**ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN MỘT SỐ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI HUYỆN NÔNG SƠN, TỈNH QUẢNG NAM**

**Nguyễn Hoàng Sơn1, 4 \*, Hà Công Nhân2, Phan Anh Hằng3, Lê Phúc Chi Lăng4, Nguyễn Thị Minh Hương4, Trần Văn Phẩm4**

1 Viện Đào tạo mở và Công nghệ thông tin, Đại học Huế, 5 Hà Nội, Huế, Việt Nam

2 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Nông Sơn, huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam

Trung Hạ, Quế Trung, Nông Sơn, Quảng Nam, Việt Nam

3 Trường Đại học Khoa học, Đại học Huế, 77 Nguyễn Huệ, Huế, Việt Nam

4 Trường Đại học Sư phạm, Đại học Huế, 34 Lê Lợi, Huế, Việt Nam

\* Tác giả liên hệ: Nguyễn Hoàng Sơn <nhsonsp@hueuni.edu.vn>

(*Ngày nhận bài: 14-10-2021; Ngày chấp nhận đăng: 24-12-2021*)

**Tóm tắt.** Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quyền chuyển nhượng và tặng cho. Trong giai đoạn 2016–2020, việc thực hiện một số quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam diễn ra khá sôi động, trong đó việc thực hiện quyền chuyển nhượng đất có 937 giao dịch về cấp giấy chứng nhận chuyển nhượng và đã tiến hành cấp được 851 giấy chứng nhận; còn đối với quyền tặng cho có 530 hồ sơ giao dịch cần cấp giấy chứng nhận và đã cấp được 479 giấy chứng nhận. Thủ tục thực hiện một số quyền sử dụng đất là dễ hiểu và dễ thực hiện; phần lớn các giao dịch thực hiện theo đúng phiếu hẹn, nhanh chóng; khả năng thực hiện các quy định liên quan đến việc thực hiện một số quyền sử dụng đất tương đối dễ và giao dịch cũng thuận lợi. Tuy nhiên, vẫn còn một số vấn đề tồn tại và hạn chế trong quá trình thực hiện quyền sử dụng đất. Để nâng cao hiệu quả thực hiện một số quyền sử dụng đất cần tăng cường tuyên truyền giáo dục và phổ biến pháp luật; đơn giản hóa các thủ tục; đầu tư cơ sở vật chất, hoàn thiện chính sách thu phí thực hiện một số quyền sử dụng đất.

**Từ khóa:** Nông Sơn, hộ gia đình, cá nhân, quyền sử dụng đất

**ASSESSMENT OF THE SITUATION OF IMPLEMENTATION OF SOME LAND USE RIGHTS OF HOUSEHOLDS AND INDIVIDUALS IN NONG SON DISTRICT, QUANG NAM PROVINCE**

**Nguyen Hoang Son1, 4\*, Ha Cong Nhan2, Phan Anh Hang3, Le Phuc Chi Lang4, Nguyen Thi Minh Huong4, Tran Van Pham4**

1 Institute of Open Education and Information Technology, Hue University, 5 Ha Noi St., Hue, Vietnam

2 Branch of Nong Son land registration office, Nong Son district, Quang Nam province

Trung Ha, Que Trung, Nong Son, Quang Nam, Vietnam

*3* University of Sciences, Hue University, 77 Nguyen Hue St., Hue, Vietnam

4 University of Education, Hue University, 34 Le Loi St., Hue, Vietnam

\* Correspondence to Nguyen Hoang Son <nhsonsp@hueuni.edu.vn>

(*Submitted: October 14, 2021; Accepted: December 24, 2021*)

**Abstract**. The study aims to evaluate the implementation of some land-use rights of households and individuals in Nong Son district, Quang Nam province, and propose solutions to improve the right to transfer and donate performance. In 2016–2020, the implementation of some land-use rights in Nong Son district, Quang Nam province, took place quite actively. The exercise of the right to transfer land had 937 transactions regarding the issuance of certificates. Transferred and issued 851 certificates; for the right to donate, 530 transaction records need to be certified, and 479 certificates have been issued. The procedure for exercising some land use rights is easy to understand and implement; most transactions are done according to the appointment slip, quickly; the ability to enforce regulations related to the exercise of some land use rights is relatively easy and transactions are also favorable. However, there are still some existing problems and limitations in the process of implementing land use rights. To improve the effectiveness of some land use rights, it is necessary to strengthen propaganda, education, and law dissemination; simplify procedures; invest in facilities, perfect the policy of collecting fees for the exercise of some land-use rights.

**Keywords:** Nong Son, households, individuals, land-use rights

**1 Đặt vấn đề**

Trong những năm qua, cùng với hướng đi đúng đắn, sự đầu tư hợp lý và việc khai thác tốt những tiềm năng sẵn có nên hiện nay kinh tế tỉnh Quảng Nam đang trở thành một trong những điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Trong đó, Nông Sơn tuy là huyện miền núi, có xuất phát điểm rất thấp, hạ tầng kinh tế - kỹ thuật dưới mức trung bình, giao thông khó khăn. Tuy nhiên, sau một thời gian kiên trì phấn đấu, Nông Sơn đã có những bước phát triển mạnh mẽ, nhiều dự án được triển khai và đi vào sử dụng, do việc đô thị hóa dẫn đến giá đất trên thị trường tăng cao và diễn biến phức tạp. Mặt khác, do phát triển kinh tế - xã hội nên nhu cầu thực hiện các quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân ngày càng tăng. Hàng năm có hàng trăm trường hợp đến thực hiện thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nông Sơn. Công tác thực hiện quyền sử dụng đất trong những năm qua của huyện đã đạt những kết quả nhất định. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đó vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn cần giải quyết như: việc thực hiện các quyền sử dụng đất có nơi, có lúc còn chưa đáp ứng kịp thời, cấp giấy chứng nhận chưa được gắn liền với công tác cập nhật, chỉnh lý biến động về đất đai nên hồ sơ không thống nhất, chuyển nhượng đất mà không làm thủ tục theo quy định, tranh chấp đất ở địa phương diễn biến phức tạp, trong khi các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực dất đai còn bất cập, không đồng bộ, thay đổi qua từng thời kỳ, do đó khi áp dụng căn cứ pháp luật để giải quyết vụ việc giữa các ngành liên quan không đồng nhất. Xuất phát từ thực tế đó, việc đánh giá tình thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam nhằm đề xuất giải pháp có ý nghĩa rất thiết thực trong bối cảnh hiện như hiện nay.

**2 Phương pháp nghiên cứu**

2.1 Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

 Huyện Nông Sơn gồm 6 đơn vị hành chính cấp xã. Dân số trung bình toàn huyện là 31.470 người (năm 2020) [1]. Dựa vào vị trí địa lý của các xã, trình độ dân trí, tỷ lệ lao động nông nghiệp và phi nông nghiệp, hệ thống giao thông, cơ sở hạ tầng phục vụ cho việc phát triển kinh tế và các dịch vụ khác để hình thành các điểm nghiên cứu, điều tra bao gồm 6 điểm cũng là 6 xã điển hình để nghiên cứu. Những xã có điều kiện kinh tế phát triển và thuận lợi như Quế Trung, Quế Lộc, Sơn Viên; những xã có điều kiện kinh tế kém phát triển và khó khăn như Phước Ninh, Quế Lâm, Ninh Phước.

 Từ đó, quá trình chọn điểm nghiên cứu, hộ nghiên cứu phải nằm trong các xã, mang tính đại diện cho các hộ trong xã. Quá trình chọn các hộ điều tra dựa vào điều kiện kinh tế, cơ sở hạ tầng, điều kiện đất đai,… Sau đó các hộ được chọn một cách ngẫu nhiên trong từng xã.

 Việc điều tra được xác định theo hệ thống phân loại về: Loại hình điều tra, đối tượng điều tra, nội dung điều tra để điều tra bao quát và đầy đủ cả quy mô và nội dung đặt ra. Cách chọn mẫu điểm điều tra: Các mẫu có điều kiện tương tự nhau được lựa chọn theo phương pháp ngẫu nhiên.

2.2 Phương pháp thu thập số liệu

**Số liệu thứ cấp**

Thu thập và hệ thống hóa các tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, các số liệu thống kê đất đai, tình hình sử dụng các loại đất. Các báo cáo, thống kê, số liệu, kết quả về công tác đăng ký biến động đất đai.

Thu thập tại Văn phòng Huyện ủy, Văn phòng HĐND - UBND huyện các báo cáo, văn bản, Nghị quyết về tình hình phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2016–2020; Nghị quyết Ban chấp hành Đảng bộ huyện Nông Sơn nhiệm kỳ 2016–2020; Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2016 và năm 2020 và phương hướng triển khai nhiệm vụ năm 2020 của UBND huyện Nông Sơn, các văn bản của Huyện ủy, UBND huyện liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn huyện.

Thu thập tại phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nông Sơn: Báo cáo tổng kết công tác hàng năm của Phòng, Chi nhánh Văn phòng về tình hình quản lý đất đai từ năm 2016 đến năm 2020; Số liệu, bảng biểu kiểm kê, thống kê hiện trạng sử dụng đất đai qua các năm; Báo cáo kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất từ năm 2016 đến năm 2020; Báo cáo đánh giá biến động đất đai từ năm 2016 đến năm 2020.

Thu thập tại các xã, thuộc huyện Nông Sơn các tài liệu liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn.

**Số liệu sơ cấp**

Để có căn cứ đánh giá tổng hợp, khách quan về tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất đã thực hiện điều tra khảo sát với đối tượng điều tra là hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam. Từ công thức Slovin [2–4] để tính số lượng mẫu điều tra dựa trên dân số 06 xã là 31.470 người (N), sai số là 10% (e), số lượng mẫu điều tra là:

|  |  |
| --- | --- |
| n = N/(1+N$ × $e2) = 31.470/(1+31.470$ × $0,12) = 100 phiếu | (1) |

Kết quả điều tra 100 hộ gia đình, cá nhân tại 6 xã trên địa bàn huyện Nông Sơn trong giai đoạn từ năm 2016–2020.Căn cứ vào dân số trung bình của các xã và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội để phân chia số lượng phiếu cho 6 xã lựa chọn nghiên cứu.Nội dung câu hỏi tập trung vào các nhóm thông tin: tình hình thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2016–2020; tình hình thực hiện các quyền giao dịch của hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2016–2020; quan hệ với người nhận chuyển quyền sử dụng đất; ý kiến của gia đình về việc thực hiện các quyền sử dụng đất.

2.3 Phương pháp chuyên gia

Dùng phương pháp này để tham khảo ý kiến chuyên gia trong lĩnh vực nghiên cứu nhằm thu thập thông tin có chọn lọc giúp cho quá trình nghiên cứu chính xác hơn.

Kết quả thu được từ phương pháp này là cơ sở cho việc đánh giá diễn biến của quá trình cấp giấy chứng nhận, là căn cứ để đề xuất một số giải pháp chủ yếu nhằm tăng cường công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận.

**2.4 Phương pháp phân tích và xử lý số liệu**

Phương pháp so sánh: phương pháp này được sử dụng để làm rõ sự khác biệt về số lượng hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng năm trong giai đoạn 2016–2020 và theo từng đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn huyện Nông Sơn.

Phương pháp thống kê mô tả: phương pháp này giúp mô tả và hiểu được tính chất của các biến liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân như: hình thức, phương thức, nơi nộp hồ sơ, sự hài lòng của người dân, …

Thống kê, tổng hợp các số liệu thu thập đươc từ việc điều tra sơ cấp bằng phiếu điều tra. Sử dụng phần mềm Excel để tính toán, xử lý và trình bày các số liệu thu thập được dưới dạng bảng biểu [2–4].

**3 Kết quả nghiên cứu và thảo luận**

**3.1 Tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam**

Nông Sơn là huyện miền núi nằm về phía Tây của tỉnh Quảng Nam, cách trung tâm thành phố Tam kỳ 75km vế phía Tây. Tổng diện tích tự nhiên là 47.163,64 havới tổng dân số 31.470 người. Huyện có 6 đơn vị cấp xã gồm có xã: Quế Trung, Ninh Phước, Phước Ninh, Quế Lâm, Sơn Viên, Quế Lộc. Ranh giới hành chính được xác định như sau: Phía Đông giáp huyện Quế Sơn, phía Tây giáp huyện Nam Giang, phía Nam giáp huyện Hiệp Đức và Phước Sơn, phía Bắc giáp huyện Duy Xuyên và Đại Lộc [5, 6].

Nông Sơn tuy là huyện miền núi, có xuất phát điểm rất thấp, hạ tầng kinh tế - kỹ thuật dưới mức trung bình, giao thông khó khăn. Tuy nhiên, sau một thời gian kiên trì phấn đấu, Nông Sơn đã có những bước phát triển mạnh mẽ, nhiều dự án được triển khai và đi vào sử dụng.

**Tình hình quản lý sử dụng đất**

Trong những năm qua công tác quản lý Nhà nước về đất đai luôn được chính quyền Uỷ ban nhân dân huyện Nông Sơn quan tâm. Sau khi giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP để các hộ yên tâm sản xuất và sử dụng đúng mục đích. Uỷ ban nhân dân huyện đã chỉ đạo Uỷ ban nhân dân các xã, thống kê từng thửa đất công, đất công ích, lập sổ theo dõi biến động để thuận tiện cho việc kiểm tra, theo dõi tình hình sử dụng đất. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện có hiệu quả. Đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đã được giao theo đúng quy hoạch và quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh.

Công tác đăng ký quyền sử dụng đất đã được triển khai đến tất cả các đối tượng đang sử dụng đất trên địa bàn huyện. Bộ hồ sơ địa chính bao gồm: sổ mục kê, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai. Hàng năm thường xuyên được cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính. Công tác lưu trữ địa chính còn nhiều hạn chế, chưa được đầu tư đúng mức, các loại tài liệu, bản đồ phần lớn còn đang ở dạng giấy. Số liệu sử dụng đất giữa sổ sách chưa phản ánh đúng với hiện trạng sử dụng. Trang thiết bị lưu trữ chưa được đầu tư đúng mức, tình trạng cập nhật về chuyên môn, thiết bị công nghệ chưa đáp ứng được theo yêu cầu quản lý hiện nay.

Huyện Nông Sơn chưa được đo đạc bản đồ địa chính chính quy. Các loại bản đồ hiện có trên địa bàn huyện gồm: Bản đồ địa chính phục vụ cấp giấy chứng nhận theo Nghị định 64/CP (được sử dụng làm căn cứ để giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân); Bản đồ địa chính cơ sở tỷ lệ 1/10.000; Bản đồ quy hoạch 3 loại rừng; Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2015 [5, 6].

Hiện trạng sử dụng đất đai

 Tổng diện tích đất tự nhiên của toàn huyện là **47.163,64** ha.

 Trong đó:

 – Đất nông nghiệp 44.162,25 ha, chiếm 93,6% diện tích tự nhiên.

 – Đất phi nông nghiệp 2.700,71 ha, chiếm 5,7% diện tích tự nhiên.

 – Đất chưa sử dụng 300,68 ha, chiếm 0,7% diện tích tự nhiên.



**Hình 1**. Cơ cấu sử dụng đất huyện Nông Sơn năm 2020 [1, 5, 6]

**3.2 Tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam**

**Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng**

Giai đoạn 2016–2020 trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam có tỷ lệ thực hiện quyền chuyển nhượng sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân khá cao. Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng trong 5 năm 2016 đến 2020:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Hình 2**. Số lượng giấy chứng nhận chuyển nhượng cần cấp và đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân đối với các loại đất chính trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2016–2020 [1], [5, 6] | **Hình 3**. Diện tích đất chuyển nhượng cần cấp và đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân đối với các loại đất chính trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2016–2020 [1], [5, 6] |

Qua Hình 2 và 3 cho thấy, sự chênh lệch giữa số lượng và diện tích: giấy chứng nhận chuyển nhượng cần cấp và đã cấp, diện tích đất chuyển nhượng cần cấp và đã cấp đối với các loại đất là không lớn, điều này chứng tỏ các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam đã có sự nỗ lực trong việc hoàn thành các thủ tục liên quan trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích chuyển nhượng cần cấp, tạo điều kiện tối đa cho người dân thể hiện quyền làm chủ đối với thửa đất đang sử dụng. Sự chênh lệch lớn nhất xảy ra ở nhóm đất ở nông thôn, với số lượng giấy đã cấp là 486 giấy chứng nhận trong tổng số 514 giấy chứng nhận cần cấp, vẫn còn 72 giấy chứng nhận chưa được cấp cho các chủ sử dụng, đối với đất sản xuất nông nghiệp và đất lâm nghiệp cùng có 29 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần cấp. Còn đối với diện tích đã cấp có sự chênh lệch với diện tích cần cấp lớn đối với nhóm đất lâm nghiệp là 20,2 ha, tiếp theo là đất sản xuất nông nghiệp là 4,27 ha và cuối cùng với mức chênh lệch nhỏ nhất là đất ở nông thôn với 3,76 ha.

Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân được thể hiện ở Bảng 1.

**Bảng 1.** Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở các xã điều tra tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2016–2020

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Đơn vị****hành chính** | **Loại đất** | **Số****hộ điều tra** | **Tổng****số****trường****hợp****chuyển nhượng (trường****hợp)** | **Diện tích (m2)** | **Tình hình thực hiện quyền chuyển nhượng (trường hợp)** | **Thực trạng giấy tờ tại thời điểm thực hiện quyền chuyển nhượng (trường hợp)** |
| **Hoàn****tất****các****thủ****tục** | **Chỉ****Khai****Báo****tại****UB xã** | **Giấy****viết****tay****có****chữ****ký** | **Giấy****tờ****viết****tay** | **Không****có giấy****cam kết** | **Giấy****chứng****nhận****QSD****đất** | **QĐ****Giao đất,****giấy tờ****hợp pháp****khác** | **Không có giấy tờ** |
| **Quế Trung** | Đất ở, đất cây lâu năm | 30 | 15 | 11.657,7 | 10 | 0 | 2 | 1 | 2 | 10 | 3 | 1 |
| Đất lâm nghiệp | 7 | 5.994,4 | 5 | 0 | 2 | 0 | 0 | 5 | 2 | 1 |
| Tổng | 22 | 17.652,1 | 15 | 0 | 4 | 1 | 2 | 15 | 5 | 2 |
| **Quế Lộc** | Đất ở, đất cây lâu năm | 29 | 14 | 16.785,1 | 8 | 0 | 2 | 1 | 3 | 8 | 2 | 1 |
| Đất lâm nghiệp | 5 | 3.278,1 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | 3 | 2 |
| Tổng | 19 | 20.063,2 | 11 | 0 | 3 | 2 | 3 | 11 | 5 | 3 |
| **Ninh Phước** | Đất ở, đất cây lâu năm | 13 | 6 | 9.019,4 | 4 | 0 | 1 | 1 | 0 | 4 | 3 | 0 |
| Đất lâm nghiệp | 3 | 2.016,3 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Tổng | 9 | 11.035,7 | 6 | 0 | 2 | 1 | 0 | 6 | 4 | 0 |
| **Sơn Viên** | Đất ở, đất cây lâu năm | 10 | 4 | 6.013,7 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 4 | 1 | 0 |
| Đất lâm nghiệp | 4 | 2.109,5 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 |
| Tổng | 8 | 8.123,2 | 6 | 0 | 2 | 0 | 0 | 6 | 2 | 0 |
| **Phước Ninh** | Đất ở, đất cây lâu năm | 10 | 4 | 5.892,5 | 2 | 0 | 1 | 0 | 1 | 3 | 1 | 0 |
| Đất lâm nghiệp | 3 | 2.125,1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 |
| Tổng | 7 | 8.017,6 | 5 | 0 | 1 | 0 | 1 | 5 | 6 | 1 |
| **Quế Lâm** | Đất ở, đất cây lâu năm | 8 | 2 | 3.089,1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Đất lâm nghiệp | 2 | 3.702,8 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Tổng | 4 | 6.791,9 | 2 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| **Tổng** | **Đất ở, đất trồng cây lâu năm** | **100** | **46** | **52.457,5** | **28** | **0** | **7** | **3** | **6** | **30** | **11** | **2** |
| **Đất lâm** **nghiệp** | **25** | **19.226,2** | **17** | **0** | **6** | **1** | **1** | **15** | **6** | **5** |
| **Tổng** | **69** | **71.683,7** | **45** | **0** | **13** | **4** | **7** | **45** | **17** | **7** |

Nguồn: [1, 5, 6]

Kết quả thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các xã có sự khác biệt. Kết quả điều tra cho thấy, tại các xã có điều kiện kinh tế - xã hội phát triển như xã Quế Trung, Quế Lộc, Ninh Phước thì việc mua bán đất diễn ra sôi động hơn tại các xã ở xa trung tâm huyện lỵ, có đặc trưng kinh tế thuần nông nghiệp như xã Quế Lâm, Phước Ninh và Sơn Viên. Trong số 69 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có 45 trường hợp thực hiện đầy đủ các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền (chiếm 65,22%); số trường hợp giao dịch ngầm hoàn toàn không thực hiện các thủ tục khai báo 24 trường hợp còn lại (chiếm 34,78%). Trong số các trường hợp "giao dịch ngầm", có 13 trường hợp giao dịch bằng giấy tờ viết tay có đầy đủ chữ ký, 4 trường hợp giao dịch bằng giấy tờ viết tay không có người làm chứng, 7 trường hợp không có giấy tờ cam kết khi giao dịch.

Từ kết quả điều tra tại sáu xã, trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam cũng cho thấy thực trạng giấy tờ tại thời điểm thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong tổng số 69 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có 7 trường hợp người sử dụng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 [7] (chiếm 10,14% số trường hợp chuyển nhượng); có 45 trường hợp đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định (chiếm 65,22% số trường hợp chuyển nhượng).

Một số nguyên nhân chính làm cho số lượng các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục khai báo hoặc chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn nhiều như: Nguyên nhân khách quan của tình trạng này là tỷ lệ người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn cao so với tổng số hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn; Đa phần các trường hợp chuyển nhượng bằng giấy tờ viết tay trước ngày 01/7/2014, không có công chứng, không đầy đủ chữ ký của các bên, có tẩy xóa, sửa chữa, nên khi đăng ký gặp khó khăn để xác minh, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng mất thời gian, tiền bạc, thủ tục rườm rà; Các thông tin về quyền sử dụng đất chưa được niêm yết, muốn tra cứu thông tin thửa đất trước khi mua bán rất khó khăn dẫn đến người bán và người mua bất lợi khi không biết thửa đất có nằm trong quy hoạch, đền bù giải phóng mặt bằng hay không, ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân.

Kết quả thực hiện quyền tặng cho

Giai đoạn 2016–2020 trên địa bàn huyện Nông Sơn có tỷ lệ thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân khá cao. Kết quả thực hiện quyền tặng trong 4 năm từ 2016 đến 2019 được thể hiện qua Hình 4, 5 [1, 5, 6].

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Hình 4**. Số lượng giấy chứng nhận tặng cho cần cấp và đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân đối với các loại đất chính trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2016–2020 [1, 5, 6] | **Hình 5.** Diện tích đất tặng cho cần cấp và đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân đối với các loại đất chính trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2016–2020 [1, 5, 6] |

Qua Hình 4 và 5 cho thấy, sự chênh lệch giữa số lượng giấy chứng nhận và diện tích tặng cho cần cấp và đã cấp đối với các loại đất là không lớn, điều này chứng tỏ các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam đã có sự nỗ lực trong việc hoàn thành các thủ tục liên quan trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tạo điều kiện tối đa cho người dân thể hiện quyền làm chủ đối với thửa đất đang sử dụng. Số lượng giấy chứng nhận tặng cho có sự chênh lệch lớn nhất xảy ra đối với nhóm đất ở nông thôn, với số lượng giấy đã cấp là 264 giấy chứng nhận trong tổng số 288 giấy chứng nhận cần cấp, vẫn còn 24 giấy chứng nhận chưa được cấp cho các chủ sử dụng, ngoài ra có 16 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất lâm nghiệp và 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtđối với đất sản xuất nông nghiệp. Còn đối với diện tích đất tặng cho, có sự chênh lệch lớn ở đất lâm nghiệp với diện tích đất đã cấp 203,45 ha và diện tích đã cần cấp là 223,76 ha chênh lệch 20,31 ha. Ngoài ra, đất sản xuất nông nghiệp chênh lệch 2,26 và đất ở nông thôn chênh lệch là 2,12 ha.

Kết quả tổng hợp số liệu điều tra phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình tham gia thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất được thể hiện ở Bảng 2.

Từ kết quả điều tra có thể thấy tặng cho là quyền được người dân sử dụng phổ biến nhất trong các quyền giao dịch về quyền sử dụng đất. Phần lớn các trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất là của bố mẹ, ông bà tặng cho con, cháu. Đối với đất ở và đất vườn liền kề người nhận tặng cho là con, cháu do kết hôn tách hộ nên được bố mẹ tách thửa tặng cho đất để làm nhà hoặc tặng cho nguyên thửa. Còn với đất nông nghiệp chủ yếu do người sử dụng đất không còn khả năng lao động nữa nên tặng cho lại cho con, cháu để tiếp tục sử dụng đất. Trong số 56 trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất, có 31 trường hợp (chiếm 55,36% số trường hợp tặng cho) đã thực hiện đầy đủ các thủ tục (bao gồm thủ tục khai báo, thủ tục chuyển quyền sang tên, nghĩa vụ tài chính); 8 trường hợp (chiếm 14,29% số trường hợp tặng cho) làm giấy cam kết tặng cho có người làm chứng; 05 trường hợp (chiếm 8,93% số trường hợp tặng cho) có giấy tờ cam kết tặng

**Bảng 2**.Tình hình thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất tại 6 xã điều tra trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2016–2020

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Đơn vị****Hành chính** | **Loại đất** | **Số****hộ điều tra** | **Tổng****số trường hợp****tặng****cho (trường hợp)** | **Diện****Tích****(m2)** | **Tình hình thực hiện quyền tặng cho (trường hợp)** | **Thực trạng giấy tờ tại****thời điểm thực hiện quyền tặng cho (tr. hợp)** |
| **Hoàn****tất****các****thủ****tục** | **Chỉ****Khai****Báo****tại****UB****xã** | **Giấy****viết****tay****có****chữ****ký** | **Giấy****tờ****viết****tay** | **Không****có giấy****cam kết** | **Giấy chứng nhận QSD đất** | **QĐ giao đất, giấy tờ hợp pháp khác** | **Không có****giấy tờ** |
| **Quế Trung** | Đất ở, đất cây lâu năm | 30 | 12 | 6.739,5 | 7 | 0 | 2 | 1 | 2 | 12 | 0 | 0 |
| Đất lâm nghiệp | 5 | 5.225,1 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 2 |
| Tổng | 17 | 11.964,7 | 12 | 0 | 2 | 1 | 2 | 15 | 0 | 2 |
| **Quế Lộc** | Đất ở, đất cây lâu năm | 29 | 14 | 8.651,9 | 9 | 0 | 2 | 1 | 2 | 14 | 0 | 0 |
| Đất lâm nghiệp | 8 | 5.445,8 | 5 | 0 | 1 | 1 | 1 | 5 | 0 | 3 |
| Tổng | 22 | 14.097,7 | 14 | 0 | 3 | 2 | 3 | 19 | 0 | 3 |
| **Ninh Phước** | Đất ở, đất cây lâu năm | 13 | 2 | 2.689,3 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Đất lâm nghiệp | 3 | 989,5 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 2 | 0 | 1 |
| Tổng | 5 | 3.532,8 | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 | 4 | 0 | 1 |
| **Sơn Viên** | Đất ở, đất cây lâu năm | 10 | 2 | 2.193,7 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Đất lâm nghiệp | 1 | 3.277,5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Tổng | 3 | 5.471,2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 | 1 |
| **Phước Ninh**  | Đất ở, đất cây lâu năm | 10 | 3 | 3.795,3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| Đất lâm nghiệp | 1 | 8.178,4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Tổng | 4 | 11.973,7 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 1 | 0 | 3 |
| **Quế Lâm** | Đất ở, đất cây lâu năm | 8 | 2 | 4.781,9 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Đất lâm nghiệp | 3 | 16.974,4 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 1 | 0 | 2 |
| Tổng | 5 | 21.756,3 | 2 | 0 | 1 | 0 | 2 | 3 | 0 | 2 |
| **Tổng** | **Đất ở, đất cây lâu năm** | **100** | **35** | **28.851,5** | **21** | **0** | **6** | **2** | **6** | **33** | **0** | **2** |
| **Đất lâm** **nghiệp** | **21** | **40.909,7** | **10** | **0** | **2** | **3** | **6** | **11** | **0** | **10** |
| **Tổng** | **56** | **945.742,2** | **31** | **0** | **8** | **5** | **12** | **44** | **0** | **12** |

Nguồn: [1, 5, 6]

cho và 12 trường hợp (chiếm 21,43% số trường hợp tặng cho) không có giấy tờ cam kết khi tặng cho quyền sử dụng đất.

Kết quả tổng hợp số liệu điều tra phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất tại thời điểm thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất. Như vậy, tặng cho quyền sử dụng đất là quyền diễn ra phổ biến và tương đối đồng đều ở các xã điều tra. Tuy nhiên, số trường hợp không thực hiện đầy đủ thủ tục còn nhiều, 25 trường hợp (chiếm 44,65% số trường hợp tặng cho), trong đó có 12 trường hợp hoàn toàn không có một loại giấy tờ cam kết nào (chiếm 21,43% số trường hợp tặng cho), người sử dụng đất khi có nhu cầu tặng cho quyền sử dụng đất thì chỉ giao dịch bằng miệng, hoàn toàn dựa vào mối quan hệ và sự tin tưởng của đối phương. Phần lớn các trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất là của bố mẹ, ông bà cho con, cháu để sản xuất hoặc làm nhà khi ra ở riêng và những người chuyển sang làm nghề khác, chuyển đi làm xa. Người cho và người nhận là những người trong cùng một gia đình, cùng huyết thống vì vậy theo họ không cần thiết phải làm các thủ tục khai báo rườm rà, phức tạp, đây là nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng không khai báo khi thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất. Ngoài ra, cũng giống như quyền thừa kế quyền sử dụng đất, đối với các hộ gia đình, cá nhân được tặng cho nhưng chưa có nhu cầu sử dụng quyền sử dụng đất để thực hiện các giao dịch như chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp hay góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì không khai báo để làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, các hộ chỉ khai báo khi cần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc khi cơ quan Nhà nước tổ chức rà soát để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt.

**Ý kiến của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam**

 Kết quả lấy ý kiến của hộ gia đình và cá nhân về việc thực hiện một số quyền sử dụng đất được thể hiện chi tiết qua Bảng 3.

Điều tra việc thực hiện một số quyền sử dụng đất đối với việc lấy ý kiến từ hộ gia đình, cá nhân nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác thực hiện quyền sử dụng đất. Ý kiến hộ gia đình, cá nhân được lấy ý kiến từ những điều kiện, công việc thực hiện công tác của cơ quan các cấp như: thủ tục thực hiện, thời gian hoàn thành các thủ tục, các văn bản hướng dẫn, khả năng thực hiện các quy định, phí, lệ phí, thuế, cán bộ thực hiện tiếp nhận, giải quyết hồ sơ…

Kết quả điều tra việc thực hiện một số quyền sử dụng đất cho thấy ý kiến hộ gia đình, cá nhân về thủ tục thực hiện quyền sử dụng đất có 75% ý kiến là đơn giản và bình thường còn ý kiến phức tạp, rất phức tạp chiếm 18% và ý kiến khác chiếm 7%. Đối với thời gian để hoàn thành thủ tục có đến 66% nhanh chóng và bình thường; 24% là dài và rất dài, còn 10% là ý kiến khác. Có đến 90% ý kiến cho rằng các văn bản hướng dẫn dễ hiểu và hiểu được và 10% cho ý kiến khác. Còn đối với khả năng thực hiện các quy định cũng có đến 88% dễ thực hiện và thực hiện được và 8% ý kiến khác, chỉ 4% ý kiến cho rằng là khó có khả năng thực hiện theo các quy định. Phí, lệ phí, thuế chuyển quyền sử dụng đất thì có đến 87% ý kiến cho rằng vừa phải và 13% là ý kiến

**Bảng 3**. Ý kiến của hộ gia đình, cá nhân về việc thực hiện một số quyền sử dụng đất

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Chỉ tiêu****đánh****giá** | **Đánh****giá** | **Số người** | **Tỷ****lệ****(%)** | **Đánh****giá** | **Số** **người** | **Tỷ****lệ****(%)** | **Đánh** **giá** | **Số** **người** | **Tỷ****lệ****(%)** | **Đánh****giá** | **Số****người** | **Tỷ****lệ** **(%)** | **Đánh****giá** | **Số** **người** | **Tỷ** **lệ****(%)** |
| 1 | Thủ tục thực hiện  các QSDĐ | Đơn giản | 41 | 41 | Bình thường | 34 | 34 | Phức tạp | 11 | 11 | Rất phức tạp | 7 | 7 | Khác | 7 | 7 |
| 2 | Thời gian để hoàn thành các thủ tục | Nhanh chóng | 34 | 34 | Bình thường | 32 | 32 | Dài | 15 | 15 | Rất dài | 9 | 9 | Khác | 10 | 10 |
| 3 | Các văn bản hướng dẫn | Dễ hiểu | 56 | 56 | Hiểu được | 34 | 34 | Khó hiểu | 0 | 0 | Rất khó | 0 | 0 | Khác | 10 | 10 |
| 4 | Khả năng thực hiện các quy định | Dễ thực hiện | 71 | 71 | Thực hiện được | 17 | 17 | Khó | 4 | 4 | Rất khó | 0 | 0 | Khác | 8 | 8 |
| 5 | Phí, lệ phí, thuế chuyển QSDĐ | Cao | 0 | 0 | Vừa phải | 87 | 87 | Thấp | 0 | 0 | Quá thấp | 0 | 0 | Khác | 13 | 13 |
| 6 | Cán bộ thực hiện tiếp nhận, giải quyết hồ sơ | Nhiệt tình | 45 | 45 | Đúng mực | 23 | 23 | Ít nhiệt tình | 13 | 13 | Gây  phiền hà | 4 | 4 | Khác | 15 | 15 |

Nguồn: [1, 5, 6]

khác. Cuối cùng đối với cán bộ thực hiện tiếp nhận, giải quyết hồ sơ thì 68% cho rằng nhiệt tình và đúng mực; 17% ít nhiệt tình và gây phiền hà; còn 15% là kiến khác.

3.3 Đề xuất một số giải pháp góp phần nâng cao quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam

Từ kết quả nghiên cứu trên, có thể thấy tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của người dân tại những địa phương điều tra còn khá thấp, xuất hiện một số vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện quyền sử dụng đất gây ra nhiều khó khăn cho người dân. Qua đó, đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện một số quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam như sau:

– Nâng cao nhận thức của người dân về việc thực hiện một số quyền sử dụng đất thông qua tuyên truyền, phổ biến trên các phương tiện thông tin về thực hiện quyền sử dụng đất. Phổ biến tất cả các thủ tục bằng nhiều hình thức: dán bảng tin, đưa lên mạng Internet… để người dân tham khảo trước khi thực hiện các giao dịch. Cải cách và đơn giản hóa các thủ tục hành chính để người dân hiểu và tự giác thực hiện nghĩa vụ khi giao dịch.

– Cần tiếp tục xây dựng, bổ sung, hoàn thiện hệ thống pháp luật; trong xây dựng luật phải sử dụng từ một nghĩa, dễ hiểu, dễ thực hiện, phù hợp với thực tiễn, tránh sự chồng chéo, hiểu thế nào cũng được dẫn đến thực hiện sai hoặc bị lợi dụng. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, thường xuyên rà soát các thủ tục hành chính lạc hậu, không còn phù hợp để kịp thời loại bỏ nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho nhân dân khi đến làm việc với cơ quan quản lý hành chính Nhà nước.

– Thay đổi chính sách thu tiền (phí, lệ phí, thuế…) sử dụng đất trong các trường hợp hộ gia đình chuyển đổi các mục đích sử dụng đất.

– Cải tiến nâng cao việc áp dụng công nghệ thông tin vào chương trình quản lý tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ, tạo điều kiện thuận lợi nhanh chóng cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện quyền sử dụng đất.

**4 Kết luận**

 Trong giai đoạn 2016–2020, việc thực hiện một số quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam diễn ra khá sôi động, trong đó việc thực hiện quyền chuyển nhượng đất có 937 giao dịch về cấp giấy chứng nhận chuyển nhượng và đã tiến hành cấp được 851 giấy chứng nhận; còn đối với quyền tặng cho có 530 hồ sơ giao dịch cần cấp giấy chứng nhận và đã cấp được 479 giấy chứng nhận. Phần lớn các giao dịch một số quyền sử dụng đất đã được đăng kí với cơ quan nhà nước. Kết quả điều tra cho thấy phần lớn hộ gia đình và cá nhân được điều tra đánh giá rằng thủ tục thực hiện là dễ hiểu và dễ thực hiện; phần lớn các giao dịch thực hiện theo đúng phiếu hẹn; khả năng thực hiện các quy định liên quan đến việc thực hiện một số quyền sử dụng đất tương đối dễ và giao dịch cũng thuận lợi. Tuy nhiên việc thực hiện quyền sử dụng đất vẫn còn tồn tại một số hạn chế nhất định. Để hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong giai đoạn tiếp theo cần tăng cường tuyên truyền giáo dục và phổ biến pháp luật; đơn giản hóa các thủ tục; đầu tư cơ sở vật chất, hoàn thiện chính sách thu phí thực hiện một số quyền sử dụng đất.

**Tài liệu tham khảo**

1. Chi cục thống kê huyện Nông Sơn (2016–2021), *Niên giám thống kê huyện Nông Sơn năm 2016, 2017, 2018*, *2019, 2020,* Quảng Nam.
2. [Nguyễn Hoàng Sơn](http://csdlkhoahoc.hueuni.edu.vn/index.php/nhakhoahoc/chitiet/1933), Phan Ngọc Phúc, Nguyễn Trọng Quân (2016), *Giải pháp nâng cao hiệu quả việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở một số dự án trên địa bàn Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam,* Kỷ yếu Hội nghị khoa học Địa lý toàn quốc lần thứ 9, tại Quy Nhơn.
3. Nguyễn Hoàng Sơn, Đào Đình Châm, Lê Phúc Chi Lăng, Phan Anh Hằng (2020), *Nâng cao nhận thức môi trường và quản lý nguồn tài nguyên thiên nhiên cho cộng đồng dân cư vùng ven biển tỉnh Thừa Thiên Huế,* Nxb. Huế, ISBN: 978-604-974-429-7 (197 trang).
4. Dương Viết Tình, Nguyễn Đức Vũ, Nguyễn Hoàng Sơn (2013), *Nông lâm kết hợp ở miền trung Việt Nam*, Nxb. Nông nghiệp, Hà Nội.
5. Hà Công Nhân (2021), *Đánh giá tình hình thực hiện một số quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Nông Sơn, tỉnh Quảng Nam*, Luận văn thạc sĩ Quản lý tài nguyên và môi trường, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
6. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nông Sơn (2021), *Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2020 và kế hoạch thực hiện nhiệm vụ năm 2021,* Quảng Nam.
7. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), *Luật Đất đai 2013,* Nxb. chính trị quốc gia, Hà Nội.