

# THỰC TRẠNG CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ TẠI TỈNH ĐẮK LẮK

Trần Thị Trang<sup>1</sup>, Nguyễn Ngọc Sang<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Ngọc Quyên<sup>2</sup>

Ngày nhận bài: 04/07/2025; Ngày phản biện thông qua: 24/01/2026; Ngày duyệt đăng: 27/01/2026

## TÓM TẮT

Trong bối cảnh kinh tế thị trường phát triển, đất đai trở thành một trong những loại tài sản có giá trị nhất và công tác quản lý nhà nước về đất đai ngày càng được quản lý chặt chẽ hơn về mặt pháp lý. Bằng phương pháp thu thập, tổng hợp, phân tích số liệu và phỏng vấn hộ gia đình, cá nhân sinh sống tại các khu đô thị, nghiên cứu đã đánh giá thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của 05 dự án đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Kết quả cho thấy, kể từ khi được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án khu đô thị, tính đến nay 1.564 Giấy chứng nhận/ 1.564 thửa đã được cấp với diện tích 907.370,19 m<sup>2</sup>; trong đó: tổ chức sự nghiệp công lập được cấp 01 Giấy chứng nhận/ 01 thửa với diện tích 8.674,60 m<sup>2</sup>; tổ chức kinh tế được cấp 962 Giấy chứng nhận/ 962 thửa với diện tích 826.045,14 m<sup>2</sup> và hộ gia đình, cá nhân được cấp 601 Giấy chứng nhận/ 601 thửa với diện tích 72.650,45 m<sup>2</sup>. Quá trình đánh giá tại 5 dự án khu đô thị cụ thể trên địa bàn đã phân nào cho thấy công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức vẫn gặp không ít bất cập khi áp dụng các văn bản pháp luật vào thực tế, vướng mắc trong thực hiện chủ trương, chính sách trước đây của Tỉnh; vướng mắc về công tác chuyên môn, nghiệp vụ. Từ đó, một số giải pháp cần gấp rút thực hiện trong thời gian tới đã được đề xuất nhằm tháo gỡ những vướng mắc mà thực tế đang diễn ra, đặc biệt trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 vừa ban hành và có hiệu lực từ ngày 1/8/2024.

**Từ khoá:** Giấy chứng nhận, tổ chức, khu đô thị, Đắk Lắk.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong xã hội hiện nay, đất đai đã trở thành vấn đề sống còn của mỗi quốc gia, mỗi dân tộc do sức ép của sự gia tăng dân số, sự phát triển đô thị và quá trình công nghiệp hóa. 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 Luật Đất đai năm 2024 (Quốc hội, 2024). Tại Điều 4 của Luật này, Nhà nước quy định 7 trường hợp là người sử dụng đất: Tổ chức trong nước; Tổ chức tôn giáo; Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; Cộng đồng dân cư; Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Qua đó cho thấy, việc sử dụng đất của các tổ chức đóng vai trò quan trọng và có ảnh hưởng không nhỏ tới sự phát triển kinh tế xã hội cũng như thể hiện được hiệu quả công tác quản lý và sử dụng đất của một quốc gia (Đỗ Lan Hương, 2014). Điều này cũng được minh chứng thông qua kết quả thống kê đất đai năm 2023 của cả nước, tổng diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê và công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng là 27.014.084ha, chiếm 81,53% tổng diện tích tự

nhiên cả nước. Trong đó, 39,38% diện tích được nhà nước giao và cho thuê tổ chức trong nước; 0,16% diện tích cho tổ chức nước ngoài; 2,19% diện tích cho Cộng đồng dân cư và Cơ sở tôn giáo (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2024).

Nhiều nghiên cứu đã tiến hành đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai đối với tổ chức trong nước tại các cấp hành chính khác nhau. Tại huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, trong 49 tổ chức được Nhà nước giao đất có 43 tổ chức sử dụng đúng mục đích, 06 tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích. Để khắc phục, nghiên cứu cho rằng cần phải thực hiện đồng bộ các giải pháp về chính sách pháp luật; về thanh tra, kiểm tra và giải pháp về khoa học công nghệ (Trần Trọng Phương, 2017). Tại thành phố Đà Lạt trong giai đoạn 2017-2019, 423,14ha đã được giao đất, cho thuê đất đối cho các tổ chức trong nước. Trong đó, hình thức chủ yếu là thuê đất với 49 tổ chức kinh tế làm các dự án nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái (Lê Ngọc Phương Quý và cs, 2021); Một số tổ chức kinh tế tại Yên Bái được khảo sát để đánh giá mức độ hài lòng đối với công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Kết quả, 3/11 tiêu chí được đánh giá ở mức tốt, 7/11 tiêu chí được đánh giá ở mức rất tốt và 1/11 tiêu chí đánh giá ở mức trung bình. Lúc này, 5 nhóm

<sup>1</sup>Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk;

<sup>2</sup>Khoa Nông nghiệp, Trường Đại học Tây Nguyên;

Tác giả liên hệ: Nguyễn Thị Ngọc Quyên; Email: ntnquyen@ttn.edu.vn.

giải pháp được đề xuất để khắc phục những tồn tại trong quản lý sử dụng đất (Đỗ Thị Tám và cs, 2024). Có thể thấy, không nhiều nghiên cứu thực hiện đánh giá về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận - GCN) cho các tổ chức dù thực tế Giấy chứng nhận có ý nghĩa quan trọng trong hoạt động kinh doanh đối với không ít các tổ chức, đặc biệt là tổ chức kinh tế. Bên cạnh đó, thủ tục cấp GCN khá phức tạp với những người chưa có nhiều kinh nghiệm hay chưa có sự am hiểu kỹ lưỡng về các quy định của pháp luật điều chỉnh thủ tục hành chính, đặc biệt là thủ tục xin cấp GCN (Trần Thị Bưởi, 2023); công tác cấp GCN đối với diện tích được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án tại khu vực đô thị vẫn có những hạn chế, thiếu sót tồn tại chưa thực hiện dứt điểm (Kim Thành, 2025).

Tỉnh Đắk Lắk có tổng diện tích tự nhiên là 1.307.041 ha, trong đó diện tích đất nông nghiệp là lớn nhất chiếm 91,24% diện tích tự nhiên; đất phi nông nghiệp chiếm 7,52%, còn lại là đất chưa sử dụng. Trong những năm qua, công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn rất được chú trọng và đạt được nhiều thành tựu quan trọng. Riêng về công tác cấp GCN trong giai đoạn 2020 - 2024, Tỉnh đã cấp 104.955 GCN lần đầu với diện tích 54.501 ha, trong đó: cấp GCN lần đầu cho tổ chức 7.399 ha/980 Giấy; cấp GCN lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân 47.102 ha/103.975 Giấy (Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk, 2020-2025). Có thể thấy, cùng với quá trình đô thị hoá đang diễn ra với tốc độ ngày càng nhanh, tình hình giao dịch về đất đai ngày càng tăng lên thì công tác đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCN là vấn đề quan trọng cần được chính quyền và các cơ quan chức năng toàn Tỉnh quan tâm. Tuy nhiên, công tác này ở một số huyện trên địa bàn tỉnh diễn ra chậm, chất lượng hồ sơ đăng ký, cấp GCN chưa cao, việc lấn chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, mua bán, chuyển nhượng đất đai không thông qua cơ quan chức năng còn diễn ra phổ biến. Đặc biệt, nhiều tổ chức có nhu cầu cấp GCN vẫn gặp nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện do công tác này còn nhiều bất cập, thiếu tính thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật, hay khó xác định nguồn gốc đất, tài sản trên đất... Điều này vừa làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các tổ chức, vừa gây khó khăn trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai và kìm hãm sự phát triển của Tỉnh. Do đó, mục tiêu của nghiên cứu chính là đánh giá được thực trạng cấp GCN của một số dự án khu đô thị tại tỉnh Đắk Lắk, từ đó xác định được những thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải

pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp GCN của các dự án này nhằm tạo điều kiện cho công dân thực hiện quyền sử dụng đất của mình và góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, hoạt động công khai, minh bạch đồng thời Nhà nước quản lý và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai.

## 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Nội dung nghiên cứu

- Đánh giá thực trạng công tác cấp GCN của một số dự án khu đô thị tại tỉnh Đắk Lắk;

- Phân tích các thuận lợi, khó khăn và nguyên nhân ảnh hưởng đến công tác cấp GCN của một số dự án khu đô thị trên khu vực nghiên cứu.

- Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp GCN của các dự án khu đô thị tại địa bàn.

### 2.2. Phương pháp nghiên cứu

*Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp:* Các số liệu thứ cấp được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau, làm cơ sở cho nghiên cứu, bao gồm:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk: thu thập dữ liệu về tình hình quản lý, sử dụng đất; hiện trạng sử dụng đất của địa phương; điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Tỉnh.

- Các phòng, ban chức năng của Tỉnh: thu thập dữ liệu về thống kê và tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk: thu thập báo cáo, số liệu về công tác đăng ký đất đai, cấp GCN trên địa bàn. Kết quả tổng hợp cho thấy trong giai đoạn 2020-2024, tỉnh Đắk Lắk có 05 dự án khu đô thị bao gồm: (1) Dự án khu đô thị Đông Nam; (2) Dự án Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh; (3) Dự án Khu dân cư Hà Huy Tập; (4) Dự án Phát triển Nhà ở xã hội độc lập cho các cán bộ, công chức, viên chức; (5). Khu đô thị dân cư Km7. Trên cơ sở đó, quá trình khảo sát, phỏng vấn hộ gia đình, cá nhân được thực hiện tại 05 khu đô thị trên.

*Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp:* Thông qua Phiếu khảo sát lập sẵn tiến hành thu thập các thông tin tại các đơn vị chức năng thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan đến công tác đăng ký đất đai, cấp GCN và các hộ gia đình sinh sống tại 05 dự án khu đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Cụ thể số lượng phỏng vấn như sau:

+ Phỏng vấn 10 cán bộ chuyên trách và 05 cán bộ quản lý ở các Phòng chuyên môn của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk: Phòng Quản lý đất đai, Phòng Đăng ký thống kê - Đo đạc bản đồ, Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ (đối với dự án Khu đô thị Đông Nam tọa lạc tại phường An Lạc), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột (đối với 04 dự án còn lại, tọa lạc tại phường Tân Lợi và phường Tân An). Mỗi đơn vị phỏng vấn 02 cán bộ do thực tế họ được giao chuyên trách nội dung cấp GCN cho tổ chức và 01 cán bộ quản lý tổng thể để nghiên cứu có góc nhìn từ nhiều phía.

+ Phòng vấn 120 hộ gia đình, cá nhân thuộc 5 dự án nghiên cứu. Trung bình 30 hộ/dự án là số lượng mẫu tối thiểu đảm bảo theo lý thuyết thống kê (Bảo Huy, 2017). Các hộ gia đình, cá nhân được lựa chọn ngẫu nhiên trong từng dự án.

+ Nội dung phỏng vấn về tình hình sử dụng đất, hiện trạng về các giấy tờ pháp lý có liên quan, nhận xét về thực hiện thủ tục hành chính (ưu điểm, hạn chế, mức độ hài lòng, thái độ phục vụ của công chức, viên chức), thuận lợi và khó khăn trong việc cấp GCN đối với các khu đô thị.

*Phương pháp tổng hợp, so sánh, phân tích và đánh giá số liệu:* Các số liệu sơ cấp và thứ cấp sau khi thu thập sẽ được tổng hợp và xử lý trên phần mềm Excel, xử lý thống kê bằng SPSS, các kết quả

được thể hiện thành các bảng biểu và biểu đồ để dễ dàng so sánh, phân tích và đánh giá.

### 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

#### 3.1. Thực trạng cấp GCN tại các dự án khu đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Kể từ khi được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất thực hiện 05 dự án khu đô thị, đến nay Sở Nông nghiệp và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh ký cấp 1.564 GCN/1.564 thửa, với diện tích 907.370,19m<sup>2</sup>; trong đó: cấp lần đầu: 95 GCN/ 95 thửa với diện tích 563.510,28 m<sup>2</sup> và cấp đổi, cấp lại: 1.469 GCN/ 1.469 thửa với diện tích 343.859,91m<sup>2</sup>. Cụ thể kết quả cấp GCN của từng dự án như sau:

(1). Dự án khu đô thị Đông Nam của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại VN Đà Thành làm chủ đầu tư, được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2016 (được điều chỉnh tại Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 11/05/2021 của UBND tỉnh). Tình hình giao đất, cho thuê đất và cấp GCN tại Dự án khu đô thị Đông Nam được thể hiện tại Bảng 1.

**Bảng 1. Tình hình giao đất, cho thuê đất và cấp GCN tại Dự án khu đô thị Đông Nam**

Loại đất	Thông tin pháp lý về giao đất, cho thuê đất			Thông tin về cấp GCN					Tỷ lệ (%)
	Diện tích (m <sup>2</sup> )			Thông tin thửa đất			Thông tin GCN		
	Tổng	Giao	Thuê	Số thửa	Số tờ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số Seri	Ngày cấp	
Đất ở đô thị	67.563,50	67.563,50		373 - 378; 380 - 386	5	67.563,50	CG 232386 - CG 232398	10/05/2017	
Đất thương mại, dịch vụ	8.540,80		8.540,80	388	5	8.540,80	CM 343929	09/07/2018	
Đất vui chơi, giải trí	612,70	612,70							
Đất giao thông	58.714,10	58.714,10							
<b>Tổng</b>	<b>135.431,10</b>	<b>126.890,30</b>	<b>8.540,80</b>			<b>76.104,30</b>			<b>56,19</b>

*Nguồn: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, 2022.*

-Dự án khu đô thị Đông Nam được UBND tỉnh giao 126.890,3m<sup>2</sup> đất cho Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại VN Đà Thành và cho Công ty thuê 8.540,8m<sup>2</sup> đất tại phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ để thực hiện dự án (giai đoạn 1) tại Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 (Hình 1).

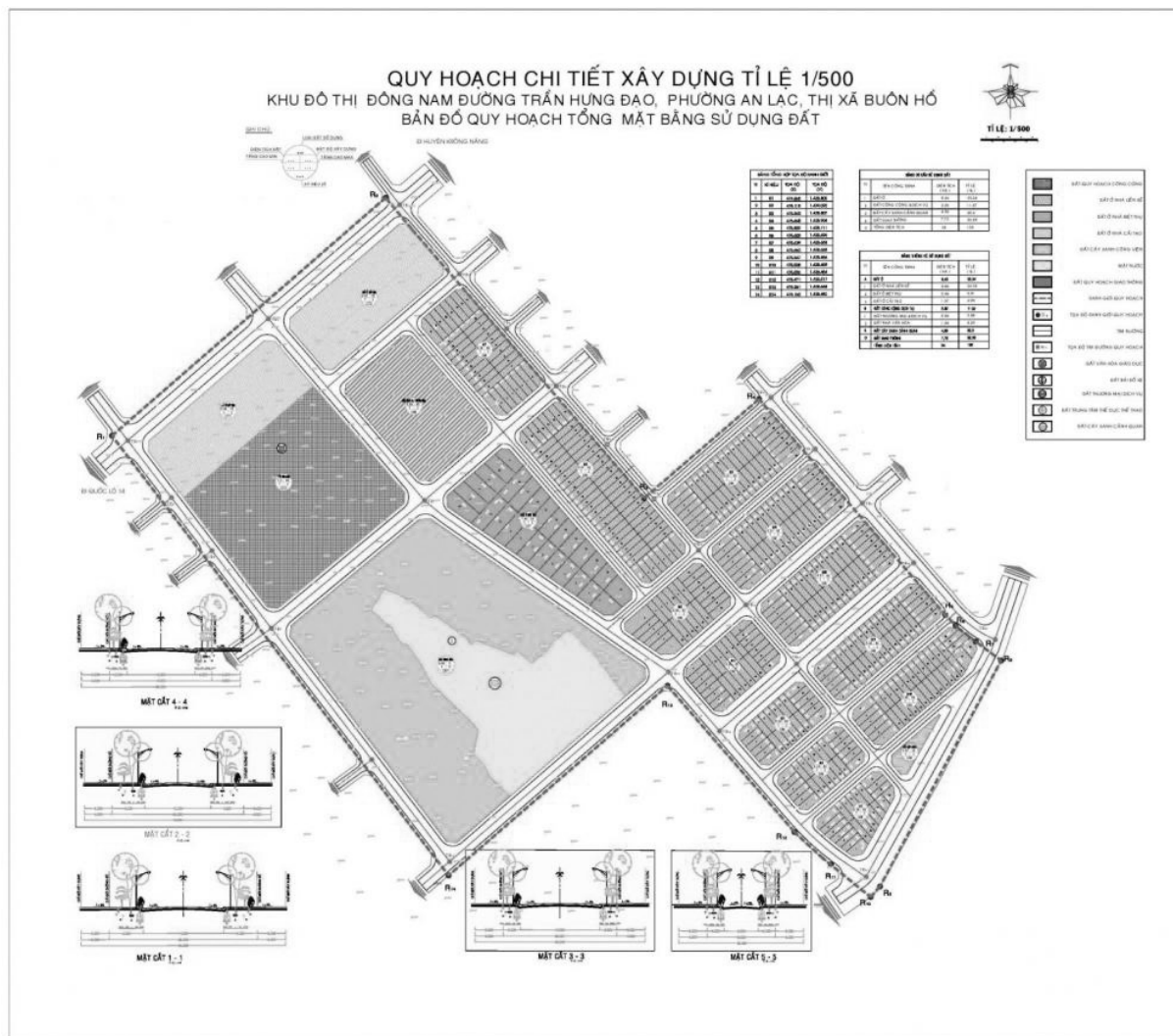
- Kết quả cấp GCN lần đầu: 14 GCN đã được cấp với tổng diện tích 76.104,3m<sup>2</sup> đất (67.563,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, 8.540,8m<sup>2</sup> đất thương mại, dịch vụ); đạt 56,19% diện tích đất được giao, cho thuê để thực hiện dự án.

- Kết quả cấp đổi, cấp lại GCN: cấp đổi, cấp lại

420 Giấy/420 thửa đất với diện tích 67.563,5m<sup>2</sup>.

- Chủ đầu tư đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là 404/404 thửa

đất, trong đó: Chuyển cho tổ chức là 44/435 thửa với diện tích 8.337.5m<sup>2</sup> và chuyển cho hộ gia đình, cá nhân là 391/435 thửa với diện tích 59.226m<sup>2</sup>.



**Hình 1. Dự án khu đô thị Đông Nam**

(2). Dự án Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh do Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên làm chủ đầu tư, được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 09/12/2016 (được điều chỉnh tại Quyết định số

2655/QĐ-UBND ngày 26/9/2017, Quyết định số 3289/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 và Quyết định số 2048/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của UBND tỉnh). Tình hình giao đất, cho thuê đất và cấp GCN được thể hiện tại Bảng 2.

**Bảng 2. Tình hình giao đất, cho thuê đất và cấp GCN tại Dự án Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh**

Loại đất	Thông tin pháp lý về giao đất, cho thuê đất			Thông tin về cấp GCN				Tỷ lệ (%)
	Tổng	Giao	Thuê	Thông tin thửa đất		Thông tin GCN		
				Số thửa	Số tờ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số Seri	Ngày cấp
Đất ở đô thị	58.990,10	58.990,10		200 - 213	25	58.990,10	CV 667776, CV 667778 - CV 667787, CV 667789 - CV 667791	14/01/2021

Loại đất	Thông tin pháp lý về giao đất, cho thuê đất			Thông tin về cấp GCN				Tỷ lệ (%)
	Diện tích (m <sup>2</sup> )			Thông tin thửa đất		Thông tin GCN		
	Tổng	Giao	Thuê	Số thửa	Số tờ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số Seri	
Đất thương mại, dịch vụ	19.294,60		19.294,60					
Đất vui chơi, giải trí	16.003,50	16.003,50						
Đất giáo dục, đào tạo	11.485,60		11.485,60					
Đất văn hóa	19.596,90	19.596,90						
Đất giao thông	68.448,80	68.448,80						
<b>Tổng</b>	<b>193.819,50</b>	<b>163.039,30</b>	<b>30.780,20</b>			<b>58.990,10</b>		<b>30,44</b>

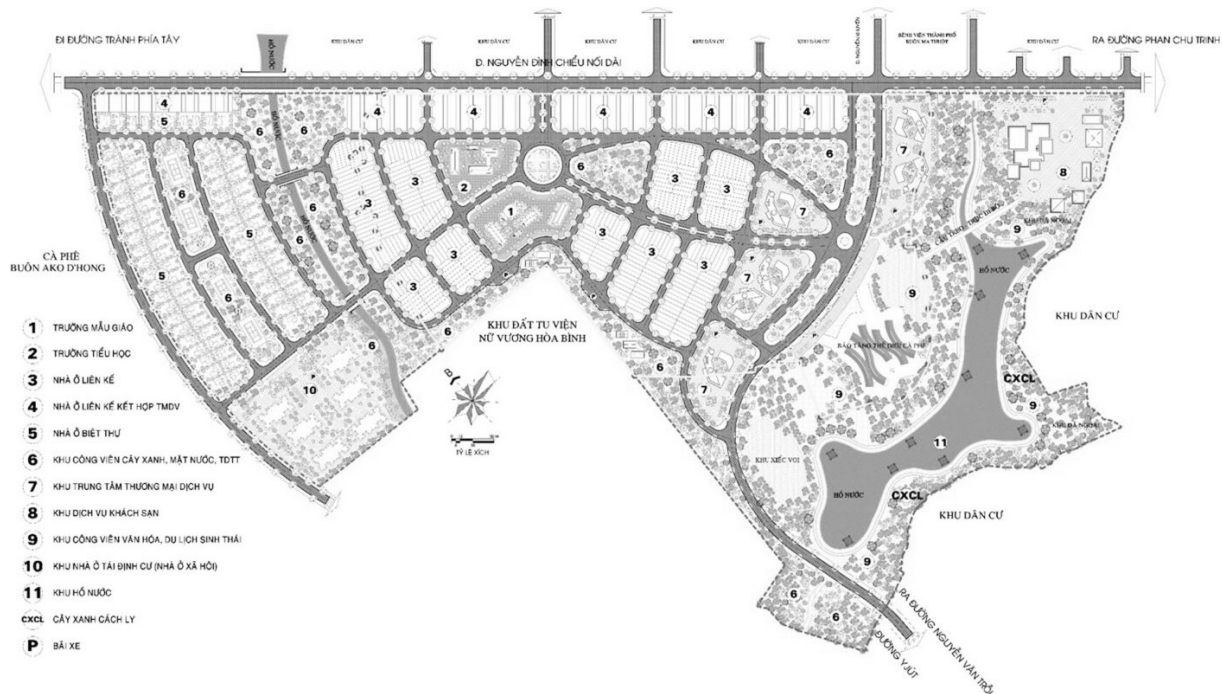
Nguồn: *Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, 2022.*

- Dự án Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh được UBND tỉnh giao 163.039,3 m<sup>2</sup> đất cho Công ty cổ phần đầu tư Trung Nguyên và cho Công ty thuê 30.780,2 m<sup>2</sup> đất tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột để thực hiện dự án (giai đoạn 1) tại Quyết định số 2774/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 (được điều chỉnh tại Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 11/01/2021).

- Kết quả cấp GCN lần đầu: 14 GCN được

cấp với diện tích 58.990,1m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị; đạt 30,44% diện tích đất được giao, cho thuê để thực hiện dự án.

- Hiện dự án đang hoàn thiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của pháp luật nên chưa đủ điều kiện để kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở (Hình 2).



**Hình 2. Dự án Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh**

(3). Dự án khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột của Công ty đầu tư phát triển đô thị Ân Phú làm chủ đầu tư, được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 (được điều chỉnh tại Quyết định số 2236/QĐ-UBND ngày 18/9/2020 và Quyết định số 1933/QĐ-UBND

ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh). Tình hình giao đất, cho thuê đất và cấp GCN được thể hiện tại Bảng 3.

**Bảng 3. Tình hình giao đất, cho thuê đất và cấp GCN tại Dự án khu dân cư Hà Huy Tập**

Loại đất	Thông tin pháp lý về giao đất, cho thuê đất			Thông tin về cấp GCN				Tỷ lệ (%)
	Diện tích (m <sup>2</sup> )			Thông tin thửa đất		Thông tin GCN		
	Tổng	Giao	Thuê	Số thửa	Số Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số Seri	Ngày cấp	
Đất ở đô thị	86.052,20	86.052,20	-	54-56, 59,60, 62, 63, 66, 68, 71-73	63	86.052,20	từ CU 462746 đến CU 462757	26/11/2020
Đất vui chơi, giải trí	26.169,90	26.169,90	-	-	-	-	-	-
Đất Giáo dục, đào tạo	4.089,30	4.089,30	-	-	-	-	-	-
Đất Văn hóa	2.089,30	2.089,30	-	-	-	-	-	-
Đất Giao thông	76.656,50	76.656,50	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>195.057,20</b>	<b>195.057,20</b>	<b>-</b>	-	-	<b>86.052,20</b>	-	<b>44,12</b>

Nguồn: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, 2022.



**Hình 3. Dự án khu dân cư Hà Huy Tập**

- Dự án khu dân cư Hà Huy Tập được UBND tỉnh giao 195.057,2m<sup>2</sup> đất tại phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Ân Phú để thực hiện dự án tại Quyết định số 3245/QĐ-UBND ngày 07/11/2019 (Hình 3).

- Kết quả cấp GCN lần đầu: 12 GCN được cấp với diện tích 86.052,2m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị; đạt 44,12% diện tích đất được giao, cho thuê để thực hiện dự án.

- Kết quả cấp đổi, cấp lại GCN: cấp đổi, cấp lại 367 Giấy/367 thửa đất với diện tích 58.573,6m<sup>2</sup>.

- Chủ đầu tư đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là 39/370 thửa đất, trong đó: chuyển cho tổ chức là 9/370 thửa đất và chuyển cho hộ gia đình, cá nhân là 30/370 thửa đất.

(4). Dự án Phát triển Nhà ở xã hội độc lập cho các cán bộ, công chức, viên chức tại Km4-Km5, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột của Quỹ Đầu tư Phát triển Đắk Lắk làm chủ đầu tư, được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư tại Công văn số 5390/UBND-CN ngày 27/7/2015 (được điều chỉnh tại Công văn số 507/UBND-CN ngày 18/01/2018 của UBND tỉnh). Tình hình giao đất, cho thuê đất và cấp GCN được thể hiện tại Bảng 4.

**Bảng 4. Tình hình giao đất, cho thuê đất và cấp GCN tại Dự án Phát triển Nhà ở xã hội độc lập cho các cán bộ, công chức, viên chức**

Loại đất	Thông tin pháp lý về giao đất, cho thuê đất			Thông tin về cấp Giấy chứng nhận					Tỷ lệ (%)
	Diện tích (m <sup>2</sup> )			Thông tin thửa đất			Thông tin GCN		
	Tổng	Giao	Thuê	Số thửa	Số tờ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số Seri	Ngày cấp	
Đất ở đô thị	3.450,80	3.450,80		156	69	3.450,80	CT 377554	20/02/2020	
Đất Thương mại, dịch vụ	372,00		372,00						
Đất Vui chơi, giải trí	2.322,92	2.322,92		156	69	1.904,92	CT 377554	20/02/2020	
Đất Giao thông	4.040,08	4.040,08		156	69	3.318,88	CT 377554	20/02/2020	
<b>Tổng</b>	<b>10.185,80</b>	<b>9.813,80</b>	<b>372,00</b>			<b>8.674,60</b>			<b>85,16</b>

*Nguồn: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, 2022.*



**Hình 4. Dự án Phát triển Nhà ở xã hội độc lập cho các cán bộ, công chức, viên chức**

- Dự án Phát triển Nhà ở xã hội độc lập cho các cán bộ, công chức, viên chức tại Km4-Km5 được UBND tỉnh giao 9.813,8m<sup>2</sup> đất có thu tiền sử dụng đất và cho Quỹ Đầu tư Phát triển Đắk Lắk thuê 372m<sup>2</sup> đất tại phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột để thực hiện dự án tại Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 21/02/2019 (Hình 4).

- Kết quả cấp GCN lần đầu: cấp 01 GCN số seri CT 377554, ngày 20/02/2020 tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 69 với tổng diện tích 8.674,6m<sup>2</sup> đất (3.450,8m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị; 1.904,92m<sup>2</sup> đất Vui chơi giải trí và 3.318,88m<sup>2</sup> đất giao thông; đạt 85,16% diện tích đất được giao, cho thuê để thực hiện dự án.

- Tình hình bán, cho thuê căn hộ: Quỹ Đầu tư Phát triển Đắk Lắk đã tổ chức 03 đợt xét duyệt

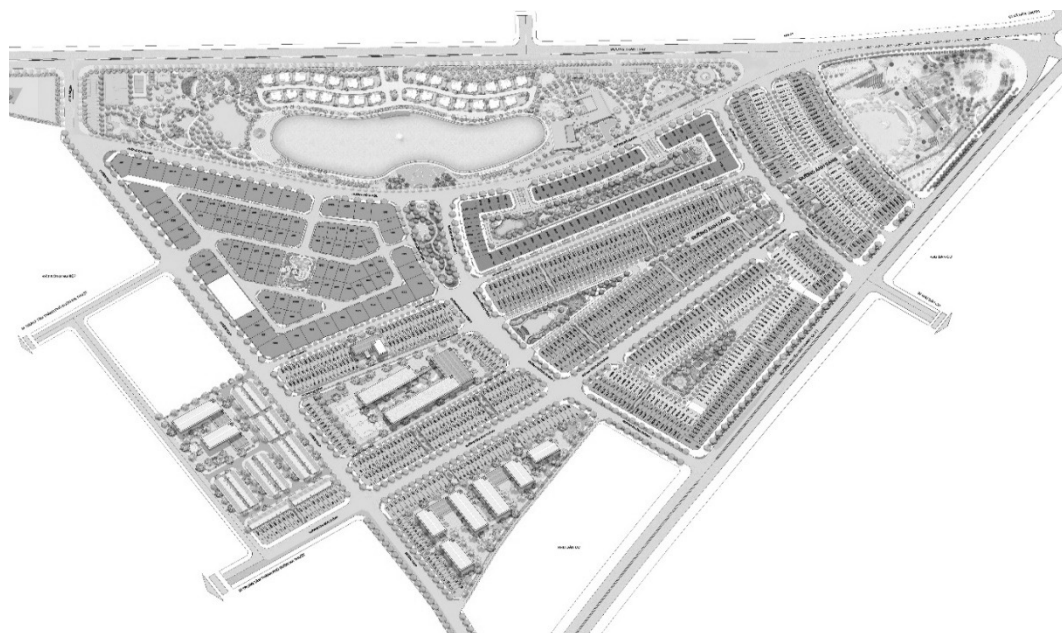
hồ sơ đăng ký mua, thuê nhà ở xã hội thuộc dự án và đã ký hợp đồng mua bán, cho thuê căn hộ đối với 180 trường hợp/180 căn với diện tích 10.424 m<sup>2</sup>.

(5). Dự án khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Đắk Lắk làm chủ đầu tư, được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 3502/QĐ-UBND ngày 20/11/2019. Tình hình giao đất, cho thuê đất và cấp GCN được thể hiện tại Bảng 5.

**Bảng 5. Tình hình giao đất, cho thuê đất và cấp GCN tại Dự án khu đô thị dân cư Km7**

Loại đất	Thông tin pháp lý về giao đất, cho thuê đất			Thông tin về cấp GCN					Tỷ lệ (%)
	Diện tích (m <sup>2</sup> )			Thông tin thửa đất			Thông tin GCN		
	Tổng	Giao	Thuê	Số thửa	Số tờ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số Seri	Ngày cấp	
Đất ở đô thị	197.236,04	197.236,04		từ 99 đến 140	65	197.236,04	CU 462701 - CU 462706, CU 462708 - CU 462720, CU 462722 - CU 462742, CU 462744, CU 462745	15/09/2020	
Đất thương mại, dịch vụ	14.662,19		14.662,19	60, 66	65	14.662,19	CT 377541, CT 377547	15/09/2020	
Đất vui chơi, giải trí	122.775,17	24.414,67	98.360,50	63, 64, 67	65	98.360,50	CT 377544, CT 377545, CT 377548	15/09/2020	
Đất giáo dục, đào tạo	14.129,95		14.129,95	70, 71	65	14.129,95	CU 462743, CT 377552	15/09/2020	
Đất y tế	1.800,00		1.800,00	69	65	1.800,00	CT 377553	15/09/2020	
Đất giao thông	115.605,40	108.105,00	7.500,40	61, 62, 65, 68	65	7.500,40	CT 377542, CT 377543, CT 377546, CT 377549	15/09/2020	
<b>Tổng</b>	<b>466.208,75</b>	<b>329.755,71</b>	<b>136.453,04</b>			<b>333.689,08</b>			<b>71,58</b>

(Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, 2022)



**Hình 5. Dự án khu đô thị dân cư Km7**

Quyết định giao đất, cho thuê đất: Dự án khu đô thị dân cư Km7 được UBND tỉnh giao 329.755,71m<sup>2</sup> đất cho Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Đắk Lắk và cho Công ty thuê

136.453,04 m<sup>2</sup> đất tại phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột để thực hiện dự án (giai đoạn 1) tại Quyết định số 3553/QĐ-UBND ngày 27/11/2019 (được điều chỉnh tại Quyết định số 2123/QĐ-

UBND ngày 11/09/2020).

- Kết quả cấp GCN lần đầu: 54 GCN được cấp với tổng diện tích 333.689,08 m<sup>2</sup> đất (197.236,04 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị; 14.662,19m<sup>2</sup> đất thương mại, dịch vụ; 1.800 m<sup>2</sup> đất y tế; 14.129,95 m<sup>2</sup> đất giáo dục; 14.802m<sup>2</sup> đất mặt nước; 83.558,5 m<sup>2</sup> đất khu vui chơi và 7.500,4m<sup>2</sup> đất giao thông); đạt 71,58% diện tích đất được giao, cho thuê.

- Kết quả cấp đổi, cấp lại GCN: cấp đổi, cấp lại 13 Giấy/13 thửa đất với diện tích 135.834,86 m<sup>2</sup>.

- Hiện dự án đang hoàn thiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của pháp luật nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở. Tuy nhiên, Công ty đã tiến hành các giao dịch nhận tiền đặt cọc của khách hàng để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 34 hộ gia đình, cá nhân/34 Giấy /34 thửa đất với diện tích 5.804,0 m<sup>2</sup>.

**3.2. Thuận lợi, khó khăn và nguyên nhân ảnh hưởng đến công tác cấp GCN của một số dự án khu đô thị tại tỉnh Đắk Lắk**

**3.2.1. Quan điểm của các bên liên quan**

Đối với nhu cầu được cấp GCN, các hộ gia đình, cá nhân đều bày tỏ nguyện vọng được nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất mình đang sử dụng, tránh tối đa các trường hợp liên quan đến tranh chấp. Đồng thời việc chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở để chứng nhận sở hữu tài sản gắn liền với đất, từ đó mới phát huy nguồn vốn thông qua hình thức thế chấp tín dụng về tài sản gắn liền với đất. Về việc giải quyết hồ sơ, 73,33% số hộ đã nộp hồ sơ đầy đủ theo quy định, các trường hợp này đã được xử lý, cấp GCN đảm bảo quyền sử dụng đất của người sử dụng đất; 26,67% số hộ có hồ sơ chưa đầy đủ, cần bổ sung do chưa có xác nhận của cá nhân hay đơn vị có liên quan trong việc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và do vướng mắc nghĩa vụ tài chính về đất đai. Phần lớn số hộ khảo sát đã được cấp GCN (75,0%); 25,0% đang làm thủ tục đăng ký cấp GCN đều thuộc dự án Nhà ở xã hội đã nộp hồ sơ, có giấy hẹn báo kết quả theo quy định (Bảng 6).

**Bảng 6. Quan điểm của người sử dụng đất tại 05 dự án khu đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

TT	Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
<b>1</b>	<b>Nhu cầu đăng ký, cấp GCN</b>		
1.1	Không có nhu cầu	0	0
1.2	Có nhu cầu	120	100
1.3	Nhu cầu nhưng nộp thuế cao	0	0
<b>Tổng</b>		<b>120</b>	<b>100</b>
<b>2</b>	<b>Nộp hồ sơ đăng ký cấp GCN</b>		
2.1	Đầy đủ	88	73,33
2.2	Chưa đầy đủ nhưng không bổ sung được	0	0
2.3	Chưa đầy đủ, cần bổ sung	32	26,67
2.4	Lý do khác	0	0
<b>Tổng</b>		<b>120</b>	<b>100</b>
<b>3</b>	<b>Thực trạng đăng ký, cấp GCN</b>		
3.1	Đã được cấp GCN	90	75,00
3.2	Chưa được cấp GCN	0	0
3.3	Đang làm thủ tục đăng ký, cấp GCN	30	25,00
<b>Tổng</b>		<b>120</b>	<b>100</b>

(Tổng hợp số liệu điều tra, năm 2023)

**Bảng 7. Quan điểm của cán bộ chuyên môn thực hiện thủ tục cấp GCN cho người sử dụng đất tại các dự án đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

TT	Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
<b>1</b>	<b>Thời gian thực hiện</b>		
1.1	Rất nhanh	0	0
1.2	Nhanh	3	20,00
1.3	Bình thường	12	80,00
1.4	Chậm	0	0

TT	Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ
1.5	Rất chậm	0	0
<b>2</b>	<b>Thuận lợi, khó khăn của quy định pháp luật</b>		
2.1	Rất thuận lợi	0	0
2.2	Thuận lợi	0	0
2.3	Bình thường	10	66,67
2.4	Khó khăn	5	33,33
2.5	Rất khó khăn	0	0
<b>3</b>	<b>Thuận lợi, khó khăn trên thực tế thực hiện</b>		
3.1	Rất thuận lợi	0	0
3.2	Thuận lợi	0	0
3.3	Bình thường	10	66,67
3.4	Khó khăn	5	33,33
3.5	Rất khó khăn	0	0

*Ghi chú: Tổng hợp số liệu điều tra, năm 2023.*

Theo các cán bộ quản lý/cán bộ chuyên trách trong công tác đăng ký, cấp GCN tại 5 dự án khu đô thị, thời gian để hoàn thành thủ tục cấp GCN phần lớn đánh giá 80,0% ở mức trung bình, 20% ở mức nhanh; các văn bản, quy định pháp luật để hiểu được phần lớn đánh giá 66,67% ở mức bình thường, 33,33% ở mức khó khăn và việc vận dụng các văn bản, quy định pháp luật này để thực hiện thủ tục cấp GCN phần lớn đánh giá 66,67% ở mức bình thường, 33,33% ở mức khó khăn (Bảng 7). Kết quả này, về cơ bản đều đánh giá ở mức bình thường, không có yếu tố nổi trội do một số vướng mắc về thủ tục hành chính. Tuy nhiên, cán bộ chuyên trách cũng cần phải tích cực, chủ động hơn nữa trong thực hiện nhiệm vụ.

### 3.2.2. Đánh giá về tình hình cấp GCN tại 05 dự án đô thị

#### **Thuận lợi**

- Được sự quan tâm, chỉ đạo của lãnh đạo UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường, công tác đăng ký đất đai, cấp GCN cho tổ chức trên địa bàn tỉnh đã được kịp thời chấn chỉnh để đi vào nề nếp, ngày càng có những chuyển biến tích cực và đem lại nhiều kết quả tốt đẹp.

- Hệ thống pháp luật đất đai từ Luật Đất đai năm 2013 quy định rõ ràng hơn, nhiều thay đổi tích cực giúp công tác đăng ký đất đai, cấp GCN trở nên phù hợp thực tế hơn. Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2024 ra đời đã đơn giản hoá và giải quyết được các khó khăn, vướng mắc tồn tại từ nhiều năm trước.

- Hầu hết tổ chức tham gia đăng ký đất đai, cấp GCN có nhận thức tốt, nắm rõ các quy định pháp luật về đất đai, ý thức chấp hành cao đồng thời được sự hướng dẫn, giải đáp tận tình và thái độ

phục vụ chuyên nghiệp của đội ngũ cán bộ, nhân viên trẻ và năng động nên luôn luôn tạo được sự tin tưởng, giúp người dân có cái nhìn thiện cảm hơn với ngành quản lý đất đai.

#### **Khó khăn**

- Một số nhà đầu tư không đảm bảo nguồn lực tài chính, dự án chậm triển khai xây dựng; việc bồi thường, giải phóng mặt bằng khó khăn, kéo dài cũng là một nguyên nhân dẫn đến việc chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư; một số dự án vi phạm về đầu tư xây dựng (như xây dựng không đúng diện tích, vị trí sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, không đúng tiến độ dự án được duyệt);

- Hầu hết các dự án đô thị chủ yếu tập trung xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê mà chưa đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt...dẫn đến chưa đủ điều kiện để kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính (TTHC) cấp GCN lần đầu đôi lúc còn trễ hẹn, phải kéo dài thời gian giải quyết; còn có nhiều phản ánh, kiến nghị của người dân liên quan đến việc giải quyết TTHC về cấp GCN tại các Chi nhánh, đặc biệt là việc chậm trễ trong việc trả kết quả (*trả không đúng thời gian quy định*); chất lượng phục vụ người dân trên địa bàn cấp huyện chưa cao;

- Công tác phối hợp giữa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai với các cơ quan, đơn vị liên quan trong giải quyết TTHC chưa thật sự hiệu quả;

- Hệ thống iGate chưa phân định rõ thời gian giải quyết của các cơ quan có liên quan trong giải

quyết TTHC về đất đai nên chưa phản ánh đúng thực trạng trễ hạn hồ sơ tại các cơ quan phối hợp giải quyết TTHC về đất đai;

- Việc kiểm tra, theo dõi, giám sát thực hiện nhiệm vụ của viên chức, người lao động tại các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chưa thường xuyên, chặt chẽ;

- Tuy đã thiết lập số điện thoại đường dây nóng, hòm thư góp ý để thường xuyên tiếp nhận và xử lý thông tin nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai và Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa nắm bắt được kịp thời các phản ánh, kiến nghị của nhân dân về các biểu hiện tiêu cực, sách nhiễu, gây khó khăn khi người dân đến nộp hồ sơ giao dịch về quyền của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện nhiệm vụ chuyên môn của viên chức, người lao động tại các Chi nhánh để kịp thời nhắc nhở, chấn chỉnh, xử lý.

Nguyên nhân

*Nguyên nhân chủ quan:*

- Ý thức trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, công vụ, thái độ phục vụ nhân dân và trình độ chuyên môn của một bộ phận cán bộ, công chức, viên chức trong giải quyết thủ tục hành chính về cấp GCN đối với hộ gia đình, cá nhân còn hạn chế.

- Việc thực hiện Quy chế phối hợp giữa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai với các đơn vị liên quan như tuy có nhiều tiến triển nhưng vẫn còn những hạn chế nhất định, quy chế phối hợp chưa chặt chẽ nên còn nhiều hồ sơ vướng mắc thủ tục, chậm được giải quyết hoặc phải trả đề hoàn thiện lại.

*Nguyên nhân khách quan:*

- Chính sách pháp luật đất đai có nhiều thay đổi, có một số điểm chưa rõ ràng, nhiều cơ quan, đơn vị có nhiều cách hiểu khác nhau, ảnh hưởng đến thời gian giải quyết TTHC; một số chính sách thực hiện TTHC về đất đai chưa phù hợp với thực tế như một số trường hợp phải xác minh nhiều nơi ảnh hưởng đến tiến độ, thời gian giải quyết TTHC;

- Trụ sở làm việc của Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh sau khi được kiện toàn gần như được giữ nguyên như trước đây; 12 Chi nhánh chưa được bố trí nhà làm việc, nhiều đơn vị hiện nay đã quá chật chội chưa đảm bảo điều kiện cho viên chức và người lao động;

- Trang thiết bị làm việc phần lớn đã cũ hoặc hết thời hạn khấu hao tài sản; kho lưu trữ tại các Chi nhánh chưa được bố trí bảo đảm, hiện nay đã quá tải và xuống cấp, nhiều đơn vị phải lưu trữ tại phòng làm việc hoặc coi nới tạm để lưu trữ hồ sơ; giá để hồ sơ không đủ để lưu hồ sơ theo quy định, gây khó khăn cho việc khai thác, cập nhật thường

xuyên hồ sơ địa chính.

- Việc áp dụng đồng thời nhiều ứng dụng liên quan đến việc tiếp nhận và giải quyết TTHC trong lĩnh vực đất đai như: Liên thông thuế điện tử để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai THUẾ-TNMT; thanh toán trực tuyến trên Cổng dịch vụ công quốc gia và đặc biệt là thực hiện tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ giải quyết thủ TTHC về lĩnh vực đất đai trên Hệ thống dịch vụ hành chính công trực tuyến tích hợp một cửa điện tử (iGate) tuy đã mang lại nhiều hiệu quả nhất định, tuy nhiên các ứng dụng đang trong quá trình hoàn thiện, gây nên không ít khó khăn cho việc vận hành thời gian giải quyết TTHC của các đơn vị;

- Khối lượng công việc nhiều, mức thu nhập của viên chức và người lao động còn thấp. Tư tưởng của một bộ phận người lao động chưa thực sự yên tâm công tác.

- Ngoài ra hiện nay Bộ Nông nghiệp và Môi trường chưa có hướng dẫn xây dựng đề án vị trí việc làm theo quy định tại Nghị định số 106/2020/NĐ-CP ngày 10/9/2020 của Chính phủ, gây nhiều khó khăn trong công tác tuyển dụng, bố trí sử dụng cán bộ, thiếu căn cứ pháp lý trong việc đầu tư xây dựng nhà làm việc của các Chi nhánh trực thuộc.

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp GCN tại các dự án khu đô thị**

#### **3.3.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật**

Cần phải hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và điều chỉnh những điểm trong các văn bản pháp quy chưa phù hợp với thực tiễn. Các quy định liên quan về thủ tục cấp GCN cần được thực hiện đồng bộ, tạo điều kiện cho các tổ chức kinh tế.

Tiếp tục nghiên cứu để sớm ban hành Luật Đăng ký bất động sản theo hướng khi điều chỉnh quan hệ đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bên cạnh yếu tố hành chính với phương pháp điều chỉnh mang tính mệnh lệnh, cần chú trọng yếu tố dân sự của quan hệ này để nhìn nhận, đánh giá một cách thấu đáo, toàn diện vì xét về bản chất thì đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là hoạt động nhằm thực thi quyền dân sự của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Vấn đề đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đang thiếu tính tổng thể, hiệu quả. Một trong các nguyên nhân của tình trạng đó là do cách tiếp cận của pháp luật mới chỉ ở góc độ là một hoạt động quản lý nhà nước, mà chưa thể hiện đầy đủ hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ở góc độ là quyền dân sự. Do vậy, các văn bản cần đơn giản, dễ hiểu nhưng vẫn phải

đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý, cần thống nhất các văn bản và nên có văn bản hướng dẫn đi kèm để tránh việc lúng túng khi thực hiện.

Hệ thống văn bản pháp luật được ban hành phải đúng thẩm quyền, tránh tình trạng ban hành các văn bản trong một thời gian ngắn khi đưa vào thực hiện lại không phù hợp với thực tiễn, phải hủy bỏ, bổ sung, điều chỉnh, khiến người thi hành và người dân không cập nhật kịp thời và mất thời gian trong công tác cấp GCN. Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh về chính sách đất đai như: Bồi thường giải phóng mặt bằng; cơ chế tạo quỹ đất sạch; kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả. Quy định cụ thể những khu vực đô thị được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Luật Đất đai năm 2024.

### 3.3.2. Nhóm giải pháp về quy trình, thủ tục

Đẩy mạnh và tăng cường hơn nữa công tác cải cách các thủ tục hành chính vì đây là một nội dung quan trọng là khâu đột phá của cải cách hành chính. Trên thực tế cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai nói riêng thời gian qua đã đạt được những kết quả hết sức quan trọng, một số lớn các thủ tục hành chính rườm rà, chồng chéo, không hợp lý, dễ bị lạm dụng đã được rà soát loại bỏ hoặc sửa đổi, bổ sung theo hướng công khai, minh bạch hướng tới xây dựng một nền hành chính phục vụ chuyên nghiệp, hiện đại, đáp ứng được yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai, tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian, phát huy tích cực vai trò của Bộ phận một cửa, một cửa liên thông, kịp thời xử lý, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc chấp thuận chủ trương, cho phép đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng... nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện nhanh chóng các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và khu dân cư trên địa bàn. Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép. Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản. Thủ

tục hành chính cần cải cách theo hướng phát triển công nghệ 4.0.

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 các tổ chức, cá nhân khi đến làm việc với cơ quan quản lý hành chính Nhà nước; nâng cao ý thức trách nhiệm, đạo đức công vụ và ý thức phục vụ nhân dân cho cán bộ, công chức, hạn chế, ngăn chặn tình trạng tham ô, tham nhũng, gây phiền hà cho nhân dân. Bên cạnh đó, cần thực hiện việc cải cách theo hướng đơn giản hóa thủ tục hành chính gắn với việc thực hiện cơ chế “một cửa” tại cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương. Có thể nhận thấy cơ chế “một cửa” là giải pháp đổi mới hữu hiệu về phương thức làm việc của cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương.

### 3.3.3. Nhóm giải pháp tổ chức thực hiện

Phối hợp với Sở Nội vụ xây dựng, hoàn thiện Đề án vị trí việc làm của Văn phòng Đăng ký đất đai; tổ chức thi thăng hạng chức danh nghề nghiệp viên chức; thi tuyển viên chức thuộc hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai.

Đẩy mạnh cải cách hành chính và tăng cường kỷ luật, kỷ cương hành chính; thường xuyên kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc thực hiện nhiệm vụ của viên chức, người lao động tại các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để phát hiện, chấn chỉnh, đôn đốc giải quyết kịp thời những kiến nghị, phản ánh của người dân liên quan đến việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai tại các Chi nhánh, đặc biệt là việc chậm trễ trong việc trả kết quả và các biểu hiện tiêu cực, sách nhiễu, gây phiền hà trong quá trình thực hiện nhiệm vụ chuyên môn; nâng cao chất lượng phục vụ người dân trên địa bàn.

Đầu tư các trang thiết bị cần thiết phục vụ cho công tác cấp GCN như: Máy tính, máy in màu để in Giấy chứng nhận, máy photo, máy đo đạc toàn đạc điện tử, máy chủ và đường truyền số liệu đủ mạnh để truyền số liệu về máy chủ đặt tại Sở Nông nghiệp và Môi trường, máy scan để quét (hiện đại), sao lưu GCN và các giấy tờ gốc về đất đai, sử dụng công nghệ số hóa để xử lý toàn bộ hồ sơ giải quyết cá thủ tục hành chính.

Nâng cấp hệ thống iGate, trong đó đồng bộ dữ liệu để phân định rõ thời gian giải quyết của các cơ quan có liên quan trong giải quyết hồ sơ TTHC về đất đai nhằm phản ánh đúng thực trạng trễ hạn hồ sơ tại các cơ quan phối hợp giải quyết TTHC về đất đai.

Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến

thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản; xây dựng kế hoạch, bố trí kinh phí đảm bảo tập huấn kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách mới trong lĩnh vực nhà ở cho lãnh đạo và chuyên viên phụ trách công tác quản lý nhà ở của địa phương.

Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến các thông tin về pháp luật đến các tổ chức, cá nhân, người dân để nhận thức về pháp luật đất đai một cách đầy đủ, hiểu rõ hơn về thủ tục cấp GCN. Công tác tuyên truyền trong cộng đồng dân cư phải được tiến hành thường xuyên, liên tục bằng nhiều cách thức, thông qua nhiều kênh thông tin khác nhau (báo, các trang mạng điện tử, truyền hình, radio...).

Công khai minh bạch các quỹ đất, khu vực đất quy hoạch, cũng như thông tin về đất cho người dân biết, đó là quyền lợi để người dân tham gia trực tiếp vào việc tìm hiểu thông tin về mảnh đất. Tiếp nhận và giải quyết các kiến nghị của người dân, trả lời đầy đủ thỏa mãn nhu cầu của người dân, tiếp thu các ý kiến có giá trị xây dựng cho công tác cấp GCN cũng như công tác chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cá tổ chức trên từng địa bàn của tỉnh.

#### 4. KẾT LUẬN

Đối với 05 dự án đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, kể từ khi được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án khu đô thị, đến nay đã cấp 1.564 GCN/1.564 thửa, với diện tích 907.370,19 m<sup>2</sup>; trong đó: cấp cho tổ chức sự nghiệp công lập: 01 GCN/ 01 thửa, với diện tích 8.674,60 m<sup>2</sup>; cấp

cho tổ chức kinh tế: 962 GCN/ 962 thửa, với diện tích 826.045,14 m<sup>2</sup> và cấp cho hộ gia đình, cá nhân: 601 GCN/ 601 thửa, với diện tích 72.650,45 m<sup>2</sup>. Kết quả này đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm điều kiện pháp lý cho người sử dụng đất thực hiện các quyền lợi hợp pháp theo quy định của pháp luật đất đai.

Kết quả khảo sát 120 hộ gia đình, cá nhân cho thấy, 73,33% số hộ đã nộp hồ sơ đầy đủ theo quy định, các trường hợp này đã được xử lý, cấp GCN đảm bảo quyền sử dụng đất của người sử dụng đất; 26,67% số hộ cần bổ sung. Khảo sát 15 cán bộ quản lý và cán bộ chuyên trách chỉ ra rằng việc đăng ký, cấp GCN cho tổ chức còn một số vướng mắc về thủ tục hành chính và cán bộ chuyên trách cần phải tích cực, chủ động hơn nữa trong thực hiện nhiệm vụ. Qua đó có thể thấy công tác đăng ký cấp GCN cho tổ chức đang sử dụng đất tại tỉnh vẫn còn gặp không ít những bất cập, vướng mắc khi áp dụng các văn bản pháp luật vào thực tế, vướng mắc trong thực hiện chủ trương, chính sách trước đây của tỉnh; vướng mắc về công tác chuyên môn, nghiệp vụ.

Các giải pháp cần thiết cần gấp rút thực hiện nhằm tháo gỡ những vướng mắc đó, điển hình như việc chuyển đổi số công tác đăng ký, cấp GCN cũng như công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, giúp tiết kiệm được thời gian, công sức; đảm bảo tính minh bạch và rui ro trong công tác đăng ký, cấp GCN và công tác quản lý đất đai; nâng cao sự liên kết, phối hợp giữa các cơ quan chức năng.

## CURRENT STATUS OF ISSUING CERTIFICATES OF LAND USE RIGHTS AND OWNERSHIP OF ASSETS ATTACHED TO LAND FOR SELECTED URBAN DEVELOPMENT PROJECTS IN DAK LAK PROVINCE

Tran Thi Trang<sup>1</sup>, Nguyen Ngoc Sang<sup>1</sup>, Nguyen Thi Ngoc Quyen<sup>2</sup>

Received Date: 04/07/2025; Revised Date: 24/01/2026; Accepted for Publication: 27/01/2026

### ABSTRACT

In the context of a developed market economy, land becomes one of the most valuable assets. And the State land management have been cared more and more slightly about illige side. Using the method of data collection, synthesis, analysis, and interview individuals and households who live in urban area, research has been assessed the present of providing the Land use Certificate on five urban projects in Dak Lak province. At the results, since being allocated and leased land by the Provincial People's Committee to implement the urban area project, up to now, 1,564 land use certificates/ 1,564 plots have been issued with an area of 907,370.19 m<sup>2</sup>; of which: public non-business organizations were issued 01 land use certificate per 01 plot with an area of 8,674.60 m<sup>2</sup>; economic organizations were issued 962 land use certificates per 962 plots with an area of 826,045.14 m<sup>2</sup>; and households and individuals were issued 601 land use certificates per 601 plots with an area of 72,650.45 m<sup>2</sup>. The evaluation process of five specific urban area projects in the area has partly shown that the process of registration and issuance of land use certificates for organizations using land still faces many shortcomings when applying legal documents in reality; problems in implementing the province's previous guidelines and policies; Problems related to professional work. Since then, several solutions that need to be urgently implemented shortly have been proposed to remove the problems that are occurring, specially in the contents of Land Law was open on 1<sup>st</sup> August 2024.

**Keywords:** *land use certificates, organization, urban area, Dak Lak province.*

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (2024). Quyết định số 3411/QĐ-BTNMT ngày 24/10/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt và công bố kết quả thống kê diện tích đất đai năm 2023.
- Bảo Huy (2017). Tin học Thống kê trong Lâm nghiệp. NXB Khoa học và kỹ thuật.
- Đỗ Lan Hương (2014). nghiên cứu, đánh giá thực trạng sử dụng đất của các tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn quận hai bà trung phục vụ đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Luận văn thạc sỹ, trường Đại học Khoa học tự nhiên, Hà Nội.
- Đỗ Thị Tám, Nguyễn Đình Trung, Nông Thị Quỳnh Hoa, Xuân Thị Thu Thảo, Nguyễn Sỹ Hà, Khổng Ngọc Thuận (2024). Quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Tạp chí Khoa học và Công nghệ lâm nghiệp, 13(1), 154–165. Truy vấn từ <https://journal.vnuf.edu.vn/vi/article/view/1542>
- Kim Thành (2025). Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức còn hạn chế, tồn tại. Trang web: <https://thanhtra.com.vn/xu-ly-sau-thanh-tra-976EADF26/cong-tac-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-cho-to-chuc-con-han-che-ton-tai-4b05a8dde.html>
- Lê Ngọc Phương Quy, Văn Mai, Huỳnh Văn Chương, Dương Thị Thu Hà (2021). Đánh giá tình hình giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. 130. 35-47. DOI:10.26459/hueunijard.v130i3D.
- Quốc hội (2024). Luật Đất đai năm 2024
- Trần Trọng Phương (2017). Nghiên cứu thực trạng quản lý sử dụng quỹ đất của các tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất tại huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam. Tạp chí Khoa học Công nghệ Nông nghiệp Việt Nam, số 3(76),78-83.
- Trần Thị Bưởi (2023). Một số khó khăn, vướng mắc khi áp dụng thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền

<sup>1</sup>Department of Agriculture and Environment of Dak Lak Province;

<sup>2</sup>Faculty of Agriculture, Tay Nguyen University;

Corresponding author: Nguyen Thi Ngoc Quyen; Email: [ntnquyen@ttn.edu.vn](mailto:ntnquyen@ttn.edu.vn).

sử dụng đất đối với tổ chức qua thực tiễn tại tỉnh Bạc Liêu. Tạp chí công thương, trang web: <https://tapchicongthuong.vn/mot-so-kho-khan--vuong-mac-khi-ap-dung-thu-tuc-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-doi-voi-to-chuc-qua-thuc-tien-tai-tinh-bac-lieu-112916.htm>

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk (2020). Báo cáo kết quả thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2020 và kế hoạch năm 2021.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk (2021). Báo cáo kết quả thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2021 và kế hoạch năm 2022.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk (2022). Báo cáo kết quả thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2022 và kế hoạch năm 2023.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk (2023). Báo cáo kết quả thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2023 và kế hoạch năm 2024.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk (2024). Báo cáo kết quả thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2024 và kế hoạch năm 2025.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk (2025). Báo cáo kết quả thực hiện các chỉ tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 và kế hoạch năm 2026.