

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG

Nguyễn Văn Bình, Võ Phan Nhật Quang, Nguyễn Ngọc Ánh*

Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

**Email liên hệ: nguyennngocanh@hualf.edu.vn*

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng và đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn. Kết quả nghiên cứu cho thấy, 2019 đến năm 2023 có 4.601 hồ sơ đăng ký cấp đổi, cấp lại. Hồ sơ đăng ký cấp đổi, cấp lại tăng nhẹ trong năm 2019 đến năm 2022 (1060 hồ sơ), sau đó giảm vào năm 2023 (697 hồ sơ); số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế dao động không đều qua các năm. Việc cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đai ở tại thành phố Bảo Lộc cũng đã có những thay đổi đáng kể về số lượng hồ sơ và diện tích cấp đất. Đối với cấp đất ở đô thị, số lượng hồ sơ đã giảm dần từ 529 năm 2019 xuống còn 46 vào năm 2023. Đối với cấp đất ở nông thôn, số lượng hồ sơ được cấp giấy giảm đáng kể từ 133 năm 2019 xuống còn 0 vào năm 2023.

Từ khóa: *Quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thành phố Bảo Lộc.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Luật Đất đai khẳng định vai trò chủ đạo của Nhà nước trong việc quản lý đất đai, thể hiện rõ nét qua 15 nội dung trọng tâm. Nổi bật trong đó là công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong việc minh bạch hóa quyền sở hữu tài sản trên đất đai (Quốc hội., 2013). Việc đăng ký đất đai không đơn thuần là những bước đi hình thức. Nó còn là cầu nối quan trọng, khẳng định mối liên kết chặt chẽ giữa Nhà nước và các cá nhân, tổ chức sử dụng đất đai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xem là minh chứng pháp lý cho quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất, đồng thời trở thành công cụ hữu hiệu để Nhà nước quản lý đất đai hiệu quả, góp phần sử dụng đất một cách hợp lý, hiệu quả và khoa học (Hà., 2017).

Thành phố Bảo Lộc, nằm tại vùng Tây Nam của tỉnh Lâm Đồng, trên cao nguyên Di Linh, chứng kiến sự phát triển kinh tế sôi động và thị trường bất động sản sôi nổi trong những năm gần đây. Cùng với sự tăng trưởng giá trị đất đai, các vấn đề tiêu cực liên quan đến quyền sử dụng đất cũng gia tăng đáng kể. Nhận thức được vai trò to lớn của việc quản lý đất đai, Chính phủ đã quan tâm đổi mới và nâng cao hiệu quả công tác quản lý. Việc kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quan tâm đặc biệt để hình thành bộ

cơ sở dữ liệu đất đai hoàn chỉnh, thống nhất, nhằm phục vụ hiệu quả công tác quản lý Nhà nước về đất đai (Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc., 2023).

Ngày 14 tháng 08 năm 2023, UBND tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 1548/QĐ-UBND về việc công bố danh mục thủ tục hành chính mới, sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đất đai. Quyết định này nhằm mục tiêu hoàn thiện hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đồng bộ trên toàn tỉnh, bao gồm cả thành phố Bảo Lộc. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận trong quá trình triển khai vẫn gặp nhiều thách thức (Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng., 2023).

Nghiên cứu này đóng góp những kết quả thiết thực, góp phần cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả hoạt động của cơ quan Nhà nước trong lĩnh vực đăng ký đất đai. Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng nhằm giải quyết những hạn chế, khó khăn trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1 Phương pháp điều tra thu thập số liệu

2.1.1 Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Các thông tin và số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất, các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) được thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai của thành phố Bảo Lộc.

2.1.2 Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Nghiên cứu sử dụng số liệu sơ cấp được thu thập bằng cách phỏng vấn các bên liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn.

Dựa trên công thức Slovin và xuất phát từ thực tế số lượng cán bộ, công chức trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn không quá lớn, tác giả đã xây dựng bảng hỏi và tiến hành điều tra, phỏng vấn 30 cán bộ, công chức đang công tác tại các cơ quan chuyên môn có liên quan. Cụ thể, đối tượng khảo sát bao gồm: 10 công chức thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, 10 viên chức và người lao động tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, 6 công chức địa chính đang làm việc tại các phường/xã và 4 công chức, viên chức tại Bộ phận Một cửa thành phố. Song song đó, để thu thập thông tin từ phía người dân, tác giả áp dụng công thức Cochran nhằm xác định cỡ mẫu phù hợp và tiến hành lựa chọn 70 người dân để thực hiện phỏng vấn, đảm bảo tính đại diện và khách quan trong quá trình khảo sát.

2.2 Phương pháp xử lý số liệu

Từ các số liệu, tài liệu thu thập được, tiến hành thống kê, tổng hợp và xử lý các số liệu trên phần mềm Excel để khái quát kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng năm trong giai đoạn 2019 - 2023.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1 Đặc điểm tự nhiên, kinh tế- xã hội

Thành phố Bảo Lộc, với 6 phường (Lộc Tiến, Lộc Sơn, Lộc Phát, B’lao, Phường 1, Phường 2) và 5 xã (Đại Lào, Đam’Bri, Lộc Thanh, Lộc Nga, Lộc Châu), là đơn vị hành chính cấp tỉnh, sở hữu tổng diện tích tự nhiên 23.395,50 ha. Theo số liệu năm 2022, thành phố này ghi nhận dân số khoảng 196.088 người.

3.2 Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở tại thành phố Bảo Lộc

Bảng 1. Số lượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở đã cấp tại thành phố Bảo Lộc

Đơn vị: Số hồ sơ

Năm	2019	2020	2021	2022	2023
Cấp đất ở đô thị	529	334	137	81	46
Cấp đất ở nông thôn	133	8	5	4	0
Tổng	662	342	142	85	46

(Nguồn: Số liệu thứ cấp, 2024)

Bảng 2. Thống kê diện tích đất ở đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở tại thành phố Bảo Lộc

Đơn vị: m²

Năm	2019	2020	2021	2022	2023
Cấp đất ở đô thị	88.519,01	50.121,00	20.669,10	12.153,90	7.927,70
Cấp đất ở nông thôn	6.359,00	1.527,00	1.396,00	806,00	0,00
Tổng	94.878,01	51.648,00	22.065,10	12.959,90	7.927,70

(Nguồn: Số liệu thứ cấp, 2024)

Qua bảng tổng hợp trên, có thể thấy rõ xu hướng giảm mạnh trong cả số lượng hồ sơ và diện tích cấp đất ở cả đô thị và nông thôn trong giai đoạn từ 2019 đến 2023.

Bảng 3. Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất ở theo đơn vị hành chính

Đơn vị tính: Giấy chứng nhận

Năm Xã, thị trấn	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Phường B’Lao	40	20	10	5	2
Phường Lộc Sơn	42	22	12	3	1
Phường 1	37	17	7	4	2
Phường 2	45	25	15	7	4

Năm Xã, thị trấn	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Phường Lộc Phát	50	30	5	2	1
Phường Lộc Tiến	40	20	10	5	3
Xã Lộc Châu	80	40	15	7	5
Xã Lộc Nga	60	30	10	10	5
Xã Đại Lào	100	50	22	14	7
Xã Lộc Thanh	50	25	15	12	6
Xã Đam Bri	118	63	21	16	10
Tổng cộng	662	342	142	85	46

(Nguồn: Số liệu điều tra, 2024)

Trong giai đoạn này, các phường xã trên địa bàn thành phố đều có số lượng Giấy chứng nhận được cấp giảm. Điều này cho thấy hầu hết đất đai đã được cấp Giấy chứng nhận trong những năm trước đó, khiến số lượng hồ sơ còn lại giảm dần theo thời gian.

3.3 **Thống kê trường hợp tồn đọng, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở**

Bảng 4. Thống kê các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận còn tồn đọng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành phố Bảo Lộc giai đoạn 2019-2023

Đơn vị tính: Trường hợp

Năm	2019	2020	2021	2022	2023
Cấp đất ở đô thị	27	22	17	16	13
Cấp đất ở nông thôn	23	16	9	9	8
Tổng	50	38	26	25	21

(Nguồn: Số liệu điều tra, 2024)

Bảng 5. Thống kê các trường hợp không đủ điều kiện cấp GCN còn tồn đọng chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành phố Bảo Lộc giai đoạn 2019-2023

Đơn vị tính: Trường hợp

Năm	2019	2020	2021	2022	2023
Cấp đất ở đô thị	14	17	25	27	27
Cấp đất ở nông thôn	15	14	10	9	9
Tổng	29	31	35	36	36

(Nguồn: Số liệu điều tra, 2024)

Trong giai đoạn từ năm 2019 đến năm 2023, tình trạng tồn đọng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) trên địa bàn thành phố Bảo Lộc có nhiều biến động, chủ yếu xuất phát từ sự phức tạp trong thủ tục hành chính và việc nhiều hộ gia đình, cá nhân đăng ký cấp Giấy chứng nhận với diện tích đất vượt quá quy định hiện hành. Bảng 4 phản ánh số lượng các

trường hợp đủ điều kiện nhưng vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận. Điểm tích cực là số lượng trường hợp tồn đọng ở cả khu vực đô thị và nông thôn đều có xu hướng giảm qua các năm: từ 27 trường hợp ở đô thị và 23 trường hợp ở nông thôn vào năm 2019, giảm còn 13 và 8 trường hợp tương ứng vào năm 2023. Trong khi đó, Bảng 5 thể hiện số lượng trường hợp chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận còn tồn đọng. Số lượng này trong khu vực đô thị có xu hướng biến động không ổn định, từ 14 trường hợp năm 2019 tăng lên 27 trường hợp vào năm 2023.

3.4 Đánh giá của người dân về thông tin, mức độ công khai và thủ tục hành chính trên địa bàn thành phố Bảo Lộc

Với kết quả khảo sát ý kiến của 70 người dân đã hoàn tất thủ tục cấp GCNQSDĐ cho thấy nguồn cung cấp thông tin về công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn thành phố chủ yếu đến từ chính quyền địa phương, chiếm tỷ lệ 51,42%. Kết quả khảo sát cũng cho thấy mức độ công khai của thủ tục hành chính được đánh giá cao, với tỷ lệ ý kiến cho rằng thủ tục hành chính chưa rõ ràng chỉ đạt 17,14%. Tương tự, tỷ lệ ý kiến phản ánh về việc cung cấp thông tin chậm trễ trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cũng ở mức thấp, chỉ đạt 8,58%. Những con số này minh chứng cho sự nỗ lực của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai trong việc đẩy mạnh công khai, minh bạch thủ tục hành chính.

Bảng 6. Ý kiến về nguồn cung cấp thông tin, mức độ công khai và thủ tục hành chính

STT	Nội dung	Tổng số	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Nguồn cung cấp thông tin		
1.1	Qua hỏi người thân, bạn bè	18	25,72
1.2	Qua chính quyền địa phương	36	51,42
1.3	Qua phương tiện thông tin đại chúng	16	22,86
2	Mức độ công khai		
2.1	Chưa rõ ràng	12	17,14
2.2	Trung bình	39	55,72
2.3	Rõ ràng	19	27,14
3	Thông tin		
3.1	Rất kịp thời	11	15,71
3.2	Kịp thời	25	35,71
3.3	Trung bình	28	40,00
3.4	Chậm	6	8,58

(Nguồn: Số liệu điều tra, 2024)

3.5 Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Để nâng cao hiệu quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần thực hiện đồng bộ các giải pháp:

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền chính sách, pháp luật đất đai đến người dân thông qua các phương tiện truyền thông, hội thảo và các lớp học chuyên sâu.

- Tổ chức các khóa đào tạo định kỳ về nghiệp vụ, pháp luật đất đai, và ứng dụng công nghệ thông tin cho cán bộ địa chính tại phường/xã, giúp nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng xử lý tình huống và kỹ năng hành chính.

- Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc tiến hành đo đạc, chỉnh lý hồ sơ cơ sở dữ liệu đất đai (CSDL) để đồng nhất bản đồ và các thủ tục cấp, đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất). Việc này giúp tăng tính minh bạch và thuận lợi cho công tác quản lý đất đai.

- Đề xuất nâng cấp cơ sở vật chất và trang thiết bị phục vụ công tác đo đạc, quản lý CSDL đất đai tại thành phố Bảo Lộc. Điều này đảm bảo rằng việc cập nhật hồ sơ và dữ liệu đất đai được thực hiện chính xác và nhanh chóng.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2019 – 2023, tình hình đăng ký biến động đất đai của thành phố Bảo Lộc đã trải qua nhiều biến đổi đáng kể. Số lượng hồ sơ đăng ký cấp lần đầu giảm dần qua các năm. Trong khi đó, hồ sơ đăng ký cấp đổi, cấp lại có xu hướng tăng nhẹ từ năm 2019 đến năm 2022, sau đó giảm vào năm 2023 (697 hồ sơ), với tổng cộng 4.601 hồ sơ trong 5 năm.

Diện tích đất nông nghiệp trên thành phố giảm dần từ 20.138,79 ha năm 2019 xuống còn 19.862,96 ha năm 2023. Diện tích đất phi nông nghiệp tăng từ 3.176,44 ha năm 2019 lên 3.532,54 ha năm 2023. Trên toàn thành phố không còn quỹ đất chưa sử dụng trong giai đoạn nghiên cứu. Về diện tích đất ở, diện tích đất ở tại nông thôn tăng dần từ 389,21 ha năm 2019 lên 4.47,73 ha năm 2023 và diện tích đất ở tại đô thị cũng tăng từ 4.48,31 ha lên 522,75 ha trong giai đoạn nghiên cứu.

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu đã đề xuất bốn nhóm giải pháp chủ yếu. Các giải pháp này tập trung vào lĩnh vực chính sách pháp luật đất đai, tuyên truyền giáo dục, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ và đầu tư cơ sở vật chất - kỹ thuật.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bình, N. V., Kiệt, H. và Tài, N. (2012), Đánh giá tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau luật đất đai từ 2004 đến 2010 tại huyện Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế. Tạp chí khoa học, Đại học Huế. Tập 71. Số 2.
- Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2014). Thông tư về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Số 23/2014/TT-BTNMT).
- Hà, T. T. T. (2017). Bài giảng đăng ký và thống kê đất đai. Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, Hà Nội.
- Quốc hội. (2013). Luật đất đai. Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Hà Nội.
- Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc. (2023). Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất 2022.
- Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. (2023). Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 14 tháng 08 năm 2023.

SUMMARY

EVALUATION OF LAND USE RIGHTS AND CERTIFICATES ISSUANCE IN BAO LOC CITY, LAM DONG PROVINCE

Nguyen Van Binh, Vo Phan Nhat Quang, Nguyen Ngoc Anh*

Hue University of Agriculture and Forestry

**Email: nguyennngocanh@huaf.edu.vn*

The study aims to evaluate the issuance of land use right certificates in Bao Loc city, Lam Dong province and propose some solutions to speed up the issuance of land use right certificates in the area. The research results show that from 2019 to 2023, there were 4,601 applications for registration of renewal and re-issuance. The number of applications for registration of renewal and re-issuance increased slightly from 2019 to 2022 (1,060 applications), then decreased in 2023 (697 applications); the number of applications for registration of transfer, donation and inheritance fluctuated unevenly over the years. The issuance of land use right certificates, house ownership rights and other assets attached to residential land in Bao Loc city has also had significant changes in the number of applications and land area granted. For urban land allocation, the number of applications has gradually decreased from 529 in 2019 to 46 in 2023. For rural land allocation, the number of applications granted certificates has decreased significantly from 133 in 2019 to 0 in 2023.

Keywords: *Land use rights, Certificate of land use rights, Bao Loc city.*