



Đánh giá tình hình thực hiện chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Nguyễn Văn Tám¹, Phan Anh Hằng², Lê Phúc Chi Lăng³, Trần Văn Phẩm³

¹Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

²Trường Đại học Khoa học, Đại học Huế

³Trường Đại học Sư phạm, Đại học Huế

THÔNG TIN BÀI BÁO

Quá trình xử lý:

Ngày nhận bài: 08/4/2023

Ngày nhận bản chính sửa: 20/6/2023

Ngày nhận đăng: 26/6/2023

Ngày xuất bản: 20/6/2026

Từ khóa:

Tình hình chuyển nhượng;

Thế chấp;

Quyền sử dụng đất;

Thành phố Đà Lạt.

TÓM TẮT

Nghiên cứu đánh giá việc thực hiện tình hình chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện quyền sử dụng đất. Kết quả cho thấy, giai đoạn 2017-2021 có 38.172 trường hợp thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 2414.007 ha đất nông nghiệp và 47.292 trường hợp thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất cho 1949.584 ha đất nông nghiệp. Thủ tục thực hiện quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký đất đai dễ hiểu, dễ thực hiện, phần lớn các giao dịch thực hiện đều đúng lịch hẹn, tìm kiếm thông tin và giao dịch quyền sử dụng đất dễ dàng. Tuy nhiên, các loại phí, lệ phí quyền sử dụng đất đều ở mức cao. Một số giải pháp đề xuất để nâng cao hiệu quả gồm: Nâng cao trình độ hiểu biết của người dân về quy định quản lý đất đai; giải pháp chính sách.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Lâm Đồng là một trong năm tỉnh thuộc vùng Tây Nguyên, Việt Nam, là tỉnh có diện tích lớn thứ 7 cả nước, tiếp giáp với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Trong đó, thành phố Đà Lạt là đô thị loại I trực thuộc tỉnh nằm trên cao nguyên Lâm Viên. Đây là địa bàn có nhiều thế mạnh để phát triển du lịch, dịch vụ: Trong 8 tháng đầu năm 2022, tổng lượng khách đến tham quan nghỉ dưỡng Đà Lạt đạt 3.927.000 lượt, tăng 116,5% so cùng kỳ, đạt 87,3% kế hoạch năm 2022 (Cục Thống kê tỉnh Lâm Đồng, 2018-2022).

Việc mở rộng diện tích thành phố Đà Lạt giai đoạn 2023-2025 với sự sáp nhập huyện Lạc Dương diện tích thành phố Đà Lạt sẽ rộng 1.705 km², gấp 4,3 lần hiện tại; tỷ lệ dân thành thị chiếm khoảng hơn 85% và với tốc độ đô thị hóa nhanh như hiện nay đã dẫn đến giá đất trên thị trường tăng cao và diễn biến phức tạp như Đà Lạt có nhiều dự án thu hồi đất nhưng chính quyền các cấp chưa quan tâm đến việc giải quyết tái định cư cho các hộ bị thu hồi đất, dẫn đến nguy cơ kiện tụng đất đai. Đặc biệt, một số trường hợp giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá vi phạm quy định của “Luật Đất đai” (Quốc hội, 1993). Nhiều dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thuê đất rừng không đưa vào sử dụng dẫn đến tình trạng lấn chiếm, sử dụng sai mục đích, không thực hiện nghĩa vụ tài chính, chậm tiến độ, sử dụng đất trái pháp luật. Ngoài ra, một số trường hợp phát hiện đơn giá cho thuê đất chưa sát với giá thị trường, chậm điều chỉnh giá sau khi kết thúc thời gian bình ổn giá khiến chủ đầu tư bị chiếm dụng số tiền thuê đất phải nộp. Các tình huống miễn, giảm thuế sai quy định, gây thất thu cho Ngân sách Nhà nước.

Do vậy, việc đánh giá tình hình thực hiện chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn là việc làm có ý nghĩa khoa học và thực tiễn đối với địa phương để từ đó đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quyền sử dụng đất.

Tác giả liên hệ: Nguyễn Văn Tám;

Địa chỉ e-mail: nguyenvantam12121980@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.26459/jse.074.2026>

2. CƠ SỞ DỮ LIỆU VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Khái quát vùng nghiên cứu

Thành phố Đà Lạt có diện tích tự nhiên 39.445 ha, độ cao trung bình 1.500m so với mực nước biển với địa hình được phân thành 2 dạng rõ rệt: địa hình núi và địa hình bình nguyên trên núi, Đà Lạt nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa nhưng chịu sự chi phối của quy luật đai cao và ảnh hưởng địa hình nên khí hậu quanh năm mát mẻ. Theo Niên giám thống kê thành phố Đà Lạt năm 2021, dân số trung bình toàn Thành phố khoảng 231.334 người, chiếm 17,26% dân số toàn Tỉnh (1.340.000 người) (Cục Thống kê tỉnh Lâm Đồng, 2018-2022). Mật độ dân số trung bình của Thành phố vào khoảng 591 người/km² (toàn tỉnh khoảng 134 người/km²). Sự gia tăng tỷ lệ dân đô thị với 89%. Đà Lạt có nhiều lợi thế phát triển du lịch. Chính vì vậy sự phát triển du lịch dẫn đến sự gia tăng các ngành nghề dịch vụ, du lịch gắn liền với nhu cầu chuyển đổi sử dụng đất. Ví dụ sự mở rộng các nhà hàng: tính đến cuối năm 2022, đã quản lý thu môn bài đối với 1.014 cơ sở kinh doanh, trong đó doanh nghiệp là 154 cơ sở, hộ kinh doanh là 860 cơ sở. Tổng doanh thu gần 712 tỷ đồng, thuế phải nộp 30,5 tỷ đồng., các điểm lưu trú: hiện Toàn thành phố Đà Lạt hiện có 2.437 cơ sở lưu trú du lịch, với 31.152 phòng, tăng 194 cơ sở so với năm 202; trong đó, có 367 khách sạn từ 1-5 sao với 10.752 phòng (37 khách sạn 3-5 sao, 330 khách sạn từ 1-2 sao). Tính đến cuối năm 2022, đã quản lý thu môn bài đối với 2.237 cơ sở kinh doanh, trong đó doanh nghiệp là 382 cơ sở, hộ kinh doanh là 1.855 cơ sở, các cơ sở dịch vụ khác (Cục Thống kê tỉnh Lâm Đồng, 2018-2022; Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, 2021a). Kinh tế của thành phố tiếp tục có bước tăng trưởng và phát triển khá; cơ cấu kinh tế cơ bản chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng ngành du lịch-dịch vụ, hình thành nhiều khu điểm du lịch, các cơ sở lưu trú phục vụ du lịch ngày càng tăng cả về số lượng và chất lượng; dịch vụ, thương mại, vận tải, bưu chính viễn thông tăng trưởng khá đáp ứng được nhu cầu của nhân dân; ngành nông nghiệp nhất là phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao có bước phát triển vượt bậc.

2.2. Cơ sở dữ liệu

2.2.1. Dữ liệu sơ cấp

Số liệu điều tra trực tiếp đối với hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện các quyền sử dụng đất và cán bộ địa chính phụ trách về việc chuyển nhượng.

2.2.2. Dữ liệu thứ cấp

- Tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội, các số liệu thống kê đất đai, tình hình sử dụng các loại đất. Các báo cáo, thống kê, số liệu, kết quả về công tác đăng ký biến động đất đai do Văn phòng Thành ủy, Văn phòng HĐND-UBND thành phố các báo cáo, văn bản, Nghị quyết về tình hình phát triển kinh tế-xã hội.

- Tài liệu về Báo cáo tổng kết công tác hàng năm của Phòng, Chi nhánh Văn phòng về tình hình quản lý đất đai (theo các nội dung quản lý nhà nước về đất đai) từ năm 2017 đến năm 2021; Số liệu, bảng biểu kiểm kê, thống kê hiện trạng sử dụng đất đai qua các năm; Báo cáo kết quả thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất từ năm 2017 đến năm 2021; Báo cáo đánh giá biến động đất đai từ năm 2017 đến năm 2021 do Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt.

- Các tài liệu liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn.

- Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC của Tổng cục địa chính số 1417/1999/tt-tcdc ngày 18 tháng 9 năm 1999 hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/nđ-cp ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất số 07/2019/TT-BTP về Hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

2.3. Phương pháp nghiên cứu

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

Phương pháp phân tích: Phân tích tình hình thực hiện quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân. Từ các số liệu được thống kê, xử lý tiến hành phân tích đánh giá cho các kết quả nghiên cứu. Phương pháp này giúp người nghiên cứu có nguồn dữ liệu đồng bộ, thứ tự tránh được việc dư thừa hay thiếu sót dữ liệu đầu vào.

Trên cơ sở các tài liệu thứ cấp thu thập được tiến hành lựa chọn ra những thông tin, số liệu cần thiết cho nội dung nghiên cứu; thống kê, tổng hợp các số liệu thu thập được từ việc điều tra sơ cấp bằng phiếu điều tra; Kiểm tra độ chính xác của dữ liệu nhập; Sử dụng phần mềm Excel để tính toán, xử lý và trình bày các số liệu thu thập được dưới dạng bảng biểu (Nguyễn & Trương, 2012; Nguyễn, 2016).

2.3.2. Phương pháp so sánh, đánh giá

So sánh, đối chiếu việc thực hiện các biến động đất đai trên địa bàn thành phố với các quy định của pháp luật trong giai đoạn nghiên cứu.

So sánh các kết quả thực hiện qua từng năm để rút ra những đánh giá về công tác chuyển nhượng, thế

chấp trên địa bàn thành phố.

Sử dụng phần mềm Excel để tính toán, xử lý và trình bày các số liệu thu thập được dưới dạng bảng biểu (Nguyễn & Trương, 2012, Nguyễn et al., 2020).

2.3.3. Phương pháp khảo sát thực địa

Khảo sát thực địa nhằm mục đích đối chứng với các nguồn tài liệu đã thu thập được, đồng thời bổ sung và cập nhật thêm dữ liệu mới. Thông qua quá trình thực địa để có thể hiểu rõ thêm về tình hình thực hiện quyền sử dụng đất; đánh giá sự hiểu biết của người dân, thủ tục thực hiện tại văn phòng đăng ký đất đai, thời gian hoàn thành các thủ tục, phí thực hiện, khả năng thực hiện các quy định về quyền sử dụng đất, thông tin và giao dịch... Đó là cơ sở đánh giá công tác thực hiện quyền thế chấp và chuyển nhượng tại khu vực nghiên cứu. Đối chiếu hình ảnh thực địa và kết quả chuyển nhượng văn phòng cung cấp (Nguyễn et al., 2016).

2.3.4. Phương pháp đánh giá

Chỉ tiêu đánh giá: Những hiểu biết của người dân về việc thực hiện chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất: nắm được các điều kiện, các khoản nghĩa vụ tài chính, việc đăng ký biến động đất đai là bắt buộc, các tài liệu trong hồ sơ, trình tự thủ tục thực hiện thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra điều tra về các thủ tục đăng ký tại văn phòng quản lý đất đai, thời gian, chi phí, việc tìm kiếm thông tin giao dịch, cán bộ hướng dẫn (Dương et al., 2013; Nguyễn et al., 2020).

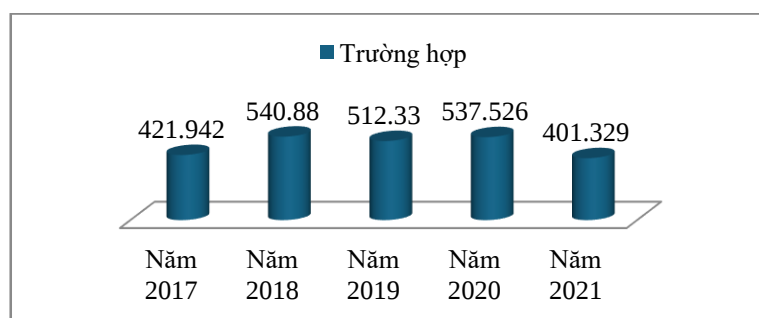
3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt

Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố đã thực hiện tương đối tốt. Việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính thời gian qua khá ổn định, không có tình trạng tranh chấp đất đai liên quan đến ranh giới hành chính giữa các xã, phường với nhau; Việc đăng ký đất đai đã được triển khai; lập và quản lý hồ sơ địa chính hồ sơ quản lý được lập theo nội dung theo quy định, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quan tâm chỉ đạo thực hiện khá sớm đến nay hoàn thành cơ bản việc cấp giấy chứng nhận đạt trên 90%. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn thành phố được triển khai thực hiện đúng theo quy định hiện hành. Công tác thanh tra tại thành phố đã giúp UBND thành phố chỉ đạo, điều chỉnh lại các sai sót trong công tác quản lý đất đai.

3.2. Tình hình thực hiện chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2017-2021

3.2.1. Thực trạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

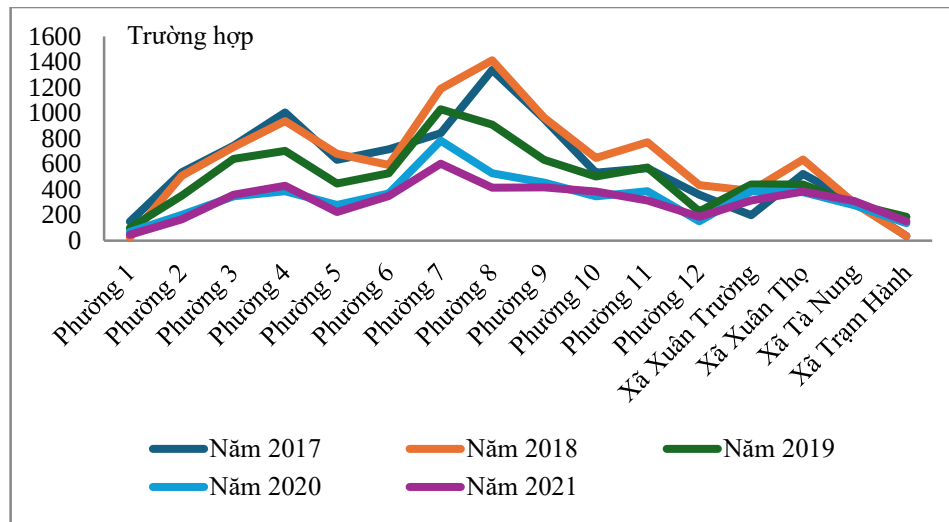


Hình 1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2017-2021.

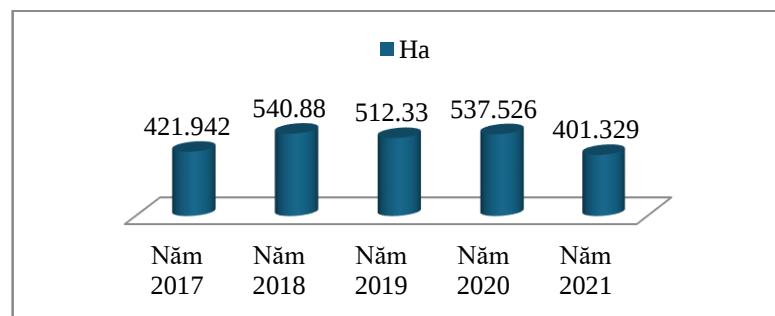
Từ số liệu hình 1, giai đoạn năm 2017-2021 có tổng 38.172 trường hợp thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó, từ năm 2017 đến năm 2018 có số lượng thực hiện quyền sử dụng đất tăng 1.28 lần từ 421,942 trường hợp đến năm 2018 với 540.88 trường hợp. Tuy nhiên, từ năm 2018 có 540.88 trường hợp đến năm 2021 có 401.329 trường hợp giảm 1.35 lần, các năm tiếp theo có xu hướng giảm dần bởi vì bắt đầu từ năm 2019 do xảy ra dịch covid nên mọi hoạt động kinh tế-xã hội đã bị chững lại. Đó là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến việc chuyển nhượng giảm (Cục Thống kê tỉnh Lâm Đồng, 2018-2022; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Lạt, 2021).

Số liệu tại hình 2 cho thấy, trong giai đoạn 2017-2021 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân xã và phường trên địa bàn có xu hướng tăng giảm không đều có số trường hợp thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cao nhất gồm phường 8 với 4.594 trường hợp; phường 7 gồm 4.442 trường hợp; phường 4 với 3.456 trường hợp và phường 9 với 3.421 trường hợp. Bên cạnh đó, số xã và phường có số trường hợp thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp gồm phường 1 với 385 trường hợp và xã Trạm

Hành với 548 trường hợp.

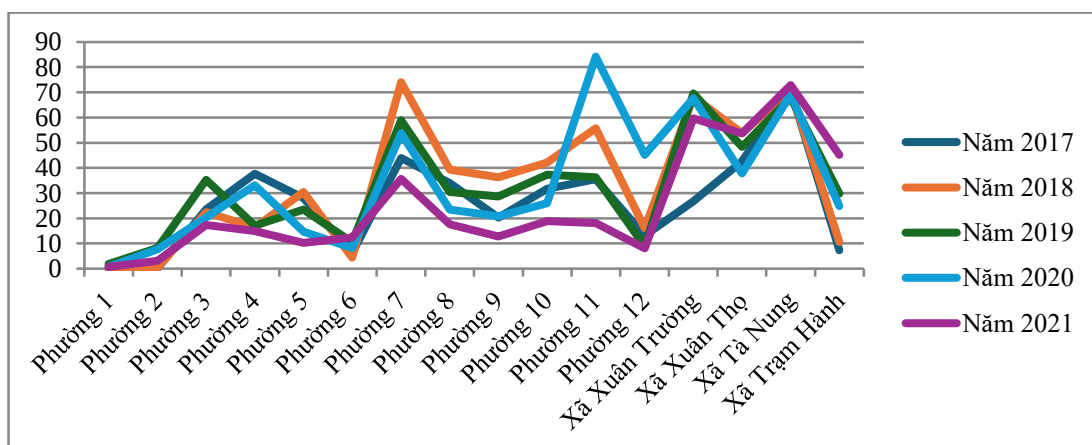


Hình 2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân ở các xã và phường trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2017-2021.



Hình 3. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn năm 2017-2021.

Từ số liệu tại hình 3, trong giai đoạn 2017-2021 trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích 2414.007 ha. Trong đó, năm 2018 đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cao nhất là 540.880 ha; tiếp theo là năm 2020 với tổng diện tích thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là 537.526 ha; thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân chiếm diện tích thấp nhất là năm 2021 với tổng diện tích đất thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là 401.329 ha.

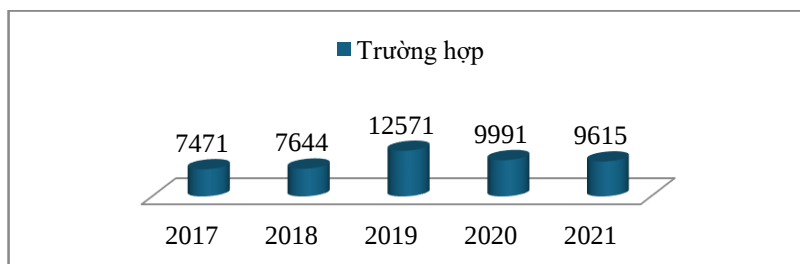


Hình 4. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp các xã và phường trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2017-2021.

Hình 4 cho thấy, trong giai đoạn 2017-2021 các xã và phường thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích lớn nhất lần lượt gồm xã Tà Nung, xã Xuân Trường, phường 7, xã Xuân Thọ, phường 11 với diện tích đất chuyển nhượng lần lượt là 351.754 ha; 291.828 ha; 266.237 ha; 236.121 ha;

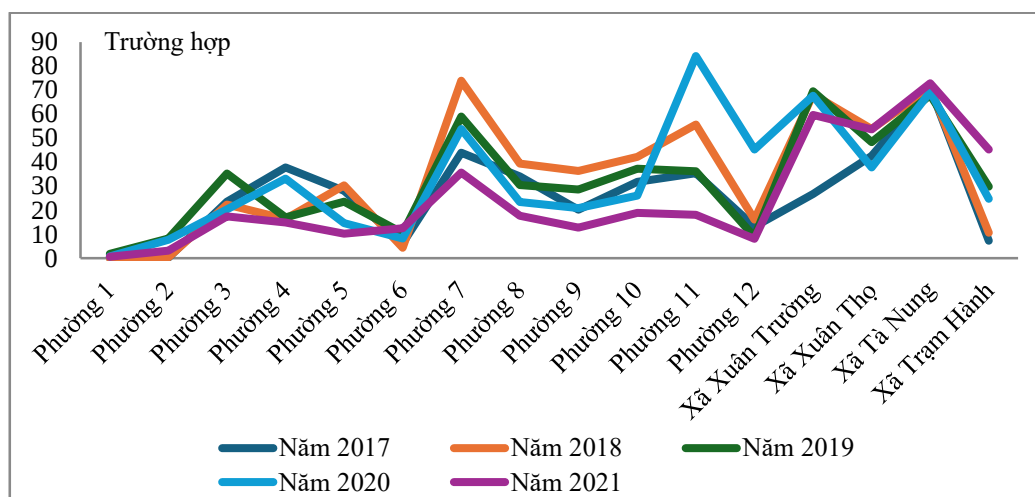
229.603 ha. Và các xã, phường có diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thấp gồm phường 1, 2, 6 với diện tích đất nông nghiệp chuyển nhượng lần lượt là: 3.249ha; 19.605ha; 41.794 ha.

3.2.2. Tình hình thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất



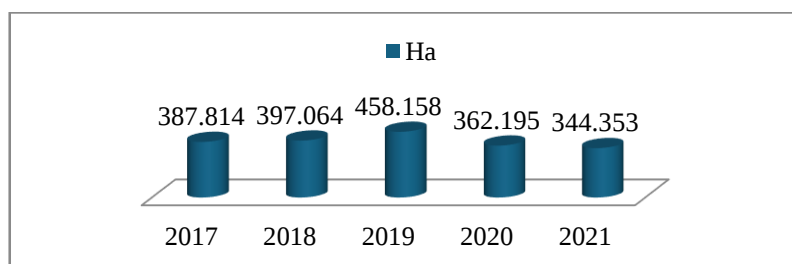
Hình 5. Thế chấp quyền sử dụng đất thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2017-2021.

Kết quả số liệu tại hình 5 cho thấy, việc thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất giai đoạn 2017-2021 trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng là 47.292 trường hợp. Trong đó: từ năm 2017 đến năm 2019 tăng 1.68 lần từ 7471 trường hợp lên đến 12571 trường hợp do giai đoạn này tốc độ tăng trưởng kinh tế của thành phố phát triển mạnh mẽ, từ năm 2018 đến năm 2021 có xu hướng giảm lại và giảm 1.3 lần việc giảm do ảnh hưởng bởi cảnh hoạt động kinh tế trong nước, do tình hình dịch bệnh diễn ra nên tình hình thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất có phần chững lại.



Hình 6. Thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân ở các xã và phường trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2017-2021.

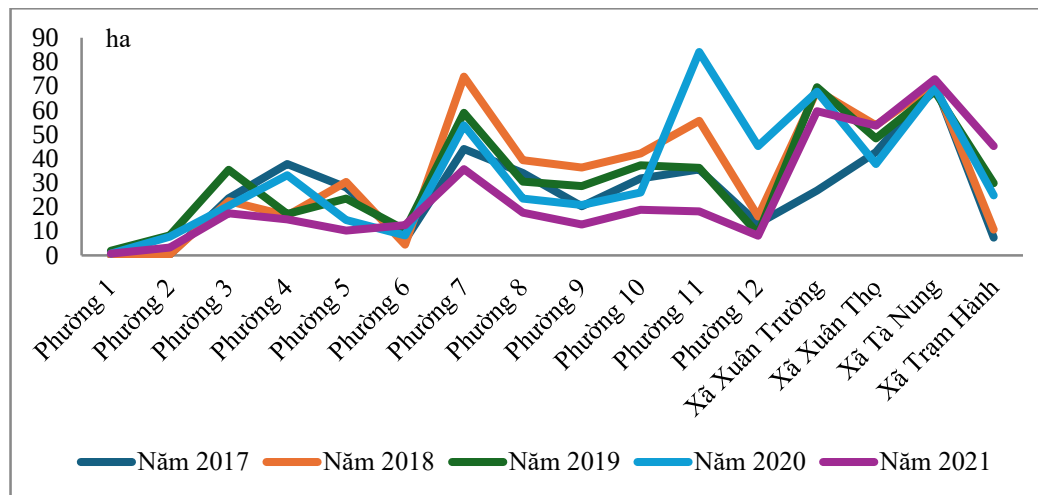
Từ hình 6 cho thấy, giai đoạn 2017-2021 các phường và xã có số trường hợp thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất cao nhất lần lượt là những phường xã có tốc độ phát triển kinh tế nhanh, mở rộng thị trường như: phường 8 với 8.198 trường hợp thực hiện; phường 4 với 3.967 trường hợp; phường 3 với 3.820 trường hợp; phường 7 với 3.762 trường hợp và phường 9 với 3.704 trường hợp thực hiện. Bên cạnh đó, một số phường và xã có số trường hợp thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất thấp gồm phường 1 với 843 trường hợp; xã Tân Nung với 1.258 trường hợp và xã Trại Hành là 1.306 trường hợp. Do tình hình một số xã còn gặp nhiều khó khăn trong việc phát triển kinh tế, việc mở rộng thị trường còn tương đối hẹp.



Hình 7. Thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn năm 2017-2021.

Từ số liệu tại hình 7, thành phố Đà Lạt có diện tích đất nông nghiệp chiếm khoảng 85% diện tích đất tự nhiên. Từ năm 2017 trở lại đây, thành phố Đà Lạt đã thu hồi một diện tích lớn đất nông nghiệp để phục vụ sản xuất kinh doanh và phát triển cơ sở hạ tầng. Song nhờ thực hiện đồng bộ các giải pháp như: áp dụng tiến

bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất, chuyển đổi cơ cấu hợp lý nên nhiều cánh đồng điển hình đã cho thu nhập khá cao. Thu nhập từ sản xuất nông nghiệp tăng cùng với sự phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ và tiểu thủ công nghiệp đã làm cho thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp tại thành phố Đà Lạt giai đoạn 2017-2021 khá sôi động với 1949.584 ha thế chấp, trong đó năm 2019 với diện tích đất nông nghiệp thực hiện là 458.158 ha. Sau đó, việc thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp giảm dần đến năm 2021 với 344.353 ha. Việc thế chấp quyền sử dụng đất góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế của cá nhân, hộ gia đình nếu được thực hiện một cách đúng pháp luật quy định.



Hình 8. Thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp các xã và phường trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2017-2021.

Số liệu tại hình 8 cho thấy, giai đoạn 2017-2021 các xã, phường thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp lớn với diện tích lần lượt là phường 8 là 279.416 ha; phường 7 là 199.094 ha; xã Xuân Trường là 187.279 ha.... Các xã, phường thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp chiếm diện tích thấp nhất lần lượt là phường 1 là 0.365 ha; phường 2 là 10.885 ha; xã Tràm Hành là 44.873 ha. Tuy nhiên, việc thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp một số xã phường còn ít cho việc quy hoạch sử dụng đất, diện tích đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ nhỏ của phường (Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, 2021b).

3.2.3. Đánh giá chung tình hình chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Đánh giá sự hiểu biết các quy định pháp luật về chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất được thể hiện qua bảng 1.

Bảng 1. Tổng hợp kết quả điều tra hiểu biết của người dân về các quy định pháp luật liên quan đến chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Nội dung điều tra	Số phiếu trả lời đúng	Tỷ lệ %
Nắm được các điều kiện về thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất	88	88.0
Nắm được các khoản nghĩa vụ tài chính phải nộp khi thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất	86	86.0
Nắm được việc đăng ký biến động đất đai là bắt buộc đối với người thực hiện việc thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất	88	88.0
Nắm được các tài liệu trong hồ sơ thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất	90	90.0
Nắm được các trình tự, thủ tục thực hiện thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất	93	93.0
Trung bình		89.0

Qua kết quả điều tra tại bảng 1 cho thấy phần lớn người dân nắm được những thông tin cơ bản nắm được các quy định pháp luật của Nhà nước đối với hoạt động thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trung bình đạt 89.0%. Việc người dân nắm bắt được các quy định về thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do được cán bộ hướng dẫn qua việc hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng và thế chấp (ban đầu rất ít người biết). Để nâng cao nhận thức của người dân về pháp luật đất đai, đặc biệt là trình tự, thủ tục thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chính quyền địa phương luôn coi trọng việc tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai đến người dân và cán bộ trực tiếp làm công tác này. Tuy nhiên, vẫn còn có một tỷ lệ nhỏ (chiếm 11.0%) số hộ gia đình, cá nhân thực hiện giao dịch chuyển nhượng và thế chấp nhưng chưa nắm

được những quy định của pháp luật về chuyển nhượng và thế chấp một cách đầy đủ.

Bảng 2. Đánh giá về công tác chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

Chỉ tiêu	Chuyển nhượng		Thế chấp	
	Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)
Thủ tục thực hiện tại Văn phòng ĐKDD	60	100.0	40	100.0
Rất dễ hiểu	5	8.3	12	30
Dễ hiểu và thực hiện	20	33.3	17	42.5
Trung bình	28	46.7	7	17.5
Khó hiểu và thực hiện	4	6.7	2	5
Rất khó hiểu và thực hiện	3	5.0	2	5
Thời gian hoàn thành các thủ tục	60	100.0	40	100.0
Rất nhanh	3	5.0	12	30
Nhanh	16	26.7	18	45
Đúng hẹn	35	58.3	9	22.5
Chậm	5	8.3	1	2.5
Rất chậm	1	1.7	0	0.0
Phí thực hiện	60	100.0	40	100.0
Rất cao	22	36.7	2	5
Cao	27	45.0	8	20
Trung bình	8	13.3	23	57.5
Thấp	3	5.0	6	15
Rất thấp	0	0.0	1	2.5
Khả năng thực hiện các quy định về QSDĐ	60	100.0	40	100.0
Rất dễ	3	5.0	10	25
Dễ	7	11.7	18	45
Trung bình	15	25.0	12	30
Khó	8	13.3	0	0.0
Rất khó	5	8.3	0	0.0
Tìm kiếm thông tin và giao dịch	60	100.0	40	100.0
Rất dễ	12	20.0	9	22.5
Dễ	18	30.0	20	50
Trung bình	4	6.7	8	20
Khó	6	10.0	3	7.5
Rất khó	0	0.0	0	0.0
Cán bộ hướng dẫn	60	100.0	40	100.0
Rất nhiệt tình	20	33.3	12	30.0
Nhiệt tình	35	58.3	20	50.0
Tương đối nhiệt tình	5	8.3	8	20.0
Không nhiệt tình	0	0.0	0	0.0
Hoàn toàn không nhiệt tình	0	0.0	0	0.0

Theo kết quả điều tra tại bảng 2, 100 hộ gia đình thực hiện quyền sử dụng đất thì có khoảng 60 hộ thực hiện quyền chuyển nhượng và 40 thực hiện quyền thế chấp sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất phần lớn các hộ được điều tra đánh giá rằng thủ tục thực hiện quyền sử dụng đất ở mức cao nghĩa là các thủ tục thực hiện tại văn phòng đăng ký đất đai là dễ hiểu và dễ thực hiện.

Thời gian hoàn thành các thủ tục: Thực hiện các thủ tục nhanh hay chậm được đánh giá theo thời gian trên phiếu hẹn. Thực tế việc thực hiện các thủ tục nhanh hay chậm phần lớn do tình trạng pháp lý các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất. Những giao dịch các giấy tờ pháp lý đầy đủ sẽ được thực hiện nhanh hơn việc giấy tờ pháp lý gặp trục trặc. Về thời gian hoàn thành các giao dịch chuyển nhượng ở mức trung bình cho thấy phần lớn các giao dịch đều đúng phiếu hẹn. Đặc biệt với các giao dịch liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất, thời gian hoàn thành các thủ tục nhanh là do hầu hết các giao dịch thực hiện trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với các hộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời gian hoàn thành đánh giá chậm và rất chậm 10%, thế chấp quyền sử dụng đất là 2.5%. Một số hộ cho rằng việc chậm thực hiện các thủ tục có nhiều nguyên nhân, phần lớn các mảnh đất chưa rõ nguồn gốc, nhiều lần thực hiện thủ tục chuyển

nhượng mà chưa đóng lệ phí hay trong tình trạng đất đang tranh chấp...

Phí thực hiện các giao dịch: Về các loại phí phần lớn 100 hộ được hỏi đều cho rằng các loại phí hiện nay đều ở mức cao. Cụ thể có đến 24 hộ gia đình cho là rất cao và 35 hộ đánh giá ở mức rất cao. Đặc biệt đối với phí chuyển nhượng QSDĐ chỉ có 5% ý kiến cho là thấp và rất thấp còn thể chấp QSDĐ là 17.5%. Vì vậy, việc điều chỉnh lệ phí là rất quan trọng góp phần giúp người dân thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng và thể chấp quyền sử dụng đất.

Tìm kiếm thông tin và giao dịch: Khả năng tìm kiếm thông tin trong việc chuyển nhượng và thể chấp quyền sử dụng đất hầu như ý kiến của các hộ gia đình đều dễ và rất dễ cho thấy việc quản lý và cung cấp thông tin liên quan đến giao dịch quyền sử dụng đất được thực hiện khá tốt. Việc phát triển khoa học công nghệ mạnh mẽ như hiện nay chính là một nhân tố quan trọng đóng góp vào việc cải cách hành chính, việc tìm kiếm thông tin và giao dịch trở nên thuận lợi.

Một yếu tố quan trọng đó là cán bộ phục vụ đều được các hộ gia đình đánh giá là nhiệt tình và rất nhiệt tình. Điều này cho thấy tinh thần phục vụ của cán bộ ngày càng được tăng cao.

3.3. Đề xuất một số giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện chuyển nhượng và thể chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

3.3.1. Nâng cao trình độ hiểu biết của người dân về quy định quản lý đất đai

- Tăng cường công tác tuyên truyền vận động nhằm nâng cao nhận thức của người dân về thủ tục, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm trong việc thực hiện quyền chuyển nhượng và thể chấp quyền sử dụng đất.

- Đưa các tài liệu hướng dẫn về tổ dân phố.

- Dán quảng cáo, niêm yết rõ ràng các hướng dẫn, quy định, quy trình về thể chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân nắm bắt và thực hiện một cách dễ dàng.

3.3.2. Giải pháp về chính sách

- Cần tiếp tục xây dựng, bổ sung ngày càng hoàn thiện hệ thống pháp luật; trong xây dựng luật phải sử dụng từ một nghĩa, dễ hiểu, dễ thực hiện, phù hợp với thực tiễn, tránh sự chồng chéo, hiểu thế nào cũng được dẫn đến thực hiện sai hoặc bị lợi dụng. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, thường xuyên rà soát các thủ tục hành chính lạc hậu, không còn phù hợp để kịp thời loại bỏ nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho nhân dân khi đến làm việc với cơ quan quản lý hành chính Nhà nước.

- Cần xây dựng cơ sở dữ liệu pháp luật về đất đai theo các chủ đề phù hợp với nội dung quản lý nhà nước về đất đai để cung cấp cho các địa phương.

- Tiếp tục thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, rút ngắn thành phần hồ sơ và thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất.

- Tăng cường công tác thông tin, công khai, minh bạch các thông tin về đất đai, công tác quy hoạch để người dân biết các chủ trương, chính sách liên quan đến quyền sử dụng đất. Quy hoạch sử dụng đất phải đi trước một bước, hoạch định rõ các khu vực cần chuyển đổi mục đích sử dụng đất giúp cho người sử dụng đất có kế hoạch sử dụng đất hợp lý, yên tâm chuyển nhượng, cho thuê hay nhận chuyển nhượng, nhận thuê quyền sử dụng đất để đầu tư phát triển sản xuất.

- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin lưu trữ về đất đai đồng bộ từ xã, phường đến địa phương theo hướng thương mại hóa thông tin đất đai, dần dần tiến tới thực hiện tự chủ về tài chính. Thường xuyên bổ sung, sửa đổi để hoàn thiện quy trình, thủ tục cải cách hành chính, nhất là thủ tục, quy trình về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng đơn giản, công khai, minh bạch, nhằm thuận tiện, giảm bớt phiền hà và hạn chế tiêu cực, tham nhũng của cán bộ, đối với nhân dân.

- Xây dựng các phương án quy hoạch dài hạn, có tính khả thi cao để người dân có kế hoạch sử dụng đất đai hợp lý và yên tâm sử dụng đất theo quy hoạch.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ hành chính công theo cơ chế “một cửa, một cửa liên thông” nhằm hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận “một cửa” của cơ quan hành chính thành phố Đà Lạt.

- Tổ chức các chương trình đào tạo ngắn hạn và dài hạn trên cơ sở đào tạo theo chuyên đề để nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ địa chính cơ sở.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2017-2021, các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố diễn ra khá sôi nổi với việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất có 38.172 trường hợp, diện tích chuyển nhượng đất nông nghiệp 2414.007 ha và với 47.292 trường hợp thực hiện thể chấp quyền sử dụng đất và diện tích thể chấp đất nông nghiệp là 1949.584 ha. Kết quả điều tra cho thấy các hộ gia đình, cá nhân đều cho rằng thủ tục

đăng ký tại văn phòng quản lý đất đai là dễ hiểu và dễ thực hiện, hầu hết các giao dịch đều đúng hẹn; khả năng thực hiện các quy định liên quan đều thực hiện tương đối dễ dàng; đặc biệt với khoa học công nghệ phát triển như hiện nay việc tìm kiếm thông tin và giao dịch lại càng trở nên dễ dàng hơn. Tuy nhiên, vấn đề còn tồn tại và bất khoản của các hộ gia đình và cá nhân là phí thực hiện, các loại phí còn ở mức cao. Các giải pháp đề xuất góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện một số quyền sử dụng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Cục Thống kê tỉnh Lâm Đồng. (2018, 2019, 2020, 2021, 2022). *Niên giám thống kê thành phố Đà Lạt năm 2017, 2018, 2019, 2020 và 2021*.
- Dương, V. T., Nguyễn, Đ. V., & Nguyễn, H. S. (2013). *Nông lâm kết hợp ở miền Trung Việt Nam*. Nhà xuất bản Nông nghiệp.
- Nguyễn, H. S. (2016). *Nghiên cứu, đề xuất các giải pháp nâng cao nhận thức môi trường và quản lý nguồn tài nguyên thiên nhiên cho cộng đồng dân cư vùng ven biển tỉnh Thừa Thiên Huế* [Báo cáo tổng kết đề tài khoa học cấp Đại học Huế, mã số DHH2015-03-78]. Đại học Huế.
- Nguyễn, H. S., Lê, V. T., Phan, A. H., & Nguyễn, N. C. (2016). Thực trạng và giải pháp nâng cao nhận thức về môi trường, quản lý tài nguyên thiên nhiên của cộng đồng dân cư ven biển tỉnh Thừa Thiên Huế. *Tạp chí Khoa học, Đại học Đà Nẵng*.
- Nguyễn, H. S., & Trương, V. P. (2012). Ứng dụng phương pháp Delphi và AHP để đánh giá tác động của đường Hồ Chí Minh đến tài nguyên, môi trường và kinh tế – xã hội đoạn qua địa phận Thừa Thiên Huế theo hướng phát triển bền vững. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ, Đại học Đà Nẵng*, 10(59), 103–109.
- Nguyễn, H. S et al., (2020). *Mô hình sinh kế bền vững nhằm giảm thiểu mức độ tổn thương do biến đổi khí hậu gây ra ở các xã bãi ngang ven biển khu vực Bình – Trị – Thiên* [Đề tài khoa học và công nghệ cấp Bộ, mã số B2018-DHH-61].
- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Lạt. (2021). *Báo cáo kết quả thống kê đất đai thành phố Đà Lạt*.
- Quốc hội. (1993). *Luật Đất đai năm 1993*.
- Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. (2021a). *Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội năm 2021; kế hoạch, nhiệm vụ và giải pháp năm 2022*.
- Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. (2021b). *Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Đà Lạt*.

Assessment of the situation of transfer and mortgage of land use rights of households and individuals in Da Lat city, Lam Dong province

Nguyen Van Tam¹, Phan Anh Hang², Le Phuc Chi Lang³, Tran Van Pham³

¹*Da Lat City Branch of the Lam Dong Province Land Registration Office*

²*University of Sciences, Hue University*

³*University of Education, Hue University*

ARTICLE INFO

Article history:

Received: 08 April 2023

Received in revised form: 20 June 2023

Accepted: 26 June 2023

Published: 20 June 2026

Keywords:

Transfer;

Mortgage;

Land use right;

Da Lat city.

Corresponding author:

Nguyen Van Tam

E-mail address:

nguyenvantam12121980@gmail.com

ABSTRACT

The study evaluates the implementation of the transfer and mortgage of land use rights in Da Lat city, Lam Dong province, thereby proposing some solutions to improve the efficiency of land use rights. Research results show that, in the period 2017-2021, there are 38,172 cases of land use right transfer with 2414,007 hectares of agricultural land and 47,292 cases of mortgage of land use rights for 1949,584 hectares of agricultural land. Procedures for implementing land use rights at the land registration office are easy to understand and perform, most transactions are done on time, and information search and land use rights transactions are easy. However, fees and charges for land use rights are high. Some proposed solutions to improve efficiency include: Improving people's understanding of land management regulations; policy solutions.