

THỰC TRẠNG CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

Phạm Hữu Ty^{1*}, Nguyễn Bích Ngọc¹, Trần Hữu Cao²

TÓM TẮT

Nghiên cứu này thực hiện nhằm đánh giá được thực trạng chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phục vụ công tác quản lý đất đai tại huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Phương pháp nghiên cứu bao gồm thu thập số liệu thứ cấp, điều tra phỏng vấn 05 cán bộ và lãnh đạo tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà, và điều tra phỏng vấn 276 hộ gia đình, cá nhân có tham gia thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Kết quả cho thấy, huyện Lâm Hà đã tiếp nhận 6.234 hồ sơ và đã giải quyết 5.994 hồ sơ (chiếm 94,78% tổng số hồ sơ đăng ký) trong giai đoạn 2015-2019. Trong tổng số 276 đối tượng được điều tra đã có 248 hộ gia đình, cá nhân đã hoàn thành các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển quyền sử dụng đất, chiếm 89,86% tổng số đối tượng điều tra. Tuy nhiên, vẫn còn 28 người được hỏi cho biết vẫn chưa được giải quyết để hoàn thiện công tác chuyển quyền sử dụng đất. Qua điều tra cho thấy trong quá trình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất còn gặp một số khó khăn về thủ tục còn rườm rà, chính sách pháp luật về đất đai còn chưa đồng bộ. Tuy còn gặp khó khăn trong thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, nhưng nhìn chung các hộ gia đình, cá nhân được điều tra cho rằng công tác chuyển quyền sử dụng đất của địa phương khá hợp lý và thuận lợi.

Từ khoá: Chuyển quyền sử dụng đất, huyện Lâm Hà, Lâm Đồng.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Theo khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai 2013, *“Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất”*. Trên thực tế, việc chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ) là rất phổ biến và có nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý đất đai ở nhiều địa phương trong cả nước (Đỗ Văn Chính, 2016; Hồ Kiệt và Lê Tuấn Lợi, 2013; Phan Thị Huyền và Nguyễn Văn Dũng, 2016; Trần Thị Ánh Tuyết và cộng sự, 2021; Nguyễn Bích Ngọc và cộng sự, 2022). Nghiên cứu tổng quan cho thấy, thực trạng chuyển QSDĐ tại huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng có nhiều khó khăn, vướng mắc và phức tạp (Ngọc Hà, 2020; Trường Giang, 2020) cần có đánh giá, phân tích để

thấy được nguyên nhân và xác định được giải pháp khắc phục.

Huyện Lâm Hà nằm ở phía Tây Bắc tỉnh Lâm Đồng, là huyện kinh tế mới và vùng đồng bào dân tộc thiểu số của tỉnh Lâm Đồng, có vị trí chiến lược quan trọng về kinh tế, chính trị và an ninh quốc phòng (UBND huyện Lâm Hà, 2019). Quá trình đô thị hoá nhanh chóng đã làm cho đất đai trên địa bàn biến động khá mạnh, việc chuyển QSDĐ diễn ra khá sôi động và phức tạp, đặc biệt là trong nhiều năm trở lại đây việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Nhà nước đại diện chủ sở hữu và chủ sử dụng đất trong quản lý và sử dụng đất đai, mặc dù đã đạt được nhiều thành tích đáng kể song vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện Luật Đất đai (Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai huyện Lâm Hà, 2019; UBND huyện Lâm Hà, 2019). Vì vậy nghiên cứu *“Đánh giá thực trạng chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng”* nhằm đánh giá một cách khách quan những kết quả đã đạt được từ đó rút ra bài học kinh nghiệm nhằm quản lý và sử dụng đất đai một cách hiệu quả nhất là cần thiết.

¹ Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

² Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng

*Email: phamhuuty@huaf.edu.vn

2. NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

Để thực hiện nghiên cứu về Đánh giá thực trạng chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, tiến hành thực hiện các nội dung chính sau:

- Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2015 - 2019;

- Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân của người sử dụng đất tham gia thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Lâm Hà;

- Đề xuất giải pháp đẩy mạnh việc thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng trong giai đoạn hiện nay.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.1.1. Phương pháp điều tra, thu nhập số liệu thứ cấp

Thu thập các số liệu, các báo cáo từ UBND huyện, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai (VPDDKĐĐ) và các phòng, ban có liên quan; các báo cáo, số liệu thống kê liên quan đến công tác chuyển nhượng, tặng cho, và thừa kế quyền sử dụng đất.

2.1.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp

- + *Điều tra phỏng vấn cán bộ chuyên môn:* đã tiến hành phỏng vấn 03 cán bộ và 02 lãnh đạo tại Chi nhánh VPDDKĐĐ huyện Lâm Hà về nguyên nhân dẫn đến các hồ sơ chuyển QSDĐ chưa hoàn thành và các giải pháp cần thực hiện trong thời gian tới để thúc đẩy hoàn thành tốt các hồ sơ liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất.

- + *Điều tra hộ gia đình, cá nhân tham gia các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất:*

Trên cơ sở tình hình thực hiện quyền của người sử dụng đất, thực hiện điều tra sâu đối với 03 nội dung thực hiện quyền: quyền chuyển

nhượng, quyền thừa kế và quyền tặng cho của người sử dụng đất.

Số lượng hộ dân được phỏng vấn tại các điểm nghiên cứu được tính theo công thức tính kích thước mẫu phỏng vấn Slovin (1960) như sau:

$$n = \frac{N}{1 + N.e^2}$$

Trong đó: n: Số mẫu nghiên cứu; N: Tổng số mẫu; e: Sai số cho phép (0,1).

Theo kết quả tổng hợp số liệu về số lượng các hồ sơ đăng ký thực hiện các quyền sử dụng đất tại Chi nhánh VPDDKĐĐ huyện Lâm Hà, số lượng các hồ sơ như sau: quyền chuyển nhượng 6.324 hồ sơ, thừa kế có 557 hồ sơ, tặng cho quyền sử dụng đất có 1.283 hồ sơ, áp dụng công thức trên, số lượng phỏng vấn đối với từng trường hợp lần lượt là: quyền chuyển nhượng 98 hộ gia đình, cá nhân; quyền tặng cho: 85 hộ gia đình, cá nhân; quyền thừa kế: 93 hộ gia đình, cá nhân; tổng số hộ điều tra là 276 hộ gia đình, cá nhân. Nội dung điều tra bao gồm thông tin về hộ gia đình, cá nhân thực hiện các quyền sử dụng đất, thông tin về quá trình thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, những nhận xét đánh giá của người sử dụng đất về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất.

2.1.3. Phương pháp tổng hợp và phân tích số liệu

Số liệu, tài liệu thu thập được theo số liệu đã đăng ký làm thủ tục tại Chi nhánh VPDDKĐĐ huyện Lâm Hà và các số liệu thu thập được qua điều tra phỏng vấn được phân tích thống kê bằng phần mềm Excel.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2015 - 2019

3.1.1. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thực trạng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ tại huyện Lâm Hà giai đoạn 2015-2019 (Bảng 1).

Bảng 1. Thực trạng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Lâm Hà (2015 - 2019)

Năm	Hồ sơ đăng ký		Hồ sơ đã hoàn thành thủ tục		Hồ sơ chưa hoàn thành thủ tục	
	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)
2015	1.028	465.827,4	938	422.998,9	90	42.828,5
2016	1.248	479.581,5	1.173	443.557,7	75	36.023,8
2017	1.262	486.486,2	1.221	466.886,5	41	19.599,7
2018	1.303	489.385,8	1.247	461.981,4	56	27.404,4
2019	1.483	492.654,7	1.415	459.806,5	68	32.848,2
Tổng	6.324	2.413.936,6	5.994	2.255.231,1	330	158.704,5

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lâm Hà, 2019).

Số liệu Bảng 1 cho thấy, trong giai đoạn 2015-2019, có 5.994 hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ; trong đó năm 2017 cũng là năm có tỷ lệ số lượng hồ sơ được giải quyết nhiều nhất với 1.221/1.262 hồ sơ đã hoàn thành, đạt tỷ lệ 96,8% tổng số hồ sơ đã đăng ký trong năm. Năm 2019 là năm có số lượng hồ sơ đã được giải quyết ở mức cao nhất với 1.415 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 23,6% tổng số hồ sơ được giải quyết. Trong đoạn 2015 - 2019 còn 330 hồ sơ tồn đọng, chưa được giải quyết, chiếm 5,2%, trong đó, năm 2017 là năm còn

tồn đọng ít nhất, với 41 hồ sơ, chiếm 12,4% tổng số hồ sơ tồn đọng. Năm 2015 còn 90 hồ sơ chưa được giải quyết, chiếm 27,3% tổng số hồ sơ chưa được giải quyết và đây cũng là năm có số lượng hồ sơ chưa được giải quyết nhiều nhất.

3.1.2. Kết quả thực hiện đăng ký tặng cho quyền sử dụng đất

Kết quả thực hiện đăng ký tặng cho QSDĐ tại huyện Lâm Hà giai đoạn 2015-2019 (Bảng 2).

Bảng 2. Kết quả thực hiện đăng ký tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Lâm Hà (2015 - 2019)

Năm	HS đăng ký		HS đã hoàn thành thủ tục		HS chưa hoàn thành thủ tục	
	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)
2015	88	68.389,5	65	56.903,9	23	11.485,6
2016	95	91.345,3	74	76.670,4	21	14.674,9
2017	115	109.591,8	98	96.103	17	13.488,8
2018	124	118.581,4	107	103.941,8	17	14.639,6
2019	135	124.643,7	117	107.298	18	17.345,7
Tổng	557	512.551,7	461	440.917,1	96	71.634,6

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lâm Hà, 2019).

Số liệu Bảng 2 cho thấy, số lượng các giao dịch tặng dần từ năm 2015 đến năm 2019 khá đều nhau, trong đó năm 2015 là năm có số lượng hồ sơ đăng ký ít nhất với 88 giao dịch, tổng diện tích đăng ký là 68.389,5 m², trong đó có 65 giao dịch được thực hiện thành công với diện tích 56.903,9 m² và có 23 giao dịch chưa được thực hiện do hồ sơ chưa đảm bảo. Đến năm 2019, số lượng giao dịch đã tăng 1,5 lần so với năm 2015 với 135 hồ sơ, tổng diện tích là 124.643,7m², trong đó có 117 hồ sơ đã thực hiện thành công với diện tích 107.298 m², số

lượng hồ sơ tặng cho không hoàn thành trong năm này cũng đã giảm còn 18 hồ sơ. Tổng số hồ sơ chưa hoàn thành thủ tục trong giai đoạn 2015-2019 là 96 hồ sơ, chiếm 17,2% tổng hồ sơ tiếp nhận.

3.1.3. Kết quả thực hiện đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất

Kết quả thực hiện đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất tại huyện Lâm Hà giai đoạn 2015 - 2019 (Bảng 3).

Bảng 3. Kết quả thực hiện đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất tại huyện Lâm Hà (2015 - 2019)

Năm	Hồ sơ đăng ký		Hồ sơ đã hoàn thành thủ tục		Hồ sơ chưa hoàn thành thủ tục	
	Trường hợp	Diện tích (m ²)	Trường hợp	Diện tích (m ²)	Trường hợp	Diện tích (m ²)
2015	253	84.253,6	231	75.932,1	22	8.321,5
2016	245	78.357,6	226	70.617,2	19	7.740,4
2017	251	90.155,2	230	81.752,7	21	8.402,5
2018	263	97.319,5	241	88.797,9	22	8.521,6
2019	271	106.097,9	254	98.281,8	17	7.816,1
Tổng	1.283	456.183,8	1.182	415.381,7	101	40.802,1

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lâm Hà, 2019).

Số liệu Bảng 3 cho thấy, giai đoạn 2015 - 2019 trên địa bàn huyện Lâm Hà đã có 1.182 hồ sơ đã hoàn thiện các thủ tục để thực hiện chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật theo hình thức thừa kế, chiếm 92,13% tổng số hồ sơ đăng ký, với diện tích là 415.381,7m², chiếm 91,06% tổng diện tích đăng ký. Trong gần 1.182 hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất thì năm 2019 là năm có số lượng hồ sơ hoàn thành thủ tục nhiều nhất, với 254 hồ sơ, chiếm 93,73% tổng số hồ sơ đã hoàn thành thủ tục. Năm 2016 có 226 hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục chuyển QSDĐ theo hình thức thừa kế, chiếm 92,24% tổng số hồ sơ đã hoàn thành thủ tục, đây là năm có số lượng hồ sơ hoàn thành thấp nhất. Năm 2015 có 231 hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục để chuyển QSDĐ, chiếm 91,3% tổng số hồ sơ đăng ký, là năm có tỷ lệ hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục để chuyển quyền thấp nhất. Trong giai đoạn 2015 - 2019 trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng vẫn còn 101 hồ sơ chưa được giải quyết, chiếm 7,87% tổng số hồ sơ đăng ký, diện tích còn tồn đọng là 40.802,1m² tổng diện tích đăng ký.

3.2. Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân của người sử dụng đất tham gia thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại huyện Lâm Hà

Kết quả điều tra ý kiến của người sử dụng đất về thực trạng chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSDĐ trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2015 - 2019 cho thấy các nguyên nhân gây nên sự chậm trễ này như sau:

- Một số trường hợp sau khi nhận chuyển QSDĐ không làm giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ngay mà chỉ có giấy tờ chuyển quyền. Có 25 trường hợp được điều tra rơi vào nguyên nhân này, chiếm 54,35% số trường hợp bị cấp chậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ các chủ sử dụng đất còn chậm trễ trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Có 13 trường hợp, chiếm tỷ lệ 28,26 % tổng số trường hợp bị cấp chậm giấy chứng nhận QSDĐ rơi vào nguyên nhân này.

- Việc xử lý hồ sơ của cán bộ thụ lý còn chậm, không đảm bảo thời gian quy định, có 7 trường hợp, chiếm 15,22% số trường hợp bị cấp chậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với 28 trường hợp chưa hoàn thiện các thủ tục để thực hiện công tác chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật, qua điều tra người sử dụng đất cho biết do một số nguyên nhân sau:

- Có sự tranh chấp QSDĐ đối với thửa đất đang được chuyển quyền, đặc biệt là đối với hình thức thừa kế quyền sử dụng đất. Nguyên nhân này chiếm trên 32,14% tổng số trường hợp chưa được giải quyết chuyển QSDĐ được điều tra.

- Bên chuyển quyền sử dụng đất còn thiếu các giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất dẫn đến việc chưa hoàn thiện được hồ sơ để chuyển quyền. Trong các trường hợp điều tra thông qua bộ phiếu điều tra có 12 trường hợp rơi vào nguyên nhân này, chiếm 42,86 % tổng số trường hợp chưa được giải quyết chuyển QSDĐ được điều tra.

- Có 3 trên 28 trường hợp chưa được chuyển quyền sử dụng đất là do đất đang được sử dụng không đúng với mục đích sử dụng của thửa đất được ghi trên các giấy tờ về nguồn gốc sử dụng của thửa đất.

- Do thửa đất đang được chuyển quyền có tài sản trên đất hình thành không đúng quy định, nguyên nhân này chiếm 14,29% tổng số trường hợp chưa được giải quyết chuyển quyền sử dụng đất được điều tra.

Qua kết quả nghiên cứu trên cho thấy các nguyên nhân dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm hơn so với lịch hẹn và nhiều hồ sơ vẫn chưa hoàn thành được thủ tục để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất là tương đồng với các kết quả nghiên cứu tại các địa phương khác như Đà Nẵng (Nguyễn Bích Ngọc và cộng sự., 2022), Thái Nguyên (Phan Thị Thanh Huyền và Nguyễn Văn Dũng, 2016), Đắk Lắk (Trần Thị Ánh Tuyết và cộng sự, 2021).

3.3. Đề xuất giải pháp đẩy mạnh việc thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng trong giai đoạn hiện nay

Đẩy nhanh hơn nữa tiến độ hoàn thành cấp GCNQSDĐ để người sử dụng đất dễ dàng thực hiện các quyền sử dụng đất. Nâng cao hơn nữa hoạt động của bộ phận một cửa liên thông tại UBND huyện, các xã, thị trấn để mang lại hiệu quả cao hơn nữa đối với người dân và doanh nghiệp trong việc đăng ký đất đai, công khai minh bạch mọi thủ tục, hồ sơ, phí và lệ phí để người dân nắm được và rút ngắn được thời gian đi lại. Thành lập đường dây nóng để tiếp thu ý kiến phản ánh, kiến nghị của người dân về thủ tục hành chính, thái độ phục vụ của cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực thi nhiệm vụ và giải quyết công việc của nhân dân nhằm hạn chế sự sách nhiễu, phiền hà, tham nhũng của cán bộ, công chức, viên chức.

Để nâng cao tỷ lệ người dân thực hiện việc đăng ký các quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì cần loại bỏ những thủ tục hành chính không cần thiết, gây phiền hà và vất vả cho nhân dân trong quá trình thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về đất đai, xử lý dứt điểm tránh để tình trạng kéo dài những trường hợp vi phạm, đồng thời ngăn chặn kịp thời xử lý nghiêm những vi phạm phát sinh.

Huyện cần tăng cường hơn nữa biện pháp quản lý việc cho thuê đất để khuyến khích các

hộ gia đình, cá nhân thực hiện làm thủ tục cho thuê đất theo quy định.

Nhà nước cần hoàn thiện các quy định về chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng trong thời gian tới, huyện Lâm Hà đang trong quá trình đô thị hóa, phát triển khá nhanh nên có nhiều dự án xây dựng và nhiều công trình phát triển kinh tế - xã hội có ý nghĩa. Bởi vậy, việc đảm bảo tiến độ thực hiện các dự án luôn luôn được sự quan tâm chỉ đạo của lãnh đạo tỉnh và sự xem xét tháo gỡ kịp thời các chính sách. Tuy nhiên, công tác giải phóng mặt bằng vẫn cần được nhà nước xem xét hoàn thiện các quy định chung và cần đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất.

4. KẾT LUẬN

Qua kết quả đánh giá thực trạng chuyển QSDĐ tại huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2015-2019 cho thấy số lượng hồ sơ chuyển QSDĐ theo các hình thức chuyển nhượng, thừa kế và tặng cho QSDĐ trên địa bàn nghiên cứu tăng khá lớn. Công tác chuyển QSDĐ được thực hiện khá tốt, với tỷ lệ hoàn thành hồ sơ và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân rất cao. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều hồ sơ cấp GCN còn chậm. Nguyên nhân là do thiếu cán bộ chuyên môn so với yêu cầu nhiệm vụ; các điều kiện về chỗ làm việc, kho lưu trữ hồ sơ và phương tiện kỹ thuật chuyên dùng cần thiết cho hoạt động chuyên môn còn nhiều khó khăn; cán bộ địa chính cấp xã có nhiều nhiệm vụ chồng chéo và thay đổi nên không ổn định; cơ quan chuyên môn thực hiện chưa đúng về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất như còn yêu cầu nộp thêm các giấy tờ ngoài quy định; cán bộ thực hiện có tâm lý e ngại, né tránh trách nhiệm do lo sợ xảy ra sai sót; Chi nhánh VPĐKĐĐ còn gặp nhiều thiếu thốn về trang thiết bị phục vụ hoạt động chuyên môn. Ngoài ra, nhiều hồ sơ chưa hoàn thành do trong quá trình sử dụng lại nảy sinh các tranh chấp đất đai với các đối tượng sử dụng đất khác, các chủ sử dụng đất còn chậm trễ trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; việc xử lý hồ sơ của cán bộ thụ lý còn chậm; có sự tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang được chuyển quyền; bên chuyển QSDĐ còn thiếu các giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất; đất đang được sử dụng không đúng với mục đích sử dụng; đất đang

được chuyển quyền có tài sản trên đất hình thành không đúng quy định. Với đặc thù của huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, các nghiên cứu tiếp theo cần đánh giá thêm việc thực hiện

chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức chuyển đổi và góp vốn bằng quyền sử dụng đất để có đánh giá khái quát toàn bộ việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đỗ Văn Chính (2016), Tặng cho quyền sử dụng đất thực tiễn và tồn tại, *Tạp chí Tòa án Nhân dân*.
2. Hồ Kiệt và Lê Tuấn Lợi (2013). Đánh giá việc thực hiện các quyền sử dụng đất tại thành phố đồng hới, tỉnh quảng bình. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và phát triển nông thôn*, 82(4).
3. Ngọc Hà (2020). *Lâm Đồng: Cả ngàn hộ dân bị "mắc kẹt", không làm được sổ đỏ*. Được truy cập từ https://congan.com.vn/doi-song/lam-dong-ca-ngan-ho-dan-bi-mac-ket-khong-the-lam-so-do_88854.html
4. Nguyễn Bích Ngọc, Nguyễn Hữu Ngừ, Trần Quốc Hùng, Trần Thị Phụng, Hồ Việt Hoàng (2022). Đánh giá công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Liên Chiểu, Thành Phố Đà Nẵng. *Tạp chí Khoa học đất*, (67), 105-111.
5. Phan Thị Thanh Huyền và Nguyễn Văn Dũng (2016). Đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện phố yên, tỉnh thái nguyên. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, (6), 900.
6. Slovin, E. (1960). Slovin's formula for sampling technique. Truy cập ngày 20/05/2020 tại <https://sciencing.com/slovins-formula-sampling-techniques-5475547.html>
7. Trần Thị Ánh Tuyết, Nguyễn Văn Bình và Nguyễn Thúy Cường (2021). Thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và phát triển nông thôn*, 130(3A), 163-178.
8. Trường Giang (2020). *Nhiều sai phạm về đất đai tại Lâm Đồng*. Được truy cập từ <https://baotainguyenmoitruong.vn/nhieu-sai-pham-ve-dat-dai-tai-lam-dong-307017.html>

SUMMARY

Situation of land use rights transferring of households and individuals in Lam Ha district, Lam Dong province

Pham Huu Ty^{1*}, Nguyen Bich Ngoc¹, Tran Huu Cao²

¹University of Agriculture and Forestry, Hue University, 102 Phung Hung, Hue City, Vietnam

²Department for Natural Resources and Environment, Lam Ha district, Lam Dong province

This study is conducted to assess the actual situation of transferring land use rights of households and individuals for land management in Lam Ha district, Lam Dong province.

This study was conducted to assess the actual situation of land use right transferring of households and individuals for land administration in Lam Ha district, Lam Dong province. The research methods include collecting secondary data, interviewing 05 officials and leaders at the branch of Lam Ha District Land Registry Office, and interviewing 276 households and individuals who have participated in carrying out procedures for transferring land use rights. The results showed that Lam Ha district received 6,234 applications and resolved 5,994 applications (accounting for 94.78% of the total number of applications) in the period 2015-2019. Out of a total of 276 surveyed cases, 248 households and individuals have completed the procedures prescribed by law to transfer land use rights, accounting for 89.86% of the total number of respondents. However, there are still 28 respondents who said that it had not been resolved to complete the transfer of land use rights. The research result shows that there are still some difficulties in cumbersome procedures, and the legal policies on land are still not synchronized. Although there are still difficulties in transferring land use rights, in general, surveyed households and individuals believe that the transfer of land use rights in the locality is quite reasonable and convenient.

Keywords: Land use right transfer, Lam Ha district, Lam Dong province.

Người phản biện: TS. Nguyễn Đình Bông

Email: ndbong1947@gmail.com

Ngày nhận bài: 15/01/2023

Ngày thông qua phản biện: 22/4/2023

Ngày duyệt đăng: 04/5/2023