bình	9	30,00
-	Kém	1	3,33
-	Rất kém	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	3,90	
5	Số lượng và chất lượng cán bộ của VPĐKĐĐ	30	100,00
-	Đảm bảo hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao	12	40,00
-	Đảm bảo hoàn thành 50-70% các nhiệm vụ được giao	16	53,33
-	Đảm bảo hoàn thành 30-50% các nhiệm vụ được giao	2	6,67
-	Đảm bảo hoàn thành từ 20-30% nhiệm vụ được giao	0	0,00
-	Không đảm bảo để thực hiện các nhiệm vụ được giao	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	4,33	
6	Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ	30	100,00
-	Rất đầy đủ	11	36,67
-	Đầy đủ	16	53,33
-	Trung bình	2	6,67
-	Thiếu	1	3,33
-	Rất thiếu	0	0,00
	<i>Đánh giá chung</i>	4,23	
7	Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính	30	100,00
-	Rất tốt	4	13,33
-	Tốt	5	16,67
-	Trung bình	11	36,67
-	Kém	8	26,67
-	Rất kém	2	6,67
	<i>Đánh giá chung</i>	3,03	

Ghi chú: đánh giá chung Rất cao: > 4,20; cao: 3,40 – 4,19; Trung bình: 2,60 – 3,39; Thấp: 1,80 – 2,59; Rất thấp: < 1,80.



Kết quả điều tra 30 cán bộ công chức, viên chức có liên quan đến hoạt động thực hiện quyền của NSDD tại Giao Thủy cho thấy mức độ công khai các TTHC rất cao (trung bình chung là 4,60 điểm). Tỷ lệ này là tương ứng so với kết quả nghiên cứu tại huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La với trung bình chung là 4,67 điểm (Lý Bá Nam và cs., 2021) và kết quả nghiên cứu tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An với trung bình chung là 4,57 điểm (Hoàng Công Minh và cs., 2021). Điều này cho thấy chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước liên quan đến QSDĐ đã được đưa vào cuộc sống của người dân ở khắp mọi miền từ nông thôn đến đô thị, từ miền núi đến đồng bằng. Qua đó đã tạo điều kiện thuận lợi cho NSDD tìm hiểu, thực hiện và giám sát các cơ quan hành chính nhà nước, cán bộ, công chức nhà nước trong việc giải quyết công việc.

Cơ sở vật chất và điều kiện làm việc của CNVPĐKĐĐ được đánh giá ở mức tốt (trung bình chung là 3,97 điểm). Tỷ lệ này là cao hơn rất nhiều so với kết quả nghiên cứu tại huyện Vân Hồ với trung bình chung là 2,73 điểm (Lý Bá Nam và cs., 2021) và thấp hơn nhiều so với kết quả nghiên cứu tại thành phố Vinh với trung bình chung là 4,47 điểm (Hoàng Công Minh và cs., 2021). Điều đó phản ánh những khó khăn về cơ sở vật chất và điều kiện làm việc của các vùng miền núi và nông thôn so với đô thị. Kết quả điều tra có 36,67% ý kiến (11/30 cán bộ) đánh giá ở mức rất tốt; có 9/30 ý kiến (chiếm 30,00%) đánh giá ở mức tốt, có 8 ý kiến đánh giá ở mức trung bình (chiếm 26,67%) và có 2 ý kiến đánh giá ở mức kém.

Việc phối hợp của các cơ quan có liên quan đến CNVPĐKĐĐ trong thực hiện nhiệm vụ được đánh giá ở mức rất tốt (trung bình chung là 4,33 điểm). Tỷ lệ này là tương ứng so với kết quả nghiên cứu tại huyện Vân Hồ, với trung bình chung là 4,13 điểm (Lý Bá Nam và cs., 2021) và tại thành phố Vinh với trung bình chung là 4,37 điểm (Hoàng Công Minh và cs., 2021). Điều đó cho thấy những nỗ lực và kết quả của việc cải cách TTHC trên toàn quốc trong thời gian qua. Việc phối hợp chặt chẽ của

các cơ quan sẽ góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện các quyền của NSDD. Kết quả điều tra có 14/30 ý kiến chiếm 46,67% đánh giá ở mức rất tốt; có 12/30 ý kiến chiếm 40,00% đánh giá ở mức tốt; có 4 ý kiến (chiếm 13,33%) đánh giá ở mức độ trung bình.

Hiểu biết pháp luật của người dân huyện Giao Thủy được đánh giá ở mức cao (trung bình chung là 3,9 điểm). Tỷ lệ này là cao hơn rất nhiều so với kết quả nghiên cứu là 2,23 điểm tại huyện Vân Hồ (Lý Bá Nam và cs., 2021) và thấp hơn nhiều so với kết quả là 4,3 điểm tại thành phố Vinh (Hoàng Công Minh và cs., 2021). Điều này phản ánh sự khác nhau về nhận thức của người dân ở các vùng miền. Nhận thức và hiểu biết về pháp luật của người dân sẽ tạo tiền đề cho công tác quản lý và thực hiện các QSDĐ. Vì vậy cần nâng cao mức độ hiểu biết của người dân về pháp luật đất đai. Kết quả điều tra có 8 ý kiến đánh giá hiểu biết pháp luật của người dân ở mức rất tốt (chiếm 26,67%); có 12/30 ý kiến (chiếm 40,00%) đánh giá ở mức tốt; có 9/30 ý kiến đánh giá ở mức độ trung bình (chiếm 30,00%); có 1/30 ý kiến (chiếm 3,33%) đánh giá ở mức kém.

Số lượng cán bộ CNVPĐKĐĐ được đánh giá cao (trung bình chung là 4,33 điểm). Tỷ lệ này cao hơn rất nhiều so với kết quả nghiên cứu tại huyện Vân Hồ với trung bình chung là 3,4 điểm (Lý Bá Nam và cs., 2021) và tương đương với kết quả nghiên cứu 4,37 điểm tại thành phố Vinh (Hoàng Công Minh và cs., 2021). Có 12/30 ý kiến đánh giá hoàn thành nhiệm vụ ở mức độ rất tốt (chiếm 40,00%). Có 16 ý kiến (chiếm 53,33%) đánh giá ở mức hoàn thành 50 – 70% nhiệm vụ được giao (chiếm 50,00%). Có 2/30 ý kiến (chiếm 6,67%) đánh giá ở mức hoàn thành 30-50% nhiệm vụ được giao.

Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ tại CNVPĐKĐĐ được đánh giá ở mức rất đầy đủ với giá trị trung bình chung là 4,23 điểm. Tỷ lệ này là cao hơn rất nhiều so với kết quả nghiên cứu 3,73 điểm tại huyện Vân Hồ (Lý Bá Nam và cs., 2021) và thành phố Vinh là 3,70 điểm (Hoàng Công Minh và cs., 2021). Có được kết

quả này là do những nỗ lực của tỉnh Nam Định và huyện Giao Thủy trong việc nâng cao chất lượng dịch vụ hành chính công. Có 11/30 ý kiến (chiếm 36,67%) đánh giá ở mức trung bình; có 16/30 ý kiến (chiếm 53,33%) đánh giá ở mức rất đầy đủ; có 2/30 ý kiến (chiếm 6,67%) đánh giá ở mức đầy đủ.

Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính của địa phương được đánh giá ở mức trung bình (trung bình chung là 3,03 điểm). Tỷ lệ này là cao hơn rất nhiều so với kết quả nghiên cứu 1,97 điểm tại huyện Vân Hồ (Lý Bá Nam và cs., 2021) và thấp hơn nhiều so với kết quả nghiên cứu 3,47 điểm tại thành phố Vinh (Hoàng Công Minh và cs., 2021). Điều này cho thấy việc cần thiết phải tăng cường hiện đại hóa công tác quản lý đất đai trên toàn quốc, đặc biệt đối với các vùng miền núi, nông thôn – nơi việc xác định nguồn gốc đất đai còn nhiều bất cập, hồ sơ địa chính cũ chưa đầy đủ, thất lạc. Kết quả điều tra có 4/30 ý kiến (13,33%) đánh giá chất lượng hồ sơ địa chính ở mức rất tốt; có 5/30 ý kiến (16,67%) đánh giá 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%) ý kiến đánh giá ở mức rất kém.

### **3.4. Một số giải pháp khắc phục tồn tại trong thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Giao Thủy**

#### **3.4.1. Giải pháp về tổ chức thực hiện**

Giai đoạn 2017-2020 tại huyện Giao Thủy chỉ có 4 quyền được thực hiện nhiều là: chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và thế chấp QSDĐ. Các quyền khác chưa có số liệu thống kê do việc thực hiện các quyền này chưa xảy ra hoặc chưa được làm thủ tục tại CNVPĐKĐĐ. Mặt khác, các thông tin về quy hoạch, tranh chấp đất đai chưa được cập nhật và công bố rộng rãi nên có trường hợp sau khi đã thực hiện giao dịch dân sự ký hợp đồng chuyển nhượng rồi mới biết được thửa đất không phù hợp quy hoạch hoặc đang có tranh chấp. Do vậy cần kiểm soát chặt chẽ các hoạt động thực hiện quyền của NSDD thông qua việc liên kết phối hợp với các cơ quan, đoàn thể. Đặc biệt các

trường hợp chuyển nhượng QSDĐ với những người không có hộ khẩu thường trú tại huyện để giảm tình trạng đầu cơ đất đai. Đồng thời nâng cao ý thức pháp luật trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của NSDD, ý thức tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NSDD và giúp họ phòng, tránh được các vi phạm pháp luật về đất đai. Các giải pháp cụ thể là:

+ Tăng cường và đa dạng các hình thức công khai, tuyên truyền phổ biến pháp luật, về TTHC và tìm kiếm thông tin về pháp luật đất đai trên tất cả các phương diện truyền thông.

+ Bổ sung thêm các 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 phù hợp với nội dung quản lý nhà nước về đất đai để cung cấp cho NSDD. Đồng thời cần bổ sung các quy định để quản lý chặt chẽ hệ thống hồ sơ địa chính, đảm bảo tính hợp pháp của QSDĐ.

+ Tăng mức phạt tiền, mở rộng các đối tượng vi phạm pháp luật đất đai phải truy cứu trách nhiệm hình sự, quy định chi tiết hơn quyền hạn và trách nhiệm của Chủ tịch UBND các cấp.

+ Quy định trách nhiệm đối với cơ quan công chứng hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để hạn chế hành vi kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế. Sửa đổi, bổ sung các nội dung để quy định cụ thể rõ ràng hơn đối với thu nhập từ các trường hợp góp vốn bằng QSDĐ.

+ Tăng cường các chế tài pháp luật để đưa giá trị chuyển nhượng QSDĐ trên hợp đồng giữa các bên giao dịch đúng giá trị thực tế, tránh thất thu thuế. Quy định các giao dịch về QSDĐ phải được thực hiện qua Sàn giao dịch Bất động sản, tránh việc tạo thành các cơn sốt đất. Đồng thời xem xét sửa đổi thống nhất một mức thuế theo đúng giá trị chuyển nhượng.

#### **3.4.2. Hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trang thiết bị kỹ thuật**

Có tới 70,00% cán bộ được hỏi đánh giá

chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính ở mức từ rất kém đến trung bình. Đặc biệt là dạng hồ sơ cấp mới, cấp đổi do việc xác định lại diện tích. Nguyên nhân do thời gian cấp đất đã lâu, biến động nhiều, tài liệu lưu trữ không đầy đủ, thất lạc. Do vậy cần hoàn thiện hệ thống hồ sơ theo hướng đầy đủ, chính xác, đồng bộ.

Phòng làm việc còn nhỏ hẹp, trang thiết bị còn thiếu và đã cũ không đáp ứng đủ yêu cầu sử dụng của cán bộ. Đặc biệt hệ thống máy tính, phần mềm cần được hiện đại hóa. Việc quản lý, cập nhật, chỉnh lý biến động thường xuyên còn gặp nhiều khó khăn, chưa cập nhật kịp thời trên bản đồ địa chính. Cần xây dựng một hệ thống quản lý và lưu trữ hồ sơ đăng ký đất đai một cách khoa học, hiện đại, đảm bảo tính thống nhất, hiệu quả, an toàn và bảo mật. Xây dựng dữ liệu tổng thể, đa mục tiêu để cung cấp thông tin kịp thời, chính xác cho các ngành, hoàn thiện hạ tầng công nghệ thông tin để phục vụ giao dịch điện tử. Qua đó góp phần nâng cao khả năng tiếp cận dịch vụ để thực hiện quyền của NSDD.

### 3.4.3. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

Kết quả nghiên cứu cho thấy nguồn nhân lực có chuyên môn cao và có khả năng xử lý công việc phức tạp và thành thạo công nghệ thông tin hiện còn thiếu. Do vậy cần có kế hoạch đào tạo, tập huấn cán bộ có chuyên môn cao và bố trí công việc phù hợp với năng lực cán bộ để xử lý các công việc chính xác, nhanh chóng. Đồng thời, phát huy năng lực, tính tự giác của cán bộ, viên chức và tạo điều kiện để cán bộ thể hiện năng lực trong các lĩnh vực được giao. Duy trì chế độ tự học tập, tự 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.

Cần có sự sắp xếp công việc một cách hợp lý, khoa học để rút ngắn thời gian thẩm định hồ sơ. Cần tuyển dụng thêm cán bộ chuyên môn

để chia nhỏ công việc, tránh tình trạng một người đảm nhận nhiều công việc.

## 4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2017 - 2020 CNVPĐKĐĐ huyện Giao Thủy đã giải quyết 15.569 hồ sơ liên quan đến thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế QSDĐ. Việc thực hiện QSDĐ chủ yếu diễn ra với đất ở, cụ thể thế chấp QSDĐ là 100%, chuyển nhượng (67,5%), tặng cho (97,5%) và thừa kế (95,00%). NSDD đánh giá việc công khai TTHC ở mức rất đầy đủ, dễ hiểu; tiếp nhận phản ánh của người dân ở mức trung bình; các tiêu chí khả năng thực hiện các thủ tục, thời gian hoàn thành các thủ tục; việc thu phí, lệ phí; khả năng tiếp cận dịch vụ; sự hài lòng với cán bộ ở mức cao. Kết quả điều tra cán bộ công chức, viên chức cho thấy mức độ công khai TTHC, việc phối hợp giữa các cơ quan liên quan, số lượng cán bộ của chi nhánh văn phòng, các văn bản hướng dẫn được đánh giá ở mức rất cao (giá trị trung bình > 4,20 điểm). Về cơ sở vật chất, sự hiểu biết pháp luật của người dân được đánh giá ở cao (giá trị trung bình là >3,40 điểm). Riêng tiêu chí chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính được đánh giá ở mức trung bình với giá trị trung bình chung là 3,03 điểm. Để khắc phục những tồn tại trên cần thực hiện đồng bộ các giải pháp sau: giải pháp về tổ chức, thực hiện; hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, trang thiết bị kỹ thuật; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Giao Thủy (2017, 2018, 2019, 2020). *Báo cáo tổng kết các năm 2017, 2018, 2019, 2020*.
2. Đỗ Thị Tám, Đỗ Thị Đức Hạnh, Đỗ Mạnh Huy (2017). *Đánh giá việc thực hiện một số quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh*. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, số 15(5), trang 642-651.
3. Đỗ Thị Tám, Lê Minh Thúy, Phạm Anh Tuấn, Nguyễn Bá Long (2021). *Đánh giá việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội*. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp* số 2, trang 171-178.
4. Feigenbaum, Armand V (1991). *Total Quality*. - McGraw-Hill.
5. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*. NXB Thống kê. Hà Nội.

6. Hoàng Công Minh, Đỗ Thị Tám, Phạm Anh Tuấn (2021). Đánh giá việc thực hiện một số quyền của người sử dụng đất tại thành phố Vinh tỉnh Nghệ An. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn* số 21, trang 132-143.

7. Kotler, P. and Keller, K.L (2006), *Marketing management*, New Jersey: Pearson Prentice Hall.

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

9. Lý Bá Nam, Đỗ Thị Tám, Phạm Anh Tuấn (2021). *Thực trạng và giải pháp thực hiện một số quyền của người sử dụng đất tại huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La.*

*Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn* số 6, trang 143-152.

10. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Giao Thủy (2020). *Thống kê đất đai năm 2020 huyện Giao Thủy.*

11. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015). *Luật dân sự.* Nxb Chính trị quốc gia.

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

13. Ủy ban nhân dân huyện Giao Thủy (2020). *Báo cáo phát triển kinh tế xã hội năm 2020.*

14. Zeithaml, V. A. (2000). *E-Service quality: Definition, dimensions and conceptual model.* Cambridge, MA: Marketing Science Institute.

## **SITUATION AND SOLUTIONS FOR IMPLEMENTATION OF LAND USERS' RIGHTS IN GIAO THUY DISTRICT, NAM DINH PROVINCE**

**Do Thi Tam<sup>1</sup>, Tran Thi Bich Ngoc<sup>1</sup>, Pham Anh Tuan<sup>2</sup>, Nguyen Ba Long<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>*Vietnam National University of Agriculture*

<sup>2</sup>*Hanoi University of Natural Resources and Environment*

<sup>3</sup>*Vietnam National University of Forestry*

### **SUMMARY**

The study aims to assess the current situation and propose solutions to exercise the rights of land users in the Giao Thuy district. A random sampling method was used to choose 160 land users and 30 officials for the survey. Likert's 5-point scale was used to assess the exercise of rights of land users. During the period 2017 - 2020, the Land Registry Office handled 15,569 dossiers of mortgage, transfer, donation, and inheritance of land use rights. Land users assessed the publicity of administrative procedures at a very complete and understandable level; receiving feedback from the people at an average level; other criteria are high. Officers publicly assessed administrative procedures, coordination between relevant agencies, the number of officers of the land registration office, the guiding documents at a very high level; facilities, people's understanding of the law at a high level; The quality of cadastral records is average. From there, three groups of solutions were proposed for exercising the rights of land users.

**Keywords:** *Giao Thuy district, land management, land registration office, right of land users.*

**Ngày nhận bài** : 18/12/2021

**Ngày phản biện** : 20/01/2022

**Ngày quyết định đăng** : 15/3/2022