

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	4
1.1.2. Khái quát chung về chuyển quyền sử dụng đất	5
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	21
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài	23
1.3.1. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam	23
1.3.2. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở một số tỉnh và ở tỉnh Thái Nguyên	28
1.3.3. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên	29
1.4. Đánh giá chung	30
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	31
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	31

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	31
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	31
2.3. Nội dung nghiên cứu	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu	32
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp	32
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp	32
2.4.3. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu	33
2.4.4. Phương pháp kế thừa	33
2.4.5. Phương pháp thống kê, so sánh	33
2.4.6. Phương pháp minh họa bằng bảng biểu, biểu đồ	33
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên	36
3.1.3. Thực trạng sử dụng đất thị xã Phổ Yên	39
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất	43
3.2. Đánh giá kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2016 - 2018	44
3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất	44
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất	45
3.2.3. Đánh giá kết quả tặng cho quyền sử dụng đất	47
3.2.4. Đánh giá kết quả thừa kế quyền sử dụng đất	48
3.2.5. Đánh giá kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất	49
3.2.6. Tổng hợp kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	50
3.3. Nghiên cứu một yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền của thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018	52
3.3.1. Một số các yếu tố ảnh hưởng	52
3.3.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác chuyển	

quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018	64
3.4. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cho thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới	67
3.4.1. Thuận lợi	67
3.4.2. Khó khăn	67
3.4.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cho thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới	68
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO	72
PHỤ LỤC	73

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nguyên nghĩa tiếng việt
BDS	Bất động sản
BTNMT	Bộ Tài nguyên môi trường
CHXHCNVN	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
CT	Chỉ thị
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
KCN	Khu công nghiệp
NĐ	Nghị định
QLĐĐ	Quản lý đất đai
QSD	Quyền sử dụng
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TP	Thành phố
TTBDS	Thị trường bất động sản
TTHC	Thủ tục hành chính
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Cơ cấu kinh tế thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	37
Bảng 3.2.	Tình hình dân số và lao động của thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	38
Bảng 3.3.	Hiện trạng sử dụng đất của thị xã Phổ Yên năm 2018	40
Bảng 3.4.	Tình hình biến động đất đai thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	41
Bảng 3.5.	Kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018	44
Bảng 3.6.	Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	45
Bảng 3.7.	Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất	47
Bảng 3.8.	Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất	49
Bảng 3.9.	Kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất	50
Bảng 3.10.	Tổng hợp kết quả chuyển quyền sử dụng đất theo 5 hình thức	51
Bảng 3.11.	Các công trình hạ tầng của thị xã Phổ Yên được xây dựng giai đoạn 2016 - 2018	55
Bảng 3.12.	Các chỉ số tăng trưởng về dân số ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất của thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	59
Bảng 3.13.	Kết quả phỏng vấn người dân về trình tự, thời gian và mức thuế phí của công tác chuyển quyền sử dụng đất đai	61
Bảng 3.14.	Kết quả phỏng vấn người dân về hoạt động công chứng phục vụ công tác chuyển quyền sử dụng đất đai	62
Bảng 3.15.	Đánh giá mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác chuyển quyền tại thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018	65

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1.	Bản đồ hành chính thị xã Phổ Yên	34
Hình 3.2.	Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	46
Hình 3.3.	Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	48
Hình 3.4.	Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018	49
Hình 3.5.	Kết quả chuyển quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018	51
Hình 3.6.	Khu công nghiệp Diêm Thụy, Phổ Yên, Thái Nguyên	54
Hình 3.7.	“Đất nền” tại khu tái định cư xã Hồng Tiến	57
Hình 3.8.	Mức độ phục vụ của tổ chức công chứng	63
Hình 3.9.	Mức độ phục vụ của cơ quan nhà nước	63

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai đóng vai trò hết sức quan trọng trong đời sống của con người. Đất đai là có hạn trong khi dân số ngày càng tăng cùng với quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đang diễn ra mạnh mẽ nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích ngày càng cao. Do đó, cần phải phân bổ và sử dụng hợp lý, bền vững và có hiệu quả nguồn tài nguyên này.

Đất đai có vai trò quan trọng như vậy nhưng lại là tài nguyên không tái tạo, có hạn chế về số lượng và giới hạn về diện tích, vì vậy việc sử dụng đất đai hợp lý, hiệu quả là nhiệm vụ của toàn xã hội.

Trong giai đoạn đô thị hóa đang phát triển như hiện nay việc đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước dẫn đến việc xây dựng cơ sở hạ tầng diễn ra ồ ạt, cùng với nó là nhu cầu sử dụng đất cho các hoạt động như: Nhà ở, kinh doanh ngày càng phát triển đã và đang ảnh hưởng mạnh mẽ tới vấn đề sử dụng đất nói chung làm cho quỹ đất nông nghiệp ngày càng giảm mạnh. Ý thức được tầm quan trọng của công tác quản lý và sử dụng đất đai một cách phù hợp và hiệu quả, Nhà nước đã sớm ban hành và hoàn thiện các văn bản luật để quản lý tài nguyên quý giá này. Chuyển QSDĐ là một hoạt động diễn ra thường xuyên từ xưa tới nay và tồn tại dưới nhiều hình thức đa dạng. Tuy nhiên chỉ đến Luật Đất đai năm 1993, chuyển QSDĐ mới được quy định một cách có hệ thống và 5 hình thức chuyển quyền sử dụng đất đó là: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế và thế chấp quyền sử dụng đất, cũng như các trình tự, thủ tục thực hiện chúng. Trong quá trình thực hiện và sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai 2003 và sau đó là Luật Đất đai 2013 ra đời và tiếp tục hoàn thiện và khắc phục những tồn tại của Luật Đất đai 1993, những vấn đề về chuyển QSDĐ được quy định chặt chẽ và cụ thể về số hình thức chuyển quyền và thủ tục chuyển quyền, cũng như nhiều vấn đề khác về đất đai.

Thị xã Phổ Yên nằm ở phía Nam của tỉnh Thái Nguyên, tiếp giáp với Thủ đô Hà Nội, là trung tâm tổng hợp về công nghiệp, thương mại và dịch vụ, là cửa ngõ giao lưu kinh tế - văn hóa của tỉnh Thái Nguyên với Thủ đô Hà Nội và các tỉnh đồng bằng sông Hồng có vai trò thúc đẩy kinh tế - xã hội của vùng phía Nam của tỉnh Thái Nguyên. Trong giai đoạn 2010 - 2015, Phổ Yên đã thu hút hơn 60 dự án lớn trên địa bàn đưa tổng vốn đầu tư đạt 225 nghìn tỷ đồng, trong đó có dự án của Tập đoàn Samsung tại Khu công nghiệp Yên Bình là dự án có quy mô lớn nhất tỉnh hiện nay, điều này góp phần quan trọng đưa tỉnh Thái Nguyên trở thành tỉnh công nghiệp trước năm 2020. Tuy nhiên, cùng với đó đã và đang nảy sinh nhiều vấn đề phức tạp về xã hội, môi trường đặc biệt là trong lĩnh vực quản lý đất đai nói chung và công tác chuyển quyền sử dụng đất nói riêng (UBND thị xã Phổ Yên, 2018).

Xuất phát từ những vấn đề trên, được sự nhất trí của Ban giám hiệu Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý Tài nguyên dưới sự hướng dẫn của cô giáo TS. Vũ Thị Thanh Thủy, tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: ***“Đánh giá tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2016 - 2018”***

2. Mục tiêu của đề tài

- Đánh giá được kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất của thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018.
- Đánh giá được một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất của thị xã Phổ Yên.
- Tìm ra những thuận lợi và khó khăn, tồn tại của công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên.
- Đề xuất được những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả và khắc phục những tồn tại của công tác chuyển quyền sử dụng đất cho địa phương trong thời gian tới.

3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

- Ý nghĩa khoa học: Làm rõ các quy định của pháp luật hiện hành trong việc chuyển quyền sử dụng đất, thực trạng và tồn tại trong lĩnh vực trên nhằm đề xuất các giải pháp phù hợp.

- Ý nghĩa thực tiễn:

- + Giúp học viên củng cố những kiến thức đã học và tiếp xúc thực tế với vấn đề nghiên cứu.

- + Giúp cơ quan quản lý nắm chắc, quản lý chặt chẽ các giao dịch về đất đai, giảm khiếu kiện về đất đai, giảm các giao dịch phi chính thức và tăng thu cho ngân sách nhà nước.

Chương 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

1.1. Cơ sở khoa học của đề tài

1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài

Việc chuyển quyền sử dụng đất là cơ sở cho việc thay đổi quan hệ pháp Luật Đất đai. Trong quá trình sử dụng đất đai từ trước đến nay luôn có sự biến động do chuyển quyền sử dụng đất. Mặc dù trong Luật Đất đai 1987 Nhà nước chỉ quy định một phạm vi hạn hẹp trong việc chuyển quyền sử dụng đất như chỉ quy định cho phép chuyển quyền sử dụng đối với đất nông nghiệp, còn khả năng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và thừa kế các loại đất khác hầu như bị cấm đoán, nhưng thực tế các quyền này diễn ra rất sôi động và trốn tránh sự kiểm soát của Nhà nước.

Đến Luật Đất đai 1993, Nhà nước đã ghi nhận sự thay đổi mối quan hệ đất đai rất toàn diện. Nhà nước đã thừa nhận đất đai có giá trị sử dụng và coi nó là một loại hàng hoá đặc biệt, cho phép người sử dụng được quyền chuyển quyền khá rộng rãi theo quy định của pháp luật dưới các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và thừa kế quyền sử dụng đất. Các quyền này được nêu tại Điều 73 Luật Đất đai 1993. Tuy vậy Luật Đất đai 1993 đã được soạn với tinh thần đổi mới của hiến pháp 1992 và trong quá trình thực hiện đã được bổ sung 2 lần vào năm 1998 và 2001 cho phù hợp. Sau 10 năm thực hiện đã thu được nhiều kết quả đáng kể, góp phần to lớn vào công tác quản lý đất đai của nhà nước trong thời kì đổi mới, thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam phát triển. Song trong quá trình thực hiện Luật Đất đai 1993 cũng còn bộc lộ nhiều điểm còn chưa phù hợp với sự đổi mới và phát triển của đất nước trong thời kì công nghiệp hoá - hiện đại hoá. Để khắc phục những tồn tại của Luật Đất đai 1993, đồng thời tạo hành lang pháp lý điều chỉnh các quan hệ về đất đai, tại kì họp thứ 4, Quốc hội khoá XI thông qua Luật Đất đai 2003.

Đến Luật Đất đai 2003, Nhà nước vẫn tiếp tục mở rộng quyền được chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất như Luật Đất đai 1993 nhưng cụ thể hoá hơn về các quyền chuyển quyền và bổ sung thêm việc chuyển quyền dưới hình thức tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn và bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất và thủ tục cũng như nhiều vấn đề khác liên quan.

Về quyền của người sử dụng đất tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất. Quyền này trong 10 năm qua đã gây không ít sự cố “trong giao dịch dân sự và người hứng chịu nhiều rủi ro là tổ chức tín dụng”. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2013 không quy định quyền bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất.

Luật Đất đai 2013 Nhà nước không bổ sung thêm quyền được chuyển quyền sử dụng đất cho người sử dụng, ngoài ra cụ thể hoá hơn về các quyền chuyển quyền sử dụng đất.

1.1.2. Khái quát chung về chuyển quyền sử dụng đất

1.1.2.1. Khái niệm về chuyển quyền sử dụng đất

Tại Khoản 10, Điều 3, Luật đất đai năm 2013 quy định: “*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*” (Luật Đất đai, 2013).

1.1.2.2. Các hình thức chuyển quyền sử dụng đất

**** Quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất***

Là hình thức chuyển quyền sử dụng đất trong đó các bên chuyển giao đất và chuyển quyền sử dụng đất cho nhau theo các nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của các cơ quan có thẩm quyền được quy định trong bộ luật dân sự và pháp luật về đất đai.

Hộ gia đình cá nhân được nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, phường với hộ gia đình, cá nhân khác theo Điều 179 Luật đất đai 2013 (Luật Đất đai, 2013).

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được nhà nước giao đất hoặc do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân khác trong cùng một xã, phường, phường thuận tiện cho sản xuất nông nghiệp.

Hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo chủ trương chung về “Đồn điền đổi thửa” thì không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, lệ phí đo đạc.

** Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Là hình thức chuyển quyền sử dụng đất trong đó người sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng còn người được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng.

Hiện nay Luật Đất đai 2013 cho phép chuyển quyền sử dụng đất rộng rãi khi đất có đủ 4 điều kiện đã nêu ở Điều 188, ngoài ra:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ các trường hợp quy định tại điều 191 Luật Đất đai như sau:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

- Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

- Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó (*Luật Đất đai, 2013*).

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế (*Nguyễn Khắc Thái Sơn, 2007*).

** Quyền tặng cho quyền sử dụng đất*

Tặng cho quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền sử dụng đất cho người khác theo quan hệ tình cảm mà chủ sử dụng không thu lại tiền hay hiện vật nào cả. Nó thường diễn ra theo quan hệ tình cảm huyết thống, tuy nhiên cũng không loại trừ quan hệ này.

Tặng cho quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền không phải là mới nhưng trước đây không có luật nên khi thực tiễn phát sinh người ta cứ áp dụng những quy định của hình thức thừa kế sang để thực hiện.

Đây cũng là một hình thức đặc biệt của chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà người chuyển quyền không thu lại tiền hoặc hiện vật. Tuy nhiên, để tránh lợi dụng trường hợp này để trốn thuế nên Nhà nước quy định cụ thể những trường hợp nào thì được phép tặng cho không phải chịu thuế chuyển quyền hoặc thuế thu nhập và những trường hợp nào vẫn phải chịu loại thuế này (*Nguyễn Khắc Thái Sơn, 2007*).

** Quyền thừa kế quyền sử dụng đất*

Thừa kế quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất khi chết để lại quyền sử dụng đất của mình cho người khác theo di chúc hoặc theo pháp luật phù hợp với quy định của Bộ Luật dân sự và pháp luật về đất đai.

Quan hệ thừa kế là một dạng đặc biệt của quan hệ chuyển nhượng, nội dung của quan hệ này vừa mang ý nghĩa kinh tế, vừa mang ý nghĩa xã hội.

Từ Luật Đất đai 1993 trở đi Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất có giá trị và cho phép người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng rộng rãi theo quy định của pháp luật. Từ đó quyền sử dụng đất được coi như một tài sản dân sự đặc biệt nên người sử dụng đất có quyền để thừa kế. Vì vậy, quyền này chủ yếu tuân theo quy định của Luật Dân sự về để thừa kế.

Nguyên tắc chung:

- Nếu những người được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất của người đã chết mà thỏa thuận được thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải căn cứ vào di chúc mà chia;

- Nếu toàn bộ di chúc hợp pháp hoặc phần nào của di chúc hợp pháp thì chia theo di chúc;

- Nếu không có di chúc hoặc toàn bộ di chúc không hợp pháp hoặc phần nào không hợp pháp thì chia những phần không hợp pháp theo pháp luật;

- Chia theo pháp luật là chia theo ba hàng thừa kế, người trong cùng một hàng được hưởng như nhau, chỉ khi không có người này ở hàng trước thì người đứng hàng sau mới được hưởng:

- Hàng 1 gồm: Vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, mẹ nuôi, cha nuôi, con đẻ, con nuôi của người đã chết;

- Hàng 2 gồm: Ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, anh ruột, chị ruột, em ruột của người đã chết; cháu ruột của người chết mà người chết là ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại;

- Hàng 3 gồm: Cụ nội, cụ ngoại của người chết; bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột; chất ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại (*Nguyễn Khắc Thái Sơn, 2007*).

** Quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất*

Quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất có quyền coi quyền sử dụng đất của mình như một tài sản dân sự đặc biệt để góp với người khác cùng hợp tác sản xuất kinh doanh. Việc góp này có thể

xảy ra giữa hai hay nhiều đối tác và rất linh động, các đối tác có thể góp đất, góp tiền, hoặc góp cái khác như sức lao động, công nghệ, máy móc,... theo thỏa thuận.

Quy định này tạo cơ hội cho sản xuất hàng hoá phát triển. Đồng thời, các đối tác có thể phát huy các sức mạnh riêng của mình, từ đó thành sức mạnh tổng hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất nói riêng và sản xuất kinh doanh nói chung (Nguyễn Khắc Thái Sơn, 2007).

1.1.2.3. Một số quy định chung về chuyển quyền sử dụng đất

** Điều kiện để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất*

Khi người sử dụng đất thuộc các đối tượng được chuyển quyền muốn thực hiện các quyền chuyển quyền sử dụng đất thì phải đảm bảo 4 điều kiện quy định tại điều 188 Luật Đất đai 2013 như sau:

- Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- + Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

- + Đất không có tranh chấp;

- + Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- + Trong thời hạn sử dụng đất.

- Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các Điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này (Luật Đất đai, 2013).

- Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính (Luật Đất đai, 2013).

** Thời điểm được thực hiện các quyền của sử dụng đất*

Thời điểm mà người sử dụng đất được thực hiện các quyền của mình cũng được quy định tại điều 168 Luật Đất đai 2013 như sau:

- Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền.

- Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này (Nguyễn Khắc Thái Sơn, 2007).

** Một số quy định về nhận chuyển quyền sử dụng đất*

Điều 169 Luật Đất đai 2013 quy định về người nhận chuyển quyền sử dụng đất như sau:

- Người nhận chuyển quyền sử dụng đất được quy định như sau:

+ Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 179 của Luật này;

+ Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp

quy định tại điều 191 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;

+ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 và điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này;

+ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở;

+ Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

+ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

+ Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;

+ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

+ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được UBND cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

+ Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được UBND cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

+ Tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

- Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phụ thuộc vào nơi cư trú, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 191 và Điều 192 của Luật này (*Luật Đất đai, 2013*).

1.1.2.4. Những quy định về trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo cơ chế một cửa tại huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh

** Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân*

Trình tự thực hiện:

- Trường hợp không thực hiện cấp đổi đồng loạt:

+ Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện thông qua “Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả” của UBND cấp huyện.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có thể nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

+ Bộ phận tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện.

- Trường hợp thực hiện cấp đổi đồng loạt theo chủ trương “dồn điền đổi thửa”:

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp tự thoả thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

+ UBND cấp xã lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, phường (*bao gồm cả tiến độ thời gian thực hiện chuyển đổi*) và gửi phương án đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra phương án trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt và chỉ đạo UBND cấp xã tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi ruộng đất theo phương án được duyệt.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính.

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nộp hồ sơ cấp đổi tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện.

+ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

Xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi Giấy chứng nhận;

Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi UBND cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp đổi giấy mới.

+ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi.

+ Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới từ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp;

Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện.

Cách thức thực hiện:

- Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện thông qua “Bộ phận nhận và trả kết quả” của UBND cấp huyện.

- Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có thể nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ đối với trường hợp không thực hiện cấp đổi đồng loạt bao gồm:

- + Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK;
- + Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
- + Bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, do đặc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng.

- Thành phần hồ sơ đối với trường hợp thực hiện cấp đổi đồng loạt, bao gồm:

- + Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK của từng hộ gia đình, cá nhân;

- + Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp hoặc bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với trường hợp đất đang thế chấp tại tổ chức tín dụng;

- + Văn bản thỏa thuận về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

- + Phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của UBND cấp xã đã được UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh phê duyệt (trường hợp theo chủ trương dồn điền đổi thửa chung toàn xã, phường);

+ Biên bản giao nhận ruộng đất theo phương án “dồn điền đổi thửa” (nếu có).

Số lượng hồ sơ: 1 bộ

Thời hạn giải quyết:

- Thời hạn thực hiện không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Trường hợp cấp đổi đồng loạt cho từ 10 người sử dụng đất trở lên là 30 ngày, trường hợp đo vẽ lại bản đồ địa chính là không quá 50 ngày.

- Đối với các xã miền núi thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày. Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất,

chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

* *Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;* chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng

Trình tự thực hiện:

- Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện, thông qua “Bộ phận nhận và trả kết quả” của UBND cấp huyện.

- Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có thể nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

- Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

- Bộ phận tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Trường hợp nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện.

- Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

+ Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

+ Xác nhận nội dung biên động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

+ Chỉnh lý, cập nhật biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

+ Chuyển Giấy chứng nhận đến “Bộ phận nhận và trả kết quả” của UBND cấp huyện để trao cho người sử dụng đất hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

- Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh cấp huyện xác nhận thừa kế vào Giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được thừa kế theo quy định. Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

Người được cấp Giấy chứng nhận nộp lại bản chính giấy tờ theo quy định trước khi nhận Giấy chứng nhận.

- Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng thì phải lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được UBND cấp xã xác nhận và hiện trạng sử dụng đất để đo đạc, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để xác nhận thay đổi. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận để quản lý.

Cách thức thực hiện:

- Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện, thông qua “Bộ phận nhận và trả kết quả” của UBND cấp huyện.

- Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có thể nộp hồ sơ tại UBND cấp xã nếu có nhu cầu.

- Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại cấp huyện thực hiện giải quyết thủ tục hành chính chuyển hồ sơ về văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh để trình Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận và chuyển cho văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh cấp huyện.

Thành phần, số lượng hồ sơ:

Thành phần hồ sơ bao gồm:

- Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế;

- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất.

- Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định.

Số lượng hồ sơ: 1 bộ

Thời hạn giải quyết:

- Thời hạn giải quyết không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Trong đó thời gian thực hiện thủ tục hành chính của Phòng Tài nguyên và Môi Trường không quá 03 ngày, trường hợp trên 10 hồ sơ không quá 05 ngày.

- Đối với các xã miền núi thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày, tổng thời hạn không quá 25 ngày. Trong đó thời gian thực hiện thủ tục hành chính của Phòng Tài nguyên và Môi Trường không quá 05 ngày, trường hợp trên 10 hồ sơ không quá 07 ngày.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh cấp huyện chuyển đến “Bộ phận nhận và trả kết quả” của UBND cấp huyện để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

** Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất*

Trình tự thực hiện:

- Công dân nộp hồ sơ tại Trung tâm giao dịch “một cửa” UBND huyện (*thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh*);

- Cán bộ tiếp nhận kiểm tra tính đầy đủ của Hồ sơ (nếu không đủ điều kiện thì từ chối), ghi Phiếu tiếp nhận hồ sơ, chuyển hồ sơ cho chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện (*thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh*);

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện (*thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh*) thực hiện đăng ký thế chấp vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

- Công dân nhận kết quả tại Trung tâm giao dịch “một cửa” UBND huyện (*thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh*).

Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất (theo mẫu)

- Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được công chứng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 (nếu có).

- Văn bản ủy quyền (nếu có).

- Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

Thời hạn giải quyết: Không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

** Trách nhiệm pháp lý khi chuyển quyền sử dụng đất*

Theo quy định pháp Luật Đất đai, nhà nước nghiêm cấm việc chuyển quyền sử dụng đất trái pháp luật. Trong trường hợp các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vi phạm về điều kiện, nội dung, hình thức được quy định trong bộ luật Dân sự và Luật Đất đai thì hợp đồng đó vô hiệu. Các bên vi phạm là hộ gia đình, cá nhân sẽ bị xử lý theo pháp luật, đất đai có thể bị thu hồi, tài sản giao dịch và hoa lợi thu được có thể bị tịch thu.

1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài

Hiến pháp 2013;

Luật Đất đai 2013;

Luật thuế sử dụng đất và nhà ở;

Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất;

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2013

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ về giá đất;

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17 tháng 5 năm 2011 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ;

Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Thông tư số 24/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

Thông tư số 25/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính;

Khoản 1 Điều 174 Luật Đất đai 2013 về Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

Điều 188 Luật Đất đai 2013 về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất ; góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

Điều 190, 191, 192 Luật Đất đai 2013 về Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp và các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất;

Điều 193, 194 Luật Đất đai 2013 về điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 1 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Quyết định số 09/2015/QĐ-TTg ngày 25 tháng 3 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế thực hiện cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông tại cơ quan hành chính nhà nước tại địa phương;

Quyết định 38/2014/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên Ban hành Quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; diện tích tối thiểu được tách thửa và diện tích đất ở được xác định lại trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Quyết định 57/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên Phê duyệt Bảng giá đất giai đoạn năm 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Quyết định 02/2018/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định 57/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên Phê duyệt Bảng giá đất giai đoạn năm 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài

1.3.1. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam

Từ khi có Luật Đất đai 1993, thị trường QSD đất ở nước ta mới bắt đầu hình thành và phát triển, thị trường QSD đất không thể không tránh khỏi những khó khăn, những vấn đề tồn tại cần nghiên cứu để giải quyết. Luật đất đai 2013 ra đời đã quy định cụ thể quyền cho từng đối tượng sử dụng đất phù hợp với hình thức sử dụng đất và quyền này ngày càng hoàn thiện hơn. Các quy định về giao đất, cho thuê đất ngày càng hoàn thiện đã thúc đẩy sự phát triển của thị trường QSDĐ, góp phần sử dụng đất hiệu quả, thúc đẩy các ngành, các lĩnh vực nông nghiệp, công nghiệp, giao thông vận tải, xây dựng, dịch vụ phát triển. Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực, việc giao đất, cho thuê đất còn có những hạn chế: thiếu quy hoạch tổng thể, cung và cầu mặt bằng đất cho sản xuất phi nông nghiệp mất cân đối nghiêm trọng; nhiều dự án được giao đất nhưng không sử dụng, sử dụng đất thiếu hiệu quả, không có khả năng đầu tư trên đất, đầu tư không đúng tiến độ, sử dụng đất sai mục đích; tình trạng quy hoạch “treo” khá phổ biến; tiến độ cấp giấy chứng nhận QSDĐ rất chậm, ảnh hưởng lớn đến các hoạt động giao dịch bất động sản cũng như việc thực hiện các QSDĐ; việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng để giao đất cho các nhà đầu tư còn nhiều khó khăn ách tắc; việc giao đất, cho thuê đất còn nặng về cơ chế “xin - cho”, việc thực hiện đấu giá QSDĐ hiện mới chỉ trong giai đoạn đầu làm thử, có sự chênh lệch quá lớn giữa giá đất do Nhà nước quyết định và giá chuyển nhượng trên thực tế, từ đó tạo điều kiện cho đầu cơ đất đai, kinh doanh bất động sản trái phép; giá đất trên thực tế có xu hướng tăng không phù hợp quy luật kinh tế, làm mất ổn định kinh tế - xã hội.

Tình hình chuyển đổi QSDĐ: việc chuyển đổi QSDĐ đối với đất ở, đất lâm nghiệp và đất chuyên dùng ít xảy ra mà chủ yếu là việc chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp trồng lúa nhằm hạn chế tình trạng “manh mún” ruộng đất. Thực hiện Nghị định số 64/CP về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình cá nhân sử dụng ổn định lâu dài, hầu hết các địa phương đều thực hiện giao đất theo phương thức có ruộng tốt, ruộng xấu, ruộng xa, ruộng gần. Do đó, dẫn đến tình trạng đất nông nghiệp "manh mún", nhất là ở các tỉnh phía Bắc, có những thửa ruộng chỉ dưới 100 m². Việc chuyển đổi ruộng đất giữa các hộ nông dân với nhau để chuyển những thửa nhỏ thành thửa lớn hơn là một nhu cầu thực tiễn. Trên cơ sở quy định của pháp luật, nhiều địa phương đã tổ chức cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện chuyển đổi QSDĐ thông qua chương trình “dồn điền, đổi thửa” giữa các hộ nông dân, đã giảm đáng kể số thửa đất của mỗi hộ. Sau khi chuyển đổi, năng suất tăng, tiết kiệm lao động và đầu tư của nông dân (Vũ Đức Nam, 2016).

Về tình hình chuyển nhượng QSDĐ: Chuyển nhượng QSDĐ đã thực sự đáp ứng được nhu cầu của đại đa số người dân khi có nhu cầu về đất nông nghiệp, đất ở và đất sản xuất kinh doanh. Người sử dụng đất chủ động đầu tư, năng động hơn trong sử dụng đất đồng thời cũng tăng được nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Chỉ tính riêng đối với đất ở tại nông thôn, mỗi năm có khoảng 200.000 đến 300.000 hộ gia đình nông thôn dọn đến nơi ở mới, chủ yếu thông qua con đường chuyển nhượng QSDĐ. Trong quá trình tổ chức thực hiện, còn một số tồn tại như chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp chỉ được thực hiện có điều kiện đã không hỗ trợ cho quá trình chuyển đổi cơ cấu lao động tại nông thôn, có đến gần 50% số vụ chuyển nhượng QSDĐ không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng còn quá phức tạp. Nhưng những quy định của pháp luật đất đai ngày một chặt chẽ hơn đã thực sự đáp ứng được nhu cầu của đại đa số người dân khi có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng QSD đất nông nghiệp, đất ở và đất sản xuất kinh doanh. Các trường

hợp chuyển nhượng QSD đất đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện kê khai đăng ký theo đúng quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi về QSD đất ngày càng đầy đủ hơn. Bên cạnh đó cơ chế hỗ trợ thực hiện các giao dịch đất đai, BĐS đã hoạt động ở một số địa phương như sàn giao dịch BĐS, dịch vụ định giá đất, thẩm định giá đất đã góp phần không nhỏ trong việc phát triển và tạo nên một thị trường chuyển nhượng QSD đất ngày càng trong sạch, lành mạnh trên cả nước. Tuy nhiên, cơ chế bảo hộ quyền lợi của các bên liên quan trong các giao dịch về QSD đất thiếu đồng bộ, hiệu quả thấp. Tình trạng giao dịch ngầm vẫn diễn ra khá phổ biến; Nhà nước chưa quản lý được dẫn đến thất thu thuế (*Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2012*).

Về tình hình cho thuê đất, cho thuê lại đất: Quy định của pháp luật về quyền cho thuê đất, cho thuê lại đất đã có tác dụng tích cực trong việc đầu tư trên đất. Tuy nhiên, việc thực hiện quyền cho thuê, cho thuê lại đất còn có tồn tại: nhiều tổ chức lợi dụng sự quản lý lỏng lẻo từ phía các cơ quan nhà nước đã áp dụng trái pháp luật quyền cho thuê, cho thuê lại, cụ thể như nhiều cơ quan hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang cho thuê đất làm văn phòng, nhà xưởng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trên đất được Nhà nước giao theo chế độ không thu tiền sử dụng đất (riêng các cơ quan hành chính sự nghiệp hiện đang cho thuê khoảng 1.319.457 m²); nhiều hộ gia đình, cá nhân dành đất, mặt bằng, nhà ở cho thuê để làm cửa hàng, cơ sở dịch vụ môi giới, văn phòng hoặc cho sinh viên, người lao động, người nước ngoài thuê để ở mà không đăng ký với cơ quan nhà nước (*Đinh Sỹ Dũng, 2003*). Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định, đã từng bước khắc phục tình trạng giao đất, cho thuê đất trái thẩm quyền, không đúng đối tượng. Đất được giao, cho thuê, chuyển mục đích về cơ bản là phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt và quá trình chuyển đổi cơ cấu đầu tư, cơ cấu lao động bảo đảm quốc phòng - an ninh. Tuy nhiên, tình trạng đất được giao cho thuê sử dụng không

đúng mục đích, vi phạm pháp luật, găm giữ đất, chậm đưa vào sử dụng hoặc chuyển nhượng dự án còn xảy ra ở nhiều địa phương. Quyền cho thuê và cho thuê lại đất đã có tác động tích cực trong việc đầu tư trên đất, tạo điều kiện cho nhà đầu tư yên tâm đầu tư kết cấu hạ tầng và người sản xuất chủ động trong sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các khu sản xuất tập trung có cùng chế độ sử dụng đất khác. Mặc dù bị ảnh hưởng không nhỏ bởi khó khăn về kinh tế toàn cầu hiện nay như khách sạn, nhà hàng, siêu thị, trung tâm thương mại vẫn tiếp tục phát triển, đặc biệt là giao dịch nhà đất có văn phòng cho thuê tại các đô thị lớn hoặc các khu vực có hoạt động kinh tế, đầu tư phát triển có tình trạng cung thấp hơn cầu, dẫn tới giá thuê cao, có lợi cho nhà đầu tư văn phòng cho thuê nhưng ảnh hưởng xấu đến môi trường đầu tư do chi phí tăng (*Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2012*). Hiện nay, tình trạng nhiều hộ gia đình, cá nhân dành đất, mặt bằng, nhà ở cho thuê để làm cửa hàng, cơ sở dịch vụ môi giới, văn phòng hoặc cho sinh viên, người lao động, người nước ngoài thuê để ở mà không đăng ký với cơ quan nhà nước đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình quản lý đất đai và đang gây thất thu thuế cho đất nước. Tổng diện tích đất đã được nhà nước giao, cho thuê và công nhận QSD đất cho các đối tượng sử dụng là 24.996 nghìn ha, chiếm 75,53% tổng diện tích tự nhiên cả nước.

Về tình hình thừa kế QSDĐ: Thừa kế QSDĐ diễn ra thường xuyên, tuy nhiên, phần lớn là không khai báo, đăng ký tại cơ quan Nhà nước. Qua một số kết quả điều tra cho thấy hầu hết người dân đều cho rằng việc thừa kế QSDĐ là công việc nội bộ gia đình theo truyền thống “cha truyền con nối”, khi phải chia thừa kế thì anh, em tự thỏa thuận với nhau và có sự chứng kiến của họ hàng, không cần phải khai báo với cơ quan nhà nước, do đó đã xảy ra nhiều tranh chấp giữa những người được thừa kế QSDĐ. Càng ngày cùng với xu thế phát triển của kinh tế - xã hội, giá trị đất đai (giá đất) ngày càng cao, thủ tục đất đai ngày càng nới rộng hơn cho người dân thì vấn đề thừa kế QSDĐ phải khai báo, đăng ký với cơ quan nhà nước được người dân coi trọng nhiều hơn.

Về thế chấp QSDĐ: Việc thực hiện quyền thế chấp QSDĐ thực sự đã phát huy được nguồn vốn đầu tư đất đai, góp phần đáng kể vào quá trình phát triển sản xuất, kinh doanh. Người sử dụng đất sử dụng quyền này ngày càng nhiều hơn. Trình tự, thủ tục để thực hiện quyền thế chấp đã được cải cách nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho cả người đi vay và người cho vay. Việc thế chấp QSDĐ để vay vốn tăng dần qua các năm (dư nợ cho vay có bảo đảm bằng QSDĐ năm 1998 tăng 7,3 lần so với năm 1993, năm 2001 tăng 3,1 lần so với năm 1998). Mặc dù các tổ chức tín dụng, ngân hàng ngày càng có nhiều chính sách khuyến khích, ưu đãi cho người dân trong việc thế chấp, vay vốn làm ăn như: cho thế chấp vay mua nhà với lãi suất thấp, cho vay mua nhà ở xã hội, vay làm kinh tế trang trại,... Tuy nhiên, việc thực hiện quyền này cũng đã bộc lộ một số bất cập: pháp luật quy định tính giá đất cao hơn nhiều lần, vì vậy số tiền được vay không tương xứng với giá trị thực của QSDĐ; GCNQSDĐ được cấp chưa nhiều; thủ tục thế chấp còn phức tạp; chưa có cơ quan đăng ký thế chấp phù hợp; chưa có hệ thống dữ liệu thông tin đất đai.

Về tình hình góp vốn bằng QSDĐ: Sự phát triển nhanh cả về số lượng và quy mô của các cơ sở sản xuất kinh doanh từ các thành phần kinh tế và sự gia tăng của đầu tư nước ngoài vào nước ta dẫn đến sự liên doanh, liên kết trong đầu tư, sản xuất, kinh doanh mà chủ yếu là thông qua việc góp vốn bằng QSDĐ, đặc biệt là trong liên doanh với nước ngoài (tổng giá trị góp vốn bằng QSDĐ đã lên tới 3 tỷ USD). Tuy nhiên, hiện nay nhiều vấn đề nảy sinh trong quá trình liên doanh, liên kết nhưng chưa có cơ sở pháp lý để giải quyết như QSDĐ khi cổ phần hóa doanh nghiệp, khi doanh nghiệp liên doanh chuyển sang doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, khi doanh nghiệp phá sản hoặc giải thể (Vũ Đức Nam, 2016).

1.3.2. Sơ lược tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở một số tỉnh và ở tỉnh Thái Nguyên

1.3.2.1. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở thành phố Hà Nội

Hà Nội là thủ đô đồng thời là thành phố đứng đầu Việt Nam có nền kinh tế, văn hoá, xã hội rất phát triển. Vì thế công tác quản lý và sử dụng đất đai rất được chú trọng và quan tâm. Trong đó công tác chuyển quyền sử dụng đất là một hoạt động diễn ra rất sôi nổi trên địa bàn thành phố. Ở đây tập trung tất cả các hình thức chuyển quyền sử dụng đất: chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Từ khi Hà Nội mở rộng địa giới hành chính, Hà Nội trở thành thủ đô có diện tích lớn nhất cả nước theo đó hoạt động chuyển quyền cũng diễn ra sâu rộng và phức tạp hơn đòi hỏi sự quản lý được quan tâm nhiều hơn.

1.3.2.2. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở tỉnh Bắc Giang

Tỉnh Bắc Giang có tổng diện tích tự nhiên là 3.823 km² chiếm 1,2% tổng diện tích tự nhiên của Việt Nam. Là một tỉnh thuộc vùng đông bắc Bắc Bộ. Bắc Giang có địa hình trung du và là vùng chuyển tiếp giữa vùng núi phía bắc với châu thổ Sông Hồng ở phía nam. Tuy phần lớn diện tích tự nhiên của tỉnh là núi đồi nhưng nhìn chung địa hình không bị chia cắt nhiều. Bắc Giang trước đây nằm trong vùng trung du và miền núi phía Bắc, từ năm 2012 là tỉnh nằm trong quy hoạch vùng Thủ đô Hà Nội. Theo mục tiêu phát triển, duy trì tốc độ phát triển kinh tế cao hơn tốc độ phát triển chung của vùng Trung du và Miền núi phía Bắc và cả nước, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực, xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng có trọng tâm, đáp ứng ngày càng tốt hơn yêu cầu phát triển kinh tế.- xã hội. Phần đầu đến năm 2020 Bắc Giang nằm trong nhóm các tỉnh đứng đầu về chỉ tiêu GDP/người của vùng trung du và miền núi phía Bắc và bằng 90 - 95% mức trung bình cả nước. Trong những năm qua, Tỉnh uỷ, HĐND - UBND tỉnh cùng với sự hỗ trợ của các ngành, các cấp có liên quan,

công tác quản lý đất đai đã được tiến hành đồng bộ, toàn diện, từng bước đi vào nề nếp, đối với công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn luôn được quan tâm, chỉ đạo của các cấp đảm bảo theo đúng Luật Đất đai, hướng dẫn thực hiện các quy định mới của Luật Đất đai, tổ chức tuyên truyền đến người dân nhằm nâng cao sự hiểu biết của người dân, thúc đẩy hoạt động chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh diễn ra sôi động hơn.

1.3.2.3. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh Thái Nguyên

Thái Nguyên là một tỉnh trung du miền núi phía Bắc, tiếp giáp với thủ đô Hà Nội và là tỉnh nằm trong quy hoạch vùng thủ đô Hà Nội. Trong những năm qua do ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng kinh tế trên thế giới nên tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại Việt Nam cũng gặp rất nhiều khó khăn, tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại các thành phố lớn diễn ra chậm. Tuy nhiên với sự phát triển kinh tế - xã hội hiện nay, việc sử dụng đất để phát triển kinh tế đang ngày một gia tăng. Đất đai được sử dụng ngày càng nhiều và được các cấp, ngành quan tâm. Công tác chuyển quyền sử dụng đất ở tỉnh Thái Nguyên nói chung có sự biến động lớn. Trong năm 2018, chuyển quyền trên toàn tỉnh Thái Nguyên đạt 35.782 trường hợp (*Văn phòng Đăng ký đất đai, 2018*). Người dân tham gia vào việc chuyển quyền tương đối nhiều nhưng chưa đa dạng, chủ yếu là hình thức chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.

1.3.3. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất ở thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Thị xã Phổ Yên trong những năm gần đây có nền công nghiệp phát triển nhanh và mạnh nhất tỉnh Thái Nguyên, do vậy trong quá trình phát triển còn gặp nhiều khó khăn trong công tác quản lý đất đai. Phần lớn người dân sống lâu đời nên những hiểu biết về đất đai còn nhiều hạn chế, các hộ chưa thấy được tầm quan trọng của tính pháp lý đối với đất đai mà các hộ đang có. Và còn rất nhiều các hộ tự ý chuyển QSDĐ cho nhau mà không thông qua pháp luật chính vì thế công tác quản lý Nhà nước về đất đai còn khó khăn.

Bắt đầu từ khi có Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 và đến nay là Luật Đất đai 2013, cùng với sự cố gắng trong công tác tuyên truyền pháp luật đến người dân thì công tác quản lý có nhiều thay đổi khả quan hơn trước. Người dân ý thức hơn về vấn đề QSDĐ và việc thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý về chuyển QSDĐ. Đó là một trong những nội dung cần phải phát huy nhằm tạo tiền đề cho người dân tích cực tham gia sản xuất phát triển kinh tế nói riêng và cho xã nói chung trong việc thu hút các nguồn đầu tư từ bên ngoài để xây dựng cơ sở hạ tầng, nâng cao đời sống cho nhân dân thay đổi bộ mặt của xã trong tương lai sau này.

1.4. Đánh giá chung

Chuyển QSDĐ là một hoạt động diễn ra thường xuyên ở các tỉnh, thành phố trên cả nước. Luật Đất đai năm 1993 quy định 5 hình thức chuyển quyền sử dụng đất đó là: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế và thế chấp quyền sử dụng đất, cũng như các trình tự, thủ tục thực hiện chúng Luật Đất đai 2003 quy định 8 hình thức chuyển quyền sử dụng đất, đó là: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn, tặng cho, bảo lãnh đã tiếp tục hoàn thiện và khắc phục những tồn tại của Luật Đất đai 1993. Luật Đất đai 2013 ban hành quy định còn 5 hình thức chuyển QSDĐ: chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và góp vốn giá trị quyền sử dụng đất. Các hình thức được quy định chặt chẽ và cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai trong thời gian gần đây cho các địa phương trong cả nước.

Chương 2

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu

Tình hình chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu 5 hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai 2013 trên địa bàn thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018

2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành

Địa điểm: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên

Thời gian: tháng 1/2018 - tháng 12/2018

2.3. Nội dung nghiên cứu

Nội dung 1: Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Điều kiện tự nhiên.
- Điều kiện kinh tế - xã hội
- Hiện trạng sử dụng đất
- Đánh giá thuận lợi, khó khăn ảnh hưởng đến sử dụng đất

Nội dung 2: Đánh giá kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2016 - 2018.

Nội dung 3: Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.

Nội dung 4: Đánh giá thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cho địa phương trong thời gian tới.

2.4. Phương pháp nghiên cứu

2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp

- Thu thập các tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, đời sống văn hóa, giáo dục, y tế; tình hình quản lý và sử dụng đất tại Phòng Thống kê, Phòng kế hoạch - tài chính; Phòng TNMT thuộc UBND thị xã Phổ Yên.

- Thu thập các báo cáo về tình hình chuyển QSD đất trên địa bàn thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên.

- Thu thập các văn bản của Nhà nước và UBND tỉnh Thái Nguyên, UBND thị xã Phổ Yên về các quy định liên qua đến công tác chuyển quyền sử dụng đất.

2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp

- Phương pháp điều tra, phỏng vấn người dân: Tiến hành phỏng vấn theo bộ câu hỏi được chuẩn bị sẵn, các thông tin thu thập tập trung vào những hộ gia đình, cá nhân tham gia vào một hoặc nhiều hình thức chuyển quyền sử dụng đất ở tại thị xã Phổ Yên. Điều tra ngẫu nhiên 90 hộ gia đình, cá nhân. (*Mẫu phiếu điều tra - tại Phụ lục 1*). Cụ thể:

- + Nhóm người dân làm cán bộ công chức nhà nước: 30 phiếu

- + Nhóm làm buôn bán, kinh doanh: 20 phiếu

- + Nhóm lao động tự do: 20 phiếu

- + Nhóm lao động nông nghiệp: 20 phiếu

- Tiến hành phỏng vấn trực tiếp 10 cán bộ địa chính xã phường và 05 cán bộ làm việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã để thu thập một số thông tin về tình hình sử dụng đất, tình hình biến động đất đai, những yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất và một số thông tin về quy hoạch, ... để xác định thuận lợi, khó khăn, những nguyên nhân ảnh hưởng đến tình hình quản lý đất đai ở địa phương nói chung và công tác chuyển quyền nói riêng.

2.4.3. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu

Các tài liệu sau khi thu thập được tiến hành chọn lọc, hệ thống hoá để tính toán các chỉ tiêu phù hợp cho việc phân tích đề tài. Sử dụng phần mềm Word, Excel để tổng hợp làm căn cứ cho phân tích số liệu đảm bảo tính hợp lý, có cơ sở cho đề tài.

2.4.4. Phương pháp kế thừa

Sử dụng các kết quả (số liệu thứ cấp) có sẵn đã thu thập được từ các cơ quan, phòng ban chức năng làm cơ sở cho việc phân tích, đánh giá nhằm phục vụ cho việc nghiên cứu.

2.4.5. Phương pháp thống kê, so sánh

Thống kê các số liệu có liên quan đến công tác chuyển QSDĐ của các năm từ 2016 - 2018. Thông qua các số liệu đã thu thập, tổng hợp so sánh các số liệu nhằm đánh giá để rút ra được những nhận xét khoa học đúng.

2.4.6. Phương pháp minh họa bằng bảng biểu, biểu đồ

- Sử dụng bảng thống kê nhằm thể hiện tập hợp thông tin thứ cấp một cách có hệ thống, hợp lý nhằm đánh giá thực trạng công tác chuyển quyền tại thị xã Phổ Yên và các yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền.

- Sử dụng đồ thị, biểu đồ là các hình vẽ, đường nét khác nhau để mô tả các số liệu về kết quả nghiên cứu, đánh giá, so sánh công tác chuyển quyền tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.

Chương 3

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

3.1.1. Điều kiện tự nhiên

3.1.1.1. Vị trí địa lý

Phổ Yên là thị xã thuộc vùng bán sơn địa bao gồm 04 phường và 14 xã. Trung tâm thị xã cách thành phố Thái Nguyên 26 km về phía Nam và cách thủ đô Hà Nội 55 km về phía Bắc. Là một trong những cửa ngõ của thủ đô Hà Nội đi các tỉnh phía Đông Bắc. Có vị trí như sau:

- Phía Bắc giáp thành phố Thái Nguyên và thành phố Sông Công;
- Phía Nam giáp thủ đô Hà Nội và tỉnh Bắc Giang;
- Phía Đông giáp huyện Phú Bình;
- Phía Tây giáp huyện Đại Từ và tỉnh Vĩnh Phúc;

Ngoài ra, điểm nổi bật của thị xã Phổ Yên là có đường Quốc lộ số 3 Đường cao tốc Hà nội Thái Nguyên và đường sắt Hà Nội - Thái Nguyên chạy dọc từ nam lên bắc, và là nơi tập trung các nhà máy lớn như nhà máy Samsung tại khu công nghiệp Yên Bình, ... tất cả những yếu tố trên đã mang lại cho thị xã nhiều thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội.



Hình 3.1. Bản đồ hành chính thị xã Phổ Yên

3.1.1.2. Địa hình

Thị xã Phổ Yên thuộc vùng gò đồi của tỉnh Thái Nguyên, bao gồm vùng núi thấp và đồng bằng. Địa hình của thị xã thấp dần từ Tây Bắc xuống Đông Nam và chia làm 2 vùng rõ rệt:

- Vùng phía Đông (hữu ngạn sông Công) gồm 10 xã và 3 phường, có độ cao trung bình 8 - 15 m, đây là vùng gò đồi thấp xen kẽ với địa hình bằng.
- Phía Tây (tả ngạn sông Công) gồm 4 xã, 1 phường, là vùng núi của thị xã, địa hình đồi núi là chính, cao nhất là dãy Tam Đảo 515 m. Độ cao trung bình ở vùng này là 200 - 300 m

3.1.1.3. Khí hậu

Phổ Yên nằm trong khu vực có tính chất khí hậu nhiệt đới gió mùa với 2 mùa rõ rệt: mùa nóng, mưa nhiều từ tháng 5 đến tháng 10. Mùa lạnh, mưa ít từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau.

- Chế độ nhiệt: Nhiệt độ trung bình năm khoảng 27°C, tháng 7 là tháng nóng nhất (28,5°C), tháng 1 là tháng lạnh nhất (15,6°C). Số giờ nắng cả năm là 1.628 giờ, năng lượng bức xạ đạt 115 kcal/cm².
- Chế độ mưa: Mưa phân bố không đồng đều trong năm. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, chiếm 91,6% lượng mưa cả năm. Mùa mưa trùng với mùa lũ nên thường gây úng lụt cho vùng thấp của thị xã.
- Lượng bốc hơi: Trung bình năm đạt 985,5mm, trong năm có 5 - 6 tháng lượng bốc hơi lớn hơn lượng mưa.

3.1.1.4. Thủy văn

Chế độ thủy văn các sông qua địa phận Phổ Yên phụ thuộc chủ yếu vào chế độ mưa và khả năng điều tiết của lưu vực sông Công và sông Cầu.

Sông Cầu: nằm trong hệ thống sông Thái Bình, lưu vực 3.480 km², bắt nguồn từ huyện Chợ Đồn (tỉnh Bắc Kạn), chảy qua các huyện Bạch Thông, Chợ Mới (tỉnh Bắc Kạn), Phú Lương, Đồng Hỷ, thành phố Thái Nguyên, Phú Bình về Phổ Yên. Trên địa bàn Phổ Yên, sông Cầu chảy theo hướng Bắc - Đông nam, lưu lượng nước mùa mưa lên tới 3.500m³/giây.

Sông Công: xưa còn gọi là sông Giã (Giã Giang), sông Mão, có lưu vực 951km², bắt nguồn từ vùng núi Ba Lá (huyện Định Hoá), chảy qua huyện Đại Từ, thị xã Sông Công về Phở Yên. Sông Công chảy qua địa bàn thị xã Phở Yên khoảng 25km, nhập vào sông Cầu ở thôn Phù Lôi, xã Thuận Thành, thị xã Phở Yên. Năm 1975, 1976, hồ Núi Cốc được xây dựng tạo ra nguồn dự trữ nước và điều hoà dòng chảy của sông. Cảng Đa Phúc trên sông Công là cảng sông lớn nhất tỉnh Thái Nguyên.

3.1.1.5. Tài nguyên đất

Theo kết quả điều tra và tổng hợp trên bản đồ thổ nhưỡng tỷ lệ 1/25.000, thị xã Phở Yên có 10 loại đất chính. Trong đó có các loại đất phù sa, bạc màu, dốc tụ và đất đỏ vàng biến đổi do trồng lúa thường có độ dốc thấp, tầng đất dày > 100 cm, rất thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp, nhưng loại đất này chỉ chiếm 35% diện tích tự nhiên toàn thị xã. Đất đỏ vàng trên phiến thạch sét, đất vàng nhạt trên đá cát, đất nâu vàng trên phù sa cổ có diện tích chiếm 61,6% diện tích toàn thị xã, hầu hết có độ dốc > 25°.

3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội thị xã Phở Yên, tỉnh Thái Nguyên

3.1.2.1. Cơ cấu ngành kinh tế

Trong công cuộc xây dựng và phát triển kinh tế theo đường lối đổi mới, với sự nỗ lực vượt bậc của cấp uỷ, chính quyền và toàn dân, nền kinh tế của huyện đã có những chuyển biến tích cực. Giá trị sản xuất của các ngành nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ - thương mại đều tăng, cơ cấu kinh tế có sự chuyển dịch, đời sống của đại bộ phận dân cư đã được cải thiện.

Giai đoạn 2016 - 2018, tổng GTSX của thị xã tăng, năm 2016 đạt 610.972 tỷ đồng, năm 2017 đạt 755.085 tỷ đồng và năm 2018 đạt 888.925 tỷ đồng (theo giá hiện hành). Cơ cấu kinh tế có sự biến chuyển tích cực theo hướng công nghiệp, xây dựng - thương mại dịch vụ - nông lâm thủy sản. Như vậy cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo chiều hướng tích cực giúp cho thị xã có nhiều cơ hội phát triển, nâng cao đời sống người dân trên địa bàn.

Bảng 3.1. Cơ cấu kinh tế thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018

TT	Ngành	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018	
		<i>Giá trị (tỷ đồng)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>Giá trị (tỷ đồng)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>Giá trị (tỷ đồng)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>
1.	Nông - lâm - thủy sản	142.351,0	23,30	179.070,0	23,72	181.490,0	20,42
2.	Công nghiệp - xây dựng	343.295,0	56,19	438.555,0	58,08	517.555,0	58,22
3.	Thương mại - dịch vụ	125.326,0	20,51	137.460,0	18,20	186.880,0	21,36
	Tổng	610.972,0	100,0	755.085,0	100,0	888.925,0	100,0

(Nguồn: UBND thị xã Phổ Yên)

3.1.2.2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng GDP tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018 có nhiều tích cực, hàng năm tăng lên rõ rệt, năm 2016 đạt 11,56%, năm 2017 đạt 12% và năm 2018 đạt 14,24%. Với lợi thế thuận lợi về địa hình, giao thông, nên thu hút nhiều nhà đầu tư nước ngoài và phát triển khu, cụm công nghiệp nên đã giúp cho nền kinh tế thị xã tăng trưởng tốt. Với quyết tâm xây dựng thị xã Phổ Yên phát triển vững mạnh toàn diện, thị xã đã chú trọng đầu tư phát triển thương mại, dịch vụ. Công tác quản lý thị trường, giá cả được tăng cường. Dịch vụ vận tải, bưu chính, viễn thông nhà ở công nhân phát triển mạnh. Dịch vụ tài chính ngân hàng luôn đáp ứng nhu cầu vay vốn của các thành phần kinh tế. Các lĩnh vực văn hóa, giáo dục, y tế được chú trọng đầu tư phát triển; tình hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội luôn được giữ vững.

3.1.2.3. Dân số, lao động

Dân số bình quân toàn thị xã là 193.834 người, với 31.810 hộ gia đình (bình quân 6,09 người /hộ), dân số thành thị là 55.028 người (chiếm 28,39%), dân số nông thôn 138.806 người (chiếm 71,61%). Tốc độ tăng dân số bình quân trong 3 năm qua là 12,35%, mỗi năm bình quân tăng khoảng 7.101 người. Đây là tỷ lệ tăng lớn, điều này ảnh hưởng rất lớn đến các vấn đề an sinh xã hội và việc làm trên địa bàn thị xã Phổ Yên.

**Bảng 3.2: Tình hình dân số và lao động của thị xã Phổ Yên
giai đoạn 2016 - 2018**

ĐVT: người

TT	Chỉ tiêu	Năm		
		2016	2017	2018
1.	Tổng dân số	172.530	173.945	193.834
1.1	Giới tính			
	Nam	78.539	84.139	89.426
	Nữ	93.991	89.806	104.408
1.2.	Khu vực			
	Thành thị	41.850	40.055	55.028
	Nông thôn	130.680	133.890	138.806
2.	Dân số trong độ tuổi lao động	122.496	126.980	131.551

(Nguồn: Phòng Thống kê thị xã Phổ Yên)

3.1.2.4. Cơ sở hạ tầng

* **Giao thông:** Mạng lưới đường bộ trên địa bàn thị xã Phổ Yên gần trục Quốc lộ 3 dài 13 km chạy qua trung tâm thị xã theo hướng Bắc Nam. Từ trục Quốc lộ 3 này là các đường xương cá đi đến trung tâm các xã, phường và khu vực dân cư. Tổng chiều dài đường liên thị xã là 27 km, bao gồm các tuyến Ba Hàng - Tiên Phong, đường 261 (Ba Hàng - Phúc Thuận). Từ Quốc lộ 3 đi Chã và từ đường 261 đi Thành Công, các tuyến này hiện nay đều là đường cấp phối. Đường liên xã có khoảng 19 km, liên thôn 30 km. Trong phong trào xây dựng cơ sở hạ tầng nông thôn hiện nay, nhiều tuyến đã được bê tông hóa theo phương châm nhà nước và nhân dân cùng làm. Có 2 tuyến giao thông thủy thuộc hệ thống sông: Sông Công (đoạn qua địa bàn thị xã dài 68 km) và Sông Cầu (dài 17 km).

* Thủy lợi: Công trình đầu mối trên địa bàn thị xã có 3 công trình lớn là Hồ Suối Lạnh, Bình Sơn và trạm bơm Cống Táo. Ngoài ra, còn có trên 20 trạm bơm lớn, nhỏ. Kênh Hồ Núi Cốc cấp I với tổng chiều dài trên 18 km đã được kiên cố hóa, kênh nhánh cấp 2 + 3 dài 240 km, kênh hồ đập dài 36 km kênh chính, 23 km kênh nhánh tập trung ở các xã Phúc Thuận, Minh Đức, Thành Công, Vạn Phái. Trong 5 năm qua đã bê tông hóa được 250 km kênh mương nội đồng, xây dựng thêm được một số trạm bơm dầu, bơm điện. Từ kết quả của công tác thủy lợi đã đưa diện tích 2 vụ lên gần 4.000 ha.

* Hệ thống điện, thông tin, liên lạc: Hiện nay, 100% số xã, phường trong thị xã đã được sử dụng điện lưới quốc gia, số hộ dùng điện đạt 100%. Mạng lưới điện hiện còn bộc lộ nhiều bất cập, chưa đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của sản xuất và sinh hoạt. Hệ thống thông tin liên lạc và viễn thông của thị xã khá hoàn chỉnh. Đến nay, mạng điện thoại cố định đã phủ 18/18 xã, phường, sóng điện thoại di động phủ 15/15 xã, phường.

* Hệ thống giáo dục, y tế Sự nghiệp giáo dục - đào tạo của thị xã Phổ Yên trong những năm qua đã đạt được những kết quả đáng khích lệ, thị xã đã hoàn thành phổ cập giáo dục THCS vào tháng 12/2003, sớm 1 năm so với kế hoạch, THPT đạt chương trình phổ cập vào tháng 11/2015. Phổ Yên là thị xã có hệ thống y tế tương đối hoàn chỉnh. Toàn thị xã có 1 bệnh viện, 2 phòng khám đa khoa, 18 trạm y tế với tổng số 315 giường bệnh, 2.543 cán bộ y tế. Hiện nay có 2 xã đạt chuẩn quốc gia về y tế, ngành y tế huyện đang xây dựng chuẩn quốc gia về y tế xã để nâng cao hơn nữa chất lượng khám chữa bệnh cho nhân dân.

3.1.3. Thực trạng sử dụng đất thị xã Phổ Yên

3.1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất thị xã Phổ Yên năm 2018

Với tổng diện tích đất tự nhiên là 25.888,71 ha, hiện trạng sử dụng đất của thị xã năm 2018 được thể hiện tại bảng 3.3.

Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất của thị xã Phổ Yên năm 2018

STT	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN		25.888,71	100,00
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	19.277,29	74,46
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	12.197,68	47,12
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	7.606,83	29,38
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	4.590,85	17,73
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	6.643,91	25,66
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	4.249,27	16,41
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	2.394,64	9,25
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	307,19	1,19
1.4	Đất làm muối	LMU	0	0,00
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH	128,51	0,50
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	6.588,75	25,45
2.1	Đất ở	OCT	2.206,66	8,52
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	1.849,38	7,14
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	357,28	1,38
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	2.716,37	10,49
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	10,01	0,04
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	529,32	2,04
2.2.3	Đất an ninh	CAN	1,78	0,01
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	108,36	0,42
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	646,29	2,50
2.2.6	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	1.420,61	5,49
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	14,79	0,06
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	7,98	0,03
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	135,79	0,52
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	680,02	2,63
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	825,98	3,19
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	1,16	0,00
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	22,67	0,09
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	21,52	0,08

3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	1,15	0,01
-----	--------------------------	-----	------	------

(Nguồn: Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã Phổ Yên)

Qua bảng 3.3. có thể thấy đất nông nghiệp có diện tích là 19.277,29 ha (chiếm 74,46%), đất phi nông nghiệp 6.588,75 (chiếm 25,45%) và đất chưa sử dụng là 22,67 ha (chiếm 0,09%). Vì là một thị xã có địa hình tương đối bằng phẳng nên đất sản xuất nông nghiệp đặc biệt là đất trồng cây hàng năm chiếm tỷ lệ lớn trong nhóm đất nông nghiệp (29,38%). Trong nhóm đất phi nông nghiệp thì đất chuyên dùng chiếm tỷ lệ lớn nhất (10,49%), chủ yếu là đất xây dựng các khu công nghiệp. Đất chưa sử dụng của thị xã hiện nay không còn nhiều, chỉ chiếm 0,09%.

3.1.3.2. Tình hình biến động đất đai thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018

**Bảng 3.4. Tình hình biến động đất đai thị xã Phổ Yên
giai đoạn 2016 - 2018**

ĐVT: ha

STT	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích năm 2016	Diện tích năm 2018	Tăng, giảm (+;-)
	Tổng diện tích tự nhiên		25.888,71	25.888,71	0
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	19.359,55	19.277,29	-82,27
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	12.247,94	12.197,68	-50,26
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	7.657,31	7.606,83	-50,48
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	4.590,64	4.590,85	0,21
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	6.674,44	6.643,91	-30,53
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	4.279,81	4.249,27	-30,54
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	2.394,64	2.394,64	0
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	308,65	307,19	-1,46
1.4	Đất làm muối	LMU	0	0	0
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH	128,51	128,51	0
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	6.506,48	6.588,75	82,27
2.1	Đất ở	OCT	2.185,17	2.206,66	21,49
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	1.835,82	1.849,38	13,56
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	349,36	357,28	7,92

STT	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích năm 2016	Diện tích năm 2018	Tăng, giảm (+;-)
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	2.656,49	2.716,37	59,88
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	9,54	10,01	0,47
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	499,87	529,32	29,45
2.2.3	Đất an ninh	CAN	1,78	1,78	0
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	107,31	108,36	1,05
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	644,91	646,29	1,38
2.2.6	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	1.393,08	1.420,61	27,53
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	14,64	14,79	0,15
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	7,23	7,98	0,75
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	135,79	135,79	0
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	680,02	680,02	0
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	825,98	825,98	0
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	1,16	1,16	0
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	22,67	22,67	0
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	21,52	21,52	0
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	1,15	1,15	0

(Nguồn: Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã Phổ Yên)

Giai đoạn 2016 - 2018, tình hình biến động đất đai của thị xã không quá lớn, nhóm đất nông nghiệp giảm 86,27 ha là do chuyển sang nhóm đất phi nông nghiệp do vậy nhóm đất này tăng 86,27ha. Nguyên nhân tăng giảm do thị xã Phổ Yên là trung tâm công nghiệp của tỉnh, ngoài các khu công nghiệp lớn như Sam Sung, KCN Diêm Thụy, ... thì giai đoạn này thị xã đã quy hoạch nhiều khu dân cư mới như Khu tái định cư xã Hồng Tiến, khu đô thị Phổ Yên Riverside,....

3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất

3.1.4.1. Thuận lợi

- Vị trí địa lý thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội.
- Tập trung nhiều khu công nghiệp lớn của tỉnh.
- Tốc độ tăng trưởng kinh tế - xã hội cao, tỷ trọng các ngành có sự chuyển dịch tích cực theo tăng nhanh giá trị sản xuất của ngành dịch vụ, thương mại và tiểu thủ công nghiệp. Giảm dần tỷ trọng của sản xuất nông nghiệp. Cơ cấu kinh tế ngành công nghiệp dịch vụ thương mại chiếm 65%, tiểu thủ công nghiệp và nông nghiệp giảm dần qua các năm.
- Có các chính sách khuyến khích đầu tư phát triển các ngành kinh tế, xây dựng, cải tạo và hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng và đặc biệt khi tốc độ đô thị hoá ngày càng cao...

3.1.4.2. Khó khăn

- Thị xã có quy mô dân số lớn, mật độ dân số cao. Vì vậy việc giải quyết đất để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống nhân dân phải đặt ra các chỉ tiêu xây dựng trong các khu đô thị mới, chỉnh trang hiện hữu khu đô thị hiện có, quản lý xây dựng chặt chẽ đảm bảo không gian, kiến trúc đô thị theo quy hoạch.
- Diện tích tự nhiên của thị xã là trung bình, tuy nhiên nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích phát triển ngành kinh tế công nghiệp có quy mô lớn sẽ gặp nhiều khó khăn. Vì vậy sử dụng đất trên địa bàn thị xã trong thời gian tới phải đảm bảo hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả.
- Để có được kinh tế phát triển thì hệ thống cơ sở hạ tầng hiện nay phải được nâng cấp, cải tạo theo quy hoạch chung của tỉnh Thái Nguyên.
- Để cải thiện và nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân như hiện nay thì các công trình công cộng phục vụ đời sống, văn hóa, giáo dục, thể thao, giải trí, nghỉ ngơi cũng phải được cải tạo mở rộng kết hợp với việc xây dựng mới.

Như vậy, từ thực trạng phát triển kinh tế - xã hội những năm gần đây cũng như dự báo phát triển trong tương lai, thì áp lực đối với ngành quản lý đất đai của thị xã đã và sẽ ngày càng gay gắt hơn dẫn đến thay đổi lớn hiện trạng sử dụng đất của thị xã. Do đó, để thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội lâu dài bền vững, cần phải xem xét một cách nghiêm túc việc khai thác và sử dụng đất theo hướng khoa học trên cơ sở: tiết kiệm, hợp lý và có hiệu quả cao; bố trí sử dụng phải đáp ứng được nhu cầu về đất sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cũng như phục vụ cho việc đô thị hóa cả hiện tại và trong tương lai.

3.2. Đánh giá kết quả công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2016 - 2018

3.2.1. Đánh giá kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất

Chuyển đổi QSDĐ là phương thức đơn giản nhất của việc chuyển QSDĐ. Hành vi này chỉ bao hàm việc “đổi đất lấy đất” giữa các chủ thể sử dụng đất, nhằm mục đích chủ yếu là tổ chức lại để sử dụng cho phù hợp, khắc phục tình trạng manh mún, phân tán đất đai hiện nay. Kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018 được thể hiện tại bảng 3.5.

Bảng 3.5. Kết quả chuyển đổi quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018

Năm	Số lượng đăng kí		Đã hoàn thành thủ tục		Tỷ lệ số trường hợp đã giải quyết (%)
	Trường hợp	Diện tích (ha)	Trường hợp	Diện tích (ha)	
2016	15	1,05	15	1,05	100,0
2017	32	2,41	32	2,41	100,0
2018	53	3,71	53	3,71	100,0
	100	7,17	100	7,17	100,0

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên)

Qua bảng trên có thể thấy: giai đoạn 2016 - 2018 công tác chuyển đổi quyền sử dụng đất của thị xã Phổ Yên có sự chênh lệch khá lớn, năm 2016 là 15 trường hợp, năm 2017 là 32 và năm 2018 là 53 trường hợp, nguyên nhân là do các năm trước người dân chuyển đổi với nhau chỉ qua thỏa thuận “bằng miệng” hoặc “giấy viết tay”, tuy nhiên hiện nay khi Phổ Yên trở thành thị xã với các khu công nghiệp được mở rộng, đất đai trở nên “có giá trị cao” thì các trường hợp chuyển đổi trước kia hay hiện nay đều được người dân đến đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã nhằm xác định quyền của mình. 100% trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn này đều là chuyển đổi đất nông nghiệp và đủ điều kiện (hồ sơ, đối tượng) chuyển đổi cho nhau. Vì vậy, tất cả các trường hợp đăng ký chuyển đổi đều được hoàn tất thủ tục đúng thời gian quy định. Không có trường hợp nào không được chuyển đổi.

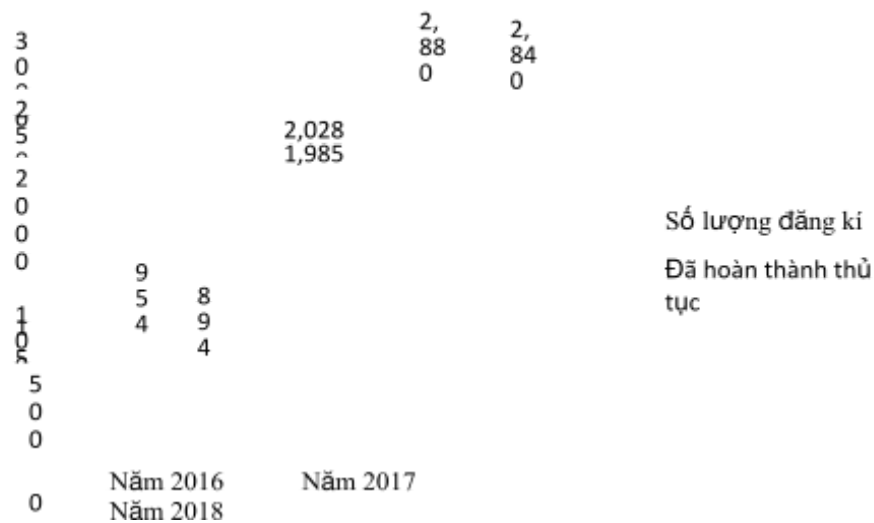
3.2.2. Đánh giá kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền phổ biến nhất ở thị xã Phổ Yên. Đây là việc chuyển quyền sử dụng đất cho người khác trên cơ sở có giá trị. Trong trường hợp này người nhận chuyển nhượng phải trả cho người chuyển nhượng một khoản tiền hoặc hiện vật bằng với giá trị mà thửa đất đó bỏ ra để có được quyền sử dụng hoặc công sức bỏ ra để cải tạo mảnh đất đó.

Bảng 3.6. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018

Năm	Số lượng đăng kí		Đã hoàn thành thủ tục		Tỷ lệ số trường hợp đã giải quyết (%)
	Trường hợp	Diện tích (ha)	Trường hợp	Diện tích (ha)	
2016	954	66,78	894	62,58	93,71
2017	2.028	168,68	1.985	149,78	97,88
2018	2.880	201,47	2.840	198,62	98,61
	5.862	436,93	5.719	410,98	97,56

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên)



Hình 3.2. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018

Từ số liệu bảng 3.6 và hình 3.1 ta thấy: tình hình chuyển nhượng bất động sản tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018 diễn ra rất sôi động. Cụ thể: tổng số hồ sơ đăng ký chuyển nhượng là 5.862 hồ sơ với diện tích là 436,93 ha. So sánh giữa 3 năm thì số lượng hồ sơ có sự chênh lệch nhau khá lớn, năm 2016 số lượng hồ sơ đăng ký là 954 hồ sơ (diện tích 66,78 ha), nhưng đến năm 2017 số hồ sơ đăng ký đã tăng nhanh lên 2.028 hồ sơ (với diện tích là 168,68 ha), năm 2018 số hồ sơ đăng ký đạt 2.880 hồ sơ (diện tích đạt 198,62 ha). Năm 2017 và 2018, số hồ sơ chuyển nhượng nhiều gấp 2 - 3 lần so với năm 2016 là do tình hình quy hoạch cơ sở hạ tầng và các khu công nghiệp tại thị xã Phổ Yên ngày càng nhiều và hoàn thiện, cùng với đó là lượng lao động từ các tỉnh khác chuyển đến đây nên nhu cầu mua đất để ở và kinh doanh tăng cao.

Về đối tượng chuyển nhượng: 100% là hộ gia đình cá nhân chuyển nhượng cho nhau, tỷ lệ chuyển nhượng đạt trung bình qua 3 năm là 97,56%, cao nhất là năm 2018 đạt 98,61%. Sở dĩ có được kết quả như vậy là do đến nay, thị xã đã có hệ thống bản đồ địa chính tương đối đầy đủ với các tỷ lệ 1/500 - 1/1000. Vì vậy, tất cả các thửa đất trên địa bàn đều được quản lý trên

cơ sở bản đồ địa chính và hệ thống hồ sơ địa chính. Tuy nhiên, vẫn còn tình trạng hồ sơ đăng ký bị trả về trong 3 năm đa phần là không đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng do hồ sơ nộp muộn, hồ sơ thiếu hoặc không đúng theo quy định hoặc đất có tranh chấp.

Qua số liệu trên có thể thấy rằng, với sự phát triển như hiện nay tại Phổ Yên thì chuyển nhượng bất động sản nói chung và đất đai nói riêng đã tạo đà cho thị trường bất động sản ở đây phát triển mạnh và sôi động. Do vậy trong thời gian tới công tác quản lý đất đai tại địa phương cần có nhiều giải pháp cụ thể để quản lý tốt thị trường bất động sản tại đây.

3.2.3. Đánh giá kết quả tặng cho quyền sử dụng đất

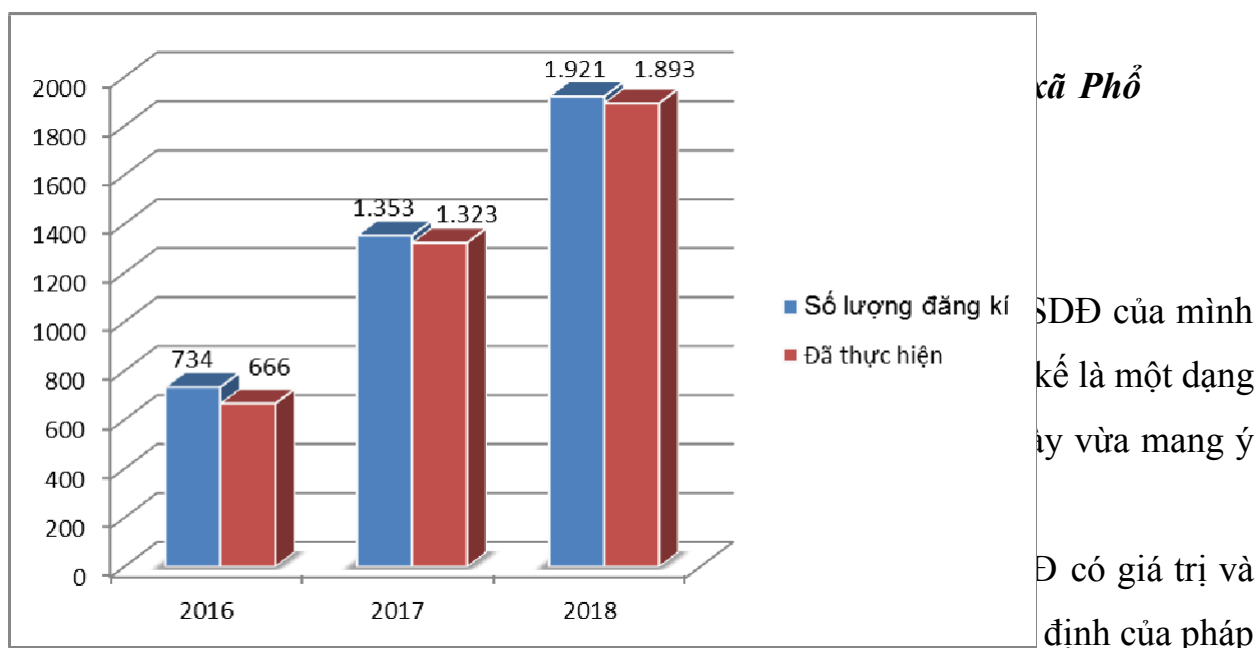
Tặng cho quyền sử dụng đất cũng là một trong các hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước thừa nhận và được sử dụng như một hình thức hợp pháp trong quá trình quản lý sử dụng đất. Bên cạnh các hình thức chuyển quyền khác, tặng cho quyền sử dụng đất đã tạo ra một cơ chế thoáng hơn, giúp người dân có thể tặng cho nhau đất đai hay bất cứ một loại tài sản nào khác một cách dễ dàng hơn, không gò bó như trước. Kết quả thể hiện tại bảng 3.7.

Bảng 3.7. Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất

Năm	Số lượng đăng kí		Đã hoàn thành thủ tục		Tỷ lệ số trường hợp đã giải quyết (%)
	Trường hợp	Diện tích (ha)	Trường hợp	Diện tích (ha)	
2016	734	51,38	666	46,62	90,74
2017	1.353	112,45	1.323	99,85	97,78
2018	1.921	134,32	1.893	132,42	98,54
Tổng	4.008	298,15	3.882	278,89	96,86

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên)

Giai đoạn 2016 - 2018, thị xã Phổ Yên có 4.008 trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất đến đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã. Trong đó, năm 2017 và 2018 có số lượng tặng cho nhiều và tăng đột biến so với năm 2016. Các trường hợp tặng cho đa phần đủ điều kiện (đạt 96,86%), chỉ có 3,14% trường hợp không đủ điều kiện do hồ sơ thiếu và chưa đúng theo quy định.



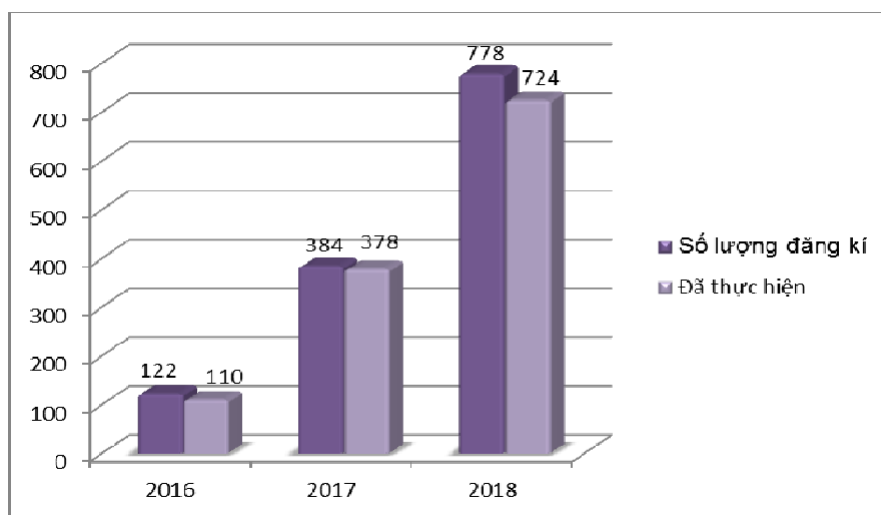
luật. Từ đó, QSDĐ được coi như một tài sản dân sự đặc biệt nên người sử dụng đất có quyền để thừa kế. Vì vậy, quyền này chủ yếu tuân theo quy định của Bộ luật Dân sự về để thừa kế.

Kết quả thừa kế QSDĐ của thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018 được thể hiện tại bảng 3.8.

Bảng 3.8. Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất

Năm	Số lượng đăng kí		Đã hoàn thành thủ tục		Tỷ lệ số trường hợp đã giải quyết (%)
	Trường hợp	Diện tích (ha)	Trường hợp	Diện tích (ha)	
2016	122	8,54	110	7,70	90,16
2017	384	28,98	378	28,52	98,44
2018	778	54,42	724	50,64	93,06
Tổng	1.284	91,94	1.212	86,86	94,39

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên)



thị xã Phổ Yên

ử dụng đất

ời sử dụng đất có quyền
ic biệt để góp với người
có thể xảy ra giữa 2 hay
đất, góp tiền, hoặc góp

cái khác như sức lao động, công nghệ, máy móc,... theo thỏa thuận.

Quy định này tạo cơ hội cho sản xuất hàng hoá phát triển. Đồng thời, các đối tác có thể phát huy các sức mạnh riêng của mình, từ đó thành sức mạnh tổng hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất nói riêng và sản xuất, kinh doanh nói chung.

Giai đoạn 2016 - 2018 trên địa bàn thị xã Phổ Yên chỉ có 01 (một) trường hợp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, đó là trường hợp của hộ gia đình ông Trần Đức Hạnh góp vốn quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Matphavet. Kết quả cụ thể tại bảng 3.9.

Bảng 3.9. Kết quả góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Năm	Số lượng đăng kí		Đã hoàn thành thủ tục		Tỷ lệ số trường hợp đã giải quyết (%)
	Trường hợp	Diện tích (m ²)	Trường hợp	Diện tích (m ²)	
2016	0	0	0	0	0,0
2017	1	300,0	1	300,0	100,0
2018	0	0	0	0	0,0
Tổng	1	300,0	1	300,0	100,0

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phổ Yên)

3.2.6. Tổng hợp kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018

Giai đoạn 2016 - 2018, công tác chuyển quyền tại thị xã Phổ Yên diễn ra tương đối sôi động với 5 hình thức: Chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế và góp vốn. Kết quả tại bảng 3.10.

Từ bảng 3.10 và biểu đồ 3.4 tổng hợp kết quả chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018 cho ta thấy các hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã cũng chỉ tập trung nhiều vào 3 hình thức: chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất, trong đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hình thức diễn ra nhiều nhất. Số lượng chuyển quyền của các hình thức tăng nhanh qua 3 năm nhưng không đều nhau.

**Bảng 3.10. Tổng hợp kết quả chuyển quyền sử dụng đất
theo 5 hình thức**

STT	Hình thức chuyển quyền SDD	Năm 2016			Năm 2017			Năm 2018		
		Hồ sơ đăng ký (bộ)	Hồ sơ thực hiện (bộ)	Tỷ lệ % hồ sơ thực hiện	Hồ sơ đăng ký (bộ)	Hồ sơ thực hiện (bộ)	Tỷ lệ % hồ sơ thực hiện	Hồ sơ đăng ký (bộ)	Hồ sơ thực hiện (bộ)	Tỷ lệ % hồ sơ thực hiện
1	Chuyển đổi	15	15	100,00	32	32	100,00	53	53	100,00
2	Chuyển nhượng	954	894	93,71	2.028	1.985	97,88	2.880	2.840	98,61
3	Tặng cho	734	666	90,74	1.353	1.323	97,78	1.921	1.893	98,54
4	Thừa kế	122	110	90,16	384	378	98,44	778	724	93,06
5	Góp vốn	0	0	0	1	1	100,0	0	0	0
	Tổng	1.825	1.685	92,33	3.798	3.719	97,92	5.632	5.510	97,83

***Hình 3.5. Kết quả chuyển quyền sử dụng đất thị xã Phổ Yên,
giai đoạn 2016 - 2018***

Năm 2017 và 2018 các hình thức diễn ra nhiều gấp từ 2 đến 3 lần so với năm 2016, lý do chủ yếu là hiện nay thị xã Phổ Yên đang gấp rút, tập chung hoàn thành các chỉ tiêu để trở thành đô thị loại III vào năm 2020 và là trung tâm phát triển các khu công nghiệp lớn của tỉnh, là đơn vị thu hút đầu tư hàng đầu với nhiều tập đoàn lớn như Sam Sung (Hàn Quốc); Đài Loan - Trung Quốc,.... nên đất đai trở thành vấn đề “nóng”, do vậy để đảm bảo quyền lợi của mình thì đa phần các hoạt động chuyển quyền đều được người dân cũng như các tổ chức đến đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã, điều mà nhiều năm trước đây chưa xảy ra. Đây cũng là điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý đất đai tại địa phương.

3.3. Nghiên cứu một yếu tố ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền của thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018

3.3.1. Một số các yếu tố ảnh hưởng

3.3.1.1. Yếu tố chủ trương, chính sách

Nằm ở vị trí cửa ngõ phía Nam, tiếp giáp với Thủ đô Hà Nội, thị xã Phổ Yên có vị trí quan trọng trong tiến trình hội nhập và phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Với vị trí địa lý thuận lợi, hệ thống giao thông đồng bộ bao gồm đường sắt, đường thủy, đường bộ (cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên, Quốc lộ 3), trong những năm qua được sự quan tâm đầu tư của Nhà nước, của tỉnh cùng với chính sách điều hành, quản lý năng động của thị xã, Phổ Yên đã có bước phát triển đột phá về mọi mặt. Nhiều năm liên tục, thị xã luôn nằm trong tốp đầu toàn tỉnh về tốc độ phát triển kinh tế, giá trị sản xuất công nghiệp, giá trị xuất khẩu, thu ngân sách, chỉ số về cải cách hành chính... Cùng với đó là bước tiến dài về xây dựng nông thôn mới, phát triển giáo dục, y tế và công tác an sinh xã hội. Điều này tạo điều kiện, đồng thời cũng đặt ra yêu cầu hạ tầng đô thị để xứng tầm với một địa phương phát triển năng động.

Cụ thể, tỉnh Thái Nguyên đã ban hành các văn bản như Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22-11-2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc quy hoạch chung thị xã Phổ Yên đến năm 2035 đã xác định, Phổ Yên là đô thị công nghiệp phía Nam, trung tâm tiếp nhận, chuyển giao và lan tỏa công nghệ hiện đại của tỉnh; kết hợp hài hòa các ngành kinh tế du lịch, dịch vụ, nông - lâm nghiệp, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững. Việc công bố quy hoạch này cũng nhằm cụ thể hóa tinh thần Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 8-8-2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Thái Nguyên về xây dựng thị xã Phổ Yên trở thành đô thị loại III vào năm 2020.

Với các chủ trương, chính sách như trên đã tạo đà cho việc phát triển kinh tế - xã hội của thị xã nói chung và lĩnh vực quản lý đất đai nói riêng. Các chính sách về lĩnh vực đất đai ngày càng hoàn thiện, phù hợp với thực tế và đáp ứng yêu cầu của công việc như các quy định về giải quyết các thủ tục hành chính tại bộ phận một cửa được niêm yết công khai, rõ ràng; các đề án quy hoạch phát triển thị xã được thông báo rộng rãi....

3.3.1.2. Yếu tố phát triển kinh tế - xã hội của địa phương

Trước năm 2010, Phổ Yên còn là huyện thuần nông, cơ cấu nông lâm nghiệp chiếm hơn 64%, nhưng sau sáu năm thu hút đầu tư, hiện nay Phổ Yên đã trở thành thị xã có ba khu công nghiệp tập trung (Khu công nghiệp Diềm Thụy phân diện tích 180 ha do Công ty cổ phần APEC làm chủ đầu tư; Khu công nghiệp Yên Bình và Khu công nghiệp Trung Thành Khu C - Khu công nghiệp Nam Phổ Yên do Công ty Lê Trạch (Đài Loan - Trung Quốc) làm chủ đầu tư) với cụm công nghiệp và trở thành thị xã công nghiệp năng động, thu hút hơn 100 nghìn lao động, số người tạm trú trên địa bàn lên đến 40 nghìn người. Việc tập đoàn Samsung đặt nhà máy trong Khu công nghiệp Yên Bình, kéo theo đó là các khu công nghiệp phụ trợ đã làm thay đổi nhanh chóng cơ cấu kinh tế của thị xã. Giá trị sản xuất công nghiệp trên địa bàn hiện chiếm hơn 90% tổng giá trị sản xuất công nghiệp toàn tỉnh Thái Nguyên, trong khi sản xuất nông, lâm nghiệp chỉ còn chiếm 3,2% trong cơ cấu kinh tế của Phổ Yên.



Hình 3.6: Khu công nghiệp Diêm Thụy, Phổ Yên, Thái Nguyên

Với nhiều dự án và cụm khu công nghiệp phát triển như trên, từ một huyện nông nghiệp, Phổ Yên trở thành thị xã và trung tâm thu hút nhiều dự án đầu tư lớn nhất của tỉnh, chỉ trong 5 năm, thị xã đã giải phóng hơn 1.000 ha đất nông nghiệp, tập trung tại các xã, phường như Hồng Tiến, Đồng Tiến ..để phục vụ cho phát triển công nghiệp - dịch vụ. Cùng với đó nhu cầu về đất ở và phát triển dịch vụ tăng cao ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất của thị xã đặc biệt là hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.3.1.3. Yếu tố quy hoạch

Mục tiêu quy hoạch chung của thị xã Phổ Yên thời gian tới là phát triển đô thị tập trung khu vực trung tâm và các khu vực gần với khu công nghiệp; phát triển các khu vực đô thị sinh thái nông nghiệp trên cơ sở cải tạo và nâng cấp các khu dân cư làng xóm hiện hữu được đô thị hóa. Đối với hạ tầng kỹ thuật, tập trung cải tạo, nâng cấp các tuyến đường giao thông tạo điều kiện cho việc đi lại, thông thương hàng hóa của nhân dân

Việc quy hoạch chung thị xã Phổ Yên đến năm 2035 là nhằm phát triển các khu vực đô thị sinh thái nông nghiệp trên cơ sở cải tạo và nâng cấp các khu dân cư làng xóm hiện hữu được đô thị hóa; phát triển không gian đô thị tổng thể của thị xã kết hợp giữa phát triển đô thị tập trung tại các khu vực gần

với khu công nghiệp và các khu đô thị trung tâm. Về hạ tầng kỹ thuật, tập trung cải tạo, nâng cấp các tuyến đường giao thông đường bộ, đường thủy, đường sắt trọng điểm, tạo điều kiện cho việc đi lại, thông thương hàng hóa.

Với mục tiêu trên, giai đoạn 2016 - 2018 thị xã Phổ Yên đã có các công trình được xây dựng, kết quả tại bảng 3.11.

**Bảng 3.11. Các công trình hạ tầng của thị xã Phổ Yên
được xây dựng giai đoạn 2016 - 2018**

TT	Danh mục công trình	Diện tích (ha)	Địa điểm
1	Khu đô thị Tân Đại Việt	10	Phường Đồng Tiến
2	Khu dân cư Trường Thọ	8,4	Xã Nam Tiến và xã Tân Hương
3	Khu đô thị Yên Bình	96,67	Phường Đồng Tiến và xã Tân Hương
4	Khu dịch vụ thể thao Gold	40	Phường Đồng Tiến
5	Khu dân cư Yên Thứ	7,5	Phường Ba Hàng
6	Khu dân cư Phú Đại Cát	8	Phường Đồng Tiến và phường Bãi Bông
7	Khu dân cư Phổ Yên Residence	9,5	Xã Hồng Tiến
8	Thực hiện quy hoạch lại và quy hoạch mở rộng đối với 4 phường hiện có đạt đô thị loại III	950	Phường Ba Hàng, Đồng Tiến, Bãi Bông
9	Quy hoạch phát triển thêm 8 phường mới là đô thị loại III, trên cơ sở địa giới hành chính của các xã: Hồng Tiến, Nam Tiến, Trung Thành, Đắc Sơn, Tân Hương, Đông Cao, Thuận Thành, Tân Phú	1.881	Xã Hồng Tiến, Nam Tiến, Trung Thành, Đắc Sơn, Tân Hương, Đông Cao, Thuận Thành, Tân Phú

(Nguồn: UBND thị xã Phổ Yên)

3.3.1.4. Ảnh hưởng của thị trường Bất động sản

Ngay sau khi thông tin thị xã Phở Yên đạt tiêu chuẩn lên đô thị loại III, tình hình BĐS Phở Yên đã có những dấu hiệu tăng lên nhanh chóng. Là khu vực tập trung rất nhiều khu công nghiệp, có vị trí liên kết vùng thông thoáng, giao thông thuận lợi giúp Phở Yên thu hút hàng trăm doanh nghiệp đầu tư sản xuất thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của kinh tế trong vùng, đáng chú ý nhất là: KCN Nam Phở Yên, KCN Tây Phở Yên, KCN Sông Công, đặc biệt nhất là KCN Samsung... nhờ đó thu hút được rất nhiều cán bộ, chuyên gia hội tụ về đây sinh sống. Cuộc cạnh tranh thương mại Trung - Mỹ đã dẫn đến sự chuyển dịch kinh tế về Việt Nam, bất động sản công nghiệp sẽ lên ngôi trong năm 2019, Thái Nguyên sẽ là điểm đến của các nhà đầu tư nước ngoài đặc biệt là khu vực trọng điểm như KCN Phở Yên. Với việc đạt tiêu chí trở thành đô thị loại III bất động sản Phở Yên càng trở nên đắt giá. Từ ngày 01/7/2018, UBND tỉnh Thái Nguyên đã ký hợp tác với các nhà đầu tư vào Phở Yên, bao gồm khoảng 50.000 nghìn tỷ đồng rót vào khu vực phía Tây tạo ra cú hích lớn cho BĐS khu vực này.

Song hành cùng với quá trình đưa thị xã Phở Yên tiến lên thành phố vào năm 2020, bên cạnh bước đệm đà vững chắc từ lợi thế là “*sân nhà*” của rất nhiều khu công nghiệp, nhà máy như Samsung, Phở Yên đã có bước chuyển mình ngoạn mục nhờ sự phát triển sôi động của thị trường bất động sản với các dự án trọng điểm thúc đẩy nhanh quá trình đô thị hóa tại thị xã như dự án Khu đô thị Việt Hàn, Khu đô thị Đông Tây và đáng chú ý hiện nay là Dự án Khu dân cư cao cấp Vinaconex 3 - Phở Yên Residence, Khu đô thị Việt Hàn City, Khu đô thị Tân Đại Việt....



Hình 3.7. “Đất nền” tại khu tái định cư xã Hồng Tiến

Ngoài các bất động sản trên thì đất nền tại thị xã Phổ Yên được các nhà đầu tư ví như “*kênh đầu tư vàng*” trên thị trường bất động sản và là “*điểm đến cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước*”. Có thể khẳng định, trong năm nay sức nóng của thị trường nhà đất Phổ Yên, Thái Nguyên sẽ tiếp tục lan tỏa ra nhiều khu vực, nhất là tại các khu vực gần khu công nghiệp, khu vực đông dân cư. Đây là một xu hướng tất yếu, bởi quỹ đất trong trung tâm thành phố có hạn, giá nhà đất lại cao, trong khi đó dân số cơ học tại Phổ Yên, Thái Nguyên lại không ngừng tăng lên mỗi năm thì nhu cầu và sức ép về nhà ở tại đây là rất lớn. Với mức cầu nhiều hơn cung như hiện nay là tín hiệu tích cực cho bất động sản Phổ Yên không ngừng tăng giá đặc biệt ở phân khúc đất nền bởi nguồn cung hạn chế.

Tất cả các yếu tố trên đã làm cho công tác chuyển quyền sử dụng đất nói chung và hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng nói riêng tăng nhiều trong giai đoạn 2016 - 2018, đặc biệt là năm 2018 với 2.884 trường hợp chuyển nhượng.

3.3.1.5. Yếu tố dân số

Sự phát triển của ngành Công nghiệp - Xây dựng tại Phở Yên đã thu hút một lượng lớn lao động từ các địa phương khác về đây. Năm 2017, dân số toàn thị xã là 220.963 người, bao gồm 173.945 người thường trú và 88.426 người sống ở khu vực nội thị. Tỷ lệ tăng dân số trung bình 6,2%. Với xu hướng chuyển dịch cơ cấu kinh tế mạnh mẽ trong những năm gần đây đặc biệt kể từ năm 2012 tập đoàn Sam Sung đã quyết định chọn Phở Yên làm điểm dừng chân đã kéo theo rất nhiều chuyên gia, lao động về đây sinh sống, nhu cầu về nhà ở đất đai, nhu cầu sinh hoạt, mua sắm ngày càng lớn tạo đà cho Phở Yên bước sang trang mới.

Được biết, khi bắt đầu đi vào hoạt động, Sam Sung giải quyết việc làm cho 10 nghìn lao động, còn khoảng 2 năm trở lại đây, con số này đã tăng gấp 7 lần, chiếm khoảng 45% tổng số lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp, công ty trên địa bàn tỉnh. Trong tổng số lao động của SEVT, có khoảng 19 nghìn lao động là người Thái Nguyên, với mức thu nhập dao động trung bình khoảng 6-7 triệu đồng/người/tháng. Trong số này có đến 40% lao động thuộc hộ nghèo của tỉnh. Chính điều này đã và đang góp phần giúp giảm nhanh tỷ lệ hộ nghèo trên địa bàn tỉnh.

Cùng với giải quyết việc làm, kể từ khi Samsung chính thức đi vào sản xuất đã giúp cho Thái Nguyên từ một tỉnh có giá trị xuất khẩu hàng hóa rất khiêm tốn, chỉ đạt 245 triệu USD vào năm 2013 đã đạt tới 19 tỷ USD vào năm 2016 và đạt 23,5 tỷ USD vào năm 2017. Bốn tháng đầu năm nay, giá trị này đã đạt 8,86 tỷ USD, bằng 35,5% kế hoạch năm. Với những kết quả này, từ năm 2016 đến nay, Thái Nguyên được biết đến là một trong những địa phương dẫn đầu cả nước về xuất khẩu.

Bảng 3.12. Các chỉ số tăng trưởng về dân số ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất của thị Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018

STT	Chỉ số	Đơn vị tính	Năm		
			2016	2017	2018
1	Tăng trưởng dân số	%	0,71	0,82	11,43
2	Dân số trung bình	Người	172.530	173.945	193.834
3	Mật độ dân số	Người/km ²	666	672	749
4	Diện tích đất dành cho đất ở	ha	2185,17	2196,26	2206,66

(Nguồn: Phòng Thống kê thị xã Phổ Yên)

3.3.1.6. Yếu tố hệ thống thông tin đất đai và bất động sản

Yếu tố hệ thống thông tin đất đai vô cùng quan trọng trong công tác chuyển quyền. Một hệ thống thông tin đất đai mạnh là một hệ thống đầy đủ thông tin (chủ sử dụng, diện tích, vị trí, tọa độ, mô tả thửa đất...), thông tin chính xác, cập nhật đầy đủ đúng với thực tế. Đây là yếu tố ảnh hưởng tới việc xác nhận thông tin chính xác, không bị tranh chấp, không có sai lệch thông tin thì tiến hành thủ tục chuyển quyền. Hiện nay, tại Phòng TNMT thị xã và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã đã có đầy đủ hệ thống bản đồ địa chính (số, giấy) tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000 nên việc quản lý sử dụng đất đai cũng như việc thực hiện các công việc liên quan đến đất đai trên địa bàn thị xã rất nhanh chóng, đúng quy định.

Ngoài ra, công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch các khu dân cư, khu công nghiệp đều được công khai minh bạch cho người dân biết. Điều này đã giảm tình trạng “đầu cơ” đất đai hoặc “đón quy hoạch”...

Nhìn chung, hệ thống thông tin về đất đai, bất động sản đã và đang hoàn thiện tại thị xã Phổ Yên đã góp phần quan trọng trong công tác quản lý đất đai nói chung và giúp cho công tác chuyển quyền sử dụng đất nói riêng đạt kết quả cao trong giai đoạn 2016 - 2018.

3.3.1.7. Nhóm yếu tố về quy định pháp luật và thủ tục hành chính

Thời gian qua thị xã Phổ Yên đã có nhiều cố gắng đẩy nhanh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đạt khá cao (giai đoạn 2016 - 2018 đã cấp được 11.255 giấy CNQSD đất) đã tạo điều kiện cho người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình, làm cơ sở cho việc quản lý Nhà nước về đất đai, tài sản theo quy định của pháp luật, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của thị xã.

Mặt khác, nhằm đẩy mạnh và nâng cao chất lượng công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, UBND thị xã đã yêu cầu Phòng Tài nguyên Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã ban hành các văn bản hướng dẫn các thủ tục hành chính cụ thể cho người dân khi đến làm các thủ tục liên quan đến đất đai nói chung và các hình thức chuyển quyền sử dụng đất nói riêng.

Việc minh bạch hóa thủ tục hành chính đã tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và các tổ chức khi thực hiện các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã.

Để đánh giá khách quan về các thủ tục hành chính ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất. Nghiên cứu tiến hành thực hiện điều tra, phỏng vấn các đối tượng liên quan đến công tác chuyển quyền tại thị xã Phổ Yên theo các nội dung đánh giá sau:

a. Đánh giá về trình tự, thời gian, đơn giá thuế ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất đai

Để đánh giá về trình tự, thời gian, đơn giá thuế khi thực hiện công tác chuyển quyền tại thị xã Phổ Yên chúng tôi đã tiến hành điều tra, phỏng vấn các đối tượng là người dân có tham gia công tác chuyển quyền: gồm cán bộ công chức, dân kinh doanh - buôn bán, dân lao động tự do, dân làm nông nghiệp.

Bảng 3.13: Kết quả phỏng vấn người dân về trình tự, thời gian và mức thuế phí của công tác chuyển quyền sử dụng đất đai

DVT: Tỷ lệ (%)

TT	Đối tượng	Đánh giá trình tự, thời gian, đơn thuế chuyển quyền sử dụng đất					
		Trình tự thủ tục		Thời gian		Thuế và lệ phí	
		Phù hợp	Không phù hợp	Phù hợp	Không phù hợp	Phù hợp	Không phù hợp
1	Người dân là cán bộ, công chức nhà nước	30	0	30	0	28	2
2	Dân buôn bán, kinh doanh	17	3	15	5	14	6
3	Dân lao động tự do	18	2	14	6	15	5
4	Dân làm nông nghiệp	16	4	16	4	14	6

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra phỏng vấn)

Qua bảng trên cho thấy kết quả như sau:

Về trình tự thủ tục: Người dân là cán bộ công chức nhà nước có 30/30 (100%) phiếu đồng ý với quy trình thực hiện; dân kinh doanh, buôn bán có 17/20 (85%) phiếu cho rằng quy trình ban hành là phù hợp; người dân lao động tự do có 18/20 (90%) và người dân làm nông nghiệp có 16/20 (80%) phiếu điều tra nhất trí với quy trình thủ tục đang thực hiện.

Về thời gian xử lý hồ sơ chuyển quyền: Người dân làm trong nhà nước, người kinh doanh - buôn bán, lao động tự do và làm nông nghiệp đánh giá về quy định này là phù hợp từ 70 - 80%. Số còn lại cho rằng thời gian là dài.

Về các loại thuế và phí liên quan tới chuyển quyền sử dụng đất: Đa phần các đối tượng được điều tra đều đánh giá là phù hợp. Tuy nhiên, còn một tỷ lệ nhỏ người được hỏi cho rằng mức thuế, phí này hơi cao so với hình thức chuyển nhượng.

Nhìn chung, hầu hết người dân đều nắm được quy trình thủ tục, thời gian và các loại thuế phí do nhà nước quy định, có một số rất ít còn chưa thỏa đáng với trình tự, thời gian và thuế phí đều rơi vào các trường hợp khi thực hiện công tác chuyển quyền còn gặp một số khó khăn.

b. Đánh giá về mức độ phục vụ tổ chức công chứng và cơ quan nhà nước trong công tác chuyển quyền sử dụng đất đai

Để đánh giá mức độ phục vụ của cơ quan nhà nước, tổ chức công chứng, các câu hỏi đặt ra cho người dân có ba sự lựa chọn đánh giá mức độ phục vụ là: tốt, trung bình và kém. Tổng cộng điều tra, phỏng vấn 90 phiếu điều tra đối với các đối tượng: Người dân là cán bộ công chức nhà nước, dân kinh doanh - buôn bán, lao động tự do và làm nông nghiệp, kết quả được thể hiện tại bảng 3.14:

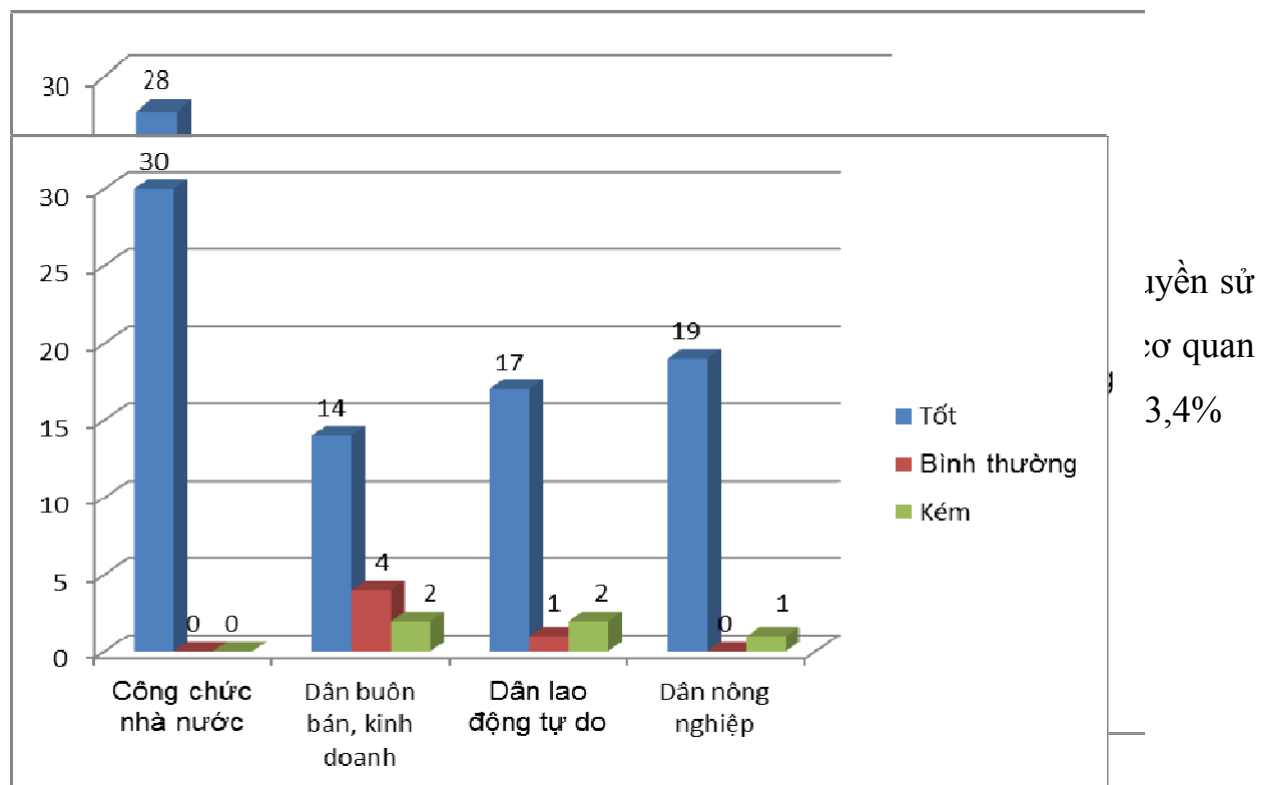
Bảng 3.14: Kết quả phỏng vấn người dân về hoạt động công chứng phục vụ công tác chuyển quyền sử dụng đất đai

ĐVT: Số phiếu

TT	Đối tượng	Đánh giá mức độ phục vụ tổ chức công chứng và cơ quan nhà nước trong chuyển QSD đất					
		Tổ chức công chứng			Cơ quan nhà nước		
		Tốt	Bình thường	Kém	Tốt	Bình thường	Kém
1	Người dân là cán bộ công chức	28	2	0	30	0	0
2	Dân buôn bán, kinh doanh	15	4	1	14	4	2
3	Dân lao động tự do	18	1	1	17	1	2
4	Dân nông nghiệp	17	2	1	19	0	1

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra phỏng vấn)

Qua bảng kết quả tổng hợp từ 90 phiếu điều tra người dân, kết quả thể hiện qua biểu đồ sau:



tổng số người dân được phỏng vấn; đánh giá mức độ trung bình từ 0% tới 4,5% tổng số người dân được phỏng vấn; đánh giá ở mức độ kém từ 0% tới 2,2% tổng số người dân phỏng vấn. Đánh giá mức độ phục vụ của cơ quan nhà nước, mức độ đánh giá tốt đạt từ 88% tới 100%, mức độ trung bình từ 0% tới 4,4%, mức độ kém từ 0% đến 2,2% trên tổng số người dân được phỏng vấn. Kết quả này cho thấy cán bộ cơ quan nhà nước, tổ chức công chứng đã được tập huấn, nâng cao trình độ và kỹ năng trong công việc nên khi tiếp xúc với dân hầu hết đều giải đáp, hướng dẫn người dân đầy đủ trình tự và các loại giấy tờ cần thiết để thực hiện hoàn thiện thủ tục chuyển quyền. Đồng thời cũng cho thấy sự hiểu biết và sự hợp tác của người dân, trước khi thực hiện quyền nào đó về đất đai, người dân đã tự ý thức tìm hiểu những luật văn bản dưới luật nên khi được hướng dẫn đều rất hài lòng với sự tư vấn của cán bộ quản lý. Tuy nhiên, vẫn còn một số trường hợp chưa tìm hiểu đầy đủ, có hiểu nhưng chưa đúng hoặc chưa đủ nên vẫn còn gặp khó khăn trong công tác thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đai. Mức độ tìm hiểu, nghiên cứu về chuyển quyền sử dụng đất của nhóm đối tượng là người dân cũng ảnh hưởng do nghề nghiệp của họ, người dân làm trong nhà nước có mức độ tìm hiểu cao hơn, so với đối tượng làm kinh doanh - buôn bán hay người dân nông nghiệp. Nhưng về cơ bản đều đã nắm được quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia chuyển quyền sử dụng đất.

3.3.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố đến công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018

Để đánh giá và phân loại được mức độ ảnh hưởng của các yếu tố, xem yếu tố nào ảnh hưởng nhiều đến công tác chuyển quyền của thị xã Phổ Yên, chúng tôi tiến hành điều tra phỏng vấn 15 cán bộ quản lý, gồm: 10 cán bộ địa chính xã, phường (nơi có nhiều khu công nghiệp, khu đô thị mới xây dựng) và 05 cán bộ làm công tác chuyển quyền tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã. Kết quả tại bảng 3.15.

**Bảng 3.15: Đánh giá mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố
đến công tác chuyển quyền tại thị xã Phổ Yên, giai đoạn 2016 - 2018**

TT	Yếu tố	Mức độ ảnh hưởng					
		Nhiều		Trung bình		Ít	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Chính sách	15	100,0	0	0	0	0
2	Quy hoạch	15	100,0	0	0	0	0
3	Dân số	10	66,67	3	20,00	2	13,33
4	Tình hình phát triển KT - XH	13	86,67	2	13,33	0	0
5	Thị trường bất động sản	10	66,67	5	33,33	0	0
6	Các quy định về thủ tục hành chính	6	40,00	6	40,00	3	20,00
7	Thông tin đất đai & BĐS	7	46,67	5	33,33	3	20,00

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra)

Qua bảng số liệu trên ta thấy, trong 7 yếu tố ảnh hưởng thì yếu tố chính sách và quy hoạch là hai yếu tố có ảnh hưởng lớn đến kết quả công tác chuyển quyền của thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018.

Bằng những chủ trương, chính sách, sự chỉ đạo đúng đắn trong thời kỳ mới của Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh, sự phối hợp có hiệu quả của các sở, ban, ngành của tỉnh, sự lãnh đạo, chỉ đạo trực tiếp của Thị ủy, HĐND, UBND thị xã đã tập trung cao công tác lãnh đạo, chỉ đạo điều hành nên đã hoàn thành khối lượng lớn công việc trên tất cả các lĩnh vực. Các chỉ tiêu kinh tế - xã hội đều hoàn thành vượt mức đề ra, kinh tế tiếp tục duy trì ở mức tăng trưởng cao, cơ cấu kinh tế chuyển dịch tích cực theo hướng phát

triển công nghiệp, dịch vụ, thương mại; Giá trị sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tăng cao, ước đạt 602.578,5 tỷ đồng (chiếm 91,2% giá trị sản xuất công nghiệp toàn tỉnh), đưa giá trị kim ngạch xuất khẩu trên địa bàn ước đạt gần 24,2 tỷ USD chiếm 96,5% giá trị kim ngạch xuất khẩu toàn tỉnh; Thu ngân sách năm 2018 ước đạt 545,655 tỷ đồng, bằng 116,94% kế hoạch; Giải phóng mặt bằng đạt kết quả cao, tiếp tục thu hút được nhiều dự án mới đầu tư vào địa bàn; Tạo vị trí việc làm mới cho

5.300 lao động, tạo chuyển biến mạnh mẽ về chuyển dịch cơ cấu lao động; Đã hoàn thành nhiệm vụ xây dựng thị xã trở thành đô thị loại III,...

Công tác lãnh đạo, chỉ đạo giải quyết các ý kiến, kiến nghị của cử tri, đặc biệt là những vấn đề bức xúc được cử tri và nhân dân quan tâm như cải cách hành chính được giải quyết kịp thời, hiệu quả theo đúng thẩm quyền của UBND thị xã.

Mặt khác, chính nhờ vào các chủ trương chính sách của tỉnh và địa phương đã tạo đà cho quy hoạch của thị xã Phổ Yên phát triển, cụ thể như hình thành các khu công nghiệp, các khu đô thị, hệ thống cơ sở hạ tầng được nâng cấp như xây dựng một số tuyến đường trọng điểm (Đại lộ Đông - Tây, mở rộng đường tỉnh lộ 261, cải tạo một số tuyến đường cấp thị xã,...) và với chính sách thu hút đầu tư của mình, Phổ Yên đã trở thành điểm đến của các nhà đầu tư nước ngoài như Sam Sung (Hàn Quốc), Đài Loan (Trung Quốc).... và các tập đoàn khác.

Như vậy thấy sự ảnh hưởng lớn của Chính sách, quy hoạch đến quá trình phát triển của thị xã Phổ Yên nói chung, đến công tác chuyển quyền sử dụng đất nói riêng nhưng cũng không kể đến các yếu tố như dân số, tình hình phát triển KT - XH, thị trường bất động sản, các quy định về thủ tục hành chính, thông tin đất đai & BĐS đã có ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền của thị xã trong thời gian qua.

3.4. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cho thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới

3.4.1. Thuận lợi

- Trong những năm gần đây, cùng với sự phát triển vượt bậc của nền kinh tế - xã hội nói chung đã phần nào kéo theo sự thông thoáng trong chính sách của Nhà nước, đồng thời với sự quan tâm của các cấp, các ngành, công tác quản lý Nhà nước đã có sự thay đổi lớn. Các thủ tục rườm rà không cần thiết đã được loại bỏ khiến cho công tác quản lý được dễ dàng hơn không gây phiền hà cho người dân.

- Sự ra đời của bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (1 cửa) phần nào đã góp phần giúp thị xã trong công tác tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để hạn chế việc cán bộ phường phải trực tiếp tiếp nhận hồ sơ của người dân.

- Hệ thống hồ sơ địa chính tại thị xã ngày càng được hoàn thiện (có đầy đủ bản giấy và bản số), thuận lợi cho việc quản lý và cập nhật biến động cũng như tìm hiểu về nguồn gốc thửa đất.

- Hệ thống thông tin hiện đại, các phương án quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch khu công nghiệp, khu đô thị, khu dân cư đều được công khai minh bạch.

3.4.2. Khó khăn

- Là một điểm “nóng” trong đầu tư đất đai, bất động sản nên còn hiện tượng “đầu cơ” đất đai, “thổi” giá đất ... gây khó khăn trong công tác quản lý và ổn định thị trường bất động sản.

- Tình trạng lấn chiếm, tranh chấp đất đai gây mất trật tự xã hội còn nhiều

- Sự am hiểu về pháp luật đất đai và các thủ tục hành chính của người dân còn nhiều hạn chế.

- Nguồn nhân lực (cán bộ) làm công tác chuyển QSDĐ tại Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thị xã còn ít, khối lượng công việc nhiều nên hồ sơ tồn đọng vẫn còn tương đối cao.

3.4.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cho thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới

3.4.3.1. Giải pháp về chính sách

- Thị xã Phổ Yên đang trong giai đoạn phát triển mạnh, nên có nhiều dự án xây dựng cơ sở hạ tầng quan trọng, 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, vẫn cần được Nhà nước xem xét hoàn thiện các quy định chung để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất.

- Thị xã cần tăng cường biện pháp quản lý việc cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp tại địa phương. Tạo điều kiện thuận lợi để khuyến khích hộ gia đình, cá nhân thực hiện thủ tục thuê đất theo quy định.

- Cần tiếp tục thực hiện cải cách thủ tục hành chính để người sử dụng đất thực hiện các QSDĐ được thuận tiện, nhanh chóng.

- Công khai quy hoạch sử dụng đất; kế hoạch sử dụng đất hàng năm, xác định rõ địa chỉ, vị trí ranh giới đất thuộc dự án đầu tư, người sử dụng đất không được sử dụng vào mục đích khác. Hoạch định rõ các khu vực chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất sẽ có các kế hoạch sử dụng đất hợp lý, yên tâm thực hiện QSDĐ để đầu tư phát triển sản xuất.

3.4.3.2. Giải pháp về tuyên truyền và phổ biến pháp luật

- Cần tiếp tục tăng cường việc tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai bằng các phương tiện thông tin, xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai để qua đó giúp cho việc quản lý và sử dụng đất đai với các thông tin được cập nhật chính xác nhằm nắm chắc, quản chặt tình hình SDD.

- Cần có các văn bản hướng dẫn chi tiết, cụ thể và dễ hiểu hơn đối với các quy định của pháp luật về việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất, để người dân hiểu được quyền và nghĩa vụ của mình để đến đăng ký theo quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai tới người dân còn nhiều bất cập, một bộ phận người dân chưa nắm bắt được đầy đủ quy định pháp luật hiện hành trong lĩnh vực đất đai nói chung và trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất nói riêng. Do đó, ngoài việc tăng cường tuyên truyền, phổ biến trên các phương tiện thông tin, cần xây dựng cơ sở dữ liệu pháp luật về đất đai theo các chủ đề phù hợp với nội dung quản lý nhà nước về đất đai để cung cấp cho các địa phương.

- Đa dạng hóa các hình thức công khai, tuyên truyền phổ biến pháp luật, về thủ tục hành chính và tìm kiếm thông tin về thực hiện QSDĐ.

3.4.3.3. Giải pháp về tổ chức quản lý hoạt động thực hiện các quyền sử dụng đất

- Một số các hộ gia đình, cá nhân được điều tra cho rằng thời gian hoàn thiện các thủ tục chuyển QSDĐ còn dài. Do vậy cần giảm bớt các thủ tục không cần thiết, gây phiền hà cho công dân trong quá trình thực hiện các quyền của người sử dụng đất, rút ngắn được thời gian giải quyết các thủ tục hành chính.

- Thành lập đường dây nóng để tiếp thu ý kiến phản ánh, kiến nghị của người dân về TTHC, về thái độ phục vụ của cán bộ, công chức, viên chức thực thi nhiệm vụ hạn chế sự sách nhiễu, phiền hà, tham nhũng của cán bộ, công chức, viên chức trong khi giải quyết công việc của công dân.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về đất đai, xử lý nghiêm khắc, dứt điểm những vi phạm, đồng thời ngăn chặn kịp thời những vi phạm phát sinh.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

1. Công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018 được thực hiện theo Luật đất đai 2013 với 5 hình thức: chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và góp vốn. Kết quả như sau:

- Theo hình thức: Chuyển đổi được 100/100 trường hợp đăng ký; chuyển nhượng được 5.719/5862 trường hợp; Tặng cho được 3882/4.008 trường hợp đăng ký; Thừa kế thực hiện được 1.212/1.284 hồ sơ đăng ký và góp vốn được 01 trường hợp đăng ký.

- Theo giai đoạn: năm 2016 thực hiện được 1.685/1.825 hồ sơ đăng ký (đạt tỷ lệ 92,33%); năm 2017 thực hiện được 3.719/3.798 hồ sơ đăng ký (đạt tỷ lệ 97,92%); năm 2018 thực hiện được 5.510/5.632 hồ sơ đăng ký (đạt 97,83%).

2. Kết quả của công tác chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018 chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố: Yếu tố chủ trương chính sách của tỉnh và thị xã; Yếu tố phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; ...Tất cả các yếu tố đều có ảnh hưởng đến tình hình phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Phổ Yên nói chung và đến ngành quản lý đất đai cũng như công tác chuyển quyền sử dụng đất nói riêng. Trong 7 yếu tố nghiên cứu thì yếu tố quy hoạch và chính sách là hai yếu tố có ảnh hưởng nhiều nhất, yếu tố quy định về thủ tục hành chính chiếm ít nhất.

3. Quá trình thực hiện quyền của người SDD vẫn thể hiện một số khó khăn, tồn tại được người dân phản ánh như: Thủ tục hành chính còn một số điểm phiền hà, phí, lệ phí cao, thời gian thực hiện thủ tục lâu,... Mặt khác, do tập quán, nhận thức, tâm lý e ngại của người dân về pháp luật đất đai và những hạn chế về cơ sở vật chất, nguồn ngân lực ... Do vậy, để nâng cao được hiệu quả công tác chuyển quyền tại thị xã Phổ Yên trong thời gian tới cần thực hiện đồng bộ 3 giải pháp cơ bản, đó là: Giải pháp về cơ chế chính sách; Giải pháp về tuyên truyền, phổ biến pháp luật; Giải pháp về tổ chức quản lý hoạt động thực hiện các QSDĐ.

2. Kiến nghị

Do hạn chế về thời gian nên đề tài mới chỉ nghiên cứu được một số yếu tố cơ bản ảnh hưởng đến công tác chuyển quyền sử dụng đất thông qua kết quả của 5 hình thức chuyển quyền là: chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế và góp vốn. Vì vậy, để nghiên cứu có giá trị hơn và đánh giá toàn diện hơn việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong thời gian tới đề nghị:

- Tiếp tục nghiên cứu đề tài sâu hơn về các chính sách, quy định pháp luật về thực hiện QSDĐ;
- Cần có chính sách về thuế hợp lý phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất để người sử dụng đất thực hiện tốt quyền của mình theo quy định.
- Đề nghị UBND thị xã Phổ Yên, Phòng Tài nguyên Môi trường và Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thị xã bổ sung thêm nguồn nhân lực để nâng cao được hiệu xuất công việc.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên & Môi trường (2012), *Báo cáo số 193/BC-BTNMT ngày 06/9/2012 Tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai 2003*.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về hồ sơ địa chính*.
4. Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường (2011), *Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18 tháng 11 năm 2011 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*.
5. Chính Phủ (2014), Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.
6. Chính Phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2013.
7. Chính phủ (2017), *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai*.
8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã phổ Yên (2016, 2017, 2018), *Kết quả hoạt động của Chi nhánh Văn phòng ĐKDD thị xã Phổ Yên năm 2016, 2017, 2018*.
9. Đinh Sỹ Dũng (2003). "Bảo vệ quyền sở hữu toàn dân về đất đai và quyền sử dụng đất của người sử dụng đất: thực trạng và kiến nghị". *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, (10/2003), tr. 55 - 64, Hà Nội.

10. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), *Bài giảng Pháp Luật Đất đai*, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.
11. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), *Giáo trình Quản lý nhà nước về đất đai*, Nhà xuất bản Nông nghiệp Hà Nội.
12. Niên giám thống kê thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016-2018.
13. Luật Đất đai 2013, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia.
14. Phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã Phổ Yên (2016), *Báo cáo công tác Quản lý Tài nguyên và môi trường năm 2016, phương hướng năm 2017*.
15. Phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã Phổ Yên (2017), *Báo cáo công tác Tài nguyên và môi trường năm 2017, phương hướng hoạt động năm 2018*.
16. Phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã Phổ Yên (2018), *Báo cáo công tác Tài nguyên và môi trường năm 2018, phương hướng năm 2019*.
17. Phòng Thống kê thị xã Phổ Yên (2017, 2018, 2019), *Niên giám thống kê thị xã Phổ Yên năm 2017, 2018, 2019*.
18. Quyết định 38/2014/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên Ban hành *Quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; diện tích tối thiểu được tách thửa và diện tích đất ở được xác định lại trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên*.
19. Quyết định 57/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên Phê duyệt *Bảng giá đất giai đoạn năm 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên*.
20. Quyết định 02/2018/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi, bổ sung *Quyết định 57/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên Phê duyệt Bảng giá đất giai đoạn năm 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên*.

21. Thủ tướng Chính phủ (2015), *Quyết định số 09/2015/QĐ-TTg ngày 25 tháng 3 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế thực hiện cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông tại cơ quan hành chính nhà nước tại địa phương.*
22. UBND thị xã Phổ Yên (2018), *Báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội thị xã Phổ Yên năm 2018.*
23. Vũ Đức Nam (2016), *Nghiên cứu những yếu tố ảnh hưởng đến chuyển quyền sử dụng đất tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, giai đoạn 2012 - 2015*, Luận văn Thạc sĩ, trường ĐH Nông Lâm Thái Nguyên.
24. Văn phòng đăng ký đất tỉnh Thái Nguyên (2018), *Kết quả hoạt động của Văn phòng ĐKDD tỉnh Thái Nguyên năm 2018.*

Phụ lục 01

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN
VỀ Ý KIẾN CỦA NGƯỜI DÂN**

**Phục vụ đề tài “ *Đánh giá tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã
Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2016 - 2018* ”**

*Xin ông(bà) vui lòng cho biết các thông tin về những vấn đề dưới đây (Hãy
trả lời hoặc đánh dấu tích vào các câu trả lời phù hợp với ý kiến của Ông/Bà)*

1. Thông tin chung của người được phỏng vấn:

- Tên:.....
- Địa chỉ:.....
- Chức vụ:..... Trình độ:.....

2. Nội dung

Câu 1: Chuyển QSD đất là quyền của người sử dụng đất?

€ Đúng

€ Sai

Câu 2: Có bao nhiêu hình thức chuyển QSD đất theo Luật đất đai 2013?

€ 5

€ 7

€ 6

€ 8

Câu 3: Ông (Bà) có biết về các thủ tục để được chuyển QSD đất không?

€ Có

€ Không

Câu 4: Người chuyển quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ gì với nhà nước?

€ a. Khai báo việc chuyển quyền € c. Làm đầy đủ thủ tục

€ b. Nộp thuế chuyển quyền € Cả b và c

Mức thuế, phí hiện nay theo quy định??

€ a. Phù hợp

€ b. Không phù hợp

Câu 5: Ông (Bà) có biết điều kiện để được chuyển QSD đất?

€ Có

€ Không

Câu 6: Kết quả chuyển QSDĐ đã được trả đúng thời hạn?

€ Có

€ Không

Câu 7: Ông (Bà) có biết ai là người trực tiếp giải quyết các vấn đề về chuyển QSD đất trên địa bàn không?

.....

Câu 8: Ông (Bà) có biết nơi tiếp nhận hồ sơ chuyển QSD đất?

€ Có

€ Không

Ghi cụ thể:

Câu 9: Ông (Bà) có có được tuyên truyền, phổ biến về pháp luật đất đai không?

€ Có

€ Không

Câu 10: Ông (bà) cho biết thái độ của cán bộ quản lý đối với công tác tiếp dân đến làm thủ tục chuyển quyền?

	Đồng ý	Không đồng ý
Nhiệt tình hướng dẫn làm đầy đủ hồ sơ	☐	☐
Từ chối	☐	☐
Hướng dẫn nhưng không tận tình	☐	☐
Niềm nở, tận tình với dân	☐	☐

Câu 11: Ông (bà) cho biết khi được trả kết quả chuyển quyền sử dụng đất có đúng với thời gian ghi trong giấy hẹn không?

Có

☐

Không

☐

Câu 12: Những khó khăn gặp phải khi ông (bà) làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất?

	Đồng ý	Không đồng ý
Chưa hiểu rõ về những quy định trong hồ sơ chuyển quyền cần những loại giấy tờ gì	☐	☐

Làm hồ sơ do ghi sai bị sửa lại nhiều lần	☐	☐
Cán bộ địa chính hay từ chối vì bận họp	☐	☐
Phải đi lại nhiều lần mà không giải quyết	☐	☐

Khó khăn khác.....

.....

.....

Câu 13: Ông (bà) có hiểu gì về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất không?

Có ☐

Không ☐

Tại sao?

.....

.....

Câu 14: Theo ông (bà) thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo cơ chế một cửa

Đồng ý Không đồng ý

Có thuận lợi ☐ ☐

Có khó khăn ☐ ☐

Tại sao?

.....

.....

Câu 15: Xin ông (bà) đánh giá v/v thực hiện công chứng các thủ tục chuyển quyền?

** Đối với công chứng nhà nước*

Tốt ☐

Bình thường/ trung bình ☐

Kém ☐

** Đối với công chứng tư*

Tốt ☐

Bình thường/ trung bình ☐

Kém ☐

Câu 16: Ông (bà) có mong muốn hay đề xuất ý kiến gì để nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất?

.....

.....

.....

.....

Phổ Yên, ngày.....tháng.....năm 2019

Người trả lời

Người điều tra

Phụ lục 02
PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN
VỀ Ý KIẾN CÁN BỘ ĐỊA
CHÍNH

Phục vụ đề tài “Đánh giá tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã
Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2016 - 2018”

Xin ông (bà) vui lòng cho biết các thông tin về những vấn đề dưới đây
(Hãy trả lời hoặc đánh dấu tích vào các câu trả lời phù hợp với ý kiến
của Ông/Bà)

1. Thông tin chung của người được phỏng vấn:

- Tên:
- Địa chỉ:.....
- Chức vụ:..... Trình độ:.....

2. Nội dung

Câu 1: Công tác chuyển QSD đất trên địa bàn diễn ra như thế nào?

€ Sôi động

€ Bình thường

€ Kém

Câu 2: Áp lực khi thực hiện công việc?

€ a. Thời gian

€ b. Khối lượng công việc

€ c. Cả a và b

Câu 3: Về trang thiết bị có đầy đủ không?

€ Có

€ Không

Câu 4: Thời gian giải quyết thủ tục có phù hợp không?

€ Có

€ Không

Câu 5: Có tổ chức các buổi tuyên truyền cho người dân về chuyển QSD đất hay không?

€ Có

€ Không

Câu 6: Người dân có am hiểu về pháp luật hay không?

€ Có

€ Không

Câu 7: Còn tình trạng người dân chuyển quyền sử dụng đất cho nhau không có sự công nhận của Nhà nước

€ Có

€ Không

Câu 8: Công tác chuyển QSD đất trên địa bàn còn gặp khó khăn không?

€ Có

€ Không

Cụ thể:

.....

Câu 9: Người dân làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất có đúng quy định không?

€ Có

€ Không

Câu 10: Phương án Quy hoạch sử dụng đất của thị xã Phổ Yên có ảnh hưởng đến kết quả chuyển quyền sử dụng đất không?

€ Có

€ Không

Nếu có (cụ thể như thế nào?):

.....

Câu 11: Theo ông (bà) những yếu tố nào sau đây ảnh hưởng đến tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại thị xã Phổ Yên giai đoạn 2016 - 2018?

TT	Yếu tố	Mức độ ảnh hưởng		
		1	2	3
1	Chính sách			
2	Quy hoạch			
3	Dân số			
4	Tình hình phát triển KT - XH			
5	Thị trường bất động sản			
6	Các quy định về thủ tục hành chính			
7	Thông tin đất đai & BĐS			

Ghi chú: 1: Ảnh hưởng nhiều

2: Ảnh hưởng trung bình

3: Ảnh hưởng ít

(Đánh dấu x vào ô lựa chọn)

Câu 12: Ý kiến đề xuất của ông (bà) để nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cho địa phương trong thời gian tới?

.....

.....

.....

.....

Cán bộ trả lời

Phổ Yên, ngày.....tháng.....năm 2019
Người điều tra