

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN LIÊN CHIỀU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Nguyễn Bích Ngọc^{1*}, Nguyễn Hữu Ngữ¹, Trần Quốc Hùng², Trần Thị Phương^{1,3},
Hồ Việt Hoàng¹

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, 102 Phùng Hưng, Huế, Việt Nam

²Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng

³Trung tâm nghiên cứu BDKH miền Trung, Đại học Huế

*email: nguyembichngoc@huaf.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất phục vụ công tác quản lý đất đai tại quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Nghiên cứu đã sử dụng phương pháp điều tra ngẫu nhiên 65 hộ dân và phỏng vấn các cán bộ quản lý liên quan đến việc thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất tại UBND các phường trên địa bàn quận Liên Chiểu để biết được những khó khăn, vướng mắc, nguyện vọng của nhân dân trong việc thực hiện các thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất. Nội dung phiếu điều tra tập trung vào tình hình thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất, những hiểu biết, đánh giá và ý kiến của hộ khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu cho thấy, từ năm 2018 đến năm 2020, quận Liên Chiểu đã tiếp nhận 29.586 hồ sơ và đã giải quyết 29.558 hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Số lượng hồ sơ đăng ký chuyển quyền biến động giảm qua từng năm. Qua điều tra, cho thấy các yếu tố chính ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng: yếu tố pháp lý, yếu tố nhân lực, yếu tố kinh tế vĩ mô và yếu tố trang thiết bị.

Từ khoá: *Chuyển quyền sử dụng đất, quản lý đất đai, Liên Chiểu, Đà Nẵng.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong những năm gần đây, cùng với sự gia tăng dân số, sự phát triển nhanh chóng của kinh tế - xã hội đã làm cho nhu cầu sử dụng đất ngày một tăng cao trong khi đó tài nguyên đất là có hạn. Vì vậy mà vấn đề đặt ra với Đảng và Nhà nước ta là làm thế nào để sử dụng đất một cách tiết kiệm, hiệu quả và bền vững. Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất [2]. Đây thực chất là một thủ tục hành chính nhằm thiết lập một mối quan hệ chặt chẽ giữa Nhà nước và đối tượng sử dụng đất, là cơ sở để Nhà nước quản lý, nắm chặt toàn bộ diện tích đất đai và người sử dụng, quản lý đất theo pháp luật [5]. Quận Liên Chiểu nằm ở Tây Bắc thành phố Đà Nẵng, có nhiều ưu thế về vị trí, tiềm năng và thế mạnh có khả năng thu hút thị trường, chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời quá trình đô thị hóa diễn ra khá mạnh, thu hút nhiều dân cư về sinh sống, đất nông nghiệp dần bị thu hẹp [3]. Với quan hệ sở hữu đất đai hiện nay, việc chuyển dịch quyền sở hữu đất đai là không thể thực hiện được nhưng bản thân quyền sử dụng đất lại rất cần được chuyển dịch và tham gia vào các giao dịch dân sự để từ chủ thể không có nhu cầu sử dụng đến với chủ thể có nhu cầu sử dụng, nhằm phát huy được những giá trị kinh tế của đất. Vì vậy, pháp luật đã đặt ra một vấn đề lý luận mới, đó là: đất đai chuyển dịch giữa các chủ thể với nhau không thông qua con đường chuyển dịch quyền sở hữu mà bằng con đường chuyển dịch của quyền sử dụng [1], [4]. Với quá trình đô thị hoá nhanh chóng như vậy khiến cho đất đai trên địa bàn biến động khá mạnh khiến cho việc đăng ký chuyển quyền tại các cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật ngày càng tăng. Tuy nhiên, trong thực tiễn, công tác chuyển quyền sử dụng đất vẫn còn nhiều bất cập như việc tồn tại những tiêu cực trong sử dụng đất đai, thị trường "ngầm" trong thị trường quyền sử dụng đất chưa được xóa bỏ; nhìn chung việc quản lý các giao dịch này vẫn còn những hạn chế, bất cập cần đi sâu nghiên cứu và đề xuất giải pháp giải quyết.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

