

KẾT QUẢ VIỆC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI HUYỆN ĐỨC TRỌNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

Trần Thanh Đức^{1*}, Đinh Thị Minh Trang², Lê Thanh Bôn¹,
Nguyễn Trung Hải¹, Cù Thị Hiền³

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế;

²Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng; ³Trường Cao đẳng Cộng đồng Kon Tum.

*Tác giả liên hệ: tranthanhduduc@huaf.edu.vn

Nhận bài: 30/10/2019 Hoàn thành phản biện: 15/11/2019 Chấp nhận bài: 19/02/2020

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được tiến hành tại huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng với mục tiêu chính là phân tích được thực trạng việc thực hiện chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2014-2018. Kết quả nghiên cứu cho thấy, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Đức Trọng trong giai đoạn 2014-2018 có 1.977 hồ sơ với tổng diện tích là 3.339.966,7 m², trong đó đất ở có 1.078 hồ sơ (chiếm 54,5% tổng hồ sơ) và đất nông nghiệp có 899 hồ sơ (chiếm 45,5% tổng hồ sơ). Theo kết quả điều tra, có 2 nguyên nhân chính dẫn đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu đó là lấy tiền để đầu tư sản xuất, kinh doanh và xây dựng nhà. Trong giai đoạn này có 230 hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất. Đa số các trường hợp tặng cho đều thực hiện cho người thân trong gia đình (bố, mẹ, con, anh chị em ruột). Kết quả nghiên cứu cho thấy đa số người dân cho rằng các văn bản, chính sách pháp luật, văn bản hướng dẫn việc thực hiện chuyển nhượng và tặng cho QSDĐ là phù hợp, văn bản hướng dẫn dễ hiểu và hiểu được, thời gian giải quyết các thủ tục đúng hạn và nhanh, thái độ của cán bộ thụ lý hồ sơ là nhiệt tình và chuẩn mực. Theo ý kiến của người dân cần tiếp tục cải cách hành chính để thành phần hồ sơ không quá phức tạp và giảm phí và lệ phí liên quan đến việc thực hiện chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất.

Từ khóa: Chuyển nhượng, Hộ gia đình và cá nhân, Quyền sử dụng đất, Tặng cho

RESULTS OF IMPLEMENTATION FOR TRANSFER AND DONATION OF LAND USE RIGHTS OF THE HOUSEHOLDS AND INDIVIDUALS IN DUC TRONG DISTRICT, LAM DONG PROVINCE

Tran Thanh Duc¹, Dinh Thi Minh Trang², Le Thanh Bon¹,
Nguyen Trung Hai¹, Cu Thi Hien³

¹University of Agriculture and Forestry, Hue University;

²Office of Land registration of Lam Dong province; ³Kon Tum Community College.

ABSTRACT

The research was conducted in Duc Trong district to evaluate the real situation of implementing transfer and donation of land use rights of households and individuals in the period of 2014-2018. The two research methods were used including primary and secondary data collection. The results showed that transfer of land use right was well- implemented with 1,977 dossiers with a total area of 3,339,966.7 m², of which residential land had 1,078 dossiers and agricultural land was 899 dossiers. According to the survey results, there were two main following reasons leading to the transfer of land use rights in the study area including investment in production and business and need money for housing construction. There were 230 land donation dossiers in the period of 2014-2018, most of the donation were given to close relatives such as parents, children, and siblings. In addition to the positive points, the results of the household survey also indicated that dossier composition and fees and charges for implementing land use rights should be simplified and reduced.

Keywords: Transfer, Households and individuals, Land use right, Donation

1. MỞ ĐẦU

Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 đã khẳng định: Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật (Quốc hội, 2013). Bên cạnh đó, Hiến pháp cũng quy định các tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật. Kết luận tại Hội nghị Trung ương 6 (khóa XI) tiếp tục khẳng định, đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt; là tài sản, nguồn lực to lớn của đất nước, là nguồn sống của nhân dân. Luật Đất đai năm 2013 đã cụ thể hóa về quyền sử dụng đất thông qua việc nhóm các quyền chung và các quyền giao dịch về đất đai. Tuy nhiên, theo Trần Thanh Đức và Hà Ngọc Thùy Trinh (2016), đất đai luôn chịu ảnh hưởng sâu sắc về tập quán, điều kiện của mỗi vùng miền, trong khi các quy định về quyền sử dụng đất thống nhất theo Luật Đất đai dẫn đến phát sinh nhiều vấn đề ở mỗi địa phương. Huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng nằm trên vùng các trục giao thông huyết mạch của tỉnh Lâm Đồng: Quốc lộ 20 (Đà Lạt - thành phố Hồ Chí Minh), tỉnh lộ 27 (Ninh Thuận - Đăk Lăk) và có cảng hàng không Liên Khương nên rất thuận lợi trong giao lưu phát triển; Đức Trọng ngày càng trở thành một trong những huyện có vị trí quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Lâm Đồng. Trong những năm qua, giá đất thị trường trên địa bàn huyện thay đổi nhanh nhất là ở các vị trí trung tâm huyện, các xã. Quyền sử dụng đất đã trở thành nguồn lực quan trọng, nguồn vốn lớn nhất để đầu tư cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng, đường giao thông và các công trình quan trọng cho việc phát triển kinh tế xã hội và lợi ích cộng đồng. Các giao dịch dân sự về chuyển nhượng, tặng

cho quyền sử dụng đất diễn ra với số lượng hồ sơ năm sau cao hơn năm trước, tỷ lệ thuận với sự phát triển kinh tế xã hội của huyện. Nghiên cứu này được thực hiện nhằm mục tiêu làm rõ thực trạng việc thực hiện chuyển nhượng và tặng cho sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đức Trọng góp phần làm rõ cơ sở khoa học và ý nghĩa thực tiễn của việc thực hiện các quyền sử dụng đất, góp phần đưa ra những đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện 2 quyền sử dụng đất này của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn nghiên cứu.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Phương pháp chọn điểm nghiên cứu: Huyện Đức Trọng gồm 15 đơn vị hành chính. Vì vậy để đảm bảo tính đại diện cho toàn huyện, nghiên cứu này đã điều tra, phỏng vấn các hộ gia đình, cá nhân có tham gia thực hiện chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất tại các địa bàn đại diện của huyện bao gồm 4 xã, thị trấn bao gồm: (1) Thị trấn Liên Nghĩa: (là địa phương có tốc độ đô thị hóa mạnh, phát triển nhanh cơ sở hạ tầng và là nơi tập trung nhiều dự án nhà ở), (2) xã Phú Hội (là xã gần vị trí trung tâm của huyện, có khu công nghiệp Phú Hội, thu hút nhiều lao động từ nơi khác đến sinh sống và làm việc, nơi diễn ra quá trình đô thị hóa khá mạnh), (3) xã Hiệp An (là xã giáp với thành phố Đà Lạt, có điều kiện kinh tế - xã hội trung bình, có nhiều điều kiện để phát triển trong tương lai) và (4) xã Đa Quyn (là xã có điều kiện kinh tế - xã hội còn thấp, có số lượng người đồng bào dân tộc thiểu số khá lớn, tốc độ đô thị hóa chậm so với nhiều xã, thị trấn khác trong huyện).

Phương pháp phỏng vấn hộ: Điều tra, phỏng vấn các hộ gia đình, cá nhân có tham gia thực hiện chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất bằng phiếu điều tra để thu thập các thông tin liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và việc giải quyết của các cơ

quan nhà nước, chính quyền địa phương; tìm hiểu những trở ngại, khó khăn của người sử dụng khi thực hiện quyền sử dụng đất. Đề tài này đã sử dụng công thức chọn mẫu của Slovin (Estela, 1995): $n = N/(1+N*e^2)$ để tính số lượng mẫu điều tra. Trong đó: N là số lượng hộ sơ chuyển

nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất của 4 xã, thị trấn điều tra (2.207 hộ), e là sai số (7%), n là số lượng mẫu điều tra. Vì vậy: $n = N/(1+N*e^2) = 2.207/(1+64.020*0,07^2) = 186$ hộ. Trong quá trình điều tra có 26 hộ không hợp tác, số phiếu điều tra cụ thể được thể hiện ở Bảng 1.

Bảng 1. Tổng hợp số phiếu điều tra tại các điểm nghiên cứu

Xã, thị trấn	Số phiếu phát ra	Số phiếu thu về	Nội dung	
			Chuyển nhượng	Tặng cho
TT Liên Nghĩa	62	59	45	14
Xã Phú Hội	46	40	30	10
Xã Hiệp An	46	38	30	8
Xã Đa Quyn	32	23	20	3
Tổng cộng	186	160	125	35

2.2. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Các số liệu thống kê về biến động sử dụng đất, số lượng hộ sơ chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân trong giai đoạn 2014-2018 được thu thập tại Chi cục Thống kê huyện Đức Trọng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện Đức Trọng.

2.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu

Từ các số liệu thu thập được, tiến hành tổng hợp, phân tích và xử lý theo các nội dung nghiên cứu. Số liệu được xử lý trên phần mềm EXCEL phiên bản 16.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Kết quả việc thực hiện quyền chuyển nhượng sử dụng đất của hộ gia đình và cá nhân tại huyện Đức Trọng giai đoạn 2014-2018 được thể hiện trong Bảng 2.

Bảng 2. Kết quả thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đức Trọng giai đoạn 2014 – 2018

(Đơn vị: Hộ sơ)

Xã, thị trấn	Năm					Tổng cộng	Diện tích (m ²)
	2014	2015	2016	2017	2018		
Thị trấn Liên Nghĩa	45	51	78	67	83	324	363.131,5
Xã Hiệp An	24	26	35	31	28	144	253.592,0
Xã Hiệp Thạnh	28	24	25	22	24	123	249.529,8
Xã Liên Hiệp	28	22	32	31	35	148	288.810,1
Xã Phú Hội	37	29	33	31	33	163	250.672,1
Xã Tân Hội	29	24	28	26	23	130	178.210,2
Xã Tân Thành	26	23	20	28	29	126	186.143,2
Xã N'Thol Hạ	14	17	13	18	18	80	157.227,2
Xã Bình Thạnh	13	18	28	23	20	102	141.785,8
Xã Ninh Gia	27	30	21	35	33	146	334.593,6
Xã Tà Hine	18	21	22	29	28	118	190.216,2
Xã Ninh Loan	18	21	15	19	18	91	180.560,3
Xã Đà Loan	14	17	18	24	21	94	208.332,4
Xã Tà Năng	20	19	15	20	17	91	177.233,9
Xã Đa Quyn	17	21	18	19	22	97	179.928,4
Toàn huyện	358	363	401	423	432	1.977	3.339.966,7

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng (2019)

Số liệu ở Bảng 2 cho thấy, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đức Trọng giai đoạn từ 2014-2018 diễn ra sôi động với 1.977 hồ sơ với tổng diện tích là 3.339.966,7 m². Trong đó tập trung tại thị trấn Liên Nghĩa (324 hồ sơ), xã Phú Hội (163 hồ sơ), xã Liên Hiệp (148 hồ sơ), xã Ninh Gia (146 hồ sơ). Như vậy, hoạt động chuyển nhượng diễn ra nhiều nhất là ở thị trấn, tiếp đến là các xã nằm ven đường cao tốc Liên Khương –

Prenn, Quốc lộ 20, Quốc lộ 27, Tỉnh lộ 723 và 724; các xã nằm trong đề án quy hoạch mở rộng khu dân cư của huyện. Đây là các xã, thị trấn có kinh tế - xã hội phát triển, mật độ dân số khá cao so với các địa phương khác trong huyện. Số liệu ở bảng 2 cũng cho thấy, số hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng tăng lên trong giai đoạn 2014-2018 trên địa bàn nghiên cứu, năm 2018 có lượng hồ sơ cao nhất đạt 432 hồ sơ.

Bảng 3. Kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo loại đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đức Trọng giai đoạn 2014 – 2018

(Đơn vị tính: Hồ sơ)

Loại đất	Năm					Tổng
	2014	2015	2016	2017	2018	
Đất ở	186	193	229	235	235	1.078
+ Đất ở đô thị	24	28	51	40	48	191
+ Đất ở nông thôn	162	165	178	195	187	887
Đất nông nghiệp	172	170	172	188	197	899
Tổng cộng	358	363	401	423	432	1.977

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng (2019)

Số liệu ở Bảng 3 cho thấy, các loại đất được chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đức Trọng trong giai đoạn 2014 – 2018 gồm 2 loại là đất ở và đất nông nghiệp, trong đó đất ở có 1.078 hồ sơ (đất ở đô thị được chuyển nhượng với 191 trường hợp, đất ở nông thôn là 887 trường hợp), đất nông nghiệp có 899 hồ sơ. Các giao dịch chuyển nhượng đối với đất nông nghiệp thường có diện tích lớn trên 1.500m²/thửa. Đối với đất ở, có những thửa được giao dịch 4 – 5 lần trong thời gian từ 2014 đến 2018, qua tìm hiểu đó là

những thửa đất do các chủ sử dụng mua đi bán lại nhằm kiếm lời. Tuy nhiên, hiện nay tình trạng đầu cơ đất đã giảm do UBND tỉnh Lâm Đồng đã có những chính sách hạn chế đầu cơ đất và những hoạt động làm ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường bất động sản tại địa phương.

Khảo sát điều tra thực tế 125 hộ gia đình, cá nhân thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn từ năm 2014 – 2018 tại 4 xã, thị trấn, số trường hợp chuyển nhượng và giấy tờ chuyển nhượng được thể hiện qua Bảng 4.

Bảng 4. Tổng hợp kết quả điều tra việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất

(Đơn vị: Hồ sơ)

Nội dung	TT Liên Nghĩa	Xã Phú Hội	Xã Hiệp An	Xã Đa Quyn	Tổng
1. Loại đất chuyển nhượng	45	30	30	20	125
a. Đất ở	37	22	24	17	100
b. Đất nông nghiệp	8	8	6	3	25
2. Loại giấy tờ tại thời điểm thực hiện					
a. Giấy chứng nhận (chứng thực tại UBND xã, thị trấn)	17	8	7	6	38
b. Giấy chứng nhận (công chứng tại Văn phòng công chứng)	26	19	20	11	76
c. Giấy tờ viết tay có xác nhận của UBND xã, thị trấn	2	3	3	2	10
d. Giấy tờ viết tay không cam kết	0	0	0	1	1
e. Không giấy tờ	0	0	0	0	0
Tổng cộng	45	30	30	20	125

Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra (2019)

Trong giai đoạn 2014 - 2018, tỉ lệ các trường hợp chuyển nhượng khi đã có đầy đủ GCNQSDĐ là 114/125 trường hợp (chiếm 91,2%). Bên cạnh đó, vẫn còn 10/125 trường hợp giao dịch khi chưa có GCNQSD đất, chỉ có giấy tờ có xác nhận của UBND xã, thị trấn (chiếm 8,0%) và 01 trường hợp giao dịch thông qua giấy tờ viết tay, có người làm chứng (chiếm 0,8%). Qua đó, có thể nhận thấy về mặt giấy tờ khi chuyển nhượng ở 04 địa phương có sự khác biệt rõ rệt. Tại thị trấn Liên Nghĩa, nơi các giao dịch phát sinh nhiều, giá đất cao, người dân đã hiểu và chỉ thực hiện chuyển nhượng QSDĐ khi thửa đất có đầy đủ giấy tờ pháp lý (GCNQSD đất, giấy tờ có xác nhận UBND thị trấn). Tại xã Đa Quyn, vẫn còn 01 trường hợp giao dịch khi chỉ có giấy tờ viết tay giữa các chủ sử dụng đất, không có GCNQSD đất cũng như giấy tờ đã được UBND xã xác nhận. Nguyên nhân là do thửa đất chưa được cấp GCNQSD đất, giá đất rẻ và người mua cũng chỉ có nhu cầu để ở nên chưa liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Lý do còn lại chưa đăng ký thực hiện quyền chuyển

nhượng QSD đất giữa các hộ gia đình, cá nhân mua bán quyền sử dụng đất là do việc mua bán không có giấy tờ hoặc mua bán đã qua rất nhiều chủ sử dụng dẫn đến việc xác định nguồn gốc sử dụng đất là rất khó khăn, ảnh hưởng đến công tác cấp GCN và việc thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ.

Lý do thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đức Trọng khá đa dạng (Bảng 5), trong đó phần lớn người dân chuyển nhượng là do cần tiền để đầu tư sản xuất kinh doanh, với 32/125 ý kiến, chiếm tỷ lệ 25,6%; có 30/125 hộ (chiếm 24%) cho biết thực hiện việc chuyển nhượng là để lấy tiền xây dựng, cải tạo nhà cửa; ngoài ra, người dân còn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất bởi các nguyên nhân: không có nhu cầu sử dụng (chiếm 9,6%), chuyển nơi ở mới (chiếm 11,2%) như các xã khác chuyển về thị trấn Liên Nghĩa hoặc chuyển đến thành phố Đà Lạt, cần tiền để trả nợ (chiếm 12,8%), lấy tiền gửi tiết kiệm (chiếm 8,8%) và từ các nguyên nhân khác (chiếm 8%) như: nuôi con ăn học; mua đất ở nơi khác để dành cho tương lai hoặc đầu cơ...

Bảng 5. Tổng hợp kết quả điều tra lý do thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Nội dung	Xã, thị trấn				Tổng	
	Liên Nghĩa	Phú Hội	Hiệp An	Đa Quyn	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)
Không có nhu cầu sử dụng	2	2	3	5	12	9,6
Chuyển nơi ở mới	2	3	5	4	14	11,2
Đầu tư sản xuất, kinh doanh	16	8	6	2	32	25,6
Xây dựng nhà cửa	11	7	9	3	30	24,0
Trả nợ	6	4	4	2	16	12,8
Lấy tiền gửi tiết kiệm	4	3	2	2	11	8,8
Nguyên nhân khác	4	3	1	2	10	8,0
Tổng cộng	45	30	30	20	125	100,0

Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra (2019)

3.2. Thực trạng việc thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất

Quyền tặng cho đất có 2 trường hợp là: Tặng cho toàn bộ thửa đất hoặc tặng cho một phần thửa đất. Đối với trường hợp tặng cho toàn bộ thửa đất: Bên tặng cho và bên nhận tặng cho chỉ cần lập Hợp đồng

tặng cho tại cơ quan công chứng. Sau khi lập Hợp đồng tặng cho người dân nộp một bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng chi nhánh Đức Trọng. Đối với trường hợp tặng cho một phần thửa đất: Bên tặng cho và bên nhận tặng cho trước khi lập Hợp đồng tặng cho tại cơ quan công chứng thì cần phải thuê đơn vị

đo đạc đo thửa đất của mình để biết vị trí, kích thước phần diện tích tặng cho (diện tích, kích thước tặng cho phải đảm bảo theo Quyết định 33/2015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 04 năm 2015 của UBND tỉnh Lâm Đồng quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, trong đó đối với đất ở nông thôn quy định diện tích tối thiểu phải đảm bảo là 72 m², kích thước theo mặt đường $\geq 4,5$ m; đất ở đô thị, diện tích tối thiểu là 72 m² và có kích thước theo mặt đường chính $\geq 4,5$ m, tại các đường hẻm

diện tích tối thiểu là 64 m² và kích thước theo mặt đường $\geq 4,0$ m). Sau khi lập Hợp đồng tặng cho một phần thửa đất, người dân nộp một bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng chi nhánh Đức Trọng.

Trong giai đoạn 2014 – 2018, trên địa bàn huyện đã có 230 trường hợp tặng cho QSDĐ, trong đó số lượng giao dịch tổng thể là không nhiều, một số xã không có hoặc chỉ có từ 1 đến 2 giao dịch trong năm, số liệu cụ thể tại Bảng 6.

Bảng 6. Kết quả thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất tại huyện Đức Trọng giai đoạn 2014 - 2018

(Đơn vị: Hồ sơ)

Xã, thị trấn	Tổng cộng	Năm				
		2014	2015	2016	2017	2018
Thị Trấn Liên Nghĩa	39	5	8	9	6	11
Xã Hiệp An	21	4	4	6	3	4
Xã Hiệp Thạnh	28	4	7	6	6	5
Xã Liên Hiệp	21	3	5	4	5	4
Xã Phú Hội	27	4	4	7	6	6
Xã Tân Hội	27	5	6	5	6	5
Xã Tân Thành	15	3	3	4	3	2
Xã N'Thol Hạ	10	2	2	3	1	2
Xã Bình Thạnh	4	1	1	0	1	1
Xã Ninh Gia	7	1	1	2	2	1
Xã Tà Hine	3	0	1	0	0	2
Xã Ninh Loan	8	1	2	2	1	2
Xã Đà Loan	9	2	2	2	1	2
Xã Tà Năng	6	1	2	1	1	1
Xã Đa Quyển	5	0	1	1	1	2
Toàn huyện	230	36	49	52	43	50

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng (2019)

Qua kết quả nghiên cứu ở Bảng 6 cho thấy, trong 5 năm từ 2014 đến 2018, tình hình thực hiện quyền tặng cho QSDĐ diễn ra với số lượng hồ sơ tương đối ít và có tính không ổn định qua các năm. Năm 2014 là năm có số lượng giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất ít nhất với 36 trường hợp. Nguyên nhân lý giải cho điều này là do năm 2014 là năm Luật Đất đai 2013 bắt đầu có hiệu lực từ 01/7/2014, việc áp dụng các quy định của Luật Đất đai mới còn gặp nhiều vấn đề cần thêm thời gian để giải quyết; năm 2015, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng được thành lập theo Quyết định 918/QĐ-UBND ngày 16 tháng

4 năm 2015 của UBND tỉnh Lâm Đồng được thành lập, cùng với đó là việc chuyển đổi từ các Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trước đây thành các chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện. Các quy định mới cũng đã làm cho các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương cần có sự hướng dẫn cụ thể của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh, dẫn đến tình trạng một số hồ sơ không được giải quyết đúng thời hạn theo quy định.

Các giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất chưa diễn ra nhiều tại huyện Đức Trọng một phần nguyên nhân là do tại

huyện, phần lớn là đất nông nghiệp, áp lực về đất đai đối với dân cư là không lớn, đặc biệt là đất ở. Các hộ dân, đặc biệt là ở các xã không nằm ở gần khu vực trung tâm huyện, nếu có nhu cầu giãn hộ có thể đề nghị cấp đất cho các hộ đó. Mặt khác, nhận thức của người dân trong việc thực hiện các thủ tục tặng, cho quyền sử dụng đất còn chưa cao, đa số các hộ gia đình khi có

nhu cầu tặng, cho quyền sử dụng đất đều không thực hiện việc đăng ký đối với các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai.

Trong 160 hộ gia đình, cá nhân tham gia điều tra về thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong giai đoạn 2014 - 2018, có 35 hộ đã thực hiện quyền tặng cho QSDĐ. Kết quả cụ thể được tổng hợp ở Bảng 7.

Bảng 7. Tổng hợp kết quả điều tra việc thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu (Đơn vị: Hộ sơ)

Nội dung	Xã, thị trấn				Tổng	Tỷ lệ (%)
	Liên Nghĩa	Phú Hội	Hiệp An	Đa Quyn		
1. Giấy tờ về đất khi thực hiện tặng cho QSDĐ						
a. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	6	5	2	0	13	37,1
b. Các giấy tờ (di chúc, biên bản họp gia đình ...) có xác nhận của UBND cấp xã, Văn phòng công chứng	4	3	4	1	12	34,3
c. Các giấy tờ (di chúc, biên bản họp gia đình ...) không có xác nhận của UBND cấp xã, Văn phòng công chứng	3	1	1	1	6	17,1
d. Gia đình sử dụng từ đời này qua đời khác, không (thất lạc) giấy tờ cho tặng	1	1	1	1	4	11,4
Tổng cộng	14	10	8	3	35	100,0
2. Đối tượng nhận tặng cho QSDĐ						
a. Bố, mẹ, con, anh, chị em ruột.	13	10	7	3	33	94,3
b. Bạn bè, người thân, họ hàng khác	1	0	1	0	2	5,7
Tổng cộng	14	10	8	3	35	100,0
3. Về đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính khi thực hiện tặng cho QSDĐ						
a. Nằm được đầy đủ	11	8	6	2	27	77,1
b. Không rõ thủ tục, quy định	3	2	2	1	8	22,9
Tổng cộng	14	10	8	3	35	100,0

Kết quả điều tra thực tế tại 04 xã, thị trấn ở Bảng 7 cho thấy có 35/160 trường hợp – tương ứng 21,88% các hộ gia đình, cá nhân tham gia điều tra đã thực hiện tặng, cho quyền sử dụng đất. Do xu hướng chung của thị trường bất động sản, cùng với hệ thống văn bản pháp quy của Nhà nước quy định về việc thực hiện quyền sử dụng đất ngày càng rõ ràng, chặt chẽ và trình độ hiểu biết về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất ngày càng cao nên khi thực hiện quyền tặng cho QSDĐ, 71,4% người dân đã rất quan tâm đến việc giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, cụ thể, có 13

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra (2019) trường hợp tặng, cho khi đã có GCNQSDĐ (chiếm 37,1%); 12 trường hợp tặng, cho khi có giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã, Văn phòng công chứng (chiếm 34,3%). Còn lại 06 trường hợp tặng cho với giấy tờ viết tay (chiếm 17,1%), không có xác nhận và 04 trường hợp tặng cho không có giấy tờ (chiếm 11,4%). Kết quả nghiên cứu cũng cho thấy, 94,3% các trường hợp tặng cho QSD đất ở cho các đối tượng bố, mẹ, con, anh, chị em ruột. Ngoài ra, số liệu điều tra cũng cho thấy tình hình nắm bắt được các quy định về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (thuế thu nhập cá nhân) khi thực

hiện tặng, cho QSDĐ của người dân tại địa bàn nghiên cứu, cụ thể, có 77,1% hộ dân thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất khi đã nắm được thủ tục, quy định.

3.3. Ý kiến của người dân về thủ tục hành chính khi thực hiện chuyển

Bảng 8. Tổng hợp ý kiến của người dân về thủ tục hành chính khi thực hiện chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất

Chỉ tiêu	Đánh giá của người dân	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)
Chính sách, văn bản pháp luật về thực hiện QSDĐ	Phù hợp	130	78,8
	Chưa phù hợp	30	18,2
	Dễ hiểu	19	11,9
Văn bản hướng dẫn thực hiện các QSDĐ	Hiểu được	96	60,0
	Khó hiểu	45	28,1
Thành phần hồ sơ khi thực hiện QSDĐ	Đơn giản	74	46,3
	Phức tạp	86	53,8
Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến thực hiện QSDĐ	Nhanh	17	10,6
	Đúng hạn	129	80,6
	Quá hạn	14	8,8
Mức phí, lệ phí khi thực hiện chuyển nhượng và tặng cho QSDĐ	Cao	103	64,4
	Vừa phải	49	30,6
	Thấp	8	5,0
	Nhiệt tình	73	45,6
Thái độ phục vụ của cán bộ, công chức	Chuẩn mực	69	43,1
	Thiếu nhiệt tình	18	11,3

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra (2019)

Qua số liệu ở Bảng 8 có thể thấy các văn bản, chính sách pháp luật về việc thực hiện các QSDĐ đã được người dân trên địa bàn nghiên cứu nắm bắt và thực hiện. Cụ thể, 78,8% ý kiến cho rằng các văn bản, chính sách pháp luật, văn bản hướng dẫn việc thực hiện chuyển nhượng và tặng cho QSDĐ là phù hợp, 71,9% ý kiến cho rằng văn bản hướng dẫn dễ hiểu và hiểu được, 91,2% ý kiến cho rằng thời gian giải quyết các thủ tục đúng hạn và nhanh, 88,7% ý kiến cho rằng thái độ của cán bộ thụ lý hồ sơ là nhiệt tình và chuẩn mực. Tuy nhiên, có đến 53,8% ý kiến cho rằng thành phần hồ sơ phức tạp, 64,4% ý kiến cho rằng mức phí, lệ phí khi thực hiện chuyển nhượng và tặng cho QSDĐ vẫn còn cao.

4. KẾT LUẬN

Kết quả nghiên cứu cho thấy, từ sau

nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất

Để hiểu rõ ý kiến của người dân về thủ tục hành chính khi thực hiện chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất, nghiên cứu đã tiến hành phỏng vấn các hộ dân, kết quả được thể hiện ở Bảng 8.

khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Đức Trọng diễn ra khá sôi động với 1.977 hồ sơ với tổng diện tích là 3.339.966,7 m², trong đó đất ở có 1.078 hồ sơ (chiếm 54,5% tổng hồ sơ) và đất nông nghiệp có 899 hồ sơ (chiếm 45,5% tổng hồ sơ). Theo kết quả điều tra, có 2 nguyên nhân chính dẫn đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn nghiên cứu đó là lấy tiền để đầu tư sản xuất, kinh doanh và xây dựng nhà. Trong giai đoạn 2014-2018 có 230 hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất. Đa số các trường hợp tặng cho đều thực hiện cho người thân trong gia đình (bố, mẹ, con, anh chị em ruột). Kết quả nghiên cứu cho thấy đa số người dân cho rằng các văn bản, chính sách pháp luật, văn bản hướng dẫn việc thực hiện chuyển nhượng và tặng cho QSDĐ là phù hợp, văn bản hướng

dẫn dễ hiểu và hiểu được, thời gian giải quyết các thủ tục đúng hạn và nhanh, thái độ của cán bộ thụ lý hồ sơ là nhiệt tình và chuẩn mực. Theo ý kiến của người dân cần tiếp tục cải cách hành chính để thành phần hồ sơ không quá phức tạp và giảm phí, lệ phí liên quan đến việc thực hiện chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Tài liệu tiếng Việt

Trần Thanh Đức và Hà Ngọc Thùy Trinh. (2016). Kết quả việc thực hiện các quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân tại huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, (17), 75-82.

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Trọng. (2019). *Số liệu thống kê đất đai năm 2018 của huyện Đức Trọng*.

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Trọng. (2015). *Số liệu thống kê đất đai năm 2014 của huyện Đức Trọng*.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2013). *Hiến pháp năm 2013*.

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Đức Trọng. (2019). *Số liệu thống kê hồ sơ chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất giai đoạn 2014-2018 của huyện Đức Trọng*.

2. Tài liệu tiếng nước ngoài

Estela, G. A. (1995). *Research methods: Principles and applications*. Manila, Philippines: Rex Book Store.