

THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐO ĐẠC, LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN SƠN TỊNH, TỈNH QUẢNG NGÃI GIAI ĐOẠN 2015 - 2020

Nguyễn Đình Tiến¹, Nguyễn Văn Bình¹,
Nguyễn Đức Hồng¹, Nguyễn Thị Tuyết Lan¹

TÓM TẮT

Nghiên cứu đánh giá thực trạng công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện Sơn Tịnh. Sử dụng các phương pháp nghiên cứu như: phương pháp thu thập số liệu; phương pháp phân tích và xử lý số liệu, nghiên cứu đã rút ra được kết quả như sau: Trên địa bàn huyện Sơn Tịnh đã đo đạc thành lập bản đồ địa chính cho 11/11 xã theo hệ toạ độ VN - 2000; Số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất giai đoạn 2015 - 2020 là 12.343 giấy chứng nhận, trong đó 3 xã có tỷ lệ cấp giấy chứng nhận trung bình là xã Tịnh Giang (10,92%); xã Tịnh Thọ (11,55%) và xã Tịnh Phong (11,67%); xã Tịnh Sơn có tỷ lệ cấp giấy chứng nhận thấp nhất chiếm 3,55%. Qua đó, nghiên cứu đã đưa ra được một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ.

Từ khóa: Đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ, huyện Sơn Tịnh.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Huyện Sơn Tịnh phía Bắc giáp với huyện Bình Sơn, phía Nam giáp với huyện Tư Nghĩa, phía Tây giáp với huyện Sơn Hà và Trà Bồng, phía Đông giáp thành phố Quảng Ngãi. Huyện Sơn Tịnh hiện nay còn 11 đơn vị hành chính trong đó có 3 xã miền núi và 8 xã đồng bằng, với tổng diện tích tự nhiên là 24.341,31ha, chiếm 4,7% diện tích đất tự nhiên của tỉnh Quảng Ngãi. Trên địa bàn huyện Sơn Tịnh đa số vẫn còn sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) được cấp giấy theo bản đồ đo vẽ năm 1998. Qua nhiều thời kỳ, biến động xảy ra thường xuyên, việc sử dụng bản này không còn phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất. Trong quá trình đo đạc tại thời điểm đó máy móc công nghệ chưa phát triển, còn nhiều sai số, người dân chưa nhận thức được tầm quan trọng trong việc xác định ranh giới đất, khi chưa chuẩn xác dẫn đến quá trình sử dụng đất có nhiều vấn đề phát sinh tranh chấp. Nhận thức được vai trò quan trọng của công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính và cấp

GCNQSDĐ và xây dựng cơ sở dữ liệu trên địa bàn, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi hiện nay đang hoàn thiện đo đạc, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ đồng bộ theo số liệu đo đạc mới cấp theo dự án VLAP được triển khai trên địa bàn toàn huyện. Xây dựng đo vẽ lại đúng với thực tế sử dụng đất cũng như phù hợp với thực trạng biến động trong quá trình sử dụng đất đã khắc phục những hạn chế qua nhiều thời kỳ đo vẽ bản đồ và phát huy những ưu điểm trong công tác đo đạc do sử dụng các trang thiết bị hiện đại. Xuất phát từ thực tế trên việc tiến hành thực hiện nghiên cứu: *“Thực trạng công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sơn Tịnh giai đoạn 2015 - 2020”* là việc làm vô cùng cần thiết.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu

- Thu thập số liệu thứ cấp: Các số liệu, tài liệu thứ cấp bao gồm các số liệu về tình hình thực hiện công tác đo đạc lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử

¹ Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế
*Email: nguyendinhvien@hualf.edu.vn

dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi. Ngoài ra, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất còn được thu thập tại các cơ quan, phòng ban chức năng khác trên địa bàn huyện Sơn Tịnh.

- Thu thập số liệu sơ cấp: Tiến hành phỏng vấn ngẫu nhiên 90 người dân và 07 cán bộ trực tiếp thẩm định thực hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Sơn Tịnh bằng bảng hỏi đã xây dựng sẵn.

2.2. Phương pháp phân tích và xử lý số liệu

- Kết quả thu thập được thể hiện bằng bảng, biểu đồ, hình ảnh để thể hiện thực trạng đăng ký và biến động trong các năm.

- Xử lý số liệu số đã thu thập được để chứng minh và làm rõ vấn đề cần nghiên cứu bằng phần mềm Excel.

- Sử dụng thang đo Likert trong phỏng vấn để đánh giá mức độ hài lòng của người dân thực hiện công tác cấp GCNQSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất. Mức đánh giá bằng số điểm của các câu trả lời thu được có thang điểm từ 1 - 5, trong đó: 1. Rất không hài lòng; 2. Không hài lòng; 3. Không có ý kiến; 4. Hài lòng; 5. Rất hài lòng.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Thực trạng công tác đo đạc và lập hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Sơn Tịnh giai đoạn 2015 - 2020

3.1.1. Công tác đo đạc bản đồ địa chính

Bảng 1. Hiện trạng công tác đo đạc bản đồ địa chính

| STT | Xã | Tổng số thửa trên bản đồ | Tình trạng sử dụng | Tình trạng chính lý | Tỷ lệ | |
|-------------|---------------|--------------------------|--------------------|---------------------|-----------|------------|
| | | | | | 1/1000 | 1/2000 |
| 1 | Xã Tịnh Hà | 28.146 | A | A | 6 | 29 |
| 2 | Xã Tịnh Bắc | 11.312 | A | A | 7 | 17 |
| 3 | Xã Tịnh Bình | 29.000 | A | A | 9 | 38 |
| 4 | Xã Tịnh Đông | 17.784 | A | A | 8 | 38 |
| 5 | Xã Tịnh Giang | 13.939 | A | A | 18 | 26 |
| 6 | Xã Tịnh Hiệp | 29.358 | A | A | 5 | 49 |
| 7 | Xã Tịnh Minh | 11.879 | A | A | 5 | 14 |
| 8 | Xã Tịnh Phong | 24.675 | A | A | 9 | 37 |
| 9 | Xã Tịnh Sơn | 20.116 | A | A | 4 | 23 |
| 10 | Xã Tịnh Thọ | 35.279 | A | A | 8 | 54 |
| 11 | Xã Tịnh Trà | 17.535 | A | A | 7 | 30 |
| Tổng | | 239.023 | | | 86 | 355 |

Ghi chú: A: Đang sử dụng để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.
 Nguồn: Văn phòng ĐKDD chi nhánh huyện Sơn Tịnh [4].

Từ Bảng 1 cho thấy, bản đồ địa chính (BĐDC) huyện Sơn Tịnh gồm 441 tờ bản đồ với 239.023 thửa đất, Trong đó: 86 tờ bản đồ tỷ lệ 1/1000; 355 tờ bản đồ tỷ lệ 1/2000. Bản đồ địa chính ở các tỷ lệ đã được thành lập theo hệ tọa độ Quốc gia VN - 2000.

3.1.2. Công tác lập hồ sơ địa chính của huyện Sơn Tịnh

Kể từ năm 1981 cho đến nay để phục vụ cho công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và lập hồ sơ địa chính Tổng cục Quản lý ruộng

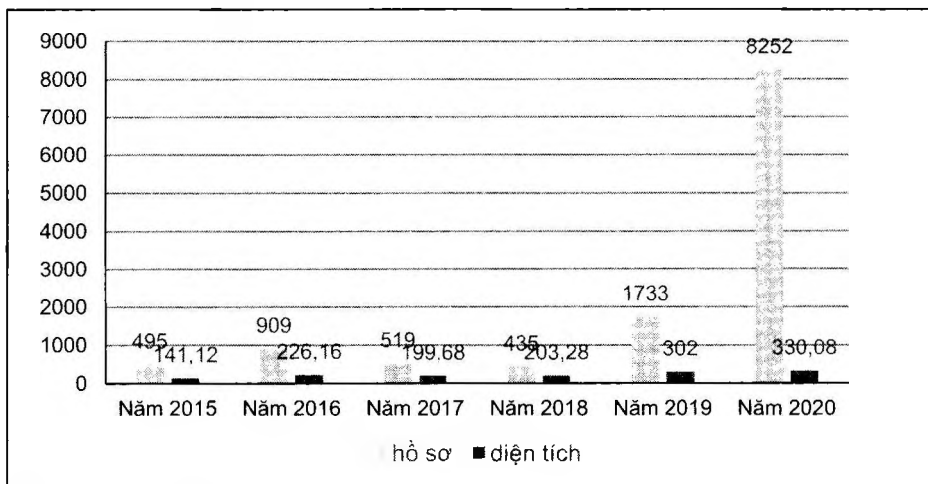
đất sau đổi tên thành Tổng cục Địa chính và đến nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành các văn bản quy định biểu mẫu hồ sơ địa chính đó là Quyết định 56/QĐ-ĐC ngày 05/11/1981, Quyết định 499/QĐ-ĐC ngày 27/7/1995, Thông tư 346/1998/TT-ĐC, Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 và hiện nay là Thông tư 29/2004/TT-TNMT.

Sau nhiều lần điều chỉnh biểu mẫu theo các thông tư mới ban hành cho phù hợp thì hiện nay hồ sơ địa chính huyện Sơn Tịnh đã được lập theo Thông tư số 29/2004/TT-TNMT và đã tiến hành đo đạc thay thế bản đồ giải thửa 299 bằng bản đồ đo vẽ có độ chính xác cao. Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính được tiến hành từ năm 2001 cho đến ngày 31/12/2020 toàn huyện đã có 11 xã được lập

theo tiêu chuẩn kỹ thuật của Bộ Tài Nguyên và Môi trường. Hồ sơ địa chính toàn huyện Sơn Tịnh đến 2020 gồm có: 126 quyển sổ địa chính; 109 quyển sổ mục kê đất đai; có 45 quyển sổ theo dõi biến động đất đai; 44 quyển sổ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Sơn Tịnh

Trong giai đoạn 2015 - 2020, trên địa bàn huyện Sơn Tịnh hoạt động giao dịch, cấp giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế diễn ra rất sôi nổi, năng động và đã đạt được một số kết quả như sau:



Biểu đồ 1. Kết quả cấp GCNQSDĐ giai đoạn 2015 - 2020 huyện Sơn Tịnh

Nguồn: UBND huyện Sơn Tịnh [3].

Qua Biểu đồ 1 cho thấy, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất giai đoạn 2015 - 2020 là 12.343 giấy chứng nhận, trong đó xã Tịnh Trà có chỉ tiêu cấp giấy chứng nhận cao nhất trong 11 xã với 1.763 giấy chiếm tỷ lệ 14,28% đây là xã đã thực hiện tốt công tác đăng ký quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân ngay từ những khâu ban đầu; 3 xã có tỷ lệ cấp giấy chứng nhận trung bình là xã Tịnh Giang (10,92%); xã Tịnh Thọ (11,55%) và xã Tịnh Phong (11,67%); xã Tịnh Sơn có tỷ lệ cấp giấy chứng nhận thấp nhất chiếm 3,55%

nguyên nhân tỷ lệ cấp giấy chứng nhận thấp chủ yếu do người dân chưa kê khai đăng ký; do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 1/1/2008 trở về sau, đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng không nộp và không có nhu cầu ghi nợ; hồ sơ chưa hoàn thành thủ tục chia thừa kế; đất lấn chiếm giao trái thẩm quyền không phù hợp quy hoạch; chưa hoàn thành thủ tục báo cáo rà soát hiện trạng sử dụng đất; còn lại là các trường hợp như: đất công ích nằm trong cùng thửa đất, sử dụng đất có nguồn gốc vi phạm pháp luật, tranh chấp đất đai,

vướng trong xác định hạn mức đất ở... Mặc khác, 2020 là năm có sự đột biến về số lượng với 8.252 hồ sơ, cao hơn gần 17 lần so với năm 2015 do rất nhiều nguyên nhân trong đó có sự nóng lên của thị trường bất động sản trên địa bàn huyện trong giai đoạn 2015 - 2020.

Nhìn chung, 11 xã trên địa bàn huyện Sơn Tịnh đã cơ bản hoàn thành công tác công tác cấp GCNQSDĐ, bên cạnh đó vẫn còn một số địa phương chưa quan tâm chú trọng đến công tác này, nên kết quả cũng chưa cao.

3.3. Đánh giá quan điểm hộ gia đình, cá nhân trong công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện Sơn Tịnh

Quá trình điều tra, công tác cấp GCN cho tổ chức tại huyện Sơn Tịnh được đánh giá theo các nội dung sau: Phần lớn đều cho các kết quả khả quan với số phiếu cao như: quy trình đăng ký, cấp GCN, có 87/90 phiếu (chiếm 96,6%) đánh giá công khai, minh bạch; Trình độ chuyên môn của cán bộ thụ lý hồ sơ có 70/90 phiếu (chiếm 77,8%) đánh giá ở mức cao; Thái độ phục vụ được đánh giá là nhiệt tình, lịch sự với 85/90 phiếu (chiếm 94,4%); mức phí và lệ phí và các khoản chi khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCN, có 55/90 phiếu (chiếm 61,1%) số người được hỏi đánh giá ở mức bình thường và đánh giá chung về chất lượng trong công tác đăng ký và cấp GCN cho tổ chức, có 80/90 phiếu, chiếm 88,9% đánh giá ở mức tốt. Bên cạnh đó, còn có nhiều nhận định như: trình tự thủ tục giải quyết còn chưa rõ ràng và khó hiểu với 69 phiếu (chiếm 76,77%) điều này một phần là do trình độ người tham gia đăng ký làm thủ tục còn hạn chế, việc ban hành thủ tục còn nhiều giấy tờ nên khi tiếp cận, cán bộ chuyên môn phải giải thích khá nhiều lần, người nộp hồ sơ mới hiểu được; thời gian giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến công tác cấp GCN cho tổ chức cá nhân vẫn còn 11,1% hộ gia đình cá nhân đánh giá việc xử lý hồ sơ quá thời gian quy định, nguyên nhân trễ hẹn chủ yếu là do nhiều trường hợp vướng mắc, phải hỏi ý kiến của các cơ quan chuyên môn liên quan khác mới có cơ sở xử lý hồ sơ.

3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

3.4.1. Về lực lượng nhân sự

- Tổ chức những lớp tập huấn, bồi dưỡng chuyên môn, thường xuyên kiểm tra, đánh giá trình độ cán bộ và xem đây là tiêu chuẩn để xét nâng bậc lương, cũng như là điều kiện để tiếp tục được phân công nhiệm vụ.

- Nâng cao tinh thần trách nhiệm và phẩm chất đạo đức của cán bộ trong hệ thống đăng ký đất đai.

- Kiên quyết xử lý kỷ luật cán bộ có hành vi, thái độ những nhiều và có hành vi tiêu cực trong quá trình thực hiện nhiệm vụ với người dân.

3.4.2. Về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và hồ sơ địa chính

- Công tác kê khai đăng ký, cấp GCNQSDĐ trước hết cần phải có một hệ thống bản đồ địa chính được thành lập trong một hệ thống tọa độ thống nhất, mỗi thửa đất phải có sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo và có đầy đủ về hệ tọa độ.

- Phải thiết lập đầy đủ các loại sổ, nội dung của từng loại sổ theo đúng quy định đã được hướng dẫn. Những mẫu sổ trước đây không chứa đựng đầy đủ thông tin phục vụ quản lý Nhà nước về đất đai thì cần phải thay thế bằng mẫu sổ mới hoặc cập nhật đầy đủ thông tin.

- Việc cập nhật các biến động vào bản đồ phải được thực hiện thường xuyên từ xã sao cho hệ thống bản đồ địa chính luôn phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất đáp ứng được yêu cầu quản lý đất đai.

3.4.3. Về phía các cấp chính quyền

- Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh cần kiểm tra, rà soát và kịp thời chỉ đạo thống nhất, giải quyết các vướng mắc trong công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ cho nhân dân.

- Ủy ban nhân dân các xã cần đẩy nhanh việc xác minh, ký xác nhận đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ và các giấy tờ liên quan của công dân.

- Xây dựng mô hình giao nhiệm vụ cho cơ quan chuyên môn và cấp xã trực thuộc một cách rõ ràng và chi tiết để thực hiện. Đồng thời, tăng cường trách nhiệm của người đứng đầu và có chế tài xử lý nghiêm nếu vi phạm.

4. KẾT LUẬN

Thực trạng công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện trong những năm qua đã được những thành tựu đáng kể như công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính được tiến hành từ năm 2001 cho đến ngày 31/12/2020 toàn huyện đã có 11 xã được lập theo tiêu chuẩn kỹ thuật

của Bộ Tài Nguyên và Môi trường; Bản đồ địa chính huyện Sơn Tịnh được xây dựng và thành lập với 441 tờ bản đồ. Số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất giai đoạn 2015 - 2020 là 12.343 giấy chứng nhận. Phòng vấn người dân đều cho các kết quả khả quan với số phiếu cao như: quy trình đăng ký, cấp GCN, có 87/90 phiếu (chiếm 96,6%) đánh giá công khai, minh bạch; Trình độ chuyên môn của cán bộ thụ lý hồ sơ có 70/90 phiếu (chiếm 77,8%) đánh giá ở mức cao... Bài báo cũng đã đưa ra được 3 nhóm giải pháp chính nhằm nâng cao hiệu quả công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
2. Lê Việt Hoàng (2019), Đánh giá tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam, luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Nông Lâm Huế.
3. UBND huyện Sơn Tịnh (2015 - 2020), Báo cáo kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất các năm: 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 và 2020.
4. Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh huyện Sơn Tịnh (2020), Báo cáo kết quả thực hiện thống kê giai đoạn 2015 - 2020.

SUMMARY

Current status of measurement work, making a cadastral profile and granting the land use right certificate in Sơn Tịnh district, Quang Ngai province in the period of 2015 - 2020

**Nguyen Dinh Tien¹, Nguyen Van Binh¹,
Nguyen Duc Hong¹, Nguyen Thi Tuyet Lan¹**

Hue University of Agriculture and Forestry

This study aims to assess the current status of land registration, land use right certificates issuance, ownership of houses and other land-attached assets in Sơn Tịnh district. Through research methods such as: data collection method; method of data analysis and processing. The study has drawn the following results: In the area of Sơn Tịnh district, the cadastral map has been measured and established for 11/11 communes according to the VN - 2000 coordinate system; The number of certificates of land use right, ownership of houses and other land-attached assets in the period 2015 - 2020 is 12,343 certificates, of which 3 communes have the average certificate issuance rate: Tinh Giang commune (10.92%); Tinh Tho commune (11.55%) and Tinh Phong commune (11.67%); Tinh Sơn commune has the lowest certification rate, accounting for 3.55%. Thereby, the study has given some solutions to improve the efficiency of measurement, cadastral dossier preparation and issuance of LURCs.

Keywords: Measurement, making cadastral profile, LURC issuance, Sơn Tịnh province.

Người phản biện: PGS.TS. Nguyễn Quang Tuấn

Email: nguyenquangtuan@hueuni.edu.vn

Ngày nhận bài: 15/4/2022

Ngày thông qua phản biện: 12/5/2022

Ngày duyệt bài: 14/6/2022