



**EVALUATING THE REGISTRATION AND ISSUANCE  
OF LAND USE RIGHTS CERTIFICATES IN DO LUONG DISTRICT,  
NGHE AN PROVINCE IN THE PERIOD OF 2019 – 2021**

*Nguyen Thu Thuy<sup>1</sup>, Nguyen Thi Thao<sup>2</sup>, Nguyen Thuy Linh<sup>1</sup>, Tran Thi Mai Anh<sup>1</sup>,  
Vu Thi Kim Hao<sup>1</sup>, Nguyen Duc Nhuan<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup>*Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry*

<sup>2</sup>*Do Luong district Land registration office, Nghe An province*

*Email address: [nguyenthuthuy@tuaf.edu.vn](mailto:nguyenthuthuy@tuaf.edu.vn)*

*DOI: <https://doi.org/10.51453/2354-1431/2024/1138>*

**Article information**

*Received: 12/01/2024*

*Revised: 25/03/2024*

*Accepted: 26/4/2024*

**Key word**

*Registration, Certificate,*

*Grant of papers, Land use rights,*

*Do Luong district*

**Abstract**

The work of granting certificates of land use rights in Do Luong district, Nghe An province has had encouraging results recently. However, there are still some difficulties and problems that need to be overcome. Therefore, a research has been conducted to evaluate the current status and effectiveness of the issuance of land use rights certificates, thereby providing feasible solutions. The research evaluates the work of granting land use rights certificates based on secondary data and a survey of 120 land users and 20 professional staff. The results of data synthesis show that in the period 2019 - 2021, Do Luong district has 18,999 applications for residential land certificates, with a total area of 1,502.77 hectares. The total number of approved applications for all 3 years is 13,295, accounting for 69.98%. Results of registration and issuance of certificates of agricultural land use rights: there are 9,337 applications with a total area of 4,716.59 hectares. The number of approved applications is 6,605, reaching an average rate of 70.74%. 10 factors affecting the registration and issuance of land use rights certificates have been found. From these results, the research team also proposed two groups of highly feasible solutions to accelerate the issuance of land use rights certificates in the study area.



## ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔ LƯƠNG, TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN 2019 – 2021

Nguyễn Thu Thùy<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Thảo<sup>2</sup>, Nguyễn Thùy Linh<sup>1</sup>, Trần Thị Mai Anh<sup>1</sup>,  
Vũ Thị Kim Hào<sup>1</sup>, Nguyễn Đức Nhuận<sup>1\*</sup>, <sup>1</sup>Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên

<sup>2</sup>Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An

DOI://doi.org/10.51453/2354-1431/2024/1138

Địa chỉ email: [nguyenthuthuy@tuaf.edu.vn](mailto:nguyenthuthuy@tuaf.edu.vn)

### Thông tin bài báo

Ngày nhận bài: 12/01/2024

Ngày hoàn thiện: 25/03/2024

Ngày đăng: 26/4/2024

### Từ khóa

Đăng ký, Giấy chứng nhận,  
Cấp giấy, Quyền sử dụng đất,  
huyện Đô Lương

### Tóm tắt

Công tác *đăng ký* cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An thời gian qua mặc dù đã có những kết quả đáng khích lệ. Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn còn một số khó khăn, tồn tại cần phải khắc phục. Vì vậy, một nghiên cứu đã được tiến hành nhằm đánh giá thực trạng và hiệu quả của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó đưa ra được những giải pháp có tính khả thi. Nghiên cứu tiến hành *đánh giá công tác đăng ký* cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên số liệu thứ cấp và điều tra 120 người sử dụng đất và 20 cán bộ chuyên môn. Kết quả tổng hợp số liệu cho thấy, Giai đoạn 2019 – 2021 huyện Đô Lương có 18.999 hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đất ở, với tổng diện tích là 1.502,77 ha. Số hồ sơ được phê duyệt cấp tổng cả 3 năm là 13.295 hồ sơ, chiếm 69,98%. Kết quả *đăng ký*, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp: có 9.337 hồ sơ xin cấp với tổng diện tích là 4.716,59ha. Số hồ sơ được phê duyệt là 6.605 hồ sơ, đạt tỷ lệ bình quân là 70,74 %. Đã *tìm* ra được 10 yếu tố ảnh hưởng đến công tác *đăng ký* cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ những kết quả này, nhóm nghiên cứu cũng đã đề xuất 02 nhóm giải pháp có tính khả thi cao nhằm đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn nghiên cứu.

### 1. Giới thiệu

Đô Lương là huyện ở phía Tây tỉnh Nghệ An, cách thành phố Vinh khoảng 60 km về hướng Tây Bắc, gồm 33 đơn vị hành chính (32 xã và 1 thị trấn) với tổng diện tích đất tự nhiên là 35.557,96

ha (Chi cục thống kê huyện Đô Lương, 2022) .

Huyện Đô Lương đã và đang có nhiều thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội (UBND huyện Đô Lương, 2022). Các ngành dịch vụ, thương mại, công nghiệp đang phát triển mạnh, vì vậy, tốc độ

gia tăng dân số, sự đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ và sâu sắc dẫn đến nhu cầu về đất đai gia tăng, gây sức ép lớn đến quỹ đất cho ngành kinh tế nói riêng và quỹ đất đai nói chung (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đô Lương, 2021).

Thời gian qua, công tác 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 luôn được thực hiện theo quy định của Chính phủ. Công tác cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân; công tác cải cách hành chính, trọng tâm là cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai được quan tâm, quy trình thời gian xử lý hồ sơ công việc được rút ngắn và công khai minh bạch hơn (Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An, 2022). Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn còn một số khó khăn, tồn tại cần phải khắc phục. Do vậy, đánh giá công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tìm ra được những thuận lợi, khó khăn và từ đó đưa ra những giải pháp thiết thực và hiệu quả, góp phần tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện là cần thiết.

## 2. Lịch sử nghiên cứu

Đất đai (Land) là một diện tích cụ thể trên bề mặt đất, nó được tạo ra từ các yếu tố: thổ quyền, sinh quyền, thủy quyền và khí quyền. Dưới tác động của hoạt động của con người sống trên đó có thể làm cho đất đai bị biến đổi theo chiều hướng tốt lên hoặc suy thoái (Nguyễn Thế Đặng &cs, 2020), (Tommy Österberg, 2011). Trong sản xuất nông nghiệp đất đai được coi là sử dụng bền vững phải dựa trên cơ sở đảm bảo khả năng hoạt động sản xuất ổn định của cây trồng, chất lượng tài nguyên đất không bị suy giảm theo thời gian và việc sử dụng đất không ảnh hưởng xấu tới con người và các sinh vật (FAO, 2019).

Trên Thế giới rất nhiều nước quan tâm đến việc giao đất cho người sử dụng vì chỉ khi đất đai được giao cho chủ sử dụng thì sử dụng sẽ bền vững (Engelke and Vancutsem, 2012). Một nền nông nghiệp bền vững là nền nông nghiệp phát triển trong dài hạn, tăng cường chất lượng môi trường và các nguồn tài nguyên mà nó phụ thuộc; cung cấp cho nhu cầu lương thực và sợi cơ bản của con

người; về mặt kinh tế nâng cao chất lượng cuộc sống cho nông dân và toàn xã hội (Robert Ph. D., A. Kluson, 2013).

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Luật Đất đai, năm 2013). Giấy chứng nhận là tên gọi chung của các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở (Luật Đất đai, năm 2013).

Tại Việt Nam đã có khá nhiều các nghiên cứu về những thành công và tồn tại trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhìn chung các nghiên cứu đều có chung kết luận rằng có khá nhiều nguyên nhân dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đạt được như kế hoạch, trong đó chủ yếu là có một số quy định của Luật đất đai cũng như văn bản dưới luật chưa bám sát được thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội. Mặt khác còn do dân trí một số vùng còn thấp không nắm được thông tin...( Trần Mạnh Hiền, 2018); (Vũ Văn Điệp, 2019); ( Phạm Bá Bảy, 2020).

Như vậy cho thấy việc đánh giá công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nước ta trong giai đoạn mới này là một việc làm rất cần thiết để làm cơ sở cho hoạch định các giải pháp hữu hiệu cho công tác này.

## 3. Phương pháp nghiên cứu

### 3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Thu thập số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện Đô Lương, thu thập số liệu về công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Đô Lương tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện qua 3 năm 2019 – 2021.

### 3.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp

Tiến hành phỏng vấn các đối tượng: Tổng 140 phiếu, trong đó điều tra phỏng vấn người sử dụng đất là 120 phiếu và chia thành 2 nhóm. Nhóm 1: Khu vực trung tâm huyện, chọn 3 xã, thị trấn, gồm thị trấn Đô Lương, xã Yên Sơn, xã Đà Sơn, có địa hình bằng phẳng: Điều tra phỏng vấn 60 phiếu, mỗi xã, thị trấn 20 phiếu. Nhóm 2: Khu vực miền núi xa trung tâm, chọn 3 xã, gồm xã Hồng Sơn, xã Giang Sơn Đông, xã Ngọc Sơn, có địa hình phức tạp, giao thông đi lại khó khăn: Điều tra phỏng vấn 60 phiếu, mỗi xã 20 phiếu. Điều tra 20 phiếu cán bộ quản lý và chuyên môn về đất đai (Võ Thị Thanh Lộc, 2010). Nội dung phỏng vấn chính bao gồm: Thông tin chủ sử dụng, tình hình sử dụng đất, hiện trạng về các giấy tờ pháp lý có liên quan, tình hình thực hiện các thủ tục hành chính, nhận xét về thực hiện thủ tục hành chính ... Thông qua đó biết được các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình cấp giấy và có thể nhận định được về mức độ công khai, thời hạn thực hiện, thái độ và mức độ hướng dẫn của cán bộ làm việc tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, cán bộ quản lý và công chức địa chính.

### 4. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

#### 4.1. Đánh giá công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2019 – 2021

4.1.1. Đánh giá kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2019 – 2021

Trong giai đoạn 2019 – 2021 trên địa bàn huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An có 18.999 hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đất ở, với tổng diện tích là 1.502,77 ha (Bảng 01). Số hồ sơ được phê duyệt cấp tổng cả 3 năm là 13.295, đạt tỷ lệ bình quân là 69,98 %. Bên cạnh đó vẫn còn 5.704 đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được xác định là chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, chiếm 30,02 %. Nguyên nhân chủ yếu là một số hộ gia đình, cá nhân còn vi phạm pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng đất; lấn chiếm đất, một số thửa đất có nguồn gốc sử dụng không rõ ràng do chính quyền địa phương trao quyền sử dụng đất trái thẩm quyền.

**Bảng 01. Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ở trên địa bàn huyện Đô Lương giai đoạn 2019 - 2021**

TT	Năm	Số hồ sơ đề nghị cấp					Diện tích (ha)					
		Đơn đề nghị	Số GCN đã cấp		Số đơn chưa được cấp		Diện tích đề nghị	Diện tích đã được cấp		Diện tích chưa được cấp		
			Giấy	Tỉ lệ (%)	Đơn	Tỉ lệ (%)		Ha	Tỉ lệ (%)	Ha	Tỉ lệ (%)	
1	2019	5.947	4	69,43	1.818	30,57	412,21	260,91	63,30	151,3	36,7	
2	2020	6.290		67,39	2.051	32,61	464,69	269,64	58,03	195,05	41,97	
3	2021	6.762	4.927	72,86	1.835	27,14	625,87	417,79	66,75	208,07	33,25	
<b>Tổng</b>		<b>18.999</b>	<b>13.295</b>	<b>69,98</b>	<b>5.704</b>	<b>30,02</b>	<b>1.502,77</b>	<b>948,34</b>	<b>63,11</b>	<b>554,42</b>	<b>36,89</b>	

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đô Lương, 2019 - 2021)  
(Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đô Lương, năm 2020; năm 2021; năm 2022)

4.1.2. Đánh giá kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2019 – 2021

Giai đoạn 2019 - 2021 trên địa bàn huyện Đô Lương có tổng số đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp là 9.337 đơn với diện tích xin cấp là 4.716,59ha (Bảng 02). Số giấy được

cấp là 6.605 giấy với diện tích là 2.981,51 ha chiếm 63,21%. Vẫn còn 2.732 đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, chiếm 29,26%. Qua điều tra, nguyên nhân các đối tượng sử dụng đất không

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở được xác định vẫn là do: Một số hộ gia đình, cá nhân còn tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, thiếu giấy tờ nguồn gốc đất, nhận thức còn nhiều hạn chế nên chưa kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận.

**Bảng 02. Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Đô Lương giai đoạn 2019 - 2021**

TT	Năm	Số hồ sơ đề nghị cấp					Diện tích (ha)					
		Đơn đề nghị	Số GCN đã cấp		Số đơn chưa được cấp		Diện tích đề nghị	Diện tích đã được cấp		Diện tích chưa được cấp		
			Giấy	Tỉ lệ (%)	Đơn	Tỉ lệ (%)		Ha	Tỉ lệ (%)	Ha	Tỉ lệ (%)	
1	2019	3.965	2	68,73	1.240	31,27	2.212,34	1.304,55	58,97	907,79	41,03	
2	2020	2.104	1.233	58,60	871	41,40	1.236,84	831,53	67,23	405,31	32,77	
3	2021	3.268	2.	81,00	621	19,00	1.267,41	845,43	66,71	421,99	33,29	
<b>Tổng</b>		<b>9.337</b>	<b>6.605</b>	<b>70,74</b>	<b>2.732</b>	<b>29,26</b>	<b>4.716,59</b>	<b>2.981,51</b>	<b>63,21</b>	<b>1.735,09</b>	<b>36,79</b>	

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đô Lương, 2019 - 2021)

(Vũ Văn Điệp, 2019); (Phạm Bá Bày, 2020); (Võ Thị Thanh Lộc, 2010).

4.1.3. Đánh giá thời gian giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2019 – 2021

Số liệu tổng hợp tại bảng 03 cho thấy: Giai đoạn 2019 – 2020 các hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được phê duyệt cơ bản trả kết quả cho người sử dụng đất đúng hạn, đúng trình tự, thủ tục quy định.

Tỷ lệ hồ sơ giải quyết đúng hạn tăng dần qua các năm, năm 2019 đạt 97,67%, năm 2020 đạt 98,17% và năm 2021 đạt 98,35 %. Điều này cho thấy sự quan tâm, chỉ đạo sát sao của huyện Đô Lương trong công tác này. Mặt khác là sự vào cuộc tích cực của cán bộ chuyên môn về quản lý đất đai của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai, của cán bộ địa chính các xã thị trấn cùng với các cấp chính quyền từ huyện đến xã thị trấn đã đạt được kết quả này.

**Bảng 03. Tổng hợp tiến độ thực hiện cam kết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đô Lương giai đoạn 2019 – 2021**

Đơn vị tính: Giấy CNQSDĐ

TT	Năm	Đã giải quyết				
		Tổng	Đúng hạn	Tỷ lệ (%)	Chậm so với quy định	Tỷ lệ (%)
1	2019	6.854	6.6	97,67	160	2,33
2	2020	5.472	5	98,17	100	1,83
3	2021	7.574		98,35	125	1,65

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đô Lương, 2019 - 2021)

(Vũ Văn Điệp, 2019); (Phạm Bá Bày, 2020); (Võ Thị Thanh Lộc, 2010).

**4.2. Yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2019 – 2021**

**4.2.1. Ý kiến của người sử dụng đất về thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Theo kết quả điều tra (Bảng 04), tỷ lệ am hiểu các quy định của chính sách pháp luật về đất đai của nhóm 1 cao hơn nhóm 2 (Nhóm 1: từ 61,67 - 98,33 %; Nhóm 2: từ 43,33 - 78,33 %). Cả 2 nhóm đều đồng ý 100 % là khi làm thủ tục xin cấp giấy đều được cán bộ chuyên môn hướng dẫn tận tình. Như vậy, cho thấy vẫn còn một tỷ lệ nhất định phản ánh nhận thức của người sử dụng đất chưa được cập nhật.

**Bảng 04. Tổng hợp ý kiến người sử dụng đất về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đô Lương**

TT	Nội dung điều tra	Nhóm 1		Nhóm 2	
		Phiếu	%	Phiếu	%
	Chính sách pháp luật về đất đai trong công tác cấp GCNQSDĐ được tìm hiểu qua kênh thông tin nào?				
1	- Tự tìm hiểu (báo chí, truyền hình,..)	59	98,33	47	78,33
	- Không biết	1	1,67	13	21,67
	Có biết về thủ tục, hồ sơ cấp GCNQSDĐ không?				
2	- Biết	37	61,67	26	43,33
	- Không biết	23	38,33	34	56,67
	Đã được cấp GCNQSDĐ chưa?				
3	- Đã cấp	39	65	27	45
	- Chưa được cấp	12	20	16	26,67
	- Không được cấp	9	15	17	28,33
	Có được cán bộ QLDD hướng dẫn làm thủ tục cấp GCNQSDĐ không?				
4	- Có	60	100	60	100
	- Không	0	0	0	0
	Kết quả cấp GCNQSDĐ có được trả đúng hạn không?				
5	- Đúng hạn	34	87,18	16	59,26
	- Chậm thời hạn	5	12,82	11	40,74
	Nguyên nhân bị cấp GCNQSDĐ chậm thời hạn?				
6	- Có tranh chấp	3	60	2	18,18
	- Thiếu giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất	2	40	6	54,55
	- Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính	0	0	1	9,09
	- Không biết	0	0	2	18,18
	Nguyên nhân chưa được cấp GCNQSDĐ?				
7	- Có tranh chấp	7	58,33	4	25
	- Thiếu giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất	2	16,67	10	62,5
	- Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính	0	0	1	6,25
	- Vị trí thửa đất	3	25	1	6,25
	Nguyên nhân không được cấp GCNQSDĐ?				
8	- Thiếu giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất	2	22,22	11	64,7
	- Sử dụng đất không đúng mục đích	4	44,44	3	17,65
	- Có tranh chấp đất đai	2	22,22	2	11,77
	- Sử dụng đất do lấn chiếm	1	11,11	1	5,88

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra)

4.2.2. *Yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, yếu tố cơ bản nhất được thể hiện trong bảng 05 và 06:

Qua khảo sát phiếu điều tra đối với 120 đối tượng sử dụng đất và 20 cán bộ quản lý đất đai trên địa bàn huyện Đô Lương cho thấy có nhiều yếu tố ảnh hưởng tới công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ của người dân. Trong đó có 10

Số liệu bảng 05 cho thấy: Về cơ bản ý kiến đánh giá của 120 đối tượng sử dụng đất và 20 cán bộ quản lý đất đai tương đối giống nhau đối với 10 yếu tố ảnh hưởng tới công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ.

**Bảng 05. Yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua ý kiến của người dân**

TT	Các yếu tố ảnh hưởng	Ảnh hưởng		Không ảnh hưởng	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Chính sách, pháp luật về đất đai	25	20,83	95	79,17
2	Cán bộ thực hiện	75	62,50	45	37,50
3	Trách nhiệm của người dân	37	30,83	83	69,17
4	Vị trí thửa đất	11	9,17	109	90,83
5	Nguồn gốc sử dụng đất	21	17,50	99	82,50
6	Xác định chủ sử dụng đất	25	20,83	95	79,17
7	Giá trị quyền sử dụng đất	39	32,50	81	67,50
8	Tranh chấp đất đai	119	99,17	1	0,83
9	Nhu cầu cấp GCNQSDĐ	57	47,50	63	52,50
10	Tiền sử dụng đất	28	23,33	92	76,67

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra)

**Đối với đối tượng sử dụng đất:** Cán bộ thực hiện, Tranh chấp đất đai và nhu cầu cấp GCNQSDĐ là 3 yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất đến công tác đăng ký cấp GCNQSDĐ. Tiếp theo đó là yếu tố trách nhiệm của người dân, tiền sử dụng đất, chính sách pháp luật về đất đai và xác định chủ sử dụng đất.

**Đối với cán bộ quản lý đất đai (Bảng 06):** Các yếu tố cán bộ thực hiện, tranh chấp đất đai, xác định chủ sử dụng đất và chính sách pháp luật về đất đai là các yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất đến công tác đăng ký cấp GCNQSDĐ. Tiếp theo đó là yếu tố Nguồn gốc sử dụng đất và tiền sử dụng đất.

**Bảng 06. Yếu tố ảnh hưởng đến công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua ý kiến của cán bộ quản lý đất đai**

TT	Các yếu tố ảnh hưởng	Ảnh hưởng		Không ảnh hưởng	
		Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Chính sách, pháp luật về đất đai	15	75	5	25
2	Cán bộ thực hiện	17	85	3	15
3	Trách nhiệm của người dân	11	55	9	45
4	Vị trí thửa đất	2	10	18	90
5	Nguồn gốc sử dụng đất	14	70	6	30
6	Xác định chủ sử dụng đất	19	95	1	5
7	Giá trị quyền sử dụng đất	9	45	11	55
8	Tranh chấp đất đai	20	100	0	0
9	Nhu cầu cấp GCN	7	35	13	65
10	Tiền sử dụng đất	13	65	7	35

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra)

### **4.3. Một số giải pháp hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đô Lương**

#### **4.3.1. Giải pháp về tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai**

- UBND huyện, xã và thị trấn cần rà soát trên địa bàn toàn huyện nắm bắt cụ thể số lượng hồ sơ chưa thực hiện việc cấp giấy, phân loại các khó khăn, vướng mắc, từ đó xây dựng kế hoạch cụ thể cho công tác đăng ký cấp giấy, nếu có những vấn đề vượt thẩm quyền thì lập danh sách gửi văn bản xin ý kiến chỉ đạo của cấp trên.

- Thành lập hội đồng giám sát về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do Hội đồng nhân dân làm chủ trì nhằm nắm bắt khó khăn, vướng mắc, số liệu hồ sơ tồn đọng chưa cấp giấy; Chỉ đạo các bộ phận chuyên môn tập trung thực hiện để xử lý 2.051 hồ sơ trong giai đoạn 2019-2021 chưa được cấp giấy đem vào tiêu chí đánh giá cuối năm liên quan đến cán bộ thực hiện.

- Việc sớm hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai để thuận tiện trong công tác quản lý nhà nước về đất đai là vấn đề cần thiết và cấp bách.

- Tăng cường công tác phối hợp giữa các cơ quan ban ngành như Phòng Tài Nguyên và môi trường; Văn phòng đăng ký đất đai; chi cục thuế và UBND xã. Cần có bộ quy chế chung do UBND huyện chủ trì để xử lý hồ sơ được thuận lợi.

- Thường xuyên thanh tra, kiểm tra, theo dõi công tác quản lý đất đai, đặc biệt là việc chỉnh lý và hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính ở các xã, thị trấn.

- Nâng cao chất lượng công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Giải quyết nhanh, dứt điểm những vụ tranh chấp đất đai, xử lý nghiêm các vi phạm pháp luật trong quản lý và sử dụng đất.

#### **4.3.2. Giải pháp nâng cao ý thức pháp luật đất đai cho cán bộ và người dân**

- Tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật cho mọi đối tượng sử dụng đất hiểu rõ tầm quan

trọng của công tác đăng ký cấp GCNQSDĐ và lập hồ sơ địa chính, làm cho mọi người nhận thức rõ quyền và lợi ích của mình trong sử dụng đất, tích cực hưởng ứng và chấp nhận đầy đủ mọi quy định trong công tác đăng ký cấp GCNQSDĐ.

- UBND huyện Đô Lương và UBND tỉnh Nghệ An cần thường xuyên tổ chức các lớp tập huấn cập nhật chuyên môn sâu cho các cán bộ, công chức, viên chức quản lý đất đai các cấp.

- UBND các xã, thị trấn, huyện cần tổ chức báo cáo kết quả công tác đăng ký cấp GCNQSDĐ hàng năm để rút kinh nghiệm, đưa ra các giải pháp và kế hoạch cho các năm, các giai đoạn tiếp theo.

## **5. Kết luận và bàn luận**

Giai đoạn 2019 – 2021 huyện Đô Lương có 18.999 hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đất ở, với tổng diện tích là 1.502,77 ha. Số hồ sơ được phê duyệt cấp tổng cả 3 năm là 13.295, đạt tỷ lệ bình quân là 69,98 %. Vẫn còn 5.704 hồ sơ được xác định là chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, chiếm 30,02%. Đất nông nghiệp có 9.337 hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, với tổng diện tích là 4.716,59 ha. Số hồ sơ được phê duyệt cấp giấy chứng nhận tổng cả 3 năm là 6.605, đạt tỷ lệ bình quân là 70,74 %. Vẫn còn 2.732 hồ sơ được xác định là chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, chiếm 29,26 %. Có 8 nội dung liên quan đến công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được người sử dụng đất đánh giá và 10 yếu tố ảnh hưởng khác nhau đến công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nghiên cứu đã chỉ ra được 6 thuận lợi cơ bản, 11 khó khăn, hạn chế và đề xuất được 02 nhóm giải pháp khắc phục cho công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An trong tương lai.

## **REFERENCES**

Do Luong District Statistics Department (2022). *Report on the results of statistical implementation in 2021 and mission directions for 2022.*



- Do Luong District People's Committee (2022). *Report on the socio-economic development situation of Do Luong district in 2021.*
- Do Luong District Land Registration Office Branch (2021). *Results of implementing political tasks in 2021, goals and direction of tasks in 2022.*
- Nghe An Department of Natural Resources and Environment (2022). *Report on Land Management work in Nghe An province in 2021.*
- Nguyen The Dang, Dang Van Minh, Nguyen The Hung, Hoang Van Hung, Nguyen Duc Nhuan and Nguyen Thu Thuy (2020). *Soil textbook.* Thai Nguyen University Publishing House.
- Tommy Österberg (2011). *Experiences Report of Sweden and international Land Administration System.*
- FAO (2019). *Tool for Agroecology Performance Evaluation 2019 – Process of development and guidelines for application.* Test version. Rome
- Dang Van Linh (2016). *Evaluation of the registration and issuance of land use rights certificates in Hoanh Bo district, Quang Ninh province in the period 2011 - 2015.* People's Committee of Hoanh Bo district, Quang Ninh.
- Tran Manh Hien (2018). *Evaluating the registration and issuance of certificates of land use rights, ownership of houses and other assets attached to land in Bao Thang district, Lao Cai province in the period of 2013 - 2017.* Master's thesis in management land, Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry.
- Vu Van Diep (2019). *Evaluating the work of granting certificates of land use rights, ownership of houses and assets attached to land in Quang Binh district, Ha Giang province in the period of 2016 - 2018.* Master's thesis in land management, University of Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry.
- Pham Ba Bay (2020). *Evaluating the registration and issuance of certificates of land use rights, ownership of houses and other assets attached to land in Hoang Hoa district, Thanh Hoa province in the period of 2016 - 2018.* Master's thesis in management land, Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry.
- Vo Thi Thanh Loc (2010). *Scientific research methods textbook and Research proposal writing,* Can Tho University Publishing House.
- Do Luong District Land Registration Office Branch (2020). *Report on the situation of granting land use rights certificates in Do Luong district in 2019.*
- Do Luong District Land Registration Office Branch (2021). *Report on the situation of granting land use rights certificates in Do Luong district in 2020.*
- Do Luong District Land Registration Office Branch (2022). *Report on the status of granting land use rights certificates in Do Luong district in 2021.*