

## ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN THANH OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Thị Tâm<sup>1</sup>, Lê Minh Thúy<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

### 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 ở huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Kết quả nghiên cứu cho thấy trong giai đoạn 2014 - 2018, tại huyện có 10.511 giao dịch quyền sử dụng đất (QSDĐ). Trong đó thể chấp quyền của người sử dụng đất có số lượng giao dịch cao nhất với 5256 giao dịch. Các giao dịch chủ yếu thực hiện đối với đất ở. Trên 80% các giao dịch đã hoàn tất tất cả các thủ tục hành chính. Thủ tục thực hiện quyền của người sử dụng đất được đánh giá là dễ hiểu và dễ thực hiện; thời gian thực hiện các thủ tục nhanh; việc tìm kiếm thông tin và khả năng thực hiện các quy định dễ. Tuy nhiên phí giao dịch còn cao. Để nâng cao hiệu quả thực hiện quyền của người sử dụng đất cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: tăng cường giáo dục và phổ biến pháp luật; đơn giản hóa thủ tục thực hiện quyền sử dụng đất; tăng đầu tư vào cơ sở vật chất; hoàn thiện chính sách thu phí để thực hiện quyền của người sử dụng đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể.

**Từ khóa:** giao dịch quyền sử dụng đất, huyện Thanh Oai, quản lý đất đai, quyền của người sử dụng đất.

### 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt. Đối với người dân, đất vừa là nơi ở, là nguồn lực để tạo sinh kế, đồng thời là 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 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 người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Người sử dụng đất thực hiện các quyền theo quy định tại Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai 2013.

Huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội có vị trí thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội; quá trình đô thị hoá diễn ra nhanh và mạnh, các khu đô thị, cụm công nghiệp được xây dựng đã thu hút rất nhiều dân cư về sinh sống. Điều đó đã làm cho hoạt động thực hiện các QSDĐ ngày càng gia tăng. Tuy nhiên việc đăng ký tại các cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật khi thực hiện các quyền của người sử dụng vẫn còn nhiều vấn đề cần phải giải quyết. Vì vậy, đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ của người sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Oai là rất cần thiết.

### 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- Phương pháp thu thập số liệu: số liệu thứ cấp được thu thập từ các phòng, ban trong

huyện; các sở, ban ngành trong thành phố và các nghiên cứu từ trước. Số liệu sơ cấp được thu thập năm 2018 thông qua điều tra 240 hộ gia đình, cá nhân tại 3 đơn vị đại diện cho 3 vùng. Vùng 1 là vùng trung tâm, gồm thị trấn Kim Bài, xã Phương Trung và xã Thanh Thùy. Vùng 1 KTXH phát triển, biến động sử dụng đất rất lớn, thị trường QSDĐ diễn ra sôi động. Thị trấn Kim Bài được chọn là đại diện cho vùng 1. Vùng 2 có KTXH phát triển ở mức ổn định, biến động sử dụng đất và thị trường QSDĐ diễn ra ở mức trung bình, đang có xu hướng đô thị hóa. Vùng 2 gồm các xã Cự Khê, Mỹ Hưng, Hồng Dương, Cao Dương, Xuân Dương, Bích Hòa, Thanh Văn, Dân Hòa, Thanh Cao. Xã Cự Khê được chọn là đại diện cho vùng 2. Vùng 3 là vùng thuần nông, thị trường QSDĐ diễn ra ở mức trung bình. Vùng 3 gồm các xã: Kim Thư, Kim An, Đỗ Động, Tân Ước, Tam Hưng, Bình Minh, Cao Viên, Đỗ Động, Liên Châu. Xã Tân Ước được chọn là đại diện cho vùng 3. Để đảm bảo độ tin cậy về thống kê (ít nhất 30 phiếu cho mỗi quyền), mỗi xã đại diện cho vùng điều tra 60 phiếu cho 4 quyền được thực hiện nhiều nhất (quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế và thế chấp). Phương pháp lấy mẫu là chọn ngẫu nhiên từ các hộ gia đình, cá nhân đã đến Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện ít nhất 1 giao dịch về QSDĐ trong giai đoạn 2014-2018.

- Phương pháp xử lý số liệu: số liệu được xử lý bằng Excel và SPSS. Sử dụng phương pháp thống kê 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 việc thực hiện QSDĐ. Với 5 mức độ từ: rất cao/rất dễ/rất nhanh: 5; cao/dễ/nhanh: 4; trung bình: 3; thấp/khó khăn/chậm: 2; rất thấp/rất khó/rất chậm: 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. 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 NGHIÊN CỨU**

**3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Thanh Oai**

Tổng giá trị sản xuất của huyện năm 2018 đạt 13.153,6 tỷ đồng, tăng 1,5 lần so với năm 2014. Thu nhập bình quân năm 2014 đạt 15,7 triệu đồng, đến năm 2018 đạt 27,541 triệu đồng/người/năm. Năm 2018, tỷ trọng ngành nông nghiệp là 17,13%; công nghiệp - xây dựng là 52,22%, ngành dịch vụ - thương mại - du lịch là 30,65%. Hệ thống cơ sở hạ tầng dân hoàn thiện đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội

của huyện. Toàn huyện có 176.336 nhân khẩu, mật độ dân số là 1.212 người/km<sup>2</sup>.

Tổng diện tích đất tự nhiên của huyện năm 2018 là 12.385,56 ha. Trong đó, đất nông nghiệp có 8.397,64 ha, chiếm 67,23%, phân bố nhiều nhất ở xã Tam Hưng 787,16 ha và ít nhất ở xã Kim Thư 189,79 ha. Đất phi nông nghiệp có 3.852,83 ha, chiếm 31,11%, đất chưa sử dụng chỉ còn 135,09 ha, chiếm 1,09% diện tích tự nhiên. Trong giai đoạn 2014 -2018, tổng số giấy chứng nhận (GCN) đã cấp cho hộ gia đình cá nhân là 36.832 trong đó đất nông nghiệp cấp được 29.057 GCN, đất ở 7.775 GCN với tổng diện tích cấp là 5.569 ha.

**3.2. Đánh giá việc thực hiện các quyền sử dụng đất huyện Thanh Oai giai đoạn 2014 - 2018**

Kết quả điều tra (bảng 1 và 2) cho thấy trong giai đoạn 2014-2018 người sử dụng đất chủ yếu thực hiện 4 quyền: quyền chuyển nhượng, quyền tặng cho, quyền thừa kế, quyền thế chấp. Tổng số giao dịch cho tất cả các QSDĐ là 10.511. Quyền thế chấp QSDĐ là nhiều nhất với 5.256 trường hợp. Đơn vị có nhiều giao dịch QSDĐ là: thị trấn Kim Bài, xã Phương Trung, xã Cự Khê. Đơn vị có ít giao dịch QSDĐ là xã Kim Thư, Kim An và Liên Châu.

**Bảng 1. Kết quả thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo đơn vị hành chính cấp xã tại huyện Thanh Oai giai đoạn 2014-2018**

*DVT: giao dịch*

STT	Đơn vị hành chính	Kết quả thực hiện các quyền của người sử dụng đất						Tổng
		Thế chấp	Chuyển nhượng	Tặng cho	Thừa kế	Cho thuê	Chuyển đổi	
1	Thị trấn Kim Bài	430	150	83	78	2	0	743
2	Cự Khê	317	165	71	72	2	2	629
3	Bích Hòa	305	120	65	50	3	1	544
4	Cao Viên	251	112	59	65	1	1	489
5	Thanh Cao	218	114	90	64	2	2	490
6	Bình Minh	226	112	72	63	1	0	474
7	Mỹ Hưng	216	125	64	53	0	0	458
8	Thanh Thùy	284	156	67	48	1	1	557
9	Tam Hưng	255	111	48	57	0	0	471
10	Thanh Mai	240	108	63	51	0	0	462
11	Kim Thư	181	72	47	50	1	2	353
12	Kim An	187	82	45	48	1	1	364
13	Phương Trung	363	180	94	71	1	1	710
14	Đỗ Động	208	108	62	56	1	1	436
15	Thanh Văn	216	124	60	60	0	0	460

Kết quả thực hiện các quyền của người sử dụng đất								
STT	Đơn vị hành chính	Thế chấp	Chuyển nhượng	Tặng cho	Thừa kế	Cho thuê	Chuyển đổi	Tổng
16	Dân Hòa	218	125	70	64	0	0	477
17	Cao Dương	212	128	59	60	1	0	460
18	Xuân Dương	232	131	73	68	0	0	504
19	Hồng Dương	285	164	91	62	1	0	603
20	Tân Ước	225	104	69	57	0	0	455
21	Liên Châu	187	83	52	49	1	0	372
	<b>Tổng</b>	<b>5.256</b>	<b>2.574</b>	<b>1.404</b>	<b>1.246</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>10.511</b>

**Bảng 2. Kết quả thực hiện các quyền sử dụng đất huyện Thanh Oai giai đoạn 2014-2018**

*DVT: giao dịch*

TT	Quyền sử dụng đất	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Tổng số
1	Thế chấp	899	997	1.056	1.098	1.206	5.256
2	Chuyển nhượng	457	502	537	554	524	2.574
3	Tặng cho	232	261	276	304	331	1.404
4	Thừa kế	208	230	256	271	281	1.246
5	Cho thuê	4	4	5	5	1	19
6	Chuyển đổi	3	3	2	2	2	12
7	Cho thuê lại	0	0	0	0	0	0
8	Góp vốn QSDĐ	0	0	0	0	0	0
	<b>Tổng</b>	<b>1.803</b>	<b>1.997</b>	<b>2.132</b>	<b>2.234</b>	<b>2.345</b>	<b>10.511</b>

**3.2.1. Thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Kết quả bảng 1 và bảng 2 cho thấy trong giai đoạn 2014 – 2018 có 2.574 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ, năm 2017 có số trường hợp chuyển nhượng QSDĐ cao nhất (554 trường hợp), thấp nhất là năm 2014 với 457 trường hợp. Các xã Hồng Dương, Cự Khê, Thanh Thùy,

Phương Trung có số trường hợp chuyển nhượng QSDĐ lớn nhất do các xã này là khu vực đông dân, có nhiều dự án quy hoạch khu dân cư, khu dịch vụ, thương mại. Tại các xã thuần nông như xã Kim An, xã Liên Châu, xã Kim Thư... việc chuyển nhượng QSDĐ ít hơn, thấp nhất là tại xã Kim Thư chỉ với 72 trường hợp.

**Bảng 3. Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu vực nghiên cứu**

*DVT: giao dịch*

Chỉ tiêu	Thị trấn Kim Bài	Xã Cự Khê	Xã Tân Ước	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
<b>1. Tổng số phiếu điều tra</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
Đất ở	20	18	18	56	93,33
Đất nông nghiệp	0	2	2	4	6,67
<b>2. Mục đích chuyển nhượng</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
Trả nợ	5	5	5	15	25,00
Đầu tư sản xuất, kinh doanh	11	7	10	28	46,67
Sửa chữa nhà cửa	2	6	4	12	20,00
Đầu cơ nhà đất	1	1	0	2	3,33
Khác (gửi tiết kiệm, mua đồ dùng, sinh hoạt...)	1	1	1	3	5,00

Chỉ tiêu	Thị trấn Kim Bài	Xã Cự Khê	Xã Tân Ước	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
<b>3. Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
Hoàn tất tất cả các thủ tục	17	15	18	50	80,00
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	2	3	2	7	11,67
Giấy tờ viết tay có người làm chứng	1	2	0	3	5,00
<b>4. Thực trạng giấy tờ thời điểm chuyển nhượng</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời	19	20	20	59	98,33
Giấy tờ hợp pháp khác	1	0	0	1	1,67

Số liệu bảng 3 cho thấy các giao dịch chuyển nhượng chủ yếu tập trung vào đất ở (56 trường hợp, chiếm 93,33%). Mục đích chuyển nhượng chính là để đầu tư sản xuất kinh doanh (46,67%) và trả nợ (25%). Về cơ bản, các trường hợp chuyển nhượng đều làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng đạt 80,00% (50/60). Một số trường hợp chỉ khai báo tại UBND (7/60 trường hợp, chiếm 11,67%); sử dụng giấy viết tay có người làm chứng (03 trường hợp). Điều đó làm cho việc thu thuế gặp nhiều khó khăn. Tại thời điểm chuyển nhượng có 59/60 trường hợp có GCNQSDĐ hoặc quyết định giao đất tạm thời (chiếm 98,33%); có 1/60 vụ (chiếm 1,67%) có giấy tờ hợp pháp khác. Một số giao dịch không làm thủ tục khai báo hoặc chưa làm đầy đủ các thủ tục là do việc chuyển nhượng được thực giữa những người thân trong gia đình; một số hộ cho rằng việc giao dịch mất nhiều thời gian và phải nộp các loại phí, lệ phí, thuế khá cao. Do vậy, để giảm tranh chấp và nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai, cần làm cho người sử

dụng đất thấy được quyền lợi chính đáng từ việc làm thủ tục khai báo để tự giác và nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ của mình.

### 3.2.2. Tặng cho quyền sử dụng đất

Trong giai đoạn 2014-2018 đã có 1.404 trường hợp (bảng 1,2) thực hiện đăng ký biến động tặng cho QSDĐ theo quy định và có xu hướng tăng qua các năm do người dân đã hiểu được quyền và nghĩa vụ của mình khi được nhận QSDĐ nên đã chủ động thực hiện quyền tặng, cho QSDĐ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật. Kết quả điều tra (bảng 4) cho thấy có 58 trường hợp (96,67% tổng số trường hợp) là thực hiện đối với đất ở, chỉ có 02 trường hợp thực hiện đối với đất nông nghiệp. Có 59 trường hợp đã hoàn tất các thủ tục để thực hiện quyền tặng cho QSDĐ, chiếm 98,33%, còn 11 trường hợp (1,67%) là chỉ thực hiện khai báo tại UBND cấp xã. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm tặng cho ở 03 đơn vị nghiên cứu là 60/60 hộ (100% số hộ điều tra) thực hiện giao dịch trên GCNQSDĐ.

**Bảng 4. Kết quả điều tra việc thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất khu vực nghiên cứu**

Chỉ tiêu	<i>DVT: giao dịch</i>				
	Thị trấn Kim Bài	Xã Cự Khê	Xã Tân Ước	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
<b>1. Tổng số phiếu điều tra</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
Đất ở	20	19	19	58	96,67
Đất nông nghiệp	0	1	1	2	3,33
<b>2. Tình hình thực hiện quyền tặng cho</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
Hoàn tất tất cả các thủ tục	19	20	20	59	92,67
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	1	0	0	1	7,33
<b>3. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm tặng cho</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời	20	20	20	60	100,00

### 3.2.3. Thừa kế quyền sử dụng đất

Giai đoạn 2014-2018, huyện Thanh Oai có 1.246 trường hợp thừa kế QSDĐ (bảng 1, 2). Số lượng giao dịch thừa kế tăng dần qua các năm cho thấy công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp Luật Đất đai được quan tâm, người dân đã thấy được tầm quan trọng của đăng ký giao dịch về QSDĐ. Số liệu (bảng 5) cho thấy 96,67% đa số là thừa kế đất ở (58/60 trường

hợp), chỉ có 3,33% là thừa kế đất nông nghiệp. Số trường hợp hoàn tất các thủ tục để thực hiện quyền thừa kế là 56/60 hộ, chiếm tới 93,33%, có 4 trường hợp (6,67%) là chỉ khai báo tại UBND cấp xã. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm thừa kế là 100% số trường hợp có GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời. Điều đó cho thấy người dân đã hiểu được quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

**Bảng 5. Kết quả thực hiện thừa kế quyền sử dụng đất khu vực nghiên cứu**

*DVT: giao dịch*

Chỉ tiêu	Thị trấn Kim Bài	Xã Cự Khê	Xã Tân Ước	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
<b>1. Tổng số phiếu điều tra</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
Đất ở	20	19	19	58	96,67
Đất nông nghiệp	0	1	1	2	3,33
<b>2. Tình hình thực hiện quyền thừa kế</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
Hoàn tất tất cả các thủ tục	19	19	18	56	93,33
Chỉ khai báo tại UBND cấp xã	1	1	2	4	6,67
<b>3. Tình trạng giấy tờ thời điểm thừa kế</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời	20	20	20	60	100,00

### 3.2.4. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất

Trong giai đoạn 2014 - 2018, có 5.256 trường hợp đăng ký thế chấp bằng QSDĐ, chủ yếu ở thị trấn và một số xã như: Cự Khê, Bích Hòa, Kim Bài, Thanh Thùy, Phương Trung, Hồng Dương (Bảng 1, 2). Đây là các đơn vị có

tốc độ phát triển kinh tế - xã hội khá, là địa bàn chịu tác động của nhiều dự án có liên quan đến thu hồi đất nên nhu cầu thế chấp QSDĐ vay vốn để đầu tư sản xuất kinh doanh, phát triển đời sống của người dân là khá lớn.

**Bảng 6. Kết quả thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất khu vực nghiên cứu**

*DVT: giao dịch*

Chỉ tiêu	Thị trấn Kim Bài	Xã Cự Khê	Xã Tân Ước	Số hộ điều tra	Tỷ lệ (%)
<b>1. Tổng số phiếu điều tra</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
Đất ở	20	20	20	60	100,00
Đất nông nghiệp	0	0	0	0	0,00
<b>2. Thời hạn thế chấp</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
Dưới 1 năm	2	2	4	8	13,33
Từ 1-5 năm	13	18	16	47	78,33
Trên 5 năm	5	0	0	5	8,34
<b>3. Tình hình thực hiện quyền thế chấp</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
Hoàn tất tất cả các thủ tục	20	20	20	60	100,00
<b>4. Thực trạng giấy tờ tại thời điểm thế chấp</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>100,00</b>
GCNQSDĐ, quyết định giao đất tạm thời	20	20	20	60	100,00

Kết quả điều tra cho thấy 100,00% số trường hợp thực hiện thế chấp QSDĐ đối với đất ở. Thời hạn thế chấp chủ yếu từ 1-5 năm chiếm 78,33%. Có 60/60 hộ điều tra đều hoàn tất tất cả các thủ tục cần thiết và 100,00% có GCNQSDĐ

hoặc quyết định giao đất tạm thời. Điều đó cho thấy người dân đã nhận thức được trách nhiệm khi tham gia giao dịch. Thủ tục hành chính trong đăng ký thế chấp bằng giá trị QSDĐ ngày càng thuận tiện, đơn giản, thời gian giải quyết nhanh

hơn. Ngân hàng chỉ cho thế chấp bằng giá trị QSDĐ ở và buộc người dân phải đăng ký với cơ quan Nhà nước.

**3.4.5. Đánh giá chung tình hình thực hiện quyền sử dụng đất tại huyện Thanh Oai**  
 Kết quả điều tra (Bảng 7) cho thấy:

**Bảng 7. Ý kiến đánh giá về tình hình thực hiện các quyền sử dụng đất tại các đơn vị điều tra**

Chỉ tiêu	Chuyển nhượng		Tặng cho		Thừa kế		Thế chấp		Tổng số	
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	(%)
<b>1. Thủ tục tại Chi nhánh VPĐKĐĐ</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
Rất dễ hiểu và thực hiện	6	10,00	5	8,33	8	13,33	6	10,00	25	10,42
Dễ hiểu và thực hiện	10	16,67	30	50,00	28	46,67	12	20,00	80	33,33
Trung bình	35	58,33	17	28,33	23	38,33	34	56,67	109	45,42
Khó hiểu và thực hiện	6	10,00	8	13,33	1	1,67	8	13,33	23	9,58
Rất khó hiểu và thực hiện	3	5,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3	1,25
Đánh giá chung	3,17		3,53		3,72		3,27		3,42	
<b>2. Thời gian hoàn thành các thủ tục</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
Rất nhanh	2	3,33	5	8,33	5	8,33	12	20,00	24	10,00
Nhanh	18	30,00	25	41,67	19	31,67	19	31,67	81	33,75
Đúng hẹn	33	55,00	25	41,67	33	55,00	28	46,67	119	49,58
Chậm	5	8,33	2	3,33	2	3,33	1	1,67	10	4,17
Rất chậm	2	3,33	3	5,00	1	1,67	0	0,00	6	2,50
Đánh giá chung	3,22		3,45		3,42		3,70		3,45	
<b>3. Phí, lệ phí, thuế chuyển QSDĐ</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>			<b>60</b>	<b>100</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
Rất cao	9	15,00	2	3,33			20	33,33	31	17,22
Cao	31	51,67	2	3,33			33	55,00	66	36,67
Trung bình	17	28,33	52	86,67			7	11,67	76	42,22
Thấp	3	5,00	2	3,33			0	0,00	5	2,78
Rất thấp	0	0,00	2	3,33			0	0,00	2	1,11
Đánh giá chung	3,77		3,00				4,22		3,66	
<b>4. Tìm kiếm thông tin và giao dịch</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>62</b>	<b>100</b>	<b>242</b>	<b>100</b>
Rất dễ	20	33,33	23	38,33	20	33,33	1	1,67	64	26,45
Dễ	29	48,33	37	61,67	35	58,33	29	48,33	130	53,72
Trung bình	9	15,00	0	0,00	5	8,33	30	50,00	44	18,18
Khó	2	3,33	0	0,00	0	0,00	2	3,33	4	1,65
Rất khó	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Đánh giá chung	4,12		4,38		4,25		3,47		4,05	
<b>5. Khả năng thực hiện các quy định chuyển QSDĐ</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
Rất dễ	8	13,33	13	21,67	5	8,33	2	3,33	28	11,67
Dễ	19	31,67	29	48,33	18	30,00	27	45,00	93	38,75
Trung bình	33	55,00	17	28,33	28	46,67	30	50,00	108	45,00
Khó	0	0,00	1	1,67	8	13,33	1	1,67	10	4,17
Rất khó	0	0,00	0	0,00	1	1,67	0	0,00	1	0,42
Đánh giá chung	3,58		3,90		3,30		3,50		3,57	

Ghi chú: giá trị trung bình Rất cao:  $\geq 4,20$ ; cao:  $3,40 - 4,19$ ; trung bình:  $2,60 - 3,39$ ; thấp:  $1,80 - 2,5$ ; rất thấp:  $< 1,80$ .

*Về thủ tục thực hiện các giao dịch tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai:* Kết quả điều tra cho thấy người dân đánh giá việc thực hiện các thủ tục tại chi nhánh VPĐKĐĐ ở mức dễ hiểu và dễ thực hiện (giá trị trung bình là 3,42). Trong đó, thực hiện chuyển nhượng và thế chấp QSDĐ ở mức trung bình (giá trị trung bình <3,40).

*Về thời gian hoàn thành các thủ tục:* người dân đánh giá việc thực hiện các thủ tục tại chi nhánh VPĐKĐĐ ở mức nhanh so với giấy hẹn (giá trị trung bình là 3,45). Trong đó, thực hiện chuyển nhượng ở mức trung bình (giá trị trung bình <3,40). Các quyền khác được đánh giá ở mức nhanh. Những trường hợp chậm chủ yếu tập trung trong các giao dịch có vướng mắc trong giấy tờ thực trạng của đất.

*Phí thực hiện các giao dịch:* người dân đánh giá phí, lệ phí, thuế ở mức cao (giá trị trung bình là 3,66). Trong đó, thực hiện thế chấp ở mức rất cao (giá trị trung bình >4,20). Quyền chuyển nhượng được đánh giá ở mức cao. Phí tặng cho ở mức trung bình, phí thừa kế không có. Theo họ, việc thu phí cao sẽ dẫn đến việc “trốn thuế” bằng cách không khai báo. Vì vậy việc điều chỉnh lệ phí thu là rất quan trọng, góp phần giúp người dân thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khi thực hiện các giao dịch QSDĐ.

*Tìm kiếm thông tin và giao dịch:* người dân đánh giá việc tìm kiếm thông tin và giao dịch ở mức cao (giá trị trung bình là 4,05). Trong đó, thực hiện tặng cho và thừa kế được đánh giá ở mức rất cao (giá trị trung bình >4,20). Quyền chuyển nhượng và thế chấp được đánh giá ở mức cao.

*Khả năng thực hiện các quy định:* người dân đánh giá khả năng thực hiện các quy định ở mức cao (giá trị trung bình là 3,57). Trong đó, thực hiện thừa kế được đánh giá ở mức trung bình (giá trị trung bình 3,30).

### **3.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quyền sử dụng đất tại huyện Thanh Oai**

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

- Kết quả điều tra cho thấy có 26/240 phiếu, chiếm 10,83% số người được điều tra cho rằng

các thủ tục tại chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Thanh Oai là rất khó hiểu và khó hiểu. Do đó cần tăng cường tuyên truyền, phổ biến trên các phương tiện thông tin về thực hiện QSDĐ tới người sử dụng đất. 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 nhân dân. Nâng cao nhận thức của người dân về việc thực hiện các QSDĐ để người dân hiểu được quyền lợi, trách nhiệm của họ và tự giác thực hiện nghĩa vụ khi giao dịch QSDĐ.

- Thực hiện cải cách các thủ tục hành chính về thực hiện QSDĐ. Xây dựng và vận hành tốt dịch vụ công về đất đai như cung cấp thông tin về quy hoạch, thông tin về đất đai, hỗ trợ pháp lý trong các giao dịch đất đai. Tạo điều kiện để người sử dụng đất thực hiện QSDĐ được thuận lợi, nhanh chóng, nhất là trong quyền thừa kế.

- Kết quả điều tra cho thấy có 44/240 phiếu, chiếm 19,83% số người được điều tra cho rằng việc tìm kiếm thông tin và giao dịch QSDĐ tại huyện Thanh Oai ở mức trung bình. Do đó, cần hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể để cung cấp kịp thời và đầy đủ các thông tin về thửa đất đến người sử dụng. Xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ công tác quản lý đất đai, đặc biệt là công tác tài chính về đất đai, để người dân khi thực hiện các QSDĐ dễ dàng tra cứu thông tin và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của họ.

- Tăng cường đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết, thường xuyên bồi dưỡng, đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ đảm bảo thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ giao dịch trong lĩnh vực nhà đất đảm bảo nhanh, chính xác và hiệu quả.

- Hoàn thiện chính sách thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

### **4. KẾT LUẬN**

Huyện Thanh Oai đang trong giai đoạn đô thị hóa và công nghiệp hóa mạnh. Giai đoạn từ năm 2014 đến 2018 có tới 10.511 giao dịch QSDĐ được thực hiện tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện. Tập trung chủ yếu là các giao dịch về chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế và thế chấp QSDĐ. Giao dịch về thế chấp QSDĐ được

thực hiện nhiều nhất với 5.256 trường hợp, chuyển nhượng QSDĐ là 2.574 trường hợp, tặng cho QSDĐ là 1.404 trường hợp, thừa kế QSDĐ là 1.246 trường hợp. Các giao dịch chủ yếu thực hiện đối với đất ở (trên 90%). Trên 80% các giao dịch QSDĐ đã hoàn tất tất cả các thủ tục. Tình trạng giấy tờ tại thời điểm thực hiện giao dịch về cơ bản là đã có GCNQSDĐ, chỉ có một số ít có quyết định giao đất tạm thời. Thủ tục thực hiện QSDĐ được người sử dụng đất đánh giá là dễ hiểu và dễ thực hiện; thời gian thực hiện các thủ tục được đánh giá là nhanh so với giấy hẹ; việc tìm kiếm thông tin và khả năng thực hiện các quy định liên quan đến thực hiện QSDĐ được đánh giá là dễ. Tuy nhiên theo người dân phí, lệ phí và thuế giao dịch còn cao.

Các giải pháp đề xuất để nâng cao hiệu quả thực hiện QSDĐ tại huyện Thanh Oai bao gồm: giải pháp tuyên truyền giáo dục và phổ biến pháp luật, giải pháp về quản lý hoạt động liên

quan đến thực hiện QSDĐ; giải pháp về tăng cường đầu tư cơ sở vật chất và nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ; giải pháp về chính sách và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tổng thể.

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Oai. Báo cáo tổng kết hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các năm 2014, 2015, 2016, 2017, 2018.
2. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. NXB Thống kê. Hà Nội.
3. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. Archives of Psychology, Vol. 140, No. 55.
4. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Oai (2019). Báo cáo tổng kết năm 2018 và phương hướng hoạt động năm 2019.
5. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). Luật Đất đai 2013. NXB Bản đồ. Hà Nội.
6. UBND huyện Thanh Oai (2018). Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất huyện Thanh Oai năm 2018.

## **ASSESSMENT OF THE IMPLEMENTATION OF THE RIGHTS OF LAND USERS IN THANH OAI DISTRICT, HA NOI CITY**

**Do Thi Tam<sup>1</sup>, Le Minh Thuy<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 aimed to assess the current situation and propose solutions to improve the effectiveness of the implementation of the rights of land users in Thanh Oai district, Hanoi City. The research results show that in the period of 2014 - 2018, there were 10,511 transactions of land use right in the district. Of which, land use right mortgage has the highest number of transactions with 5,256 cases. Transactions are mainly done for residential land. Over 80% of all transactions have been completed all administrative procedures. The procedure for implementing rights of land users was assessed to be easy to understand and implement; time for procedure execution was fast; finding information and the ability to enforce regulations were easy. However, the fees of the transaction are still high. In order to improve the effectiveness of the implementation of the rights of land users, it is necessary to synchronously implement solutions: enhancing education and law dissemination; simplify procedures for implementing land use rights; increase investment in facilities; finalize the fee collection policy to implement the rights of land users and build a comprehensive land database.

**Keywords:** land management, land user's rights, Thanh Oai district, transaction of land use right.

**Ngày nhận bài** : 08/1/2021

**Ngày phản biện** : 15/3/2021

**Ngày quyết định đăng** : 13/4/2021