

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NHƯ THANH, TỈNH THANH HÓA

Lê Trung Dũng¹, Hoàng Văn Hùng², Đỗ Văn Hải^{2*}

¹*Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa*

²*Phân hiệu Đại học Thái Nguyên tại tỉnh Lào Cai*

TÓM TẮT

Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí đặc biệt trong quá trình quản lý đất đai của nhà nước, đảm bảo sự thống nhất về quản lý mà còn đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng. Công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Như Thanh Kết quả hoạt động công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận lần đầu cấp được 13846 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở với tổng diện tích cấp là 15569 ha; Kết quả đăng ký biến động tại cơ quan Nhà nước từ năm 2016 – 2018 như sau: năm 2016 tổng đăng ký biến động 7210 hồ sơ; năm 2017 có 3090 hồ sơ; năm 2018 có 5276 hồ sơ đăng ký biến động đất đai. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng tới công tác đăng ký, cấp giấy có thể chia các yếu tố thành 2 nhóm yếu tố ảnh hưởng. Từ đó đưa ra các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Từ khóa: *Hiệu quả, Giấy chứng nhận QSDĐ, Như Thanh, Thanh Hóa.*

Ngày nhận bài: 16/11/2018; Ngày hoàn thiện: 04/12/2018; Ngày duyệt đăng: 31/12/2018

EVALUATION OF THE SITUATION AND PROPOSAL OF SOLUTIONS TO IMPROVE THE EFFICIENCY OF REGISTRATION AND GRANTING CERTIFICATES OF LAND USE RIGHT ON NHU THANH DISTRICT, THANH HOA PROVINCE

Le Trung Dung¹, Hoang Van Hung², Do Van Hai^{2*}

¹*Department of Resources and environment of Nhu Thanh District, Thanh Hoa Province*

²*Thai Nguyen University - Lao Cai Campus*

ABSTRACT

Registration and issuance of land use right certificates have a special position in the land management process of the state, ensuring management consistency, but also ensuring the rights and obligations of users. Registration and issuance of land use right certificates in Nhu Thanh district The results of registration for the first time of issuance of certificates were 13846 certificates of residential land use rights with a total area of 15569 ha; The results of registration changes at state agencies from 2016 to 2018 are as follows: in 2016, the total registration changes 7210 records; in 2017 there were 3090 records; In 2018 there were 5276 records of land change registration. Analysis of factors affecting the registration and issuance of paper can divide the elements into 2 groups of influencing factors. Since then, we have introduced solutions to improve the effectiveness of registration and issuance of LURC certificates.

Keywords: *Efficiency, Certificate of Land Use Rights, Nhu Thanh, Thanh Hoa.*

Received: 16/11/2018; Revised: 04/12/2018; Approved: 31/12/2018

* Corresponding author. Email: dovanhai@tnu.edu.vn

1. Đặt vấn đề

Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí đặc biệt trong quá trình quản lý đất đai của nhà nước, nó xác lập mối quan hệ pháp lý về quyền sử dụng đất đai giữa nhà nước và người sử dụng đất, nó không những đảm bảo sự thống nhất về quản lý mà còn đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng, giúp người sử dụng đất yên tâm đầu tư, sản xuất, kinh doanh và cũng là cơ sở pháp lý trong việc thu tiền sử dụng đất, tăng nguồn ngân sách cho nhà nước [1].

Hiện nay vấn đề về đất đai là vấn đề được nhiều người quan tâm, tranh chấp, khiếu nại, lấn chiếm đất đai thường xuyên xảy ra và việc giải quyết vấn đề này cực kỳ nan giải do thiếu giấy tờ pháp lý. Chính vì vậy công tác đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là vấn đề quan trọng, cấp thiết luôn được chính quyền huyện Như Thanh chỉ đạo, thực hiện trong nhiều năm qua. Tuy nhiên, trên thực tế công tác này ở một số xã diễn ra chậm, chất lượng hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận chưa cao dẫn đến tỷ lệ cấp giấy chứng nhận còn thấp. Nhằm góp phần nâng cao hiệu quả công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận hơn nữa, nghiên cứu **"Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa"** là nhiệm vụ thiết thực với thực tiễn.

2. Vật liệu, phương pháp nghiên cứu

2.1. Vật liệu nghiên cứu

Hệ thống hồ sơ quản lý công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa [2].

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Chọn các điểm nghiên cứu có cùng đặc trưng tương đồng tỷ lệ các thửa đất đã được cấp

giấy chứng nhận, mức độ giao dịch đất đai. Do đó, đề tài tập trung nghiên cứu, đánh giá ở 3 khu vực nghiên cứu như sau:

Khu vực 1 gồm 3 xã và 1 thị trấn: Thị trấn Bến Sung, xã Hải Vân, xã Hải Long, xã Yên Thọ, xã Cán Khê nơi có tỷ lệ các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cao nhất trên địa bàn huyện, mức độ giao dịch đất đai cao. Khu vực 1 chọn xã Yên Thọ là điểm nghiên cứu chính.

Khu vực 2 gồm 6 xã: Phú Nhuận, Thanh Tân, Mậu Lâm, Xuân Du, Yên Lạc, Xuân Khang là những xã có tỷ lệ các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận ở mức trung bình trên địa bàn huyện, mức độ giao dịch đất đai tương đối cao. Khu vực 2 chọn xã Xuân Khang là điểm nghiên cứu chính.

Khu vực 3 gồm 6 xã: Xuân Thái, Xuân Thọ, Phượng Nghi, Xuân Phúc, Phúc Đường, Thanh Kỳ là những xã có tỷ lệ các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận thấp nhất trên địa bàn huyện, mức độ giao dịch đất đai trung bình. Khu vực 3 chọn xã Xuân Thái là điểm nghiên cứu chính.

2.2.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp

+ Từ phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Như Thanh: Thu thập số liệu về tình hình quản lý, sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất của địa phương.

+ Các phòng, ban chức năng của huyện như: Thống kê, Tài chính, Y tế, Giáo dục về tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

+ Từ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Như Thanh thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Như Thanh về các số liệu liên quan đến kết quả hoạt động của Văn phòng

2.2.3. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp

- Thu thập số liệu sơ cấp từ việc điều tra, khảo sát các hộ gia đình, cá nhân thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận.

- Thông tin được thu thập thông qua mẫu phiếu điều tra soạn sẵn. Nội dung thông tin được thu thập bao gồm: Tên đối tượng sử

dụng đất, tình hình sử dụng đất, hiện trạng về các giấy tờ pháp lý có liên quan, nhận xét về thực hiện thủ tục hành chính (ưu điểm, hạn chế, mức độ hài lòng, thái độ phục vụ của công chức, viên chức).

- Số lượng phiếu điều tra là 90 phiếu được phân bổ như sau: xã Yên Thọ: 30 phiếu; xã Xuân Khang: 30 phiếu; xã Xuân Thái: 30 phiếu;

- Thu thập các tài liệu, số liệu, bản đồ, hồ sơ địa chính về công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Như Thanh để làm cơ sở cho việc nghiên cứu đề tài.

2.2.4. Phương pháp tổng hợp, phân tích, so sánh

- Tổng hợp các dữ liệu thu thập được theo bảng trên Excel bao gồm cả số liệu dạng số và số liệu dạng chữ.

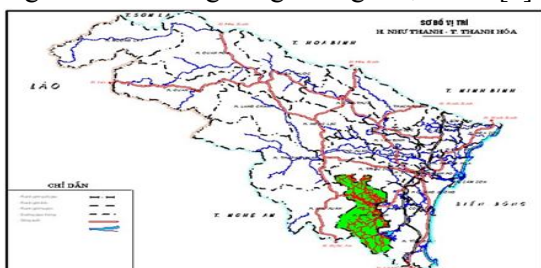
- Phân loại số liệu dạng số như giá đất, diện tích v.v. dưới dạng bảng và tiến hành mã hóa các dữ liệu thuộc tính dạng chữ sang dạng số trước khi chuyển sang phần mềm PRIMER version 5.0.

- Xác định mỗi yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký, cấp giấy tại địa bàn nghiên cứu bao gồm 2 mối tương quan chính: phân tích mối tương quan Multi – Dimensional Scaling (MDS) và Principal Component Analysis (PCA).

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Khái quát địa bàn nghiên cứu

Huyện Như Thanh là một huyện miền núi nằm về phía Tây Nam của tỉnh Thanh Hóa, có giới hạn địa lý từ 19°48'11" đến 19°21'57" vĩ độ Bắc và từ 105°26'45" đến 105°39'46" kinh độ Đông. Nằm trong vùng tam giác kinh tế giữa Thành phố Thanh Hóa - Khu kinh tế Nghi Sơn và Cảng hàng không Thọ Xuân [3].



Hình 1. Bản đồ vị trí huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa
(Nguồn: Phòng TNMT huyện Như Thanh)

Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2018, huyện Như Thanh có tổng diện tích tự nhiên 58.809.31 ha, trong đó:

Diện tích đất nông nghiệp vẫn chiếm tỉ trọng lớn trong cơ cấu sử dụng đất tại huyện Như Thanh. Diện tích đất nông nghiệp năm 2018 là 48.580.33 ha chiếm 82,6 %. Chiếm tỷ trọng lớn trong diện tích đất nông nghiệp là đất lâm nghiệp 38.015.26 ha chiếm 64,64%. Điều này cho thấy diện tích rừng và nhu cầu sản xuất lâm nghiệp tại địa phương còn khá cao.

Trong diện tích đất phi nông nghiệp thì diện tích đất ở chiếm tỉ lệ 3,67% tổng diện tích đất tự nhiên, diện tích đất ở trong các năm gần đây tăng cao là phần nào đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân.



Hình 2. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất huyện Như Thanh năm 2018

3.2. Thực trạng công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện Như Thanh

3.2.1. Kết quả hoạt động công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận lần đầu

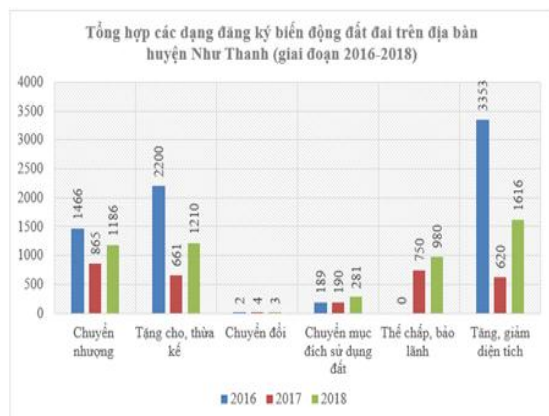
Trong những năm qua công tác cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Như Thanh luôn được coi là nhiệm vụ quan trọng và hoàn thành chỉ tiêu hàng năm được UBND huyện giao. Giai đoạn từ năm 2016 - 2018, toàn huyện Như Thanh cấp được 13846 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở với tổng diện tích cấp là 15569 ha, chất lượng hồ sơ đạt 99.01% so với tổng số hồ sơ kê khai, được tiếp nhận tại cơ quan có thẩm quyền.

Bảng 1. Tiến độ cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Như Thanh

Năm	Tổng hồ sơ kê khai xin cấp GCN	Tổng số GCN đã cấp	% đạt được so với tổng số cần cấp
2016	7315	7210	98.56
2017	2360	2340	99.15
2018	4310	4296	99.68
Cộng	13985	13846	99.01

(Nguồn: Số liệu điều tra, thu thập tại VPĐKQSD đất huyện Như Thanh) [4]

3.2.2. Kết quả hoạt động công tác đăng ký biến động đất đai

**Hình 3. Biểu đồ các dạng đăng ký biến động đất đai huyện Như Thanh**

Những năm gần đây, cùng với sự phát triển không ngừng của nền kinh tế đất nước, kinh tế - xã hội huyện Như Thanh cũng có những bước chuyển biến nhanh theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa; theo đó đất đai ngày càng có giá và biến động nhiều. Đòi hỏi công tác cập nhật đăng ký biến động đất đai phải được thực hiện thường xuyên, liên tục để đáp ứng yêu cầu quản lý và sử dụng đất. Kết quả

đăng ký biến động tại cơ quan Nhà nước từ năm 2016 – 2018 như sau: năm 2016 tổng đăng ký biến động 7210 hồ sơ; năm 2017 có 3090 hồ sơ; năm 2018 có 5276 hồ sơ đăng ký biến động đất đai [4].

3.3. Một số yếu tố tác động đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận QSDĐ

Để có được kết quả đánh giá về cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của người mua căn hộ chúng tôi dùng phương pháp điều tra phỏng vấn với mẫu phiếu điều tra là những câu hỏi được soạn thảo trước theo các nội dung cần đánh giá. Kết quả tổng hợp 90 phiếu điều tra tình hình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận tại 3 điểm nghiên cứu được thể hiện trong bảng 2.

Ngoài ra có một số ý kiến đóng góp của hộ gia đình, cá nhân được điều tra đề nghị cải cách thủ tục nộp lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân có thể nộp ngay tại nơi lấy kết quả thủ tục hành chính (nơi nhận giấy chứng nhận) là bộ phận một cửa của Văn phòng đăng ký đất đai.

Đồng thời đánh giá mức độ hài lòng và thái độ của cán bộ với người dân trong công tác cấp GCN, tác giả còn đánh giá tổng thể các yếu tố ảnh hưởng tới hiệu quả công tác cấp GCN. Cụ thể tổng hợp từ phiếu điều tra ta xác định các yếu tố sau: *Nghề nghiệp, trình độ, dân tộc, thu nhập bình quân, hiểu biết về đất đai, dịch vụ lĩnh vực đất đai, mức độ tạo điều kiện, thái độ trách nhiệm cán bộ, trình độ cán bộ, thủ tục hành chính, thời gian giải quyết, cấp GCN.*

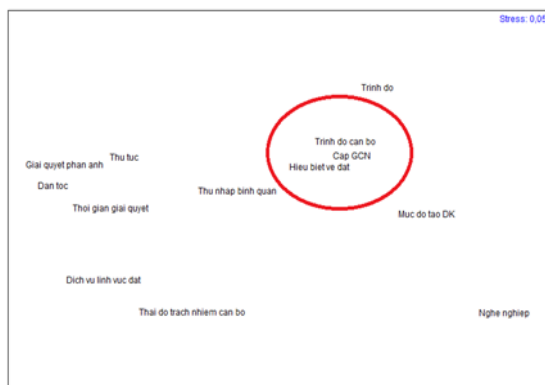
Bảng 2. Bảng tổng hợp kết quả phiếu điều tra

Đơn vị tính: Phiếu

Mức độ đánh giá	Đánh giá tốt, thủ tục đơn giản	Đánh giá bình thường	Đánh giá kém, thủ tục phức tạp	Ghi chú
Chỉ tiêu đánh giá				
Mức độ tạo điều kiện của cấp có thẩm quyền	60	27	3	Có một số góp ý: Cần đơn giản hoá thủ tục hơn nữa.
Thái độ của cán bộ hướng dẫn hồ sơ	62	24	4	
Thủ tục đăng ký	5	27	58	
Trình độ chuyên môn của cán bộ	42	45	3	

Mã hóa số liệu điều tra, xử lý bằng phần mềm PRIMER ta thu được kết quả đã thể hiện mối quan hệ giữa các yếu tố cần theo dõi và đối chiếu rất rõ. Các yếu tố có mối quan hệ với nhau quyết định tới hiệu quả công tác cấp GCN và các yếu tố ảnh hưởng sẽ tập trung gần sát nhau hoặc chồng xếp lên nhau:

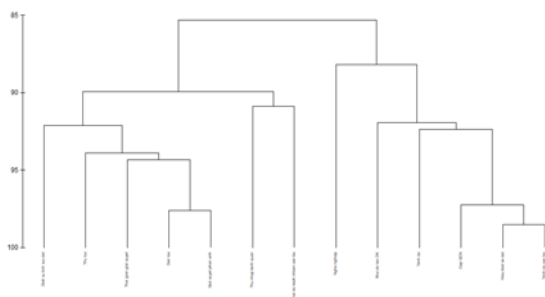
Yếu tố ảnh hưởng cấp GCN huyện Như Thanh



Hình 4. Mối quan hệ giữa các yếu tố ảnh hưởng công tác cấp GCN huyện Như Thanh (MDS)

Qua số liệu phân tích ta thấy công tác cấp GCN tại khu vực nghiên cứu có quan hệ mật thiết tới các yếu tố điều tra nhất định. Mặt khác yếu tố trình độ cán bộ, hiểu biết, tình độ của người dân ở nghiên cứu này đã ảnh hưởng lớn nhất tới công tác cấp GCN.

Yếu tố ảnh hưởng cấp GCN huyện Như Thanh



Hình 5. Tỷ lệ đồng dạng các yếu tố ảnh hưởng tới công tác cấp GCN trong mẫu nghiên cứu

Kết quả được thể hiện phân tích sự đồng dạng và phân tích chỉ số PCA của các yếu tố.

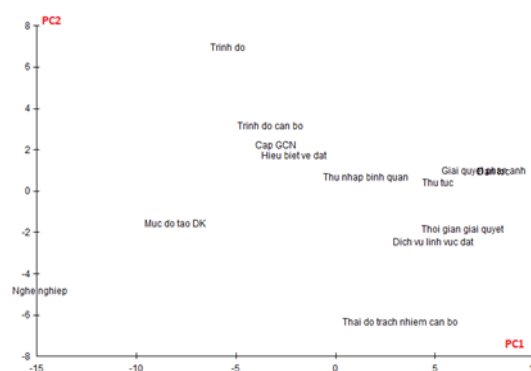
Qua nghiên cứu ngẫu nhiên các yếu tố ảnh hưởng tới công tác cấp GCN tại khu vực huyện Như Thanh có thể chia các yếu tố

thành các nhóm yếu tố ảnh hưởng như sau:

Nhóm 1: Nghề nghiệp, mức độ tạo điều kiện, trình độ, hiểu biết về đất, trình độ của cán bộ.

Nhóm 2: Dân tộc, thu nhập bình quân, dịch vụ lĩnh vực đất đai, mức độ tạo điều kiện, thái độ trách nhiệm cán bộ, , thủ tục hành chính, thời gian giải quyết.

Yếu tố ảnh hưởng cấp GCN huyện Như Thanh



Hình 6. Các yếu tố liên quan tới thừa đất ảnh hưởng tới công tác cấp GCN (PCA)

3.4. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ

3.4.1. Giải pháp về pháp luật

- Cần phải hoàn thiện pháp luật về đất đai nói chung và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói riêng.

- Cần có quy định hướng dẫn cụ thể về việc người được quyền nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp người chủ sử dụng đất đã hoàn tất hồ sơ kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người chủ sử dụng đất chưa đến nhận thì bị chết.

3.4.2. Giải pháp về cơ sở vật chất, khoa học công nghệ

- Đầu tư mua sắm trang thiết bị hiện đại, đặc biệt để đưa công nghệ thông tin vào quy trình kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận, quản lý thông tin đất đai và nhà ở.

- Cập nhật hệ thống hồ sơ quản lý đất đai như đo đạc, khảo sát, lập bản đồ địa chính, lưu trữ hồ sơ.

- Đầu tư các trang thiết bị kỹ thuật cần thiết phục vụ công tác đăng ký đất đai,

- Đẩy mạnh việc ứng dụng sâu rộng công nghệ thông tin, hệ thống hồ sơ địa chính, thực hiện đăng ký điện tử trong giao dịch đất đai, giải quyết thủ tục hành chính để đáp ứng nhu cầu của nhân dân trong huyện (sau khi xây dựng xong hồ sơ địa chính điện tử).

3.4.3. Nâng cao trình độ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận

Bồi dưỡng kiến thức công nghệ thông tin cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động tại Văn phòng đăng ký đất đai, cán bộ địa chính cấp xã; nghiên cứu xây dựng chế độ ưu đãi đối với cán bộ, công chức chuyên trách về công nghệ thông tin; tổ chức tập huấn, bồi dưỡng kiến thức về quản lý dự án công nghệ thông tin và đẩy mạnh ứng dụng đào tạo trực tuyến, hỗ trợ công nghệ thông tin từ xa.

4. Kết luận

Qua việc nghiên cứu đề tài “*Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa*” và những vấn đề lý luận tác giả mong muốn đóng góp một phần nhỏ vào vấn đề này. Thông qua việc vận dụng tổng hợp các phương pháp nghiên cứu khoa học, đạt được những kết quả như sau:

Hai là, thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận tại huyện Như Thanh trong những năm qua đã được những thành tựu đáng kể như toàn huyện đã cấp được 51 015 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở với tổng diện tích cấp là 27 689,19 ha đạt 99.52 % số thửa đất trên bản đồ địa chính năm 2006-2007, chất lượng hồ sơ đạt 99.01 % so với tổng số hồ sơ kê khai, được tiếp nhận tại cơ quan có thẩm quyền, công tác đăng ký đất

đai, cấp giấy chứng nhận đã đi vào nề nếp, tuy nhiên quá trình công nghiệp hoá, đô thị hoá diễn ra ngày càng mạnh, các chính sách đất đai thay đổi, tình trạng vi phạm pháp luật đất đai trong những năm qua còn xảy ra nhiều. Việc đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý các biến động về đất đai vào hồ sơ địa chính không theo kịp với thực tế, tỷ lệ các biến động về đất đai được cập nhật, chỉnh lý trong hồ sơ địa chính chưa đồng bộ, không phản ánh chính xác được thực tế sử dụng đất.

Ba là, từ những nguyên nhân của những tồn tại, khó khăn trong công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện nêu tại mục 2.5, đề tài đưa ra một số giải pháp chủ yếu về pháp luật, pháp chế, chính sách giải pháp về tăng cường cơ sở vật chất, nâng cao trình độ cán bộ công chức, viên chức thực hiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận; giải pháp về tài chính và một số giải pháp khác phù hợp với địa bàn nghiên cứu.

Bốn là cần đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án hoàn thiện hồ sơ địa chính tổng thể trên địa bàn huyện Như Thanh theo hướng điện tử hóa phù hợp với yêu cầu quản lý đất đai hiện đại là cần thiết, là điều kiện cần để triển khai việc thực hiện đăng ký đất đai điện tử trong những năm tiếp theo.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.
2. Luật Đất đai, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội, 2013.
3. UBND Huyện Như Thanh, *Báo cáo thống kê đất đai huyện Như Thanh*, 2018.
4. UBND Huyện Như Thanh, *Báo cáo kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; quá trình sử dụng và triển khai công tác lập hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Như Thanh*, 2018.