

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN PHONG ĐIỀN, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Nguyễn Tiến Nhật^{1*}, Nguyễn Văn Bình¹, Trần Văn Sơn², Nguyễn Xuân Vững³

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế; ²Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế; ³Trường Đại học Tây Nguyên.

*Tác giả liên hệ: nguyentienhat@huaf.edu.vn

Nhận bài: 03/04/2020 Hoàn thành phản biện: 24/07/2020 Chấp nhận bài: 23/10/2020

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện tại huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế nhằm đánh giá được thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2014-2018, trên cơ sở đó tìm ra những khó khăn, vướng mắc và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân. Kết quả nghiên cứu cho thấy: (i) Huyện Phong Điền có 16 đơn vị hành chính, trong đó gồm 01 thị trấn Phong Điền và 15 xã, với tổng diện tích đất tự nhiên là 94.822,79 ha, chiếm 18,89% diện tích đất tự nhiên của tỉnh Thừa Thiên Huế. (ii) Trong giai đoạn 2014 - 2018, trên địa bàn huyện Phong Điền đã cấp được 5.991 giấy chứng nhận, với tổng diện tích là 1.382,1 ha đạt 4,30% về số thửa và 6,59% về diện tích so với tổng số giấy chứng nhận cần cấp. (iii) Trên cơ sở phân tích những khó khăn, hạn chế trong công tác cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn, nghiên cứu cũng đã đề xuất được các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện công tác này ở địa phương. Trong đó, chú trọng vào các giải pháp về hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thực hiện.

Từ khóa: Giấy chứng nhận, Luật Đất đai, Hộ gia đình và cá nhân, Huyện Phong Điền

ASSESSMENT OF ISSUANCE OF LAND USE RIGHT IN PHONG DIEN DISTRICT, THUA THIEN HUE PROVINCE

Nguyen Tien Nhat^{1*}, Nguyen Van Binh¹, Tran Van Son², Nguyen Xuan Vung³

¹University of Agriculture and Forestry, Hue University; ²Department of Resources and Environment, Phong Dien District; ³Tay Nguyen University.

ABSTRACT

This study was conducted in Phong Dien district, Thua Thien Hue province to assess the status of issuance of land use right certificates in Phong Dien district, Thua Thien Hue province in the period of 2014 - 2018, thereby, finding difficulties and obstacles and proposing solutions to improve the efficiency of issuance of land use right certificates for households and individuals in Phong Dien district, Thua Thien Hue province. The research results showed that (i) Phong Dien district has had 16 administrative units, including Phong Dien town and 15 communes, with a total natural land area of 94.822,79 ha, accounting for 18.89% of the natural land area of Thua Thien Hue province. (ii) in Phong Dien district, 5.991 certificates were issued with a total area of 1.382,1 hectares, reaching 4.30% in all plots and 6.59% of the area compared to the total number of certificates as required. (iii) On the basis of analyzing difficulties and limitations in issuing certificates for households and individuals in the area, the study also proposed solutions to improve the efficiency locally. In particular, it is necessary to focus on solutions to improve the legal system and to organize implementation.

Keywords: Certificate, Land law, Households and individuals, Phong Dien district

1. MỞ ĐẦU

Tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”. Giấy chứng nhận là một trong những điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trừ trường hợp nhận thừa kế theo quy định tại khoản 1 Điều 168, trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 (Luật Đất đai năm 2013).

Huyện Phong Điền nói chung và thị trấn Phong Điền nói riêng là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội và là đô thị cửa ngõ phía Bắc của tỉnh Thừa Thiên Huế. Bởi lẽ đó, những năm qua, cùng với quá trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa thì tình hình giao dịch về đất đai, bất động sản ngày một sôi động. Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), 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 Phong Điền 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 cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa cao dẫn đến tỷ lệ cấp GCN còn thấp, việc lấn chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, mua bán, chuyển nhượng đất đai diễn ra ngầm, thế chấp dưới hình thức “tín dụng đen” không thông qua cơ quan đăng ký còn nhiều. Vì vậy, nghiên cứu đánh giá thực trạng, từ đó đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một yêu cầu cần thiết.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

Để đánh giá được thực trạng và đề xuất được các giải pháp đẩy nhanh công tác 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 Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế, nghiên cứu đã tập trung thực hiện các nội dung bao gồm: (i) Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội trên địa bàn huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế; (ii) Đánh giá thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực; (iii) Đề xuất các giải pháp đẩy nhanh công tác cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gắn liền với đất trên địa bàn huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu

a. Thu thập số liệu thứ cấp

Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Chi cục Thống kê huyện Phong Điền.

Thu thập các tài liệu, số liệu, bản đồ, hồ sơ địa chính về công tác cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

b. Thu thập số liệu sơ cấp

Thu thập số liệu sơ cấp từ phỏng vấn hộ theo phương pháp sử dụng phiếu điều tra, nhằm thu thập ý kiến của người dân trên địa bàn về tình hình cấp giấy chứng nhận đất quyền sử dụng đất. Việc điều tra tiến hành tại 16 xã, thị trấn, với tổng cộng 80 phiếu (Mỗi đơn vị cấp xã lựa chọn điều tra ngẫu nhiên là 05 phiếu). Bao gồm các nội

dung: tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quy trình các bước trong thủ tục cấp giấy; thời gian thực hiện; bất cập trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

2.2.2. Phương pháp phân tích tổng hợp, xử lý số liệu

Trên cơ sở các số liệu, tài liệu khảo sát, thu thập được sử dụng dụng phần mềm

Excel 2010 để tiến hành thống kê. Từ đó, lập bảng biểu tổng hợp số liệu qua các năm để nắm bắt được thực trạng công tác 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 Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.



Hình 1. Sơ đồ khu vực nghiên cứu

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về khu vực nghiên cứu

Huyện Phong Điền nằm phía Bắc của tỉnh Thừa Thiên Huế, toàn huyện có 16 đơn vị hành chính, trong đó gồm 01 thị trấn Phong Điền và 15 xã, với tổng diện tích đất tự nhiên là 94.822,79 ha, chiếm 18,89% diện tích đất tự nhiên của tỉnh Thừa Thiên Huế.

Trên địa bàn huyện có Quốc lộ 1A, Quốc lộ 49 B, các đường Tỉnh lộ 4, 6, 11A, 11B, 11C và tuyến đường sắt xuyên việt chạy qua với chiều dài khoảng 17 km là điều kiện thuận lợi giao lưu hội nhập, trao đổi hàng hoá, thông tin khoa học kỹ thuật, khả năng thu hút vốn đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài huyện cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3.2. Thực trạng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế

3.2.1. Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế

Giai đoạn 2014 - 2018 trên địa bàn huyện Phong Điền có tỷ lệ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đạt 4,30% về số thửa và 6,59% về diện tích tỷ lệ theo diện tích. Kết quả cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong 5 năm từ 2014 - 2018 được thể hiện qua Bảng 1.

Bảng 1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với các loại đất trên địa bàn huyện Phong Điền giai đoạn 2014 – 2018

Loại đất	Cần cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất		Đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất		Tỷ lệ (%)	
	Số thửa cần cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Diện tích cần cấp (ha)	Số thửa (thửa)	Diện tích (ha)	Theo số thửa	Theo diện tích
Đất sản xuất nông nghiệp	105.052	9.875,25	2.619	339,2	2,49	3,43
Đất lâm nghiệp	8.598	8.635,09	852	661,53	9,91	7,66
Đất nuôi trồng thủy sản	710	188,31	105	32,21	14,79	17,10
Đất nông nghiệp khác	69	249,61	28	94,51	40,58	37,86
Đất ở đô thị	2.291	181,48	228	10,62	9,95	5,85
Đất ở nông thôn	21.510	1.705,56	2.112	124,8	9,82	7,32
Đất tín ngưỡng	1.242	135,34	47	3,8	3,78	2,81
Tổng cộng	139.472	20.970,64	5.991	1.382,1	4,30	6,59

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Điền (2019)

Kết quả ở Bảng 1 cho thấy, trong giai đoạn 2014 - 2018, trên địa bàn huyện Phong Điền đã cấp được 5.991 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với tổng diện tích là 1.382,1 ha đạt 4,30% về số thửa và 6,59% về diện tích so với tổng số GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cần cấp. Trong đó, việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất tín ngưỡng còn ở mức thấp nhất 2,81% về diện tích.

3.2.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân

Trong giai đoạn 2014 - 2018, đối với đất sản xuất nông nghiệp, với đặc thù diện tích mỗi thửa tương đối lớn, nhất là đối với các hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp theo mô hình trang trại, nên việc quản lý đất đai đối với loại đất này phải đảm bảo chặt chẽ. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân được thể hiện qua Bảng 2.

Bảng 2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Phong Điền giai đoạn 2014 - 2018

Năm	Số thửa đã cấp (GCNQSDĐ) (thửa)	Diện tích đã cấp (GCNQSDĐ) (ha)
2014	497	101,50
2015	4	0,92
2016	33	17,83
2017	1.921	201,79
2018	164	17,16
Tổng	2.619	339,20

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Điền (2019)

Qua Bảng 2 cho thấy, giai đoạn 2014 - 2018 trên địa bàn huyện Phong Điền đã thực hiện cấp 2.619 thửa đất với tổng diện tích là 339,20 ha. Trong đó, năm 2015 chỉ cấp được 04 giấy chứng nhận với diện tích

0,92 ha nguyên nhân là do tại thời điểm này các xã, thị trấn đang tiến hành kê khai, lập hồ sơ đồng loạt cho người dân nên số lượng GCNQSDĐ được cấp ở mức thấp. Đến năm 2017 là năm cấp nhiều GCNQSDĐ với số diện tích lớn nhất cụ thể: đã cấp được 1.921

giấy chứng nhận với tổng diện tích 201,79 ha. Nguyên nhân là do UBND cấp xã đã hoàn thiện hồ sơ kê khai xong và chuyển đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tham mưu cho UBND huyện cấp GCN cho

người dân.

3.2.3. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân

Bảng 3. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Phong Điền giai đoạn 2014 - 2018

Năm	Số thửa đã cấp (GCNQSDĐ)	Diện tích đã cấp (GCNQSDĐ) (ha)
2014	464	449,5
2015	4	4,60
2016	89	44,67
2017	283	200,05
2018	12	7,38
Tổng	852	661,53

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Điền (2019)

Qua Bảng 3 cho thấy, trong giai đoạn 2014 - 2018, toàn huyện đã cấp được 852 GCNQSDĐ cho tổng diện tích 661,53 ha. Trong đó, năm 2015 số lượng cấp giấy thấp chỉ cấp được 04 giấy, do nguyên nhân chính là hộ gia đình, cá nhân đăng ký cấp GCNQSDĐ ít.

3.2.4.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nông thôn

Kết quả cấp GCNQSDĐ đối với đất ở nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2014 - 2018 trên địa bàn huyện đã cấp được 2.112 GCNQSDĐ, tổng diện tích được cấp là 124,80 ha. Kết quả cấp GCNQSDĐ cụ thể về đất ở cho hộ gia đình, cá nhân được thể hiện qua Bảng 4.

3.2.4. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

Bảng 4. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Phong Điền giai đoạn 2014 - 2018

Năm	Số thửa đã cấp (GCNQSDĐ)	Diện tích đã cấp (GCNQSDĐ) (ha)
2014	646	33,55
2015	387	26,12
2016	391	17,88
2017	436	26,51
2018	252	20,74
Tổng	2.112	124,80

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Điền (2019)

Qua Bảng 4 cho thấy, năm 2018 cấp được 252 GCNQSDĐ đất ở, đây là năm có số lượng GCNQSDĐ được cấp ít nhất trong giai đoạn 2014 - 2018. Năm 2014 là năm có số lượng GCNQSDĐ được cấp cao nhất với 646 GCNQSDĐ.

3.2.4.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đô thị

Kết quả cấp GCNQSDĐ đối với đất ở đô thị cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2014 - 2018 trên địa bàn huyện đã cấp được 228 GCNQSDĐ, tổng diện tích được cấp là 10,62 ha. Kết quả cấp GCNQSDĐ cụ thể về đất ở đô thị cho hộ gia đình, cá nhân được thể hiện qua Bảng 4.

Bảng 5. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ở đô thị cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Phong Điền giai đoạn 2014 - 2018

Năm	Số thửa đã cấp (GCNQSDĐ)	Diện tích đã cấp (GCNQSDĐ) (ha)
2014	48	1,77
2015	41	1,35
2016	119	4,59
2017	17	2,52
2018	3	0,39
Tổng	228	10,62

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Điền (2019)

Qua Bảng 5 cho thấy, năm 2018 cấp được 228 GCNQSDĐ đất ở đô thị, đây là năm có số lượng GCNQSDĐ được cấp ít nhất trong giai đoạn 2014 - 2018. Năm 2016 là năm có số lượng GCNQSDĐ được cấp cao nhất với 119 GCNQSDĐ.

3.2.5. Các trường hợp vướng mắc chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Bên cạnh việc một số trường hợp người dân không thực hiện kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ thì cũng có các trường hợp còn vướng mắc chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ với những nguyên nhân khác nhau. Trong giai đoạn 2014 - 2018, có 1.845 trường hợp làm thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ nhưng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Cụ thể các nguyên nhân như sau:

Bảng 6. Tổng hợp các trường hợp vướng mắc khi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Phong Điền giai đoạn 2014 - 2018

Nguyên nhân	Số trường hợp
Lấn chiếm sử dụng sau 01/07/2004 không phù hợp quy hoạch sử dụng đất.	21
UBND các xã, thị trấn giao đất sai thẩm quyền trước ngày 01/07/2004.	276
Đất tái định cư nhưng hiện nay không đầy đủ hồ sơ, không có quyết định phê duyệt dự án di dời của cấp có thẩm quyền, không có quyết định giao đất ở.	356
Tranh chấp về ranh giới chưa giải quyết được.	245
Chưa hoàn thành thủ tục phân chia thừa kế.	374
Chưa kê khai đăng ký.	184
Đơn vị tư vấn chưa chỉnh lý bản đồ địa chính.	17
Sai lệch về thời điểm sử dụng đất.	372
Tổng	1.845

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Điền (2019)

Như vậy, có tất cả 1.845 trường hợp vướng mắc chưa được giải quyết với những nguyên nhân khác nhau. Trong đó, vướng mắc lớn nhất xuất phát từ việc di dời tái định cư cho thấy trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi bố trí tái định cư mặc dù chưa có quyết định, chưa có hồ sơ pháp lý đầy đủ vẫn thực hiện di dời dẫn đến hậu quả pháp lý về sau trong công tác cấp GCNQSDĐ. Bên cạnh đó, việc chưa hoàn thành thủ tục phân chia thừa kế trong nội bộ nhân dân vẫn là nguyên nhân lớn dẫn đến nhiều trường hợp vướng mắc.

3.2.6. Đánh giá quan điểm của hộ gia đình, cá nhân đối với công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Kết quả khảo sát ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân đối với công tác cấp GCNQSDĐ tại huyện Phong Điền được thể hiện cụ thể qua Bảng 7.

Qua quá trình điều tra, công tác cấp GCNQSDĐ tại huyện Phong Điền được đánh giá theo các nội dung như sau:

Về trình tự các bước thực hiện đăng ký, cấp GCNQSDĐ có 30/80 phiếu đánh giá rõ ràng, đơn giản, chiếm 37,5% tỷ lệ này nằm phần lớn số người được hỏi là những người thường xuyên giao dịch trong lịch

vực đất đai và những cán bộ Nhà nước. Còn lại 40/80 phiếu, chiếm 50,0% người đánh giá cho rằng các bước thực hiện đăng ký, cấp GCNQSDĐ còn chưa rõ ràng, khó hiểu; có 10/80 phiếu, chiếm 12,5% số người đánh giá rườm rà, phức tạp. Qua đánh giá chung của tác giả, có thể nhận thấy nhiều trường hợp đánh giá thủ tục chưa rõ ràng, khó hiểu

thực tế là do chưa hiểu rõ các văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai, thậm chí một số người còn chưa bao giờ tiếp xúc các văn bản pháp luật, vì vậy khi trao đổi với họ về thủ tục hành chính, các loại hồ sơ, giấy tờ theo quy định thì rất khó để họ tiếp thu và hiểu rõ.

Bảng 7. Tổng hợp ý kiến hộ gia đình, cá nhân đối với công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Phong Điền

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ %
Về trình tự các bước thực hiện đăng ký, cấp GCNQSDĐ		
Rõ ràng, đơn giản	30	37,50
Chưa rõ ràng, khó hiểu	40	50,00
Rườm rà, phức tạp	10	12,50
Về thái độ phục vụ của cán bộ tiếp nhận và trả kết quả		
Có thái độ phục vụ nhiệt tình, lịch sự, thân thiện	45	56,25
Có thái độ phục vụ bình thường	30	37,5
Có thái độ phục vụ chưa đúng mực, gây khó khăn	5	6,25
Về trình độ chuyên môn của cán bộ thụ lý hồ sơ		
Có trình độ, chuyên môn cao	17	21,25
Có trình độ, chuyên môn trung bình	60	75,00
Có trình độ, chuyên môn kém	3	3,75
Về thời gian giải quyết thủ tục		
Nhanh hơn so với thời gian quy định	11	13,75
Đúng thời gian quy định	65	81,25
Quá thời gian quy định	4	5,00
Về các khoản thu khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ		
Cao	30	37,5
Bình thường	43	53,75
Thấp	7	8,75

Về thái độ phục vụ của cán bộ tiếp nhận và trả kết quả là yếu tố quyết định kết quả và hiệu quả trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nó đặt ra như một yêu cầu kiên quyết đối với nhiệm vụ này, nhất là thái độ và năng lực của bộ phận tiếp nhận và giải quyết hồ sơ. Dựa vào kết quả điều tra cho thấy, có 45/80 phiếu, chiếm 56,25% ở được đánh giá nhiệt sự, lịch sự, thân thiện. Có 30/80 phiếu, chiếm 37,5% số người được hỏi đánh giá thái độ phục vụ bình thường; chỉ có 5/80 phiếu, chiếm 6,25% phiếu đánh giá cán bộ, viên chức có thái độ chưa đúng mực, gây khó khăn.

Về trình độ chuyên môn của cán bộ thụ lý hồ sơ có 17/80 phiếu, chiếm 21,25% đánh giá ở mức cao, có 60/80 phiếu, chiếm

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra (2019)
75,0% đánh giá ở mức trung bình và số ý kiến phản nản về kiến thức và kỹ năng giải quyết công việc của cán bộ đang còn thấp trong công tác cấp giấy chứng nhận chiếm tỷ lệ thấp có 3/80 phiếu, chiếm 3,75%.

Về thời gian giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả điều tra cho thấy, thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất có 95,0% đánh giá là đúng và sớm hơn tuy nhiên vẫn còn 5,0% người dân đánh giá quá thời gian quy định. Nguyên nhân chủ yếu là do một phần công việc quá tải, thiếu nhân lực, thời gian luân chuyển hồ sơ kéo dài.

Về mức phí, lệ phí và các khoản chi phí khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ, có 43/80 phiếu, chiếm 53,75%

số người được hỏi đánh giá ở mức bình thường, có 30/80 phiếu, chiếm 37,5% số người đánh giá ở mức cao và chỉ có 7/80 phiếu, chiếm 8,75% số người đánh giá ở mức thấp.

3.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế

3.3.1. Nhóm giải pháp về hoàn thiện chính sách, pháp luật

- Dựa vào kết quả điều tra có đến 62,5% còn chưa thực sự nắm rõ về trình tự các bước đăng ký, cấp GCNQSDĐ. Vì vậy, cần cụ thể hóa các điều khoản của Luật đất đai, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn và các văn bản của Trung ương phục vụ cho quá trình cấp giấy chứng nhận. Khi có những văn bản mới ra, cần thực hiện hội nghị tập huấn kịp thời cho hệ thống cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai và cơ quan thực hiện dịch vụ công về đất đai.

- Để thiết lập và hoàn thiện công tác cấp GCNQSDĐ, ngoài các văn bản của Trung ương thì UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cần vận dụng các văn bản một cách linh hoạt, áp dụng tình hình thực tế của địa phương để xây dựng quy định phù hợp, giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong thực tế tại địa phương.

- Tỉnh Thừa Thiên Huế đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp, có chi nhánh tại các huyện, thành phố; thẩm quyền cấp GCNQSDĐ trong trường hợp người sử dụng đất thực hiện quyền của mình và cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ là Sở Tài nguyên và Môi trường, điều này mất thời gian và chi phí cho việc luân chuyển hồ sơ. Do đó, nên có văn bản hướng dẫn quy định thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc về các Chi nhánh ở địa phương, tạo điều kiện cho việc tập trung lưu trữ hồ sơ ở một cấp, tránh gây khó khăn cho việc đi lại và chi phí luân chuyển hồ sơ. Hơn nữa, nếu tất cả các trường hợp người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình và cấp đổi cấp lại GCNQSDĐ đều giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường thì số lượng hồ sơ chuyển về

quá lớn, dẫn đến ách tắc không đủ thời gian và nhân lực để thực hiện đúng hạn.

- Rất nhiều trường hợp được thanh lý, hóa giá nhà ở, xã bán trái thẩm quyền hoặc được Nhà nước giao đất ở nhưng đã làm thất lạc hóa đơn, biên lai, phiếu thu thì khi cấp GCNQSDĐ vẫn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính do không chứng minh được, mà việc xác định nghĩa vụ tài chính lại rất cao, gây vướng mắc trong công tác cấp GCNQSDĐ, bức xúc trong nhân dân. Để cấp được GCNQSDĐ trong trường hợp này người dân phải nộp đầy đủ các khoản thu do Nhà nước quy định mà các khoản thu này còn quá cao so với thu nhập của người dân, không ít các trường hợp phải chuyển nhượng một phần thửa đất để có đủ tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp GCNQSDĐ. Do đó, giải pháp về tài chính đất đai cần thực hiện như sau:

+ Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, mà không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật đất đai; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, phù hợp với quy hoạch của địa phương và không có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, kể cả những trường hợp giao trái thẩm quyền, những trường hợp được thanh lý, hóa giá nhà ở, những trường hợp được Nhà nước giao đất mà thất lạc giấy tờ giao đất, hóa đơn, phiếu thu nhưng vẫn còn có hồ sơ lưu trữ tại cơ quan có thẩm quyền thì nay được cấp GCNQSDĐ và không phải nộp tiền sử dụng đất, chỉ phải nộp lệ phí trước bạ và lệ phí cấp GCNQSDĐ.

+ Đưa ra mức thu thuế và lệ phí hợp lý trong việc cấp GCNQSDĐ. Hiện nay, Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai, cần có cơ chế xây dựng mức thu phí dịch vụ phù hợp với nhu cầu của từng người dân, tránh tình trạng “cò” dịch vụ ngày càng phát triển.

3.3.2. Nhóm giải pháp về tổ chức thực hiện

- Để công tác quản lý Nhà nước về đất đai được tốt hơn, đảm bảo yêu cầu và có hiệu quả cao thì công tác đo đạc, lập bản đồ

địa chính có vai trò hết sức quan trọng. Trên cơ sở bản đồ địa chính đã được chỉnh lý, đơn vị thi công tiến hành kiểm tra, đối soát để chỉnh sửa đồng bộ số liệu giữa bản đồ với các tài liệu có liên quan, chỉnh lý, hoàn thiện hệ thống hồ sơ; sử dụng các phần mềm hỗ trợ để lập các tài liệu trong hồ sơ địa chính như: Biên tập hoàn thiện bản đồ địa chính; Sổ mục kê đất đai; Sổ địa chính điện tử; Các biểu thống kê diện tích đất đai theo đơn vị hành chính cấp xã và các tài liệu khác có liên quan; Tổ chức kiểm tra nghiệm thu hoàn thành công đoạn và đóng gói giao nộp các sản phẩm theo quy định.

- Đối với các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ ngay thì hướng dẫn các hộ dân kê khai, đăng ký đất đai theo quy định.

- Theo kết quả điều tra, trình độ chuyên môn của công chức địa chính tại xã, thị trấn đó còn hạn chế 78,75% ở mức trung bình và dưới trung bình. Do đó, cần bố trí tuyển dụng những công chức địa chính có trình độ chuyên môn về ngành quản lý đất đai để đáp ứng được yêu cầu công việc. Cần thường xuyên tiếp thu ý kiến phản ánh của nhân dân về những công chức địa chính gây khó khăn, phiền hà cho nhân dân trong việc đăng ký cấp GCNQSDĐ để có cơ chế điều chỉnh cho phù hợp, cũng như theo định kỳ mở các lớp tập huấn nâng cao năng lực cho công chức.

- Cần có cơ chế lương và phụ cấp phù hợp đối với công chức địa chính xã, thị trấn, vì đặc thù công việc mà công chức địa chính xã, thị trấn thường xuyên phải xuống thực địa.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm đất đai, tránh tình trạng để vi phạm không thể xử lý dẫn đến việc không thể cấp GCNQSDĐ.

- Tăng cường giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai và tài sản gắn liền với đất. Trên địa bàn huyện việc tranh chấp đất đai còn tồn đọng tương đối nhiều do lịch sử để lại và những nhận thức hạn chế của người dân trong sử dụng đất, do đó phòng Tài nguyên và Môi trường cần

có sự phối hợp với các cơ quan liên quan giải quyết triệt để, tránh để vụ việc kéo dài gây khó khăn trong công tác xét duyệt, cấp GCNQSDĐ.

4. KẾT LUẬN

- Công tác cấp GCNQSDĐ tại huyện Phong Điền trong những năm qua đã được những thành tựu đáng kể. Trong giai đoạn 2014 - 2018, trên địa bàn huyện Phong Điền đã cấp được 5.991 GCNQSDĐ, với tổng diện tích là 1.382,1 ha đạt 4,30% về số thửa và 6,59% về diện tích so với tổng số GCNQSDĐ cần cấp.

- Kết quả phỏng vấn cho thấy về trình tự các bước thực hiện đăng ký, cấp GCNQSDĐ với 62,5% cho ý kiến còn khá rườm rà; Về thái độ phục vụ của cán bộ tiếp nhận và trả kết quả vẫn còn khá lớn một bộ phận chưa thực sự nhiệt tình, lịch sự chiếm 43,75%; Về trình độ chuyên môn của cán bộ thụ lý hồ sơ có 78,75% từ mức trung bình trở xuống; Về thời gian giải quyết thủ tục có 95% giải quyết đúng và nhanh hơn quy định; Về các khoản thu khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ 62,5% đánh giá là bình thường và thấp.

- Trên cơ sở phân tích những khó khăn, hạn chế trong công tác cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn, nghiên cứu cũng đã đề xuất được các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện công tác này ở địa phương. Trong đó, chú trọng vào các giải pháp về hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thực hiện.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Phong Điền. *Báo cáo tình hình kê khai, đăng ký đất đai lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các năm 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019.*

Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2014). *Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/05/2014 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.*

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2014). *Luật Đất đai năm 2013.* Hà Nội: Nhà xuất bản chính trị Quốc gia.