

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN MỘT SỐ QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN BÌNH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG

Đỗ Thị Tám¹, Nguyễn Xuân Tính², Nguyễn Thị Hồng Hạnh³, Nguyễn Bá Long⁴

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Bình Giang

³Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

⁴Trường Đại học Lâm nghiệp

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện các quyền của người sử dụng đất (NSDD) tại huyện Bình Giang. Sử dụng phương pháp lấy mẫu ngẫu nhiên để chọn 160 NSDD và 30 cán bộ công chức, viên chức. Sử dụng thang đo 5 mức của Likert để đánh giá việc thực hiện các quyền của NSDD. Kết quả cho thấy giai đoạn 2015 - 2019 tại huyện Bình Giang có 5.721 giao dịch chuyển nhượng, 3.038 giao dịch tặng cho; 11.112 giao dịch thế chấp, 409 giao dịch thừa kế và 38 giao dịch chuyển đổi QSDĐ, chủ yếu là đất ở. Mục đích của việc chuyển nhượng và thế chấp QSDĐ là đầu tư sản xuất kinh doanh và trả nợ. NSDD đánh giá thủ tục thực hiện và khả năng tiếp cận dịch vụ, khả năng thực hiện các quy định được đánh giá ở mức dễ. Thời gian hoàn thành các thủ tục được đánh giá ở mức nhanh. Việc thu phí, lệ phí được đánh giá ở mức tốt. Cán bộ đánh giá chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính được đánh giá ở mức trung bình. Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ được đánh giá ở mức đầy đủ. Sự hiểu biết pháp luật đất đai của người dân được đánh giá ở mức tốt. Các chỉ tiêu còn lại được đánh giá ở mức rất tốt. Đề nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của NSDD cần thực hiện các giải pháp sau: tăng cường tuyên truyền và phổ biến chính sách pháp luật; hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

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

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên quan trọng của mỗi quốc gia, là tư liệu sản xuất quan trọng không thể thay thế. Đối với người sử dụng đất (NSDD), đất đai là nơi ở, là nguồn lực sinh kế, đồng thời là tài sản vô cùng quan trọng. Ở Việt Nam, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Nhà nước giao quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và 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. NSDD được chuyển QSDĐ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. QSDĐ được pháp luật bảo hộ". Điều 167 Luật đất đai năm 2013 cho phép NSDD được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ (Quốc hội nước CHXHCNVN, 2013).

Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương được tái lập năm 1997 với diện tích tự nhiên là 10.614,50 ha (UBND huyện Bình Giang, 2020), được phân bố trong 1 thị trấn, 17 xã. Những năm gần đây kinh tế huyện phát triển mạnh nhờ các hoạt động thu hút đầu tư, thúc đẩy công nghiệp, thương mại, dịch vụ và chủ trương phát triển

Bình Giang trở thành thị xã. Điều đó làm cho các hoạt động thực hiện QSDĐ có xu hướng ngày càng tăng. Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp thực hiện một số quyền của NSDD tại huyện Bình Giang qua đó góp phần đảm bảo sử dụng đất đai hiệu quả và bền vững.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Phương pháp thu thập số liệu: số liệu thứ cấp được thu thập trong giai đoạn 2015-2019 từ các phòng, ban trong huyện; các sở, ban ngành trong tỉnh và các nghiên cứu từ trước. Số liệu sơ cấp được thu thập năm 2020 thông qua điều tra 160 hộ gia đình/cá nhân. Theo kết quả điều tra thứ cấp tại huyện Bình Giang chủ yếu thực hiện 4 quyền: thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế QSDĐ. Với mỗi quyền chọn điều tra 40 phiếu theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên từ các hộ gia đình/cá nhân đã đến VPĐKQSDĐ thực hiện ít nhất 1 trong số các giao dịch liên quan đến QSDĐ trong giai đoạn 2015-2019. Các tiêu chí điều tra trình bày trong bảng 8. Điều tra 30 công chức, viên chức phòng Tài nguyên và Môi trường và VPĐKQSD, tại xã, thị trấn và trung tâm hành chính công. Tiêu chí điều tra trình bày trong bảng 6.

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 về trình tự, thủ tục thực hiện QSDĐ. Với 5 mức độ từ: rất cao/rất tốt/rất đầy đủ/rất nhanh/rất dễ: tương ứng với 5 điểm; cao/tốt/đầy đủ/nhanh/dễ: tương ứng với 4 điểm; Trung bình: 3; thấp/kém/thiếu/chậm/khó: tương ứng với 2 điểm; rất thấp/rất kém/rất thiếu/rất chậm/rất khó: tương ứng với 1. 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 – 4,19; 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 tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất tại huyện Bình Giang

Huyện Bình Giang có tổng diện tích là diện tích tự nhiên là 10.614,50 ha, trong đó đất nông nghiệp là 6.819,17 ha; đất phi nông nghiệp là 3.788,13 ha; đất chưa sử dụng là 7,2 ha. Diện tích được giao sử dụng gồm 8.746,85 ha, bao gồm: hộ gia đình, cá nhân sử dụng 7.724,71 ha. Tổ chức trong nước sử dụng 976,41 ha (tổ chức kinh tế: 166,69 ha; cơ quan, đơn vị của Nhà nước: 754,05 ha; tổ chức sự nghiệp công lập: 53,52 ha; tổ chức khác: 2,15 ha). Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng 5,1 ha. Cộng đồng dân cư và cơ sở

tôn giáo sử dụng 40,61 ha. Diện tích được giao quản lý là 1.867,66 ha (UBND cấp xã quản lý 1450,23 ha, cộng đồng dân cư và tổ chức khác quản lý 417,43 ha) (Phòng TN&MT huyện Bình Giang, 2020). Tổng giá trị sản xuất năm 2019 đạt 7.475,452 tỷ đồng. Trong đó, nông- lâm- thủy sản chiếm 14,66%; công nghiệp và xây dựng chiếm 48,16%; thương mại và dịch vụ chiếm 37,17%. Thu nhập bình quân đầu người đạt 48,15 triệu đồng/người/năm (UBND huyện Bình Giang, 2020). Công tác quản lý và sử dụng đất đai thực hiện tương đối tốt theo 15 nội dung quản lý Nhà nước về đất đai.

3.2. Đánh giá tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Bình Giang

Kết quả bảng 1 cho thấy các hoạt động về QSDĐ tăng dần qua các năm với 20.318 giao dịch QSDĐ, tổng diện tích là 2.592.443,20 m². Trong đó thế chấp QSDĐ với 11.112 giao dịch, chuyển nhượng QSDĐ với 5.721 giao dịch, tặng cho QSDĐ với 3.038 giao dịch, thừa kế QSDĐ với 409 giao dịch, chuyển đổi QSDĐ với 38 giao dịch. Thế chấp QSDĐ là hoạt động diễn ra nhiều nhất và có xu hướng tăng mạnh cho thấy việc vốn hóa QSDĐ là một xu hướng tất yếu nhằm giúp người dân giải quyết vấn đề thiếu vốn. Để đánh giá sâu hơn nghiên cứu tiến hành điều tra tình hình thực hiện 04 quyền: thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ tại huyện Bình Giang. Kết quả trình bày trong bảng 2, 3, 4, 5.

Bảng 1. Kết quả thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2015-2019 tại huyện Bình Giang

Các hoạt động liên quan đến QSDĐ	Giao dịch quyền sử dụng đất qua các năm						Diện tích (m ²)
	2015	2016	2017	2018	2019	Tổng	
Thế chấp	1.974	2.170	2.163	2.339	2.466	11.112	1.218.946,40
Chuyển nhượng	602	714	1.133	1.388	1.884	5.721	748.659,10
Tặng cho	559	559	638	522	760	3.038	510.677,30
Thừa kế	28	75	103	82	121	409	107.812,60
Chuyển đổi	9	3	6	6	14	38	6.347,80
Góp vốn	0	0	0	0	0	0	0
Cho thuê	0	0	0	0	0	0	0
Cho thuê lại	0	0	0	0	0	0	0
Tổng	3.172	3.521	4.043	4.337	5.245	20.318	2.592.443,20

Nguồn: VPĐKQSDĐ huyện Bình Giang, 2020.

3.2.1. Thẻ chấp quyền sử dụng đất

Thẻ chấp QSDĐ là một phương thức giúp NSDD tiếp cận dễ dàng với nguồn vốn vay, đồng thời là một kênh giúp ngân hàng và các tổ chức tín dụng mở rộng phạm vi và đối tượng cho vay vốn góp phần thúc đẩy thị trường vốn và thị trường bất động sản phát triển. NSDD phải đăng ký thẻ chấp tại VPĐKQSDĐ cấp huyện.

Kết quả điều tra tại bảng 2 cho thấy việc thẻ

chấp QSDĐ tại huyện Bình Giang rất cao và có xu hướng tăng theo thời gian với 11.112 giao dịch, tổng diện tích là 1.218.956,40 m². Các xã có nhiều giao dịch (hơn 1000 giao dịch trong giai đoạn 2015-2019) là xã Nhân Quyền, Bình Xuyên, Thúc Kháng. Các xã có số giao dịch ít hơn (ít hơn 250 giao dịch trong 5 năm) là xã Thái Dương với 144 giao dịch; xã Vĩnh Tuy 167 giao dịch; xã Hồng Khê 190 giao dịch; xã Hùng Thắng 219 giao dịch.

Bảng 2. Kết quả giao dịch thẻ chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Bình Giang

TT	Đơn vị hành chính	Giao dịch quyền sử dụng đất qua các năm						Diện tích (m ²)
		2015	2016	2017	2018	2019	Tổng	
1	Hung Thịnh	168	171	158	176	188	861	94.581,30
2	Tráng Liệt	94	97	86	102	112	491	53.920,50
3	Thái Dương	15	17	21	37	54	144	15.788
4	Thái Hoà	45	54	46	61	64	270	29.568,20
5	Thúc Kháng	192	203	193	199	216	1.003	110.113,10
6	Thái Học	181	194	185	217	204	981	107.643
7	Nhân Quyền	205	211	216	234	219	1.085	119.147,90
8	Bình Xuyên	234	245	222	218	217	1.136	124.745,10
9	Tân Việt	158	167	184	171	182	862	94.636,40
10	Tân Hồng	166	175	170	165	174	850	93.325,30
11	Bình Minh	75	94	129	136	165	599	65.602,60
12	Hùng Thắng	24	45	37	55	58	219	23.835,70
13	Vĩnh Hồng	32	42	45	63	68	250	27.351,10
14	Vĩnh Tuy	17	21	30	47	52	167	18.287,80
15	Cổ Bì	80	95	115	129	133	552	60.477,20
16	Hồng Khê	16	27	35	47	65	190	20.750,20
17	Long Xuyên	178	191	188	174	183	914	100.323,60
18	Kẻ Sặt	94	121	103	108	112	538	58.849,40
Tổng		1.974	2.170	2.163	2.339	2.466	11.112	1.218.946,40

Nguồn: VPĐKQSDĐ huyện Bình Giang, 2020

3.2.2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hoạt động chuyển nhượng QSDĐ diễn ra sôi động, đặc biệt sau khi huyện có quy hoạch phát triển thành đô thị đến năm 2030. Số liệu trong bảng 3 cho thấy chuyển nhượng QSDĐ tăng mạnh theo các năm cả về số lượng giao dịch và diện tích giao dịch (5.721 giao dịch, diện tích là 748.659,10 m²). Việc chuyển nhượng QSDĐ

diễn ra tại tất cả các xã nhưng không đều. Các xã có số giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nhiều (lớn hơn 400 giao dịch) là các xã Tráng Liệt, Vĩnh Hồng, Thái Học, Bình Xuyên và Bình Minh. Các xã có số lượng giao dịch QSDĐ ít (<200 giao dịch) là xã Hồng Khê, Hùng Thắng, Cổ Bì, Vĩnh Tuy, Kẻ Sặt, Thái Dương.

Bảng 3. Kết quả giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Bình Giang

TT	Đơn vị hành chính	Giao dịch quyền sử dụng đất qua các năm					Tổng	Diện tích (m ²)
		2015	2016	2017	2018	2019		
1	Hưng Thịnh	42	19	25	143	145	374	42.349,02
2	Tráng Liệt	44	93	328	230	159	854	74.309,14
3	Thái Dương	30	55	34	38	25	182	28.546,40
4	Thái Hoà	22	16	33	36	99	206	33.461,70
5	Thúc Kháng	31	32	45	47	59	214	36.959,20
6	Thái Học	81	88	107	83	95	454	43.931,60
7	Nhân Quyền	44	33	33	67	144	321	41.331,00
8	Bình Xuyên	44	66	103	87	121	421	95.041,96
9	Tân Việt	34	41	81	51	113	320	43.512,90
10	Tân Hồng	25	21	31	59	58	194	28.707,90
11	Bình Minh	25	37	54	136	157	409	40.269,00
12	Hùng Thắng	24	18	19	28	74	163	30.229,20
13	Vĩnh Hồng	20	34	64	224	403	745	84.273,90
14	Vĩnh Tuy	31	29	22	25	60	167	21.282,20
15	Cổ Bì	31	30	41	30	37	169	27.853,60
16	Hồng Khê	13	23	13	13	22	84	17.430,20
17	Long Xuyên	32	43	58	55	74	262	42.702,40
18	Kê Sắt	29	36	42	36	39	182	16.467,80
Cộng		602	714	1.133	1.388	1.884	5.721	748.659,12

Nguồn: VPDKQSDĐ huyện Bình Giang, 2020

3.2.3. Tặng cho quyền sử dụng đất

Tặng cho QSDĐ trong thị trường bất động sản đóng vai trò và ý nghĩa to lớn là nâng cao tinh thần đoàn kết, phát huy tinh thần tương thân, tương ái trong nhân dân. Kết quả bảng 4 cho thấy tặng cho QSDĐ là 3.038 giao dịch với diện tích là 51.0677,30 m². Các xã tập trung

nhều giao dịch tặng cho là Thái Hòa, Bình Xuyên, Tân Hồng. Trước đây việc tặng cho ít khi làm thủ tục khai báo tại cơ quan Nhà nước do chủ yếu hoạt động tặng cho diễn ra giữa những người thân trong gia đình. Gần đây cho thấy người dân đã ý thức được quyền lợi của mình khi khai báo hoạt động tặng cho QSDĐ.

Bảng 4. Kết quả giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Bình Giang

STT	Tên xã	Giao dịch quyền sử dụng đất qua các năm					Tổng	Diện tích (m ²)
		2015	2016	2017	2018	2019		
1	Hưng Thịnh	20	10	10	14	33	87	12.731,10
2	Tráng Liệt	34	24	33	33	46	170	15.041,60
3	Thái Dương	21	12	27	13	19	92	14.344,30
4	Thái Hoà	9	17	17	13	24	80	17.510,00
5	Thúc Kháng	81	41	60	46	71	299	55.337,20
6	Thái Học	70	31	61	22	56	240	26.197,20
7	Nhân Quyền	55	40	48	30	62	235	37.644,90
8	Bình Xuyên	42	51	73	49	56	271	56.575,06
9	Tân Việt	18	47	57	22	45	189	36.949,90
10	Tân Hồng	35	61	49	58	60	263	47.885,50
11	Bình Minh	29	31	35	35	72	202	34.611,00
12	Hùng Thắng	21	16	19	18	28	102	19.605,60
13	Vĩnh Hồng	28	36	25	42	59	190	33.029,10
14	Vĩnh Tuy	13	28	19	23	52	135	24.515,70
15	Cổ Bì	36	53	55	20	33	197	34.729,40
16	Hồng Khê	5	10	10	19	6	50	12.986,00
17	Long Xuyên	26	39	25	45	30	165	25.647,30
18	Kê Sắt	16	12	15	20	8	71	5.336,40
Cộng		559	559	638	522	760	3.038	510.677,26

Nguồn: VPDKQSDĐ huyện Bình Giang, 2020.

3.2.4. Thừa kế quyền sử dụng đất

Trong những năm gần đây, nhận thức được giá trị của QSDĐ và những nguy cơ tiềm ẩn về tranh chấp đất đai trong anh em, họ hàng... nên các trường hợp đăng ký thực hiện quyền thừa kế QSDĐ tại huyện Bình Giang có xu hướng tăng

lên. Kết quả bảng 5 cho thấy thừa kế QSDĐ là 409 giao dịch với diện tích là 107.812,6 m². Các xã tập trung nhiều giao dịch tặng cho là Thúc Kháng, Thái Học và Bình Xuyên, Tân Hồng (với 163/409 giao dịch).

Bảng 5. Kết quả giao dịch thừa kế quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Bình Giang

STT	Tên xã	Giao dịch quyền sử dụng đất qua các năm					Diện tích (m ²)	
		2015	2016	2017	2018	2019		Tổng
1	Hung Thịnh		2	0	2	2	6	2.505,00
2	Tráng Liệt		2	4	1	9	16	3.531,20
3	Thái Dương	3	8	5	4	5	25	6.517,60
4	Thái Hoà		4	9	2	10	25	6.629,40
5	Thúc Kháng	1	6	10	13	17	47	13.886,00
6	Thái Học	9	6	10	13	9	47	10.261,50
7	Nhân Quyền	1	4	1	2	2	10	3.810,00
8	Bình Xuyên	2	5	6	6	13	32	8.897,80
9	Tân Việt		3	14	3	8	28	7.988,20
10	Tân Hồng	3	14	12	2	6	37	10.082,70
11	Bình Minh		1	7	8	5	21	5.398,20
12	Hùng Thắng		2	3	3	3	11	4.205,20
13	Vĩnh Hồng		7	3	3	4	17	5.196,00
14	Vĩnh Tuy	2	1	1	1	7	12	3.425,00
15	Cổ Bi	2	1	8	1	4	16	4.078,30
16	Hồng Khê	1	0	0	5	1	7	1.727,80
17	Long Xuyên	3	5	3	8	8	27	6.230,40
18	Kẻ Sặt	1	4	7	5	8	25	3.442,30
Cộng		28	75	103	82	121	409	107.812,60

Nguồn: VPĐKQSDĐ huyện Bình Giang, 2020.

3.2.5. Chuyển đổi quyền sử dụng đất và các quyền khác

Tại huyện Bình Giang trong giai đoạn 2015 - 2019 có 38 giao dịch chuyển đổi QSDĐ, với tổng diện tích là 6.347,80 m², chủ yếu là đất nông nghiệp. Điều đó cho thấy nhu cầu dồn điền đổi thửa đang tăng. Luật Đất đai năm 2013 đã quy định rất rõ quyền và nghĩa vụ của người dân trong công tác chuyển đổi QSDĐ nhưng tình trạng chuyển đổi QSDĐ không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vẫn diễn ra do: (1) Trình tự thủ tục chuyển đổi QSDĐ còn phức tạp; (2) Giá trị kinh tế của đất nông nghiệp thấp hơn so với các loại đất khác. Do vậy người nông dân sẵn sàng chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp, chứ không chuyển đổi QSDĐ.

Việc thực hiện quyền góp vốn QSDĐ, cho thuê QSDĐ, cho thuê lại QSDĐ trên địa bàn huyện Bình Giang hầu như không có.

3.3. Đánh giá việc thực hiện một số quyền sử

dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Bình Giang

3.3.1. Đánh giá của công chức, viên chức

Kết quả đánh giá QSDĐ ở của các cán bộ công chức, viên chức huyện Bình Giang trong bảng 6 cho thấy:

Có 4/7 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao (trung bình chung >4,20 điểm), đó là:

Mức độ công khai các thủ tục hành chính rất đầy đủ, mức đánh giá chung là 4,50 điểm. Có 20/30 ý kiến đánh giá ở mức rất đầy đủ (chiếm 66,67% tổng số phiếu). Có 5/30 ý kiến (chiếm 16,67%) đánh giá ở mức đầy đủ. Có 5/30 ý kiến (chiếm 16,67%) đánh giá ở mức trung bình.

Cơ sở vật chất của VPĐKQSDĐ được đánh giá ở mức rất tốt (trung bình chung là 4,20 điểm). Có 40,00% ý kiến (12/30 ý kiến) đánh giá ở mức rất tốt. Có 40,00% ý kiến (12/30 ý kiến) đánh giá ở mức tốt. Và có 20,00% ý kiến (6/30 ý kiến) đánh giá ở mức trung bình.

Bảng 6. Đánh giá của công chức, viên chức về việc thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Bình Giang

STT	Nội dung điều tra	Kết quả điều tra	Tỷ lệ %
1	Mức độ công khai thủ tục hành chính	30	100,00
-	Công khai rất đầy đủ	20	66,67
-	Công khai đầy đủ	5	16,67
-	Công khai mức trung bình	5	16,67
-	Công khai ít	0	0,00
-	Công khai rất ít	0	0,00
	Đánh giá chung	4,50	
2	Cơ sở vật chất	30	100,00
-	Rất tốt	12	40,00
-	Tốt	12	40,00
-	Trung Bình	6	20,00
-	Kém	0	0,00
-	Rất kém	0	0,00
	Đánh giá chung	4,20	
3	Sự phối hợp với các bên liên quan	30	100,00
-	Rất tốt	13	43,33
-	Tốt	11	36,67
-	Trung Bình	6	20,00
-	Kém	0	0,00
-	Rất kém	0	0,00
	Đánh giá chung	4,23	
4	Sự hiểu biết về pháp luật đất đai của người dân	30	100,00
-	Rất tốt	10	33,33
-	Tốt	9	30,00
-	Trung Bình	10	33,33
-	Kém	1	3,33
-	Rất kém	0	0,00
	Đánh giá chung	3,93	
5	Số lượng cán bộ của VPĐKQSDD	30	100,00
-	Đảm bảo hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao	13	43,33
-	Đảm bảo hoàn thành 50-70% các nhiệm vụ được giao	15	50,00
-	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
	Đánh giá chung	4,37	
6	Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDD	30	100,00
-	Rất đầy đủ	7	23,33
-	Đầy đủ	12	40,00
-	Trung bình	10	33,33
-	Thiếu	1	3,33
-	Rất thiếu	0	0,00
	Đánh giá chung	3,83	
7	Chất lượng hệ thống hồ sơ địa chính	30	100,00
-	Rất tốt	3	10,00
-	Tốt	10	33,33
-	Trung Bình	10	33,33
-	Kém	5	16,67
-	Rất kém	2	6,67
	Đánh giá chung	3,23	

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.

Sự phối hợp của các cơ quan được đánh giá ở mức rất tốt (trung bình chung là 4,23). Có 13/30 ý kiến chiếm 43,33% đánh giá ở mức rất tốt. Có 11/30 ý kiến chiếm 36,67% đánh giá ở mức tốt. Có 6/30 ý kiến (chiếm 20,00%) đánh giá ở mức độ trung bình. Sự phối hợp chặt chẽ của các cơ quan, ban ngành góp phần hoàn thiện thực hiện tốt hơn các quyền của NSDD trong công tác quản lý kịp thời.

Số lượng cán bộ được đánh giá ở mức rất cao, nghĩa là có khả năng đảm bảo hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao (trung bình chung là 4,37). Có 13/30 ý kiến đánh giá ở mức độ đảm bảo hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao (chiếm 43,33%). Có 15/30 ý kiến đánh giá ở mức hoàn thành 50 - 70% các nhiệm vụ được giao (chiếm 50,00%), chỉ có 2/30 ý kiến đánh giá ở mức trung bình - hoàn thành 30 - 50% các nhiệm vụ được giao (chiếm 6,67%).

Có 2/7 tiêu chí được đánh giá ở mức cao (trung bình chung từ 3,39 - 4,19 điểm). Đó là:

Sự hiểu biết pháp luật về đất đai của người dân được đánh giá ở mức cao (trung bình chung là 3,93). Có 10/30 ý kiến (chiếm 33,33%) đánh giá ở mức rất tốt. Có 9/30 ý kiến (chiếm 30,0%) đánh giá ở mức tốt. Có 10/30 ý kiến (chiếm 33,33%) đánh giá ở mức trung bình. Chỉ có 1/30 ý kiến (chiếm 3,33%) đánh giá ở mức độ kém. Nhận thức và hiểu biết về pháp luật đất đai của người dân sẽ tạo tiền đề thuận lợi cho công tác quản lý và thực hiện các QSDĐ. Vì vậy cần có các giải pháp tiếp tục nâng cao mức độ hiểu biết của người dân của huyện Bình Giang.

Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ được đánh giá ở mức đầy đủ (trung bình chung là 3,83). Có 7/30 ý kiến (chiếm 23,33%) đánh giá ở mức độ rất đầy đủ. Có 12/30 ý kiến (chiếm 40,00%) đánh giá ở mức độ đầy đủ. Có 10/30 ý kiến (chiếm 33,33%) đánh giá ở mức độ trung bình, có 01 ý kiến (3,33%) đánh giá ở mức độ thiếu. Nguyên nhân là do có sự chông chéo giữa Luật và các văn bản dưới luật về một số nội dung liên quan đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. Mặt khác trong các văn bản mới chỉ đưa ra những quy định, nguyên tắc chung. Việc thực hiện rất cần các văn bản hướng dẫn chi tiết, cụ thể hơn.

Có duy nhất 1/7 tiêu chí, đó là chất lượng hồ sơ địa chính được đánh giá ở mức trung bình (trung bình chung là 3,23). Có 3/30 ý kiến với 10,00% đánh giá ở mức rất tốt. Có 10/30 ý kiến với 33,33% đánh giá ở mức tốt. Có 10/30 ý kiến (chiếm 33,33%) đánh giá ở mức trung bình. Có tới 5/30 ý kiến (chiếm 16,67%) đánh giá ở mức kém. Và có 2/30 ý kiến (chiếm 6,67%) đánh giá ở mức rất kém. Nguyên nhân là do việc cập nhật, chỉnh lý bản đồ và biến động sử dụng đất chưa được cập nhật thường xuyên, đầy đủ theo quy định. Do đó cần hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính để nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ.

3.3.2. Đánh giá của người sử dụng đất

Kết quả điều tra 160 hộ về tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân tại huyện Bình Giang được trình bày trong bảng 7, bảng 8.

Bảng 7. Tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Bình Giang

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	160	100,00
Đất ở	40	100,00	27	67,50	23	57,50	27	67,50	117	73,13
Đất nông nghiệp	0	0,00	13	32,50	17	42,50	13	32,50	43	26,88
2. Số tiền vay	40	100,00							40	100,00
< 30% giá trị tài sản thế chấp	17	42,50							17	42,50
30-50% giá trị tài sản thế chấp	23	57,50							23	57,50
51-70% giá trị tài sản thế chấp	1	2,50							1	2,50
3. Mục đích chuyển nhượng			40	100,00					40	100,00
Trả nợ			12	30,00					12	30,00
Đầu tư sản xuất, kinh doanh			14	35,00					14	35,00
Chuyển chỗ ở, sửa chữa nhà			2	5,00					2	5,00
Tích tụ ruộng đất			5	12,50					5	12,50
Khác (gửi tiết kiệm, mua đồ dùng, sinh hoạt....)			7	17,50					7	17,50

Bảng 8. Ý kiến đánh giá về tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Bình Giang

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 (%)
1. Thủ tục thực hiện tại VPĐKQSDĐ	40	100,00	40	100,00	40	100,00	40	100,00	160	100,00
Rất dễ hiểu và thực hiện	22	55,00	12	30,00	4	10,00	7	17,50	45	28,00
Dễ hiểu và thực hiện	16	40,00	16	40,00	15	37,50	18	45,00	65	41,00
Trung bình	2	5,00	9	22,50	17	42,50	14	35,00	42	26,00
Khó hiểu và thực hiện	0	0,00	2	5,00	2	5,00	1	2,50	5	3,00
Rất khó hiểu và thực hiện	0	0,00	1	2,50	2	5,00	0	0,00	3	2,00
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>4,50</i>		<i>3,90</i>		<i>3,43</i>		<i>3,78</i>		<i>3,90</i>	
2. Thời gian hoàn thành các thủ tục	40	100,00	40	100,00	40	100,00	40	100,00	160	100,00
Rất nhanh	3	7,50	2	5,00	3	7,50	2	5,00	10	6,00
Nhanh	13	32,50	13	32,50	10	25,00	11	27,50	47	29,00
Đúng hạn	24	60,00	19	47,50	21	52,50	23	57,50	87	54,00
Chậm	0	0,00	4	10,00	3	7,50	3	7,50	10	6,00
Rất chậm	0	0,00	2	5,00	3	7,50	1	2,50	6	4,00
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>3,48</i>		<i>3,23</i>		<i>3,18</i>		<i>3,25</i>		<i>3,28</i>	
3. Việc thu phí và lệ phí	40	100,00	40	100,00	40	100,00	40	100,00	160	100,00
Rất tốt	8	20,00	20	50,00	5	12,50	14	35,00	47	29,00
Tốt	8	20,00	12	30,00	19	47,50	19	47,50	58	36,00
Trung bình	24	60,00	8	20,00	15	37,50	4	10,00	51	32,00
Kém	0	0,00	0	0,00	1	2,50	3	7,50	4	3,00
Rất kém	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>3,60</i>		<i>4,30</i>		<i>3,70</i>		<i>4,10</i>		<i>3,93</i>	
4. Khả năng tiếp cận dịch vụ	40	100,00	40	100,00	40	100,00	40	100,00	160	100,00
Rất dễ	13	32,50	15	37,50	14	35,00	13	32,50	55	34,00
Dễ	20	50,00	16	40,00	19	47,50	23	57,50	78	49,00
Trung bình	5	12,50	7	17,50	5	12,50	3	7,50	20	13,00
Khó	2	5,00	1	2,50	2	5,00	1	2,50	6	4,00
Rất khó	0	0,00	1	2,50	0	0,00	0	0,00	1	1,00
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>4,10</i>		<i>4,08</i>		<i>4,13</i>		<i>4,20</i>		<i>4,13</i>	
5. Khả năng thực hiện các quy định liên quan QSDĐ	40	100,00	40	100,00	40	100,00	40	100,00	160	100,00
- Rất dễ	8	20,00	2	5,00	7	17,50	3	7,50	20	13,00
- Dễ	19	47,50	14	35,00	16	40,00	6	15,00	55	34,00
- Trung bình	13	32,50	18	45,00	15	37,50	19	47,50	65	41,00
- Khó	0	0,00	4	10,00	1	2,50	9	22,50	14	9,00
- Rất khó	0	0,00	2	5,00	1	2,50	3	7,50	6	4,00
<i>Giá trị trung bình</i>	<i>3,88</i>		<i>3,25</i>		<i>3,68</i>		<i>3,90</i>		<i>3,43</i>	

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: $< 1,80$.

a) Về thế chấp quyền sử dụng đất

Kết quả điều tra 40 hộ cho thấy 100% số trường hợp là thực hiện quyền thế chấp bằng giá trị QSDĐ đối với đất ở. Số tiền vay chủ yếu chiếm dưới 50% giá trị tài sản thế chấp. Số tiền các hộ vay cụ thể là: có 17 hộ vay số tiền < 30% giá trị tài sản thế chấp, chiếm 42,50 %, 23 hộ (57,50%) vay số tiền từ 30 - 50% giá trị tài sản thế chấp, có 1 hộ vay số tiền từ 51 - 70% giá trị tài sản thế chấp, chiếm 2,5%. Số liệu trong bảng 8 cho thấy có 1/5

tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt, 4 tiêu chí còn lại được đánh giá ở mức tốt. Cụ thể là:

Các thủ tục thực hiện tại VPĐKQSDĐ là rất dễ hiểu và dễ thực hiện (trung bình chung là 4,50). Có 22/40 (55,00%) ý kiến đánh giá ở mức rất dễ hiểu và thực hiện. Có 16/40 ý kiến (40,00%) đánh giá ở mức dễ hiểu và thực hiện, có 2/40 ý kiến (5,00%) đánh giá ở mức trung bình.

Thời gian hoàn thành các thủ tục được đánh giá ở mức nhanh với giá trị trung bình chung là

3,48. Có 3/40 ý kiến (7,50%) đánh giá ở mức rất nhanh, 13/40 ý kiến (chiếm 32,50%) đánh giá ở mức hoàn thành nhanh; có 24/40 ý kiến (60%) đánh giá thời gian là đúng hẹn.

Về việc thu phí, lệ phí và thuế được đánh giá ở mức tốt với giá trị trung bình chung là 3,60. Có 8/40 ý kiến (20,00%) đánh giá ở mức rất tốt, có 8/40 ý kiến (20%) đánh giá ở mức tốt; có 24/40 ý kiến (60,00%) đánh giá ở mức trung bình. Một số hộ cho rằng việc thu phí là lệ phí được thực hiện tốt, tuy nhiên mức thu phí hơi cao.

Khả năng tìm kiếm thông tin và giao dịch trong việc chuyển nhượng QSDĐ được đánh giá ở mức dễ với giá trị trung bình chung là 4,10. Có 13/40 ý kiến đánh giá ở mức rất dễ chiếm 32,50%. Có 20/40 ý kiến đánh giá ở mức dễ chiếm 50,00%. Có 5/40 ý kiến đánh giá ở mức trung bình, chiếm 12,50%; có 2/40 ý kiến đánh giá là khó, chiếm 5,00%.

Khả năng thực hiện các quy định thể chấp QSDĐ được đánh giá ở mức cao (trung bình chung là 3,88) và không có ý kiến nào cho rằng khả năng thực hiện các quy định là khó và rất khó. Có 8/40 ý kiến đánh giá ở mức rất dễ (chiếm 20,00%), 19/40 ý kiến (chiếm 47,50%) đánh giá ở mức dễ và 13/40 ý kiến đánh giá ở mức trung bình (chiếm 32,50%).

b) Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Kết quả điều tra cho thấy có 27 trường hợp chuyển nhượng đối với đất ở chiếm 67,50%, 13 trường hợp chuyển nhượng đối với đất nông nghiệp chiếm 32,50%. Lý do của các trường hợp chuyển nhượng QSDĐ phần lớn là đầu tư sản xuất kinh doanh (35,00%), trả nợ (30,00%). Có 1/5 tiêu chí được đánh giá ở mức rất cao, 3 tiêu chí được đánh giá ở mức cao, 1 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình. Cụ thể là:

Về việc thu phí, lệ phí, thuế chuyển QSDĐ được đánh giá ở mức rất tốt (trung bình chung là 4,30). Khi điều tra trong 40 hộ có 20 ý kiến đánh giá ở mức rất tốt chiếm 50,00%. Có 12 ý kiến đánh giá ở mức tốt, chiếm 30,00%. Có 8 ý kiến đánh giá ở mức trung bình, chiếm 20,00%.

Thủ tục thực hiện tại VPĐKQSDĐ được đánh giá ở mức dễ hiểu và dễ thực hiện (trung bình chung là 3,90). Có 12/40 ý kiến đánh giá là rất dễ

hiểu và dễ thực hiện, chiếm 30,00%. Có 16/40 ý kiến đánh giá ở mức dễ hiểu và thực hiện, chiếm 40,00%. Có 9/40 ý kiến đánh giá ở mức trung bình (chiếm 22,50%). Có 2/40 ý kiến đánh giá ở mức khó hiểu và thực hiện chiếm 5,00%. Có 1/40 trường hợp đánh giá ở mức rất khó hiểu và thực hiện, chiếm 2,50%.

Thời gian để hoàn thành các thủ tục được đánh giá ở mức trung bình (trung bình chung là 3,23). Có 2 ý kiến đánh giá ở mức rất nhanh chiếm 5,00%. Có 13 ý kiến đánh giá ở mức nhanh, chiếm 32,50%. Có 19 ý kiến đánh giá đúng hẹn, chiếm 47,50%, có 4 ý kiến đánh giá là chậm, chiếm 10,0% và vẫn còn 2 ý kiến đánh giá ở mức rất chậm, chiếm 5,00%. Một số hộ điều tra thừa nhận rằng việc thực hiện chậm do nhiều nguyên nhân từ phía họ, trong đó phần lớn là do bản thân mảnh đất còn nhiều vấn đề pháp lý chưa rõ. Đặc biệt các trường hợp đang có tranh chấp đất đai thì phải giải quyết khá lâu.

Khả năng tiếp cận dịch vụ được đánh giá ở mức dễ (trung bình chung là 4,08). Điều tra 40 hộ có 15 ý kiến đánh giá ở mức rất dễ chiếm 37,50%. Có 16 ý kiến đánh giá ở mức nhanh, chiếm 40,00%. Có 7 ý kiến đánh giá ở mức trung bình, chiếm 17,50%, có 1 ý kiến đánh giá là khó, chiếm 2,50% và vẫn còn 1 ý kiến đánh giá ở mức rất khó, chiếm 2,50%.

Khả năng thực hiện các quy định liên quan đến QSDĐ được đánh giá ở mức trung bình (trung bình chung là 3,25). Có 2/40 ý kiến đánh giá ở mức rất dễ chiếm 5,00%. Có 14/40 ý kiến đánh giá ở mức dễ, chiếm 35,00%. Có 18/40 ý kiến đánh giá ở mức trung bình, chiếm 45,00%, có 4/40 ý kiến đánh giá ở mức khó, chiếm 10,0% và vẫn còn 2/40 ý kiến đánh giá ở mức rất khó, chiếm 5,00%.

c) Về tặng cho quyền sử dụng đất

Kết quả điều tra cho thấy có 23 trường hợp (chiếm 57,50%) là thực hiện đối với đất ở, có 17 trường hợp (chiếm 42,50%) thực hiện đối với đất nông nghiệp. Điều đó cho thấy người dân cũng đã phần nào hiểu được quyền lợi của NSDD khi thực hiện nghĩa vụ của mình. Có 4/5 tiêu chí được đánh giá ở mức cao, 1 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình. Cụ thể là:

Thủ tục thực hiện tại VPĐKQSDĐ được đánh giá ở mức dễ hiểu và thực hiện (trung bình chung là 3,43). Có 4 ý kiến đánh giá ở mức rất dễ hiểu và thực hiện (chiếm 10,00%). Có 15 ý kiến đánh giá ở mức dễ hiểu và thực hiện, chiếm 37,50%, có 17 ý kiến đánh giá ở mức trung bình (chiếm 42,50%), có 02 ý kiến (chiếm 5,00%) đánh giá ở mức khó hiểu và khó thực hiện. Vẫn còn có 2 ý kiến (chiếm 5,00%) cho rằng thủ tục rất khó hiểu và thực hiện. Do vậy cần cử cán bộ hướng dẫn đầy đủ hơn NSDD khi họ đến làm thủ tục.

Thời gian thực hiện thủ tục nhận được đánh giá ở mức đúng hạn (trung bình chung là 3,18). Có 3 ý kiến (chiếm 7,50%) đánh giá ở mức rất nhanh. Có 10 ý kiến (chiếm 25,00%) đánh giá ở mức nhanh và 21 ý kiến đánh giá là đúng hạn (chiếm 52,50%). Tuy nhiên vẫn còn các ý kiến đánh giá ở mức chậm (3 ý kiến, chiếm 7,50%) và rất chậm (có 3 ý kiến, chiếm 7,50%).

Về việc thu phí, lệ phí, thuế tặng cho QSDĐ được đánh giá ở mức tốt (trung bình chung là 3,70). Trong 40 hộ có 5 ý kiến đánh giá ở mức rất tốt chiếm 12,50%. Có 19 ý kiến đánh giá ở mức tốt, chiếm 47,50%. Có 15 ý kiến đánh giá ở mức trung bình, chiếm 37,50% số hộ điều tra. Còn 1 ý kiến đánh giá ở mức kém chiếm 2,50%.

Khả năng tìm kiếm thông tin và giao dịch được đánh giá ở mức dễ (trung bình chung là 4,13). Điều tra 40 hộ có 14 ý kiến đánh giá ở mức rất dễ chiếm 35,00%. Có 19 ý kiến đánh giá ở mức nhanh, chiếm 47,50%. Có 5 ý kiến đánh giá ở mức trung bình, chiếm 12,50%, có 2 ý kiến đánh giá là khó, chiếm 5,00%.

Khả năng thực hiện các quy định lên quan đến QSDĐ được đánh giá ở mức dễ (trung bình chung là 3,68). Trong 40 hộ có 7 ý kiến đánh giá ở mức rất dễ chiếm 17,50%. Có 16 ý kiến đánh giá ở mức dễ, chiếm 40,00%. Có 15 ý kiến đánh giá ở mức trung bình, chiếm 37,50%, có 1 ý kiến đánh giá ở mức khó, chiếm 2,50% và vẫn còn 1 ý kiến đánh giá ở mức rất khó, chiếm 2,5%.

d. Về thừa kế quyền sử dụng đất

Qua kết quả điều tra cho thấy 67,50% tổng số trường hợp là thực hiện quyền thừa kế đối với đất ở (27/40 trường hợp); 13/40 trường hợp (chiếm 32,50%) thừa kế với đất nông nghiệp. Có 1/5 tiêu

chí được đánh giá ở mức rất cao; 3/5 tiêu chí được đánh giá ở mức cao, 1 tiêu chí được đánh giá ở mức trung bình. Cụ thể là:

Khả năng tìm kiếm thông tin và giao dịch được đánh giá ở mức rất dễ (trung bình chung là 4,20). Điều tra 40 hộ có 13 ý kiến đánh giá ở mức rất dễ chiếm 32,50%. Có 23 ý kiến đánh giá ở mức nhanh, chiếm 40,00%. Có 3 ý kiến đánh giá ở mức trung bình, chiếm 7,50%, có 1 ý kiến đánh giá là khó, chiếm 2,50%.

Thủ tục thực hiện tại VPĐKQSDĐ được đánh giá ở mức cao (trung bình chung là 3,78). Trong 40 hộ điều tra có 7 ý kiến đánh giá ở mức rất dễ hiểu và thực hiện (chiếm 17,50%). Có 18 ý kiến đánh giá ở mức dễ hiểu và thực hiện, chiếm 45,00%, có 14 ý kiến đánh giá ở mức trung bình (chiếm 35,00%), có 1 ý kiến (chiếm 2,50%) đánh giá ở mức khó hiểu và khó thực hiện.

Về việc thu phí, lệ phí, thuế tặng cho QSDĐ được đánh giá ở mức tốt (trung bình chung là 4,10). Trong 40 hộ có 14 ý kiến đánh giá ở mức rất tốt chiếm 35,000%. Có 19 ý kiến đánh giá ở mức tốt, chiếm 47,50%. Có 4 ý kiến đánh giá ở mức trung bình, chiếm 10,00% số hộ điều tra. Còn 3 ý kiến đánh giá ở mức kém chiếm 7,50%.

Khả năng thực hiện các quy định của pháp luật về QSDĐ được đánh giá ở mức dễ (trung bình chung là 3,90). Trong 40 hộ có 3 ý kiến đánh giá ở mức rất dễ chiếm 7,50%. Có 6 ý kiến đánh giá ở mức dễ, chiếm 15,00%. Có 19 ý kiến đánh giá ở mức trung bình, chiếm 47,50%, có 9 ý kiến đánh giá ở mức khó, chiếm 22,50% và vẫn còn 3 ý kiến đánh giá ở mức rất khó, chiếm 7,50% trong tổng số ý kiến được hỏi.

Thời gian thực hiện thủ tục được đánh giá ở mức đúng hạn (trung bình chung là 3,25). Có 2 ý kiến (chiếm 5,00%) đánh giá thời gian hoàn thành các thủ tục rất nhanh. Có 11 ý kiến (chiếm 27,50%) đánh giá ở mức nhanh và 21 ý kiến đánh giá là đúng hạn (chiếm 52,50%). Vẫn còn các ý kiến đánh giá ở mức chậm (3 ý kiến, chiếm 7,50%) và rất chậm (có 1 ý kiến, chiếm 2,50%).

3.4. Đánh giá việc thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Bình Giang

3.4.1. Tăng cường tuyên truyền và phổ biến chính sách pháp luật

Kết quả nghiên cứu cho thấy một số hộ điều tra cho rằng thủ tục thực hiện tại VPĐKQSDĐ còn khó hiểu và thực hiện. Có tới 33,33% cán bộ được điều tra trả lời khả năng hiểu biết pháp luật đất đai của người dân ở mức trung bình. Do đó cần tiếp tục tăng cường và thường xuyên tuyên truyền các văn bản pháp luật về đất đai để nâng cao hiểu biết chính sách pháp luật của người dân. Các hình thức công khai, tuyên truyền phổ biến pháp luật về thủ tục hành chính và tìm kiếm thông tin về thực hiện QSDĐ cần được đa dạng hóa trên tất cả các phương tiện thông tin đại chúng.

Cử cán bộ xuống trực tiếp tại các bộ phận một cửa của UBND các xã, huyện, cử cán bộ đến tận các thôn, xóm trong các xã để tuyên truyền và phổ biến pháp luật, lắng nghe và giải đáp những thắc mắc của người dân về các văn bản pháp luật mà họ chưa hiểu. Đồng thời xây dựng cơ sở dữ liệu pháp luật về đất đai theo các chủ đề phù hợp với nội dung quản lý nhà nước về đất đai để cung cấp cho NSDD.

3.4.2. Hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai

Kết quả điều tra cho thấy còn 5,00% NSDD đánh giá thủ tục thực hiện tại VPĐKQSDĐ ở mức khó hiểu và rất khó hiểu và thực hiện, 26,00% đánh giá ở mức trung bình. Do vậy cần có các văn bản hướng dẫn chi tiết và dễ hiểu hơn đối với các quy định của pháp luật về việc thực hiện quyền của NSDD để người dân hiểu và tự nguyện thực hiện đăng ký thay đổi QSDĐ theo quy định.

TTHC về thực hiện các quyền của NSDD cần tiếp tục được sửa đổi để đảm bảo quản lý chặt chẽ, hiệu quả đất đai; đảm bảo công khai, minh bạch; tạo thuận lợi cho việc thực hiện các quyền của NSDD và giám sát việc thực thi pháp luật đất đai theo Bộ TTHC. Tăng cường kết nối trình tự TTHC giữa Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả cấp huyện với Trung tâm hành chính công của tỉnh.

Bổ sung các quy định và hướng dẫn xử lý các vi phạm pháp luật đất đai theo hướng tăng mức truy cứu trách nhiệm hình sự, tăng mức phạt hành chính và làm rõ phân cấp, phân quyền của Chủ tịch UBND các cấp.

Hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính trong việc quy định nghĩa vụ tài chính của NSDD khi

thực hiện QSDĐ. Đồng thời cần quy định rõ trách nhiệm của cơ quan công chứng hợp đồng chuyển nhượng bất động sản nhằm hạn chế hành vi kê khai không đúng giá chuyển nhượng QSDĐ. Sửa đổi, bổ sung và quy định cụ thể rõ ràng hơn đối với thu nhập từ các trường hợp góp vốn bằng QSDĐ để đảm bảo khả năng khai thác, phát huy giá trị kinh tế của đất.

3.4.3. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin

Kết quả nghiên cứu cho thấy hệ thống hồ sơ địa chính của địa phương được đánh giá ở mức trung bình (trung bình là 3,23). Vì vậy, việc hoàn thiện hệ thống hồ sơ theo hướng đầy đủ, chính xác, đồng bộ là rất quan trọng. Muốn vậy phải cải tiến công nghệ để nâng cao khả năng ứng dụng công nghệ thông tin trong các hoạt động thực hiện QSDĐ. Cụ thể là:

Nâng cấp đường truyền mạng, trang thiết bị phục vụ lưu trữ dữ liệu, vận hành dữ liệu và các phần mềm ứng dụng để phục vụ giao dịch điện tử ở mọi lúc, mọi nơi. Xây dựng hệ thống quản lý, lưu hồ sơ đăng ký thủ tục đất đai khoa học, hiện đại, đảm bảo tính thống nhất có hiệu quả, an toàn và bí mật. Điều đó góp phần nâng cao khả năng tiếp cận dịch vụ liên quan đến thực hiện QSDĐ của người dân.

Hoàn thiện công tác xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và tiến tới hoàn thành bộ cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể, đa mục tiêu để cung cấp thông tin kịp thời, chính xác cho các ngành như thuế, du lịch, xây dựng, ngân hàng...

3.4.4. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

Củng cố, tăng cường năng lực lãnh đạo và năng lực làm việc cho các cán bộ quản lý trong lĩnh vực quản lý đất đai. Phát huy tinh thần trách nhiệm, thái độ tận tình trong công tác tiếp dân.

Thường xuyên tổ chức các buổi tập huấn, đào tạo cán bộ để nâng cao chuyên môn, trình độ nghiệp vụ. Khuyến khích cán bộ công chức tự học tập, tự nghiên cứu để nâng cao trình độ.

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. Phát huy năng lực, tính tự giác của cán bộ, viên chức và tạo điều kiện để cán bộ hoàn thành nhiệm vụ trong các lĩnh vực được giao.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2015 - 2019, các giao dịch chuyển QSDĐ trên địa bàn huyện Bình Giang diễn ra sôi động, trong đó có 5.721 giao dịch

chuyển nhượng, 3.038 giao dịch tặng cho; 11.112 giao dịch thế chấp, 409 giao dịch thừa kế và 38 giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất. Việc thực hiện QSDĐ chủ yếu đối với đất ở (73,13%). Mục đích của việc chuyển nhượng và thế chấp QSDĐ là đầu tư sản xuất kinh doanh và trả nợ.

Kết quả điều tra NSDD cho thấy thủ tục thực hiện tại VPĐKĐĐ và khả năng tiếp cận dịch vụ, khả năng thực hiện các quy định liên quan đến QSDĐ được đánh giá ở mức dễ. Thời gian hoàn thành các thủ tục được đánh giá ở mức nhanh. Việc thu phí, lệ phí được đánh giá ở mức tốt.

Kết quả điều tra cán bộ cho thấy việc công khai thủ tục hành chính, cơ sở vật chất của VPĐKQSDĐ, số lượng cán bộ, sự phối hợp của các bên liên quan được đánh giá ở mức độ rất tốt (trung bình chung >4,2 điểm). Các văn bản hướng dẫn thực hiện QSDĐ được đánh giá ở mức đầy đủ. Sự hiểu biết pháp luật đất đai của người dân được đánh giá ở mức tốt (trung bình chung từ 3,40 – 4,19 điểm). Có duy nhất 1 chỉ

tiêu 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 chính sách pháp luật; hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. NXB Thống kê. Hà Nội.
2. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology, Vol. 140, No. 55.
3. Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bình Giang (2020). Báo cáo tổng kết năm 2019.
4. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). Luật Đất đai 2013. Nxb Bản đồ.
5. UBND huyện Bình Giang (2020). Niên giám thống kê huyện Bình Giang năm 2019.
6. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Giang. Báo cáo tổng kết các năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019.

ASSESSMENT OF IMPLEMENTATION OF SOME RIGHTS OF LAND USERS IN BINH GIANG DISTRICT, HAI DUONG PROVINCE

Do Thi Tam¹, Nguyen Xuan Tinh², Nguyen Thi Hong Hanh³, Nguyen Ba Long⁴

¹*Vietnam National University of Agriculture*

²*Land Use Right Registration Office in Binh Giang District*

³*Hanoi University of Natural Resources and Environment*

⁴*Vietnam National University of Forestry*

SUMMARY

This study aims to assess the current situation and propose solutions to improve the efficiency of the implementation of the rights of land users in Binh Giang district. A random sampling method was used to select 160 land users and 30 civil servants and officials. Likert's 5-level scale was used to assess the implementation of rights of land users. Research results show that in the period 2015 - 2019 in Binh Giang district, there were 5,721 transfer transactions; 3,038 donation transactions; 11,112 mortgage transactions; 409 inheritance transactions, and 38 land use rights conversion transactions, mainly for residential land. The purposes of the transfer and mortgage of land use rights were to invest in production and business and to repay debts. The land users assessed the procedures to be carried out at the Land use right registration office; the ability to access services, and the ability to implement regulations were assessed at an easy level. The time to complete the procedures was assessed at a fast rate. The collection of fees was assessed at a good level. The staff assessed the quality of the cadastral records system was rated at an average level. The documents guiding the implementation were evaluated at a sufficient level. People's understanding of land law was assessed at a good level. The remaining indicators were evaluated at very good level. To improve the effectiveness of the implementation of the rights of land users, it is necessary to implement the following solutions: strengthen propaganda and dissemination of policies and laws; perfect the land legal system; increase the application of information technology; improve the quality of human resources.

Keywords: Binh Giang district, land management, land use right registration office, rights of land user.

Ngày nhận bài : 15/7/2021

Ngày phản biện : 20/8/2021

Ngày quyết định đăng : 15/9/2021