

DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

STT	TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT	NGUYÊN NGHĨA
1	CN - XD	Công nghiệp - xây dựng
2	GCN	Giấy chứng nhận
3	HĐND	Hội đồng nhân dân
5	KT - XH	Kinh tế - xã hội
5	MTTQ	Mặt trận tổ quốc
6	QP-AN	Quốc phòng – An ninh
7	QSD	Quyền sử dụng
8	SD	Sử dụng
9	THCS	Trung học cơ sở
10	TM - DV	Thương mại - Dịch vụ
11	TTCN	Tiêu thủ công nghiệp
12	UBND	Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT	iii
MỤC LỤC	iv
DANH MỤC BẢNG	vi
DANH MỤC HÌNH	vii
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
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học	3
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học	4
1.1.1. Khái niệm về chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.2. Điều kiện để được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất	4
1.1.3. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất	5
1.1.4. Một số quy định về nhận quyền sử dụng đất	5
1.1.5. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất	7
1.1.6. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất	9
1.2. Cơ sở pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất	10
1.3. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại một số nước trên thế giới	10
1.3.1. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại Trung Quốc	10
1.3.2. Tình hình quản lý đất đai của Mỹ	11
1.3.3. Quy định về quyền sử dụng đất tại Hàn Quốc và Đài Loan	12
1.4. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại Việt Nam	13
1.4.1. Một số nhận xét về thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay	13

1.4.2. Một số vấn đề về thừa kế quyền sử dụng đất tại Việt Nam	16
1.4.3. Tình hình tặng cho quyền sử dụng đất tại Việt Nam	17
1.5. Đánh giá chung về tổng quan	20
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	21
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	21
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	21
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	21
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	21
2.3. Nội dung nghiên cứu	21
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	21
2.3.2. Đánh giá thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019	21
2.3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	22
2.3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	22
2.4. Phương pháp nghiên cứu	22
2.4.1. Điều tra các số liệu thứ cấp	22
2.4.2. Điều tra các số liệu sơ cấp	22
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích, so sánh, tổng hợp số liệu	23
2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu	24
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	25
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	25
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	25
3.1.2. Điều kiện kinh tế-xã hội	29
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	32
3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế	

quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	50
3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	56
3.4.1. Thuận lợi	56
3.4.2. Khó khăn	58
3.4 3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất	59
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	61
1. Kết luận	61
2. Kiến nghị	62
TÀI LIỆU THAM KHẢO	63

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1: Diện tích, năng suất, sản lượng cây hàng năm giai đoạn 2011-2015	30
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa năm 2019	33
Bảng 3.3: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019	35
Bảng 3.4: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019	37
Bảng 3.5: Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019	38
Bảng 3.6: Tổng hợp kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019	40
Bảng 3.7: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu giai đoạn 2014 - 2018	43
Bảng 3.8: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	45
Bảng 3.9: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	47
Bảng 3.10: Tổng hợp kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	49
Bảng 3.11: Tổng hợp ý kiến người dân về thực trạng chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	51
Bảng 3.12: Tổng hợp ý kiến người dân về thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	54

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1: Bản đồ hành chính huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa	25
Hình 3.2: Biểu đồ thể hiện cơ cấu các nhóm đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa năm 2019	34
Hình 3.3: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	44
Hình 3.4: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua Tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	46
Hình 3.5: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	48
Hình 3.6: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019	50

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Chuyển quyền sử dụng đất là một trong những quyền cơ bản của người sử dụng đất đã được quy định tại Luật Đất đai 2013. Trên thực tế, hoạt động chuyển quyền sử dụng đất là một hoạt động diễn ra thường xuyên và liên tục từ xưa đến nay và tồn tại dưới nhiều hình thức rất đa dạng. Tuy nhiên, chỉ đến khi Luật Đất đai 1993 ra đời, chuyển quyền sử dụng đất mới được quy định một cách có hệ thống về các hình thức chuyển quyền, cũng như trình tự thủ tục thực hiện các quyền đó. Theo Luật Đất đai 1993, người sử dụng đất có thể tham gia 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. Trong quá trình thực hiện và sau 2 lần sửa đổi, bổ sung (vào năm 1998 và năm 2001) hoạt động chuyển quyền sử dụng đất được bổ sung hình thức thu được những thành tựu đáng kể góp phần hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai, thúc đẩy nền kinh tế nước ta phát triển. Trong 2 lần sửa đổi bổ sung này có thêm hình thức chuyển quyền là “góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất”. Song, nền kinh tế này ngày càng phát triển nhất là trong lĩnh vực đất đai diễn ra ngày càng sôi động hơn và đa dạng mà Luật Đất đai 1993 bộc lộ nhiều điểm không phù hợp. Chính vì vậy, Luật Đất đai 2003 ra đời nhằm khắc phục những tồn tại của Luật Đất đai 1993, cho đến Luật Đất đai 2013 những vấn đề về chuyển quyền sử dụng đất được quy định chặt chẽ, cụ thể hơn về số hình thức chuyển quyền và trình tự thủ tục chuyển quyền cũng như nhiều vấn đề liên quan khác.

Hoàng Hóa có 43 đơn vị hành chính cấp xã (trong giai đoạn nghiên cứu), là huyện có số lượng đơn vị hành chính cấp xã nhiều nhất Việt Nam. Hoàng Hóa là huyện có nền kinh tế khá, đây là huyện đông dân, nhờ nguồn nhân lực dồi dào, giá rẻ nên việc phát triển kinh tế nhờ sức lao động cũng phát triển. Đây cũng là một trong những trọng điểm nông nghiệp của tỉnh. Ước tính diện tích đất nông nghiệp đạt hơn 80%, phù hợp cho việc trồng cây lúa, nhờ giáp biển nên ngư nghiệp Hoàng Hóa cũng khá phát triển, lại nằm gần thành phố Thanh Hóa, là một trong những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế mạnh mẽ. Trong những năm qua được sự quan tâm đầu tư của Trung ương, tỉnh, sự chỉ đạo sát sao của tỉnh ủy - HĐND - UBND tỉnh, sự giúp đỡ có hiệu quả của các ban, ngành, đoàn thể tỉnh, cùng với sự nỗ lực của cán bộ và nhân dân

trong toàn huyện, Hoàng Hóa đã đạt được những thành quả đáng khích lệ, kinh tế - xã hội của huyện đã không ngừng phát triển, tốc độ phát triển, tốc độ tăng trưởng kinh tế luôn đạt ở mức cao (Cổng thông tin điện tử huyện Hoàng Hóa). Để chủ động thu hút đầu tư, nắm bắt thời cơ tạo đà phát triển, trong thời gian tới, huyện tập trung đẩy mạnh công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng để xây dựng cơ sở hạ tầng các khu, cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa, Thái Thắng, Hoàng Phụ và đưa vào hoạt động. Hoàn thành quy hoạch trung tâm các xã, thị trấn... có thể thấy rằng trong những năm qua, cùng với sự phát triển chung của cả nước, tốc độ đô thị hóa của huyện cũng diễn ra khá mạnh, với quá trình đô thị hoá nhanh chóng như vậy khiến cho đất đai trên địa bàn biến động khá mạnh, nhiều khu dân cư mọc lên đồng nghĩa với việc phát triển về dân cư, do đó việc chuyển quyền sử dụng đất diễn ra khá sôi động và phức tạp, đặc biệt là trong nhiều năm trở lại đây việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Nhà nước đại diện chủ sở hữu và chủ sử dụng đất trong quản lý và sử dụng đất đai đã đạt được nhiều thành tích đáng kể song vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện Luật Đất đai. Do vậy, để thấy được những mặt tồn tại và yếu kém trong công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và trong việc đảm bảo quyền lợi cũng như nghĩa vụ của Nhà nước và chủ sử dụng đất trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai, ta cần đánh giá một cách khách quan những kết quả đã đạt được từ đó rút ra bài học kinh nghiệm nhằm quản lý và sử dụng đất đai một cách hiệu quả nhất.

Xuất phát từ những vấn đề trên tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: ***"Đánh giá công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019"***.

2. Mục tiêu của đề tài

- Đánh giá thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019.
- Nhận xét của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
- Phân tích những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn thị huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

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

3.1. Ý nghĩa khoa học

Bổ sung những kiến thức đã học trên lớp, học hỏi, tiếp nhận những kiến thức, kinh nghiệm thực tế và hiểu rõ hơn về công tác quản lí Nhà nước về đất đai, cụ thể là công tác chuyển quyền sử dụng đất.

3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn

Từ quá trình nghiên cứu đề tài giúp tìm ra được những thuận lợi, khó khăn của công tác chuyển quyền sử dụng đất nói chung và công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng, rút ra những bài học và đề xuất một số giải pháp khắc phục, góp phần đẩy nhanh tiến độ công tác chuyển quyền sử dụng đất.

Chương 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

1.1. Cơ sở khoa học

1.1.1. Khái niệm về chuyển quyền sử dụng đất

Tại Điều 3 Luật Đất đai 2013 (Luật Đất đai 2013, 2014) đã nêu ra khái niệm cụ thể về chuyển quyền sử dụng đất như sau:

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, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

1.1.2. Điều kiện để được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất

Điều 188 Luật Đất đai 2013 (Luật Đất đai 2013, 2014) 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, đây là nội dung mới được quy định:

1. 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:

- a) 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;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. 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.

3. 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.

1.1.3. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

Tại Điều 168 Luật Đất đai 2013 (Luật Đất đai 2013, 2014) quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau:

1. 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.

2. 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.

1.1.4. Một số quy định về nhận quyền sử dụng đất

Điều 169 Luật Đất đai 2013 (Luật Đất đai 2013, 2014) quy định về nhận quyền sử dụng đất như sau:

1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

đ) 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;

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

g) 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;

h) 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;

i) 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;

k) 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 Ủy ban nhân dân 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;

l) 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 Ủy ban nhân dân 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;

m) 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.

2. 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.

1.1.5. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất

Tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ – CP quy định về trình tự, thủ tục thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

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 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.

2. Văn phòng đăng ký đất đai 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:

a) 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;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì 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 cho người sử dụng đất;

c) Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. 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 đất đai căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân 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.

4. 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 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 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. 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.

5. Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định sau:

a) Thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Sau khi nhận hồ sơ bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản;

d) Văn phòng đăng ký đất đai gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

đ) Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất theo quy định tại Khoản này.

1.1.6. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất

Tại Điều 691 Luật Dân sự 2005 quy định về nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất như sau:

1. Cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác sử dụng đất được pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất.

2. Khi chuyển quyền sử dụng đất, các bên có quyền thoả thuận về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nhưng phải phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

3. Bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất.

1.2. Cơ sở pháp lý của chuyển quyền sử dụng đất

Cơ sở pháp lý của đề tài bao gồm Luật, các Nghị định, Thông tư, quyết định và các văn bản có liên quan đến công tác chuyển quyền sử dụng đất tuân theo Luật Đất đai 2013.

- Luật Đất đai 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 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 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về hồ sơ địa chính.

1.3. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại một số nước trên thế giới

1.3.1. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại Trung Quốc

Theo một chính sách được thông báo vào chủ nhật tuần trước, các cư dân nông thôn Trung Quốc sẽ được hưởng quyền tự do nhiều hơn trong chuyển nhượng đất mà họ có hợp đồng, trong khi quyền sở hữu đất không đổi.

Hầu hết đất nông nghiệp của Trung Quốc đều được sở hữu chung bởi những người canh tác trên mảnh đất đó. Do lực lượng lao động nông thôn được trả lương cao hơn tại các thành phố lớn, từ năm 2008, Trung Quốc bắt đầu cho phép nông dân cho thuê, chuyển nhượng và tích tụ ruộng đất mà họ có giấy tờ, trong một nỗ lực nhằm thúc đẩy nông nghiệp hiện đại và tái sử dụng đất nông nghiệp bị bỏ hoang.

Sử dụng đất nông nghiệp là vấn đề lớn tại quốc gia đông dân nhất thế giới này khi an ninh lương thực và đời sống của cả cư dân nông thôn hiện tại lẫn những người nông thôn đã di cư là những vấn đề được ưu tiên cao tại Trung Quốc.

Trung Quốc đã giới thiệu các chương trình cải cách đất nông nghiệp, được biết đến phổ biến là Hệ thống trách nhiệm hộ gia đình (Household Responsibility System – HRS), từ đầu những năm 1980s. Sau khi thanh toán một khoản tiền cố định

cho chính phủ, nông dân có thể bán tự do phần sản xuất thặng dư ra thị trường. Cơ chế này đã thúc đẩy mạnh động lực sản xuất của nông dân, dẫn tới sản lượng ngũ cốc của Trung Quốc tăng mạnh (Trần Thị Minh Hà, 2000).

Nhưng khi Trung Quốc đô thị hóa ngày càng mạnh mẽ, nhiều nông dân đã di cư ra các thành phố, bỏ hoang đất nông nghiệp, đẩy tăng nhu cầu chuyển nhượng đất nông nghiệp cho những cá nhân – tổ chức có thể quản lý và sản xuất nông nghiệp.

Chính sách mới này sẽ dẫn tới hình thành các cơ chế giúp hoạt động chuyển nhượng được chuẩn hóa cao hơn, trong khi các quyền của chủ đất được bảo vệ tốt hơn.

Chính quyền các cấp tại Trung Quốc được yêu cầu đảm bảo hoạt động chuyển nhượng không dẫn tới giảm đất nông nghiệp hoặc làm giảm sản lượng ngũ cốc. Chính quyền các cấp cũng phải đảm bảo không xảy ra tình trạng cưỡng chế chuyển nhượng và chuyển nhượng sang các mục đích phi nông nghiệp (Thanh Phương, 2016).

1.3.2. Tình hình quản lý đất đai của Mỹ

Nước Mỹ có diện tích tự nhiên khoảng 9,4 triệu km², dân số hơn 300 triệu, đất đô thị chuyên dùng chiếm 11,9% diện tích tự nhiên. Là một quốc gia phát triển, Mỹ có hệ thống pháp luật về đất đai rất phát triển có khả năng điều chỉnh được các quan hệ xã hội đa dạng và phức tạp nhất. Luật đất đai của Mỹ quy định công nhận và khuyến khích quyền sở hữu tư nhân về đất đai; các quyền này được pháp luật bảo hộ rất chặt chẽ như là một quyền cơ bản của công dân. Cho đến nay có thể thấy, các quy định này đang phát huy rất có hiệu quả trong việc phát triển kinh tế đất nước, vì nó phát huy được hiệu quả đầu tư để nâng cao giá trị của đất đai và làm tăng đáng kể hiệu quả sử dụng đất trong phạm vi toàn xã hội. Mặc dù công nhận quyền sở hữu tư nhân, nhưng luật đất đai của Mỹ vẫn khẳng định vai trò ngày càng lớn và có vị trí quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai. Các quyền định đoạt của Nhà nước bao gồm: Quyền quyết định về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, quyền quy định về quy hoạch kiến trúc đô thị và công trình xây dựng; quyền quy định về mục đích sử dụng đất; quyền xử lý các tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền ban hành các quy định về tài chính đất; quyền thu hồi đất thuộc sở hữu tư nhân để phục vụ các lợi ích công cộng trên cơ sở đền bù công bằng cho người bị thu hồi... Về bản chất quyền

sở hữu tư nhân về đất đai ở Mỹ cũng chỉ tương đương quyền sử dụng đất ở Việt Nam (Nguyễn Trọng Tuấn, 2018).

1.3.3. Quy định về quyền sử dụng đất tại Hàn Quốc và Đài Loan

Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016), từ năm 2009, pháp luật Hàn Quốc cho phép cá nhân và nhà đầu tư nước ngoài sở hữu đất đai trên cơ sở các điều ước quốc tế tương hỗ. Người nước ngoài có thể mua, bán, thế chấp, cho thuê đất, thừa kế, đấu giá... (đối với các nước cho phép công dân Hàn Quốc thực hiện các quyền tương tự).

Hàn Quốc có đạo luật riêng quy định việc sở hữu đất đai của người nước ngoài, trong đó quy định chỉ có thể áp dụng đối với công dân các nước có trao quyền tương tự cho công dân Hàn Quốc. Các loại đất liên quan đến an ninh quốc phòng, cơ sở văn hóa, khu bảo tồn... còn có các ràng buộc cụ thể hơn tại các đạo luật: bảo vệ cơ sở quân sự, bảo tồn di sản văn hóa, luật bảo tồn môi trường...

Luật Đất đai Đài Loan, đất đai được chia thành 4 loại như sau:

- Loại I. Đất sử dụng cho mục đích xây dựng bao gồm nhà ở, văn phòng làm việc, tòa nhà công, trường học, nhà máy, kho hàng, công viên, trung tâm giải trí, câu lạc bộ, đất từ đường, đình đền, nhà thờ, doanh trại, pháo đài, cầu cảng, căn cứ không quân, nghĩa trang...
- Loại II. Đất sử dụng cho mục đích sản xuất, bao gồm đất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất đồng cỏ, khu vực săn bắn, đất khai thác mỏ, đất làm muối, nguồn nước, ao hồ...
- Loại III. Đất sử dụng cho mục đích giao thông liên lạc và bảo tồn nước, bao gồm các tuyến đường, kênh mương, đường thủy, hồ, cảng, vịnh, bờ biển, đê...
- Loại IV. Các loại đất khác như sa mạc, núi tuyết...

Nhằm thu hút đầu tư nước ngoài, chính sách về đất đai cho nhà đầu tư đã được ban hành dựa trên nguyên tắc đặc quyền (chỉ những nhà đầu tư có quốc tịch tại các nước cho phép công dân Đài Loan thực hiện các quyền về đất đai thì mới được thực hiện quyền về đất đai tương tự tại Đài Loan).

Mục đích sử dụng đất của người nước ngoài: Người nước ngoài có thể mua đất sử dụng cho mục đích cá nhân, đầu tư hoặc phúc lợi xã hội để xây nhà, văn phòng

công ty, cửa hàng, nhà máy, nhà thờ, bệnh viện, trường học cho trẻ em người nước ngoài, đại sứ quán hay lãnh sự quán, công trình phúc lợi xã hội, nghĩa trang. Ngoài ra, người nước ngoài cũng được phép mua đất để đầu tư cho các dự án cơ sở hạ tầng lớn, các dự án phát triển kinh tế tổng thể hay phát triển nông nghiệp và công nghiệp chăn nuôi nếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Các loại đất nhà đầu tư nước ngoài không được sử dụng, chuyển nhượng, thuê bao gồm: Đất lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, khu vực săn bắn, đất làm muối, khai thác mỏ, nguồn nước, các khu vực và căn cứ quân sự, đất liền kề khu vực biên giới quốc gia.

1.4. Tình hình chuyển quyền sử dụng đất tại Việt Nam

1.4.1. Một số nhận xét về thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay

**** Những ưu điểm***

Các văn bản pháp luật được ban hành để điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình sử dụng đất bao gồm Bộ luật Dân sự và các luật chuyên ngành khác (Luật Đất đai; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản) và tương đối thống nhất trong quy định của các văn bản này về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2013 đã có những thay đổi lớn, rất nhiều vấn đề đã được quy định rõ hơn, khoa học hơn so với các văn bản pháp luật về đất đai trước đó. Sự hoàn thiện của Luật Đất đai năm 2013 thể hiện ở một số điểm mới sau đây:

Một là, quy định cụ thể về các trường hợp được thực hiện quyền chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quy định cụ thể việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đảm bảo sự công khai, minh bạch, bảo đảm quyền lợi của người có đất thu hồi nhằm khắc phục, loại bỏ những trường hợp thu hồi đất tùy tiện ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người sử dụng đất, đồng thời, khắc phục một cách có hiệu quả những trường hợp thu hồi đất mà không đưa vào sử dụng, gây lãng phí.

Hai là, mở rộng dân chủ thông qua việc quy định lấy ý kiến của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở các cấp được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử theo quy định. Đặc biệt, đã bổ sung quy định về điều kiện được giao đất, cho

thuê đất để thực hiện các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất có rừng, dự án đầu tư tại khu vực biên giới, ven biển và hải đảo.

Ba là, quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất một cách khoa học, giản tiện nhưng là cơ sở bảo đảm được quyền của người sử dụng đất thông qua việc bổ sung quy định về các trường hợp đăng ký lần đầu, đăng ký biến động, đăng ký đất đai trên mạng điện tử; bổ sung quy định trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của nhiều người thì cấp mỗi người một giấy chứng nhận, hoặc cấp chung một giấy và trao cho người đại diện.

Bốn là, quy định rõ nguyên tắc định giá đất phải theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, theo thời hạn sử dụng đất; bổ sung quy định về cơ quan xây dựng, cơ quan thẩm định giá đất, vị trí của tư vấn giá đất trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất và việc thuê tư vấn để xác định giá đất cụ thể.

Năm là, Quy định về việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai, hệ thống giám sát, theo dõi, đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được công khai, minh bạch và đảm bảo dân chủ trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân và đảm bảo quyền tiếp cận thông tin đất đai của mọi người dân.

** Một số bất cập của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Bên cạnh những thành tựu pháp luật về đất đai đã đạt được, thì quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn những bất cập đáng kể. Sự chung chung, thiếu cụ thể dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau còn khá nhiều trong các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

Một là, về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất thông qua nhiều phương thức khác nhau được xác lập, mỗi một phương thức có hậu quả pháp lý khác nhau. Chẳng hạn, nếu chuyển quyền sử dụng đất thông qua phương thức cho thuê thì chỉ là chuyển dịch tạm thời quyền sử dụng đất, còn chuyển quyền sử dụng đất thông qua chuyển nhượng là sự chuyển dịch vĩnh viễn quyền sử dụng đất. Bởi thế, quy định về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất như Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 là chưa hợp lý. Đặc biệt, chuyển đổi quyền sử dụng đất, nhất là đối với đất nông nghiệp thường là nhằm thuận tiện hơn trong việc sản xuất giữa hai bên chuyển đổi, nên việc chuyển đổi không nhất thiết phải có đủ các điều kiện như chuyển nhượng.

Hai là, về tranh chấp đất đai ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thuật ngữ tranh chấp đất đai được sử dụng nhiều lần trong Luật Đất đai năm 2013 nhưng thiếu cụ thể. Mặc dù đã được giải thích: “Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai” nhưng quyền và nghĩa vụ gì, cần phải có sự xác định rõ ràng. Chẳng hạn, tranh chấp về quyền mắc đường dây tải điện (là một trong các quyền địa dịch) có được coi là tranh chấp đất đai hay không và tranh chấp này có làm cản trở quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không? Việc quy định không cụ thể này dẫn đến tình trạng khó khăn trong việc xác định như thế nào là đất không có tranh chấp và ảnh hưởng rất lớn đến quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất.

Ba là, về phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chuyển quyền sử dụng đất nói chung là sự dịch chuyển quyền sử dụng đất và giao đất từ chủ thể này sang chủ thể khác nhưng với hai hậu quả pháp lý khác nhau và tính chất đền bù khác nhau. Cho thuê quyền sử dụng đất thì sự chuyển dịch quyền sử dụng đất chỉ là tạm thời mặc dù giao dịch này là có tính chất đền bù (phải trả tiền thuê trong thời gian sử dụng đất). Tặng cho quyền sử dụng đất thì sự chuyển dịch quyền sử dụng đất là vĩnh viễn nhưng giao dịch này không có tính chất đền bù (người nhận quyền sử dụng đất không phải trả tiền). Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một giao dịch mà trong đó, quyền sử dụng đất được chuyển dịch từ bên này sang bên kia một cách vĩnh viễn vì người nhận chuyển nhượng đã trả cho người chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất. Điều này có nghĩa là, tất cả các giao dịch nào mà trong đó có sự chuyển dịch quyền sử dụng đất vĩnh viễn và có thu tiền đều là phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bốn là, về các quyền của người sử dụng đất. Quyền của người sử dụng đất đã được Luật Đất đai năm 2013 quy định nhưng còn khá chung chung và quá tản mạn trong rất nhiều điều luật nên sẽ khó áp dụng. Đặc biệt, còn có những quy định thiếu tính thực tế, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của người tham gia quan hệ đất đai. Chẳng hạn, khoản 2 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp khu chế xuất

mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước”. Theo quy định này thì người thuê đất trong khu công nghiệp/khu chế xuất sẽ không được phép chuyển nhượng đất cũng như các quyền và nghĩa vụ đối với đất cho bên thứ ba nếu bên cho thuê đất khu công nghiệp chưa trả toàn bộ tiền thuê đất cho Nhà nước, mặc dù bên thuê lại đã trả trước toàn bộ tiền thuê (Nguyễn Văn Hiến, 2017).

1.4.2. Một số vấn đề về thừa kế quyền sử dụng đất tại Việt Nam

Theo nghiên cứu của Tường Duy Lượng (2010), về một số vấn đề về thừa kế quyền sử dụng đất tại Việt Nam như sau: Đất đai là tài nguyên của quốc gia, là một loại tài sản đặc biệt, có ý nghĩa kinh tế chính trị, xã hội, nó liên quan đến mọi người, mọi cơ quan, tổ chức, được nhà nước hết sức quan tâm. Do đó, nó có một chế độ pháp lý riêng biệt. Có lẽ không có loại tài sản nào gắn với mọi người, mọi nhà nhưng lại chỉ có một chủ thể được quyền sở hữu đó là Nhà nước, còn người sử dụng đất, tuy không phải là chủ sở hữu nhưng lại có 10 quyền tương tự như các quyền của một chủ sở hữu tài sản và đương nhiên vì không phải chủ sở hữu nên người sử dụng loại tài sản đặc biệt này có những hạn chế nhất định.

Việc Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định điều kiện được thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, cũng như đất cấp cho hộ gia đình không được đem phân chia theo pháp luật thừa kế khi có thành viên chết là không có ý nghĩa thực tế, không phù hợp với tâm lý, tập quán của nhân dân cho nên giá trị thi hành trên thực tế rất hạn chế. Đó là chưa kể quy định ở Điều 740 đã tạo ra sự bất hợp lý mới: cũng là con cháu trong gia đình, có người được hưởng thừa kế, có người không được hưởng, mà người không được hưởng đôi khi lại chính là người đang làm nghĩa vụ với nhà nước, ví dụ như lúc mở thừa kế họ đang tại ngũ nên không "có điều kiện trực tiếp sử dụng đất đúng mục đích" thì có chia thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản cho họ không? hoặc giải thích thế nào về cụm từ "có điều kiện trực tiếp sử dụng đất đúng mục đích"? phải chăng người được thừa kế quyền sử dụng đất phải trực tiếp cày,

cuộc trên mảnh đất thì mới coi là có điều kiện trực tiếp sử dụng đất đúng mục đích? Thực ra, quy định này đã không khuyến khích việc tích tụ, tập trung đất để sản xuất trên quy mô lớn, không khuyến khích người dân tích cực đầu tư, cải tạo đất... Nhận rõ những hạn chế trên, khi soạn thảo, ban hành Luật Đất đai năm 2003, vấn đề thừa kế quyền sử dụng đất đã có sự thay đổi rất lớn, Luật Đất đai thực sự coi quyền sử dụng đất như một loại tài sản, mặt khác đã thể hiện rõ quyền được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Bộ luật Dân sự năm 2005 không còn có sự phân biệt việc thừa kế quyền sử dụng đất của cá nhân và hộ gia đình. Theo Bộ luật Dân sự năm 2005 thì đất cấp cho hộ gia đình cũng là đối tượng của việc để lại thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; và cũng không còn sự phân biệt giữa các loại đất ở, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản. Hay nói cách khác là không đặt ra điều kiện khác nhau trong việc thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản với đất nông nghiệp để trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng. Đây là một quy định hoàn toàn hợp lý, phù hợp với thực tiễn cuộc sống và là một thuận lợi cho các Tòa án khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất (Nguyễn Thị Thu Hằng, 2006).

1.4.3. Tình hình tặng cho quyền sử dụng đất tại Việt Nam

Trong thực tế, việc tặng cho quyền sử dụng đất trong xã hội được thể hiện dưới nhiều hình thức đa dạng khác nhau, không tuân theo hình thức mà pháp luật quy định, đồng thời cũng không tuân theo các trình tự thủ tục do luật định. Đây là thực trạng bắt nguồn từ hệ lụy của hệ thống pháp luật đất đai nước ta trong các thời kỳ trước đây có quá nhiều thiếu sót với quan điểm, định hướng sai lầm (không thừa nhận giá đất, không cho phép chuyển nhượng đất...). Đây là yếu tố dẫn đến việc trong một thời gian dài, người dân phải thực hiện việc chuyển nhượng chui nhằm đáp ứng các nhu cầu sử dụng đất của bản thân (trong đó có hình thức tặng cho quyền sử dụng đất). Bên cạnh đó, các giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất thường diễn ra giữa những người có mối quan hệ gia đình, họ hàng, thân thuộc nên bị chi phối bởi rất nhiều yếu tố tình cảm, tế nhị, khó phân định rạch ròi. Do đó, đa phần các quan hệ tặng cho thường khó đảm bảo các yếu tố về hình thức cũng như thủ tục theo quy định

của pháp luật. Tuy vậy, không thể phủ nhận ngay những quan hệ tặng cho này trên thực tế nếu có những sai phạm về hình thức hoặc thủ tục xác lập, bởi những hậu quả khó lường có thể ảnh hưởng tới tính ổn định và quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

Tiêu biểu cho bất cập này có thể thấy rõ trong các tranh chấp liên quan đến quan hệ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bố mẹ và con khi con lập gia đình riêng để sinh sống. Các tranh chấp này đã tồn tại rất lâu trong ngành tòa án và hiện vẫn chưa có một căn cứ pháp lý cụ thể để giải quyết các tranh chấp “tế nhị” như vậy. “Khi con xây dựng gia đình, cha mẹ giao tài sản cho con sử dụng, thường chỉ nói cho vợ chồng ra ở phần đất hay phần nhà; về việc đã cho hay chưa cho các tài sản đó là một trong những vấn đề có nhiều vướng mắc, rất khó giải quyết. Đây là câu hỏi không dễ trả lời đã tồn tại mấy chục năm nay”. Thực tế này đã tồn tại từ rất lâu và đã được rất nhiều các nhà khoa học nghiên cứu, tìm cách giải quyết. Tuy nhiên, cho đến nay vẫn chưa có một cơ sở pháp lý phù hợp để giải quyết bất cập này. Các quy định nếu có chỉ mang tính chất định hướng và hướng dẫn nghiệp vụ trong một số trường hợp như trong kết luận tại Báo cáo tổng kết ngành tòa án năm 2005 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Đất đã được bố mẹ cho và vợ chồng người con đã làm nhà ở trên đất đó, thành khuôn viên riêng thì nhà đất là tài sản chung vợ chồng. Trường hợp vợ chồng người con làm nhà trên khuôn viên đất của bố mẹ mà bố mẹ chưa tuyên bố cho họ, nhưng nhà ở của họ đã làm trên một phần đất đó, khi họ ly hôn thì nhà ở là tài sản chung của vợ chồng, còn đất là của bố mẹ”*

Xuất phát từ tính chất quan trọng này, pháp luật dân sự và đất đai có rất nhiều các quy định về điều kiện để chủ thể có quyền sử dụng đất được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có hình thức tặng cho. Tuy nhiên, trên thực tế thực hiện các quy định về điều kiện tặng cho đối với chủ thể và quyền sử dụng đất là đối tượng tặng cho, một số quy định pháp luật còn chưa phù hợp, cụ thể:

- *Thứ nhất*, quy định về quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được phép giao dịch tặng là chưa phù hợp trong điều kiện thực tế hiện nay do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ thể sử dụng đất vẫn chưa được hoàn thành nên còn tồn tại một số lượng lớn người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Hiện nay, các quy định pháp luật đất đai cho phép các chủ thể

có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì sẽ được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Có thể thấy, với quy định này, các đối tượng này đã được pháp luật thừa nhận có quyền sử dụng đất hợp lệ, chỉ chưa được cấp Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, các chủ thể này lại chưa được thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất. Quy định này trên thực tế tỏ ra khá “quan liêu” và khiến các giao dịch về quyền sử dụng đất bị trở nên “hành chính” hóa. Từ trước khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực, trên thực tế, trong nhiều vụ tranh chấp, các thẩm phán khi xét xử đều có sự linh động khi công nhận tính hợp pháp của các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong trường hợp này, theo đó: *“trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất mà người tặng cho không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003, mà nội dung hợp đồng và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và hai bên đã giao nhận tài sản tặng cho, thì Tòa án công nhận hợp đồng đó*. Và đến nay, khi Luật đất đai năm 2013 đã được ban hành và có hiệu lực nhưng thực tế này vẫn chưa được khắc phục triệt để.

- Thứ hai, quy định về điều kiện quyền sử dụng đất tặng cho phải là quyền sử dụng đất không có tranh chấp chưa được hướng dẫn cụ thể dẫn tới trong thực tế, đây là một trong những quy định thường được các bên hoặc bên thứ ba sử dụng để cản trở việc thực hiện giao dịch. Hiện nay, khái niệm tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 là *“tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”*. Căn cứ theo khái niệm này có thể thấy, tranh chấp đất đai có phạm vi rộng bao gồm nhiều loại tranh chấp khác nhau như tranh chấp về quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất, tranh chấp về các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng có đối tượng quyền sử dụng đất; tranh chấp về các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; tranh chấp về tài sản gắn liền với đất... Chính vì sự đa dạng và phong phú về các dạng tranh chấp đất đai nên không phải tranh chấp đất đai nào cũng có liên quan hay ảnh hưởng trực tiếp tới quyền tặng cho của chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất như các tranh chấp về quyền sử dụng bất động sản liền kề, tranh chấp về mục đích sử dụng đất... Trong thực tế, các cơ quan giải quyết tranh chấp hoặc các cơ quan quản lý đất đai sẽ lập tức đình chỉ việc thực hiện việc tặng

cho quyền sử dụng đất của các bên nếu có một trong những căn cứ xác định đất đang có tranh chấp, bất kể đó là loại tranh chấp đất đai này.

- *Thứ ba*, việc tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình thường khó khả thi trên thực tế. Theo quy định của pháp luật, đối với quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì các giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền đất chỉ có thể được thực hiện khi các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đồng ý này phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định. Như vậy, có thể thấy, để thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất của hộ gia đình là cả một quá trình rắc rối và phức tạp và dễ nảy sinh tranh chấp giữa các thành viên trong hộ gia đình. Trước hết, để thực hiện được giao dịch, các cơ quan quản lý nhà nước phải xác định được đâu là những thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất. Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 đã đưa ra khái niệm “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất*”. Có thể thấy, chính bản thân khái niệm này cũng nảy sinh những mâu thuẫn trong xác định các thành phần trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung (Đỗ Văn Chính, 2016).

1.5. Đánh giá chung về tổng quan

Trên cơ sở khoa học, căn cứ pháp lý và thực tiễn, tôi đã tổng quan các nghiên cứu trên Thế giới và Việt Nam. Tôi nhận thấy việc nghiên cứu về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019 là rất cần thiết góp phần hoàn thiện quy trình, cơ chế, nhằm tăng cường hiệu quả của chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa nói riêng, tỉnh Thanh Hóa và cả nước nói chung. Tôi xin cam đoan rằng chưa có ai nhận học vị sau đại học trên địa bàn nghiên cứu về lĩnh vực: Đánh giá công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019.

Chương 2

NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu

Công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất.

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi không gian: Trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa
- Phạm vi thời gian: Đề tài nghiên cứu trong giai đoạn 2017 - 2019.

2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu

- Thời gian: từ 03/2019 đến 03/2020
- Địa điểm: UBND huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

2.3. Nội dung nghiên cứu

2.3.1. *Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa*

- Điều kiện tự nhiên
- Điều kiện kinh tế - xã hội
- Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa năm 2019

2.3.2. *Đánh giá thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019*

- Đánh giá kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 – 2019
- Đánh giá kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019
- Đánh giá kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019
- Tổng hợp kết quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019
- Tình hình thu nộp ngân sách thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

2.3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

- Tổng hợp ý kiến đánh giá của người dân về thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019

- Đánh giá ý kiến của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

2.3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

- Thuận lợi

- Khó khăn

- Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.4. Phương pháp nghiên cứu

2.4.1. Điều tra các số liệu thứ cấp

- Thu thập, nghiên cứu các văn bản pháp lý của Trung ương, địa phương liên quan đến công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất.

- Thu thập tài liệu, số liệu về thu hồi đất từ cơ sở, các phòng ban có liên quan đến công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất.

- Thu thập tài liệu, số liệu về tình hình kinh tế, xã hội nông thôn, kinh tế của các ngành sản xuất, đời sống của các hộ dân nằm trong khu vực nghiên cứu.

- Thu thập các số liệu từ Phòng thống kê, Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường và các sở, ban, ngành có liên quan.

- Thu thập tài liệu từ báo chí, các phương tiện thông tin đại chúng.

2.4.2. Điều tra các số liệu sơ cấp

- *Phương pháp phỏng vấn trực tiếp:*

+ Phỏng vấn các cán bộ chuyên môn: Để làm rõ những khó khăn, hạn chế, cũng như tìm ra những nguyên nhân tồn tại trong các quy định về trình tự, thủ tục, thời gian, đối tượng, ... của công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất. Đề tài tiến hành điều tra các cán bộ chuyên môn trực tiếp thực hiện các thủ tục về thừa kế quyền sử dụng đất. Cụ thể là cán bộ trực tiếp thực hiện các thủ tục

thừa kế quyền sử dụng đất của UBND thị trấn, xã trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, văn phòng đăng ký đất đai, cán bộ phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hoằng Hóa. Với nội dung điều tra cán bộ chuyên môn đề tài không xây dựng phiếu điều tra mà chỉ tiến hành phỏng vấn trực tiếp, ghi chép lại ý kiến của các cán bộ về thực trạng, khó khăn, nguyên nhân tồn tại và những giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của địa phương.

+ Phỏng vấn người dân: Để đánh giá được khách quan thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa. Đề tài tiến hành lập và phát phiếu điều tra (có mẫu phiếu kèm theo) cho 150 đối tượng nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất. Trong đó:

- + 50 đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- + 50 đối tượng nhận tặng cho quyền sử dụng đất.
- + 50 đối tượng nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

- *Phương pháp quan sát trực tiếp*: Phương pháp này giúp tất cả các giác quan của người phỏng vấn đều được sử dụng: mắt nhìn, tai nghe... qua đó các thông tin được ghi lại trong trí nhớ, qua ghi chép, chụp lại một cách cụ thể.

2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích, so sánh, tổng hợp số liệu

Phương pháp thống kê, so sánh được dùng sau khi đã thu thập được toàn bộ tài liệu, số liệu, thông tin cần thiết từ các phương pháp được thực hiện trước đó. Những tài liệu, số liệu, thông tin được kiểm tra ở ba khía cạnh: đầy đủ, chính xác, kịp thời. Sau đó được xử lý tính toán và đánh giá thông qua bảng thống kê, biểu đồ, đồ thị hoặc hình ảnh minh họa để đánh giá, so sánh và rút ra các luận cứ khoa học về thực trạng quản lý và sử dụng đất, công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất tại huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Phân tích các số liệu và tài liệu về tình hình chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất đã thu thập được từ đó so sánh với những quy định của pháp luật để rút ra nhận xét, kết luận và đề nghị những giải pháp thực hiện, lấy quy định của pháp luật đất đai làm cơ sở để đánh giá thực tế vai trò công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất.

So sánh giữa lý luận và thực tế, phương pháp này dựa trên cơ sở số liệu và tài liệu thu thập được tiến hành phân tích đánh giá theo yêu cầu của đề tài.



2.3.4. Phương pháp xử lý số liệu

Áp dụng phần mềm Microsof Excell để xử lý số liệu về hiện trạng sử dụng đất, tình hình chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất, từ đó lập được các bảng biểu phục vụ cho đề tài nghiên cứu.

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

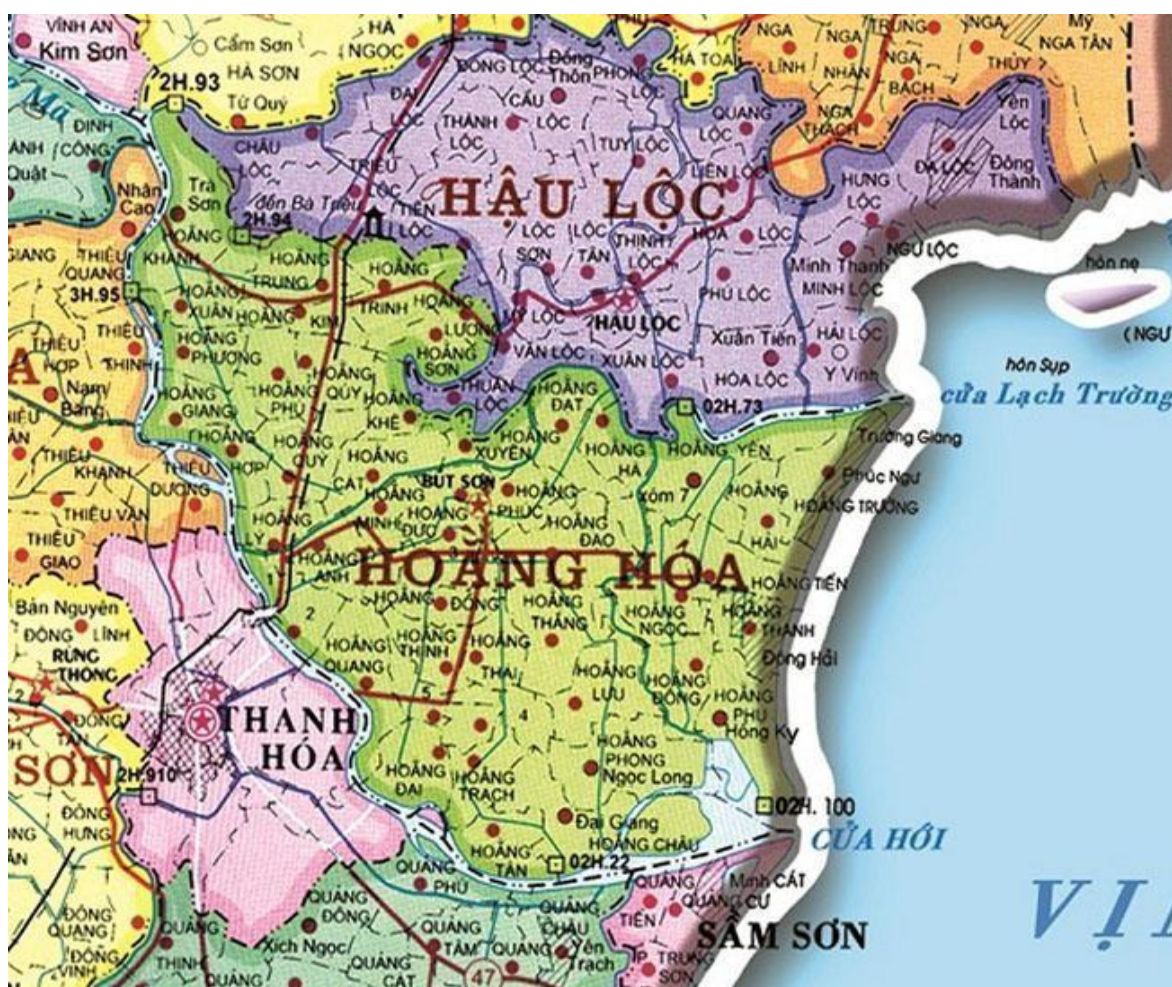
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

3.1.1. Điều kiện tự nhiên

3.1.1.1. Vị trí địa lý

Huyện Hoảng Hoá nằm giáp phía Bắc thành phố Thanh Hoá - Trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội tỉnh Thanh Hoá. Huyện có ranh giới hành chính như sau:

- Phía Đông giáp Biển Đông.
- Phía Tây giáp huyện Yên Định và huyện Thiệu Hoá.
- Phía Nam giáp TP. Thanh Hoá, huyện Quảng Xương và thị xã Sầm Sơn.
- Phía Bắc giáp huyện Hà Trung và giáp huyện Hậu Lộc.



Hình 3.1: Bản đồ hành chính huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Hoảng Hoá là một huyện đồng bằng ven biển Thanh Hoá và nằm ở trung tâm 4 khu công nghiệp lớn của Thanh Hoá đó là: Cách khu công nghiệp Lễ Môn 10 km, khu công nghiệp Bim Sơn 25 km, khu công nghiệp Nghi Sơn 55 km, khu công nghiệp Mục Sơn – Lam Sơn 35 km.

Như vậy có thể thấy được huyện Hoảng Hoá có vị trí địa lý vô cùng thuận lợi trong việc giao lưu kinh tế, văn hoá và khoa học bên ngoài. Huyện không những có thuận lợi giao thông đường bộ, đường sắt mà cả đường thuỷ.

3.1.1.2. Địa hình, địa mạo

Hoảng Hoá là một vùng châu Thổ được bồi đắp bởi sự bào mòn của nền đất cũ, của hiện tượng biển lùi và của sự lắng đọng phù sa do sông Mã, sông Chu tạo nên. là một huyện đồng bằng ven biển địa hình của huyện Hoảng Hoá tương đối bằng phẳng, nhưng bị chia cắt mạch bởi rất nhiều sông lạch. Hai con sông lớn là sông Lạch Trường và sông Cung chia huyện Hoảng Hoá thành ba vùng tự nhiên có địa hình tương đối khác nhau: vùng ven biển, vùng nằm giữa con sông Cung và sông Lạch Trường và vùng ở bên kia phía Tây con sông Lạch Trường.

Đặc điểm chính của địa hình vùng này là hình lượn sóng nơi thấp, nơi cao được hình thành bởi dòng hải lưu xuôi ngược dọc bờ biển, bởi các đợt sóng nhào, bởi phù sa sông Mã... Độ cao của nền địa hình dao động từ 1,2 đến 3,8 m. Nơi cao là những dải cồn cát còn nơi trũng bao gồm những dải đất hẹp hơn là những ruộng lúa. Với địa hình như vậy độ màu mỡ của đất trong vùng cũng không đều. Những vùng đất càng gần mép biển đất đai càng nhiều cát chỉ trồng được khoai, vùng còn lúa thì chỉ trồng được một vụ năng suất không cao, ngược lại phía trong giáp với con sông Cung thì đất đai khá màu mỡ phù hợp với nhiều loại cây lương thực và cây công nghiệp ngắn ngày cho năng suất cao.

3.1.1.3. Khí hậu

Hoảng Hoá mang đậm đặc trưng khí hậu nhiệt đới gió mùa của vùng ven biển miền Bắc Trung Bộ. Hàng năm thường chịu ảnh hưởng của 3 luồng gió chính. Gió mùa Đông Bắc thổi từ Trung Quốc và vịnh Bắc Bộ trong thời gian từ tháng 11 tới tháng 3 năm sau. Gió mùa Tây Nam thổi từ vịnh Bengan tràn qua lục địa luôn qua các dãy núi phía Tây, đặc biệt là dãy núi Trường Sơn thổi qua. Từ tháng 6 đến tháng 7 trung bình

mỗi năm có 18 đến 20 ngày gió mùa Tây Nam rất khô và nóng, nhân dân thường gọi là gió Lào, và mùa gió Đông Nam mát mẻ thổi vào từ biển Thái Bình Dương.

Khí hậu Hoàng Hóa cùng như vùng ven biển phía Bắc miền Trung chia làm 2 mùa rõ rệt; mùa nóng và mùa lạnh. Mùa nóng kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10. Mùa này thời tiết rất nóng nực, nhiệt độ trung bình là 27,3⁰C nhưng có khi lên tới 40⁰C. Mùa lạnh thường bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Đặc điểm của mùa này là khô và lạnh. Trong các tháng mùa đông, các điều kiện thời tiết như sương mù, hoặc bầu trời u ám nặng kéo theo mưa phùn nhẹ là phổ biến và có thể kéo dài đến nhiều ngày liên tục.

3.1.1.4. Thủy văn

Về thủy văn, huyện Hoàng Hóa có những thuận lợi nhưng cũng có nhiều khó khăn. Bao đời nay, nhân dân trong huyện đã không ngừng lao động để khắc phục những khó khăn, trên địa bàn huyện có một số con sông chính như:

Con sông quan trọng nhất của Hoàng Hóa là sông Mã. Nó chảy ở phía Tây Nam huyện và là ranh giới của huyện Hoàng Hóa với các huyện Thiệu Hóa, Yên Định, thành phố Thanh Hóa và huyện Quảng Xương. Bắt đầu vào đất Hoàng Hóa ở ngã Ba Bông sông Mã chảy ra đến cửa Hới thuộc xã Hoàng Phụ dài 34,5 km. Chiều rộng của con sông từ 300 m trở lên và được đặc trưng bởi những bãi cát rộng giữa dòng sông.

Con sông lớn thứ 2 – sông Lạch Trường là con sông nước lợ ở phía Bắc huyện, con sông là ranh giới với huyện Hậu Lộc dài 12,3 km. Đến cuối xã Hoàng Đạt con sông Lạch Trường chia làm 2 nhánh. Một nhánh chảy ở phía Đông 3 xã Hoàng Xuyen, Hoàng Cát, Hoàng Lý ra cầu Tào và nối vào con sông Mã dài 13 km. Nhánh kia tiếp tục làm ranh giới với huyện Hậu Lộc và qua 3 xã Hoàng Xuyen, Hoàng Khê và cuối cùng là Hoàng Sơn dài gần 8 km.

Phía Tây Bắc của huyện Hoàng Hóa còn rất nhiều các con sông nhỏ khác thường bắt nguồn từ con sông Mã chảy về phía Đông. Nước ở các con sông này là nước ngọt. Đây chính là nguồn cung cấp nước tưới cho đồng ruộng của huyện. Tổng chiều dài của tất cả các con sông này khoảng 45 km. Trong đó lớn nhất là 2 con sông Trà Giang và sông Ấu.

3.1.1.2. Các nguồn tài nguyên

a. Tài nguyên nước

- Nước mặt

Huyện Hoằng Hoá được thiên nhiên ưu đãi về tài nguyên nước. Sự dồi dào về nguồn nước mặt chủ yếu là do sự hiện diện của con sông Mã, chảy vòng quanh phía Tây Nam huyện Hoằng Hoá rồi ra biển, cùng với lượng mưa trung bình hàng năm tương đối cao (11.744,9 mm/năm).

Hoằng Hoá có nguồn nước mặt dồi dào do có con sông Mã chảy ở phía Tây Nam và lượng mưa hàng năm tương đối cao, trong vùng lại có rất nhiều ao, hồ, đầm. Tuy nhiên, hệ thống sông lạch trong lòng huyện Hoằng Hoá hầu như bị nhiễm mặn nhất là những con sông nằm ở phía Tây đường Quốc lộ 1A. Mặc dù vậy, nếu được điều tiết tốt lượng nước trong vùng có thể thỏa mãn nhu cầu phát triển sản xuất và đời sống của nhân dân trong vùng.

- Nước ngầm

Ngoài những nguồn nước mặt, bên dưới huyện Hoằng Hoá có những tầng ngậm nước có khối lượng lớn. Theo điều tra của ngành Địa chất khí tượng thủy văn thì tầng nước ngầm ở huyện Hoằng Hoá là một vùng giàu nước không đều (đã được điều tra khảo sát tại xã Hoằng Khánh và lên bản đồ địa chất thủy văn). Việc cung cấp nước sinh hoạt ở nông thôn huyện Hoằng Hoá hầu như hoàn toàn dựa vào tầng nước ngầm.

b. Tài nguyên rừng

Hoằng Hoá là một huyện đồng bằng nên tài nguyên rừng của Hoằng Hoá hoàn toàn là rừng trồng phòng hộ. Rừng trồng chỉ tập trung ở một số xã có núi như: Hoằng Khánh, Hoằng Trung, Hoằng Trinh, Hoằng Sơn, Hoằng Yên, Hoằng Trường. Cây trồng chủ yếu là phi lao, bạch đàn, thông, keo. Còn một số xã vùng ven biển chủ yếu là trồng rừng trên những bãi cát bồi để chắn sóng, chắn bụi cát biển và cải tạo đất. Cây trồng chủ yếu là phi lao. Diện tích đất lâm nghiệp có rừng của huyện ngày một tăng do phong trào trồng cây gây rừng của nhân dân, đặc biệt diện tích đất rừng trồng được tăng nhanh từ khi đất lâm nghiệp được giao cho hộ quản lý.

c. Tài nguyên biển

Huyện Hoằng Hoá có một đường bờ biển dài 12 km. Đặc điểm của khu vực bờ biển là:

- Có 2 cửa sông lớn cụ thể là sông Lạch Trường và sông Mã.
- Nằm giữa 2 cửa biển nên vùng biển có rất nhiều phù du sinh vật và thức ăn cho cá, tôm từ đất liền do 2 con sông tuôn ra.
- Hai cửa biển có điều kiện rất thuận lợi để xây dựng các cảng cá và hình thành xây dựng khu đô thị nghề biển (công nghiệp chế biến, bảo quản, cung cấp dịch vụ hậu cần,...).

d. Tài nguyên khoáng sản

Hoằng Hoá là một huyện được coi là một vùng nghèo tài nguyên khoáng sản. Người ta chưa phát triển những mỏ kim loại với trữ lượng có thể khai thác được trên địa bàn huyện. Ngành địa chất đã tìm kiếm thăm dò và có tài liệu về loại khoáng sản là vật liệu diêm hoá Felspat. Địa điểm thăm dò tại xã Hoằng Trường có toạ độ địa lý: 19° 52' 31" vĩ độ Bắc và 105° 55' 05" . Mặt khác, đã phát hiện và khai thác nhiều đá thạch anh được dùng trong công nghiệp gốm sứ, thuỷ tinh cũng tại xã Hoằng Trường, Hoằng Yến. Titan cũng là một khoáng sản được tìm thấy trên địa phận Hoằng Hoá ở một số xã ven biển hiện đang bị một số người mua bán đất rừng trồng để khai thác trái phép làm huỷ hoại môi trường, cạn kiệt tài nguyên thiên nhiên. Hành động này cần được ngăn chặn kịp thời.

3.1.2. Điều kiện kinh tế-xã hội

3.1.2.1. Tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế

Thực hiện nhiệm vụ năm 2018 trong bối cảnh thế giới và khu vực tiếp tục diễn biến phức tạp, kinh tế trong nước phục hồi chậm, sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn, thị trường bất động sản kém khởi sắc và những khó khăn do thiên tai, dịch bệnh, tác động bất lợi đến phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Song dưới sự lãnh đạo của cấp uỷ, chính quyền các cấp, sự phối hợp của MTTQ, các đoàn thể và sự nỗ lực, cố gắng của các tầng lớp nhân dân, các doanh nghiệp tình hình KT-XH, QP-AN trên địa bàn huyện tiếp tục ổn định và phát triển. Kết quả đạt được như sau:

Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân của huyện năm 2018 đạt 17,95%. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực, giảm tỷ trọng khu vực nông nghiệp,

tăng tỷ trọng khu vực công nghiệp - xây dựng và dịch vụ. Cơ cấu giá trị sản xuất nông nghiệp - công nghiệp, xây dựng - dịch vụ là 19,0 % - 45,9% - 35,1%. Thu nhập bình quân đầu người đạt 23 triệu đồng/năm.

3.1.2.2. Thực trạng phát triển kinh tế

a. Khu vực kinh tế nông nghiệp

Tổng sản lượng lương thực cả năm đạt: 106.323 tấn = 101,3%KH = 100,4%CK. Tổng diện tích gieo trồng cả năm 24.074,5 ha, trong đó: Diện tích lúa: 14.351 ha, năng suất bình quân: 62 tạ/ha, tăng 0,1 tạ/ha so với CK; Diện tích ngô: 3.223 ha, năng suất đạt: 53,7 tạ/ha, tăng 1,6 tạ/ha; Diện tích Lạc: 1.399,1 ha, năng suất đạt: 16,2 tạ/ha; Rau màu các loại: 5.101,1 ha. Chỉ đạo một số xã thực hiện tốt sản xuất rau an toàn, rau sạch theo quy trình VietGap.

Tiếp tục bổ sung, khôi phục đàn gia súc, gia cầm và phát triển chăn nuôi theo hướng công nghiệp trang trại. Tổng đàn theo số liệu thống kê tại thời điểm 01/10/2015: Đàn lợn: 65.072 con = 96,7%CK; Đàn trâu: 355 con = 95,4%CK; Đàn bò: 15.936 con = 101,7%CK; Đàn gia cầm: 1.243.400 con = 97,3%CK. Công tác phòng chống dịch bệnh ở gia súc, gia cầm được tăng cường không có dịch lớn xảy ra.

Tổng sản lượng thủy sản đạt 19.500 tấn = 102,6%KH = 105,4%CK, trong đó: Sản lượng nuôi trồng: 5.250 tấn = 102,3%KH = 105%CK; Sản lượng khai thác: 14.250 tấn = 102,7%KH = 105,6%CK. Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra hoạt động khai thác thủy sản của ngư dân trên địa bàn, gắn với việc tuyên truyền chủ trương của Đảng, pháp luật Nhà nước nhằm hạn chế thấp nhất tình trạng trộm cắp ngư lưới cụ.

Bảng 3.1: Diện tích, năng suất, sản lượng cây hàng năm giai đoạn 2015-2018

Diện tích gieo trồng một số cây hàng năm (Đvt: ha)							
Cây trồng	Lúa	Ngô	Khoai lang	đậu tương	Mía	Lạc	Thuốc lá
Năm 2015	16.366	3.979	706	791	11	1.767	86
Năm 2018	14.351	3.222	455	429	6	1.426	267
Năng suất một số cây hàng năm (Đvt: Tạ/ha)							
Cây trồng	Lúa	Ngô	Khoai	đậu	Mía	Lạc	Thuốc

			lang	tương			lào
Năm 2015	60,3	51,5	87,0	18,2	500,0	19,0	15,0
Năm 2018	61,5	53,6	66,2	16,3	580,0	15,9	12,5
Sản lượng một số cây hàng năm (Đvt: Tấn)							
Cây trồng	Lúa	Ngô	Khoai lang	đậu tương	Mía	Lạc	Thuốc Lào
Năm 2015	98.692	20.482	6.145	1.438	550	3.360	129
Năm 2018	88.190	17.260	3.014	712	348	2.271	333

(Nguồn: Số liệu thống kê, phòng thống kê huyện Hoằng Hóa)

b. Khu vực kinh tế công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và xây dựng cơ bản

Năm 2018, Giá trị sản xuất công nghiệp – TTCN của huyện Hoằng Hóa đạt: 505.027 tr.đồng = 99,8%KH = 117,6%CK.

Các sản phẩm có thị trường ổn định tiếp tục duy trì như: May mặc, bóng, dụng cụ thể thao, mây tre đan, thịt lợn xuất khẩu, vật liệu xây dựng, phân bón...

Rà soát các cụm công nghiệp đề nghị tỉnh cho chủ trương quy hoạch cụm công nghiệp năm 2019. Tiếp tục duy trì, khôi phục nghề truyền thống ở nông thôn như: Mộc mỹ nghệ, mộc dân dụng, thêu ren và các nghề chế biến nông sản...

Giá trị sản xuất xây dựng đạt: 1.705.562 tr.đồng = 99,9%KH = 117,7%CK. Tăng cường công tác kiểm tra, chấn chỉnh và xử lý vi phạm, xử lý nợ đọng XDCB trên địa bàn.

c. Lĩnh vực Dịch vụ - Thương mại

Năm 2018, Các ngành dịch vụ của huyện Hoằng Hóa tăng trưởng khá, giá trị sản xuất: 1.690.120 triệu đồng = 100,3%KH = 125,3% CK. Phối hợp với ban, ngành chức năng tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát thị trường nhất là những mặt hàng vật liệu xây dựng, các mặt hàng khí hóa lỏng, giống cây trồng, vật tư phân bón, thuốc chữa bệnh và các mặt hàng tiêu dùng khác. Công tác quản lý nhà nước trong các hoạt động kinh doanh và dịch vụ du lịch sinh thái biển Hải Tiến được tăng cường.

Tiếp tục triển khai thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/HU ngày 24/10/2015 của Huyện ủy về thu hút đầu tư sản xuất kinh doanh và xây dựng thương hiệu một số sản phẩm hàng hóa giai đoạn 2015 - 2018 định hướng 2022; hoàn thành công bố chất lượng sản phẩm rượu Ngọc Châu (xã Hoằng Yến); nước mắm Khúc Phụ (xã Hoằng

Phụ). Tham gia hội chợ triển lãm thành tựu kinh tế - xã hội tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2015-2018 chào mừng Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XVIII đạt kết quả tốt.

Tiếp tục chỉ đạo thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý chợ để tạo nguồn lực xây dựng nông thôn mới. Lập và triển khai thực hiện kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý chợ năm 2018.

3.1.2.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập

a. Dân số

Năm 2018, Dân số trung bình toàn huyện Hoằng Hóa là 224.014 người, mật độ dân số trung bình là 1120 người/km². Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên 0,65% %.

b. Lao động, việc làm, thu nhập

Huyện Hoằng Hóa luôn có các chính sách an sinh xã hội thực hiện kịp thời; làm tốt công tác thăm hỏi, tặng quà đối tượng chính sách nhân dịp lễ, tết và các ngày kỷ niệm; tổng kinh phí đảm bảo cho đối tượng hưởng chính sách xã hội 231 tỷ đồng. Công tác dạy nghề và giải quyết việc làm tiếp tục được tập trung chỉ đạo; đã giải quyết việc làm mới cho 4.550 lao động, đào tạo nghề và truyền nghề cho 4.950 lao động. Công tác xuất khẩu lao động có chuyển biến tích cực, trong năm có 551 lao động xuất khẩu.

Triển khai thực hiện tốt Pháp lệnh 04/2012/UBTVQH ngày 16/7/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh người có công với cách mạng; Nghị định số 31/2013/NĐ-CP ngày 09/4/2013 về quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng; Nghị định số 56/2013/NĐ-CP ngày 22/5/2013 quy định chi tiết Danh hiệu vinh dự Nhà nước Bà mẹ Việt nam anh hùng; Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 22/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở.

Công tác giảm nghèo được quan tâm chỉ đạo; hoàn thành điều tra rà soát hộ nghèo năm 2018, kết quả tỷ lệ hộ nghèo còn 5,68%, giảm 2,2% so với cùng kỳ.

Năm 2018, thu nhập bình quân đầu người toàn huyện Hoằng Hóa là 23 triệu đồng/năm.

3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

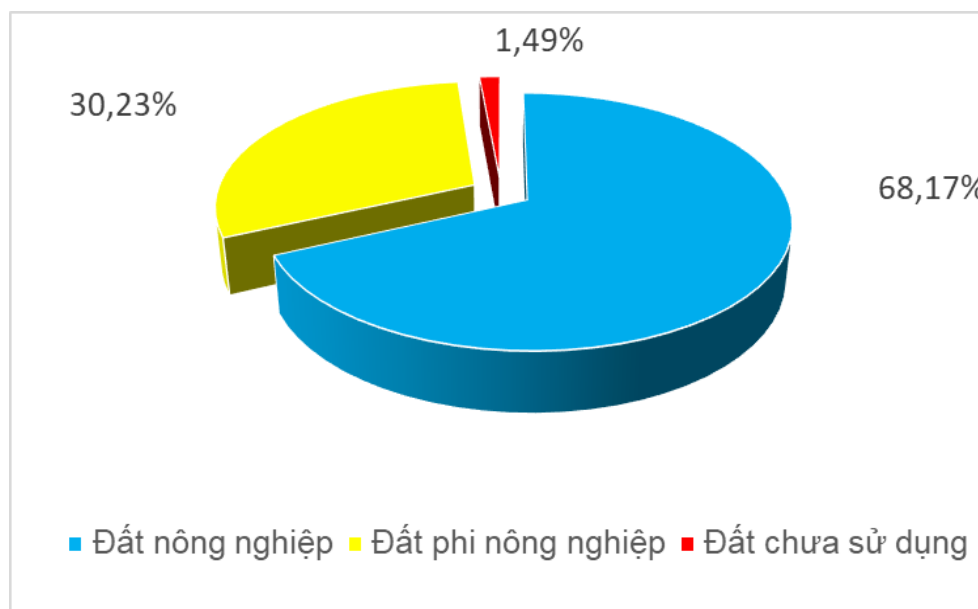
Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa được thể hiện chi tiết qua bảng 3.2, cụ thể như sau:

Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa năm 2019

STT	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Tổng diện tích đất		20.380,18	100,00
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	13.914,05	68,27
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	10.330,60	50,69
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	9.455,62	46,40
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	7.917,61	38,85
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	1.538,02	7,55
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	874,97	4,29
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	1.194,79	5,86
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	1.081,15	5,30
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	113,64	0,56
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	2.311,84	11,34
1.4	Đất nông nghiệp khác	NKH	76,82	0,38
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	6.161,70	30,23
2,1	Đất ở	OCT	1.915,30	9,40
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	1.876,02	9,21
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	39,28	0,19
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	2.822,69	13,85
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	24,20	0,12
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	63,96	0,31
2.2.3	Đất an ninh	CAN	0,94	0,00
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	145,03	0,71
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	277,81	1,36
2.2.6	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	2.310,75	11,34
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	7,58	0,04
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	9,88	0,05
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	177,81	0,87
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.133,33	5,56
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	95,10	0,47
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,00	0,00
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	304,43	1,49
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	233,88	1,15
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	70,55	0,35

(Nguồn: Thống kê, kiểm kê đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Hoàng Hóa)

Qua bảng 3.2 cho thấy tổng diện tích đất tự nhiên của huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa là 20.380,18 ha. Trong đó diện tích đất nông nghiệp là 13.914,05 ha, chiếm 68,27 % tổng diện tích đất tự nhiên. Đất phi nông nghiệp có diện tích là 6.161,70 ha, chiếm 30,23 % tổng diện tích đất tự nhiên. Tính đến hết ngày 31/12/2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa vẫn còn 304,43 ha đất chưa sử dụng, chiếm 1,49 % tổng diện tích đất tự nhiên. Trong đó đất bằng chưa sử dụng là 233,88 ha, chiếm 1,15 % tổng diện tích đất tự nhiên, đất đồi núi chưa sử dụng là 70,55 ha, chiếm 0,35 % tổng diện tích đất tự nhiên. Trong thời gian tới chính quyền địa phương huyện Hoằng Hóa nói riêng, tỉnh Thanh Hóa nói chung cần đưa ra các biện pháp để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp trong các năm tiếp theo.



Hình 3.2: Biểu đồ thể hiện cơ cấu các nhóm đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa năm 2019

3.2. Đánh giá kết quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 – 2019

3.2.1. Đánh giá kết quả công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 – 2019

Trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 – 2019 đã có 6.040 hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với tổng diện tích là 2.039.687,37 m². Kết quả được thể hiện chi tiết qua bảng 3.3:

**Bảng 3.3: Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn
huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019**

Năm	Hồ sơ đăng ký		HS đã hoàn thành thủ tục		HS chưa hoàn thành thủ tục	
	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)
2017	1.761	424.434,17	1.445	369.241,97	316	55.192,20
2018	1.864	364.799,04	1.619	316.159,01	245	48.640,03
2019	2.415	1.250.454,16	2.007	1.148.661,71	408	101.792,45
Tổng	6.040	2.039.687,37	5.071	1.834.062,69	969	205.624,68

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Hoằng Hóa)

Qua bảng 3.3 cho thấy trong 3 năm từ 2017 đến 2019 thì năm 2017 là năm có số lượng hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng ít nhất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, với 1.761 hồ sơ, chiếm 29,16 % tổng số hồ sơ đăng ký, với diện tích là 424.434,17 m² chiếm 20,81 % tổng diện tích đất đăng ký và đây cũng là năm có diện tích đất đăng ký đứng thứ 2 trong giai đoạn. Năm 2018 có số lượng hồ sơ đăng ký chuyển nhượng là 1.864 hồ sơ, chiếm 30,86 % tổng số hồ sơ đăng ký, với diện tích là 364.799,04 m², chiếm 17,89 % tổng diện tích đăng ký. Mặc dù năm 2018 số lượng hồ sơ đăng ký nhiều hơn năm 2017 nhưng diện tích đất đăng ký chuyển nhượng lại ít nhất trong ba năm. Năm 2019 là năm có số lượng hồ sơ đăng ký nhiều nhất trong giai đoạn, với 2.415 hồ sơ, chiếm 39,98 % tổng số hồ sơ đăng ký và đây cũng là năm có diện tích đăng ký chuyển nhượng nhiều nhất, với 1.250.454,16 m², chiếm 61,31 % tổng diện tích đăng ký.

Trong hơn 6.000 hồ sơ xin thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đã có 5.071 hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm 83,47 % tổng số hồ sơ đăng ký. Trong đó năm 2019 cũng là năm có số lượng hồ sơ được giải quyết nhiều nhất với 2.007 hồ sơ đã hoàn thành, chiếm 39,58 % tổng số hồ sơ đã hoàn thủ tục trong giai đoạn. Tuy nhiên nếu tính về tỷ lệ hồ sơ được quyết so với số lượng hồ sơ đăng ký trong năm thì năm 2019 chỉ đứng thứ 2 trong giai đoạn, với tỷ lệ hoàn thành hồ sơ là 83,11 % hồ sơ đăng ký trong năm. Năm 2018 là năm đứng thứ 2 về năm có số lượng hồ sơ đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với 1.619 hồ sơ, chiếm 31,93 % tổng số

hồ sơ đã hoàn thành thủ tục, nhưng đây mới là năm có tỷ lệ hồ sơ đã được hoàn thiện các thủ tục so với lượng hồ sơ đã đăng ký của năm đó, với tỷ lệ là 86,86 % hồ sơ đăng ký trong năm. Năm 2017 có 1.445 hồ sơ đã hoàn thành thủ tục, chiếm 28,50 % tổng số hồ sơ hoàn thành thủ tục và có tỷ lệ hoàn thành hồ sơ là 82,06 % hồ sơ đăng ký trong năm.

Bên cạnh các hồ sơ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, xét duyệt và hoàn thiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các chủ sử dụng đất thì trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019 vẫn còn 969 hồ sơ vẫn còn tồn đọng, chưa được giải quyết, chiếm 16,04 % tổng số hồ sơ đăng ký. Diện tích đất còn chưa hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 205.624,68 m², chiếm 10,08 % tổng diện tích đăng ký.

Trong đó năm 2018 là năm còn tồn đọng ít hồ sơ nhất, với 245 hồ sơ, chiếm 25,28 % tổng số hồ sơ tồn đọng. Năm 2017 còn 316 hồ sơ chưa được giải quyết, chiếm 32,61 % tổng số hồ sơ chưa được giải quyết và nhiều nhất là năm 2019 còn 408 hồ sơ, chiếm 42,11 % tổng số hồ sơ chưa được giải quyết.

Qua điều tra cho thấy lượng hồ sơ còn tồn đọng trên địa bàn huyện Hoằng Hóa trong giai đoạn 2017 - 2019 là do một số nguyên nhân như:

- Các đối tượng sử dụng đất có nhu cầu chuyển nhượng nhưng vẫn còn thiếu các giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất.
- Một số trường hợp còn chưa thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính để thực hiện hoạt động chuyển nhượng.
- Bên cạnh các trường hợp đang trong quá trình giải quyết để hoàn thiện các thủ tục còn 1 số trường hợp không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật do diện tích đất chuyển nhượng là diện tích lấn chiếm.

3.2.2. Đánh giá kết quả công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 – 2019

Bảng 3.4 thể hiện kết quả chi tiết công tác tặng cho quyền sử dụng đất theo thời gian trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 – 2019 như sau:

**Bảng 3.4: Kết quả tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn
huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019**

Năm	Hồ sơ đăng ký		HS đã hoàn thành thủ tục		HS chưa hoàn thành thủ tục	
	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)
2017	1.507	397.618,23	1.401	396.426,03	106	1.192,20
2018	1.923	523.995,65	1.798	521.982,32	125	2.013,33
2019	2.581	765.740,37	2.244	761.979,90	337	3.760,47
Tổng	6.011	1.687.354,25	5.443	1.680.388,25	568	6.966,00

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Hoằng Hóa)

Giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa có 6.011 hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức tặng cho với tổng diện tích là 1.687.354,25 m². Trong đó năm 2017 là năm có số lượng hồ sơ đăng ký làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng ít nhất trong giai đoạn, với 1.507 hồ sơ, chiếm 25,07 % tổng hồ sơ đăng ký với diện tích là 397.618,23 m², chiếm 23,56 % tổng diện tích đăng ký. Năm 2018 có 1.923 hồ sơ chiếm 31,99 % tổng số hồ sơ đăng ký và có diện tích là 523.995,65 m² chiếm 31,05 % tổng diện tích đăng ký. 2.581 là lượng hồ sơ đăng ký tặng cho quyền sử dụng đất năm 2019, chiếm 42,94 % tổng số hồ sơ đăng ký, đây cũng là năm có số lượng hồ sơ đăng ký nhiều nhất trong giai đoạn.

Trong 6.011 hồ sơ đăng ký thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức tặng cho đã có 5.443 hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục theo quy định của pháp luật, chiếm 90,55 % tổng số hồ sơ đăng ký và 99,59 % tổng diện tích đất đăng ký đã được hoàn thiện các thủ tục. Trong đó, năm 2019 là năm có số lượng hồ sơ đã hoàn thiện các thủ tục nhiều nhất, với 2.244 hồ sơ, chiếm 41,23 % tổng số hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục. Tuy nhiên năm 2019 lại là năm có tỷ lệ hồ sơ đã hoàn thiện các thủ tục so với số lượng hồ sơ đăng ký trong năm thấp nhất, với tỷ lệ là 86,94 % so với số lượng hồ sơ đăng ký trong năm. Năm 2018 có 1.798 hồ sơ đã hoàn thiện các thủ tục, chiếm 33,03 % tổng số hồ sơ đã hoàn thiện, đây cũng là năm có tỷ lệ hồ sơ được giải quyết cao nhất trong giai đoạn nghiên cứu, với 93,50 % so với số lượng hồ sơ đăng ký trong năm. Năm 2017 có 1.401 hồ sơ đã hoàn thiện các thủ tục tặng cho quyền sử

dụng đất, chiếm 25,74 % tổng số hồ sơ đã hoàn thiện thủ tục, và tỷ lệ hồ sơ đã hoàn thiện các thủ tục là 92,97 % so với số lượng hồ sơ đăng ký trong năm.

Nhìn chung tỷ lệ các hồ sơ đã được giải quyết từ năm 2017 đến năm 2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa là cao, với tỷ lệ trung bình là trên 90,55 % tổng số hồ sơ đăng ký, qua kết quả đó có thể thấy rằng chính quyền địa phương huyện Hoằng Hóa nói riêng và các cơ quan chuyên môn, các cán bộ trực tiếp tham gia và công tác chuyển quyền sử dụng đất đã rất cố gắng, tích cực điều tra, khảo sát, giải quyết các hồ sơ một cách nhanh chóng, chính xác nhất, nhằm đảm bảo quyền lợi cho người dân, đặc biệt là cho các chủ sử dụng đất.

Mặc dù trên 90 % số lượng hồ sơ đăng ký đã được hoàn thiện các thủ tục để thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật xong trên địa bàn huyện vẫn còn 568 hồ sơ còn tồn đọng trong cả giai đoạn 2017 – 2019, chiếm 9,45 % tổng số hồ sơ đăng ký, diện tích đất còn chưa được thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất là 6.966,00 m², chiếm 0,41% tổng diện tích đăng ký.

3.2.3. Đánh giá kết quả công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 – 2019

Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019 được thể hiện qua bảng 3.5:

Bảng 3.5: Kết quả thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019

Năm	Hồ sơ đăng ký		HS đã hoàn thành thủ tục		HS chưa hoàn thành thủ tục	
	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)
2017	142	48.636,90	121	45.444,70	21	3192,2
2018	258	87.735,90	242	84.497,20	16	3238,7
2019	279	100.386,43	247	96.361,42	32	4025,01
Tổng	679	236.759,23	610	226.303,32	69	10.455,91

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Hoằng Hóa)

Qua bảng 3.5 cho thấy:

Giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa có 679 hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức thừa kế, với tổng diện tích là 226.303,32 m² đất. Đây cũng là hình thức chuyển quyền sử dụng đất có lượng hồ sơ đăng ký ít nhất trong ba hình thức chuyển quyền sử dụng đất tài nghiên cứu trong giai đoạn 2017 – 2019. Trong đó năm 2017 có 142 hồ sơ, chiếm 20,91 % tổng hồ sơ đăng ký. Đây là năm có số lượng hồ sơ đăng ký ít nhất trong cả giai đoạn và cũng là năm có diện tích đất xin chuyển quyền ít nhất, với 45.444,70 m² đất, chiếm 20,54 % tổng diện tích đăng ký. Năm 2018 là năm có 258 hồ sơ, chiếm 38,00 % tổng số hồ sơ đăng ký, diện tích đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất là 87.735,90 m² đất, chiếm 37,06 % tổng diện tích đăng ký. Năm 2019 có 279 hồ sơ, chiếm 41,09 % tổng số hồ sơ đăng ký. Đây là năm có số lượng hồ sơ đăng ký nhiều nhất trong giai đoạn và có diện tích đăng ký là 100.386,43 m² đất, chiếm 42,40 % tổng diện tích đăng ký.

Giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa đã có 610 hồ sơ đã hoàn thiện các thủ tục để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, chiếm 89,84 % tổng số hồ sơ đăng ký, với diện tích là 226.303,32 m², chiếm 95,58 % tổng diện tích đăng ký. Trong 610 hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất thì năm 2019 là năm có số lượng hồ sơ hoàn thành thủ tục nhiều nhất, với 247 hồ sơ, chiếm 40,49 % tổng số hồ sơ đã hoàn thành thủ tục. Năm 2018 có 242 hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức thừa kế, chiếm 39,67 % tổng số hồ sơ đã hoàn thành thủ tục. 121 hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất là số lượng hồ sơ của năm 2017, chiếm 19,84 % tổng số hồ sơ hoàn thành thủ tục. Mặc dù 2018 là năm có số lượng hồ sơ hoàn thành thủ tục đứng thứ hai trong giai đoạn nhưng lại là năm có tỷ lệ hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục để chuyển quyền cao nhất, với hơn 93,80% tổng số hồ sơ đăng ký của năm. Năm 2017 có tỷ lệ hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục ít nhất, với 85,21 % tổng số hồ sơ đăng ký của năm và năm 2019 là 88,53 % tổng số hồ sơ đăng ký của năm.

Mặc dù chính quyền địa phương rất quan tâm, tích cực và nhanh chóng giải quyết các hồ sơ về quản lý và sử dụng đất nói chung, chuyển quyền sử dụng đất nói riêng ngay sau khi tiếp nhận nhưng trong giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa vẫn còn 69 hồ sơ chưa được giải quyết, chiếm 10,16 %

tổng số hồ sơ đăng ký, diện tích còn tồn đọng là 10.455,91 m² , chiếm 4,42 % tổng diện tích đăng ký. Qua điều tra cho thấy số lượng hồ sơ còn tồn đọng nhiều như vậy là do các đối tượng được thừa kế quyền sử dụng đất còn chưa hoàn thiện hồ sơ, như còn thiếu giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất, chưa hoàn thành các nghĩa vụ về tài chính đối với Nhà nước. Và một nguyên nhân chính làm cho số lượng hồ sơ về thừa kế quyền sử dụng đất còn tồn đọng, chưa được giải quyết là do còn diễn ra việc tranh chấp quyền thừa kế của các đối được nhận quyền thừa kế.

3.2.4. Tổng hợp kết quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019

Tổng hợp kết quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019 được thể hiện qua bảng 3.6 như sau:

Giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã có 12.730 hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo các hình thức chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất, với tổng diện tích đăng ký là 3.963.800,85 m². Trong đó năm 2017 là năm có số lượng hồ sơ đăng ký ít nhất, với 3.412 hồ sơ, chiếm 26,79 % tổng số hồ sơ đăng ký trong cả giai đoạn, và có diện tích là 870.689,30 m², chiếm 21,97 % tổng diện tích đăng ký.

Bảng 3.6: Tổng hợp kết quả chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019

Năm	Hồ sơ đăng ký		HS đã hoàn thành thủ tục		HS chưa hoàn thành thủ tục	
	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ	Diện tích (m ²)
2017	3.410	870.689,30	2.967	811.112,70	443	59.576,60
2018	4.045	976.530,59	3.659	922.638,53	386	53.892,06
2019	5.275	2.116.580,96	4.498	2.007.003,03	777	109.577,93
Tổng	12.730	3.963.800,85	11.124	3.740.754,26	1.606	223.046,59

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Hoằng Hóa)

Đứng thứ 2 là năm 2018, với 4.045 hồ sơ đăng ký, chiếm 31,78 % tổng số hồ sơ đăng ký và năm 2019 là năm có số lượng hồ sơ đăng ký nhiều nhất trong giai

đoạn nghiên cứu này, với 5.275 hồ sơ, chiếm 41,44 % tổng số hồ sơ đăng ký. Nguyên nhân là do dân số địa phương ngày càng có xu hướng tăng, đời sống người dân cũng càng ngày càng được nâng cao do đó nhu cầu về đất và nhà ở để phục vụ cho sản xuất, kinh doanh và sinh hoạt của người dân cũng tăng. Từ đó các phát sinh về chuyển quyền sử dụng đất cũng tăng theo.

Trong gần 13.000 hồ sơ đăng ký đã có 11.124 hồ sơ đã hoàn thiện các thủ tục để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, chiếm 87,38 % tổng số hồ sơ đăng ký, diện tích đất đã hoàn thiện các thủ tục chuyển quyền là 3.740.754,26 m², chiếm 94,37 % tổng diện tích đăng ký. Trong đó, năm 2017 có 2.967 hồ sơ đã được hoàn thiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, chiếm 26,01 % tổng số hồ sơ đã hoàn thiện các thủ tục. Diện tích đất được chuyển quyền sử dụng trong năm 2017 là 922.638,53 m², chiếm 24,66 % tổng diện tích đất đã hoàn thành thủ tục. Bên cạnh đó năm 2017 cũng là năm có tỷ lệ hồ sơ hoàn thiện thủ tục đứng thứ hai trong ba năm nghiên cứu, chỉ có 87,01 % hồ sơ đã hoàn thiện thủ tục so với lượng hồ sơ đăng ký trong năm. Năm 2018 là năm có số lượng hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục đứng thứ hai trong giai đoạn, với 3.659 hồ sơ, chiếm 32,89 % tổng số hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục, nhưng lại là năm có tỷ lệ hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục chuyển quyền so với lượng hồ sơ đăng ký trong năm cao nhất trong giai đoạn, với 90,46 % hồ sơ đã hoàn thành thủ tục so với số lượng hồ sơ đăng ký trong năm. 4.498 hồ sơ đã hoàn thiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là lượng hồ sơ của năm 2019, đây là năm có số lượng hồ sơ hoàn thành các thủ tục cao nhất, chiếm 40,44 % tổng số hồ sơ đăng ký, đây cũng là năm có diện tích đất được chuyển quyền sử dụng nhiều nhất trong giai đoạn nghiên cứu, với 2.007.003,03 m², chiếm tận 53,65 % tổng diện tích đất đã hoàn thành thủ tục của giai đoạn. Tuy nhiên 2019 lại là năm có tỷ lệ hoàn thiện hồ sơ thấp nhất, chỉ có 85,27 % số lượng hồ sơ đăng ký trong năm.

Giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa vẫn còn 1.606 hồ sơ chưa hoàn thiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo các hình thức chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất, chiếm 12,62 %. Diện tích đất còn bị tồn đọng, chưa được giải quyết là 223.046,59 m², chiếm 5,63 % tổng diện tích đăng ký. Mặc dù số lượng hồ sơ tồn đọng trong giai đoạn nghiên cứu là không quá nhiều song qua đó cũng có thể thấy rằng trong công tác quản lý đất đai nói chung, công tác

quản lý, xử lý các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất nói riêng trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa còn gặp nhiều khó khăn. Trong thời gian tới chính quyền địa phương cần giải đưa ra nhiều giải pháp hơn nữa để khắc phục nhưng khó khăn này, từ đó góp phần nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất, cũng như công tác quản lý và sử dụng đất nói chung.

3.2.5. Tình hình thu nộp ngân sách thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

3.2.5.1. Tình hình thu nộp ngân sách thông qua công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Thông qua công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chính quyền huyện Hoằng Hóa đã tiến hành thu các loại phí, lệ phí các đối tượng xin chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện giai đoạn 2017 - 2019, với các loại phí và lệ phí như sau:

- Lệ phí trước bạ là một loại tiền mà người có tài sản phải nộp khi đăng ký quyền sở hữu. Trong các loại tài sản phải nộp lệ phí trước bạ có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở .

- Lệ phí công chứng mức thu lệ phí chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản được xác định theo giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch được quy định chi tiết tại Khoản 1 Điều 3 Thông tư liên tịch 62/2013/TTLT-BTC-BTP

- Lệ phí địa chính: Lệ phí địa chính là khoản thu vào tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức được ủy quyền giải quyết các công việc về địa chính.

- Lệ phí thẩm định: 0,15% giá trị chuyển nhượng.

Kết quả tiến hành thu các loại phí, lệ phí các đối tượng xin chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện giai đoạn 2017 - 2019, với các loại phí và lệ phí như sau được thể hiện chi tiết qua bảng 3.7:

Bảng 3.7: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Đơn vị tính: Đồng

Năm	LP trước bạ	LP địa chính	LP thẩm định	LP công chứng	Thuế thu nhập cá nhân	Tổng
2017	1.109.004.000	21.675.000	1.054.850.000	895.900.000	2.839.938.300	5.921.367.300
2018	1.536.950.875	24.285.000	2.104.700.000	1.214.250.000	3.553.738.388	8.433.924.263
2019	4.881.809.250	30.105.000	3.030.570.000	1.384.830.000	5.264.773.990	14.592.088.240
Tổng	7.527.764.125	76.065.000	6.190.120.000	3.494.980.000	11.658.450.678	28.947.379.803

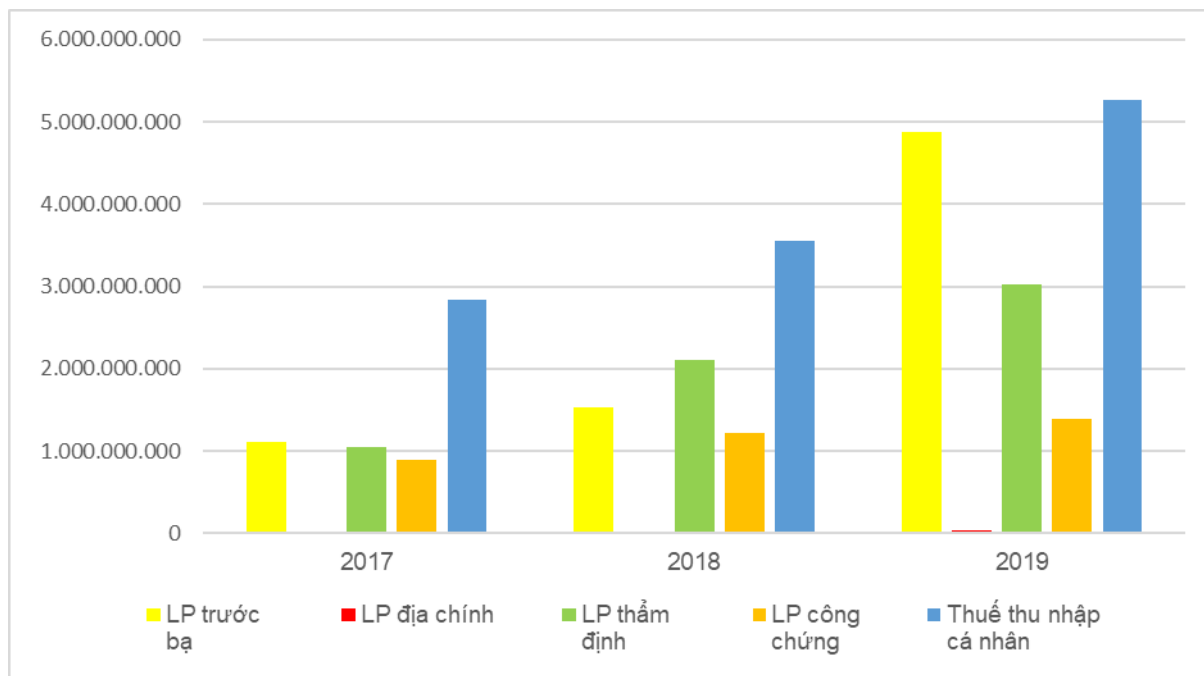
(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa)

Qua bảng 3.7 cho thấy trong giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã thu được gần 29 tỷ đồng đối với các khoản phí, lệ phí thông quan công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó năm 2019 là năm có số tiền thu được nhiều nhất, với gần 14,6 tỷ đồng, chiếm 50,41 % tổng số tiền thu được. Đứng thứ 2 là năm 2018 thu được trên 8,4 tỷ đồng, chiếm 29,14 % tổng số tiền thu được. Năm 2017 thu được gần 6 tỷ đồng, chiếm 20,46 % tổng số tiền thu được.

Trong công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chuyển nhượng có 5 danh mục các loại phí và lệ phí được thu để nộp vào ngân sách Nhà nước. Trong đó, lệ phí trước bạ thu được 7.527.764.125 đồng, chiếm 26,00 % tổng thu. Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP và Thông tư 301/2016/TT-BTC thì mức thu của lệ phí trước bạ sẽ là 0,5% giá trị chuyển nhượng của nhà, thửa đất.

Danh mục thứ 2 là lệ phí địa chính, đây là khoản thu vào tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức được ủy quyền giải quyết các công việc về địa chính, mức thu thì theo quy định của từng địa phương. HĐND tỉnh Thanh Hóa đã ra Nghị quyết số 27/2016/NQ - HĐND ngày 08/12/2016 về việc quy định mức thu và sử dụng lệ phí địa chính; Tỷ lệ phần trăm (%) để lại cho các tổ chức, cá nhân thu phí trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, thì mức thu lệ phí địa chính trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa là 15.000 đồng/hồ sơ. Với mức thu này trong giai đoạn

2017 – 2019 trên địa bàn huyện Hoàng Hóa đã thu được 76.065.000 đồng lệ phí địa chính để nộp ngân sách Nhà nước, chiếm 0,26 % tổng thu.



Hình 3.3: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Trong 5 danh mục các loại phí và lệ phí được thu trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì danh mục thuế thu nhập cá nhân là danh mục có số lượng tiền thu được nhiều nhất, với gần 12 tỷ đồng, chiếm 40,27 % tổng thu. Nội dung thuế thu nhập cá nhân được quy định rõ trong Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007 [22], trong công văn số 17526/BTC-TCT về Triển khai thực hiện một số nội dung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế. Theo quy định tại Điều 14 của Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật về thuế thì thuế thu nhập cá nhân và tại Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC khi chuyển nhượng bất động sản sẽ được tính bằng 2% giá chuyển nhượng của bất động sản đó. Nếu thuế thu nhập cá nhân được thu theo đúng quy định này thì số tiền thu được để nộp vào ngân sách Nhà nước sẽ lớn hơn rất nhiều số tiền thu được thực tế tại các địa phương trên cả nước nói chung và huyện Hoàng Hóa nói riêng. Bởi vì trong quy định thu thuế thu nhập cá nhân vẫn còn lỗ hổng, nó đã tạo điều kiện cho các đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lách luật. Ví dụ như

một thửa đất được chuyển nhượng với giá là 2 tỷ đồng, vậy thuế thu nhập cá nhân thực tế phải là 40 triệu đồng. Nhưng nếu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá chuyển nhượng là 200 triệu đồng. Vậy thì khoản thuế thu nhập cá nhân mà Nhà nước thu được chỉ có 4 triệu đồng, thấp hơn 10 lần so với thực tế.

Ngoài ra công tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thu về cho ngân sách Nhà nước lệ phí thẩm định và lệ phí công chứng, với số tiền lần lượt là 6.190.120.000 đồng và 3.494.980.000 chiếm 21,38 % và 12,07 % tổng thu.

3.2.5.2. Tình hình thu nộp ngân sách thông qua công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019 đã thu được 8.946.615.000 đồng về cho ngân sách Nhà nước thông qua công tác tặng cho quyền sử dụng đất. Trong đó năm 2019 thu được số tiền lớn nhất, với 3.957.510.000 đồng, chiếm 44,23 % tổng thu. Năm 2018 thu được số tiền gần 2.657.970.000 đồng, chiếm 29,70 % tổng thu. 2.332.135.000 đồng là số tiền thu được trong năm 2017, chiếm 26,07 % tổng thu. Các danh mục phí, lệ phí chi tiết được thể hiện qua bảng

3.8 như sau:

Bảng 3.8: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Đơn vị tính: Đồng

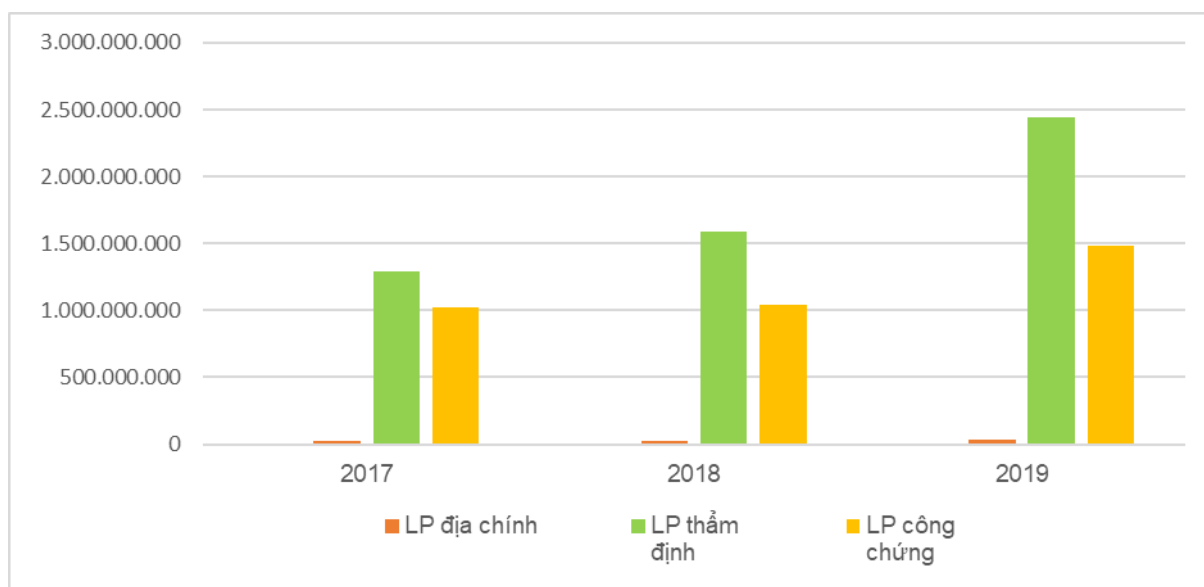
Năm	LP địa chính	LP thẩm định	LP công chứng	Tổng
2017	21.015.000	1.288.920.000	1.022.200.000	2.332.135.000
2018	26.970.000	1.590.300.000	1.039.700.000	2.656.970.000
2019	33.660.000	2.443.110.000	1.480.740.000	3.957.510.000
Tổng	81.645.000	5.322.330.000	3.542.640.000	8.946.615.000

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa)

Qua bảng 3.8 cho thấy trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 – 2019 có 3 khoản thu phí, lệ phí thông qua hình thức tặng cho quyền sử dụng đất, bao gồm lệ phí địa chính, lệ phí thẩm định hồ sơ và lệ phí công chứng. Trong đó:

ổng thu của lệ phí địa chính được gần 82 triệu đồng, chiếm 0,91 % tổng thu. Đây là khoản thu có tỷ lệ thấp nhất trong các danh mục phí, lệ phí. Lệ phí địa chính là khoản thu vào tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức được ủy quyền giải quyết các công việc về địa chính, mức thu thì theo quy định của từng địa phương. HĐND tỉnh Thanh Hóa đã ra Nghị quyết số 27/2016/NQ-HĐND ngày 08/12/2016 về việc quy định mức thu và sử dụng lệ phí địa chính; Tỷ lệ phần trăm (%) để lại cho các tổ chức, cá nhân thu phí trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, thì mức thu lệ phí địa chính trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa là 15.000 đồng/hồ sơ.

Lệ phí thẩm định hồ sơ được quy định mức thu bằng 0,15% giá trị của tài sản. (Tối thiểu 100.000 đồng đến tối đa không quá 5.000.000 đồng/trường hợp). Lệ phí thẩm định đối với hình thức tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019 là 5.322.330.000 đồng, chiếm 59,49 % tổng thu.



Hình 3.4: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua Tặng cho quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Các quy định về mức thu lệ phí công chứng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư 257/2016/TT-BTC của Bộ Tài Chính. Giai đoạn 2017 – 2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa đã thu được 3.542.640.000 đồng đối với khoản thu lệ phí công chứng, chiếm 39,60 % tổng thu. Tuy nhiên theo quy định đối với mức thu của lệ phí địa chính cũng làm cho các đối tượng khi thực hiện chuyển

quyền sử dụng đất lách luật. Cụ thể như sau đối với các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có giá trị dưới 100 triệu đồng sẽ được quy định mức thu cụ thể là từ 50.000 đồng đến 100.000 đồng 1 trường hợp, nhưng đối với những hợp đồng có giá trị trên 100 triệu đồng sẽ có mức thu được quy định bằng tỷ lệ % giá trị của hợp đồng. Với quy định như trên rất dễ khiến cho các đối tượng chuyển quyền và nhận chuyển quyền sử dụng đất khi làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất làm giảm giá trị hợp đồng xuống để giảm lệ phí công chứng phải nộp

3.2.5.3. Tình hình thu nộp ngân sách thông qua công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Với 610 hồ sơ đã hoàn thành các thủ tục thừa kế quyền sử dụng theo quy định của pháp luật trong gần 700 hồ sơ đăng ký trên địa bàn huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2017 - 2019 đã thu được 1.154.380.000 đồng về cho ngân sách Nhà nước. Trong đó năm 2019 thu được số là 510.055.000 đồng, chiếm 44,18 % tổng thu. Năm 2018 thu được số tiền là 410.190.000 đồng, chiếm 35,53 % tổng thu. 234.135.000 đồng là số tiền thu được trong năm 2017, chiếm 20,28 % tổng thu. Các danh mục phí, lệ phí chi tiết được thể hiện qua bảng 3.9 như sau:

Bảng 3.9: Kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Đơn vị tính: Đồng

Năm	LP địa chính	LP thẩm định	LP công chứng	Tổng
2017	1.815.000	136.730.000	95.590.000	234.135.000
2018	3.630.000	225.060.000	181.500.000	410.190.000
2019	3.705.000	296.400.000	209.950.000	510.055.000
Tổng	9.150.000	658.190.000	487.040.000	1.154.380.000

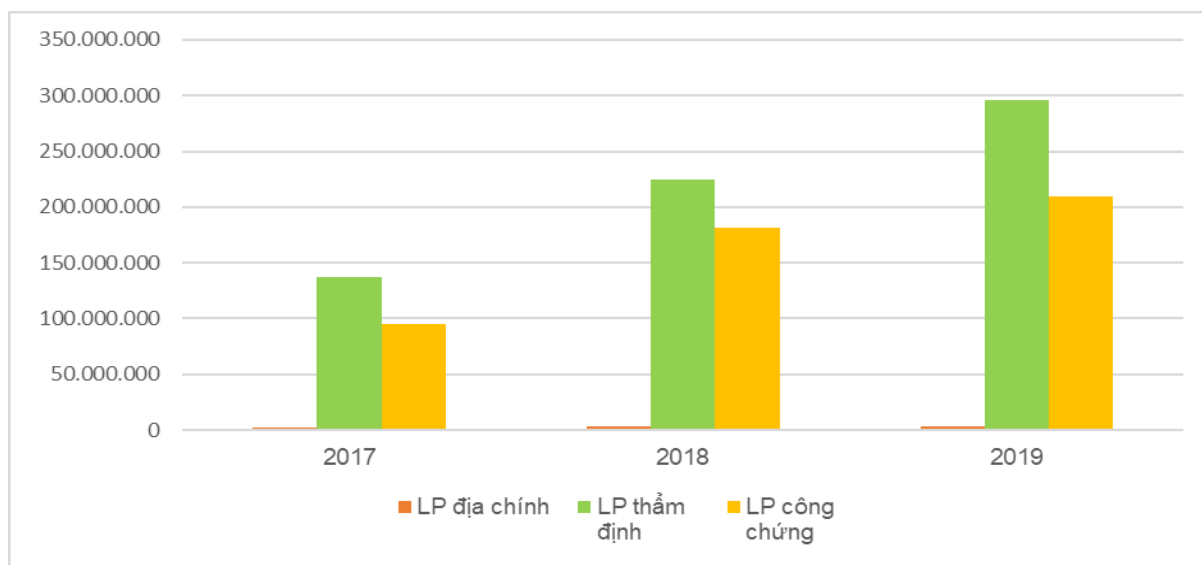
(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa)

Qua bảng 3.9 cho thấy:

Đối với các quy định về thu lệ phí địa chính, lệ phí thẩm định và lệ phí công chứng ở nội dung thừa kế quyền sử dụng đất thì cũng tương tự như đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất. Trong đó số tiền thu từ lệ phí địa chính là 9.150.000 đồng, chiếm 0,79 % tổng thu. Lệ phí thẩm định hồ sơ là 658.190.000

đồng, chiếm 57,02 % tổng thu và lệ phí công chứng thu được 487.040.000 đồng, chiếm 42,19 % tổng thu.

Tuy nhiên qua bảng 3.9 cũng cho thấy trong các danh mục thu phí và lệ phí của công tác thừa kế quyền sử dụng đất cũng giống như trong nội dung của tặng cho quyền sử dụng đất là không có danh mục thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ so với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất.



Hình 3.5: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Nguyên nhân 2 nội dung chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất là do tại điều 4 Luật thuế thu nhập cá nhân 2007 về thu nhập được miễn thuế thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau, và tại khoản 10 Điều 9 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính Phủ quy định về lệ phí trước bạ đã quy định miễn phí trước bạ trong trường hợp lệ phí trước bạ sẽ được miễn đối với trường hợp Nhà, đất nhận thừa kế hoặc là quà tặng giữa: Vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau nay được cơ quan nhà

nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3.2.5.4. Tổng hợp tình hình thu nộp ngân sách thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Bảng 3.10 thể hiện kết quả chi tiết tổng hợp tình hình thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019, cụ thể như sau:

Bảng 3.10: Tổng hợp kết quả thu nộp ngân sách Nhà nước thông qua công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Đơn vị tính: Đồng

Năm	LP trước bạ	LP địa chính	LP thẩm định	LP công chứng	Thuế thu nhập cá nhân	Tổng
2017	1.109.004.000	44.505.000	2.480.500.000	2.013.690.000	2.839.938.300	8.487.637.300
2018	1.536.950.875	54.885.000	3.920.060.000	2.435.450.000	3.553.738.388	11.501.084.263
2019	4.881.809.250	67.470.000	5.770.080.000	3.075.520.000	5.264.773.990	19.059.653.240
Tổng	7.527.764.125	166.860.000	12.170.640.000	7.524.660.000	11.658.450.678	39.048.374.803

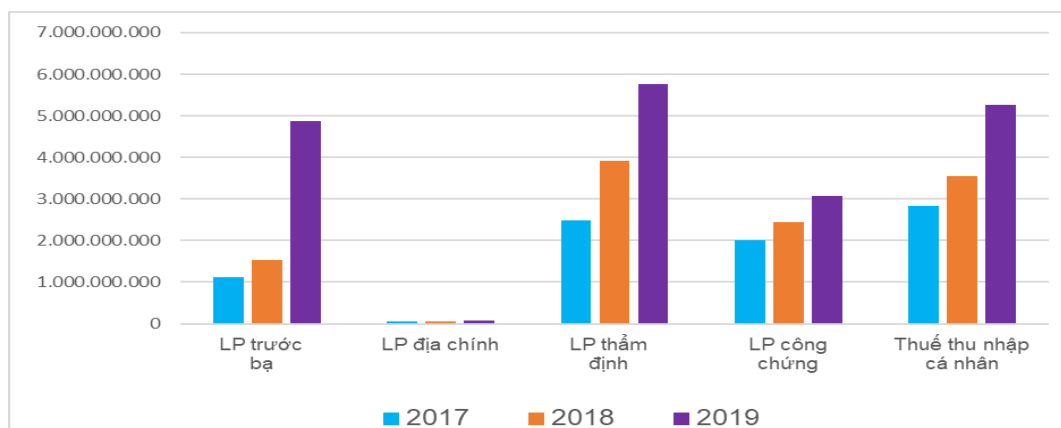
(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoàng Hóa)

Qua bảng 3.10 cho thấy:

Trong giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoàng Hóa đã thu được gần 40 tỷ đồng cho Nhà nước thông qua việc thu các loại phí, lệ phí của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất theo 3 hình thức chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế. Trong đó năm 2017 thu được gần 8,5 tỷ đồng, chiếm 32,47 % tổng thu, năm 2017 là năm thu được số tiền ít nhất cho ngân sách nhà nước thông qua các khoản thu phí, lệ phí chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất. Năm 2018 thu được hơn 11,5 tỷ đồng, chiếm 29,45 % tổng thu. Gần 20 tỷ đồng là số tiền thu được từ các loại phí và lệ phí của năm 2019, chiếm 37,11 % tổng thu. Đây cũng là năm thu được số tiền nhiều nhất trong cả giai đoạn nghiên cứu.

Trong gần 40 tỷ đồng thu được từ các loại phí và lệ phí trong cả giai đoạn thì lệ phí trước bạ thu gần 7.527.764.125 đồng, chiếm 19,28 % tổng thu. Lệ phí địa

chính là danh mục thu được số tiền ít nhất, với 166.680.000 đồng, chỉ chiếm 0,43 % tổng thu. Lệ phí thẩm định thu được hơn 12.170.640.000 đồng, chiếm 31,17 % tổng thu. Đây cũng là danh mục có số tiền thu được nhiều nhất trong các loại phí. Lệ phí công chứng có tổng thu là 7.524.660.000 đồng, chiếm 12,61 % tổng thu và thuế thu nhập cá nhân là danh mục có số tiền thu được nhiều thứ trong các loại phí, với 11.658.450.678 đồng, chiếm 29,86 % tổng thu.



Hình 3.6: Biểu đồ thể hiện tình hình thu nộp ngân sách thông qua chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

3.3. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

3.3.1. Tổng hợp ý kiến đánh giá của người dân về thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Để đánh giá khách quan về thực trạng cũng như kết quả và đánh giá của người dân về công tác chuyển quyền sử dụng đất theo 3 hình thức chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế. Đề tài đã tiến hành điều tra 150 đối tượng sử dụng đất, đây là các đối tượng đã tham gia vào hoạt động chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa thông qua bộ câu hỏi đã được xây dựng (Mỗi hình thức chuyển quyền sử dụng đất điều tra 50 đối tượng).

Qua điều tra ý kiến của người dân về thực trạng chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019, kết quả thu được như sau:

Bảng 3.11: Tổng hợp ý kiến người dân về thực trạng chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Nội dung điều tra	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Anh chị đã thực hiện hình thức chuyển QSD đất nào sau đây?		
Chuyển nhượng	50	33,33
Tặng cho	50	33,33
Thừa kế	50	33,34
2. Anh chị đã được giải quyết hồ sơ chuyển QSD đất hay chưa?		
Đã giải quyết	93	62,00
Chưa giải quyết	57	38,00
3. Hồ sơ xin chuyển QSD đất được giải quyết đúng hạn hay không?		
Đúng thời hạn	72	77,42
Chậm thời hạn	21	22,58
4. Anh chị có được cơ quan Nhà nước thông báo nguyên nhân giải quyết hồ sơ chuyển QSD đất chậm so với lịch hẹn?		
UBND xã, thị trấn thông báo	8	38,10
Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thông báo	12	57,14
Không được thông báo	1	4,76
5. Nguyên nhân giải quyết hồ sơ chuyển QSD đất chậm so với lịch hẹn?		
Tranh chấp đất đai	11	52,38
Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính	8	38,10
Nguyên nhân khác	2	9,52
6. Anh chị có được cơ quan Nhà nước thông báo nguyên nhân chưa được chuyển QSD đất		
UBND xã, thị trấn thông báo	21	36,84
Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thông báo	33	57,89
Không được thông báo	3	5,26
7. Nguyên nhân anh chị chưa được giải quyết chuyển QSD đất		
Có tranh chấp đất đai	27	47,37
Thiếu giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất	7	12,28
Đất sử dụng không đúng mục đích	8	14,04
Tài sản trên đất được hình thành không đúng quy định	15	26,32

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Qua điều tra cho thấy:

Trong tổng số 150 đối tượng được điều tra đã có 93 đối tượng đã hoàn thành các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển quyền sử dụng đất, chiếm 62,00 % tổng số đối tượng điều tra. Tuy nhiên vẫn còn 57 đối tượng chưa được giải quyết để hoàn thiện công tác chuyển quyền sử dụng đất.

Qua điều tra cho thấy phần lớn các đối tượng khi nộp hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất đều được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét và giải quyết nhanh chóng, đúng thời hạn theo quy định của pháp luật, cụ thể là đã có 72 đối tượng được giải quyết hồ sơ đúng thời hạn, chiếm 77,42 % tổng số đối tượng đã được chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên vẫn còn 21 trường hợp có thời gian giải quyết hồ sơ bị kéo dài, chiếm 22,58 % tổng số đối tượng đã được chuyển quyền sử dụng đất. Qua điều tra về nguyên nhân gây nên sự chậm trễ này là do một số nguyên nhân sau. Nguyên nhân thứ nhất là do một số trường hợp sau khi nhận chuyển quyền sử dụng đất trước đây không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay mà chỉ có giấy tờ chuyển quyền. Trong quá trình sử dụng lại nảy sinh các tranh chấp đất đai với các đối tượng sử dụng đất khác, do đó khi có nhu cầu chuyển quyền sử dụng đất thì mất nhiều thời gian để các cơ quan chuyên môn điều tra, thu thập các giấy tờ và xác minh nguồn gốc sử dụng đất. Có 11 trường hợp được điều tra rơi vào nguyên nhân này, chiếm 52,38 % số trường hợp hồ sơ bị giải quyết chậm so với lịch hẹn. Nguyên nhân thứ 2 được xác định là do trong quá trình chuyển quyền sử dụng đất các chủ sử dụng đất còn chậm trễ trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Có 38,10 % số trường hợp bị giải quyết chậm chuyển quyền sử dụng đất rơi vào nguyên nhân thứ 2. 2 trường hợp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất chậm qua xác minh là do cán bộ thụ lý hồ sơ còn tắc trách, chưa xử lý hồ sơ trong thời gian quy định, chiếm 9,52 % số trường hợp hồ sơ bị giải quyết chậm so với lịch hẹn. Qua điều tra các trường hợp bị cấp chậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên 70,00 % các đối tượng đều được nơi tiếp nhận hồ sơ thông báo nguyên nhân của việc chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phối hợp với cơ quan chuyên môn để hoàn thiện hồ sơ và hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên vẫn còn 1 trường hợp cho biết họ không nhận được thông báo vì sao hồ sơ của họ bị giải quyết chậm so với lịch hẹn.

Đối với 57 trường hợp chưa hoàn thiện các thủ tục để thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, qua điều tra các đối tượng cho biết do một số nguyên nhân sau. Nguyên nhân thứ nhất, cũng là nguyên nhân chiếm tỷ lệ cao nhất dẫn đến việc chuyển quyền sử dụng đất còn kéo dài là do có sự tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang được chuyển quyền, đặc biệt là đối với hình thức thừa kế quyền sử dụng đất. Các đối tượng thuộc hàng thừa kế không đồng tình với phân chia quyền sử dụng đất, dẫn đến việc hoàn thiện hồ sơ để chuyển quyền sử dụng đất bị kéo dài. Nguyên nhân này chiếm trên 47,37 % tổng số trường hợp chưa được giải quyết chuyển quyền sử dụng đất được điều tra. Nguyên nhân thứ 2 là do bên chuyển quyền sử dụng đất còn thiếu các giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất, dẫn đến việc chưa hoàn thiện được hồ sơ để chuyển quyền. Trong các trường hợp điều tra thông qua bộ phiếu điều tra có 7 trường hợp rơi vào nguyên nhân này, chiếm 12,28 % tổng số trường hợp chưa được giải quyết chuyển quyền sử dụng đất được điều tra. 8 trên 57 trường hợp chưa được chuyển quyền sử dụng đất là do đất đang được sử dụng không đúng với mục đích sử dụng của thửa đất được ghi trên các giấy tờ về nguồn gốc sử dụng của thửa đất. Đối với các trường hợp này muốn được chuyển quyền sử dụng đất cần phải đưa về đúng mục đích sử dụng ghi trên giấy tờ về nguồn gốc sử dụng. Nguyên nhân thứ 4 là do thửa đất đang được chuyển quyền có tài sản trên đất hình thành không đúng quy định, nguyên nhân này chiếm 26,32 % tổng số trường hợp chưa được giải quyết chuyển quyền sử dụng đất được điều tra. Theo người dân cho biết thì họ đều được nhận thông báo về nguyên nhân hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của họ chưa được xét duyệt và cần phối hợp với cơ quan Nhà nước để hoàn thiện hồ sơ, nhanh chóng giải quyết. Các đối tượng được nhận thông báo từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ của họ. Tuy nhiên có 3 trường hợp cho biết họ không được nhận thông báo nguyên nhân hồ sơ của họ chưa được giải quyết từ cơ quan chuyên môn cũng như cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

3.3.2. Ý kiến đánh giá của người dân về công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019

Bên cạnh kết quả đánh giá thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức thông qua ý kiến của các đối tượng sử dụng đất, đề tài còn tiến hành đánh giá ý kiến của người dân về

công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất diễn ra tại địa phương họ. Kết quả được thể hiện chi tiết qua bảng 3.12.

Bảng 3.12: Tổng hợp ý kiến người dân về thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Nội dung điều tra	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Gia đình có gặp khó khăn khi xin cấp thực hiện các thủ tục chuyển QSD đất không?		
Rất khó khăn	25	16,67
Khó khăn	30	20,00
Có chút ít khó khăn	53	35,33
không gặp khó khăn gì	42	28,00
2. Theo Anh chị nguyên nhân gây khó khăn trong làm thủ tục chuyển QSD đất?		
Trình tự, thủ tục rườm rà	63	42,00
Chính sách pháp luật về đất đai luôn thay đổi	27	18,00
Cán bộ thụ lý hồ sơ gây khó khăn	21	14,00
Tranh chấp đất đai	24	16,00
Nguyên nhân khác	15	10,00
3. Anh chị đánh giá thế nào về các khoản phí phải nộp khi nhận chuyển QSD đất?		
Quá nhiều loại phí	83	55,33
Mức giá của các loại phí cao	53	35,33
Các khoản phí thu là phù hợp	14	9,34
4. Anh chị đánh giá thế nào về công tác giải quyết chuyển QSD đất của địa phương		
Hợp lý	103	68,67
Chưa hợp lý	47	31,33
5. Anh chị đánh giá thế nào về thời gian giải quyết giải quyết chuyển QSD đất?		
Rất nhanh chóng	17	11,33
Nhanh chóng	66	44,00
Chậm	43	28,67
Rất chậm	24	16,00

(Nguồn: Số liệu điều tra)

- Qua điều tra cho thấy trong quá trình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo các hình thức chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế các đối tượng được điều tra còn gặp khá nhiều khó khăn, cụ thể là gần 80,00 % tổng số hộ được điều tra cho rằng họ còn gặp khó khăn trong việc thực hiện chuyển quyền và nhận chuyển quyền sử dụng đất, với các mức khác nhau từ việc chỉ gặp chút ít khó khăn đến rất khó khăn trong việc chuyển quyền sử dụng đất. Chỉ có 42 trường hợp đánh giá rằng họ không gặp khó khăn hay vướng mắc gì trong quá trình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, chiếm 28,00 % tổng số hộ được điều tra.

Thông qua việc điều tra về những khó khăn của các đối tượng sử dụng đất gặp phải trong việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thì đề tài đã tổng hợp được một số nguyên nhân sau:

+ 42,00 % tổng số đối tượng được điều tra cho rằng các quy định của Nhà nước về trình tự, thủ tục thực hiện chuyển quyền sử dụng đất còn rườm rà, thiếu sự thống nhất giữa các cấp chính quyền do đó gây khó khăn cho người dân trong việc hoàn thiện hồ sơ.

+ 27 đối tượng được điều tra (chiếm 18,00 % tổng số đối tượng được điều tra) cho rằng nguyên nhân một phần là do các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thường xuyên thay đổi, bổ sung do đó từ các cán bộ chuyên môn đến người dân còn chưa nắm rõ các quy định về hướng dẫn thi hành theo các quy định mới. Bên cạnh đó các quy định cũng chưa được chặt chẽ thường xuyên phải thay đổi, bổ sung, sửa chữa các điều lệnh, quy định. Dẫn đến việc lúng túng trong quá trình hoàn thiện hồ sơ, thẩm định cũng như xét duyệt hồ sơ để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất giữa các cấp, các ngành và người dân.

+ Tranh chấp đất đai cũng là một trong những nguyên nhân chiếm tỷ lệ cao (16,00 % tổng số đối tượng được điều tra %) gây khó khăn và chậm trễ trong việc xét duyệt và hoàn thiện hồ sơ để thực hiện quyền sử dụng đất đặc biệt là đối với đất ở. Đất đai ngày càng có giá trị cao, đặc biệt là đối với các thửa đất nằm trên địa bàn các xã của huyện Hoằng Hóa.

+ Bên cạnh các nguyên nhân chính được nêu ở trên thì có 14,00 % ý kiến người dân cho rằng trong quá trình hoàn thiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của mình họ còn bị các cán bộ thụ lý hồ sơ gây khó khăn, thái độ còn cửa quyền.

- Theo ý kiến đánh giá của các đối tượng được điều tra cho rằng họ còn phải đóng nhiều loại phí trong quá trình thực hiện chuyển quyền và nhận chuyển quyền sử dụng đất, cũng như xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển quyền sử dụng đất. Đối với một số đối tượng còn khó khăn về kinh tế thì các loại phí kia là khá cao, điều này cũng là một trong các nguyên nhân gây nên chậm trễ trong thực hiện chuyển quyền sử dụng đất do các đối tượng thực hiện chuyển quyền chưa thể hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính với Nhà nước.

- Mặc dù nhiều đối tượng được điều tra cho rằng công tác thẩm tra và xét duyệt hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất còn gặp một số khó khăn cả về nguyên nhân khách quan và nguyên nhân chủ quan dẫn đến việc chuyển quyền sử dụng đất còn chậm cho người dân, gây ra một số ảnh hưởng bất lợi đến họ khi thực hiện các quyền đối với thửa đất của mình. Nhưng nhìn chung các đối tượng đều cảm thấy công tác chuyển quyền sử dụng đất của địa phương đã hợp lý. Tuy nhiên để nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cả về số lượng và chất lượng thì chính quyền địa phương cần đưa ra nhiều chính sách và giải pháp để khắc phục những khó khăn và tồn tại trong công tác chuyển quyền sử dụng đất hiện nay.

3.4. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa

3.4.1. Thuận lợi

Công tác chuyển quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019 đã đạt được những thành tựu và thuận lợi đáng kể, cụ thể như sau:

- Tiến trình cải cách thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cũng đã đạt được những tiến bộ cơ bản: Thực hiện nguyên tắc một cửa, nêu cao trách nhiệm người tiếp nhận hồ sơ, giảm bớt một số giấy tờ như nộp trích lục bản đồ hoặc trích đo địa chính thửa đất và biên bản xác định ranh giới sử dụng đất với người liền kề và công việc này sẽ do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm và hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân. Tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký có nhiều biến động, lồng ghép các thủ tục hành chính để đảm bảo hồ sơ nộp một lần nhưng cho ra nhiều kết quả, từ đó, giảm số lần đi lại của người đến làm thủ tục, đem lại niềm tin cho người dân về công tác cải cách thủ tục hành chính của Nhà nước.

- Các cơ quan chuyên môn tham mưu, giúp việc cho UBND huyện Hoằng Hóa thực hiện giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của huyện ngày càng được tăng cường, kiện toàn tổ chức, đảm bảo ngày càng tốt hơn, chất lượng, hiệu quả công tác, tạo mọi điều kiện thuận lợi cho người dân kiểm soát, rút ngắn quy trình, trình tự giải quyết các thủ tục hành chính.

- Cùng với đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa chủ động rà soát các văn bản quy định của pháp luật về đất đai; tham mưu kịp thời với cơ quan cấp trên sửa đổi, bổ sung và ban hành các thủ tục hành chính đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ. Quy trình giải quyết, kiểm soát hồ sơ từ khi tiếp nhận đến giao cho từng cán bộ thụ lý từng bước được chuẩn hóa.

- Đồng thời, chi nhánh niêm yết công khai số điện thoại của lãnh đạo và cán bộ thụ lý hồ sơ để việc trao đổi thông tin giữa cán bộ với công dân được thuận tiện, kịp thời trong thời gian giải quyết hồ sơ; công khai đầy đủ, kịp thời, chính xác theo đúng quy định như: Danh mục các thủ tục hành chính, mức phí, thời gian giải quyết... Đối với hồ sơ chưa đủ điều kiện, phải trả lại cho công dân, chi nhánh có văn bản cụ thể, thông báo về tình trạng hồ sơ để công dân biết.

- Thời gian giải quyết hồ sơ trước đây có nhiều trường hợp không đúng hạn, còn tồn đọng thì hiện nay, được trả đúng hạn và đã được cắt giảm thời gian, giải quyết nhanh và sớm hơn. Văn phòng đã thiết lập đường dây nóng, hòm phiếu để người dân thông tin, phản ánh trường hợp vi phạm quy định và hiện tượng quan liêu, gây khó khăn, phiền hà cho tổ chức, cá nhân đến giao dịch; bố trí cán bộ đúng trình độ chuyên môn, hướng dẫn người dân làm các thủ tục hành chính.

- Đồng thời với công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước tiến hành xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính. Đây là tài liệu cơ sở pháp lý quan trọng để phục vụ cho việc theo dõi và quản lý của Nhà nước đối với các hoạt động liên quan tới đất đai, là dữ liệu chính để xây dựng hệ thống thông tin đất đai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện các quyền của người SDD như chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp, tặng cho, cho thuê QSDĐ, bảo lãnh, góp vốn bằng QSDĐ; bảo vệ lợi ích chính đáng của người nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, thừa kế, nhận thế chấp...

- Hệ thống thông tin đất đai được xây dựng từ kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được kết nối với hệ thống các cơ quan nhà nước có liên quan, với hệ thống các tổ chức tài chính, tín dụng; được đưa lên mạng thông tin điện tử để tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp có thể tìm hiểu thông tin đất đai một cách thuận lợi, nhanh chóng, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của xã hội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạo thuận lợi cho giao dịch bất động sản, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản, tạo điều kiện để huy động nguồn vốn đầu tư thông qua hoạt động thế chấp vay vốn.

3.4.2. Khó khăn

Bên cạnh những thuận lợi và thành tựu đạt được trong công tác chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019, thì công tác chuyển quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức trên địa bàn huyện cũng gặp phải rất nhiều khó khăn gây ảnh hưởng đến hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Hệ thống cán bộ Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai của huyện nhân sự mới được tuyển dụng và còn thiếu cán bộ chuyên môn so với yêu cầu, nhiệm vụ; các điều kiện về chỗ làm việc, kho lưu trữ hồ sơ và phương tiện kỹ thuật chuyên dùng cần thiết cho hoạt động chuyên môn còn nhiều khó khăn.

- Hoằng Hóa có 43 đơn vị hành chính cấp xã (trong giai đoạn nghiên cứu), mặc dù hiện nay huyện đang trong giai đoạn sát nhập một số xã với nhau nhưng huyện vẫn là đơn vị có số lượng đơn vị hành chính cấp xã nhiều nhất cả nước, điều này cũng gây rất nhiều khó khăn cho cán bộ chuyên trách, cũng như các đơn vị chuyên môn cấp huyện trong công tác quản lý, điều hành, chỉ đạo cũng như giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất nói riêng, công tác quản lý đất đai nói chung .

- Cán bộ địa chính cấp xã phải thực hiện rất nhiều nhiệm vụ, nhiều nơi không được duy trì ổn định do thay đổi cán bộ hoặc phải luân chuyển giữa các xã nên hạn chế kinh nghiệm, năng lực chuyên môn, không nắm bắt tình hình thực tế địa phương, ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng, thời gian giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

- Cơ quan chuyên môn thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất còn thực hiện chưa đúng về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất như còn yêu cầu nộp thêm các giấy tờ ngoài quy định hoặc yêu cầu người dân làm một số công việc thuộc trách nhiệm của cơ quan chuyên môn phải thực hiện hoặc liên thông thực hiện, trong đó phổ biến nhất là việc yêu cầu người dân phải tự liên hệ trích đo địa chính, lập bản vẽ nhà đất khi chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận sau khi nhận chuyển quyền sử dụng đất ảnh hưởng rất nhiều đến thời gian. Thậm chí có nơi vẫn yêu cầu người dân phải xin xác nhận của những người liền kề về ranh giới sử dụng đất; nhận và trả kết quả hồ sơ không đúng địa chỉ quy định; nhận hồ sơ không bảo đảm yêu cầu, gây phiền hà cho người dân hoặc phải giải quyết thủ tục gượng ép thiếu chặt chẽ về pháp lý; cá biệt có nơi còn đòi hỏi phải có hộ khẩu thường trú mới xem xét chuyển quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình thực hiện theo các văn bản mới cán bộ thực hiện có tâm lý e ngại, né tránh trách nhiệm do lo sợ xảy ra sai sót trong quá trình giải quyết hồ sơ nên có nhiều trường hợp hồ sơ đơn giản nhưng vẫn làm văn bản đề nghị cơ quan cấp trên hướng dẫn, trong khi thuộc thẩm quyền nghiên cứu giải quyết của cấp huyện.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai còn gặp nhiều thiếu thốn về trang thiết bị phục vụ hoạt động chuyên môn; công nghệ thông tin phục vụ công tác quản lý, xây dựng, vận hành cơ sở dữ liệu, chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, quản lý hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện chưa được đầu tư một cách đồng bộ...

3.4.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất

Từ những khó khăn, tồn tại trên, đề tài đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những khó khăn còn gặp phải trong công tác chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa cụ thể như sau:

- Địa phương cần nâng cao trình độ chuyên môn cho các cán bộ, thông qua các lớp tập huấn, trao đổi kinh nghiệm. Thường xuyên tổ chức tập huấn về công tác quản lý đất đai để các cán bộ kịp thời nắm bắt các quy định mới của Nhà nước và địa phương.

- Đầu tư xây dựng cơ sở vật chất phục vụ cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và công tác chuyển quyền sử dụng đất nói riêng. Cần đồng bộ các

tài liệu, số liệu của các cấp, các ngành có liên quan. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc tra cứu và kiểm tra thông tin về đất đai.

- Địa phương cần xem xét kỹ về việc luân chuyển cán bộ giữa các đơn vị, cần xây dựng kế hoạch cụ thể và dài hạn để các cán bộ có thời gian tìm hiểu về nơi mình chuyển công tác.

- Chính quyền địa phương cần rà soát lại trình tự giải quyết các công việc quản lý đất đai của từng đơn vị, từng cán bộ. Nếu phát hiện các hành vi nhũng nhiễu, nhiều khê, gây khó khăn cho người dân khi thực hiện các quyền về sử dụng đất còn có các hình thức xử lý nghiêm, kịp thời để răn đe các trường hợp này không tái diễn.

- Bên cạnh đó để hướng tới phục vụ người dân tốt hơn, thời gian tới, chính quyền huyện Hoàng Hóa tiếp tục đôn đốc các xã, thị trấn rà soát, phân loại các trường hợp chưa được chuyển quyền sử dụng đất ở tất cả các loại đất, tập trung triển khai giải quyết cho người dân. Tiếp tục cập nhật, bổ sung kịp thời các thủ tục hành chính phù hợp với thực tế địa phương; đẩy nhanh tiến độ ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động hành chính; nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ và phục vụ nhân dân ngày một tốt hơn.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

- Huyện Hoàng Hoá nằm giáp phía Bắc thành phố Thanh Hoá, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội tỉnh Thanh Hoá. Toàn huyện có 43 đơn vị hành chính cấp xã, thị trấn trực thuộc. Huyện Hoàng Hoá có vị trí địa lý vô cùng thuận lợi trong việc giao lưu kinh tế, văn hoá và khoa học bên ngoài. Huyện không những có thuận lợi giao thông đường bộ, đường sắt mà cả đường thuỷ.

- Tổng diện tích đất tự nhiên của huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa là 20.380,18 ha. Trong đó diện tích đất nông nghiệp là 13.914,05 ha, chiếm 68,27 % tổng diện tích đất tự nhiên. Đất phi nông nghiệp có diện tích là 6.161,70 ha, chiếm 30,23 % tổng diện tích đất tự nhiên. Tính đến hết ngày 31/12/2019 trên địa bàn huyện Hoàng Hóa vẫn còn 304,43 ha đất chưa sử dụng, chiếm 1,49 % tổng diện tích đất tự nhiên.

- Giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoàng Hóa đã có 12.730 hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo các hình thức chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất, với tổng diện tích đăng ký là 3.963.800,85 m². Trong đó đã có 11.124 hồ sơ đã được hoàn thiện các thủ tục, chiếm 87,38 % tổng số hồ sơ đăng ký. Tuy nhiên vẫn còn 1.606 hồ sơ chưa hoàn thiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo các hình thức chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất, chiếm 12,62 %. Diện tích đất còn bị tồn đọng, chưa được giải quyết là 223.046,59 m², chiếm 5,63 % tổng diện tích đăng ký. Giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn huyện Hoàng Hóa đã thu được gần 40 tỷ đồng cho Nhà nước thông qua việc thu các loại phí, lệ phí của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất theo 3 hình thức chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế. Trong tổng số 150 đối tượng được điều tra đã có 93 đối tượng đã hoàn thành các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển quyền sử dụng đất, chiếm 62,00 % tổng số đối tượng điều tra. Tuy nhiên vẫn còn 57 đối tượng chưa được giải quyết để hoàn thiện công tác chuyển quyền sử dụng đất.

- Qua điều tra cho thấy trong quá trình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo các hình thức chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế các đối tượng được điều tra còn gặp khá nhiều khó khăn. Nguyên nhân dẫn đến sự khó khăn của người dân khi

thực hiện chuyển quyền và nhận chuyển quyền sử dụng đất là thủ tục còn rườm rà, chính sách pháp luật về đất đai còn chưa ổn định, thường xuyên thay đổi. Tuy còn gặp khó khăn trong thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, nhưng nhìn chung các đối tượng đều cảm thấy công tác chuyển quyền sử dụng đất của địa phương đã hợp lý. Tuy nhiên để nâng cao hiệu quả công tác chuyển quyền sử dụng đất cả về số lượng và chất lượng thì chính quyền địa phương cần đưa ra nhiều chính sách và giải pháp để khắc phục những khó khăn và tồn tại trong công tác chuyển quyền sử dụng đất hiện nay.

2. Kiến nghị

Đề tài đánh giá thực trạng của công tác chuyển quyền sử dụng đất theo hình thức chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019, đồng thời cũng đã chỉ ra những thuận lợi, khó khăn và nguyên nhân tồn tại trong quá trình thực hiện công tác chuyển quyền sử dụng đất tại địa phương. Đề tài đưa ra một số kiến nghị cụ thể như sau:

- Tuyên truyền rộng rãi, phổ biến pháp luật đất đai cho người dân thông hiểu những quy định của hoạt động quản lý Nhà nước. Phổ biến cho người dân về thời gian thực hiện, trình tự thủ tục cần thiết khi tham gia chuyển quyền sử dụng đất nói chung và đối với chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng.

- 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.

- Thường xuyên thanh tra, kiểm tra công tác quản lý và sử dụng đất, kiên quyết xử lý nghiêm ngặt các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích, tự ý san lấp, xây dựng trái phép trên địa bàn.

- Đồng thời các cơ quan quản lý cần có sự điều chỉnh phù hợp và linh động các thủ tục hành chính, trình tự thực hiện của các hoạt động chuyển quyền sử dụng đất nhằm tạo điều kiện cho dân thực hiện nhanh chóng, giúp cán bộ địa chính giảm thiểu áp lực công việc.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. TIẾNG VIỆT

1. Bộ Tài Chính (2015), *Thông tư 92/2015/TT - BTC*, ngày 30 tháng 07 năm 2015 của Bộ Tài Chính Hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân.
2. Bộ Tài Chính (2016), *Thông tư 257/2016/TT - BTC* ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Bộ Tài Chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí công chứng, phí chứng thực, phí thẩm định tiêu chuẩn, điều kiện hành nghề công chứng, phí thẩm định điều kiện hoạt động văn phòng công chứng, lệ phí cấp thẻ công chứng viên.
3. Bộ Tài Chính (2016), *Thông tư 301/2016/TT - BTC* ngày 15 tháng 11 năm 2016 của Bộ Tài Chính Hướng dẫn về lệ phí trước bạ.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016), *Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai*.
5. Cổng thông tin điện tử huyện Hoằng Hóa (2019), *tổng quan về địa lý huyện Hoằng Hóa*.
6. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa (2017), *Tổng hợp tình hình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Hoằng Hóa năm 2017*.
7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa (2017), *Tình hình thu nộp phí, lệ phí huyện Hoằng Hóa năm 2017*.
8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa (2018), *Tổng hợp tình hình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Hoằng Hóa năm 2018*.
9. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa (2018), *Tình hình thu nộp phí, lệ phí huyện Hoằng Hóa năm 2018*.
10. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa (2019), *Tổng hợp tình hình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện Hoằng Hóa năm 2019*.
11. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa (2019), *Tình hình thu nộp phí, lệ phí huyện Hoằng Hóa năm 2019*.
12. Chính phủ (2016), *Nghị định 140/2016/NĐ-CP* ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ.
13. Chính phủ (2014), *Nghị định 43/2014/NĐ-CP* ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

14. Đỗ Văn Chinh (2016), “*Tặng cho quyền sử dụng đất thực tiễn và tồn tại*”, *Tạp chí Tòa án Nhân dân*, tr 30 - 34.
15. Trần Thị Minh Hà (2000), “*Chính sách và tình hình sử dụng đất đai của Trung Quốc*”, Báo cáo chuyên đề Tổng hợp về Chính sách và tình hình sử dụng đất đai của một số nước trong khu vực và trên thế giới, Vụ Khoa học và Hợp tác Quốc tế.
16. Nguyễn Thị Thu Hằng (2006), “*Thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam*”, Luận văn thạc sĩ, Đại học Luật Hà Nội.
17. HĐND tỉnh Thanh Hóa (2016), Nghị quyết số 27/2016/NQ-HĐND ngày 08/12/2016 về việc quy định mức thu và sử dụng lệ phí địa chính.
18. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoằng Hóa (2019), *Thống kê, kiểm kê diện tích đất đai huyện Hoằng Hóa năm 2019*.
19. Phòng Thống kê huyện Hoằng Hóa (2016), *Báo cáo tình hình phát triển kinh tế huyện Hoằng Hóa giai đoạn 2011 – 2015*.
20. Phòng Thống kê huyện Hoằng Hóa (2016), *Báo cáo tình hình dân số, lao động huyện Hoằng Hóa năm 2015..*
21. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2005), *Luật Dân sự 2005*, Nxb chính trị Quốc gia.
22. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2007), *Luật thuế thu nhập cá nhân 2007*, Nxb chính trị Quốc gia.
23. Quốc hội nước CHXHCNVN (2013), *Luật đất đai 2013*, Nxb Chính trị quốc gia.
24. Quốc hội nước CHXHCNVN (2014), *Luật số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế*.
25. Trung tâm khí tượng thủy văn Tỉnh Thanh Hóa (2019), *Báo cáo tình hình khí hậu của tỉnh Thanh Hóa*.
26. UBND huyện Hoằng Hóa (2015), *Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa*.

II. WEBSITE

27. Nguyễn Văn Hiến (2018), *Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay*, <http://tcdcpl.moj.gov.vn>, ngày 5/9/2018.
28. Trương Duy Lượng (2010), *Một số vấn đề về thừa kế quyền sử dụng đất tại Việt Nam*, <http://thongtinphapluatdansu.com>, ngày 23/2/2010.



29. Thanh Phương (2016), *Chính phủ Trung Quốc thúc đẩy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, <http://agro.gov.vn>, ngày 10/11/2016.
30. Nguyễn Trọng Tuấn (2018), *Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới*, <https://thegioiluat.vn>, ngày 12/2/2018.

PHIẾU ĐIỀU TRA

(Phục vụ đề tài: *Đánh giá công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019*)

Xin ông (bà) vui lòng cho biết những ý kiến của mình về các vấn đề công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoằng Hóa bằng cách lựa chọn một trong các phương án trả lời cho mỗi câu hỏi sau đây:

I. Thông tin chung về gia đình		
1. Họ và tên chủ hộ:.....		2. Giới tính:.....
3. Dân tộc:.....	4. Tuổi:.....	5. Trình độ văn hóa:.....
6. Địa chỉ: Xã (TT), huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa		
II. Thực trạng công tác chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế QSD đất của các đối tượng SDD		
1. Gia đình đang sử dụng bao nhiêu m ² đất? m ² . Loại đất.....		
2. Gia đình đã thực hiện hình thức chuyển quyền SDD nào sau đây ☐ Chuyển nhượng ☐ Tặng cho ☐ Thừa kế		
3. Gia đình đã được giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất chưa?		
Đã giải quyết	☐ Đúng hạn	
	☐ Chậm so với lịch hạn	
☐ Chưa được giải quyết		
4. Gia đình có được thông báo nguyên nhân giải quyết hồ sơ bị chậm so với lịch hạn không?		
☐ UBND xã, thị trấn thông báo	☐ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thông báo	
☐ Không được thông báo		
5. Nguyên nhân giải quyết hồ sơ chậm so với lịch hạn?		
☐ Có tranh chấp đất đai	☐ Thiếu giấy tờ về nguồn gốc đất	
☐ Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính	☐ Nguyên nhân khác:.....	
☐ Không biết		
6. Gia đình có được thông báo nguyên nhân chưa được giải quyết chuyển QSD đất?		

☐ UBND xã, thị trấn thông báo	☐ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thông báo
☐ Không được thông báo	
7. Nguyên nhân gia đình chưa được chuyển QSD đất?	
☐ Có tranh chấp đất đai	☐ Thiếu giấy tờ về nguồn gốc đất
☐ Đất sử dụng sai mục đích	☐ Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính
☐ Đất lấn chiếm	☐ Tài sản trên đất được hình thành không đúng quy định
☐ Không biết	☐ Nguyên nhân khác:.....
III. Đánh giá của người dân về công tác chuyển quyền sử dụng đất	
1. Gia đình có gặp khó khăn khi xin cấp thực hiện các thủ tục chuyển QSD đất không?	
☐ Rất khó khăn	☐ Khó khăn
☐ Có chút ít khó khăn	☐ không gặp khó khăn gì
2. Theo gia đình khó khăn của việc thực hiện các thủ tục chuyển QSD đất ở là do đâu?	
☐ Do trình tự, thủ tục rườm rà	☐ Do chính sách pháp luật về đất đai luôn thay đổi
☐ Do cán bộ thụ lý hồ sơ gây khó khăn	☐ Do tranh chấp đất đai
Nguyên nhân khác:.....	
3. Gia đình phải nộp những khoản phí gì để được chuyển QSD đất	
☐ Lệ phí trước bạ	☐ Lệ phí công chứng
☐ Lệ phí thẩm định hồ sơ	☐ Lệ phí địa chính
☐ Thuế thu nhập cá nhân	☐ Lệ phí cấp GCN QSD đất
Lệ phí khác:.....	
4. Gia đình đánh giá thế nào về các khoản phí phải nộp để được cấp chuyển QSD đất?	
☐ Quá nhiều loại phí	☐ Mức giá của các loại phí khá cao
☐ Các khoản phí thu là phù hợp	☐ Ý kiến khác:.....
5. Gia đình đánh giá như thế nào về trình tự giải quyết chuyển QSD đất hiện nay của huyện?	
☐ Hợp lý	☐ Chưa hợp lý:.....
6. Theo gia đình thời gian giải quyết thủ tục hành chính về trình tự giải quyết chuyển QSD đất như thế nào?	
☐ Rất nhanh chóng	☐ Nhanh chóng
☐ Chậm	☐ Rất chậm

7. Gia đình có ý kiến nào khác về trình tự giải quyết chuyển QSD đất hiện nay của địa phương không?

.....
.....
.....

8. Theo gia đình cần có những giải pháp nào để giải quyết những khó khăn và nâng cao hiệu quả công tác giải quyết chuyển QSD đất của địa phương?

.....
.....
.....

Xin trân trọng cảm ơn Ông/ Bà đã cung cấp thông tin !

Ngày tháng năm

Người được điều tra