

NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP ĐỐI VỚI VIỆC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN PHONG THỔ, TỈNH LAI CHÂU

Phạm Quý Giang¹, Phan Thị Thanh Huyền², Phạm Thanh Quế³,
Trần Đình Thành⁴, Nguyễn Văn Thường⁵

¹Trường Đại học Hạ Long

²Học viện Nông nghiệp Việt Nam

³Trường Đại học Lâm nghiệp

⁴Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lai Châu

⁵UBND tỉnh Bắc Ninh

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện nhằm mục đích đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp đối với việc chuyển quyền sử dụng đất (SDĐ) tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu. Nguồn số liệu sơ cấp được thu thập thông qua việc điều tra, phỏng vấn ngẫu nhiên 92 người SDĐ và 30 cán bộ, viên chức. Trong giai đoạn 2014 - 2018, tổng số trường hợp chuyển quyền SDĐ trên địa bàn huyện Phong Thổ là 1.067, trong đó hình thức tặng cho quyền SDĐ được thực hiện nhiều nhất với 405 trường hợp (chiếm 37,96%); tiếp đến là quyền chuyển nhượng với 376 trường hợp (35,25%); cuối cùng là quyền thừa kế với 286 trường hợp (chiếm 26,80%). Các thủ tục chuyển quyền SDĐ được thực hiện theo quy định của pháp luật, đảm bảo tính công khai, minh bạch được người dân đánh giá cao. Cụ thể: tính công khai (94,57% đánh giá là công khai); tính thuận tiện (80,43% đánh giá thuận tiện); văn bản (trên 70% đánh giá bình thường và dễ hiểu); hồ sơ (trên 70% đánh giá bình thường và đơn giản); thái độ phục vụ (47,5% đánh giá mức thân thiện, nhiệt tình; 41,67% đánh giá mức bình thường); năng lực của cán bộ (75,83% đánh giá mức tốt); thời gian thực hiện (trên 60% đánh giá đúng quy định và nhanh); thuế, phí (trên 80% đánh giá phù hợp). Tuy nhiên, hoạt động này vẫn còn tồn tại một số hạn chế đó cần có một số giải pháp khắc phục như sau: xây dựng, cập nhật và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; tăng cường sự phối hợp giữa các bộ phận liên quan đến thủ tục hành chính (TTHC) chuyển quyền SDĐ; thường xuyên tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai đến người SDĐ...

Từ khóa: Chuyển quyền sử dụng đất, giải pháp, huyện Phong Thổ, thực trạng.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đối với mỗi quốc gia, đất đai là tài nguyên vô giá, là tài sản cơ bản nhất. Theo tính toán của các chuyên gia kinh tế, một phần hai của cải ở các nước phát triển là đất đai và tại các nước đang phát triển, con số này chiếm tới gần ba phần tư (Đặng Đức Đạm, 2003). Điều đó cho thấy, đất đai không chỉ là tài nguyên thiên nhiên mà còn là nguồn lực dồi dào sẵn có phục vụ cho mục tiêu phát triển kinh tế và ổn định xã hội, là thước đo sự giàu có của mỗi quốc gia. Ở Việt Nam, do đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên người sử dụng đất chỉ có quyền SDĐ mà không có quyền sở hữu về đất đai. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi cho người SDĐ, nhà nước cho phép họ được chuyển quyền SDĐ thông qua 5 hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và góp vốn bằng quyền SDĐ (Quốc hội, 2013).

Phong Thổ là một huyện miền núi nằm ở phía Bắc tỉnh Lai Châu với diện tích tự nhiên là 102.924,85 ha, trong đó chỉ có 10% đất sản xuất

nông nghiệp, đất rừng chiếm diện tích lớn, bao phủ hầu như diện tích toàn huyện. Những năm gần đây, huyện Phong Thổ đã có những bước phát triển mạnh mẽ về kinh tế, văn hóa - xã hội, dẫn đến việc chuyển quyền SDĐ ngày càng được quan tâm. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, việc chuyển quyền SDĐ còn gặp phải một số vấn đề tồn tại, vướng mắc. Nghiên cứu này được thực hiện nhằm mục đích đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp đối với việc chuyển quyền sử dụng đất (SDĐ) tại huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu: Trong giai đoạn 2014 - 2018, trên địa bàn huyện Phong Thổ có 1.153 trường hợp chuyển quyền SDĐ. Trong 5 hình thức chuyển quyền SDĐ, chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho quyền SDĐ được thực hiện nhiều và thường xuyên, quyền góp vốn bằng quyền SDĐ chỉ có 86 trường hợp thực hiện vào năm 2014 và không có trường hợp nào thực hiện

chuyển đổi quyền SDD. Lựa chọn 3/4 hình thái chuyển quyền SDD được thực hiện nhiều và thường xuyên trên địa bàn Phong Thổ để nghiên cứu gồm chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho quyền SDD.

Đối tượng nghiên cứu: hộ gia đình, cá nhân thực hiện chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho quyền SDD; công chức, viên chức liên quan đến TTHC thực hiện chuyển quyền SDD.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp điều tra, thu thập số liệu:* Nguồn số liệu thứ cấp được thu thập tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lai Châu và chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện Phong Thổ. Nguồn số liệu sơ cấp được thu thập thông qua việc điều tra, phỏng vấn ngẫu nhiên người SDD thực hiện đăng ký biến động tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Phong Thổ. Các tiêu chí điều tra gồm: tính công khai, minh bạch về thủ tục hành chính (TTHC); sự thuận tiện thực hiện TTHC; quy định về văn bản và hồ sơ thực hiện TTHC; thái độ và năng lực của công chức, viên chức; thời gian thực hiện TTHC; các khoản thuế, phí, lệ phí. Số lượng phiếu điều tra được xác định theo công thức sau:

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2} \quad \text{Yamane (1967)}$$

Trong đó, n là số mẫu cần điều tra; N là tổng dung lượng mẫu; e là sai số cho phép (e = 5 - 15%). Trong giai đoạn 2014 - 2018, tổng số trường hợp chuyển quyền SDD thuộc phạm vi nghiên cứu là 1.067, với sai số e = 10% thì số phiếu điều tra được xác định là 92 phiếu. Ngoài ra, nghiên cứu còn thực hiện điều tra, phỏng vấn đối với 30 công chức, viên chức để tìm hiểu những vấn đề tồn tại, hạn chế ảnh hưởng đến việc chuyển quyền SDD tại huyện Phong Thổ. Đối tượng lựa chọn điều tra là những cán bộ, viên chức liên quan trực tiếp đến TTHC thực hiện chuyển quyền SDD gồm: 18 công chức địa chính của tất cả 18 đơn vị hành chính cấp xã; 02 công chức của bộ phận “một cửa” của Văn phòng UBND - HĐND huyện Phong Thổ; 02 viên chức của Chi cục Thuế huyện Phong Thổ, 04 công chức của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phong Thổ; 04 viên chức của chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Phong Thổ.

- *Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu:* các số liệu được thống kê, tổng hợp và xử lý bằng

phần mềm Microsoft Excel theo các nhóm chỉ tiêu cụ thể như sự công khai TTHC; sự thuận tiện khi thực hiện TTHC; văn bản hướng dẫn TTHC; thái độ phục vụ và năng lực chuyên môn của công chức, viên chức; thời gian thực hiện TTHC; các khoản thuế, phí và lệ phí; những tồn tại, hạn chế ảnh hưởng đến việc chuyển quyền SDD.

- *Phương pháp phân tích, so sánh:* thực trạng chuyển quyền SDD được so sánh, phân tích, đánh giá theo thời gian và theo đơn vị hành chính cấp xã; các chỉ tiêu về TTHC khi thực hiện chuyển quyền SDD như mức thuế, phí, lệ phí; thời gian thực hiện thủ tục hành chính được đánh giá so với quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về huyện Phong Thổ

Huyện Phong Thổ có dân số là 73.210 người gồm 8 dân tộc chung sống, trong đó chủ yếu là dân tộc Dao, H'Mông và Thái. Huyện có 17 đơn vị hành chính (01 thị trấn và 16 xã), nằm ở vị trí chiến lược quan trọng trong đảm bảo an ninh khu vực cũng như cả nước với đường biên giới dài 98,95 km tiếp giáp với tỉnh Vân Nam - Trung Quốc. Trong giai đoạn 2014 - 2018, huyện Phong Thổ đạt tốc độ tăng trưởng GDP bình quân/năm là 6%. Sức cạnh tranh của nền kinh tế tuy còn khó khăn nhưng cơ cấu kinh tế đã có sự chuyển biến tích cực, phù hợp với xu thế của cả nước. Cơ cấu ngành nông, lâm nghiệp, thủy sản năm 2014 là 36,50%, giảm xuống còn 31,20 năm 2018; ngành công nghiệp, xây dựng tăng từ 31,40% năm 2014 lên 35,31% năm 2018; ngành dịch vụ tăng nhẹ, từ 32,10% năm 2014 lên 33,49% năm 2018. Bằng sự nỗ lực của các cấp, các ngành, tiềm năng, lợi thế của địa phương được tập trung khai thác, chất lượng sản phẩm được từng bước nâng cao gắn với chế biến và xuất khẩu (UBND huyện Phong Thổ, 2019a).

Huyện Phong Thổ có 96.045,46 ha/102.924,85 ha diện tích tự nhiên đã được đo đạc bản đồ địa chính, chiếm tỷ lệ 93,32%. Thực hiện Nghị quyết số 71/NQ-CP ngày 02/11/2012 của Chính phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính để thành lập đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Lai Châu, các xã, thị trấn trên địa bàn huyện đã phối hợp với cơ quan chức năng đã tiến hành hoạch định ranh giới hành chính các

xã, cấm mốc giới, ổn định phạm vi quản lý và SDD trên địa bàn từng xã. Hiện tại, hệ thống hồ sơ địa giới hành chính cơ bản được thống nhất rõ ràng, được lưu trữ cơ bản đầy đủ. Công tác lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch SDD được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, là cơ sở để thực hiện tốt việc quản lý đất đai theo từng đối tượng sử dụng, đồng thời đảm bảo tính cân đối, hợp lý của quy hoạch tổng thể theo các mục đích SDD và đáp ứng yêu cầu chung về quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Ngoài ra, trong giai đoạn này huyện Phong Thổ cũng đã thực hiện giao đất có thu tiền cho 16 trường hợp, giao đất tái định cư cho 95 trường hợp và giao đất ở cho cán bộ là 15 trường hợp; thực hiện thủ tục chuyển mục đích SDD cho 313 trường hợp; công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai, xử lý các vi phạm về đất đai được thực hiện thường xuyên (các sai phạm bị phát hiện sớm và được xử lý kịp thời); công tác quản lý tài chính về đất đai được thực hiện theo đúng quy định. Tuy nhiên, việc cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai từ cấp cơ sở chưa được thực hiện đồng bộ nên đã gây khó khăn cho công tác

quản lý đất đai nói chung và ảnh hưởng đến hoạt động chuyển quyền SDD nói riêng (UBND huyện Phong Thổ, 2019b).

3.2. Đánh giá thực trạng chuyển quyền sử dụng đất huyện Phong Thổ giai đoạn 2014-2018

3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển quyền sử dụng đất huyện Phong Thổ

Để thực hiện chuyển quyền SDD thì người SDD phải tuân thủ các điều kiện chung quy định tại Điều 188, Luật Đất đai năm 2013, gồm: (i) có giấy chứng nhận, đối với trường hợp chuyển đổi quyền SDD nông nghiệp thì người SDD được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền SDD thì người SDD được thực hiện quyền khi có giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (ii) đất không có tranh chấp; (iii) quyền SDD không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; (iv) trong thời hạn SDD (Quốc hội, 2013). Số liệu bảng 01 cho thấy, tổng số trường hợp chuyển quyền SDD trên địa bàn huyện Phong Thổ thuộc phạm vi nghiên cứu là 1.067 trường hợp (Bảng 1).

Bảng 1. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Phong Thổ giai đoạn 2014-2018

Đơn vị tính: trường hợp

TT	Đơn vị hành chính	Chuyển nhượng	Tặng cho	Thừa kế	Tổng
1	Xã Bản Lang	14	21	11	46
2	Xã Pa Vây Sừ	2	9	7	18
3	Xã Sì Lò Lầu	1	9	6	16
4	Xã Sin Súi Hồ	7	23	7	37
5	Thị trấn Phong Thổ	90	44	38	172
6	Xã Ma Ly Chải	4	10	9	23
7	Xã Mồ Sì Sang	4	8	7	19
8	Xã Vàng Ma Chải	2	9	7	18
9	Xã Đào San	17	34	17	68
10	Xã Hoang Thèn	28	33	19	80
11	Xã Huổi Luông	15	28	12	55
12	Xã Khổng Lào	56	51	42	149
13	Xã Lán Nhi Thàng	8	24	11	43
14	Xã Ma Ly Pho	30	27	21	78
15	Xã Mường So	83	55	52	190
16	Xã Mù Sang	3	8	7	18
17	Xã Nậm Xe	9	8	7	24
18	Xã Tung Qua Lìn	3	4	6	13
	Tổng	376	405	286	1.067

Nguồn: Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Phong Thổ, 2019.

Số liệu tại bảng 1 cho thấy, việc chuyển quyền SDD có đăng ký biến động với cơ quan Nhà nước chủ yếu tập chung vào các đơn vị hành chính ở khu vực trung tâm huyện như xã Mường So, xã Khổng Lào và thị trấn Phong Thổ. Số lượng chuyển quyền tại ba đơn vị hành chính này chiếm gần 50% tổng số trường hợp chuyển quyền SDD trên địa bàn huyện Phong Thổ. Đây là các đơn vị hành chính có điều kiện kinh tế - xã hội phát triển hơn so với những xã vùng sâu, vùng xa khác của huyện, do vậy nhu cầu chuyển quyền SDD của người dân cũng lớn hơn. Bên cạnh đó, nhận thức của người dân ở các khu vực này cao hơn, họ nắm được tầm quan trọng và quyền lợi của việc đăng ký biến động khi thực hiện chuyển quyền SDD cũng là một yếu tố làm cho số lượng chuyển quyền SDD lớn hơn. Kết quả nghiên cứu cho thấy, diễn biến chuyển quyền SDD trên địa bàn huyện Phong Thổ khác với nhiều khu vực khác ở vùng đồng bằng. Tại đồng bằng, trong các hình thức chuyển quyền SDD thì chuyển nhượng quyền SDD thường chiếm tỷ lệ lớn nhất, trong khi đó tại huyện Phong Thổ thì hình thức chuyển nhượng quyền SDD lại thấp hơn hình thức tặng cho quyền SDD. Nghiên cứu của Nguyễn Chí Hoàng (2015) cho thấy, trong 5 năm (2013 - 2017), trên địa bàn huyện Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh có tổng số 10.347 trường hợp chuyển quyền SDD, trong đó hình thức chuyển nhượng quyền SDD chiếm tỷ lệ lớn nhất với 60,41%, tiếp đến là hình thức tặng cho chiếm 29,90%, cuối cùng là hình thức thừa kế và góp vốn bằng quyền SDD chiếm 9,69%.

Tương tự nghiên cứu của Phạm Văn Hiến (2018) cũng cho thấy, trên địa bàn huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định có 32.541 trường hợp chuyển quyền SDD trong giai đoạn 2014-2018, trong đó hình thức chuyển nhượng quyền SDD chiếm tỷ lệ lớn nhất với 56,08%. Như vậy, có thể thấy rằng thị trường bất động sản trên địa bàn huyện phong Thổ chưa sôi động. Bên cạnh đó, do quỹ đất lớn cùng với thủ tục tặng cho được thực hiện dễ dàng và không mất thuế thu nhập cá nhân trong các trường hợp tặng giữa vợ với chồng; cha mẹ đẻ với con đẻ, cha mẹ nuôi với con nuôi; cha mẹ chồng với con dâu, cha mẹ vợ với con rể; ông bà nội với cháu nội, ông bà ngoại với cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau nên hình thức này chiếm tỷ lệ lớn nhất.

Kết quả điều tra, khảo sát tại địa bàn nghiên cứu cho thấy, thời gian trước khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực, công tác quản lý về đất đai còn lỏng lẻo cùng với nhận thức của người dân về pháp luật đất đai còn hạn chế nên tại các xã vùng sâu, vùng xa huyện Phong Thổ người SDD thường không thực hiện các thủ tục đăng ký biến động khi chuyển quyền SDD. Họ thường thực hiện chuyển quyền theo hình thức giấy tờ viết tay có người làm chứng. Tuy nhiên thời gian gần đây, công tác tuyên truyền pháp luật đất đai được đẩy mạnh đã giúp cho người dân nhận thức sâu rộng về tầm quan trọng của việc đăng ký biến động khi thực hiện quyền SDD, do vậy số trường hợp đăng ký biến động khi thực hiện QSDĐ tăng dần qua các năm tuy chưa nhiều (Bảng 2).

Bảng 2. Biến động về chuyển quyền sử dụng đất huyện Phong Thổ giai đoạn 2014 - 2018

Đơn vị tính: Trường hợp

TT	Quyền	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Tổng
		2014	2015	2016	2017	2018	
1	Chuyển nhượng	65	71	75	82	83	376
2	Tặng cho	69	74	78	89	95	405
3	Thừa kế	36	47	68	62	73	286
	Toàn huyện	170	192	221	233	251	1.067

Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Phong Thổ, 2019.

3.2.2. Đánh giá của người dân về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất

- *Đánh giá tính công khai và sự thuận tiện trong thực hiện TTHC:* Kết quả điều tra 92 đối tượng thực hiện chuyển quyền SDD trên địa bàn huyện Phong Thổ cho thấy, TTHC về chuyển quyền SDD được đánh giá ở mức rất công khai và thuận tiện chiếm tỷ lệ khá cao, tương ứng là 94,57% và 80,43%. Thực hiện đề án cải cách thủ tục hành chính theo Nghị quyết 30c/NQCP ngày 08/11/2011 của Chính phủ, Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 26/3/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Lai Châu về kế hoạch cải cách hành chính tỉnh Lai Châu giai đoạn 2011- 2005; Chỉ thị số 12/CT-UBND ngày 23/8/2013 Chủ tịch UBND tỉnh Lai Châu về việc tăng cường thực hiện công tác kiểm soát thủ tục hành chính trên địa bàn tỉnh Lai Châu và Quyết định số 42/129/QĐ-UBND ngày 31/01/2015 Chủ tịch UBND tỉnh Lai Châu về việc ban hành Kế hoạch cải cách hành chính tỉnh Lai Châu năm 2015, huyện Phong Thổ đã tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo bộ phận “một cửa” trong lĩnh vực thực hiện nhiệm vụ cải cách hành chính (CCHC) nhà nước. Đặc biệt, năm 2013 huyện Phong Thổ đã áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn TCVN ISO 9001:2008 tại bộ phận “một cửa”, “một cửa liên thông” tại các cơ quan hành chính nhà nước thuộc huyện đã giảm thời gian và công sức của người dân, tổ chức, doanh nghiệp trong các quan hệ giao dịch hành chính; giải quyết thủ tục nhanh chóng hơn, đúng hạn, đúng luật và được người dân đồng tình ủng hộ. Việc thực hiện tiêu chuẩn TCVN ISO 9001:2008 giúp cho việc xử lý hồ sơ bảo đảm tính công khai, minh bạch, rõ ràng; giúp người dân hiểu rõ được quá trình giải quyết hồ sơ, tạo điều kiện chuẩn bị hồ sơ theo đúng quy định khi đến liên hệ công việc.

- *Đánh giá quy định về văn bản hướng dẫn và hồ sơ thực hiện TTHC:* Kết quả điều tra cho

thấy, tỷ lệ số phiếu đánh giá về văn bản hướng dẫn và hồ sơ thực hiện TTHC ở mức dễ hiểu và đơn giản còn chiếm tỷ lệ thấp (dưới 30%), trong khi đó tỷ lệ số phiếu đánh giá ở mức bình thường chiếm tỷ lệ cao nhất (trên 40%). Thực tế cho thấy, các văn bản hướng dẫn thủ tục hành chính về đất đai khá nhiều, liên quan đến nhiều cơ quan chuyên môn nên người SDD còn gặp khó khăn khi thực hiện. Đặc biệt, đối với một huyện miền núi như huyện Phong Thổ thì trình độ và khả năng tiếp cận của người dân còn hạn chế nên họ còn gặp khó khăn khi chuẩn bị hồ sơ thực hiện chuyển quyền SDD. Bên cạnh đó, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tặng cho quyền SDD thì phải có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình (từ 15 tuổi trở lên) tại thời điểm được cấp GCN đó ký vào hợp đồng. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp, tại thời điểm lập hợp đồng có thành viên đã chết, có người đi làm ăn xa, có trường hợp cá biệt đã bỏ đi nhiều năm không rõ tung tích nên việc hoàn thiện hồ sơ là rất khó khăn.

- *Đánh giá về thái độ phục vụ và năng lực của công chức, viên chức:* Số liệu tổng hợp cho thấy, bên cạnh những đánh giá tích cực thì vẫn còn 9 ý kiến (chiếm 10,83%) cho rằng thái độ của một số công chức, viên chức là chưa thân thiện, nhiệt tình khi giải quyết TTHC cho người dân. Chỉ tiêu năng lực của công chức, viên chức được người dân đánh giá ở mức tốt chiếm tỷ lệ khá cao (70%). Trong những năm gần đây, để nâng cao hiệu quả giải quyết TTHC nói chung và TTHC về đất đai nói riêng, UBND huyện Phong Thổ luôn quan tâm và đẩy mạnh việc đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức theo nhiều hình thức khác nhau nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng làm việc cho cán bộ, công chức. Tuy nhiên, kết quả điều tra vẫn cho thấy còn có những ý kiến đánh giá năng lực của cán bộ ở mức bình thường và kém, chiếm tỷ lệ tương ứng là 21,67% và 2,5%.

- *Đánh giá về thời gian thực hiện TTHC:*
 Trong tổng số 92 phiếu điều tra, có 59 phiếu đánh giá thời gian thực hiện TTHC về chuyển quyền SDD đúng và trước thời gian quy định (chiếm 62,5%); còn lại 33 phiếu (chiếm 37,50% đánh giá thời gian thực hiện TTHC không đúng quy định. Theo Điểm 1 Khoản 2 Điều 161 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, thời gian hoàn thành TTHC chuyển quyền SDD là không quá 10 ngày. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện vẫn còn một số hồ sơ thụ lý không đảm bảo thời gian quy định ở trên là do các nguyên nhân như: hồ sơ kê khai với nhiều thủ tục và nhiều nội dung dẫn đến sai sót, nhầm lẫn; hệ thống hồ sơ địa chính đã quá cũ, chủ yếu được lưu trữ dưới dạng giấy và không được cập nhật chỉnh lý thường xuyên đã gây khó khăn cho công tác thẩm tra hồ sơ.

- *Đánh giá về các khoản thuế, phí, lệ phí:*
 Theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn, khi thực hiện chuyển quyền SDD, người SDD phải nộp thuế thu nhập cá nhân trong trường hợp chuyển nhượng quyền

SDD với mức thuế suất là 2% và trong trường hợp tặng cho không thuộc các đối tượng được miễn giảm thì mức thuế suất là 10% (Quốc hội, 2007, 2012). Đối với lệ phí trước bạ được thu ở mức 0,5% theo quy định của pháp lệnh phí và lệ phí, Luật phí - lệ phí và các văn bản hướng dẫn (Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 2001; Quốc hội 2015). Đối với lệ phí địa chính thì mức thu do UBND cấp tỉnh quy định sao cho phù hợp với quy định Luật Đất đai năm 2013 và Thông tư 02/2014/TT-BTC ngày 02/01/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Số liệu tại bảng 03 cho thấy, phần lớn người dân đánh giá mức thuế, phí và lệ phí trong các giao dịch chuyển quyền SDD là phù hợp (chiếm 80,43%). Một số đối tượng thuộc diện gia đình khó khăn về kinh tế đánh giá các khoản thu này ở mức cao (chiếm 11,96%), tuy nhiên cũng có một tỷ lệ nhỏ người dân đánh giá các khoản thu này ở mức thấp.

Bảng 3. Đánh giá của người dân về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất

Tiêu chí đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Tiêu chí đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Công khai TTHC	92	100,00	5. Thái độ phục vụ	92	100,00
- Rất công khai	87	94,57	- Thân thiện, nhiệt tình	45	47,50
- Bình thường	5	5,43	- Bình thường	38	41,67
- Không công khai	0	0,00	- Không nhiệt tình	9	10,83
2. Sự thuận tiện thực hiện TTHC	92	100,00	6. Năng lực của công chức, viên chức	92	100,00
- Thuận tiện	74	80,43	- Tốt	70	75,83
- Bình thường	17	18,48	- Bình thường	20	21,67
- Không thuận tiện	1	1,09	- Kém	2	2,50
3. Văn bản về TTHC	92	100,00	7. Thời gian thực hiện TTHC	92	100,00
- Dễ hiểu	27	29,35	- Nhanh hơn quy định	19	20,00
- Bình thường	38	41,30	- Đúng quy định	40	42,50
- Khó hiểu	27	29,35	- Chậm hơn quy định	33	37,50
4. Hồ sơ thực hiện TTHC	92	100,00	8. Thuế, phí, lệ phí	92	100,00
- Đơn giản	26	28,26	- Cao	11	11,96
- Bình thường	41	44,57	- Phù hợp	74	80,43
- Phức tạp	25	27,17	- Thấp	7	7,61

3.2.3. Một số tồn tại, hạn chế ảnh hưởng đến việc chuyển quyền sử dụng đất

- Số liệu điều tra đối với đối tượng là công chức, viên chức cho thấy, trên 90% số phiếu cho rằng cơ sở vật chất, trang thiết bị như phòng làm việc, tủ lưu trữ tại các xã chưa đảm bảo theo quy định gây khó khăn cho việc lưu trữ hồ sơ, tài liệu đã làm ảnh hưởng đến thủ tục chuyển quyền SDD; hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai chưa hoàn chỉnh, công tác cấp giấy chứng nhận quyền SDD chưa hoàn thành và việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính chưa thực hiện đồng bộ ảnh hưởng lớn đến điều kiện và thủ tục chuyển quyền SDD; sự hiểu biết của người dân về trình tự, thủ tục và các quy định về pháp luật đất đai còn hạn chế nên gặp khó khăn trong quá trình thực hiện kê khai, chuẩn bị hồ sơ chuyển quyền SDD.

- 63,33% số phiếu điều tra đánh giá công tác quản lý Nhà nước về đất đai của một số xã còn lỏng lẻo, chưa thực sự sâu sát với nhân dân; việc phổ biến các quy định của pháp luật về đất đai còn chậm; sự phối hợp liên ngành, liên cơ quan trong giải quyết thủ tục chuyển quyền SDD chưa chặt chẽ làm kéo dài thời gian thụ lý hồ sơ, gây ách tắc, chùng chèo.

- 86,66% số phiếu điều tra đánh giá đội ngũ cán bộ làm công tác chuyên môn tuy đã được kiện toàn nhưng còn thiếu về số lượng. Hiện nay, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Thổ chỉ có 03 biên chế (02 cán bộ trực tiếp thực hiện TTHC về chuyển quyền SDD), còn tại các xã, thị trấn chỉ có 01 cán bộ địa chính có chuyên môn về quản lý đất đai và môi trường nên khi thực hiện khó đảm bảo đúng thời gian quy định. Ngoài ra, còn có 23,33% số phiếu điều tra đánh giá trình độ, năng lực chuyên môn của một số cán bộ địa chính cấp xã còn hạn chế cũng làm ảnh hưởng đến chất lượng và hiệu quả của công tác chuyển quyền SDD.

- 16,66% số phiếu điều tra đánh giá tình trạng chuyển quyền SDD không làm thủ tục đăng ký biến động vẫn tồn tại trên địa bàn huyện Phong

Thổ. Nguyên nhân của tình trạng này là do một số đối tượng có tâm lý chung là ngại đến gặp cơ quan nhà nước. Bằng sự tin tưởng lẫn nhau, người dân thực hiện điều chỉnh các quan hệ đất đai trong mối quan hệ hàng xóm, bạn bè quen biết truyền thống. Điều này gây khó khăn cho công tác quản lý đất đai và là nguyên nhân làm số lượng những vụ tranh chấp, khiếu kiện về đất đai gây mất ổn định xã hội. Nguyên nhân của tình trạng này là do nhận thức của một bộ phận người SDD chưa hiểu được tầm quan trọng và quyền lợi của việc đăng ký biến động về quyền SDD. Ngoài ra, một số trường hợp do không đủ các điều kiện chuyển quyền (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền SDD hoặc không có giấy tờ chứng minh về quyền SDD) nên họ cũng thực hiện các giao dịch ngầm, không đăng ký biến động.

3.3. Đề xuất một số giải pháp đối với việc chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Phong Thổ

- Để thực hiện việc chuyển quyền SDD được hiệu quả, cần đầu tư hệ thống hạ tầng công nghệ thông tin, trang thiết bị cho chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Phong Thổ và các xã phục vụ cho việc đăng ký đất đai của người SDD được thuận lợi; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, tổ chức rà soát, hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; kịp thời cập nhật, chỉnh lý biến động về hồ sơ địa chính; thường xuyên tổ chức tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật đất đai cho người SDD để họ nắm được các TTHC về đất đai nói chung và TTHC về chuyển quyền SDD nói riêng.

- Tăng cường sự phối hợp giữa VPĐKĐĐ tỉnh Lai Châu và chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Phong Thổ với các cơ quan liên quan đến TTHC chuyển quyền SDD như UBND huyện, phòng Tài nguyên và Môi trường, cơ quan tài chính, cơ quan thuế và UBND các xã, thị trấn nhằm tháo gỡ kịp thời những vấn đề tồn tại, phát sinh khi thực hiện TTHC.

- Tăng cường đào tạo, tập huấn nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng tiếp công dân cho công chức, viên chức thực hiện việc tiếp nhận, giải quyết TTHC về đất đai tại các cơ quan nhà nước nhằm giảm thiểu việc đi lại nhiều lần của người dân. Ngoài ra, cần rà soát nhiệm vụ và vị trí việc làm của công chức, viên chức để có thể xem xét bổ sung nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý đất đai nói chung và TTHC về thực hiện chuyển quyền SDD nói riêng.

- Xây dựng chế tài xử phạt hành chính các trường hợp chuyển quyền SDD không làm thủ tục đăng ký biến động đất đai cũng như việc tiếp nhận và xử lý hồ sơ quá thời gian quy định. Bên cạnh đó, cũng cần thường xuyên tổ chức thanh tra, kiểm tra phát hiện những trường hợp chuyển quyền SDD không thực hiện đăng ký biến động. Ngoài ra, cần tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai cho người dân nhằm giúp họ hiểu được tầm quan trọng và quyền lợi của việc đăng ký biến động về đất đai, đồng thời giúp họ nắm được các quy định về chuyển quyền SDD khi thực hiện TTHC.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2014 - 2018, tổng số trường hợp chuyển quyền SDD trên địa bàn huyện Phong Thổ là 1.067 trường hợp, trong đó hình thức tặng cho QSDĐ được thực hiện nhiều nhất với 405 trường hợp; tiếp đến là quyền chuyển nhượng với 376 trường hợp; cuối cùng là quyền thừa kế với 286 trường hợp, chiếm tương ứng 37,96%; 35,25%; 26,80% tổng số trường hợp chuyển quyền SDD trong giai đoạn nghiên cứu. Các thủ tục chuyển quyền SDD được thực hiện theo quy định của pháp luật, đảm bảo tính công khai, minh bạch. Tuy nhiên, hoạt động này vẫn còn tồn tại một số hạn chế như: hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai chưa hoàn thiện; việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính chưa thực hiện đồng bộ; sự phối hợp giữa các bộ phận liên quan chưa

hiệu quả; nhận thức của người SDD về pháp luật đất đai còn hạn chế; còn tồn tại tình trạng chuyển quyền SDD không thực hiện đăng ký với cơ quan nhà nước... Để khắc phục các hạn chế nêu trên, đồng thời thực hiện tốt hơn việc chuyển quyền SDD tại huyện Phong Thổ, cần thực hiện các giải pháp như: xây dựng, cập nhật và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; tăng cường sự phối hợp giữa các bộ phận liên quan đến TTHC chuyển quyền SDD; thường xuyên tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai đến người SDD...

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Phong Thổ (2019). Báo cáo kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất giai đoạn 2014 - 2018 trên địa bàn huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.
2. Đặng Đức Đạm (2003). Đổi mới quản lý đất đai để thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản ở Việt Nam. Hội thảo Phát triển và quản lý thị trường bất động sản, tháng 9, Hà Nội.
3. Phạm Văn Hiến (2019). Đánh giá việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định. Luận văn thạc sỹ Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
4. Nguyễn Chí Hoàng (2018). Đánh giá việc thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. Luận văn thạc sỹ Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
5. Quốc hội (2007). Luật Thuế thu nhập cá nhân. NXB. Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
6. Quốc hội (2012). Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13.
7. Quốc hội (2013). Luật Đất đai năm 2013. NXB. Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
8. Quốc hội (2015). Luật phí và lệ phí. NXB. Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
9. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2001). Pháp lệnh phí và lệ phí. NXB. Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
10. UBND huyện Phong Thổ (2019a). Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế, xã hội huyện Phong Thổ năm 2019.
11. UBND huyện Phong Thổ (2019b). Báo cáo kết quả tình hình thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Phong Thổ năm 2019.
12. Yamane, Taro (1967). Statistics: An Introductory Analysis, 2nd Edition, New York: Harper and Row.

A STUDY ON THE CURRENT SITUATION AND SOLUTIONS FOR LAND USE RIGHT TRANSFER IN PHONG THO DISTRICT, LAI CHAU PROVINCE

**Pham Quy Giang¹, Phan Thi Thanh Huyen², Pham Thanh Que³,
Tran Dinh Thanh⁴, Nguyen Van Thuong⁵**

¹*Ha Long University*

²*Vietnam National University of Agriculture*

³*Vietnam National University of Forestry*

⁴*Laichau Environment and Natural Resource Department*

⁵*People's Committee of Bacninh Province*

SUMMARY

The present study was conducted in order to assess the current situation and propose solutions of land use right transfer in Phong Tho district, Lai Chau province. Primary data was collected through surveys and random interviews with 92 land users and 30 government officials related to administrative procedures on land use right transfer. In the period of 2014 - 2018, the total number of cases of land use right transfer in Phong Tho district was 1067, in which the form of gifting of land use rights was the highest with 405 cases (accounting for 37.96%); followed by transfer rights with 376 cases (35.25%); last is inheritance rights with 286 cases (accounting for 26.80%). The procedures for land use right transfer were complied with the provisions of law, ensuring the openness and transparency. Specifically: publicity (94.57% rated that it is public); convenience (80.43% of reviews for convenience); text (over 70% of normal assessment and easy to understand); profile (over 70% of normal and simple assessment); service attitude (47.5% rated the level of friendliness and enthusiasm; 41.67% rated the normal rate); staff capacity (75.83% rated as good); implementation time (over 60% of the evaluation according to regulations and fast); taxes and fees (over 80% of the match rating). However, this activity still has some limitations, which requires some remedial solutions as follows: building, updating and completing land use databases and cadastral documents; strengthening coordination among the departments related to administrative procedures on land use right transfer; regularly organize the propagation and dissemination of land law to land users.

Keywords: Current situation, land use rights transfer, Phong Tho district, solution.

Ngày nhận bài : 12/6/2020

Ngày phản biện : 31/7/2020

Ngày quyết định đăng : 06/8/2020