

Đánh giá kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình giai đoạn 2020-2022

Bùi Văn Thương¹, Nguyễn Thị Hải², Nguyễn Thị Loan³, Phạm Thanh Quế²

¹UBND xã Yên Hòa, huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình

²Trường Đại học Lâm nghiệp

³Trường Đại học Hồng Đức

Assessment of the results of issuance of certificates of land use rights at Da Bac district, Hoa Binh province in the period of 2020-2022

Bui Van Thuong¹, Nguyen Thi Hai², Nguyen Thi Loan³, Pham Thanh Que²

¹People's Committee of Yen Hoa commune, Da Bac district, Hoa Binh province

²Vietnam National University of Forestry

³Hong Duc University

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.12.4.2023.168-176>

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện tại huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình nhằm đánh giá kết quả công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và sự hài lòng của người dân về công tác cấp GCNQSDĐ tại huyện Đà Bắc. Nghiên cứu tiến hành điều tra, phỏng vấn 169 người dân trực tiếp thực hiện các giao dịch có liên quan. Kết quả cho thấy, giai đoạn 2020-2022 tỷ lệ cấp GCNQSDĐ của huyện đạt mức cao, đã cấp được 4.671 giấy trên tổng số 5.473 giấy cần cấp đạt 85,3%, tổng diện tích đã cấp là 776,48 ha trên tổng số diện tích cần cấp là 901,37 ha chiếm 86,14%; vẫn còn 802/5.473 hồ sơ chưa được giải quyết (chiếm 14,65% số GCNQSDĐ cần cấp). Nguyên nhân chủ yếu đến từ người dân trong quá trình sử dụng đất. Kết quả khảo sát về sự hài lòng của người dân cho thấy tỉ lệ người dân đánh giá về trình tự đăng ký cấp GCNQSDĐ, về trình độ và năng lực phục vụ, thái độ phục vụ tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ và về sự rõ ràng trong mức phí, lệ phí được người dân đánh giá đồng ý và hoàn toàn đồng ý với tỉ lệ cao. Để hoàn thiện công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện cần chú trọng vào các giải pháp về tổ chức thực hiện, thủ tục, hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ và các giải pháp về nguồn lực.

ABSTRACT

The study was carried out in Da Bac district, Hoa Binh province to evaluate the results of the issuance of land use right certificates and the people's satisfaction with the issuance of land use right certificates in Da Bac district. The study conducted surveys and interviews with 169 people who directly performed related transactions. The results show that, in the period 2020-2022, the rate of granting land use right certificates in the district is high, having issued 4,671 papers out of a total of 5,473 papers to be issued, reaching 85.3%, the total area granted is 776.48 ha out of the total area to be granted is 901.37 ha, accounting for 86.14%; there are still 802/5,473 unresolved dossiers (accounting for 14.65% of the land use right certificates to be issued). The main reason comes from people in the process of using the land. The survey results on people's satisfaction show that the percentage of people evaluating the process of applying for a land use right certificate, the level and capacity of service, the service attitude of receiving and returning the documents and the clarity of the fee and fee rates are rated as agree and completely agree with the people with a high rate. To complete the work of granting land use right certificates in the district, it is necessary to focus on solutions for organization, implementation, procedures, registration documents for land use right certificates and solutions on resources.

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 03/04/2023

Ngày phản biện: 05/05/2023

Ngày quyết định đăng: 18/05/2023

Từ khóa:

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huyện Đà Bắc, quản lý đất đai, sự hài lòng của người dân

Keywords:

Da Bac district, land management, land use right certificate, people's satisfaction

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Công tác cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là

công tác cấp GCNQSDĐ) là khâu rất quan trọng để người sử dụng đất được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình, giúp nâng cao hiệu quả công

tác quản lý Nhà nước về đất đai và tạo tiền đề cơ bản thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội [1]. Theo Điều 3, Luật Đất đai năm 2013: “Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đai với một thửa đất vào hồ sơ địa chính” [2]. Sau khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, tùy từng địa phương mà kết quả của công tác cấp GCNQSDĐ đạt được ở những mức độ khác nhau, kết quả này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như quy trình, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, khả năng vận dụng thực hiện của từng địa phương.

Đà Bắc là một huyện miền núi của tỉnh Hòa Bình, công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ trong những năm qua đã được các cấp chính quyền quan tâm và được coi là nhiệm vụ trọng tâm trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Đến năm 2022 tỷ lệ cấp GCNQSDĐ của huyện Đà Bắc đã đạt 84,97%, được đánh giá là điểm sáng trong công tác cấp GCNQSDĐ của tỉnh. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện vẫn còn một số những khó khăn, tồn tại gây khó khăn cho việc lập và thẩm định hồ sơ. Vẫn còn tỉ lệ người dân chưa thực sự hài lòng với công tác cấp GCNQSDĐ do trình tự, thủ tục khó khăn, phức tạp; trình độ, năng lực của cán bộ còn hạn chế; mức phí, lệ phí còn cao, người dân chủ yếu là đồng bào dân tộc, cuộc sống còn khó khăn. Vì vậy nhằm nâng cao hiệu quả công tác cấp GCNQSDĐ và đề xuất các giải pháp hợp lý cho công tác cấp GCNQSDĐ, thì việc đánh giá kết quả cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện Đà Bắc là thực sự cần thiết.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Với vị trí địa lý và đặc thù địa hình cũng như tình hình phát triển kinh tế, xã hội của huyện Đà Bắc, nghiên cứu chọn 2 điểm nghiên cứu là: thị trấn Đà Bắc và xã Yên Hòa với các đặc điểm sau:

- Thị trấn Đà Bắc: trung tâm của huyện với tình hình phát triển kinh tế xã hội phát triển, nhận thức của người dân về sự cần thiết phải

thực hiện cấp GCNQSDĐ cao hơn và là đơn vị duy nhất có đất ở đô thị. Đại diện vùng có đồi núi thấp, xen kẽ các phiêng bãi, lòng chảo. Độ cao tuyệt đối dao động từ 300 – 500 m so với mặt nước biển, có điều kiện kinh tế, xã hội phát triển hơn so với các xã khác trong huyện. Gồm các xã: Toàn Sơn, Tu Lý, Hào Lý, Hiên Lương, Cao Sơn, Tiên Phong, Vầy Nưa và thị trấn Đà Bắc.

- Xã Yên Hòa: là xã nằm xa trung tâm huyện với tình hình phát triển kinh tế xã hội kém phát triển hơn, nhận thức của người dân về công tác cấp GCNQSDĐ chưa đầy đủ. Đại diện vùng khu vực núi cao, độ dốc lớn, bị chia cắt mạnh bởi các con sông, con suối lớn và các dãy núi cao. Độ cao tuyệt đối dao động khoảng > 500 - 800 m so với mặt nước biển. Nằm phía Tây Bắc của huyện gồm các xã: Đòng Nghê, Suối Nánh, Mường Tuồng, Mường Chiềng, Đòng Chum, Giáp Đất, Tân Pheo, Đoàn Kết, Trung Thành, Yên Hòa, Đòng Ruộng.

2.2. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu

- **Thu thập tài liệu thứ cấp:** là phương pháp kế thừa có chọn lọc các tài liệu, văn bản, các báo cáo thống kê đã công bố của địa phương về công tác cấp GCNQSDĐ như: số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình đăng ký, cấp GCNQSDĐ giai đoạn 2020-2022 của huyện Đà Bắc.

- **Thu thập số liệu sơ cấp:** để đánh giá sự hài lòng của người dân về công tác GCNQSDĐ, tiến hành điều tra, khảo sát trực tiếp các hộ gia đình, cá nhân tại 2 xã/thị trấn đã được lựa chọn nghiên cứu (thị trấn Đà Bắc và xã Yên Hòa), những người trực tiếp thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan đến công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ. Số lượng hộ điều tra (n) được xác định dựa trên công thức:

$$n = \frac{N}{1+N e^2} \quad [3] \quad (1)$$

Trong đó:

N là tổng số hộ thực hiện kê khai đăng kí;

e là sai số cho phép.

Do điều kiện thực hiện điều tra, phỏng vấn tại các xã, thị trấn của huyện miền núi nên sai số chọn mẫu áp dụng trong nghiên cứu là 10%.

Theo số liệu thống kê của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đà Bắc, trong năm

2022 thị trấn Đà Bắc có 608 hồ sơ và xã Yên Hòa có 494 hồ sơ liên quan đến công tác cấp GCNQSD đất nộp tại bộ phận một cửa. Do vậy, áp dụng công thức (1) số hộ cần phỏng vấn của thị trấn Đà Bắc là: 86 hộ và xã Yên Hòa là 83 hộ. Tổng số hộ cần điều tra là 169 hộ. Các hộ điều tra được chọn theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên từ danh sách các hộ trực tiếp thực hiện kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ tại các điểm nghiên cứu. Nghiên cứu sử dụng thang điểm đánh giá được thiết kế theo thang đo của Likert [4], với 5 mức độ: Rất hài lòng: 5; Hài lòng: 4; Bình thường: 3; Không hài lòng: 2; Rất không hài lòng: 1 để đánh giá sự hài lòng của người dân về công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện Đà Bắc.

2.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích, so sánh

Từ những số liệu thu thập được tiến hành tổng hợp các dữ liệu thu thập được theo bảng trên Excel, để làm rõ sự khác biệt về số lượng GCNQSDĐ được cấp, diện tích được cấp GCNQSDĐ cho các loại đất, các đối tượng quản lý sử dụng đất trong giai đoạn 2020–2022 trên địa bàn huyện Đà Bắc. Từ đó, tiến hành phân tích so sánh kết quả cấp GCNQSDĐ để nắm bắt được thực trạng công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn nghiên cứu.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát địa bàn nghiên cứu

Đà Bắc là huyện miền núi, nằm ở phía Tây Bắc của tỉnh Hòa Bình, trung tâm huyện lỵ là thị trấn Đà Bắc nằm trên đường tỉnh 433, cách thành phố Hoà Bình 15 km. Toàn huyện có 17 đơn vị hành chính (16 xã và 01 thị trấn). Với tổng diện tích tự nhiên là 77.976,75 ha, chiếm 16,88% tổng diện tích tự nhiên toàn tỉnh, trong đó chủ yếu là diện tích đất nông nghiệp 67.940,40 ha (chiếm 87,13% tổng diện tích tự nhiên của huyện) là huyện có diện tích tự nhiên lớn nhất tỉnh Hoà Bình. Đà Bắc là huyện nghèo của tỉnh Hòa Bình trong đó có nhiều địa phương thuộc diện đặc biệt khó khăn, nhất là địa bàn các xã vùng sâu, vùng xa, vùng lòng hồ sông, đây là nơi sinh sống lâu đời của nhiều dân tộc, trong đó có 4 dân tộc chính là Tày, Mường, Kinh, Dao. Mỗi dân tộc đều có nền văn hóa đa dạng, mang đậm bản sắc riêng [5, 6].

3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đà Bắc giai đoạn 2020-2022

3.2.1. Kết quả cấp GCNQSD lần đầu trên địa bàn huyện Đà Bắc giai đoạn 2020 - 2022

Với nhiều chính sách để đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ, kết quả cấp GCN ngày càng có những chuyển biến tích cực. Đặc biệt từ sau khi áp dụng luật đất đai 2013, công tác cấp giấy trên địa bàn huyện được thực hiện một cách hiệu quả (Bảng 1).

Bảng 1. Kết quả cấp GCNQSDĐ theo mục đích sử dụng giai đoạn 2020-2022

Loại đất	Số GCN cần cấp (giấy)	Diện tích cần cấp (ha)	Số GCN đã cấp (giấy)	Diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ theo GCN (%)	Tỷ lệ theo diện tích (%)
Năm 2020						
1.1. Đất sản xuất nông nghiệp	48	8,83	37	6,79	77,08	76,9
1.2. Đất lâm nghiệp	31	100,53	27	91,2	87,1	90,72
2.1. Đất ở nông thôn	276	12,5	218	9,46	78,99	75,68
2.2. Đất ở đô thị	78	1,3	57	0,98	73,08	75,38
Tổng	433	123,16	339	108,43	78,29	88,04
Năm 2021						
1.1. Đất sản xuất nông nghiệp	290	80,6	227	70,7	78,28	87,72
1.2. Đất lâm nghiệp	166	120	135	109,9	81,33	91,58
2.1. Đất ở nông thôn	1355	71,3	1217	55,6	89,82	77,98
2.2. Đất ở đô thị	390	8,98	340	6,34	87,18	70,6
2.3. Đất cơ sở SX phi NN	5	3,43	5	3,43	100	100
Tổng	2206	284,31	1924	245,97	87,22	86,51

Loại đất	Số GCN cần cấp (giấy)	Diện tích cần cấp (ha)	Số GCN đã cấp (giấy)	Diện tích đã cấp (ha)	Tỷ lệ theo GCN (%)	Tỷ lệ theo diện tích (%)
Năm 2022						
1.1. Đất sản xuất nông nghiệp	670	150	545	122,6	81,34	81,73
1.2. Đất lâm nghiệp	199	255	178	229,5	89,45	90
2.1. Đất ở nông thôn	1633	80,5	1423	64,4	87,14	80
2.2. Đất ở đô thị	332	8,4	262	5,58	78,92	66,43
Tổng	2834	493,9	2408	422,08	84,97	85,46

(Nguồn:[7-9])

Qua số liệu Bảng 1 có thể thấy, kết quả cấp GCNQSDĐ theo loại đất không đồng đều trên toàn huyện trong từng năm. Trong giai đoạn 2020-2022 trên địa bàn toàn huyện cấp được 4.671 GCN trên tổng số 5.473 GCN cần cấp đạt 85,3%. Tổng diện tích đã cấp GCN trong toàn giai đoạn là 776,48 ha trên tổng số diện tích cần cấp GCN là 901,37 ha chiếm 86,14%. Giai đoạn 2020–2022 số lượng hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu của huyện là cao hơn các giai đoạn trước. Nguyên nhân chủ yếu là do: những năm trước đây, kinh phí phục vụ cho công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính, chỉnh lý biến động đất đai phân bổ chậm và chưa đáp ứng theo yêu cầu. Bên cạnh đó, sự thiếu ổn định, nhất quán của chính sách pháp luật về đất đai dẫn đến việc thực hiện pháp luật về đất đai nói chung và cấp GCNQSDĐ đất nói riêng còn lúng túng ảnh hưởng lớn đến tiến độ cấp GCNQSDĐ đất. Một số quy định của pháp luật liên quan đến cấp GCNQSDĐ đất chưa phù hợp thực tế, chưa khuyến khích người sử dụng đất đăng ký đất đai theo quy định. Bên cạnh đó, người dân sinh sống chủ yếu ở các vùng khó khăn, vùng sâu vùng xa, việc tiếp cận với những thông tin và hiểu được tầm quan trọng của việc cấp GCNQSDĐ đất còn hạn chế, chưa chủ động trong việc liên hệ với các cơ quan liên quan để được cấp GCNQSDĐ đất kịp thời. Trong giai đoạn 2020-2022 bằng những giải pháp tích cực, công tác cấp mới GCNQSDĐ ngày càng hoàn thiện cơ bản đáp ứng được nhu cầu cấp mới GCNQSDĐ của người dân trên địa bàn

a) Kết quả cấp GCNQSDĐ cho đất nông nghiệp

Là huyện chủ yếu người dân thuần nông với diện tích đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn trong cơ cấu đất đai. Với tổng diện tích 67.940,40 ha

chiếm 87,13% tổng diện tích đất tự nhiên. Đất nông nghiệp được công nhận QSDĐ chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp và đất lâm nghiệp.

* *Kết quả cấp GCNQSDĐ cho đất sản xuất nông nghiệp giai đoạn 2020–2022:* Trong giai đoạn từ năm 2020-2022 toàn huyện cấp được 809 GCN trên tổng số 1008 GCN cần cấp đạt 80,26% với tổng diện tích đất sản xuất nông nghiệp cấp được là 200,09 ha đạt 83,57%. Trong giai đoạn này huyện đã tiến hành cấp GCNQSDĐ sản xuất nông nghiệp cho hầu hết các xã và kết quả năm 2020 đạt 77,08%, năm 2021 đạt 78,28%, năm 2022 đạt 81,34%. Như vậy có thể thấy năm 2022 có kết quả cấp GCN cao nhất trong toàn giai đoạn. Chỉ tồn tại một số hộ nằm rải rác ở các xã là do một số nguyên nhân như: tự ý chuyển mục đích sử dụng, đất không có nguồn gốc rõ ràng... Những trường hợp này cũng đang được giải quyết nhanh chóng, để đẩy nhanh tiến độ cấp GCN đối với đất sản xuất nông nghiệp.

* *Kết quả cấp GCNQSDĐ cho đất lâm nghiệp giai đoạn 2020–2022:* Đối với đất lâm nghiệp tính từ năm 2000-2020 thực hiện Nghị định số 672 của Chính phủ về tiến hành giao đất giao rừng cho nhân dân quản lý, huyện Đà Bắc đã đo đạc và tiến hành cấp đổi đất theo Nghị định 02 của Chính phủ về cơ bản đã cấp phủ kín cả huyện. Trong giai đoạn 2020-2022 huyện Đà Bắc đã cấp được 340 GCN đạt 85,86% tổng số giấy cần cấp với tổng diện tích được cấp là 430,6 ha chiếm 90,55% diện tích cần cấp giấy. Tổng thể trong cả giai đoạn, kết quả cấp GCNQSDĐ đối với đất lâm nghiệp đạt từ 90% trở lên. Nhìn chung, công tác cấp GCN cho đất lâm nghiệp đã được đẩy mạnh và tăng cường trong những năm qua. Tuy nhiên, do diện tích

lớn, địa bàn núi cao, độ dốc lớn nên trong quá trình cấp GCN vẫn còn một số tồn tại như bị sai lệch vị trí, hình thể so với sử dụng thực tế.

b) Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đất phi nông nghiệp

- *Kết quả cấp GCNQSDĐ cho đất ở đô thị:* thị trấn Đà Bắc là trung tâm kinh tế, chính trị của huyện Đà Bắc với tốc độ phát triển khá cao, đây cũng là đơn vị duy nhất của huyện có đất ở đô thị. Số GCNQSDĐ đã cấp toàn huyện là 659 GCN trên tổng 800 GCN, đạt tỉ lệ 82,38% với tổng diện tích cấp được là 12,9 ha đạt 69,06% diện tích cần cấp. Cụ thể, năm 2020 cấp được 57 GCN chiếm 73,08%, năm 2021 cấp được 340 GCN đạt 87,18% và năm 2022 cấp được 262 GCN đạt 78,92%. Như vậy có thể thấy năm 2021 có tỉ lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đất ở đô thị cao nhất trong toàn giai đoạn. Mặc dù việc cấp GCNQSDĐ cho đất ở tại thị trấn Đà Bắc được thực hiện một cách tích cực, tuy nhiên trong giai đoạn 2020-2022 hiệu quả chưa cao bởi nhiều trường hợp chủ sử dụng đất không có giấy tờ hợp lệ, đa số chủ sử dụng đất không còn giữ được giấy tờ giao đất, biên lai, phiếu thu tiền, các loại giấy tờ nộp tiền, đất lấn chiếm, đất không rõ nguồn gốc, gây khó khăn trong quá trình cấp GCN, làm chậm tiến độ cấp GCNQSDĐ.

- *Kết quả cấp GCNQSDĐ cho đất ở nông thôn:* Trong giai đoạn từ năm 2020 - 2022 toàn huyện đã cấp được 2.858 GCN trên tổng số 3.264 GCN chiếm 87,56%, với tổng diện tích đã cấp GCN là 129,46 ha. Huyện đã cơ bản hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân. Năm 2020 đạt 78,99%, năm 2021 đạt 89,82%, năm 2022 đạt 87,14%. Số hộ tồn đọng nằm rải rác ở các xã trên địa bàn huyện. Sở dĩ kết quả cấp GCNQSDĐ đạt kết như vậy là do từ năm 2013 đã thực hiện Chỉ thị số 05 về tăng cường công tác cấp GCNQSDĐ. Năm 2020, khi huyện Đà Bắc thực hiện xong công tác đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, đến năm 2021 – 2022 UBND huyện đã tập trung triển khai đồng loạt, đất ở nông thôn có ít tranh chấp, lấn chiếm, các hộ dân cũng ý thức được tầm quan trọng của công tác đăng ký cấp GCNQSDĐ.

- *Kết quả cấp GCN QSDĐ cho đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:* là một huyện miền núi, phần lớn người dân thuần nông, nên nhu cầu cấp GCNQSDĐ đối với đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp chưa nhiều. Trong giai đoạn 2020 – 2022 có duy nhất năm 2021 chỉ có 5 GCN cần cấp và đã cấp đạt 100% với diện tích cần cấp là 3,43 ha.

3.2.2 Các trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình giai đoạn 2020 - 2022

Giai đoạn 2020 – 2022 huyện Đà Bắc đã tập trung vào công tác cấp GCNQSDĐ và đã đạt những kết quả đáng khích lệ, nhưng vẫn còn một số trường hợp chưa được cấp GCN với các nguyên nhân khác nhau (Bảng 2).

Theo số liệu thống kê cho thấy giai đoạn 2020–2022 cả huyện có 802/5.473 giấy chưa được giải quyết với tổng diện tích 124,89 ha, chiếm 14,65% số giấy cần cấp. Nguyên nhân dẫn đến những tồn đọng này xuất phát từ cả phía người dân và từ phía cơ quan nhà nước. Trong đó, xuất phát từ người dân chiếm đến 80% chủ yếu là do người dân không nộp thuế đúng hạn, rút hồ sơ, hồ sơ chưa hoàn thiện. Rất nhiều trường hợp chủ sử dụng đất không có giấy tờ hợp lệ, đa số chủ sử dụng đất không còn giữ được giấy tờ giao đất, biên lai, phiếu thu tiền, các loại giấy tờ nộp tiền, đất lấn chiếm, đất không rõ nguồn gốc. Vì thế khi lập, thẩm định hồ sơ gặp nhiều khó khăn trong khâu thẩm tra, kéo dài thời gian xác minh, kiểm tra hồ sơ lưu trữ. Phần còn lại do phía cơ quan Nhà nước như: nhầm lẫn trong nội dung khi đo đạc, ghi thông tin phiếu chuyển thông tin nhầm lẫn về người sử dụng đất, tính thuế chưa đúng. Cán bộ phụ trách chuyên môn còn thiếu, trình độ chuyên môn chưa được cập nhật thường xuyên, phải kiêm nhiệm nhiều công việc. Hệ thống cơ sở dữ liệu còn thiếu, chưa đồng bộ, cơ sở vật chất phục vụ công tác cấp GCNQSDĐ còn thiếu. Sự phối hợp giữa các cơ quan chuyên môn còn chưa tốt dẫn đến tình trạng sai sót, phải trả hồ sơ giữa các cấp khiến việc giải quyết kéo dài, người dân phải đi lại nhiều lần dẫn đến vẫn còn 1 tỉ lệ lớn số hồ sơ chưa được cấp GCNQSDĐ

Bảng 2. Các trường hợp chưa được cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện Đà Bắc

Loại đất	Số hồ sơ đăng ký nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ (hồ sơ)	Diện tích chưa cấp (ha)	Tỷ lệ hồ sơ đăng kí chưa được cấp GCNQSDĐ (%)	Tỷ lệ theo diện tích chưa cấp (%)	
Năm 2020					
1. Đất sản xuất nông nghiệp	11	2,04	22,92	23,10	
2. Đất lâm nghiệp	4	9,33	12,90	9,28	
3. Đất ở nông thôn	58	3,04	21,01	24,32	
4. Đất ở đô thị	21	0,32	26,92	24,62	
Tổng	94	14,73	21,71	11,96	
Năm 2021					
1. Đất sản xuất nông nghiệp	63	9,9	21,72	12,28	
2. Đất lâm nghiệp	31	10,1	18,67	8,42	
3. Đất ở nông thôn	138	15,7	10,18	22,02	
4. Đất ở đô thị	50	2,64	12,82	29,40	
Tổng	282	38,34	12,78	13,49	
Năm 2022					
1. Đất sản xuất nông nghiệp	125	27,4	18,66	18,27	
2. Đất lâm nghiệp	21	25,5	10,55	10,00	
3. Đất ở nông thôn	210	16,1	12,86	20,00	
4. Đất ở đô thị	70	2,82	21,08	33,57	
Tổng	426	71,82	15,03	14,54	

(Nguồn: [7-9])

3.3. Đánh giá sự hài lòng của người dân về kết quả công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện Đà Bắc giai đoạn 2020-2022

3.3.1. Đánh giá sự hài lòng của người dân về trình tự đăng ký cấp GCNQSDĐ

Việc đăng ký cấp GCNQSDĐ được công khai tại các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện. Tại bộ phận 1 cửa của UBND các xã hoặc huyện tất cả các quy trình đều được dán trên các bảng tin - nơi ra vào của người dân. Kết quả phỏng vấn người dân cho thấy trình tự cấp GCNQSDĐ được cơ quan

công khai, minh bạch được đánh giá cao, mức đồng ý và hoàn toàn đồng ý lên tới 74% tổng số phiếu điều tra, chỉ có 8,3% số phiếu hoàn toàn không đồng ý. Tuy nhiên, các bước thực hiện thủ tục được đánh giá là còn rườm rà, phức tạp, nhiều thủ tục đối với người dân, tỷ lệ hoàn toàn không đồng ý và không đồng ý vẫn còn 34,3%. Nguyên nhân là do người dân không đọc, hoặc các quy trình còn dài đọc không hết, người dân chủ yếu là người dân tộc thiểu số nhiều khi đọc không hiểu hết nội dung của hướng dẫn.

Bảng 3. Tổng hợp về sự hài lòng của người dân về trình tự đăng ký cấp GCNQSDĐ

STT	Nội dung đánh giá	Mức độ hài lòng (%)									
		Hoàn toàn không đồng ý		Không đồng ý		Không có ý kiến (bình thường)		Đồng ý		Hoàn toàn đồng ý	
		Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ
1	Công khai, minh bạch	14	8,3	20	11,8	10	5,9	79	46,7	46	27,3
3	Đơn giản, dễ hiểu	31	18,3	29	17,2	28	16,6	49	29,0	32	19,8
2	Còn rườm rà, phức tạp, nhiều thủ tục	32	18,9	26	15,4	38	22,5	30	17,8	43	10,5

3.3.2. Đánh giá sự hài lòng của người dân về trình độ và năng lực phục vụ

Đây được coi là tiêu chí quan trọng ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân với công tác cấp GCNQSDĐ. Kết quả đánh giá mức độ hài lòng về trình độ và năng lực phục vụ cho thấy hầu hết các ý kiến cho rằng cán bộ có kiến thức chuyên môn (giải thích được cho người dân những thắc mắc, trình tự các bước quy trình thực hiện, giúp người dân không phải đi lại nhiều lần) chiếm 69,9% số phiếu đánh giá hoàn

toàn đồng ý và đồng ý. Đội ngũ cán bộ có khả năng giao tiếp tốt, được người dân đánh giá cao (60,4%). Tuy nhiên vẫn còn một tỉ lệ không nhỏ (20,7%) số người được khảo sát không đồng ý và hoàn toàn không đồng ý trong công tác giải quyết khiếu nại nhanh chóng, thỏa đáng. Nguyên nhân là do số lượng cán bộ xử lý hồ sơ còn ít, người dân chủ yếu là người dân tộc thiểu số, trình độ dân trí thấp, số lượt hồ sơ đăng ký lại nhiều làm cho cán bộ luôn trong tình trạng quá tải, áp lực rất lớn.

Bảng 4. Tổng hợp về sự hài lòng của người dân về trình độ và năng lực phục vụ

STT	Nội dung đánh giá	Mức độ hài lòng (%)									
		Hoàn toàn không đồng ý		Không đồng ý		Không có ý kiến (bình thường)		Đồng ý		Hoàn toàn đồng ý	
		Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ
1	Cán bộ có kiến thức chuyên môn	10	5,9	15	8,9	26	15,4	65	38,5	53	31,4
2	Giải quyết khiếu nại nhanh chóng, thỏa đáng	15	8,9	20	11,8	30	17,8	57	33,7	47	27,8
3	Cán bộ luôn hỗ trợ chính xác	16	9,5	12	7,1	37	21,9	49	29,0	55	32,5
4	Cán bộ có khả năng giao tiếp tốt	11	6,5	16	9,5	40	23,7	78	46,2	24	14,2

3.3.3. Đánh giá sự hài lòng của người dân về thái độ phục vụ tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ

Sự hài lòng của người dân về thái độ phục vụ của công chức, viên chức nhà nước là chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của hệ thống hành chính theo hướng xây dựng nền hành chính nhà nước phục vụ. Kết quả điều tra cho thấy mức độ hài lòng của người dân với các nội dung có sự khác nhau. Nhìn chung người dân đánh giá thái độ phục vụ cán bộ tiếp nhận là lịch sự, thân thiện (69,2% các ý kiến đánh giá đồng ý và hoàn toàn đồng ý), tiếp nhận và xử lý hồ sơ có tinh thần trách nhiệm cao (62,2% số phiếu đồng ý và hoàn toàn đồng ý). Đồng thời đánh giá của người dân về việc cán bộ không gây những phiền hà khi giải quyết thủ tục hành chính chiếm tới 58% số phiếu đánh giá đồng ý và hoàn toàn đồng ý, đây là một điểm sáng trong công tác cấp

GCNQSDĐ tại địa bàn nghiên cứu. Tuy nhiên vẫn còn một số người dân cho rằng thái độ phục vụ tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ của một số cán bộ còn thiếu tinh thần trách nhiệm (chiếm 17,1%) và gây những phiền hà cho người dân (19,6%). Nguyên nhân là bởi phần lớn người dân sinh sống chủ yếu ở các vùng khó khăn, vùng sâu vùng xa, việc tiếp cận với những thông tin và hiểu được tầm quan trọng của việc cấp GCNQSDĐ còn hạn chế, chưa chủ động trong việc liên hệ với các cơ quan liên quan để được cấp GCNQSDĐ kịp thời, đồng thời công tác luân chuyển cán bộ trên địa bàn huyện còn nhiều bất cập một số cán bộ thiếu kinh nghiệm và am hiểu về lịch sử, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất; dẫn đến có những sai sót trong việc cấp GCNQSDĐ (Bảng 5).

Bảng 5. Tổng hợp sự hài lòng của người dân về thái độ phục vụ tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ

STT	Nội dung đánh giá	Mức độ hài lòng (%)									
		Hoàn toàn không đồng ý		Không đồng ý		Không có ý kiến (bình thường)		Đồng ý		Hoàn toàn đồng ý	
		Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ
1	Lịch sự, thân thiện	12	7,1	15	8,9	25	14,8	86	50,9	31	18,3
2	Có tinh thần trách nhiệm cao	10	5,9	19	11,2	35	20,7	78	46,2	27	16,0
3	Không gây những phiền hà	15	8,9	18	10,7	38	22,5	59	34,9	39	23,1

3.3.4. Đánh giá sự hài lòng của người dân về sự rõ ràng trong mức phí, lệ phí

Kết quả điều tra cho thấy người dân khá đồng ý với mức phí, lệ phí phải trả khi giải quyết thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định (đạt 61,5% các ý kiến hoàn toàn đồng ý và đồng ý), việc phổ biến về mức phí, lệ phí rõ ràng khi giải quyết thủ tục cấp GCNQSDĐ cũng được người dân đánh giá đồng tình (chiếm 57,4% người trả lời đồng ý trở lên), chỉ còn 1 tỉ lệ rất nhỏ (19,6%) người dân cho rằng chưa được phổ biến

rõ ràng về mức phí, lệ phí, nguyên nhân bởi các thông báo về mức phí và lệ phí trong quá trình cấp GCNQSDĐ được niêm yết và dán tại bộ phận một cửa, phần lớn người dân không đọc kĩ, đọc không hết nên cho rằng công tác này chưa được phổ biến rõ ràng. Từ đó dẫn đến tình trạng khi có quyết định cấp GCNQSDĐ của UBND huyện lúc này người dân thực hiện nghĩa vụ tài chính thấy số tiền quá lớn không có khả năng chi trả nên lại rút hồ sơ.

Bảng 6. Tổng hợp về sự hài lòng của người dân về sự rõ ràng trong mức phí, lệ phí

STT	Nội dung đánh giá	Mức độ hài lòng (%)									
		Hoàn toàn không đồng ý		Không đồng ý		Không có ý kiến (bình thường)		Đồng ý		Hoàn toàn đồng ý	
		Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ	Số phiếu	Tỉ lệ
1	Mức phí, lệ phí đúng quy định	19	11,2	10	5,9	36	21,3	48	28,4	56	33,1
2	Được phổ biến rõ ràng về mức phí, lệ phí	15	8,9	18	10,7	39	23,1	36	21,3	61	36,1
3	Các khoản phí khác là hợp lý	11	6,5	17	10,1	42	24,9	51	30,2	48	28,4

3.4. Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đà Bắc

- *Giải pháp về tổ chức thực hiện:* Đà Bắc là một huyện miền núi, trình độ và nhận thức của người dân về công tác cấp GCNQSDĐ còn hạn chế trong hiểu biết pháp luật về đất đai nên ý thức một số người dân chưa cao và chưa chấp hành việc kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ. Do đó, cần phải đẩy mạnh công tác thông tin tuyên

truyền hơn nữa, thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, qua hệ thống loa phát thanh các xã, thị trấn, tổ chức các cuộc thi tìm hiểu về pháp luật đất đai cho nhân dân, tư vấn trực tiếp đối với người dân đến làm thủ tục cấp GCNQSDĐ tại đơn vị... qua đó, giúp người dân nắm rõ những quy định, thủ tục, cũng như hiểu rõ được quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong công tác cấp GCNQSDĐ.

- *Giải pháp về thủ tục, hồ sơ đăng kí cấp*

GCNQSDĐ: Qua kết quả điều tra khảo sát cho thấy, vẫn còn những ý kiến cho rằng các quy định về trình tự đăng ký khi tiến hành cấp GCNQSDĐ còn quá phức tạp, phải qua nhiều cấp, sự phân cấp chưa phù hợp với yêu cầu thực tế. Thực tế này đòi hỏi phải quy định lại rõ ràng hơn nữa trách nhiệm từng cấp, từng cơ quan chức năng, rút ngắn một số khâu, một số trình tự không cần thiết đảm bảo tinh giảm tối đa các trình tự nhưng vẫn đảm bảo tính pháp lý của công việc.

- *Giải pháp về nguồn lực:* Do khối lượng công việc quá nhiều và cần có thời gian giải quyết, trong khi nhân lực có chuyên môn trực tiếp giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác cấp GCNQSDĐ còn hạn chế, trang thiết bị phục vụ cho chuyên môn còn chưa được đồng bộ, vì vậy cần hỗ trợ kinh phí để ứng dụng công nghệ thông tin trong quá trình quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu đất đai đặc biệt kinh phí để đào tạo cho đội ngũ cán bộ địa chính, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ đáp ứng cho yêu cầu công việc.

4. KẾT LUẬN

Đà Bắc là huyện nghèo của tỉnh Hòa Bình, với tổng hiện tích tự nhiên là 77.976,75 ha, chiếm 16,88% tổng diện tích tự nhiên toàn tỉnh. Những năm qua công tác cấp GCNQSDĐ đã đạt được những kết quả đáng khích lệ. Kết quả cấp GCNQSDĐ theo loại đất không đồng đều trên toàn huyện trong từng năm. Giai đoạn 2020-2022 huyện đã tập trung cho công tác cấp GCNQSDĐ nên số lượng hồ sơ cấp lần đầu trong giai đoạn này lớn. Toàn huyện cấp được 4.671 GCN trên tổng số 5.473 GCN cần cấp đạt 85,3%. Tổng diện tích đã cấp GCN trong toàn giai đoạn là 776,48 ha trên tổng số diện tích cần cấp GCN là 901,37 ha chiếm 86,14%.

Bên cạnh những kết quả đạt được vẫn còn tồn tại những khó khăn, vướng mắc, có 802/5.473 GCN chưa được giải quyết (chiếm 14,65% số giấy cần cấp) mà nguyên nhân chủ yếu tới từ người dân địa phương. Chủ yếu do người dân không nộp thuế đúng hạn, rút hồ sơ, hồ sơ chưa hoàn thiện. Nhiều trường hợp chủ sử dụng đất không có giấy tờ hợp lệ, đa số chủ sử dụng đất không còn giữ được giấy tờ giao đất, biên lai, phiếu thu tiền, các loại giấy tờ nộp tiền, đất lấn chiếm, đất không rõ nguồn gốc.

Qua quá trình điều tra khảo sát hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn huyện cho thấy tỉ lệ người dân đánh giá đồng ý và hoàn toàn đồng ý về trình tự đăng kí cấp GCNQSDĐ, về trình độ và năng lực phục vụ, thái độ phục vụ tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ và về sự rõ ràng trong mức phí, lệ phí được người dân đánh giá đồng ý và hoàn toàn đồng ý với tỉ lệ cao. Bên cạnh đó, vẫn còn tỷ lệ nhỏ người dân chưa đồng ý (đánh giá mức hoàn toàn không đồng ý và không đồng ý) đối với một số nội dung như: các bước thực hiện thủ tục được đánh giá là còn rườm rà, phức tạp, nhiều thủ tục; giải quyết khiếu nại và sự hỗ trợ của cán bộ và cán bộ vẫn gây những phiền hà khi giải quyết thủ tục hành chính.

Trên cơ sở phân tích những khó khăn, tồn tại và đánh giá sự hài lòng của người dân trong công tác cấp GCNQSDĐ nghiên cứu đã đề xuất được một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện công tác này ở địa phương bao gồm: cần chú trọng vào các giải pháp về tổ chức thực hiện, thủ tục, hồ sơ đăng kí cấp GCNQSDĐ và các giải pháp về nguồn lực.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Huỳnh Văn Chương, Trần Thị Minh Châu, Hồ Việt Hoàng, Trần Thị Ánh Tuyết & Lê Ly Đa (2021). Đánh giá tình hình thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tại huyện Krông Buk, tỉnh Đắk Lắk. Tạp chí Khoa học Đại học Huế. 130: 143-153.
- [2]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). Luật Đất đai năm 2013.
- [3]. Lê Huy Bá (2006). Phương pháp nghiên cứu khoa học. NXB Đại học Quốc gia TP Hồ Chí Minh.
- [4]. Likert R.A (1932). A technique for measurements a attitudes. Archives of Psychology.
- [5]. UBND huyện Đà Bắc (2022). Báo cáo tình hình phát triển kinh tế, xã hội huyện Đà Bắc năm 2022.
- [6]. UBND huyện Đà Bắc (2020). Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai huyện Đà Bắc năm 2019.
- [7]. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đà Bắc (2020). Tổng hợp kết quả công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất huyện Đà Bắc năm 2020.
- [8]. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đà Bắc (2021). Tổng hợp kết quả công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất huyện Đà Bắc năm 2021.
- [9]. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đà Bắc (2022). Tổng hợp kết quả công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất huyện Đà Bắc năm 2022.