

LỜI CAM ĐOAN

Tác giả xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của bản thân tác giả. Các kết quả nghiên cứu và các kết luận trong luận văn là trung thực, không sao chép từ bất kỳ một nguồn nào và dưới bất kỳ hình thức nào. Việc tham khảo các nguồn tài liệu (nếu có) đã được thực hiện trích dẫn và ghi nguồn tài liệu tham khảo đúng quy định.

Tác giả luận văn

Trần Văn Định

LỜI CẢM ƠN

Tác giả xin trân trọng cảm ơn các Thầy, Cô giáo Trường Đại học Thủy lợi, nhất là các cán bộ, giảng viên Khoa Kinh tế và Quản lý, Phòng Đào tạo đại học và sau đại học đã giúp đỡ, tạo điều kiện cho tác giả hoàn thành luận văn này. Đặc biệt tác giả xin trân trọng cảm ơn thầy giáo hướng dẫn – TS Lê Văn Chính đã hết lòng hướng dẫn, chỉ bảo tận tình để tác giả hoàn thành luận văn.

Tác giả cũng xin trân trọng cảm ơn phòng nông nghiệp huyện Nam Trực và phòng kinh tế TP Nam Định đã quan tâm tạo điều kiện thuận lợi hỗ trợ, giúp đỡ tác giả trong việc thu thập thông tin, tài liệu trong quá trình thực hiện luận văn.

Và cuối cùng, Tác giả xin cảm ơn chân thành đến gia đình, những người thân, bạn bè cùng các đồng nghiệp trong phòng, cơ quan đã chia sẻ khó khăn, quan tâm và ủng hộ tác giả trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu để hoàn thành được luận văn tốt nghiệp này.

Qua quá trình thực hiện đề tài tôi đã cố gắng và nỗ lực rất nhiều nhưng còn nhiều hạn chế về kiến thức, thời gian, kinh nghiệm và tài liệu tham khảo nên không thể tránh được những sai sót. Tác giả xin trân trọng và mong được tiếp thu các ý kiến đóng góp, chỉ bảo của các Thầy, Cô, bạn bè và đồng nghiệp.

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Trần Văn Định

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC BẢNG	vi
DANH MỤC HÌNH	viii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	ix
PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI	1
2. MỤC ĐÍCH NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI	3
3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	3
4. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	7
5. Ý NGHĨA KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN CỦA ĐỀ TÀI	7
6. KẾT QUẢ DỰ KIẾN ĐẠT ĐƯỢC	8
7. NỘI DUNG CỦA LUẬN VĂN	8
CHƯƠNG 1 CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP	9
1.1 Cơ sở lý luận về công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp	9
1.1.1 Một số khái niệm liên quan đến đề tài	9
1.1.2 Sự cần thiết của công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp .	11
1.1.3 Vai trò của quản lý nhà nước về đất nông nghiệp	13
1.1.4 Các nguyên tắc trong quản lý nhà nước về đất nông nghiệp	15
1.1.5 Nội dung quản lý nhà nước về đất nông nghiệp	17
1.1.6 Các công cụ trong quản lý nhà nước về đất nông nghiệp	28
1.2 Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp	29
1.2.1 Nhóm nhân tố chủ quan	29
1.2.2 Nhóm nhân tố khách quan	32
1.3 Cơ sở thực tiễn về công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp	33
1.3.1 Kinh nghiệm quản lý đất nông nghiệp của một số nước trên thế giới	33
1.3.2 Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp ở Việt Nam	36
1.3.3 Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp ở một số tỉnh thành trong nước	38

1.4 Kết luận chương 1	41
CHƯƠNG 2 THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NAM TRỰC – TỈNH NAM ĐỊNH	43
2.1 Khái quát về điều kiện tự nhiên và tình hình phát triển kinh tế, xã hội tại huyện Nam Trực	43
2.1.1 Điều kiện tự nhiên	43
2.1.2 Tình hình phát triển kinh tế xã hội	45
2.1.3 Tình hình phát triển cơ sở hạ tầng	48
2.2 Thực trạng sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực	49
2.3 Thực trạng quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực	49
2.3.1 Tình hình thực thi các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp và tổ chức thực hiện văn bản đó	49
2.3.2 Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp, lập bản đồ hiện trạng	53
2.3.3 Quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp	55
2.3.4 Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp	58
2.3.5 Đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp	63
2.3.6 Thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp	66
2.3.7 Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật của người dân sử dụng đất nông nghiệp và của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai	67
2.3.8 Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất nông nghiệp	70
2.4 Các yếu tố ảnh hưởng và đánh giá thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực	73
2.4.1 Nhóm nhân tố chủ quan	73
2.4.2 Nhóm nhân tố khách quan	79
2.4.3 Những kết quả đạt được	83
2.4.4 Những tồn tại và nguyên nhân gây ra tồn tại	84
2.5 Kết luận chương 2	88

2.6	GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NAM TRỰC	90
2.7	Định hướng trong công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực	90
2.8	Một số giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực	91
2.8.1	Đào tạo, nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ địa chính	91
2.8.2	Công tác khảo sát đo đạc, lập bản đồ địa chính	93
2.8.3	Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp	94
2.8.4	Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất nông nghiệp	95
2.8.5	Công tác đăng ký giao đất, cấp GCN quyền sử dụng đất	96
2.8.6	Công tác hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính nói chung và đất nông nghiệp nói riêng	98
2.8.7	Công tác về tài chính, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp	101
2.8.8	Công tác thanh tra, kiểm tra; giải quyết đơn thư tố cáo và xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp	104
2.8.9	Nâng cao ý thức pháp luật về đất đai cho các đối tượng sử dụng đất	105
	Kết luận chương 3	106
	KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	107
	DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	111
	PHỤ LỤC	113
	PHIẾU ĐIỀU TRA CÁN BỘ ĐỊA CHÍNH	113
	PHIẾU ĐIỀU TRA HỘ DÂN	116

DANH MỤC BẢNG

Bảng 2. 1: Cơ cấu kinh tế các ngành của huyện (2015 - 2017)	46
Bảng 2. 2: Kết quả sản xuất kinh doanh của huyện (2015 - 2017)	46
Bảng 2. 3: Tình hình nhân khẩu và lao động của huyện (2015 - 2017)	47
Bảng 2. 4: Bảng tổng hợp giao thông nông thôn trên địa bàn huyện Nam Trực	48
Bảng 2. 5: Kết quả phổ biến pháp luật về quản lý đất nông nghiệp cho người dân đến năm 2017	52
Bảng 2. 6: Tổng hợp số lượng bản đồ địa chính các xã	53
Bảng 2. 7: Đánh giá về công tác lập BĐ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp	54
Bảng 2. 8: Đánh giá về công tác lập BĐ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp	55
Bảng 2. 9: Diện tích cơ cấu đất nông nghiệp năm 2020	56
Bảng 2. 10: Kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2013 đến năm 2017	58
Bảng 2. 11: Tình hình giao đất nông nghiệp tới hộ gia đình, cá nhân và các đối tượng khác của huyện Nam Trực tính đến 2017	59
Bảng 2. 12: Tình hình thu hồi đất của huyện Nam Trực qua 3 năm 2015-2017	62
Bảng 2. 13: Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp huyện Nam Trực tính hết năm 2017	63
Bảng 2. 14: Ý kiến của người dân về công tác cấp GCN quyền sử dụng đất	65
Bảng 2. 15: Ý kiến của cán bộ lãnh đạo về những khó khăn trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	66
Bảng 2. 16: Thống kê kiểm kê đất nông nghiệp năm 2005-2015 của huyện Nam Trực	67
Bảng 2. 17: Tổng hợp vi phạm đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực từ năm 2013-2017	68
Bảng 2. 18: Bảng tổng hợp kết quả xử lý vi phạm chung về sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực	70
Bảng 2. 19: Ý kiến của cán bộ về những khó khăn trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai	71
Bảng 2. 20: Thực trạng giải quyết đơn thư khiếu nại về đất nông nghiệp của huyện Nam Trực	72
Bảng 2. 21: Chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý đất đai của huyện Nam Trực	76

Bảng 2. 22: Số lượng cán bộ QLDD huyện Nam Trực	76
Bảng 2. 23: Đánh giá của cán bộ quản lý, người sử dụng đất về cơ chế chính sách đất đai	79

DANH MỤC HÌNH

Hình 2. 1: Bản đồ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội đến năm 2020 huyện Nam Trực	45
Hình 2. 2: Cơ cấu tổ chức phòng Tài nguyên và Môi trường	75

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

BĐS	Bất động sản
BQ	Bình quân
BVMT	Bảo vệ môi trường
CC	Cơ cấu
CN-TTCN	Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp
DN	Doanh nghiệp
DTTN	Diện tích tự nhiên
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
GCN	Giấy chứng nhận
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GTSX	Giá trị sản xuất
HĐND	Hội đồng nhân dân
KHHGĐ	Kế hoạch hóa gia đình
LĐ	Lao động
NĐ-CP	Nghị định chính phủ
QĐ	Quyết định
QĐ-UB	Quyết định ủy ban
QLNN	Quản lý Nhà nước
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
SĐĐ	Sử dụng đất
SL	Số lượng
SX	Sản xuất
TN&MT	Tài nguyên và môi trường
TP	Thành phố
UBND	Ủy ban nhân dân

PHẦN MỞ ĐẦU

1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá mà thiên nhiên đã ban tặng cho con người. Đất đai là nền tảng để con người định cư và tổ chức các hoạt động kinh tế xã hội, nó không chỉ là đối tượng lao động mà còn là tư liệu sản xuất không thể thay thế được, đặc biệt là đối với ngành sản xuất nông nghiệp, đất là yếu tố đầu vào có tác động mạnh mẽ đến hiệu quả sản xuất đất nông nghiệp, đồng thời cũng là môi trường duy nhất sản xuất ra những lương thực thực phẩm nuôi sống con người. Việc sử dụng đất có hiệu quả và bền vững đang trở thành vấn đề cấp thiết với mỗi quốc gia, nhằm duy trì sức sản xuất của đất đai cho hiện tại và cho tương lai.

Đối với mỗi quốc gia, việc sử dụng đất nông nghiệp có tác động rõ rệt đến phát triển bền vững nên cần phải có sự quản lý của nhà nước. Vì vậy, vấn đề quản lý về đất nông nghiệp nhằm đảm bảo hiệu quả đối với việc sử dụng đất và duy trì các mục tiêu chung của xã hội được mọi quốc gia quan tâm. Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp có tốt thì sự phát triển kinh tế, xã hội mới bền vững, nhất là đối với một nước diện tích nhỏ, dân số lại rất đông, diện tích đất nông nghiệp đang dần bị thu hẹp như nước ta hiện nay, đặc biệt là trong giai đoạn phát triển nền kinh tế thị trường. Vì vậy làm tốt công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp có ý nghĩa hết sức quan trọng.

Trong những năm qua, Việt Nam có nhiều thay đổi trong quản lý nhà nước về đất đai cụ thể là đất nông nghiệp. Luật đất đai ban hành lần đầu năm 1987, đến nay qua nhiều lần sửa đổi, 3 lần ban hành mới (Năm 1993, 2003, 2013), Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27 tháng 3 năm 1993 của thủ tướng chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện Luật đất đai cũng như các quy định khác vẫn còn nhiều hạn chế trong khâu tổ chức thực hiện. Nhiều văn bản tính chất pháp lý còn chồng chéo và mâu thuẫn, tình trạng tự ý chuyển mục đích sử dụng đất của người dân diễn ra còn nhiều. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình cá nhân còn chậm đặc biệt đối với đất ở. Việc tranh chấp đất đai diễn ra dưới nhiều hình thức, việc phát triển các khu dân cư mới ven đô thị, xây dựng các cụm nghiệp, nhà máy công

nghiệp từ đất lúa còn diễn ra ở nhiều nơi. Chủ trương dồn điền, đổi thửa nhằm cơ giới hóa với mục đích nâng cao năng suất lao động là việc làm cần thiết, song cách thực hiện của nhiều địa phương lâu nay đang khiến nông dân không đồng tình và có những phản ứng mạnh mẽ. Đứng trước thực trạng đó, để đưa quản lý và sử dụng đất nông nghiệp ngày càng có hiệu quả, góp phần xây dựng xã hội chủ nghĩa, cần phải rút kinh nghiệm từ thực tế trong quá trình quản lý và sử dụng đất nông nghiệp hiệu quả hơn, bền vững hơn.

Huyện Nam Trực là một huyện ngoại thành của tỉnh Nam Định và có nhiều tiềm năng phát triển kinh tế xã hội trong tương lai. Đứng trước xu thế công nghiệp hoá - hiện đại hoá, đô thị hoá diễn ra ngày càng nhanh, ngày càng mạnh đất nông nghiệp đang đứng trước nguy cơ thu hẹp dần diện tích, do đó để có được hiệu suất sử dụng đất nông nghiệp ngày càng cao và hợp lý, đòi hỏi công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp ngày càng phải hoàn thiện, chặt chẽ hơn nữa. Theo số liệu thống kê đất đai năm 2016, toàn huyện Nam Trực có 11.450 ha đất nông nghiệp, chiếm 70,7%, trong đó, đất trồng lúa chiếm 8.411 ha; đất phi nông nghiệp chiếm 4.747 ha, chiếm 28,97%; còn lại là đất dành cho phát triển hạ tầng giao thông thủy lợi, công trình năng lượng, quốc phòng an ninh, trụ sở cơ quan, tôn giáo, tín ngưỡng. Công tác quản lý về đất nông nghiệp trong thời gian qua đã được chính quyền huyện đặc biệt quan tâm và đạt được những kết quả không nhỏ như: thực hiện đầy đủ các văn bản pháp luật đất đai của nhà nước và UBND tỉnh Nam Định, khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa chính được thực hiện đầy đủ, trong công tác quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp đã được quy hoạch lớn, huyện đã cơ bản hoàn thành công tác giao đất tới các đối tượng sử dụng, công tác cấp GCN quyền sử dụng đất nông nghiệp được huyện đặc biệt chú trọng quan tâm và tỷ lệ cấp GCN sử dụng đất nông nghiệp đã được cấp là khá cao. Tuy nhiên sau khi phân tích các nội dung nghiên cứu, về quản lý nhà nước tại địa bàn nghiên cứu em đã rút ra một số nhận xét sau: Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp chưa theo chương trình, kế hoạch cụ thể; Thu nhập của cán bộ công chức còn hạn chế, ít có cơ hội thăng tiến, khẳng định mình hơn nữa trong công việc; Các thủ tục hành chính hiện nay vẫn còn hết sức rườm rà, phức tạp gây cản trở các quan hệ đất đai trong xã hội, cản trở người sử dụng đất khai thác sử dụng đất có hiệu quả để phát triển kinh tế; Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng hồ sơ địa chính còn chậm, ảnh hưởng đến

quyền của người sử dụng đất và công tác quản lý đất đai; Cơ chế quản lý tài chính về đất vẫn còn mang tính hành chính, bao cấp, chưa tạo ra một khuôn khổ pháp lý cần thiết để các quan hệ về đất đai vận hành theo cơ chế thị trường, chưa tạo động lực trong việc khai thác tiềm năng đất đai cũng như chưa đảm bảo sự bình đẳng giữa các chủ thể sử dụng đất thuộc các thành phần kinh tế; Công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư thời gian qua bộc lộ nhiều hạn chế; Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, trong thời gian qua, các cấp đó có nhiều cố gắng trong khâu giải quyết. Tuy nhiên, về số lượng có giảm nhưng mức độ phức tạp lại có xu hướng tăng. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp em đã lựa chọn đề tài **“Tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định”**.

2. MỤC ĐÍCH NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI

Trên cơ sở phân tích các vấn đề lý luận về quản lý nhà nước về đất nông nghiệp, đánh giá thực tiễn công tác quản lý nhà nước tại địa phương, từ đó đề xuất các giải pháp chủ yếu nhằm nâng cao công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trong những năm tới.

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

a. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Huyện Nam Trực được chia làm 17 xã và 1 thị trấn với những điều kiện kinh tế xã hội khác nhau và mức độ triển khai công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp cũng khác nhau. Với đề tài nghiên cứu của luận văn là: “Tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định” nên tôi lựa chọn 4 xã đại diện làm điểm nghiên cứu là: xã Nam Tiến, xã Nam Thái, xã Hồng Quang, xã Nam Thắng

+ Xã Nam Lợi: Công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp chưa thực sự tốt.

+ Xã Nam Tiến: là xã có công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp ở mức trung bình.

- + Xã Nam Thái: là xã có công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp ở mức khá.
- + Xã Hồng Quang: là xã có công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp ở mức tốt.

b. Phương pháp thu thập số liệu

● *Thông tin thứ cấp*

Để nghiên cứu đề tài, tác giả tiến hành thu thập tài liệu và số liệu đã công bố, các số liệu báo cáo lấy từ phòng thống kê, các ban ngành của huyện. Được tổng hợp qua bảng sau:

Bảng 1. Thu thập thông tin thứ cấp

STT	Thông tin/số liệu cần thu thập	Nguồn thông tin /số liệu	Phương pháp thu thập
1	Thông tin về cơ sở lý luận, cơ sở thực tiễn, yếu tố ảnh hưởng, giải pháp về quản lý nhà nước về đất nông nghiệp	Sách chuyên ngành, báo, website có liên quan. Sách tham khảo	Tìm đọc các văn bản, sách, báo, website, tự tổng hợp thông tin
2	Số liệu về đặc điểm địa bàn nghiên cứu tình hình đất đai; dân số và lao động; cơ sở hạ tầng; tình hình phát triển kinh tế.	UBND huyện Nam Trực, phòng TNMT huyện Nam Trực	Tìm hiểu, thu thập và tổng hợp qua các báo cáo hàng năm.

● *Thông tin sơ cấp*

Qua khảo sát tình hình thực tế tại địa phương, tác giả tiến hành điều tra, thu thập thông tin từ cán bộ huyện, xã và người sử dụng đất nông nghiệp với số lượng được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 2. Loại mẫu điều tra

STT	Đối tượng điều tra	Mẫu điều tra	Số lượng			
			Xã Nam Lợi	Xã Nam Thái	Xã Nam Tiến	Xã Hồng Quang
1	Cán bộ địa chính huyện	45				
2	Cán bộ địa chính xã	30	7	7	7	9
3	Người sử dụng đất nông nghiệp	120	30	30	30	30

** Mẫu khảo sát và phương pháp khảo sát*

- Đối với cán bộ cấp huyện, xã và thôn: Đề tài tham vấn và lấy ý kiến thông qua bảng câu hỏi với các quan chức thuộc các phòng ban như Phòng Nông nghiệp; Phòng

nguyên và Môi trường; Tòa án nhân dân huyện Nam Trực; Phòng Thống kê và các cán bộ cấp xã với tổng số 45 cán bộ (trong đó có 15 phiếu dành cho cán bộ cấp huyện và 30 phiếu dành cho cấp xã, thôn), là người đứng đầu, người lãnh đạo các tổ chức đoàn thể cấp thôn, xã của 4 xã là Nam Lợi, Nam Thái, Nam Tiến, Hồng Quang

- Đối với các hộ nông dân

Công tác thu thập thông tin từ các hộ nông dân trên địa bàn huyện được tiến hành một cách ngẫu nhiên thông qua bảng câu hỏi dành riêng cho hộ nông dân. Dự kiến đề tài sẽ khảo sát chi tiết ở từng hộ. Tổng số hộ nông dân được khảo sát trong đề tài nghiên cứu này là 120 hộ (mỗi xã 30 hộ).

Tổng cộng số phiếu điều tra phục vụ công tác thu thập thông tin cho đề tài là 165 phiếu. Trong đó: Phiếu dành cho cán bộ cấp huyện, xã, thôn là 45 (phiếu); Phiếu phỏng vấn hộ nông dân: 120 (phiếu)

- Khảo sát các mẫu đại diện cho khu dân cư, đất nông nghiệp, đất khu công nghiệp theo mẫu điều tra.

- Phỏng vấn sâu, phỏng vấn bán cấu trúc, thảo luận nhóm với các nhóm tiêu biểu liên quan tới các loại hình sử dụng đất đai.

- Phỏng vấn KIP các cán bộ lãnh đạo địa phương, cán bộ lãnh đạo sở, cán bộ quản lý dự án,...

** Nội dung khảo sát.*

- Các thông tin chung về người và nhóm đối tượng phỏng vấn.

- Tình hình đất đai: số lượng, diện tích, các nhóm đất, chất lượng đất,...

- Tình hình quản lý nhà nước về đất đai theo các nội dung quản lý.

- Các thuận lợi trong quản lý nhà nước tại địa phương

- Các khó khăn trong quản lý nhà nước tại địa phương

- Các triển vọng, các nguyện vọng, đề xuất trong công tác quản lý đất nông nghiệp.

c. Phương pháp xử lý số liệu

Số liệu được sử dụng bằng excel và các phần mềm máy vi tính, máy tính tay đảm bảo tính chính xác khách quan.

d. Phương pháp phân tích số liệu

- Phương pháp thống kê mô tả nhằm phân tích kết quả thực hiện quản lý Nhà nước về đất nông nghiệp của huyện Nam Trực.
- Phương pháp thống kê so sánh được kết quả thực hiện Quản lý Nhà nước về đất nông nghiệp của huyện Nam Trực so với kế hoạch đặt ra, so sánh số lượng các hộ thực hiện về quản lý đất nông nghiệp giữa các năm, từ đó cho thấy được tốc độ giảm về vi phạm Quản lý Nhà nước về đất nông nghiệp của huyện Nam Trực

e. Hệ thống chỉ tiêu nghiên cứu

* Nhóm chỉ tiêu phản ánh số lượng đất, mẫu đất, cơ cấu đất:

- Diện tích cơ cấu đất nông nghiệp năm 2020 (m²)

* Nhóm chỉ tiêu thể hiện kết quả các công tác về quản lý đất nông nghiệp

- Kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2013 đến năm 2017.
- Tình hình giao đất nông nghiệp tới hộ gia đình, cá nhân và các đối tượng khác của huyện Nam Trực tính đến 2015
- Tình hình thu hồi đất của huyện Nam Trực qua 3 năm 2015-2017
- Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp so với quy hoạch của Huyện qua các năm.
- Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp huyện Nam Trực tính hết năm 2017
 - Thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp của huyện Nam Trực
 - Tổng hợp vi phạm đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực
- Tình hình giao đất nông nghiệp cho các tổ chức, cá nhân.

- Số liệu về các vụ vi phạm và xử lý vi phạm trong sử dụng đất nông nghiệp.
- Số lượng, trình độ cán bộ trong bộ máy quản lý về đất nông nghiệp.

4. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

a. Đối tượng nghiên cứu

Đề tài tập trung nghiên cứu nội dung quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn cấp huyện, công cụ quản lý nhà nước về đất nông nghiệp (Luật Đất đai năm 2013), đánh giá tình hình sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn nghiên cứu để làm rõ hơn về công tác quản lý

b. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung và không gian: Nghiên cứu tập trung công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực. Thực hiện khảo sát ở các xã Nam Thái, Nam Tiến, xã Nam Lợi, xã Hồng Quang, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định.

- Về thời gian:

+ Đánh giá thực trạng từ 2014-2017

+ Giải pháp đề xuất cho giai đoạn từ 2018 - 2023

5. Ý NGHĨA KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN CỦA ĐỀ TÀI

a. Ý nghĩa khoa học

Hệ thống hóa cơ sở lý luận cơ bản về quản lý đất nông nghiệp, những yếu tố ảnh hưởng đến việc sử dụng đất nông nghiệp và vai trò của đất nông nghiệp đối với phát triển kinh tế - xã hội, đây là những nghiên cứu có giá trị tham khảo trong học tập, giảng dạy.

b. Ý nghĩa thực tiễn

Những kết quả nghiên cứu, đề xuất giải pháp của luận văn là tài liệu tham khảo hữu ích không chỉ đối với công tác quản lý về đất nông nghiệp của các cấp quản lý nói chung và các đơn vị khai thác đất nông nghiệp nói riêng mà còn là những tài liệu tham

khảo cần thiết cho những người quan tâm đến việc học tập, nghiên cứu về công tác quản lý về đất nông nghiệp.

6. KẾT QUẢ DỰ KIẾN ĐẠT ĐƯỢC

Kết quả nghiên cứu luận văn đạt được gồm:

- Hệ thống hóa các cơ sở lý luận và thực tiễn về công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp.
- Nghiên cứu phân tích thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực và tỉnh Nam Định, từ đó chỉ ra những kết quả đạt được, những tồn tại cần khắc phục và nguyên nhân của những tồn tại.
- Đề xuất một số giải pháp chủ yếu nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực.

7. NỘI DUNG CỦA LUẬN VĂN

Ngoài phần mở đầu, kết luận kiến nghị, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn được cấu trúc với 3 chương nội dung chính sau:

- **Chương 1:** Cơ sở lý luận và thực tiễn về công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp
- **Chương 2:** Thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực – Tỉnh Nam Định.
- **Chương 3:** Giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực

CHƯƠNG 1 CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1.1 Cơ sở lý luận về công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

1.1.1 Một số khái niệm liên quan đến đề tài

1.1.1.1 Khái niệm đất nông nghiệp

- *Khái niệm đất đai*

Hội nghị quốc tế về Môi trường ở Rio de Janeiro, Brazil, (1993) đã đưa ra khái niệm về đất đai như sau: Đất đai về mặt thuật ngữ khoa học được hiểu theo nghĩa rộng “là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên vỏ dưới bề mặt đó bao gồm: khí hậu, bề mặt, thổ nhưỡng, dáng địa hình, mặt nước (hồ, sông, suối, đầm lầy,...). Các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn thực vật và động vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước hay hệ thống tiêu thoát nước, đường xá, nhà cửa. ..)”.

Như vậy, đất đai là khoảng không gian có giới hạn, theo chiều thẳng đứng (gồm khí hậu của bầu khí quyển, lớp đất phủ bề mặt, thảm thực vật, động vật, diện tích nước, tài nguyên nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất), theo chiều nằm ngang trên mặt đất (là sự kết hợp giữa thổ nhưỡng, địa hình, thủy văn, thảm thực vật cùng các thành phần khác) giữ vai trò quan trọng và có ý nghĩa to lớn đối với hoạt động sản xuất cũng như cuộc sống của xã hội loài người.

- *Khái niệm đất nông nghiệp*

Theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai 2013: Đất nông nghiệp bao gồm Đất trồng cây lâu năm; Đất rừng sản xuất; Đất rừng phòng hộ; Đất rừng đặc dụng; Đất nuôi trồng thủy sản; Đất làm muối; Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu

thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh

1.1.1.2 Khái niệm quản lý nhà nước

Quản lý là sự tác động lên một hệ thống nào đó với mục tiêu đưa hệ thống đó đến trạng thái cần đạt được. “Bất kỳ lao động xã hội trực tiếp hay lao động chung nào đó mà được tiến hành trên quy mô tương đối lớn đều cần có sự quản lý ở mức độ nhiều hay ít nhằm phối hợp những hoạt động cá nhân và thực hiện những chức năng chung... Một nhạc công tự điều khiển mình nhưng một dàn nhạc cần phải có nhạc trưởng”. Theo cách hiểu này thì quản lý là việc tổ chức, chỉ đạo các hoạt động của xã hội nhằm đạt được một mục đích của người quản lý.

Quản lý nhà nước là sự tác động có tổ chức và điều chỉnh bằng quyền lực Nhà nước đối với các quá trình xã hội và hành vi hoạt động của con người để duy trì và phát triển các mối quan hệ xã hội và trật tự pháp luật nhằm thực hiện những chức năng và nhiệm vụ của Nhà nước trong công cuộc xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc XHCN [14].

Như vậy, quản lý nhà nước là hoạt động mang tính chất quyền lực nhà nước, được sử dụng quyền lực nhà nước để điều chỉnh các quan hệ xã hội. Quản lý nhà nước được xem là một hoạt động chức năng của nhà nước trong quản lý xã hội và có thể xem là hoạt động chức năng đặc biệt quản lý nhà nước được hiểu theo hai nghĩa. Theo nghĩa hẹp: quản lý nhà nước chỉ bao gồm hoạt động hành pháp. Theo nghĩa rộng: quản lý nhà nước là toàn bộ hoạt động của bộ máy nhà nước, từ hoạt động lập pháp, hoạt động hành pháp, đến hoạt động tư pháp

1.1.1.3 Khái niệm Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

Các quan hệ đất nông nghiệp là các quan hệ xã hội trong lĩnh vực kinh tế, bao gồm: quan hệ về sở hữu đất nông nghiệp, quan hệ về sử dụng đất nông nghiệp, quan hệ về phân phối các sản phẩm do sử dụng đất mà có. Từ khi Luật đất đai thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại tài sản dân sự đặc biệt (1993) thì quyền sở hữu đất nông nghiệp thực chất cũng là quyền sở hữu một loại tài sản dân sự đặc biệt. Vì vậy khi nghiên cứu về quan hệ đất nông nghiệp, ta thấy có các quyền năng của sở hữu nhà nước về đất nông nghiệp bao gồm: quyền chiếm hữu đất nông nghiệp, quyền sử dụng đất nông nghiệp, quyền định đoạt đất nông nghiệp. Các quyền năng này được Nhà nước thực

hiện trực tiếp bằng việc xác lập các chế độ pháp lý về quản lý và sử dụng đất nông nghiệp. Nhà nước không trực tiếp thực hiện các quyền năng này mà thông qua hệ thống các cơ quan nhà nước do Nhà nước thành lập ra và thông qua các tổ chức, cá nhân sử dụng đất theo những quy định và theo sự giám sát của Nhà nước.

Như vậy, QLNN về đất nông nghiệp là tổng hợp các hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu của Nhà nước, đó là các hoạt động nhằm nắm chắc tình hình sử dụng đất nông nghiệp; phân phối lại quỹ đất nông nghiệp hợp lý theo đặc điểm tính chất đất từng vùng; kiểm tra giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất nông nghiệp; điều tiết các nguồn lợi từ đất nông nghiệp theo địa lý [14].

QLNN về đất nông nghiệp tại Việt Nam chính là quản lý quỹ đất nông nghiệp và những quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình quản lý và sử dụng. Quá trình quản lý đất nông nghiệp tại Việt Nam là quá trình tác động một cách có tổ chức và định hướng bằng quyền lực nhà nước đến đất nông nghiệp và sử dụng pháp luật nhà nước để điều chỉnh hành vi hoạt động của các chủ thể quản lý đất và các đối tượng sử dụng đất nhằm duy trì tính ổn định và phát triển của xã hội.

1.1.2 Sự cần thiết của công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

Xã hội ngày càng phát triển nhu cầu đất đai thay đổi theo hướng chuyển dịch của cơ cấu nền kinh tế. Vì vậy, trong tổng quỹ đất không đổi thì đất nông nghiệp có chiều hướng giảm dần diện tích do phải chuyển mục đích sử dụng sang các loại đất khác (đất dùng cho công nghiệp, đất dùng vào mục đích thương mại, đất ở...). Nói như vậy nhưng không thể phủ nhận hoàn toàn đất nông nghiệp trong đời sống của con người ngày nay. Để tồn tại con người luôn cần đến thức ăn, rau quả, củ, sản phẩm của nền nông nghiệp - những nguồn cung cấp này chỉ có thể thỏa mãn được dựa vào sức mạnh canh tác đất nông nghiệp. Dù gì đi nữa trong tổng quỹ đất của mỗi đất nước phải luôn có một quỹ đất nông nghiệp cần thiết với mục đích của sự đảm bảo một quỹ đất nông nghiệp hợp lý là bảo đảm quỹ lương thực, an ninh lương thực của quốc gia.

Đứng trước sức ép của sự phát triển kinh tế, đất nông nghiệp phải có được sự quản lý và sử dụng hợp lý để không còn việc sử dụng tràn lan nếu không có thể dẫn đến những

hậu quả khôn lường, không những ảnh hưởng đến thế hệ này mà còn ảnh hưởng đến thế hệ sau, dẫn tới nguy cơ phá huỷ sự phát triển bền vững của thế giới.

Theo thống kê của Liên Hợp Quốc hàng năm có hàng vạn ha đất nông nghiệp bị hoang hoá, bị sa mạc hoá, mất tính canh tác, bị bỏ không không ai canh tác. Mỗi giây đồng hồ trôi qua có gần 20 ha bị hoang hoá, sa mạc hoá, Đây là một mối đe doạ lớn đối với quỹ đất nông nghiệp trên thế giới.

Ngay ở nước ta, sau đại hội Đảng lần thứ VI (1986) Đảng và Nhà nước ta đã đề ra nhiều tư duy, phương hướng phát triển và đổi mới cho đất nước. Nước ta xác định phát triển theo định hướng xã hội chủ nghĩa, xây dựng nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước. Sau hơn 20 năm đổi mới đất nước bước đầu đã thu được rất nhiều thắng lợi như: GDP đầu người không ngừng tăng lên, thu nhập bình quân đầu người tăng, tốc độ tăng trưởng kinh tế từ 7% trở lên, thoát khỏi đói nghèo, đói ăn... Từ một đất nước đói nghèo, sống nhờ vào viện trợ của nước ngoài trở thành một đất nước xuất khẩu gạo đứng nhất nhì thế giới, lương thực không những đủ để cung cấp trong nước mà còn thoả mãn nhu cầu xuất khẩu nông phẩm. Đất nông nghiệp là một tiềm lực to lớn mang lại cho toàn dân tộc ta nhiều lợi thế phù hợp với truyền thống lao động, phong tục tập quán, trình độ phát triển... nếu biết cách khai thác và sử dụng sẽ là một tài nguyên vô giá cho sự phát triển của đất nước.

Đất nước mở cửa phát triển, trong xu thế giao lưu hợp tác với các nước khác trên thế giới, nước ta đã gia nhập vào tổ chức thương mại thế giới WTO cơ hội và thách thức đang chờ đón. Vấn đề lớn của nước ta trên con đường phát triển là nguồn vốn, làm sao để thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài. Nguồn vốn đối ứng để chúng ta đưa ra thu hút đầu tư chính là đất đai, Bản thân đất đã mang lại một nguồn vốn lớn các doanh nghiệp, công ty, tổ chức ngay trên sân nhà, tạo nhiều thuận lợi cho công cuộc hội nhập, hợp tác quốc tế của nước.

Các mối quan hệ liên quan đến đất đai vì vậy mà cũng trở nên đa dạng và phức tạp hơn, không chỉ là mối quan hệ trong nước như trước kia nữa mà phát triển hơn liên quan đến cả yếu tố nước ngoài. Nhà nước chủ thể quản lý của xã hội, phải quản lý đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng một cách hợp lý, có các chế tài mới phù

hợp với xu thế hội nhập để có được hiệu quả sử dụng tối ưu, lâu dài, bền vững...đảm bảo được nền độc lập dân tộc, phát triển kinh tế.Trong các chế tài quản lý Nhà nước đã có và đang dần hoàn thiện những quy định liên quan đến yếu tố nước ngoài giúp cho quá trình hội nhập của nước ta.

Thực tế cho thấy, công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng đã đạt được nhiều bước tiến đáng kể trong suốt thời gian qua. Đó là những tiền đề thuận lợi cho công cuộc cải cách hành chính, nâng cao chất lượng của công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp phục vụ nhân dân ngày càng tốt hơn nữa. Mong rằng trong thời gian tới Đảng và Chính phủ sẽ có phương hướng, biện pháp và hoàn thành tốt công tác quản lý của mình.

1.1.3 Vai trò của quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

- *Giúp sử dụng hợp lý tiết kiệm và có hiệu quả:*

Trong xã hội có giai cấp bóc lột, đất nông nghiệp chủ yếu nằm trong tay giai cấp thống trị và giai cấp địa chủ. Do đó, quan hệ ruộng đất chủ yếu trong các chế độ xã hội này là mối quan hệ giữa các ruộng đất và nông dân làm thuê, giữa giai cấp bóc lột và người bị bóc lột. Trong XHCN mối quan hệ chủ yếu về Đất nông nghiệp là mối quan hệ giữa Nhà nước (chủ sở hữu) và các chủ sử dụng đất (các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, các cơ quan Nhà nước, tổ chức xã hội, tư nhân). Nhà nước tạo mọi điều kiện môi trường thuận lợi cho các đối tượng sử dụng đất phát huy khả năng của mình để tăng giá trị canh tác trên 1 đơn vị diện tích. Do vậy, sự quản lý của Nhà nước đối với đất nông nghiệp có vai trò đảm bảo cho quá trình sử dụng loại đất này có hiệu quả dựa trên cơ sở khai thác tiềm năng, lợi thế của nó trong quá trình phát triển sản xuất nông nghiệp.

- *Giúp nhà nước nắm được tổng thể và cơ cấu từng loại đất từ đó xây dựng chiến lược lâu dài về sử dụng đất nông nghiệp:*

Đất nông nghiệp được sử dụng dưới nhiều hình thức tổ chức khác nhau (nông hộ, trang trại, nông trường) sản xuất nhiều loại nông sản khác nhau. Trong khi đó để đảm bảo phát triển một nền nông nghiệp hàng hóa theo hướng bền vững đòi hỏi phải có một quy mô sản xuất với một diện tích đất phù hợp. Thực tế cho thấy không thể mỗi một chủ sử dụng đất có thể giải quyết được vấn đề có tính chiến lược, dài hạn, tính

tổng hợp, tính lịch sử-xã hội trong quá trình sử dụng đất nông nghiệp. Đồng thời là cơ sở để nhà nước ban hành các chính sách nhằm thúc đẩy việc quy hoạch sử dụng đất có hiệu quả như: tăng cường xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển công nghiệp chế biến nông sản, thúc đẩy thương mại, phân bố lại lực lượng lao động, dân cư. Sản xuất nông nghiệp gắn liền với đặc điểm của đất nông nghiệp đó là tính giới hạn, tính cố định, tính không thể thay thế trong khi đó lịch sử sử dụng đất cho thấy sự chuyển đổi ngày càng nhiều diện tích đất nông nghiệp sang các mục đích sử dụng khác như mục đích đất ở dân cư, đất xây dựng đô thị, KCN, đất an ninh quốc phòng, đất giao thông thủy lợi... Áp lực sử dụng đất ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, để duy trì an ninh lương thực cho toàn quốc gia thì đất nông nghiệp phải được quy hoạch trong một diện tích phù hợp. Ở nước ta, ngay sau đại hội Đảng lần thứ VI (1986) Đảng và Nhà nước ta đã đề ra nhiều chủ trương chính sách, phương hướng và giải pháp phát triển cho đất nước. Do đó, cụ thể sử dụng đất nông nghiệp có sự gia tăng về hiệu quả đảm bảo thu nhập trên một đơn vị diện tích ngày càng cao hơn. Xét trên góc độ này cho thấy sự quản lý của nhà nước đối với công tác quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp nhằm đảm bảo được tính chiến lược về xu hướng sử dụng đất, xu hướng chuyển đổi mục đích để từ đó có biện pháp giải quyết những vấn đề nảy sinh trong quá trình phân bổ sử dụng loại đất này một cách có hiệu quả hơn. Sản xuất nông nghiệp có địa bàn phân bố rộng và trên nhiều loại địa hình khác nhau, do vậy quá trình SXNN chịu sự chi phối rất lớn của hệ thống các công trình hạ tầng công cộng như giao thông, thủy lợi,... Hơn nữa từng chủ thể có liên hệ mật thiết với nhau trong quá trình canh tác như vấn đề xác định mùa vụ, tưới, tiêu, BVTV, nhiều loại nông sản được chế biến không những theo mỗi liên hệ ranh giới hành chính địa phương mà còn là mỗi liên hệ vùng, khu vực, thậm chí mang tính quốc gia, nông nghiệp có vai trò với công tác quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp nhằm đảm bảo giải quyết những vấn đề về hệ thống hạ tầng kinh tế mỗi liên hệ giữa vùng, khu vực và quốc gia.

• *Tạo ra một hành lang pháp lý cho việc sử dụng đất nông nghiệp:*

Đất nông nghiệp là tài sản quý giá của bất kỳ một quốc gia nào. Khi giá trị của đất nông nghiệp ngày càng lớn trên thị trường cạnh tranh thì mối quan hệ đất nông nghiệp ngày càng phức tạp hơn. Con người đã nhìn nhận thấy được tầm quan trọng của đất đai đối

với đời sống của mình. Chính vì vậy, các tranh chấp, mâu thuẫn, khiếu kiện... trong các quan hệ đất nông nghiệp thường nổ ra mạnh mẽ. Trong công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp, cán bộ, công nhân viên chức có thể lợi dụng quyền hạn và trách nhiệm, công cụ nhà nước để vụ lợi cho cá nhân, lợi ích của người này làm xâm hại quyền lợi, lợi ích của người khác. Chế tài Nhà nước ban hành ra để điều chỉnh, tác động vào mối quan hệ đất nông nghiệp, đảm bảo công bằng. Công tác thanh tra, kiểm tra, phát hiện, xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất nông nghiệp là rất cần thiết để phát hiện, xử lý sớm các vi phạm.

- *Giúp nhà nước phát hiện ra những mặt tích cực để phát huy, điều chỉnh và giải quyết những sai phạm.*

Đất nông nghiệp là tài nguyên hữu hạn nên cần sử dụng hợp lý, tiết kiệm. Thông qua việc giám sát, kiểm tra quản lý và sử dụng đất đai, cơ quan quản lý sẽ nắm bắt tình hình biến động về sử dụng từng loại đất, đối tượng sử dụng đất. Từ đó phát hiện những mặt tích cực để phát huy, điều chỉnh và giải quyết những sai phạm, kịp thời sửa chữa những sai sót gây ách tắc trong quá trình thực hiện.

Do vậy, quản lý Nhà nước đối với đất nông nghiệp đóng vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển nông nghiệp nói riêng và nền kinh tế nói chung. Mặc dù chính sách đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng những năm qua đã đạt được nhiều thành tựu, song vẫn cần tiếp tục nghiên cứu để ngày càng đáp ứng tốt những yêu cầu mới đặt ra.

1.1.4 Các nguyên tắc trong quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

1.1.4.1 Đảm bảo sự quản lý tập trung và thống nhất của Nhà nước

Đất đai là tài nguyên của quốc gia, là tài sản chung của toàn dân. Vì vậy, không thể có bất kỳ một cá nhân hay một nhóm người nào chiếm đoạt tài sản chung thành tài sản riêng của mình được. Chỉ có Nhà nước là chủ thể duy nhất đại diện hợp pháp cho toàn dân mới có quyền trong việc quyết định số phận pháp lý của đất đai, thể hiện sự tập trung quyền lực và thống nhất của nhà nước trong quản lý nói chung và trong lĩnh vực đất đai nói riêng. Vấn đề này được quy định tại điều 18, Hiến pháp 1992 “Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng

mục đích và có hiệu quả” và được cụ thể hơn tại điều 4, luật Đất đai 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 Luật này.”

1.1.4.2 Đảm bảo sự kết hợp hài hòa giữa quyền sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất đai, giữa lợi ích của Nhà nước và lợi ích của người trực tiếp sử dụng.

Theo Luật dân sự thì quyền sở hữu đất đai bao gồm quyền chiếm hữu đất đai, quyền sử dụng đất đai, quyền định đoạt đất đai của chủ sở hữu đất đai. Quyền sử dụng đất đai là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai của chủ sở hữu đất đai hoặc chủ sử dụng đất đai khi được chủ sở hữu chuyển giao quyền sử dụng.

Như vậy, ở nước ta trong giai đoạn hiện nay, quyền sở hữu đất đai chỉ nằm trong tay Nhà nước thống nhất quản lý còn quyền sử dụng đất đai vừa có ở Nhà nước, vừa có ở trong từng chủ sử dụng cụ thể. Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất đai mà thực hiện quyền sử dụng đất thông qua việc thu thuế, thu tiền sử dụng...từ những chủ thể trực tiếp sử dụng đất đai. Vì vậy, để sử dụng đất đai có hiệu quả Nhà nước phải giao đất cho các chủ thể trực tiếp sử dụng đất và phải quy định một hành lang pháp lý cho phù hợp để vừa đảm bảo lợi ích cho người trực tiếp sử dụng vừa đảm bảo lợi ích cho Nhà nước.

Vấn đề này được thể hiện ở Điều 5, Luật Đất đai 2003 “Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất” và được quy định cụ thể hơn tại Điều 60 Luật Đất đai 2013.

1.1.4.3 Tiết kiệm và hiệu quả.

Tiết kiệm và hiệu quả là nguyên tắc của quản lý kinh tế. Luật đất đai 2013 bắt đầu quy định đất đai là công cụ lao động, là tư liệu sản xuất đặc biệt, ngày càng có giá trị cao về kinh tế. Thực chất quản lý đất đai cũng là một dạng của quản lý kinh tế nên cũng phải tuân theo nguyên tắc này.

Tiết kiệm là cơ sở, là nguồn gốc của hiệu quả. Nguyên tắc này đòi hỏi công tác quản lý nhà nước về đất đai phải làm tốt công tác xây dựng tốt việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quản lý và giám sát việc thực hiện các phương án quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Có như vậy, quản lý nhà nước về đất đai mới phục vụ tốt cho chiến lược phát triển kinh tế-xã hội, đảm bảo sử dụng tiết kiệm đất đai nhất mà vẫn đạt được mục đích đề ra.

Nhà nước khuyến khích mọi tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng đất có hiệu quả, tận dụng đất trồng đồi núi trọc, đất trồng ven biển để sử dụng vào mục đích sản xuất nông lâm nghiệp.

1.1.5 Nội dung quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

1.1.5.1 Ban hành văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp và tổ chức thực hiện văn bản đó.

Để đảm bảo được vai trò quản lý của mình, bất kỳ một nhà nước nào cũng tạo ra và thực thi một chế tài phù hợp. Những chế tài này là tiền đề, hàng lang cho lĩnh vực áp dụng. Không có một quốc gia nào có thể có được hiệu quả quản lý mà không cần đến chế tài. Ngay cả ở nước ta, hệ thống văn bản điều chỉnh các mối quan hệ đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng rất đa dạng. Đó là những công cụ để nhà nước thực hiện được quyền quản lý của mình

Trên cơ sở hiến pháp năm 1992, Luật Đất đai 1993 được ban hành nhằm mục đích thể chế hoá các chính sách đất đai góp phần hoàn thiện chính sách đất đai, từng bước đáp ứng yêu cầu quản lý của nhà nước. Luật Đất đai cũng đã được ban hành và sửa đổi, bổ sung vào các năm 2003, 2013 sao cho hoàn thiện hơn với tình hình sử dụng đất, chế độ sở hữu của đất nước.

Luật Đất đai năm 2013 ra đời đã khắc phục, giải quyết những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình thi hành Luật Đất đai năm 2003. Đây là đạo luật quan trọng, có tác động sâu rộng đến chính trị, kinh tế, xã hội của đất nước, thu hút được sự quan tâm rộng rãi của Nhân dân. Luật mở rộng thời hạn giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp; quy định cụ thể điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư;...

1.1.5.2 Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp, lập bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Đất đai trên bề mặt trái đất có nhiều loại, nhiều tính chất, nhiều vùng, nhiều tính chất khác nhau chúng được sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau. Để có một cơ chế quản lý phù hợp, có được định hướng, quy hoạch và kế hoạch phù hợp với địa phương, tỉnh, thành phố, cả nước. Việc đầu tiên bắt buộc nhà nước phải nắm được các thông tin về đất đai như: Diện tích, loại đất, tình hình sử dụng, phân bố, mục đích sử dụng,... Những thông tin này sẽ đóng góp rất lớn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng.

Đối với đất nông nghiệp để quản lý được đất nông nghiệp một cách có hệ thống nhà nước cũng cần những thông tin về đất nông nghiệp: diện tích, tình trạng sử dụng, mục đích sử dụng (trồng cây ngắn ngày, dài ngày...). Từ những thông tin về đất nông nghiệp người quản lý có được kế hoạch sử dụng hợp lý và cho ra những quyết định sử dụng đúng đắn, giúp cho nền nông nghiệp của đất nước phát triển đóng góp cho sự phát triển xã hội... Trong quá trình quản lý, sau khi tìm hiểu đưa ra quyết định, song song thực hiện quyết định người quản lý phải thu thập tiếp những thông tin về đất nông nghiệp để biết được tình hình đất nông nghiệp đang diễn biến như thế nào từ đó có những điều chỉnh, sửa đổi kế hoạch, quy hoạch, pháp luật đất đai ... Như vậy những đặc điểm của đất nông nghiệp là rất quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp. Chính vì vậy, nhà nước phải tiến hành khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp, lập bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp.

Việc đo đạc, khảo sát, phân hạng đất nông nghiệp là một công việc hết sức khó khăn, đòi hỏi nhiều thời gian, kỹ thuật, chi phí, phải tiến hành trên thực địa rất vất vả, công phu, phụ thuộc vào thời tiết, địa hình... Nhà nước ta đã nhận thấy được vai trò quan trọng của công tác đo đạc, đánh giá, phân hạng đất đai ... nên từ rất sớm đã tiến hành đo đạc bản đồ, đánh giá, phân hạng đất. Tuy có nhiều trở ngại lớn do kinh phí, công nghệ, kỹ thuật, nguồn lực, còn yếu nhưng nhà nước ta vẫn luôn coi trọng và cố gắng làm tốt công tác trên.

Nhờ vào sự phát triển của khoa học kỹ thuật, nước ta đã áp dụng nhiều tiến bộ khoa học kỹ thuật của thế giới như: hệ thống định vị GPS, hệ thống thông tin địa lý GIS,

viễn thám công nghệ kỹ thuật số, công nghệ ảnh số ...chính vì vậy công tác đo đạc, phân hạng, đánh giá... đã có rất nhiều bước phát triển trong thời gian qua. Trên cơ sở bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và các thông tin thu thập được trong quá trình điều tra, khảo sát (diện tích, mục đích sử dụng, hiện trạng sử dụng...) các cấp có thẩm quyền thiết lập bản đồ quy hoạch, kế hoạch cho từng loại đất (đất nông nghiệp, đất công nghiệp, đất ở) trên từng phạm vi và trên toàn lãnh thổ, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch chung.

- Việc đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp phải dựa vào cơ sở khoa học, Tuân thủ các căn cứ để phân hạng đất nông nghiệp như: chất đất, vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu, thành phần cơ giới của đất...

Công tác đánh giá, điều tra, đo đạc, lập bản đồ hiện trạng, phân hạng đất nông nghiệp là một công tác rất quan trọng. Đó là cơ sở tiên quyết đầu tiên đáp ứng cho công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp, cho công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất...căn cứ để xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuê chuyển quyền sử dụng đất...Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, tạo nguồn thu cho ngân sách.

1.1.5.3 Quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Bất kể quốc gia nào cũng cần có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nói chung và đất nông nghiệp nói riêng.

Đứng trên cương vị là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng. Nhà nước là người tiến hành lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho các vùng, lãnh thổ, ngành... Xét trên phạm vi quy hoạch thì quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp có thể được lập cho một huyện, thành phố, vùng, cả nước. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định rất rõ và cụ thể trong luật đất đai năm 2013 từ điều 35 đến điều 51. Điều 35 quy định về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều 23 quy định về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Điều 38, 39, 40 và 41 quy định về căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 37 quy định về kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Điều 45 quy định thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Thông thường quy hoạch sử dụng đất được lập cho thời gian dài (kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm). Quy hoạch sử dụng đất mang tính khả biến (có thể thay đổi, không cố định). Trong xu thế xã hội luôn luôn biến đổi, trong xã hội luôn luôn vận động theo quy luật phát triển, các hoạt động diễn ra không ngừng chính vì vậy mà nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, các lĩnh vực, các địa phương có sự thay đổi thường xuyên, Đối với đất nông nghiệp cũng vậy. Chính vì lý do đó mà quy hoạch sử dụng đất mang tính khả biến, nó phải được điều chỉnh, sửa đổi phù hợp với nhu cầu đất nước, sự phát triển của xã hội.

Kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp được lập theo kỳ kế hoạch, và phải dựa trên quy hoạch sử dụng đất đã được ban hành, phù hợp với sự phát triển khoa học công nghệ... Trong quá trình thực hiện kế hoạch sử dụng đất nếu cần phải đánh giá và điều chỉnh cho phù hợp với phương hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương thì phải tiến hành chỉnh sửa sao cho phù hợp.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nói chung và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp nói riêng có vai trò quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Thông qua quy hoạch, kế hoạch nhà nước sẽ điều chỉnh, phân bổ, xác định, thay đổi mục đích sử dụng ngắn hạn hay dài hạn, xác định cơ cấu các loại đất cho các vùng đất, vùng lãnh thổ, quyết định phân bổ, thu hồi các loại đất ... Quy hoạch, kế hoạch phải được lập một cách có khoa học, hệ thống, phải sát với thực tế. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải tuân theo quy định của luật pháp.

1.1.5.4 Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp

- Công tác giao đất, cho thuê đất

“Giao đất là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất”

“Cho thuê đất là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất”

Việc giao đất, cho thuê đất là một công việc cụ thể hoá của nhà nước về trao quyền sử dụng đất cho người dân, người dân là người sử dụng trực tiếp, họ là người khai thác

đất đai. Nhiệm vụ của người dân được giao đất, cho thuê đất trước hết là sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn sử dụng và thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ tài chính với các cơ quan chức năng.

Việc giao đất, cho thuê đất phải căn cứ vào:

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. (theo điều 52 luật Đất đai năm 2013).

Theo điều 54 luật Đất đai năm 2013 những trường hợp sau được giao đất không thu tiền sử dụng đất:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này;
- Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này;
- Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;
- Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước;
- Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 159 của Luật này.

Đất được giao có thu tiền sử dụng đất cho trường hợp:

- Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;

- Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
- Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Ngoài hình thức giao đất cho các đối tượng, nhà nước còn quy định về hình thức cho thuê đất. Có hai hình thức cho thuê đất đó là: cho thuê trả tiền hàng năm và cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Ngoài ra, khi có nhu cầu chuyển đổi giữa hình thức giao đất hay cho thuê đất, người sử dụng đất có thể xin phép chuyển đổi hình thức. Thời hạn sử dụng đất còn lại được tính theo quy định của pháp luật (Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn có liên quan). Đây là một điểm linh hoạt trong quy định của pháp luật cho người sử dụng đất lựa chọn hình thức giao, cho thuê sao cho phù hợp với tình hình kinh doanh, sử dụng, điều kiện tài chính, kinh tế ... Các quy định cụ thể khác được trình bày trong điều 57, 58, 59, 60 của bộ Luật Đất đai năm 2013.

Với quy định của Luật Đất đai năm 2013 người sử dụng đất có thể chủ động hơn trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng sao cho phù hợp mang lại hiệu quả kinh tế thực sự cho đời sống. Đồng thời, nhà nước cũng nắm được những biến động của đất nông nghiệp, nắm bắt được tình hình đất nông nghiệp trong cả nước, chính vì vậy công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp sẽ thuận lợi, hiệu quả hơn rất nhiều.

Ngoài ra luật Đất đai năm 2013 còn quy định cụ thể về thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng đất (điều 59)

- Thu hồi đất nông nghiệp

Theo luật Đất đai năm 2013 “Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.”

Luật Đất đai năm 2013 quy định rất rõ về các trường hợp phải thu hồi đất, vấn đề bồi thường, tái định cư cho người bị thu hồi đất....Việc thu hồi đất là một vấn đề rất phức tạp ảnh hưởng trực tiếp tới đời sống của dân cư, hộ gia đình, cá nhân ,tổ chức... Vì vậy công tác này cần được làm triệt để, khoa học và chính xác đảm bảo tính công bằng tránh thất thoát nguồn vốn của nhà nước, các đơn vị tài trợ.

Việc thu hồi đất là một việc làm cần thiết để tận dụng nguồn lực của đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng, đồng thời đưa việc sử dụng đất đai (đất nông nghiệp) vào quy định. Mục đích trước hết của việc thu hồi đất là phục vụ cho lợi ích quốc gia, cộng đồng.

1.1.5.5 Đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp

“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”

Theo điều 98 của luật đất đai 2013 thì nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

- Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi

người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

- Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

- Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này.

Ngày nay, việc đăng ký quyền sử dụng đất đã thuận lợi hơn rất nhiều so với trước đây nhờ vào những quy định chặt chẽ của luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành khác. Có thể nói làm tốt công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là điều kiện tiên quyết để thực hiện thành công công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và về đất nông nghiệp nói riêng. Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở quan trọng và cần thiết, bởi nó xác lập mối quan hệ giữa nhà nước và người sử dụng đất hợp pháp. Mặt khác người sử dụng đất phải đăng ký sử dụng đất đai vì có như thế họ mới có thể có đủ giấy tờ, chứng thu pháp lý cần thiết khi họ tham gia vào thị trường mua bán, chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng ...Dựa trên việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan quản lý nhà nước sẽ thiết lập hồ sơ địa chính phục vụ cho công tác quản lý đất đai. Đối với đất nông nghiệp trình tự xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cũng được quy định cụ thể, các giấy tờ chứng nhận hồ sơ cần phải được hoàn thiện để cấp giấy chứng nhận, người sử dụng đất được quyền kê khai, đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất người sử dụng đất đó mới là chủ thực sự của diện tích đất đăng ký, họ được quyền tham gia vào thị trường khi thấy cần thiết...Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp là chứng thư bảo đảm, chứng minh người chủ duy nhất được pháp luật công nhận, bảo vệ. Vì thế, người sử dụng đất hợp pháp nên kê khai, đăng ký với các cơ quan, ban ngành chức năng xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất nông nghiệp vì lợi ích của bản thân.

Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật Đất đai năm 2013 được quy định rõ ở điều 105 luật Đất đai năm 2013.

Nói chung những quy định về việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp được quy định rất chi tiết và đầy đủ trong luật Đất đai năm 2013.

Việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp là một công tác được Nhà nước ta chú ý và được triển khai khá sớm ở nước ta, kết quả mang lại đã được công nhận.

1.1.5.6 Thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp

Điều 34 luật Đất đai năm 2013 quy định trách nhiệm về thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai:

- Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;
- Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;
- Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, an ninh và gửi báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai 05 năm của cả nước.

Việc kiểm kê là một công việc phức tạp, đòi hỏi nhiều thời gian, kinh nghiệm, kinh phí phân bổ lớn...và được thực hiện 5 năm một lần, có thể xem công tác kiểm kê như là một bước kiểm tra lại công tác thống kê đất đai. Số liệu của thống kê, kiểm kê là nguồn cung quý giá cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định.

Luật Đất đai 2013 quy định rất kỹ càng về công tác kiểm kê, thống kê đất đai từ cơ quan thực hiện, quá trình thực hiện, thời gian thực hiện... (điều 32, 33, 34)

1.1.5.7 Thanh tra đất đai, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm về đất đai

Đây là nội dung thể hiện chức năng kiểm tra, giám sát của Nhà nước đối với quản lý sử dụng đất.

Thanh tra đất đai nhằm đảm bảo cho việc quản lý, sử dụng đất được tuân thủ theo đúng

pháp luật. Quá trình thanh tra, kiểm tra ngoài việc phát hiện các sai phạm để xử lý còn có tác dụng chấn chỉnh lệch lạc, ngăn ngừa những sai phạm có thể xảy ra. Ngoài ra, cũng có thể phát hiện những điều bất hợp lý trong chủ trương chính sách, pháp luật để có kiến nghị bổ sung chỉnh sửa kịp thời. Thanh tra, kiểm tra có thể thực hiện thường xuyên hoặc đột xuất, có thể khi có hoặc không có dấu hiệu vi phạm.

Xử lý vi phạm là biện pháp giải quyết của cơ quan nhà nước khi có hành vi vi phạm trong quản lý và sử dụng đất. Xử lý vi phạm có thể bằng biện pháp hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

Từ Điều 201 đến Điều 209 Luật Đất đai 2013 quy định cụ thể về công tác thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong quản lý và sử dụng đất.

1.1.5.8 Giải quyết tranh chấp, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất

Khoản 21, Điều 3, Luật Đất đai 2013 quy định " *Tranh chấp đất đai* là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai."

Thực chất của tranh chấp về đất đai là tranh chấp về tài sản dân sự nên giải quyết tranh chấp về đất đai phải theo nguyên tắc của Bộ luật Tố tụng dân sự, trong đó nêu cao việc hoà giải. Chính vì vậy, pháp luật đất đai quy định Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở, các bên tranh chấp đất đai phải chủ động gặp gỡ để tự hoà giải.

Điều 2, Luật Khiếu nại, Tố cáo ngày 2 tháng 12 năm 1998, đã sửa đổi, bổ sung năm 2004 quy định: "*Khiếu nại là việc công dân, cơ quan, tổ chức hoặc cán bộ, công chức theo thủ tục do Luật này quy định đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền xem xét lại quyết định hành chính, hành vi hành chính hoặc quyết định kỷ luật cán bộ, công chức khi có căn cứ cho rằng quyết định hoặc hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.*"

Điều 2, Luật Khiếu nại, Tố cáo ngày 2 tháng 12 năm 1998, đã sửa đổi, bổ sung năm 2004 quy định: "*Tố cáo là việc công dân theo thủ tục do Luật này quy định báo cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền biết về hành vi vi phạm pháp luật của bất cứ cơ quan, tổ*

chức, cá nhân nào gây thiệt hại hoặc đe dọa gây thiệt hại lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, cơ quan, tổ chức"

Pháp luật đất đai quy định, cá nhân có quyền tố cáo các vi phạm về quản lý và sử dụng đất đai. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, từ đó cho thấy thẩm quyền giải quyết tố cáo về đất đai như sau: Hành vi vi phạm pháp luật đất đai bị tố cáo thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan, tổ chức nào thì cơ quan, tổ chức đó có trách nhiệm giải quyết. Người bị tố cáo về hành vi vi phạm quy định về nhiệm vụ, công vụ trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan, tổ chức nào thì người đứng đầu cơ quan, tổ chức đó có trách nhiệm giải quyết. Người bị tố cáo về hành vi vi phạm quy định về nhiệm vụ, công vụ trong lĩnh vực đất đai là người đứng đầu cơ quan, tổ chức thì người đứng đầu cơ quan, tổ chức cấp trên trực tiếp có trách nhiệm giải quyết. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức có trách nhiệm giải quyết các tố cáo về lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của

1.1.6 Các công cụ trong quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

1.1.6.1 Công cụ luật pháp

Luật pháp về đất đai là phương tiện điều chỉnh các quan hệ xã hội để đảm bảo việc sử dụng đất đúng mục đích, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất một cách khoa học mang lại hiệu quả cao nhất. Pháp luật là công cụ mà qua đó Nhà nước bảo đảm sự bình đẳng, công bằng giữa những người sử dụng đất, duy trì trật tự an toàn xã hội trong lĩnh vực đất đai. Các công cụ pháp luật liên quan trực tiếp, gián tiếp đến quản lý Nhà nước về đất đai của nước ta cụ thể như: Hiến pháp, Luật đất đai, Luật dân sự, các pháp lệnh, các nghị định, các quyết định, các thông tư, các chỉ thị, các nghị quyết...

1.1.6.2 Công cụ quy hoạch, kế hoạch

Trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai, công cụ kỹ thuật cụ thể là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là công cụ quản lý quan trọng và không thể thiếu được trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Thông qua quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt, việc sử dụng đất được bố trí, sắp xếp một cách hợp lý, Nhà nước kiểm soát được mọi diễn biến tình hình đất đai. Từ đó, ngăn chặn được việc sử dụng đất sai mục đích, lãng phí. Đồng thời, thông qua quy hoạch, kế hoạch buộc các đối tượng sử dụng đất chỉ

được phép sử dụng trong phạm vi ranh giới của mình. Quy hoạch sử dụng đất đai theo vùng lãnh thổ. Quy hoạch sử dụng đất đai theo ngành.

1.1.6.3 Công cụ tài chính

Công cụ kinh tế là công cụ để các đối tượng sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của họ, giúp Nhà nước thông qua đó để tác động đến các đối tượng sử dụng đất. Công cụ quản lý quan trọng cho phép thực hiện quyền bình đẳng giữa các đối tượng sử dụng đất và kết hợp hài hòa giữa các lợi ích. Các công cụ kinh tế hiện nay trong quản lý Nhà nước đối với đất đai là: Thuế và lệ phí, giá cả, ngân hàng.

1.2 Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

QLNN về đất nông nghiệp chịu ảnh hưởng bởi nhiều nhân tố khách quan, chủ quan trong những thời kỳ nhất định, trong đó nhân tố chủ yếu tác động trực tiếp đến quản lý được thể hiện như sau:

1.2.1 Nhóm nhân tố chủ quan

Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

Mỗi chế độ chính trị được thiết lập thì có một bộ máy quản lý khác nhau. Cơ cấu tổ chức, phân công chức năng, quyền hạn của bộ máy quản lý đó cũng khác nhau phù hợp với từng điều kiện cụ thể của đất nước sở tại. Đối với nước ta chế độ sở hữu đất đai được công nhận là chế độ sở hữu của toàn dân (Luật Đất đai năm 2013), Nhà nước thống nhất quản lý đất đai trên phạm vi cả nước. Nhà nước là người có quyền tối cao đối với đất đai trên phạm vi cả nước. Chính vì vậy cơ cấu bộ máy quản lý nhà nước về đất đai ở nước ta cũng khác với các nước công nhận chế độ sở hữu tư nhân., Sự sai khác về cơ cấu, tổ chức, phân quyền... không những phụ thuộc vào chế độ sở hữu của nước sở tại mà còn phụ thuộc nhiều vào các yếu tố khác như: yếu tố dân tộc, yếu tố tự nhiên, yếu tố lịch sử, yếu tố truyền thống... Nhà nước ta là cơ quan quyền lực lớn nhất nước, nhà nước ta có quyền định đoạt tối cao đối với đất đai trên toàn vùng, lãnh thổ quốc gia.

Hệ thống cơ quan quản lý được tổ chức, thiết lập, phân cấp, phân quyền từ trung ương đến địa phương. Cơ quan cao nhất, có quyền hạn lớn nhất trong bộ máy quản lý Nhà nước về đất đai và môi trường là Bộ tài nguyên và Môi trường (được thành lập theo

ng nghị định 91/CP, ngày 11/11/2002) là cơ quan trực thuộc của chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, tài nguyên, môi trường, đo đạc bản đồ, quản lý hành chính, dịch vụ công... Ngoài ra ở các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có các Sở Tài nguyên và Môi trường. Ở các huyện, thành phố quận, thị xã, xã, phường có các phòng tài nguyên môi trường. Các sở, phòng này chịu trách nhiệm quản lý về các lĩnh vực có liên quan trên địa bàn được giao, thực hiện các nhiệm vụ được phân cấp và báo cáo lên cấp trên trực tiếp tình hình sử dụng đất đai để nắm bắt được tình hình sử dụng đất một cách nhanh nhất, đầy đủ nhất.

**** Năng lực trình độ của bộ máy quản lý nhà nước về đất nông nghiệp***

Tổ chức bộ máy nhà nước quản lý về đất đai của chính quyền địa phương có tác động trực tiếp tới việc quản lý đất đai trên địa bàn. Việc bộ máy được tổ chức một cách khoa học theo hướng tinh giản, có sự phân công rõ ràng về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn sẽ tạo hiệu quả trong quản lý, giải quyết vấn đề càng nhanh chóng, thuận lợi. Tuy nhiên, công tác quản lý của bộ máy sẽ gặp khó khăn lớn nếu một khâu, một cấp quản lý trong hệ thống không đảm bảo được yêu cầu công việc được giao. Vì vậy, muốn quản lý hiệu quả, tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai phải được tổ chức thật phù hợp về cơ cấu, có sự phân chia trách nhiệm, quyền hạn cụ thể, đồng thời phải có hướng dẫn, bám sát của các ban ngành chức năng.

**** Nguồn lực cho công tác quản lý đất nông nghiệp của nhà nước***

Trong công tác quản lý đất nông nghiệp có rất nhiều công việc khác nhau và tính chất các công việc phức tạp do vậy nguồn lực quản lý về con người phải đảm bảo, phân chia công việc chuyên môn rõ ràng để tránh được sai sót. Ví dụ trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi kèm với bộ phận đo đạc, thống kê, bản vẽ, giấy tờ liên quan thì mỗi công đoạn sẽ phải có người phụ trách riêng; và trong công tác đo đạc thì yêu cầu về thiết bị đo đạc có độ chính xác cao thì công việc tiến hành thuận lợi hơn; hay công đoạn cấp giấy chứng nhận, sao lưu hồ sơ cũng cần có thiết bị hỗ trợ. Đặc biệt công tác đền bù, giải phóng mặt bằng là vấn đề nhạy cảm liên quan đến quyền lợi của hộ dân thì người phụ trách phải nắm bắt tốt về giá đất, định giá và các kỹ năng mềm kèm theo mới có thể nhanh chóng hoàn thành. Hiện nay, các thiết bị công nghệ cao đang được áp dụng rộng rãi trong

công tác quản lý giúp con người giảm tải được khối lượng lớn công việc mà lại hiệu quả hơn trong quản lý. Vì vậy, các nhà quản lý cần tìm hiểu để đưa vào áp dụng cho công tác quản lý trong nước

Hiểu biết và ý thức của người dân và các tổ chức trong quá trình sử dụng đất nông nghiệp:

- Việc quản lý nhà nước về sử dụng đất muốn thuận lợi và đạt hiệu quả cao phụ thuộc rất nhiều vào ý thức, trình độ của người dân và các tổ chức trong quá trình sử dụng đất.
- Thực tiễn cho thấy, nhận thức của người dân và các tổ chức cũng từng bước được phát triển theo tiến trình phát triển kinh tế xã hội. Hiện tại đa số người dân chỉ nhìn thấy lợi ích trước mắt, lợi ích cho riêng mình, chứ chưa có sự nhìn nhận về lợi ích lâu dài, lợi ích cộng đồng. Do vậy, quá trình khai thác sử dụng đất nông nghiệp bất hợp lý xảy ra khá phổ biến như: vấn đề đốt nương làm rẫy, canh tác trên đất dốc, nạn chặt phá rừng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất một cách tùy tiện từ sản xuất nông nghiệp sang đất ở, đất xây dựng,... phá vỡ tiến trình sử dụng đất khoa học và bền vững, ảnh hưởng nặng nề đến việc bảo vệ đất chống xói mòn và môi trường sinh thái đầu nguồn cũng như cảnh quan thiên nhiên, cấu trúc đô thị.
- Đất nông nghiệp được sử dụng vào mục đích nông nghiệp (trồng trọt, chăn nuôi, cây thí nghiệm về nông nghiệp). Sản xuất nông nghiệp là ngành chịu nhiều ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên: thời tiết, khí hậu, chế độ gió mùa.... Đời sống nông nghiệp luôn gắn liền với điều kiện tự nhiên, những biện pháp áp dụng chỉ có thể hạn chế một phần các tác động có hại của của thiên nhiên đến quá trình sản xuất. Việc sản xuất nông nghiệp không thể tách rời hoàn toàn với thiên nhiên. Thiên nhiên, điều kiện tự nhiên vẫn là một yếu tố ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất nông nghiệp. Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp phải chú ý đến điều kiện tự nhiên, thời tiết, khí hậu. Để làm tốt công tác quản lý người quản lý phải có chính sách linh hoạt, phù hợp với từng điều kiện cụ thể.
- Ngoài ra đất đai nói chung, đất nông nghiệp nói riêng có chế độ dinh dưỡng, thành phần cơ giới, địa hình, địa mạo ... khác nhau, cây trồng, vật nuôi không thể sinh sống trong môi trường mà chế độ dinh dưỡng, đất, nước,... không tương thích. Do vậy quản lý nhà nước về đất nông nghiệp phải lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

cho đúng, không thể đưa cây trồng vật nuôi vào những nơi điều kiện tự nhiên không thích hợp.

Xây dựng một nền nông nghiệp có hiệu quả gắn liền với cuộc sống con người.

*** Sự phối hợp giữa các tổ chức chính trị xã hội**

- Đất nông nghiệp là một loại tài sản quý và không thể thay thế, vì vậy công tác quản lý của nhà nước phải hiệu quả thì nền kinh tế của nước nhà mới phát triển được thuận lợi. Quá trình tổ chức thực hiện bao gồm: nhận định, đưa ra chính sách để các địa phương thực hiện quy hoạch. Việc tổ chức dựa trên quan điểm quản lý nhà nước về đất nông nghiệp là phải quan tâm đến lợi ích của người nông dân, dựa trên cơ sở kinh tế nông hộ nông trại là con đường cơ bản và lâu dài nhằm khuyến khích các nông hộ khai thác và sử dụng tối đa tiềm năng đất nông nghiệp, lao động và vốn của chính họ. Quản lý và sử dụng đất nông nghiệp phải đạt được hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, sử dụng tối đa diện tích đất hiện có. Quản lý nhà nước gắn liền với chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp, nông thôn theo hướng tập trung đầu tư vào thâm canh, tăng cường áp dụng khoa học kỹ thuật mới vào sản xuất đảm bảo an toàn và an ninh lương thực. Do đó, các chính sách đưa ra yêu cầu có tính chính xác cao, hợp lý để không phải sửa đổi tránh lãng phí. Công tác tổ chức thực hiện cần có sự tương tác thường xuyên giữa các cấp để có những điều chỉnh hợp lý trong chính sách.

1.2.2 Nhóm nhân tố khách quan

*** Cơ chế chính sách của Nhà nước**

- Sau khi đất nước được giải phóng Đảng và Nhà nước ta đã có nhiều bước thay đổi về cơ chế chính sách điều chỉnh để phù hợp với cơ chế XHCN đồng thời đưa đất nước phát triển. Với nông nghiệp là ngành chủ đạo, được nhiều ưu ái đầu tư nên đã có nhiều sửa đổi cải cách trong công cuộc phát triển như: từ chỗ xây dựng các hợp tác xã kiểu cũ, các nông trường đến việc khoán hộ gia đình và từng bước hình thành các hợp tác xã kiểu mới, các trang trại; Có nhiều các hình thức sở hữu đất nông nghiệp đối với cá nhân, tập thể nên các chính sách của Nhà nước đưa ra cần có sự cân trọng tránh chông chéo, không rõ ràng gây khó khăn trong thực hiện quản lý. Luật đất đai cũng từng bước hoàn thiện, từ Luật đất đai 1993 đến luật đất đai 2003 và mới đây là luật đất đai sửa đổi 2013. Đặc biệt, sau khi có luật đất đai và luật đất đai sửa đổi việc giao quyền sử dụng đất ổn định và lâu dài cho người sản xuất dẫn tới nội dung phương hướng quy hoạch

sử dụng đất nông nghiệp và tổ chức chỉ đạo thực hiện cũng thay đổi theo. Do vậy, các chính sách đưa ra kịp thời, hợp lý thì công tác quản lý đất nông nghiệp sẽ hiệu quả và ngược lại.

- Do vậy, các chính sách đưa ra kịp thời, hợp lý thì công tác quản lý đất nông nghiệp sẽ hiệu quả và ngược lại

1.3 Cơ sở thực tiễn về công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

1.3.1 Kinh nghiệm quản lý đất nông nghiệp của một số nước trên thế giới

- Kinh nghiệm của Trung Quốc

Bảo vệ lợi ích của nông dân mất đất. Trong quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp, bảo vệ lợi ích của nông dân không chỉ để đảm bảo công bằng xã hội mà còn là xây dựng yêu cầu hài hoà xã hội. Nếu trong quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp, lợi ích nông dân không được bảo vệ tất sẽ dẫn đến xảy ra tranh chấp, khiếu kiện.

Để giảm bớt mẫu thuẫn và tranh chấp trong thu hồi đất, giải quyết công ăn việc làm lâu dài cho nông dân mất đất, phải tăng cường bảo vệ lợi ích của nông dân mất đất. Trước tiên thiết lập hệ thống bảo hiểm xã hội của nông dân mất đất. Điều này về cơ bản sẽ gạt bỏ được mối lo lắng của người nông dân, giảm bớt lực cản của người nông dân, giảm bớt lực cản của công nghiệp hoá và đô thị hoá. Để đạt được mục đích này, ngành bảo hiểm xã hội Nhà nước phải xây dựng hệ thống bảo hiểm xã hội nhiều loại theo các lứa tuổi khác nhau, thiết lập nhà dưỡng lão, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm y tế, bảo hiểm người nghèo.... Từ kinh nghiệm thực tế của Trung Quốc cho thấy chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp được áp dụng các phương thức như đưa nông dân vào cổ phần, bố trí việc làm, sắp xếp điều chỉnh đất và tự lựa chọn nghề nghiệp... Để bảo vệ lợi ích nông dân và giảm thấp giá thành phát triển kinh tế xã hội, ngăn cấm đầu cơ đất thì bồi thường thu hồi đất phải lấy giá thị trường làm cơ sở.

Bồi thường và giao đất: Áp dụng các mô hình khác nhau cho các loại hình khác nhau.

Giao đất cho công trình công cộng như công trình chứa nước, công trình thủy điện, thủy lợi....

Mặc dầu dùng đất cho công trình công cộng không thể mang đến hiệu quả lợi ích kinh tế trực tiếp, nhưng loại công trình này do vốn ngân sách của Nhà nước chi ra, nên giá thành xây dựng công trình phải đưa vào lập dự toán toàn bộ. Tiền bồi thường thu hồi đất phải từ nguồn thu nhập tài chính chủ yếu của chính quyền địa phương.

Trước hết cơ quan thu hồi đất phải căn cứ vào yêu cầu thiết kế công trình, quyết định phạm vi thu hồi đất, đồng thời thông báo cho mọi người biết bằng phương thức thích hợp.

Thứ hai, căn cứ vào quy định của các văn bản pháp luật có liên quan, cơ quan thu hồi đất quyết định phạm vi bồi thường chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đồng thời tiến hành bồi thường theo giá thị trường. Vì tiền bồi thường mà gây ra tranh cãi sẽ được toà án xét xử. Toà án giao cho cơ quan đánh giá đất tiến hành đánh giá, trên cơ sở đảm bảo mức sống hiện có của nông dân không giảm xuống mà phán quyết. Không chấp nhận đối với phán quyết của toà án nông dân được chống án. Nhưng phán quyết của Toà án Nhân dân Tối cao là phán quyết cuối cùng, hai bên đều phải chấp nhận vô điều kiện. Môi giới của hệ thống trợ giúp pháp lý không những giúp giải quyết được vấn đề khó nảy sinh trong thu hồi đất mà cũng bảo vệ được lợi ích của nông dân. Thứ ba, hiệp thương phương thức sắp xếp nông dân mất đất. Đối với nông dân mất đất vui lòng chấp nhận phương thức giao đất "đổi đất lấy bảo hiểm", chuyển họ từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp, sau đó lấy một phần tiền bồi thường đất chuyển vào tài khoản bảo hiểm xã hội cá nhân. Tham khảo tuổi về hưu của pháp luật Nhà nước quy định, phát tiền bảo hiểm dưỡng lão cho nông dân mất đất đạt được tiêu chuẩn về hưu. Với nông dân mất đất còn trong độ tuổi lao động, Nhà nước sẽ đào tạo việc làm, trong thời gian chưa có việc làm đưa họ vào bảo hiểm mức thấp của dân đô thị. Đối với những hộ nông dân không chấp nhận phương thức "đổi đất lấy bảo hiểm" mà có nguyện vọng tiếp tục làm nghề nông, nếu hộ nông dân mua được đất trong thời gian quy định thì thông qua ngân hàng sẽ lấy tiền bồi thường đất chi trả cho người chuyển nhượng. Nếu không thể mua được đất thì buộc phải theo phương thức "đổi đất lấy bảo hiểm". Phải sắp xếp họ lập nghiệp ở ngoại thành hay vùng lân cận đô thị lớn hoặc vừa, làm cho họ triệt để chuyển đổi nông nghiệp sang phi nông nghiệp. Một phần trong tiền

bồi thường làm quỹ bảo hiểm xã hội, do cơ quan bảo hiểm xã hội từ thành phố trở lên phụ trách bảo hiểm dưỡng lão, thất nghiệp, y tế và người nghèo...

Thứ tư, tăng cường quản lý giám sát cho chính quyền. Trong điều kiện kinh tế thị trường, xây dựng sửa chữa công trình chứa nước hay nhà máy thủy điện có một số đã được thị trường hoá, chính quyền từ chủ thể đầu tư đổi sang chủ thể giám sát, chính quyền phải tăng cường quản lý giám sát phương thức sắp xếp bố trí nông dân mất đất trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp đối với loại này, đề phòng vì mất đất mà nông dân nghèo trở lại.

Giao đất xây dựng các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao: Xây dựng khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu chế xuất và khu công nghiệp với mục đích là cải thiện môi trường đầu tư để mời các doanh nghiệp vào đầu tư. Khi thu hồi đất phải bồi thường cho họ theo giá thị trường chuyển quyền sử dụng đất. Sau đó căn cứ vào nguyên tắc "ưu tiên bảo hiểm", sau khi lấy tiền bảo hiểm xã hội khấu trừ chi trả cho nông dân. Nông dân mất đất sẽ hưởng mức bảo hiểm xã hội cùng loại tiêu chuẩn với dân đô thị. Cách làm cụ thể được áp dụng do ban quản lý khu kinh tế, khu công nghiệp hay chính quyền đô thị bỏ vốn ra thành lập công ty phát triển đất khu kinh tế, khu công nghiệp, khu công nghiệp phụ trách giao bảo hiểm tiền dưỡng lão một lần cho những nông dân mất đất đã đủ tuổi về hưu. Tiền bảo hiểm thất nghiệp và bảo hiểm y tế do công ty đó giao hàng năm. Bồi thường đất của nông dân và chịu tiền bảo hiểm xã hội do công ty phát triển đất phụ trách vừa đảm bảo được hợp lý bồi thường đất và tiêu chuẩn bảo hiểm xã hội, đề phòng chính quyền lạm dụng công quyền, cũng thông qua ngân hàng giải quyết được vấn đề mức vốn lớn mà chính quyền một lúc khó mà có được. Phương thức này vừa đảm bảo được lợi ích nông dân, cũng phù hợp với tình hình thực tế của các địa phương, đồng thời có thể đáp ứng thoả mãn các điều kiện cơ bản chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp.

- Kinh nghiệm của Pháp

Pháp là một quốc gia phát triển trong hệ thống quốc gia tư bản chủ nghĩa, tuy thể chế chính trị khác nhau nhưng phương pháp tổ chức quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai của Cộng hòa Pháp đã ảnh hưởng khá rõ đối với nước ta. Hiện nay, Việt Nam vẫn

đang khai thác khá hiệu quả những tài liệu quản lý Nhà nước về đất đai do chế độ thực dân để lại.

Đất đai ở Pháp phần lớn thuộc sở hữu tư nhân nhưng Nhà nước quản lý đất đai rất chặt chẽ thông qua việc xây dựng hệ thống địa chính. Công tác địa chính rất phát triển, quy cũ, chặt chẽ là mô hình mẫu cho một số nước đang phát triển học tập. Ở Pháp “Địa chính là một hệ thống chính quy, thời sự hoá để quản lý những tài nguyên đất đai và thông tin lãnh thổ”. Đơn vị cơ sở của địa chính là thửa đất được mô tả đầy đủ vị trí địa lý, kích thước hình học với những tư liệu về tài nguyên và lợi ích liên quan đến thửa đất”. Hệ thống địa chính của Pháp bao gồm: một bộ bản đồ mô tả thực trạng của thửa đất và BĐS, một sổ địa bạ và bản kê khai các quyền và thực trạng pháp lý của chủ sở hữu; một hệ thống nghiệp vụ hành chính để quản lý và lưu trữ thông tin đất đai; địa chính xác định đầy đủ cơ sở pháp lý khi ghi rõ các quyền cụ thể. Mục đích của hệ thống địa chính nhằm đảm bảo quyền sở hữu; đảm bảo quyền chuyển nhượng đất đai với đầy đủ các giấy tờ về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất; phục vụ nhiệm vụ quy hoạch, quản lý và sử dụng đất có hiệu quả đáp ứng nhu cầu cộng đồng; đảm bảo thuận tiện cho hoạt động ngân hàng thông qua việc thế chấp đất đai và tạo cơ sở xây dựng một hệ thống thuế đất và BĐS công bằng.

1.3.2 Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp ở Việt Nam

Đất nông nghiệp đang là vấn đề hệ trọng của quốc gia, là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế, là nguồn nội lực và nguồn vốn to lớn của đất nước. Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp phải xem xét một cách toàn diện, đầy đủ ở các mặt kinh tế, chính trị, xã hội; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất. Hội nghị Trung ương 6 Khóa XI đã ra Nghị quyết về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất nông nghiệp trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.

Đảng và Nhà nước ta đã nhiều lần đổi mới chính sách, pháp luật đất nông nghiệp cho phù hợp với yêu cầu của phát triển kinh tế. Chính sách đất nông nghiệp đối với nông nghiệp, nông dân, nông thôn đã được các nghị quyết Đại hội VI và các nghị quyết Bộ Chính trị khóa VI (năm 1998) nhấn mạnh theo hướng coi trọng vị trí đặc biệt của nông

ng nghiệp, chủ trương đổi mới cơ chế quản lý trong các hợp tác xã nông nghiệp, phát huy triệt để vai trò chủ động của hộ nông dân. Đặc biệt, Nghị quyết Đại hội VII và Nghị quyết Trung ương 2 khóa VII (năm 1992) đã đề ra chủ trương: *ruộng đất thuộc quyền sở hữu toàn dân, giao cho nông dân quyền sử dụng lâu dài*; Nghị quyết Trung ương 5 khóa VII (năm 1993) khẳng định: *kiên trì và nhất quán thực hiện chính sách phát triển kinh tế nhiều thành phần vận động theo cơ chế thị trường có sự quản lý của nhà nước*. Nghị quyết số 26-NQ/TW của Hội nghị Trung ương 7 khóa X về nông nghiệp, nông dân, nông thôn xác định: “Sửa đổi Luật Đất nông nghiệp theo hướng: tiếp tục khẳng định đất nông nghiệp là sở hữu toàn dân, Nhà nước thống nhất quản lý theo quy hoạch, kế hoạch để sử dụng có hiệu quả; giao đất cho hộ gia đình sử dụng lâu dài; mở rộng hạn mức sử dụng đất; thúc đẩy quá trình tích tụ đất nông nghiệp; công nhận quyền sử dụng đất được vận động theo cơ chế thị trường, trở thành một nguồn vốn trong sản xuất, kinh doanh”.

Cùng với đó, quản lý nhà nước về đất nông nghiệp đã có những tiến bộ rõ rệt góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, tạo việc làm và thu nhập cho dân cư, cải thiện môi trường sống chung, giữ vững ổn định chính trị - xã hội. Hệ thống bộ máy quản lý nhà nước về đất nông nghiệp được tăng cường, quyền quản lý đất được phân cấp nhiều hơn cho chính quyền địa phương. Các cơ sở dữ liệu về đất nông nghiệp ngày càng phong phú hơn, đầy đủ hơn, chính xác hơn và được chuẩn hóa, lưu giữ khoa học hơn. Quyền sử dụng đất đã bước đầu trở thành tài sản để Nhà nước và nhân dân vốn hóa đưa vào đầu tư phát triển sản xuất, kinh doanh, xây dựng hạ tầng kinh tế - xã hội.

Những kết quả trên đây đã góp phần tạo điều kiện cho việc sử dụng đất nông nghiệp hiệu quả hơn, góp phần vào quá trình thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước mà vẫn đảm bảo an ninh lương thực cho quốc gia. Diện tích đất dành cho đô thị tăng nhanh, góp phần hình thành mạng lưới đô thị phân bố tương đối hợp lý trên cả nước. Kéo theo đó là diện tích đất nông nghiệp có sự giảm xuống nhưng giá trị sản xuất nông nghiệp trên một đơn vị diện tích không ngừng tăng (Nếu như năm 2004, giá trị sản xuất trồng trọt bình quân cả nước là 21 triệu đồng/ha thì đến năm 2012 là 72,2 triệu đồng/ha) (Tổng cục thống kê).

Ngân sách các địa phương thu từ đất nông nghiệp tăng nhanh, diện mạo nông thôn

được cải thiện. Quyền và lợi ích hợp pháp của người dân liên quan đến đất nông nghiệp cơ bản được bảo đảm. Tuy nhiên, thực tiễn những năm qua cho thấy còn nhiều bất cập, hạn chế trong quản lý đất nông nghiệp, như: một số chủ trương, chính sách lớn chậm được triển khai trong thực tiễn như tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quá chậm, giá đất do Nhà nước quy định chưa sát giá thị trường, vấn đề hạn điền, vấn đề quản lý và sử dụng đất theo quy hoạch còn nhiều vướng mắc... Do còn những bất cập này nên đất nông nghiệp chưa được quản lý chặt chẽ, hiệu quả sử dụng đất còn thấp, đất sản xuất nông nghiệp còn manh mún, diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất bị xói mòn còn lớn, việc sử dụng đất còn lãng phí. Tình trạng vi phạm nghiêm trọng pháp luật đất nông nghiệp vẫn diễn ra và chưa có hướng khắc phục triệt để. Những hạn chế, yếu kém trên, một phần là do nguồn gốc lịch sử đất nông nghiệp và pháp lý rất phức tạp do chính sách đất nông nghiệp biến đổi qua nhiều thời kỳ lịch sử với các chế độ sở hữu và cơ chế quản lý đất nông nghiệp khác nhau, nhất là do chuyển từ mô hình quản lý hành chính, quan liêu, bao cấp sang cơ chế quản lý thích hợp với thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế. Phần khác, nguyên nhân của yếu kém kể trên là do một số chủ trương, chính sách đất nông nghiệp của Đảng ta chậm được đổi mới, cơ chế quản lý của Nhà nước đối với đất nông nghiệp chưa thật sự hợp lý, nhất là hệ thống chính sách, pháp luật về đất nông nghiệp hiện hành vừa phức tạp, vừa chồng chéo, vừa lạc hậu so với thực tiễn nên khó thực hiện, đồng thời tạo nhiều kẽ hở cho kẻ xấu lợi dụng. Do vậy, cần có sự đánh giá đúng về thực trạng công tác quản lý đất nông nghiệp của nhà nước để từ đó đưa ra các chính sách kịp thời khắc phục.

1.3.3 Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp ở một số tỉnh thành trong nước

**** Tỉnh Phú Thọ***

Thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai năm 2014 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức triển khai kế hoạch ngay đầu năm, kết quả đã đạt được toàn diện trên các lĩnh vực. Về tổ chức, triển khai thi hành pháp luật đất đai: công tác tuyên truyền, phổ biến Luật đất đai luôn được quan tâm thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, như: mở các chuyên mục trên đài phát thanh truyền hình, mỗi tháng phát 1 lần; đăng tải về những thay đổi của Luật đất đai và các Nghị

định hướng dẫn thi hành Luật đất đai trên Báo Phú Thọ, Trang thông tin của Sở Tài nguyên và Môi trường; treo Pa nô và Băng zôn đặt tại trung tâm hành chính thuộc 13 huyện, thành, thị. Tổ chức hội nghị triển khai cho cán bộ lãnh đạo các Sở, ngành, các tổ chức đoàn thể cấp tỉnh và UBND các huyện thành, thị; phối hợp với Công đoàn viên chức tỉnh Phú Thọ tổ chức hội nghị tuyên truyền cho cán bộ Công đoàn cơ sở thuộc khối các cơ quan tỉnh; phối hợp cùng cấp huyện tổ chức hội nghị triển khai, tập huấn ở cấp huyện, xã cho 13/13 huyện, thành, thị trên địa bàn tỉnh; các huyện, thành, thị triển khai, quán triệt Luật Đất đai cho 277/277 xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh. Tích cực và kịp thời việc ban hành văn bản quy phạm, văn bản chỉ đạo về công tác quản lý đất đai tại địa phương, Tỉnh ủy ban hành chỉ thị, UBND tỉnh ban hành 02 Quy định cụ thể và 03 văn bản chỉ đạo.

Đẩy mạnh Công tác đo đạc, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoàn thành đạt 92,1%); xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai: Năm 2014, triển khai đo đạc lập bản đồ địa chính 05 xã với diện tích đã lập bản đồ địa chính để phục vụ cấp và cấp đổi GCNQSDĐ. Chọn huyện Yên Lập làm điểm về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, hiện nay đã cơ bản xong khâu cấp GCN cho 16/17 xã, đang chuẩn bị triển khai việc nhập dữ liệu, dự án này sẽ tập trung thực hiện trong năm 2015.. Tổng hợp các danh mục các dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng báo cáo UBND tỉnh, trình HĐND tỉnh thông qua và trình Thủ tướng Chính phủ theo quy định.

Kinh phí đầu tư cho lĩnh vực đất đai đã được UBND tỉnh quan tâm: UBND tỉnh đã cấp kinh phí cho Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức triển khai, tuyên truyền pháp luật về đất đai; bố trí trong dự toán chi 10% nguồn thu tiền sử dụng đất cho công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đảm bảo đúng chỉ tiêu kế hoạch. Bên cạnh đó công tác kiện toàn tổ chức, bộ máy về đất đai cũng được thực hiện đúng chỉ đạo. Sở Tài nguyên và Môi trường đang hoàn chỉnh Đề án thành lập Văn phòng đăng ký đất đai hoàn thành và đi vào hoạt động trước 31/12/2014.

Nhìn chung, công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Phú Thọ trong năm 2014 đã tổ chức thực hiện và đạt được những kết quả khá tích cực và toàn diện trên các lĩnh vực, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ theo chỉ đạo của Bộ tài nguyên và Môi trường,

cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ được Tỉnh ủy, UBND tỉnh giao.

** Tỉnh Thái Nguyên*

Căn cứ các quy định của Luật Đất đai năm 2003, tỉnh đã xây dựng và ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy phạm pháp luật về đất nông nghiệp phù hợp với yêu cầu thực tiễn của địa phương, trong đó có các Nghị quyết về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (QH, KHSDĐ), cấp GCN, bồi thường giải phóng mặt bằng, giá đất; các quy định về cơ chế tài chính, về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất nông nghiệp đã có những chuyển biến tích cực, được dư luận đánh giá cao, nhất là công tác giao đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Thông qua QH, KHSDĐ, tài nguyên đất bước đầu đã được đảm bảo sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả, bảo vệ được môi trường sinh thái; phát huy được nguồn lực đất nông nghiệp đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước; chuyển dịch cơ cấu kinh tế, và các mục tiêu kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; xây dựng nông thôn mới, quỹ đất sản xuất nông nghiệp đã được khoanh định một cách hợp lý theo nguyên tắc bảo vệ nghiêm ngặt quỹ đất chuyên trồng lúa nước, đất có rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, bảo đảm an ninh lương thực; đóng góp tích cực và hiệu quả trong việc khôi phục, phát triển và bảo vệ rừng, nâng độ che phủ rừng của tỉnh lên 47% năm 2011; diện tích đất chưa sử dụng từng bước được khai thác đưa vào sử dụng một cách hợp lý, từ năm 2005 trở lại đây tỉnh Thái Nguyên đã đưa hơn 14.000 ha đất chưa sử dụng vào mục đích sản xuất nông, lâm nghiệp và các mục đích phi nông nghiệp khác. Hạ tầng nông nghiệp, nông thôn được cải thiện đáng kể, nâng cao đời sống nhân dân, rút ngắn khoảng cách giữa các vùng miền, địa phương trong tỉnh. Công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất nông nghiệp, lập hồ sơ địa chính, cấp GCN, xây dựng cơ sở dữ liệu đất nông nghiệp được chú trọng. Đến nay, toàn tỉnh đã hoàn thành đo đạc và lập bản đồ địa chính ở 162/181 phường, xã với diện tích trên 338.000ha đạt 95,82% diện tích tự nhiên. Hệ thống bản đồ địa chính được lập bằng công nghệ số, có độ chính xác cao và chi tiết đến từng thửa đất đáp ứng yêu cầu về cả số lượng và chất lượng. Toàn tỉnh đã cấp trên 437.000 GCN các loại đất với diện tích trên 163.000 ha đạt gần 60% diện tích cần cấp, trong đó có 4 đơn vị cấp huyện đạt diện

tích cấp giấy trên 80%. Công tác kiểm kê đất nông nghiệp theo chỉ thị 31/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ và thống kê đất nông nghiệp hàng năm đều đảm bảo chất lượng và thời gian theo quy định. Công tác thông tin, lưu trữ đất nông nghiệp đang từng bước được hiện đại hóa đáp ứng yêu cầu quản lý, nhu cầu của các ngành, các cấp và của người dân.

1.4 Kết luận chương 1

Từ thực tế về những thành tựu của các tỉnh Phú Thọ, Thái Nguyên. Ta có thể rút ra một số kinh nghiệm cho Nam Trực trong quá trình thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp:

Thứ nhất, chính sách quản lý sử dụng đất canh tác phải chặt chẽ để đảm bảo sản xuất nông nghiệp bền vững và tuân thủ việc phân vùng sản xuất.

Thứ hai, đặc biệt quan tâm đến công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp. Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp hợp lý là tiền đề cho việc sử dụng đất nông nghiệp một cách có hiệu quả.

Thứ ba, công nhận quyền sở hữu tư nhân về đất nông nghiệp dưới sự quản lý giám sát chặt chẽ của nhà nước. Bên cạnh việc công nhận quyền sở hữu tư nhân về đất nông nghiệp vẫn cần khẳng định vai trò quyết định của nhà nước trong quản lý nhà nước về đất nông nghiệp.

Thứ tư, thực hiện chính sách chủ trương của Đảng và nhà nước một cách kiên trì, nhất quán để nâng cao công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp.

Thứ năm, chú trọng nâng cao năng lực trình độ hoạch định đẩy mạnh công tác tham mưu, tổng hợp báo cáo, xây dựng cơ chế chính sách trong lĩnh vực quản lý đất nông nghiệp.

Thứ sáu, đẩy mạnh công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất nông nghiệp đảm bảo đất nông nghiệp được sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả.

Ở nước ta, trong những năm đổi mới, do hậu quả của cơ chế quan liêu bao cấp, sự buông lỏng trong quản lý của nhiều cấp chính quyền nên vấn đề quản lý và sử dụng

đất đai vẫn còn nhiều yếu kém mà cụ thể là tình trạng lấn chiếm đất đai vẫn xảy ra thường xuyên, mua bán đất đai diễn ra dưới hình thức trao tay là chủ yếu. Tuy nhiên, trước xu thế chung của cả thế giới, xã hội ngày càng phát triển thì tính cạnh tranh càng ngày càng gắt, để đảm bảo thế mạnh trong cạnh tranh thì công tác quản lý Nhà nước phải mạnh và có hiệu quả cao. Vì vậy, việc nhà nước chú ý hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, tăng cường quản lý đã làm cho việc sử dụng đất có nhiều chuyển biến tích cực

CHƯƠNG 2 THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NAM TRỰC – TỈNH NAM ĐỊNH

2.1 Khái quát về điều kiện tự nhiên và tình hình phát triển kinh tế, xã hội tại huyện Nam Trực

2.1.1 Điều kiện tự nhiên

2.1.1.1 Vị trí địa lý

Nam Trực là cửa ngõ phía Nam thành phố Nam Định, có vị trí như sau:

- Phía Bắc giáp với thành phố Nam Định;
- Phía Đông giáp với huyện Vũ Thư (tỉnh Thái Bình). Lấy sông Hồng làm ranh giới;
- Phía Tây giáp với huyện Vụ Bản, huyện Nghĩa Hưng và huyện Ý Yên;
- Phía Nam giáp với huyện Trực Ninh;

Huyện Nam Trực có diện tích tự nhiên 161,7km². Dân số (năm 2013) là 193,18 nghìn người, mật độ dân số bình quân 1.195 người/km² gồm 18 xã và 01 thị trấn.

Huyện Nam Trực hội đủ các nhân tố cần thiết cho ngành nông nghiệp phát triển một cách toàn diện theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Bên cạnh đó Nam Trực có tiềm năng để phát triển các lĩnh vực kinh tế khác nhau như: Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp, làng nghề và du lịch sinh thái. Huyện còn là địa bàn thuận lợi thu hút vốn đầu tư trong nước và nước ngoài.

2.1.1.2 Đặc điểm địa hình

Địa hình Nam Trực rất thuận lợi cho sự phát triển của ngành nông nghiệp. Phía bắc và phía nam là vùng trũng, thuận lợi cho việc trồng lúa nước, vùng giữa huyện từ tây sang đông, dọc theo con đường Vàng thuận lợi cho việc phát triển các loại hoa màu và cây công nghiệp. Vùng đồng bãi chạy dọc theo đê sông Đào dài 15 km phía tây huyện và theo đê sông Hồng 14 km phía đông huyện thuận lợi cho việc phát triển rau màu và nghề trồng dâu nuôi tằm. Chạy dọc từ bắc xuống nam là sông Châu Thành cùng với các nhánh sông khác, thuận lợi cho hoạt động sản xuất nông nghiệp và phát triển giao thông đường thủy;

Nhìn chung điều kiện địa hình của Nam Trục thuận lợi cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng về giao thông, thủy lợi, xây dựng các công trình phục vụ phát triển kinh tế xã hội và tạo ra hệ sinh thái động, thực vật tự nhiên và cây trồng khá đa dạng.

2.1.1.3 Đặc điểm khí hậu, thủy văn

a. Về thời tiết, khí hậu

- Huyện Nam Trục mang đầy đủ những đặc điểm của khí hậu vùng đồng bằng sông Hồng: Nhiệt đới gió mùa, nóng ẩm, mưa nhiều. Nhiệt độ trung bình hàng năm là 23 – 24°C.

Và nhỏ nhất không chênh lệch nhiều, tháng có độ ẩm cao nhất là 90%, có tháng độ ẩm nhỏ hơn 30%.

- Lượng mưa phân bố không đều trong năm. Lượng mưa trung bình hàng năm là 1.700 mm. Lượng mưa lớn nhất trong năm là 1.800mm. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10 chiếm 75% lượng mưa cả năm, các tháng mưa nhiều là tháng 7, 8, 9. Do lượng mưa nhiều, tập trung nên gây ngập úng, làm thiệt hại cho sản xuất nông nghiệp.

b. Mạng lưới sông ngòi và chế độ thủy văn nguồn nước mặt

- Sông Hồng qua Nam Trục dài 15,1km, chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam là phần hạ lưu có độ rộng lớn khi có lũ quét kết hợp với triều cường nước tập trung về nhanh.

- Sông Đào được tách ra từ sông Hồng, đoạn qua Nam Trục dài 14,3km. Sông chảy quanh co uốn khúc, có nhiều bãi bồi ven sông. Hàng năm sông Đào chuyển khoảng 25 tỷ m³, 67 triệu tấn phù sa từ sông Hồng.

- Các sông chảy theo hướng nghiêng của địa hình Tây Bắc - Đông Nam bắt nguồn từ các cống ở các đê sông; Các sông chủ yếu là sông Châu Thành có chiều dài khoảng 13,5km, rộng trung bình 50m; một số sông nhỏ: Sông CT4, sông Ngọc Giang, sông Quýt, sông An Lá, sông Kinh Lũng. Ngoài ra trên địa bàn huyện còn có các tuyến khác phân bố theo hình xương cá, thuận lợi cho việc chủ động tưới, tiêu sinh hoạt của nhân dân.

Hình 2. 1: Bản đồ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội đến năm 2020 huyện Nam Trực

2.1.2.1 Tình hình phát triển về kinh tế

Bảng 2. 1: Cơ cấu kinh tế các ngành của huyện (2015 - 2017)

Đvt: %

STT	Chỉ tiêu	2015	2016	2017
1	Giá trị sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản	21,5	20,2	18,2
2	Công nghiệp - Tiểu thủ CN	56,4	55,9	56,1
3	Thương mại dịch vụ	22,1	23,9	25,7

Nguồn: Chi Cục Thống kê huyện Nam Trực (2017)

- Ngành nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản: Cơ cấu sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản giảm dần qua các năm, huyện đang phấn đấu đẩy nhanh quá trình CNH-HĐH theo hướng tăng tỷ trọng các ngành công nghiệp, dịch vụ. Trong nông nghiệp các giống cây trồng mới có năng suất chất lượng cao đã cơ bản thay thế các giống cũ có năng suất chất lượng thấp, từng bước chọn tạo được những bộ giống phù hợp với thời tiết, khí hậu và từng loại đất của huyện.

Bảng 2. 2: Kết quả sản xuất kinh doanh của huyện (2015 - 2017)

Chỉ tiêu	đvt	2015		2016		2017	
		Số lượng	Cơ cấu (%)	Số lượng	Cơ cấu (%)	Số lượng	Cơ cấu (%)
Tổng giá trị sản xuất	tỷ đ	8.751		9.903		11.184	
1. Giá trị sản xuất nông nghiệp		1.883	21,5	1.999	20,2	2.039	18,2
- Trồng trọt		927		980		954	
- Chăn nuôi, NTTS		956		1.019		1.085	
2. Tiểu thủ công nghiệp, xây dựng		4.953	56,4	5.539	55,9	6.271	56,1
3. Thương mại, du lịch		1.933	22,1	2.365	23,9	2.874	25,7
Chỉ tiêu bình quân	triệu đ						
- Giá trị SX/ha đất nông nghiệp		91		100		100	
- Thu nhập bình quân/người		20		25		30	

Nguồn: Chi Cục Thống kê huyện Nam Trực (2017)

- Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp: Gồm có nghề cơ khí, giày da, may mặc, sản xuất vật liệu xây dựng, đồ gỗ thủ công mỹ nghệ, làng trồng hoa cây cảnh.. phát triển nhanh, đóng vai trò là nền tảng của nền kinh tế, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế của huyện, tạo vị thế mới cho huyện .

- Các ngành thương mại, dịch vụ và du lịch: Cơ cấu tăng qua các năm, hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại của huyện đang trong giai đoạn định hình và phát triển đan xen giữa các mô hình thương mại truyền thống và hiện đại.

Theo số liệu thống kê năm 2016 giá trị sản xuất kinh doanh của huyện đạt 11.184 tỷ đồng. Thu nhập bình quân đạt 30 triệu đồng/ người/năm, qua số liệu này cho thấy đời sống nhân dân trong Huyện ngày càng được nâng cao, không những đảm bảo an ninh lương thực mà một phần người dân đã có của tích lũy góp phần tăng trưởng kinh tế tỉnh Nam Định nói chung và huyện Nam Trực nói riêng.

Bên cạnh sự phát triển kinh tế của huyện có sự đóng góp không nhỏ của các công trình thủy lợi phục vụ cho sản xuất nông nghiệp cũng như phục vụ sản xuất của các ngành khác.

2.1.2.2 Tình hình nhân khẩu và lao động

- Dân cư: Qua Bảng 2.3 dân số toàn Huyện năm 2017 là **193,919** người. Xu hướng nhân khẩu cũng như số hộ phi nông nghiệp tăng dần qua các năm.

- Nguồn nhân lực: Trong những năm qua, huyện cũng đã phối hợp với các cơ quan, doanh nghiệp mở các lớp đào tạo, tập huấn dạy nghề cho người lao động, tăng cường tư vấn giới thiệu việc làm, xuất khẩu lao động,... Số lao động đã qua đào tạo là tiền đề để phát triển kinh tế huyện đến năm 2020.

Bảng 2. 3: Tình hình nhân khẩu và lao động của huyện (2015 - 2017)

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
		Số lượng	CC (%)	Số lượng	CC(%)	Số lượng	CC(%)
1. Tổng số hộ	Hộ	58.901		60.688		60.882	
- Hộ nông nghiệp	Hộ	41.230	70	42.481	70	42.617	70
- Hộ phi nông nghiệp	Hộ	17.671	30	18.207	30	18.265	30
2. Tổng số nhân khẩu	Người	193.180		193.691		193.919	
- Nam	Người	95.988	49,7	96.323	49,7	96.453	49,7
- Nữ	Người	97.192	50,3	97.368	50,3	97.466	50,3
3. Tổng số lao động	Người	111.922		112.168		113.086	
- LĐ nông nghiệp	Người	75.554	67,5	74.793	66,7	74.021	65,5
- LĐ phi nông nghiệp	Người	36.368	32,2	37.375	33,3	39.065	34,5

Nguồn: Chi Cục thống kê huyện Nam Trực (2017)

2.1.3 Tình hình phát triển cơ sở hạ tầng

2.1.3.1 Giao thông

* Đường GTNT:

Đường GTNT bao gồm Đường huyện, Đường xã và Đường thôn xóm. Tính đến tháng 1/2017 tổng chiều dài Đường GTNT là 914 km, trong đó Đường huyện 58,3 km, Đường xã - liên xã 183 km và Đường thôn xóm 672 km được phân theo loại mặt Đường như sau:

Bảng 2. 4: Bảng tổng hợp giao thông nông thôn trên địa bàn
huyện Nam Trực

STT	Hiện trạng Đường	Số xã	Chiều dài (km)	Loại mặt Đường		
				Nhựa, BTXM (km)	Đá dăm, cấp phối (km)	Gạch, đất (km)
1	Đường huyện	20	58,36	58,36		
2	Đường xã - liên xã	20	182,83	157	19,9	5,6
3	Đường thôn xóm	20	672	410	79,8	182,2
	Tổng cộng		913,19	625,36	99,7	187,8

Nguồn: Quy hoạch giao thông tỉnh Nam Định đến năm 2020

2.1.3.2 Thủy lợi

Huyện Nam Trực có hai sông chính chạy qua với tổng chiều dài 29,7 km, trong đó: Sông Hồng 15,2 km, sông Đào 14,5 km. Đây là hai nguồn cung cấp nước quan trọng cho sản xuất nông nghiệp, công nghiệp và dân sinh.

2.1.3.3 Giáo dục và đào tạo

- Mạng lưới các cơ sở giáo dục và đào tạo của Nam Trực đã và đang phát triển ngày càng rộng và phân bố đều khắp các xã, thị trấn, với hệ thống cơ sở trường, lớp và cơ sở vật chất kỹ thuật từng bước được cải thiện.
- Hoạt động đào tạo được đẩy mạnh nhằm đáp ứng nhu cầu lao động qua đào tạo cho phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu đào tạo của nhân dân. Hoạt động dạy nghề phát triển nhanh trong thời gian gần đây cả về số cơ sở và số người được đào tạo;

2.1.3.4 Y tế

Toàn huyện hiện có 235 cán bộ trong định biên đang công tác tại bệnh viện các trạm y tế xã, thị trấn, trong đó có 37 bác sỹ, 66 y sỹ, kỹ thuật viên, 64 y tá và nữ hộ sinh, 40 trình độ khác và 28 cán bộ ngành dược. Các trạm y tế cơ bản đã bố trí đủ số lượng cán bộ theo quy định. Năm 2010 toàn huyện đạt Chuẩn Quốc gia về y tế;

2.1.3.5 Văn hoá xã hội - thể dục thể thao

Những năm qua phong trào "Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa" của huyện Nam Trực đã được triển khai sâu rộng, góp phần tạo sự khởi sắc ở các làng quê, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân. Đến nay toàn huyện đã có 164 làng (thôn) văn hóa, 80% làng, thôn có nhà văn hóa; 77% số gia đình đạt tiêu chuẩn "Gia đình văn hóa". Đây là nền tảng quan trọng để huyện Nam Trực thực hiện thành công chương trình xây dựng nông thôn mới (NTM);

2.2 Thực trạng sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực

Theo số liệu thống kê đất đai năm 2017, toàn huyện Nam Trực có 11.450 ha đất nông nghiệp, chiếm 70,7%, trong đó, đất trồng lúa chiếm 8.411 ha; đất phi nông nghiệp chiếm 4.747 ha, chiếm 28,97%; còn lại là đất dành cho phát triển hạ tầng giao thông thủy lợi, công trình năng lượng, quốc phòng an ninh, trụ sở cơ quan, tôn giáo, tín ngưỡng...

2.3 Thực trạng quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực

2.3.1 Tình hình thực thi các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp và tổ chức thực hiện văn bản đó

2.3.1.1 Về ban hành văn bản pháp luật và tổ chức thực hiện văn bản đó

Đây là một công tác mà chính quyền huyện luôn quan tâm chú ý, dựa trên luật đất đai 2013 và nghị định hướng dẫn của UBND tỉnh Nam Định, UBND huyện Nam Trực, phòng Tài nguyên và Môi trường đã ban hành nhiều văn bản thực hiện một cách chủ động, sáng tạo, tích cực về mọi mặt. Thực thi Nghị định 64/CP(1993) của thủ tướng chính phủ huyện ban hành các văn bản hướng dẫn việc giao đất nông nghiệp ổn định, lâu dài cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, Quyết định 3550/QĐ – UB và chỉ thị 33/CT – UB của UBND tỉnh Nam Định huyện Nam Trực đã tổ chức làm thành hai đợt theo các thông báo 149/TT-UB (14/11/1994), theo chỉ thị 09/TT-UB và 4171/QĐ-UB

- Ban hành các văn bản hướng dẫn thực thi nghị định 64/CP của chính phủ.
- + Hướng dẫn 33/HD-UB ngày 10/01/2001 của UBND Huyện Nam Trực về giải quyết một số vướng mắc trong quá trình thực hiện giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo nghị định 64/CP
- + Báo cáo số 26/BC-ĐCND&ĐT về kết quả thực hiện giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo nghị định 64/CP.
- + Để thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân UBND huyện đã ban hành hàng loạt các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- + Hướng dẫn 56/HD-ĐCND ngày 18/06/2001 của phòng địa chính nhà đất hướng dẫn các xã giải quyết giao đất cho các đối tượng chưa được giao phù hợp với tình hình thực tế của địa phương đảm bảo nguyên tắc người sản xuất nông nghiệp có đất để sản xuất.
- + Thông báo số 32/TB-UB ngày 13/12/2006 về việc thanh tra, kiểm tra giải quyết khiếu nại, tố cáo một số trường hợp
- + Thông báo số 45/TB-UB ngày 12/4/2005: Thông báo về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp.
- + Thông báo số 55/TB-UB ngày 03/03/2005: Kết luận tại hội nghị triển khai kế hoạch kiểm kê đất đai, cấp giấy chứng nhận và công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện.
- + Công văn số 123/CV-TTr ngày 07/10/2005 và thông báo số 2111/TB – ĐCND ngày 21/8/2005 về việc tăng cường công tác tiếp, giải quyết, trả lời đơn thư của công dân.
- + Công văn số 02/QLNS-PTC ngày 03/02/2006 của phòng tài chính huyện về sử dụng kinh phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- + Công văn số 116/CV-UB ngày 12/02/2006 của UBND huyện ban hành kế hoạch xây dựng văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh Nam Định

+ Báo cáo số 94/BC-UB của UBND huyện báo cáo kết quả thực hiện chính sách pháp luật và các văn bản quy định của UBND thành phố trong giải quyết thủ tục hành chính. Bộ máy chính quyền từ huyện đến cơ sở từng bước được hoàn thiện, củng cố nâng cao chất lượng hiệu quả. Thực hiện nghị định 172/2004/NĐ – CP ngày 29/04/2004 của chính phủ về việc tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc UBND huyện, thị xã và quy định của UBND thành phố, huyện đã thành lập Phòng Tư pháp, Phòng Tài nguyên và Môi trường và phòng xây dựng đô thị những phòng này sẽ chịu trách nhiệm trong công tác quản lý được phân công đáp ứng cho nhu cầu quản lý của huyện, có nhiệm vụ báo cáo lên cấp trên những nội dung của công tác quản lý để nắm được tình hình sử dụng, quản lý đất đai nói chung.

+ Báo cáo số 156/BC-UB của UBND huyện báo cáo kết quả thực thi chính sách pháp luật, thủ tục hành chính.

(Trích Bản lưu Công văn đến và Công văn đi của Huyện Nam Trực)

Đây là một số văn bản pháp luật mà phòng Tài nguyên và Môi trường đã ban hành và thực thi. Nhờ hệ thống văn bản này mà công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng đã thu được rất nhiều kết quả. Công tác ban hành văn bản phải được tiến hành tích cực bổ sung đầy đủ các văn bản còn thiếu, hướng dẫn cụ thể cho các cá nhân, tổ chức, hộ gia đình, cũng như cơ quan nhà nước có trách nhiệm

2.3.1.2 Về tổ chức thực hiện văn bản đó

Theo Chỉ thị số 32-CT/TW ngày 09/12/2013 của Ban Bí thư Trung ương Đảng về “Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng trong công tác Phổ biến giáo dục pháp luật, nâng cao ý thức chấp hành pháp luật cho cán bộ và nhân dân” ra đời, và sau khi có luật đất đai 2013 thì công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật nói chung và pháp luật đất đai nói riêng đó được tổ chức có hệ thống, được tỉnh Nam Định rất quan tâm, chú trọng.

Bảng 2. 5: Kết quả phổ biến pháp luật về quản lý đất nông nghiệp cho người dân đến năm 2017

Hình thức phổ biến	Kết quả
- Tuyên truyền trên báo Nam Định, đài phát thanh truyền hình tỉnh	Mỗi tuần 1 lần UBND huyện đều có tạp chí phổ biến những điều luật mới, chỉ thị hoặc nghị định để người dân hiểu biết và nắm rõ. Bên cạnh đó sáng sớm, hàng tuần tuyên truyền trên đài phát thanh của huyện, xã
- In và phát tờ rơi về những nội dung cơ bản của luật	In và phát tờ rơi mỗi tháng 1 lần phát đến từng hộ dân ở mỗi xã.
- Tổ chức tập huấn cho cán bộ chuyên môn trong ngành đến từng xóm, xã và lãnh đạo chủ chốt các cấp, các ngành	Một năm 2 đợt tổ chức cho cán bộ huyện môn trong ngành (từ 10-15 người) đến từng xóm, xã và lãnh đạo chủ chốt các cấp, các ngành,
- Cung cấp các số điện thoại nóng	Số điện thoại nóng dân trực tiếp ở phòng tiếp dân của huyện, trung tâm giao dịch một cửa và các phòng TNMT của huyện, xã để giải đáp khó khăn vướng mắc của người dân
- Giải đáp pháp luật tại cơ quan chuyên môn hoặc tại cơ quan tiếp dân	Hàng tháng Lãnh đạo huyện tổ chức tiếp dân để giải đáp thắc mắc của người dân và sẽ có thông báo kết luận về việc tiếp dân gửi đến UBND tỉnh ND, Sở Tài nguyên <u>Môi trường</u>
- Lồng ghép vào chương trình hoạt động của các tổ chức đoàn hội.	Mỗi tháng 1 lần, các cán bộ chuyên môn tuyên truyền pháp luật về đất đai bằng các hình thức như trình chiếu power point, tham gia trò chơi, giải đáp câu hỏi ở hội trường của mỗi xã để người dân dễ tiếp thu..
- Kết hợp giữa tập huấn phổ biến văn bản pháp quy với việc thảo luận, tháo gỡ những vấn đề còn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các VBQPPL tại các xóm, làng, xã	- Mỗi tháng 1 lần các cán bộ chuyên môn ở các xã của huyện sẽ họp lại với nhau để tổng kết kết quả đạt được ở mỗi xã và thảo luận với nhau tháo gỡ những khó khăn ở mỗi xã.
- Giải đáp vướng mắc khó khăn với các đơn vị còn vướng mắc về chính sách trong quy trình thi hành luật đất đai	Việc giải quyết đơn của dân thì hàng tháng UBND huyện sẽ tổng kết lại ở các xã và soạn thảo văn bản xin ý kiến của Sở TNMT Nam Định.

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra (2017)

2.3.2 Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp, lập bản đồ hiện trạng

- Từ năm 1985 Tổng cục Địa chính đã đầu tư xây dựng lưới tọa độ Địa chính và thành lập Bản đồ Địa chính theo phương pháp bàn đặc giấy trắng. Nam Trực đã có 18/18 xã thị trấn được đo đạc bản đồ địa chính chính quy, trong đó:

+ Các xã được đo ở tỷ lệ 1/2000 gồm 8 xã: Nam Hoa, Nam Toàn, Nam Mỹ, Nam Hồng, Hồng Quang, Tân Thịnh, Điền Xá và Nghĩa An;

+ Các xã được đo ở tỷ lệ 1/1000 gồm 10 xã, thị trấn gồm: Thị trấn Nam Giang, Nam Dương, Nam Thái, Nam Cường, Nam Lợi Nam Hải, Nam Thanh, Nam Hùng, Nam Tiến, Bình Minh và Đồng Sơn;

- Từ kết quả kiểm kê huyện Nam Trực đã được xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất ở cấp huyện và 18 xã, thị trấn tỷ lệ 1/5000;

- Xây dựng quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2001 - 2005) cấp huyện, xã, thị trấn đã xây dựng bản đồ quy hoạch 2 cấp huyện, xã

Bảng 2. 6: Tổng hợp số lượng bản đồ địa chính các xã

STT	Tên các xã	Số tờ	Tỷ lệ bản đồ	Năm đo đạc	Hệ tọa độ
1	Thị trấn Nam Giang	27	1/1000	1992	HN-72
2	Xã Nam Lợi	32	1/1000	1993	HN-72
3	Xã Bình Minh	31	1/1000	1993	HN-72
4	Xã Nam Hải	20	1/1000	1993	HN-72
5	Xã Nam Thái	29	1/1000	1993	HN-72
6	Xã Đồng Sơn	54	1/1000	1992	HN-72
7	Xã Nghĩa An	10	1/2000	1991	HN-72
8	Xã Nam Thanh	32	1/1000	1992	HN-72
9	Xã Hồng Quang	13	1/2000	1991	HN-72
10	Xã Điền Xá	12	1/2000	1991	HN-72
11	Xã Nam Dương	38	1/1000	1992	HN-72
12	Xã Nam Hùng	22	1/1000	1993	HN-72
13	Xã Nam Hoa	5	1/2000	1989	HN-72
14	Xã Tân Thịnh	11	1/2000	1990	HN-72
15	Xã Nam Toàn	4	1/2000	1992	HN-72
16	Xã Nam Tiến	35	1/1000	1993	HN-72
17	Xã Nam Hồng	10	1/2000	1989	HN-72
18	Xã Nam Mỹ	4	1/2000	1990	HN-72
	Tổng	389			

Nguồn: Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Nam Trực (2016)

Tuy nhiên, công tác đo đạc lập bản đồ địa chính triển khai còn chậm, thời gian thực hiện kéo dài, bản đồ địa chính được lập chưa đồng bộ nên chưa đáp ứng kịp thời nhu cầu quản lý và sử dụng. Tính ổn định của hồ sơ chưa cao do các chủ sử dụng tự ý chuyển đổi, chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất. Công tác này vẫn đang được tiến hành và cải thiện để đạt độ chính xác cao nhất cho tổng quan.

Công tác đánh giá, phân hạng đất: công tác này được tiến hành từ khi Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực. Đối với huyện Nam Trực hiện nay, 18/18 xã, thị trấn có diện tích đất nông nghiệp đã được phân hạng theo từng loại đất cụ thể. Hạng 1 được áp dụng với diện tích đất chuyên trồng lúa, màu vùng trong đê; hạng 2, hạng 3 được áp dụng với diện tích đất chỉ canh tác được 1 đến 2 vụ màu vùng ngoài đê.

Hiện nay, trên địa bàn huyện Nam Trực đang áp dụng chính sách miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với người nông dân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Lập bản đồ hiện trạng, bản đồ quy hoạch sử dụng đất: Thực hiện kiểm kê đất đai năm 2000 huyện Nam Trực đã xây dựng được hệ thống Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các xã thuộc huyện. Đồng thời lập Bản đồ quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2000 - 2010. Đến nay huyện đã tiến hành xây dựng 18 bộ Bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/1000 của 17 xã và 1 thị trấn, đồng thời xây dựng 01 bộ Bản đồ hiện trạng sử dụng đất toàn huyện Nam Trực tỷ lệ 1/2000.

Bảng 2. 7: Đánh giá về công tác lập BĐ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Diễn giải	Cán bộ cấp huyện		Cán bộ cấp xã	
	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)
- Không tốt	8	53,33	18	60,00
- Bình thường	4	26,67	6	23,33
- Tốt	3	20,00	6	23,33
- Rất tốt	0	0,00	0	0,00
Tổng số	15	100,00	30	100,00

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra (2016)

Tuy nhiên hiện nay công tác lập quy hoạch sử dụng đất ở địa phương vẫn còn nhiều vấn đề bất cập. Kết quả khảo sát ý kiến cán bộ về công tác lập quy hoạch sử dụng đất tại địa phương ở bảng 4.3 cho thấy, gần 60% cán bộ khảo sát đánh giá hiện nay công

tác lập quy hoạch sử dụng đất ở các địa phương nói chung và ở cấp huyện nói riêng chưa tốt, hiện việc quy hoạch còn dựa trên chỉ tiêu phân khai đất của tỉnh cho huyện và huyện cho xã, nên chưa thể hiện đúng nhu cầu sử dụng đất của từng địa phương. Bên cạnh đó, công tác lập quy hoạch còn mang nặng tính hình thức, chưa có tầm nhìn và định hướng phát triển lâu dài cho từng địa phương.

Bảng 2. 8: Đánh giá về công tác lập BĐ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Diễn giải	Nam Lợi		Nam Thái		Nam Tiến		Hồng Quang		Tính chung	
	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)
- Rất tốt	3	10,00	4	13,33	2	6,67	2	6,67	13	10,83
- Tốt	8	26,67	6	20,00	8	53,33	8	26,67	30	25,00
-Bình thường	10	33,33	5	16,67	6	20,00	8	26,67	29	24,17
- Không tốt	9	30,00	15	50,00	14	46,67	12	40,00	48	40,00
Tổng số	30	100,00	30	100,00	30	100,00	30	100,00	120	100,00

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra (2017)

Mặt khác, trong việc lập quy hoạch ở địa phương hiện nay, tuy quy hoạch được công khai nhưng trong công tác lập quy hoạch còn thiếu sự tham gia của người dân, do đó hiệu quả của việc lập quy hoạch chưa cao. Kết quả khảo sát ở 4 Xã Nam Lợi, Xã Nam Thái, Xã Nam Tiến, Xã Hồng Quang cho thấy chỉ 11% người dân tham gia khảo sát đánh giá công tác lập quy hoạch sử dụng đất ở địa phương là rất tốt, trong khi đó tỷ lệ người dân đánh giá không tốt chiếm lớn nhất 40%, cụ thể được thể hiện trong bảng 2.8.

2.3.3 Quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Theo luật đất đai năm 2013 thì “UBND cấp huyện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương mình và các thị trấn trên địa bàn”. Huyện Nam Trực tiến hành lập quy hoạch sử dụng đất của địa phương trình cơ quan chức năng có thẩm quyền xét duyệt, đây là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của công tác quản lý Nhà nước của huyện.

Đến hết năm 2003, huyện đã xây dựng xong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, quy hoạch sử dụng đất đã phục vụ thiết thực cho phát triển kinh tế - xã hội của huyện;

Để đáp ứng kịp thời yêu cầu khách quan trong sử dụng đất của các thành phần trên địa bàn huyện, nhất thiết phải tiến hành điều chỉnh lại quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt, đảm bảo chủ động được quỹ đất đai phục vụ yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa trong tình hình mới. Huyện Nam Trực lập điều chỉnh bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 đã được UBND tỉnh phê duyệt năm 2007;

Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đều có báo cáo để Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt.

Công tác quy hoạch được tập trung chỉ đạo quyết liệt, tổ chức thực hiện theo đúng trình tự quy định, làm cơ sở, căn cứ để triển khai các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện và các xã, thị trấn. UBND huyện giao phòng Tài nguyên môi trường là cơ quan thường trực, phối hợp với đơn vị tư vấn- Trung tâm Nghiên cứu chính sách, pháp luật đất đai thuộc Viện nghiên cứu quản lý đất đai-Tổng cục quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2015 của Huyện Nam Trực. Quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng thiết yếu cho phát triển sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ của 18 xã. Đến nay đơn vị tư vấn đã lập xong đồ án quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp thông qua Thường vụ huyện uỷ, UBND huyện, các phòng, ban chức năng của Huyện để tham gia ý kiến góp ý để đơn vị tư vấn hoàn thiện; Công tác lập quy hoạch của 18 xã đang trình UBND huyện phê duyệt và tiến hành thực hiện.

Bảng 2. 9: Diện tích cơ cấu đất nông nghiệp năm 2020

Số TT	Chỉ tiêu	Hiện trạng năm 2010 (ha)	Cơ cấu (%)	DT quy hoạch đến năm 2020 (ha)	Cơ cấu (%)
	Đất nông nghiệp	11.588,83	100	10.906,88	100
	Trong đó:				
1	Đất trồng lúa	8.737,64	75,4	8.530,41	78,21
2	Đất trồng cây lâu năm	540,93	4,67	517,07	4,74
3	Đất nuôi trồng thủy sản	703,91	6,07	614,31	5,63

Nguồn: Báo cáo quy hoạch sử dụng đất (2016)

Như vậy diện tích đất nông nghiệp giảm dần theo các năm đến năm 2010 diện tích đất nông nghiệp giảm đi 681,95 ha, năm 2010 Đất nuôi trồng thủy sản giảm nhanh theo thời gian, từ chiếm tỷ trọng 6,07% năm 2005 đến năm 2010 giảm đến 5,63%. Trong khi đó, diện tích đất trồng cây lâu năm lại tăng lên từ 540,93 ha năm 2010 đến 517,07 ha năm 2020

Xu hướng thay đổi cơ cấu đất đai là rất phù hợp với xu thế phát triển nền kinh tế, Theo dự kiến tốc độ tăng trưởng và phát triển của ngành nông nghiệp năm 2010 đạt 182,3 tỷ đồng, tốc độ tăng trưởng trung bình 2,5% năm trong giai đoạn 2006 – 2010.

Hiện trạng năm 2010 diện tích đất nông nghiệp là 11.588,83 ha, trong giai đoạn 2012 - 2017 ha đất nông nghiệp giảm 282,78 ha để chuyển sang các loại đất:

- Đất ở nông thôn 47,18 ha
- Đất ở đô thị 5,04 ha
- Trụ sở cơ quan 3,28 ha
- Đất quốc phòng 1,51 ha
- Đất khu công nghiệp 25,63 ha
- Đất cơ sở sản xuất xuất kinh doanh 21,13 ha
- Đất sản xuất vật liệu xây dựng 24,48 ha
- Đất phát triển hạ tầng 141,85 ha
- Đất di tích danh thắng 1,68 ha
- Đất bãi thải, xử lý chất thải 4,58 ha
- Đất nghĩa trang nghĩa địa 6,42 ha

Chuyển đổi cơ cấu trong đất nông nghiệp 762,23 ha, trong đó: chuyển đổi trong đất trồng lúa (từ đất lúa còn lại thành 2 vụ) là 138,06 ha;

Như vậy có 11.306,05 ha đất nông nghiệp trong giai đoạn này không thay đổi mục

đích sử dụng chiếm 97,56% so với hiện trạng;

Đồng thời trong giai đoạn này đất nông nghiệp tăng 2,72 ha do khai hoang phục hoá (đất chưa sử dụng) 0,13 ha, do đất phi nông nghiệp chuyển sang 2,59 ha;

Đến năm 2017 đất nông nghiệp là 11.308,77 ha, chiếm 69,93% diện tích tự nhiên, thực giảm 280,06 ha so với năm 2010.

Bảng 2. 10: Kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2013 đến năm 2017

(Đơn vị tính: ha)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích hiện trạng năm 2010	Diện tích tăng giảm phân đến các năm					Diện tích năm 2017
			Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Đất nông nghiệp	11.588,83	-2,42	-1,19	-83,12	-76,05	-117,28	11.308,77
	Trong đó							
1.1	Đất trồng lúa	8.737,64	-2,15	-4,08	-31,66	52,58	108,75	8.861,08
	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước (2 vụ trở lên)	8.395,74	-2,01	-4,08	-0,30	99,53	180,30	8.669,18
1.2	Đất trồng cây lâu năm	540,93		-0,07	-2,40	-1,45	-5,78	531,23
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	703,91			-3,11	-16,65	-27,96	656,19

Nguồn: Phòng TNMT huyện Nam Trực (2017)

2.3.4 Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp.

- *Giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP:*

Việc giao đất nông nghiệp ổn định, lâu dài cho các đối tượng sử dụng là một chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước về quản lý đất đai, nội dung này đã được quy định cụ thể trong Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

Nội dung này tác động trực tiếp đến quản lý sử dụng đất nông nghiệp nhất là trong điều kiện Đô thị hóa- Công nghiệp hóa, việc giao đất nông nghiệp ổn định, lâu dài cho các đối tượng sử dụng là một chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước về Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp.

Căn cứ trên những văn bản của Nhà nước và các văn bản chỉ đạo của Tỉnh, trong những năm qua Ủy ban nhân dân huyện Nam Trực đã chỉ đạo, triển khai thực hiện việc giao đất nông nghiệp ổn định lâu dài cho hộ nông dân và một số địa phương trong huyện các hộ dân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên số hộ được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất còn tương đối thấp.

Bảng 2. 11: Tình hình giao đất nông nghiệp tới hộ gia đình, cá nhân và các đối tượng khác của huyện Nam Trực tính đến 2017

TT	Xã, thị trấn	Diện tích nông nghiệp (ha)	Giao hộ gia đình, cá nhân (ha)	UBND xã (ha)	Tổ chức kinh tế sử dụng (ha)	Tổ chức khác (ha)
1	Toàn huyện	11.308,77	9.566,71	988,66	160,18	104,29
2	Điểm nghiên cứu					
3	Nam Thái	254,12	243,34	30,61	4,51	24,78
4	Nam Tiến	341,33	322,26	6,44	5,63	33,50
5	Hồng Quang	318,26	356,76	52,35	7,12	1,22
6	Nam Lợi	462,34	323,78	33,44	4,25	1,35

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra (2017)

Trong những năm qua bên cạnh việc giao đất cho người dân có nhu cầu sử dụng đất, huyện còn thực hiện các công tác về giao đất, phục vụ kịp thời cho việc phát triển kinh tế- xã hội như việc giao đất để xây dựng trụ sở cơ quan hành chính sự nghiệp, xây dựng kết cấu hạ tầng (giao thông, thủy lợi, điện, các công trình giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao...); cho các tổ chức kinh tế trong và ngoài nước thuê đất để sản xuất và kinh doanh trên địa bàn huyện.

Nhìn chung hiện quỹ đất của Nam Trực được giao hết từ những năm trước đây, do vậy trên thực tế việc giao đất và cho thuê đất của chính quyền gần như không còn. Muốn có đất giao cần phải xem xét điều chỉnh từ các đối tượng đang quản lý, nhưng sử dụng kém hiệu quả hoặc lãng phí. Nhiệm vụ này, trên thực tế chỉ còn tập trung vào việc chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất giải phóng mặt bằng theo quyết định của Ủy ban nhân dân huyện và giao đất khi có nguồn.

Thực tế trong hoạt động giao đất cho người dân ở huyện Nam Trực còn những khó khăn, vướng mắc chủ yếu:

- Chính sách pháp luật đất đai chưa đầy đủ, chưa đồng bộ, còn một số điểm chưa thống nhất, thay đổi liên tục.
- Lệ phí trước bạ 0,5% khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với đất và tài sản là rất lớn đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nông thôn. Hộ gia đình, cá nhân không đến kê khai đăng ký theo quy định và chưa nộp lệ phí trước bạ 0,5%.
- Quy định hạn mức công nhận diện tích đất ở theo nhân khẩu chưa phù hợp với thực tế.
- Xác định nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất (đặc biệt trước thời điểm ngày 18/12/1980) chưa có quy định cụ thể về căn cứ xác định.
- Cấp Giấy chứng nhận sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Đối với đất nông nghiệp, hiện trạng sử dụng đất đã thay đổi nhiều so với thời điểm giao đất (15/10/1993), do các chủ sử dụng đất tự ý chuyển đổi, chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất; đất công ích không xác định được vị trí, diện tích, người sử dụng; tự ý tách thửa đất, tách hộ,... không hoàn tất thủ tục hành chính và chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Thu hồi đất là một trong những chức năng quản lý của Nhà nước đối với đất đai, là biện pháp pháp lý quan trọng nhằm bảo vệ quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Luật Đất đai quy định các trường hợp bị thu hồi đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất và nguyên tắc chung khi thu hồi đất, trưng dụng đất trong những trường hợp cần thiết và việc đền bù thiệt hại khi thu hồi đất. Cụ thể hóa, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế. Nhằm bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất của Nhà nước, đồng thời bảo đảm sự quản lý thống nhất của Nhà nước đối với đất đai, Luật Đất đai năm 2013 quy định hết thời hạn trưng dụng đất và bồi thường thiệt hại cho người bị trưng dụng đất do việc

trung dụng đất hoặc đã thực hiện xong mục đích trung dụng đất, Nhà nước trả lại đất và bồi thường thiệt hại cho người bị trung dụng đất do việc trung dụng gây ra.

Đối với huyện Nam Trực, trong những năm qua diện tích đất nông nghiệp đang có chiều hướng thu hẹp do một số dự án quy hoạch khu công nghiệp. Kết quả kiểm kê cho thấy trong 3 năm 2015-2017 tổng diện tích thu hồi đất nông nghiệp của huyện 329,84 ha, tập trung thu hồi lớn nhất là vào năm 2015, 2017 do ở đây có 2 khu công nghiệp được quy hoạch (cụ thể được thể hiện qua bảng 2.12)

Bảng 2. 12: Tình hình thu hồi đất của huyện Nam Trực qua 3 năm 2015-2017

(Đơn vị tính: ha)

Chỉ tiêu	ĐVT	Tổng	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	So Sánh		
						2016/2015	2017/2016	BQ
1. Tổng diện tích đất thu hồi	Ha	329,84	184,82	82,8	62,22	44,80	75,14	58,02
1.1 Đất Nông nghiệp								
- Diện tích thu hồi	“	310	175,54	76,92	57,54	43,81	74,81	57,25
- Số hộ bị thu hồi	“	4101	2125	1013	963	47,67	95,06	67,32
1.2 Đất phi nông nghiệp	“	19,94	9,28	5,88	4,78	63,36	81,29	71,77
2. Chuyển mục đích sang	“	329,84	184,82	82,8	62,22			
2.1 Quy hoạch đất ở	“	26,1	10,6	8,1	7,4	76,41	91,35	69,81
2.2 Quy hoạch cụm CN	“	303,74	174,22	74,7	54,82	42,87	73,38	56,09
3. Diện tích thu hồi BQ của 01 hộ	m ²	804,29	869,7	817,3	646,1	93,97	79,05	86,19

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nam Trực (2017)

Thực tế đất được quy hoạch tại các khu công nghiệp chủ yếu lấy từ quỹ đất nông nghiệp của địa phương với tổng diện tích thu hồi là 310 ha. Bình quân một hộ bị thu hồi đất là 804,29 m² đất nông nghiệp (năm 2015 là 869,7; năm 2016 là: 817,3; năm 2017 là: 646,1); diện tích thu hồi đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ nhỏ với diện tích của 3 năm là 19,9 ha chủ yếu là đường giao thông, kênh mương nội đồng gần với khu vực có đất nông nghiệp. Điều này cho thấy thực trạng hiện nay quỹ đất ở huyện Nam Trực đang có xu hướng tăng mạnh quỹ đất phi nông nghiệp (chủ yếu là việc quy hoạch các khu công nghiệp và cum tiêu thủ công nghiệp chế biến tập trung), theo xu thế ngược lại quỹ đất cho sản xuất nông nghiệp ngày một giảm. Điều đáng lo ngại của tình trạng này là diện tích đất nông nghiệp bị mất chủ yếu là ở những khu đất thuận tiện cho giao thông và canh tác, còn những khu vực đất sản xuất nông nghiệp kém hiệu quả và xa các trục đường lớn thì hầu như không được quy hoạch phát triển công nghiệp hay chuyển đổi mục đích sử dụng sang các hình thức sản xuất hiệu quả hơn.

2.3.5 Đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp

Song song với việc giao đất , cho thuê đất nông nghiệp huyện Nam Trực còn đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho người sử dụng theo tinh thần của nghị định 64/CP của chính phủ đã được ban hành. Tuy nhiên đất nông nghiệp thường xuyên biến động làm cho thông tin trong quản lý không được đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ. Do vậy việc cấp GCN quyền sử dụng đất nông nghiệp có phần hạn chế. Tuy nhiên với sự nỗ lực của huyện, tính đến năm 2017 việc cấp GCN của huyện Nam Trực đã đạt được những kết quả khá tốt cụ thể như sau:

Bảng 2. 13: Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp huyện Nam Trực tính hết năm 2017

TT	Xã, thị trấn	Giao hộ gia đình, cá nhân (ha)	Số hộ được giao	Diện tích cấp GCN (ha)	Số hộ cấp GCN
1	Toàn huyện	9.566,71	40562	5549,53	38234
2	Điểm nghiên cứu				
2.1	Nam Thái	243,34	1770	347,74	1645
2.2	Nam Tiến	322,26	2880	266,20	2012
2.3	Hồng Quang	356,76	1174	239,71	1540
2.4	Nam Lợi	323,78	1989	333,51	1743

Nguồn: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Nam Trực (2017)

Kết quả cấp giấy chứng nhận chậm tiến độ có nhiều nguyên nhân, song phải kể tới là do hiện nay công tác đo đạc địa chính, xác định mốc và diện tích đất canh tác của hộ dân còn khó khăn do việc thiếu kinh phí thuê đo đạc. Đối với hai xã Nam Tiến và Nam Lợi đã thực hiện được là do đây là hai địa phương nằm trong tốp đầu về xây dựng nông thôn mới của huyện nên được ưu tiên kinh phí đo đạc và cấp sổ.

Bên cạnh đó, việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính ở các địa phương cũng không thống nhất và chưa mang tính liên thông. Hệ thống Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ở địa phương chưa được kiện toàn và hạn chế về năng lực. Tài liệu về kỹ thuật, pháp lý về thửa đất, hồ sơ phục vụ việc cấp Giấy chứng nhận không đầy đủ, không thống nhất, không được lưu trữ, cập nhật thiếu quy định...

Vấn đề là cần sửa đổi để việc đăng ký đất đai là nghĩa vụ bắt buộc của người sử dụng đất với các điều kiện thực hiện đăng ký cụ thể. Giấy chứng nhận sẽ chỉ cấp theo đề nghị của người sử dụng đất và người sử dụng đất chỉ được thực hiện giao dịch các quyền khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Do đó, trong thời gian tới địa phương cần tổ chức Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất một cấp có các chi nhánh hoạt động để thuận tiện cho người dân thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận, đảm bảo thống nhất hơn trong việc cập nhật, chỉnh lý, lưu trữ hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Quan trọng là cần lấy mục tiêu đo đạc lập bản đồ địa chính đối với tất cả các thửa đất để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và sớm hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu với tất cả hồ sơ còn tồn đọng.

Khảo sát ý kiến của người dân về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện ở bảng 2.13 cho thấy, phần lớn người dân đánh giá việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là rất phức tạp chiếm 45,56%, trong khi đó 22,22% người dân đánh giá quy trình và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đơn giản. Đây chủ yếu là các hộ nằm trong diện được cấp giấy chứng nhận đất sản xuất nông nghiệp do nằm trong chương trình hỗ trợ của nhà nước.

Theo đánh giá của người dân, hầu hết công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở địa phương chưa công khai, minh bạch. Theo 60% ý kiến hộ khảo sát cho

thấy, hiện nay tuy đã có chủ trương chung của nhà nước về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ở một số địa phương cán bộ địa chính hoặc do yếu về trình độ chuyên môn hoặc cố tình gây khó khăn cho người dân trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc cấp giấy chứng nhận diễn ra hết sức chậm chạp.

Bảng 2. 14: Ý kiến của người dân về công tác cấp GCN quyền sử dụng đất

Chỉ tiêu	Nhóm I		Nhóm II		Nhóm III		Nhóm IV		Tổng	
	SL	CC (%)	SL	CC (%)	SL	CC (%)	SL	CC (%)	SL	CC (%)
Phức tạp	12	40,00	14	46,67	15	50,00	11	36,67	52	45,56
Đơn giản	8	26,67	7	23,33	5	16,67	6	20	26	22,22
Bình Thường	10	33,33	9	30,00	10	33,33	13	43,33	42	32,22
Tổng số	30	100,00	30	100,00	30	100,00	30	100,00	120	100,00
Công khai minh bạch	12	40,00	13	43,33	11	36,67	14	46,67	50	40,00
Chưa công khai minh bạch	18	60,00	17	56,67	19	63,33	16	53,33	70	60,00
Tổng số	30	100,00	30	100,00	30	100,00	30	100,00	120	100,00

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra (2017)

Theo đánh giá của cán bộ địa phương, mà trực tiếp là cán bộ làm công tác địa chính ở các xã, huyện thì hiện nay việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở địa phương còn gặp khó khăn là do nhiều nguyên nhân khác nhau trong đó phải kể đến các nguyên nhân như sự thiếu nhất giữa các văn bản liên ngành về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân, và trong đó khó khăn nhất phải kể đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Việc thiếu bản trích lục, trích đo thửa đất được 100% cán bộ khảo sát cho rằng hiện nay còn thiếu gây rất nhiều khó khăn cho việc xác định ranh giới, và đo đạc diện tích cấp giấy chứng nhận theo yêu cầu của người dân. Để khắc phục tình trạng trên, nhiều địa phương phải lập hội đồng thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên việc lập hội đồng thẩm định cấp giấy chứng nhận cũng gặp không ít khó khăn do tình trạng thiếu cán bộ, hoặc cán bộ không có chuyên môn.

Kết quả khảo sát ở bảng 2.15 cũng chỉ ra rằng khoảng 95% cán bộ khảo sát cho rằng công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở địa phương còn chậm là do

người dân không nắm được quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến nhiều hồ sơ còn thiếu các giấy tờ cần thiết, nhiều hộ kê khai còn thiếu, hoặc tẩy xóa...

Bảng 2. 15: Ý kiến của cán bộ lãnh đạo về những khó khăn trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chỉ tiêu		Cán bộ Lãnh đạo				Tính chung	
		Huyện		Xã		Số ý kiến	Tỷ lệ (%)
		SL	CC %	SL	CC %		
Sự không thống nhất giữa các văn bản liên ngành	Có	12	80,0	13	90	25	83,3
	Không	3	20,0	2	10	5	16,7
Tổng số		15	100	15	100	30	100
Thông báo thủ tục trên phương tiện thông tin đại chúng	Có	13	86,7	13	90	26	88,3
	Không	2	13,3	2	10	4	11,7
Tổng số		15	100	15	100	30	100
Bản trích lục, trích đo thửa đất	Có	15	100	15	100	30	100
	không	0	0	0	0	0	0
Tổng số		15	100	15	100	30	100
Lập hội đồng thẩm định cấp GCN quyền sử dụng đất	Có	15	100	15	100	30	100
	không	0		0		0	
Tổng		15	100	15	100	30	100
Người dân không nắm được quy trình thủ tục	Có	14	93,3	15	96,7	29	95
	không	1	6,7	0	3,3	1	5
Tổng số		15	100	15	100	30	100

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra (2017)

2.3.6 Thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp

Thống kê, kiểm kê được thực hiện theo định kỳ trên địa bàn huyện hàng năm Huyện Nam Trực cũng tổ chức thống kê đất đai, 5 năm một lần thực hiện kiểm kê đất đai. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai là một công tác bắt buộc và tối cần thiết cho người quản lý nó cung cấp các thông tin quan trọng của đất đai như: diện tích đất các loại, hiện trạng sử dụng đất các loại, tình hình biến động đất đai ... Nhận thức được tầm quan trọng của công tác thống kê, kiểm kê đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng. Huyện đã tổ chức thực hiện công tác kiểm kê đất đai năm 2005. Trong cơ cấu tổ chức bộ máy của huyện. Huyện luôn có một ban cán bộ thực hiện công tác thống kê, kiểm kê đất đai, ban cán bộ này là những đồng chí đóng vai trò nòng cốt trong công tác thống kê kiểm kê, khi cần thực hiện công tác kiểm kê, thống kê huyện luôn có được sự chỉ dẫn, hoạt động kịp thời nhất. Đủ thấy Huyện Nam Trực rất coi trọng công tác thống kê, kiểm kê đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng.

Khi cần thực hiện công tác thống kê, kiểm kê đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng. Các cán bộ huyện dựa trên sổ sách, hệ thống hồ sơ địa chính, được báo cáo lên trên để tổng hợp tình hình sử dụng đất của các xã, phường, huyện... Qua việc thống kê sổ sách từ các cấp dưới huyện sẽ có được số liệu thống kê từng loại đất, nhu cầu sử dụng đất ...Không chỉ có vậy, Huyện Nam Trực còn cử đội ngũ cán bộ về địa bàn từng xã, phường xem xét, đo đạc thực tế đối chiếu với số liệu sổ sách đã báo cáo lên cấp trên. Công tác kiểm kê đất nông nghiệp đã cung cấp cho huyện số liệu để xác định mục tiêu, phương hướng sử dụng, chuyển đổi sử dụng đất cụ thể, phù hợp hơn.

Bảng 2. 16: Thống kê kiểm kê đất nông nghiệp năm 2005-2015
của huyện Nam Trực

STT	Chỉ tiêu	Diện tích năm 2005 (ha)	Năm 2005 so với năm 2010		Năm 2010 so với năm 2015	
			Diện tích năm 2005 (ha)	Biến động tăng (+), giảm (-)	Diện tích năm 2010 (ha)	Biến động tăng (+), giảm (-)
1	2	3	4	5	6	7
	Tổng diện tích	16166,25	16166,25		16170,90	4,65
1	Đất nông nghiệp	11818,02	11719,61	-98,41	11588,83	-130,78
	Trong đó:					
1.1	Đất trồng lúa	10210,95	10106,75	-104,20	8737,64	-1369,11
1.2	Đất trồng cây hàng năm	445,15	502,76	57,61	1605,12	1102,36
1.3	Đất trồng cây lâu năm	569,37	541,46	-27,91	540,93	-0,53
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	592,55	560,44	-32,11	703,91	143,47
1.5	Đất nông nghiệp khác		8,20	8,20	1,23	-6,97

Nguồn: Báo cáo quy hoạch sử dụng đất (2017)

2.3.7 Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật của người dân sử dụng đất nông nghiệp và của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

Đây là công việc rất phức tạp và nhạy cảm, Huyện ủy, UBND huyện Nam Trực đã chỉ đạo triển khai kế hoạch nâng cao hiệu quả, tăng cường công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo và đã tổ chức quán triệt cho cán bộ chủ chốt các xã, thị trấn, lãnh đạo các phòng ban chuyên môn của Huyện. Huyện ủy, UBND huyện, thường trực Huyện ủy luôn coi nhiệm vụ này là trọng tâm của việc đảm bảo ổn định về đất đai và chính trị xã hội. Do vậy UBND huyện luôn chỉ đạo thực hiện triệt để những quyết định của cấp trên

Bảng 2. 17: Tổng hợp vi phạm đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực từ năm 2013-2017

TT	Xã, thị trấn	Chuyển nhượng trái pháp luật		Lấn chiếm		Sử dụng sai mục đích				Tổng số vi phạm	
						Chuyển đổi cơ cấu		XD trên đất NN			
		Số hộ	DT (m²)	Số hộ	DT (m²)	Số hộ	DT (m²)	Số hộ	DT (m²)	Số hộ	DT(m²)
1	Toàn huyện	30	886	162	26267,560	302	325536,4	2548	524465,3	3042	877155,26
2	Điểm nghiên cứu										
2.1	Nam Thái							5	1012	5	1012,0
2.2	Nam Tiến			4	991,1			33	6607,6	37	7598,7
2.3	Hồng Quang			15	2649,8	5	5299,6	53	10599,2	73	18548,6
2.4	Nam Lợi			11	2365,5	4	5347,16	44	3245,6	59	1780,66

Nguồn: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Nam Trực (2017)

Trên tinh thần triển khai thực hiện tốt quyết định số 273/QĐ-TTg của thủ tướng chính phủ về kiểm tra công tác quản lý sử dụng đất; nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều luật của luật đất đai trong đó có giải quyết khiếu nại tố cáo về đất; kế hoạch số 193/KH-UBND của UBND huyện Nam Trực về tiếp tục xử lý vi phạm về quản lý đất nông nghiệp, trật tự xây dựng trên địa bàn huyện.

UBND huyện đã tiến hành kiểm tra, thanh tra tình hình sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện và đã kịp thời phát hiện và xử lý những trường hợp vi phạm.

Qua bảng 2.17 ta thấy trên địa bàn huyện Nam Trực từ năm 2013-2017 có tổng 3042 hộ vi phạm sử dụng với diện tích đất nông nghiệp là 877155,26 ha. Các hình thức vi phạm sử dụng đất nông nghiệp là chuyển nhượng trái pháp luật, lấn chiếm và sử dụng sai mục đích. Trong đó tỷ lệ vi phạm do chuyển nhượng trái pháp luật là không đáng kể với 10 hộ và 886 ha đất nông nghiệp. Trường hợp vi phạm chuyển nhượng trái pháp luật là do chuyển nhượng bằng giấy viết tay không có công chứng của cơ quan pháp luật. Tỷ lệ vi phạm do sử dụng sai mục đích là cao nhất là 2850 hộ với 850001,7 ha đất nông nghiệp.

Tại 4 xã chọn làm điểm nghiên cứu tình trạng vi phạm sử dụng đất nông nghiệp cũng phản ánh ở các mức độ khác nhau. Tại xã Nam Lợi, tổng số trường hợp vi phạm 59 hộ với tổng diện tích nông nghiệp là 10958,26 ha với hình thức chủ yếu sử dụng sai mục đích với 58 hộ còn lại là do lấn chiếm đất, tương tự các xã Hồng Quang và Nam Tiến. Các vi phạm về xây dựng trái phép ở đây chủ yếu là xây lán, xưởng mộc phục vụ cho nhu cầu sản xuất làng nghề mộc, về vi phạm lấn chiếm là lấn chiếm đất trong quá trình sử dụng để nguyên liệu gỗ. Tại xã Nam Thái số trường hợp vi phạm sử dụng đất nông nghiệp ít hơn.

Qua bảng tổng hợp phát hiện vi phạm sử dụng đất nông nghiệp ta thấy công tác thanh tra, kiểm tra đã có được kết quả nhất định. Ngoài những đợt thanh tra thường xuyên theo kế hoạch đã được phê duyệt thì khi nhận thấy có những khiếu nại tố cáo, phát hiện dấu hiệu, biến cố vi phạm luật ban thanh tra mở các cuộc thanh tra đột xuất kịp thời phát hiện các vi phạm và tiến hành xử lý.

Sau khi tiến hành thanh tra kiểm tra phát hiện vi phạm thì những trường hợp vi phạm hầu hết đều đã được xử lý.

Trên địa bàn toàn huyện Nam Trực có tất cả 3118 hộ vi phạm sử dụng đất nông nghiệp trong đó số trường hợp vi phạm đã xử lý xong là 2840 hộ chiếm tỷ lệ 93,36%. Số trường hợp chưa xử lý là 202 hộ chiếm tỉ lệ 6,64%. Qua đây cho ta thấy chính quyền huyện đã phát hiện, chỉ đạo kịp thời, nhanh chóng và giải quyết khá triệt để những vi phạm về sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn.

Bảng 2. 18: Bảng tổng hợp kết quả xử lý vi phạm chung về sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực

TT	Xã, thị trấn	Số hộ vi phạm	Đã xử lý		Chưa xử lý, xử lý chưa dứt điểm	
			Số hộ (hộ)	Tỷ lệ (%)	Số hộ (hộ)	Tỷ lệ (%)
1	Toàn huyện	3042	2840	93,36	202	6,64
2	Điểm nghiên cứu					
2.1	Nam Thái	5	5	100,00	0	0,00
2.2	Nam Tiến	37	33	89,19	4	10,81
2.3	Hồng Quang	73	43	58,90	30	41,10
2.4	Nam Lợi	59	35	59,33	24	40,67

Nguồn: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Nam Trực (2017)

2.3.8 Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất nông nghiệp

Khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai là một hiện tượng xảy ra phổ biến trong xã hội; đặc biệt khi nước ta chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường. Đối với huyện Nam Trực, một địa phương đang có quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa ngày càng nhanh thì việc tranh chấp đất đai phát sinh có xu hướng ngày càng tăng cả về số lượng cũng như tính chất phức tạp về mặt nội dung. Trong vài năm trở lại đây, tranh chấp đất đai kéo dài với số lượng ngày càng đông người dân tham gia có chiều hướng ngày càng gia tăng mà nguyên nhân chủ yếu đến từ việc quy hoạch các khu công nghiệp trên diện tích đất nông nghiệp, trong khi đó công tác đền bù đất chưa thỏa đáng với mong muốn của người dân.

Đối với cán bộ lãnh đạo đều thống nhất cao với các chủ trương của Đảng, chính sách

của Nhà nước về công tác giải quyết tranh chấp đất đai nhanh tránh tình trạng kiện tụng kéo dài. Tuy nhiên, theo ý kiến khảo sát cho thấy, tuy chủ trương chung là vậy nhưng thực tế trong công tác giải quyết khiếu kiện cán bộ địa chính và chính quyền địa phương gặp không ít khó khăn. Đó là tình trạng giá bồi thường của nhà nước được quy định trong phương án bồi thường, hỗ trợ dân mất đất thấp hơn so với giá thị trường và thiếu sự minh bạch. Nhiều quy hoạch chưa được đưa ra bàn luận công khai trước nhân dân, gây làn sóng phản đối của dư luận. Công tác chuẩn bị cho giải phóng mặt bằng và lập hội đồng thu hồi đất trước khi chuẩn bị giải phóng mặt bằng, có bản trích lục, trích đo thửa đất bị thu hồi, lý do thu hồi, thời gian thu hồi còn hạn chế.

Bảng 2. 19: Ý kiến của cán bộ về những khó khăn trong công tác giải quyết tranh chấp đất đai

Chỉ tiêu		Cán bộ Lãnh đạo				Tính chung	
		Huyện		Xã		Số ý kiến	Tỷ lệ (%)
		SL	CC %	SL	CC %		
Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	Không	14	93,33	14	93,33	28	93,33
	Có	1	6,67	1	6,67	2	6,67
Tổng số		15	100,00	15	100,00	30	100,00
Lấy ý kiến nhân dân về phương án quy hoạch	Không	14	93,33	15	100,00	29	96,67
	Có	1	6,67	0	0,00	1	3,33
Tổng số		15	100,00	15	100,00	30	100,00
Thời gian niêm yết ít nhất 20 ngày	Không	14	93,33	15	100,00	29	96,67
	Có	1	6,67	0	0,00	1	3,33
Tổng số		15	100,00	15	100,00	30	100,00
Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	Không	15	100,00	15	100,00	30	100,00
	Có	0	0,00	0	0,00		0,00
Tổng số		15	100,00	15	100,00	30	100,00
Thẩm định phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư	Không	14	93,33	14	93,33	28	93,33
	Có	1	6,67	1	6,67	2	6,67
Tổng		15	100,00	15	100,00	30	100,00

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra (2017)

Từ kết quả ở bảng 2.19 cho thấy, trong số 30 cán bộ, lãnh đạo của các phòng ban thuộc Ủy ban nhân dân huyện Nam Trực và một số cán bộ Lãnh đạo các xã điều tra có 28 ý kiến (chiếm tỷ lệ 93,33 %) cho rằng địa phương đã không thực hiện việc niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người dân trước khi chuẩn bị cho công tác giải phóng mặt bằng lấy ý kiến của các ngành có liên quan của UBND

huyện để xem xét tính khả thi của dự án. Có 96,67% ý kiến cán bộ cho rằng hoạt động lấy ý kiến của người dân về phương án quy hoạch ở địa phương đã bị bỏ qua, cũng như một số hoạt động cần thiết cho việc công khai quy hoạch đất đai, giá đất đền bù... đã bị bỏ qua ở địa phương gây nên tình trạng hiểu lầm, hoặc không phù hợp với mong muốn của hộ dân mất đất và hệ quả tất yếu là việc kiện cáo, tranh chấp đất đai xảy ra nhiều trên địa bàn trong thời gian qua. Trong thời gian qua cán phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nam Trực cũng là một nơi có nhiều cuộc tranh chấp, khiếu kiện xảy ra, thực hiện công tác quản lý Nhà nước UBND huyện và Phòng Tài nguyên Môi trường luôn phấn đấu giải quyết tốt công tác này.

Các đơn thư khiếu kiện xảy ra trên địa bàn toàn huyện, hầu hết là vấn đề tranh chấp giữa các hộ gia đình, và khiếu kiện về đền bù giải phóng mặt bằng.

Những năm 2015, 2016 là thời kỳ mà huyện cố gắng hoàn thành thật nhanh công tác giao đất nông nghiệp cho người sử dụng đất để người sử dụng đất yên tâm sản xuất. Trong quá trình thực hiện có một số sai phạm như: giao đất không đúng thẩm quyền, phân ranh địa giới chưa rõ ràng nên nhiều khiếu kiện liên quan đến đất nông nghiệp.

Bảng 2. 20: Thực trạng giải quyết đơn thư khiếu nại về đất nông nghiệp của huyện Nam Trực

(Đơn vị: Chiếc)

STT	Nội dung	2013	2014	2015
1	Tổng số lượng đơn thư	120	115	131
2	Kết quả giải quyết	100	112	121
	Rút đơn	0	0	0
	Số đơn khiếu nại đúng	30	52	43
	Số đơn khiếu nại có đúng và có sai	22	33	29
	Số đơn khiếu nại sai	45	27	49
3	Số đơn tồn đọng	20	3	10

Nguồn: Phòng TNMT huyện Nam Trực (2017)

Có thể nói rằng giải quyết được khối lượng đơn thư về sử dụng đất nông nghiệp. Hiệu quả của công tác giải quyết đơn thư, khiếu nại tố cáo là rất to lớn đối với công tác quản lý Nhà nước với đất nông nghiệp.

2.4 Các yếu tố ảnh hưởng và đánh giá thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực

2.4.1 Nhóm nhân tố chủ quan

* Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Nam Trực được chia làm các tổ nhỏ mỗi tổ quản lý một chuyên môn riêng gồm:

- Tổ Tổng hợp – Pháp chế có nhiệm vụ tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ liên quan đến công tác của các tổ chuyên môn. Quản lý tài chính, tài sản của cơ quan. Giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất nông nghiệp và các thủ tục hành chính có liên quan.
- Tổ giải quyết các thủ tục hành chính có nhiệm vụ giải quyết các hồ sơ về lĩnh vực đất nông nghiệp: cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giao đất; cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất ; đăng ký cập nhật biến động, chỉnh lý các tài liệu về đất nông nghiệp và bản đồ.
- Tổ môi trường có nhiệm vụ giải quyết các vấn đề về môi trường, giải quyết các hồ sơ có liên quan đến lĩnh vực tài nguyên nước, phòng chống, khắc phục suy thoái; ô nhiễm, sự cố môi trường, hậu quả thiên tai; giải quyết kịp thời các khiếu nại phản ánh các vấn đề “nóng” về ô nhiễm môi trường trên địa bàn; ô nhiễm (do các hoạt động công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp gây ra). Giải quyết khiếu nại tố cáo về môi trường, tài nguyên nước; phối hợp với các cơ quan liên quan trong việc thanh tra, kiểm tra thi hành pháp luật về môi trường. Thu phí môi trường; tuyên truyền giáo dục, hướng dẫn thi hành pháp luật và các qui định về bảo vệ môi trường; quản lý vệ sinh đô thị (quản lý vệ sinh đường phố, công tác thu gom vận chuyển rác (rác sinh hoạt, rác y tế, rác công nghiệp), dịch vụ mai táng.
- Tổ Quản lý nhà nước đất nông nghiệp có nhiệm vụ thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp, lập và quản lý hồ sơ địa chính; lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quản lý hoạt động đo đạc bản đồ. Phối hợp với các cơ quan liên quan trong việc thanh tra, kiểm tra thi hành pháp luật về đất nông nghiệp.

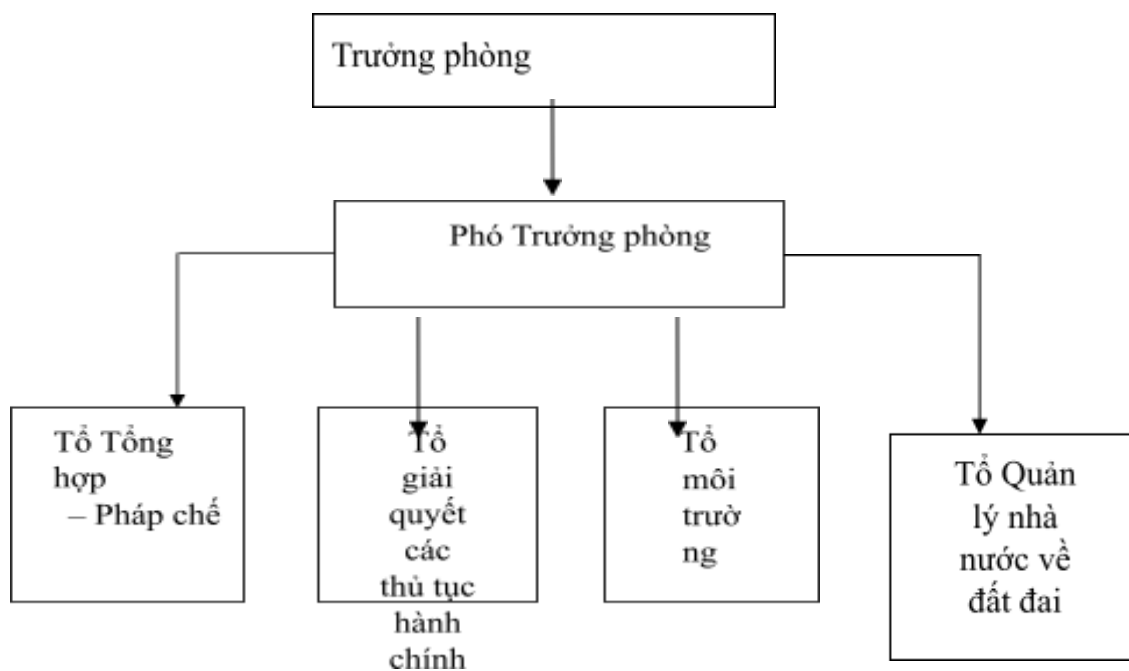
Các tổ chuyên môn trong phòng liên kết với nhau trao đổi thông tin tạo nên tính thống nhất trong số liệu, quy hoạch. Song bên cạnh đó, nhân lực trong việc lưu trữ tài liệu còn thiếu nên việc bảo quản hồ sơ đôi khi còn xảy ra sai sót. Nhìn chung nhân lực trong phòng tài nguyên môi trường vẫn còn thiếu chưa đáp ứng đủ lượng trong công tác quản lý đất nông nghiệp. Các công tác triển khai xuống cấp xã, thị trấn chưa được hướng dẫn cụ thể chi tiết, thiếu sự kiểm tra giám sát trong quá trình thực hiện nên kết quả trong công tác quản lý còn một số hạn chế. Lực lượng cán bộ huyện tuy còn thiếu nhưng mỗi người đều có trách nhiệm với công việc của mình. Tóm lại, nguồn lực con người có ảnh hưởng rất lớn đến công tác quản lý.

Để hỗ trợ cho công tác quản lý của con người thì các thiết bị hỗ trợ là một phần không thể thiếu như công cụ đo đạc, phân tích số liệu, in sao lưu số liệu cũng ảnh hưởng lớn đến quá trình quản lý.

Với một số liệu khổng lồ và phức tạp như diện tích đất và phân chia tổng diện tích thì con người không thể chỉ thao tác bằng tay mà được nhanh chóng và chính xác. Ngày nay, công nghệ tiên tiến hiện đại đã có mặt trong hầu hết các công việc và là trợ thủ đắc lực cho người quản lý. Tuy nhiên chi phí của các máy móc công cụ dụng cụ khá đắt đỏ nên cần có sự đầu tư từ ngân sách. Các thiết bị đo đạc và tính toán có độ chính xác cao giúp công tác quản lý được trơn tru. Công tác đo đạc của huyện được hỗ trợ thiết bị đo đạc tiên tiến giúp cho việc đo đạc được tiến hành dễ dàng, thuận lợi hơn, tốn ít công sức hơn. Máy tính là công cụ phổ biến hiện nay được sử dụng cho việc lưu trữ, xử lý thông tin. Công cụ này hỗ trợ cho việc tra cứu khi có khiếu kiện khiếu nại của người dân được giải quyết nhanh chóng dễ dàng hơn so với việc tìm thông tin qua đầu sổ trước đây. Tất cả khối lượng lớn thông tin về đất đai hay quy hoạch đều được phần mềm máy tính xử lý nhanh chóng và dễ dàng, giúp giảm công lao động hơn trước đây rất nhiều.

Bắt kịp với khoa học công nghệ tiên tiến, huyện Nam Trực cũng đã có trang bị các thiết bị cần thiết để hỗ trợ cho công tác quản lý của mình tuy nhiên số trang thiết bị được trang bị vẫn chưa đảm bảo. Cụ thể tại phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Nam Trực, theo yêu cầu mỗi cán bộ 01 máy tính xách tay, 01 máy in A4 và máy in A3 nhưng hiện tại đa số cán bộ phòng đều sử dụng máy tính bàn và có 04 máy in A4 không có máy in A3 và 01 máy đo đạc điện tử đặt tại văn phòng đăng ký quyền sử

dụng đất. Đây chính là yếu tố gây ảnh hưởng lớn đến chất lượng công việc của phòng. Máy tính cá nhân khi đi công tác là một dụng cụ hỗ trợ lưu trữ và xử lý thông tin rất thuận lợi và nhanh chóng giúp giải quyết công việc được giải quyết nhanh gọn. Quản lý đất đai liên quan nhiều đến việc sử dụng bản đồ và máy tính A3 được sử dụng để làm công việc đó. Tuy nhiên việc in ấn đồ đa phần vẫn được mang ra ngoài quán thuê làm gây mất thời gian, chậm trễ trong giải quyết công việc. Máy đo đạc điện tử là thiết bị tiên tiến nhất được sử dụng phục vụ cho công tác khảo sát, đo đạc. Tuy nhiên thiết bị này giá thành rất cao phụ thuộc vào nguồn chi ngân sách do đó cả huyện chỉ trang bị 01 chiếc còn các xã chưa được trang bị thiết bị này nên công tác đo đạc được thực hiện hiện thủ công hoặc thuê các đơn vị đo đạc. Điều này làm cho công tác này bị chậm trễ và độ chính xác không cao ảnh hưởng đến kết quả công tác quản lý chung.



Hình 2. 2: Cơ cấu tổ chức phòng Tài nguyên và Môi trường

*** Năng lực trình độ của bộ máy quản lý nhà nước về đất nông nghiệp**

Chất lượng cán bộ địa chính huyện Nam Trực nhìn chung đã đáp ứng được yêu cầu về trình độ (chuyên môn, đào tạo), ở cấp huyện 8/10 cán bộ có trình độ đại học, trên đại học chiếm tỷ lệ 80%, cấp xã 17/25 cán bộ có trình độ đại học chiếm tỷ lệ 68% (cụ thể trong bảng 2.21)

Như vậy trình độ cán bộ quản lý đất nông nghiệp của huyện Nam Trực tương đối cao về cơ bản đã đáp ứng yêu cầu công tác, nhưng cũng còn bộc lộ hạn chế như: Độ tuổi

chưa đồng đều giữa các cấp, giữa các địa phương trong huyện; kỹ năng nghiệp vụ tổ chức thực hiện công việc của cán bộ còn thấp... đây là những yếu tố có ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động quản lý đất đai của các địa phương trong huyện

Bảng 2. 21: Chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý đất đai của huyện Nam Trực

(Đơn vị tính: Người)

TT	Tiêu chuẩn Chức vụ	Số lượng	Độ tuổi bình quân	Trình độ chuyên môn			
				Trung cấp	Cao đẳng	Đại học	Trên ĐH
1	Cấp huyện	10	35,6	0	1	8	1
2	Cấp xã	25	38,7	3	5	17	0
3	Tổng số	35	37,8	3	6	25	1

Nguồn: Theo báo cáo số liệu của phòng TN& MT huyện Nam Trực (2017)

*** Nguồn lực cho công tác quản lý đất nông nghiệp của nhà nước**

Trong các yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp thì yếu tố nguồn lực là yếu tố quan trọng nhất.

Nguồn lực cho công tác quản lý trước tiên phải nói đến là con người. Lực lượng viên chức chuyên môn trong phòng tài nguyên môi trường có vai trò to lớn trong việc quản lý đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng thông qua các công việc cụ thể: đo đạc địa chính phân định ranh giới đất giữa các hộ gia đình, tổ chức, cơ quan đất công. Để đáp ứng được yêu cầu của công việc quản lý của mình thì trước hết cơ quan quản lý phải có nhân lực đáp ứng được số lượng công việc cần phải làm.

Bảng 2. 22: Số lượng cán bộ QLDD huyện Nam Trực

Diễn giải	Số lượng (người)		
	2015	2016	2017
Tổng số cán bộ	29	33	35
Trong đó:			
1. Cán bộ huyện	9	9	10
- Biên chế	7	8	9
- Hợp đồng	2	1	1
2. Cán bộ xã	21	24	25
- Biên chế	16	17	19
- Hợp đồng	5	7	6

Nguồn: Theo báo cáo số liệu của phòng TN& MT huyện Nam Trực (2017)

Về số lượng đội ngũ cán bộ quản lý đất đai của huyện cho thấy tình hình số lượng cán bộ quản lý đất đai của huyện nhìn chung không có nhiều biến động. Hiện nay mỗi xã có một cán bộ địa chính phụ trách mảng quản lý đất đai, ở cấp huyện biên chế 9 cán bộ, ngoài Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường quản lý chung, còn lại mỗi cán bộ phòng có trách nhiệm quản lý các xã theo từng cụm từ 3-4 xã, tùy địa giới hành chính của từng khu vực.

Đối với cán bộ xã, hiện nay ở huyện Nam Trực vẫn cơ cấu 1 cán bộ địa chính xã. Hiện nay toàn bộ cán bộ địa chính các xã đã được vào biên chế chính thức và được hưởng lương theo bảng cấp. Việc được vào biên chế chính thức và được hưởng lương cũng như các khoản trợ cấp, bảo hiểm của Nhà nước giúp giảm bớt phần nào những khó khăn mà cán bộ địa chính phải đối mặt cũng như giúp họ yên tâm hơn trong công tác.

**** Hiểu biết và ý thức của người dân và các tổ chức trong quá trình sử dụng đất nông nghiệp***

Trong thời đại kinh tế thị trường mở cửa hiện nay thì trình độ của người dân đã được nâng cao, đặc biệt với hệ thống mạng internet phủ rộng rãi thì số người tiếp cận với pháp luật ngày càng nhiều nên việc quản lý có nhiều thuận lợi. Nam Trực tuy là một huyện ngoại thành Hà Nội nhưng có nền kinh tế phát triển, trình độ dân trí cao người dân được tiếp cận nhiều với các phương tiện thông tin đại chúng nên hiểu biết rộng. Điều này là một điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý trên mọi lĩnh vực nói chung và lĩnh vực đất nông nghiệp nói riêng. Khi người dân có hiểu biết và ý thức tốt sẽ biết được quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong việc sử dụng đất nông nghiệp giảm tỷ lệ vi phạm pháp luật trong sử dụng đất nông nghiệp. Trong vi phạm sử dụng đất nông nghiệp có 2 dạng: là cố tình vi phạm và vô tình vi phạm. Một là cố tình vi phạm: người sử dụng đất biết là vi phạm pháp luật nhưng vẫn làm phản ánh ý thức chấp hành pháp luật kém từ một bộ phận người sử dụng. Hai là vô tình vi phạm: người sử dụng không hiểu biết về luật không biết hành vi mình làm là trái pháp luật phản ánh sự thiếu hiểu biết của một bộ phận người sử dụng. Trình độ hiểu biết và ý thức của người sử dụng cao thì công tác tuyên truyền vận động trong quản lý sẽ đạt kết quả tốt và ngược lại.

**** Sự phối hợp giữa các tổ chức chính trị xã hội***

Trong quá trình đô thị hoá công nghiệp hoá hiện nay thì quỹ đất ngày càng được khai thác triệt để. Do vậy để việc tổ chức thực hiện không gặp trắc trở hay để tránh trường hợp xây lên làm lại thì công tác đầu tiên là nhận định lập kế hoạch phải chính xác và có tính lâu dài. Việc lập quy hoạch của nhà nước phải theo trình tự để đặt địa điểm các công trình cơ sở hạ tầng đúng chỗ. Công tác quy hoạch được xem xét cân trọng từ tính chất đất của mỗi vùng tương thích với phát triển cây trồng vật nuôi gì, sau đó xét đến sự phát triển của kinh tế xã hội cả nước và địa bàn huyện để bố trí các khu công nghiệp, đô thị, đường giao thông, công trình công cộng hợp lý lâu dài. Đất nông nghiệp là một loại tài sản quý và không thể thay thế, vì vậy công tác quản lý của nhà nước phải hiệu quả thì nền kinh tế của nước nhà mới phát triển được thuận lợi. Công tác quy hoạch được tiến hành theo đúng trình tự: nhận các chỉ tiêu quy hoạch từ cấp trên sau đó điều chỉnh phù hợp với tiềm lực kinh tế vùng và đưa cho các xã lập quy hoạch cụ thể. Công tác này vừa đảm bảo được chỉ tiêu trên đưa ra vừa phù hợp với điều kiện địa hình kinh tế của vùng nên có ảnh hưởng tích cực đến công tác quản lý sau này. Công tác tổ chức thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tối thiểu hoá các công đoạn thủ tục giấy tờ hỗ trợ người dân nhanh chóng có sổ để ổn định sản xuất. Việc tổ chức dựa trên quan điểm quản lý nhà nước về đất nông nghiệp là phải quan tâm đến lợi ích của người nông dân nên rất được lòng dân và nhận được sự hỗ trợ ngược lại. Đẩy mạnh các chính sách hỗ trợ kinh tế nông hộ nông trại để khuyến khích các nông hộ khai thác và sử dụng tối đa tiềm năng đất nông nghiệp, lao động và vốn của chính họ. Quản lý và sử dụng đất nông nghiệp đạt được hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, sử dụng tối đa diện tích đất hiện có. Trong những năm gần đây trên địa bàn huyện đã có rất nhiều công trình về đường giao thông, khu công nghiệp hay đô thị nên diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi khá lớn. Để không bị giảm năng suất từ nông nghiệp thì địa phương đẩy mạnh áp dụng khoa học công nghệ trong sản xuất tập trung đầu tư vào thâm canh đảm bảo an toàn và an ninh lương thực. Các hộ dân có trong danh sách thu hồi đất cho mục đích công cũng được lên danh sách xem xét đền bù thích đáng. Công tác đền bù dễ gặp phải khó khăn do giá trị đất chênh lệch giữa giá nhà nước và giá thị trường nên tổ chức thực hiện trong công tác này rất được lưu tâm

Với kinh tế cạnh tranh thì có một số bộ phận người dân chỉ nhìn thấy cái lợi trước mắt của bản thân mà chuyển đổi mục đích sử dụng đất một cách tùy tiện từ sản xuất nông nghiệp sang đất ở, đất xây dựng,... phá vỡ tiến trình sử dụng đất khoa học và bền

vững, ảnh hưởng nặng nề đến việc bảo vệ đất chống xói mòn và môi trường sinh thái đầu nguồn cũng như cảnh quan thiên nhiên, cấu trúc đô thị.

2.4.2 Nhóm nhân tố khách quan

*** Cơ chế chính sách của Nhà nước**

Trong những năm qua cơ chế chính sách của nhà nước về đất đai đã có nhiều lần sửa đổi bổ sung theo từng giai đoạn, nên có ảnh hưởng tích cực đến công tác quản lý cho phù hợp với yêu cầu của phát triển kinh tế của huyện. Chính sách đất đai đối với nông nghiệp theo hướng khẳng định đất đai là sở hữu của toàn dân để người dân tự do khai thác và tìm ra hướng phát triển cho năng suất đất đạt lợi ích cao nhất đồng thời dưới sự quản lý quy hoạch vùng của Nhà nước; giao đất cho hộ gia đình sử dụng lâu dài thể hiện qua các chính sách hỗ trợ đẩy nhanh thủ tục cấp giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất để người dân yên tâm sản xuất và coi đất nông nghiệp như nguồn vốn hỗ trợ phát triển. Chính sách này có tác động tích cực đến ý thức của nông dân trong việc giữ gìn và cải tạo đất để đất nông nghiệp có thể tái tạo và sử dụng mãi mãi. Thực hiện chủ trương chính sách này của nhà nước chính quyền huyện Nam Trực đã triển khai thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các cá nhân, hộ gia đình. Kết quả cấp GCN tính đến hết năm 2013 đạt 73,31% theo diện tích đất nông nghiệp cần cấp và 75,58% theo chỉ tiêu số hộ cần cấp.

Bảng 2. 23: Đánh giá của cán bộ quản lý, người sử dụng đất về cơ chế chính sách đất đai

Chỉ tiêu đánh giá	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
Tổng	120	100
Rất tốt	30	25
Tốt	32	26,67
Trung bình	14	11,67
Kém	20	16,67
Rất kém	24	20

Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra (2017)

Điều tra về đánh giá của người dân về cơ chế chính sách đất đai được tổng hợp tại bảng 2.23. Cơ chế chính sách đất đai được người dân đánh giá khá tốt trong đó: rất tốt chiếm 25%; tốt chiếm 26,67%; trung bình chiếm 11,67%; kém chiếm 16,67% còn lại

là rất kém chiếm 20%.

Chính sách mở rộng hạn mức sử dụng đất, thúc đẩy quá trình tích tụ đất, công nhận quyền sử dụng đất được vận động theo cơ chế thị trường, trở thành một nguồn vốn trong sản xuất kinh doanh khai thông thị trường bất động sản mở ra hướng kinh tế mới tạo việc làm cho lao động. Các chính sách sửa đổi khi trong thực tế thực hiện gặp vấn đề vướng mắc do vậy, chính sách mới đưa ra giúp giải quyết vấn đề để công tác quản lý được tiến hành thuận lợi. Tuy nhiên, việc đưa ra quá nhiều chính sách cũng có mặt trái của nó tạo ảnh hưởng tiêu cực. Các chính sách đưa ra nhiều nhưng không đồng bộ gây chông chéo, khúc mắc trong quản lý. Tiêu cực hơn nữa là các chính sách đưa ra chưa kịp đưa vào phổ biến đã phải sửa đổi bổ sung. Thêm nữa, có quá nhiều chính sách thì các thông tư hướng dẫn không được đưa xuống phổ biến kịp thời gây khó khăn trong quá trình thực hiện.

*** Quá trình đô thị hóa**

Muốn phát triển kinh tế xã hội của đất nước, việc tăng cường phát triển đô thị là điều tất yếu phải xảy ra. Trong quá trình phát triển đó, vấn đề thu hồi, giải phóng mặt bằng lấy đất để xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các khu công nghiệp và dịch vụ... đã và đang ảnh hưởng lớn đến cơ cấu sử dụng đất đai cả nội, ngoại thành, đặc biệt là đối với các vùng ngoại ô đô thị. Quá trình đô thị hóa đã tác động và ảnh hưởng đến đời sống kinh tế, văn hóa, xã hội cũng như phong tục tập quán của nhiều người dân, làm cho nông thôn ngày một tiến bộ xích gần với thành thị;

Những ảnh hưởng tích cực:

Tiến trình phát triển nhanh đô thị đã thực sự thay đổi diện mạo của đất nước, góp phần vào việc cải thiện đời sống vật chất cũng như tinh thần cho nhân dân nhiều địa phương làm cho khoảng cách chênh lệch giữa đô thị và nông thôn ngày rút ngắn dần, tạo ra sức hấp dẫn thu hút mạnh đối với nhiều nhà đầu tư trong nước, ngoài nước, thúc đẩy nền kinh tế tăng trưởng cao.

Quá trình đô thị hóa đã làm mất đi một khối lượng đáng kể đất nông nghiệp, nhưng nâng cao hiệu quả sử dụng đất về mặt kinh tế, xã hội. Đất nông nghiệp đã được chuyển

thành những vùng đất xây dựng các khu, cụm công nghiệp, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ... nhằm phát triển kinh tế xã hội ở địa phương tạo việc làm và tăng thu nhập cho nhiều bộ phận dân cư góp phần nâng cao đời sống dân sinh.

Việc phát triển đô thị đã khai thác triệt để những loại đất chưa sử dụng, đất có mặt chưa sử dụng tại các địa phương.

Đô thị hóa đến đâu làm cho đất có giá trị đến đó, mức tăng đất phụ thuộc vào nhiều yếu tố nhưng trong đó phải nói đến vị trí, cấp loại đô thị và quy mô đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các công trình phúc lợi công cộng. Tại đây, thị trường đất đai, bất động sản hoạt động sôi động tạo điều kiện phát huy nguồn vốn nội lực của đất nước vào công cuộc công nghiệp hóa và hiện đại hóa cho phát triển nền kinh tế,

Phát triển đô thị là tạo hướng đi tới đích xây dựng một đất nước công nghiệp có cơ sở vật chất kỹ thuật hiện đại nó tạo ra động lực mạnh mẽ làm chuyển đổi hợp lý cơ cấu GDP của một quốc gia, tỷ trọng sản phẩm nông, lâm ngư nghiệp thuộc kinh tế khu vực I sẽ giảm tương đối trong tổng sản phẩm quốc nội, chuyển hướng cơ cấu kinh tế theo xu hướng chung của toàn cầu.

Những ảnh hưởng tiêu cực:

Hiện tượng mất đất nông nghiệp trong quá trình phát triển đô thị đã không những tác động xấu đến sản xuất nông nghiệp, thu nhập của người nông dân mà còn ảnh hưởng đến vấn đề lao động, việc làm tại địa phương.

Môi trường cũng bị ảnh hưởng xấu do quá trình này tạo ra, đặc biệt là những đô thị có nhiều khu, cụm công nghiệp phát triển, lượng nước thải, khí thải công nghiệp đã gây tác hại không nhỏ đến đời sống con người cũng như sản xuất nông nghiệp.

Tốc độ đô thị hóa càng cao thì nhu cầu thu hồi đất giải phóng mặt bằng cho xây dựng cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị càng lớn. Nếu không có chính sách đền bù thiệt hại do thu hồi đất hợp lý, thỏa đáng, rõ ràng công khai thì tình trạng tiêu cực, khiếu nại, tố cáo sẽ ngày càng bùng phát gây ảnh hưởng xấu tới an ninh chính trị ở các địa phương.

*** Quá trình đô thị hóa**

Phát triển KCN, KCX là tất yếu trong tiến trình phát triển nền kinh tế hiện đại, việc dành quỹ đất để phục vụ mục tiêu đẩy nhanh CNH, HĐH đất nước là rất cần thiết. Tuy nhiên, ở nước ta trong thời gian qua, phát triển công nghiệp nói chung, phát triển KCN, KCX và đô thị hóa nói riêng đã lấy đi một phần rất lớn đất đai chuyên dụng trong nông nghiệp.

Theo thống kê sơ bộ, diện tích đất trồng lúa được chuyển sang phát triển KCX, KCN vào khoảng 10.000 héc ta, chiếm khoảng 20% tổng diện tích đất tự nhiên của KCN. Nếu thực hiện quy hoạch này trên diện tích đất trồng lúa một vụ, bắp bênh và cho năng suất thấp là hợp lý. Bởi vì, một héc ta đất trồng lúa, tính đơn thuần về mặt giá trị sẽ thu được trung bình khoảng 900 USD/héc ta/năm, thấp hơn nhiều so với cho thuê đất trong KCN: 1,6 triệu USD/héc ta/năm nếu như KCN đó lấp đầy diện tích đất cho thuê. Tuy nhiên, giải pháp này là con dao hai lưỡi. Bởi vì các nhà đầu tư nước ngoài luôn lựa chọn những vùng kinh tế thuận lợi về kết cấu hạ tầng, kinh tế - xã hội và kỹ thuật. Những vùng, khu vực thuận lợi đó thường là ở vùng đồng bằng, đất đai phì nhiêu, canh tác 2 vụ lúa cao sản. Trên thực tế, tổ chức không gian lãnh thổ ở bất cứ vùng nào, quốc gia, khu vực nào không chỉ hạch toán về mặt giá trị, về mặt kinh tế mà còn tính tới các vấn đề về xã hội, môi trường sống...

Thời gian qua, chúng ta đã tiến hành xây dựng quá ồ ạt các KCN, KCX trên đất lúa 2 vụ; nhiều khu tỷ lệ lấp đầy diện tích cho thuê mặt bằng thấp, có những dự án chưa triển khai hoặc triển khai trên giấy, trong khi nông dân mất đất hoặc bị thu hồi phần lớn đất sản xuất, phần còn lại không đủ để sản xuất hàng hóa, thậm chí không thể tiếp tục sản xuất như cũ do kết cấu hạ tầng sản xuất nông nghiệp (thủy lợi, bảo vệ thực vật...) bị phá vỡ. Nhà nước, doanh nghiệp thu hồi đất nông nghiệp nhưng không hoặc chưa thực sự chú ý đến việc đầu tư trở lại khu vực nông nghiệp, nông thôn.

2.4.3 Những kết quả đạt được

Tính đến năm 2017, công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp đã đạt được những kết quả sau:

**** Công tác khảo sát đo đạc, lập bản đồ địa chính:***

Huyện đã hoàn thành khảo sát, đo đạc và lập bản đồ hiện đại số hóa trên địa bàn 18 xã, thị trấn phục vụ nhanh và hiệu quả hơn cho công tác quản lý, tạo điều kiện cho việc quản lý, lưu trữ hồ sơ địa chính, giấy tờ sổ sách, dễ dàng cung cấp thông tin, trích lục khi cần thiết...

**** Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp:***

Huyện đã tập trung chỉ đạo thực hiện triển khai lập quy hoạch tổng thể và quy hoạch chi tiết trên 18 xã, thị trấn. Công tác này tính toán phân bổ quỹ đất nông nghiệp cho từng mục đích sử dụng ổn định giúp sử dụng hợp lý hơn, tiết kiệm, hiệu quả và bền vững hơn. Công tác này bước đầu đã có hiệu quả và tạo ra ý thức trong quá trình sử dụng đất nông nghiệp.

**** Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất nông nghiệp***

Cơ bản huyện đã hoàn thành 100% việc giao đất nông nghiệp đến các hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức. Công tác này được thực hiện tương đối tốt, theo đúng trình tự, thủ tục, không còn hiện tượng giao đất tùy tiện trái thẩm quyền góp phần vào sự ổn định xã hội, tạo nguồn lực quan trọng cho phát triển kinh tế xã hội.

**** Công tác đăng ký giao đất, cấp GCN quyền sử dụng đất***

Huyện đã được UBND huyện đẩy mạnh, tỷ lệ số hộ được cấp GCN quyền sử dụng đất cao tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân yên tâm và có phương hướng phát triển sản xuất nông nghiệp lâu dài nâng cao giá trị sản xuất.

**** Công tác thống kê, kiểm kê đất và lập bản đồ hiện trạng***

Huyện đã chỉ đạo thực hiện đúng thời hạn (hàng năm đối với thống kê và 5 năm 1 lần đối

với kiểm kê), đúng quy định của nhà nước đặt ra, thực hiện đồng bộ các nội dung ở các xã, thị trấn. Công tác này đã giúp cơ quan quản lý nắm bắt được sự thay đổi quỹ đất và hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp của huyện.

** Công tác thanh tra, kiểm tra; giải quyết đơn thư tố cáo và xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp*

Huyện đã triển khai thực hiện đầy đủ các đợt thanh tra thường xuyên theo kế hoạch đã được phê duyệt ngoài ra còn có các đợt thanh tra đột xuất kiểm tra khi có dấu hiệu vi phạm. Công tác xử lý vi phạm đã được thực hiện tốt các trường hợp vi phạm trong sử dụng đất nông nghiệp được xử lý triệt để đến 93%. Góp phần giảm tỷ lệ vi phạm trong sử dụng đất nông nghiệp. Công tác tiếp dân và giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo được tiếp nhận và chỉ đạo giải quyết đúng theo quy trình, quy định. Công tác tổ chức thực hiện được công khai, minh bạch hiệu quả đạt trên 80% với các khiếu nại trong thẩm quyền của UBND huyện.

Trong thời gian qua, công tác quản lý và sử dụng đất nông nghiệp đã dần đi vào nề nếp, đưa đất nông nghiệp vào sự vận động có quy luật và dần đi vào ổn định với sự khai thác sử dụng ngày càng hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả và bền vững. Góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

2.4.4 Những tồn tại và nguyên nhân gây ra tồn tại

2.4.4.1 Nguyên nhân chủ quan

- **Công tác khảo sát đo đạc, lập bản đồ địa chính**

- Công tác khảo sát, đo đạc tiến hành chậm do:

- + Lực lượng cán bộ địa chính xã ít

- + Chi phí cho công tác khảo sát, đo đạc nhiều dẫn đến tình trạng thiếu chi phí, công tác kéo dài.

- Kết quả thiếu chính xác do:

- + Trình độ của cán bộ địa chính xã còn hạn chế

- **Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp**

Công tác quản lý còn lỏng lẻo dẫn đến công tác lập quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp của cán bộ còn hời hợt, chưa thật sự được quan tâm. Trong quá trình xây dựng quy hoạch cán bộ quản lý thiếu khảo sát thực tế dẫn đến các phương án quy hoạch thiếu tính khả thi, thiếu khoa học, thực tiễn sâu sắc. Đội ngũ cán bộ làm công tác quy hoạch, kế hoạch tổ chức chỉ đạo, điều hành quá trình quản lý, sử dụng đất ở huyện Nam Trực còn nhiều hạn chế, đặc biệt cán bộ quản lý đất nông nghiệp ở cấp xã còn thiếu về số lượng, yếu về chất lượng chưa thực sự có khả năng thực hiện tốt nhiệm vụ tốt trên phạm vi xã, huyện. Trong quá trình chỉ đạo thực hiện quy hoạch còn chưa bám sát vào quy hoạch của UBND đã phê duyệt. Vai trò kiểm tra, giám sát của các cấp chính quyền trong xây dựng và thực hiện quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp còn hạn chế.

- **Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất nông nghiệp**

Công tác thu hồi đất bàn giao các dự án còn chậm, làm cản trở tiến độ thực hiện các dự án. Nguyên nhân là do công tác giải phóng mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn từ phía người dân. Khó khăn ở đây chủ yếu liên quan đến giá bồi thường. Bên cạnh đó có một bộ phận nhỏ người dân thiếu ý thức đã tranh thủ vụ lợi bằng cách khai khống hoa màu, công trình để lấy tiền ngân sách. Công tác cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế còn gặp nhiều khó khăn phức tạp. Thủ tục thuê đất phải qua nhiều cơ quan, thời gian xét duyệt lâu dài. Việc lập phương án bồi thường cho các chủ sử dụng đất thực hiện theo quyết định thu hồi đất theo chỉ thị 15 và phương án sử dụng đất có hiệu quả nhìn chung còn chậm, có nhiều bất cập. Một số tổ chức sử dụng đất nông nghiệp không hiệu quả khi lập hồ sơ thu hồi còn có ý thức không chấp hành, thậm chí có đơn vị còn chống đối là cho hiệu lực thu hồi đất có nhiều hạn chế.

- **Công tác đăng ký giao đất, cấp GCN quyền sử dụng đất**

- Tiến độ cấp GCN quyền sử dụng đất còn chậm ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức do:

+ Thủ tục đăng ký giao đất, cấp GCN quyền sử dụng đất quá rườm rà

+ Công tác cấp GCN quyền sử dụng đất nông nghiệp trong những năm trước đó chưa

được chính quyền huyện tập trung thực hiện, chưa có các văn bản bản hướng dẫn cụ thể, rõ ràng, tốc độ chậm

+ Hệ thống bản đồ đất nông nghiệp sử dụng cho công tác quản lý là bản đồ cũ không đảm bảo về thông tin trong quản lý gây khó khăn trong việc cấp GCN quyền sử dụng đất.

+ Một phần diện tích đất nông nghiệp được giao cho các cá nhân, hộ gia đình sử dụng có tình trạng vi phạm quy định của pháp luật điển hình là sử dụng sai mục đích nên không đủ điều kiện để cấp GCN quyền sử dụng đất.

● **Công tác thống kê, kiểm kê đất và lập bản đồ hiện trạng**

- Tiến độ thực hiện công tác thống kê, kiểm kê còn chậm. Về chất lượng thống kê, kiểm kê: chưa đầy đủ, thiếu tính thực tế, thiếu chính xác. Nguyên nhân do:

+ Do trình độ của cán bộ địa chính các xã, thị trấn chưa cao

+ Thống kê, kiểm kê chủ yếu dựa vào hiện trạng sử dụng đất kỳ trước rồi kết hợp với sổ theo dõi biến động, sổ nhật ký và những sổ sách địa chính khác

+ Sự quan tâm chỉ đạo của chính quyền huyện còn thiếu sát sao, không thường xuyên kiểm tra đôn đốc hướng dẫn những nghiệp vụ cụ thể theo đúng trình tự

+ Công tác khảo sát thực tế trong thống kê kiểm kê đất còn thấp

+ Do kinh phí cho công tác kiểm kê rất tốn kém dẫn đến tình trạng thiếu kinh phí và nó ảnh hưởng không nhỏ đến chất lượng và tiến độ công việc.

● **Công tác thanh tra, kiểm tra; giải quyết đơn thư tố cáo và xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp**

Nhiều cuộc thanh tra có thời gian kéo dài thời gian gây tác động xấu đến công tác quản lý đất nông nghiệp. Nguyên nhân là do tác phong làm việc lề mề của cán bộ thanh tra. Các đoàn thanh tra mới chỉ dừng lại ở khâu kết luận thanh tra và kiến nghị xử lý mà chưa có kế hoạch và quan tâm thực hiện giám sát kết quả xử lý. Chưa quan tâm đến công tác khắc phục tình trạng vi phạm của đối tượng sử dụng đất. Tình trạng khiếu kiện tố cáo

còn xảy ra nhiều. Do công tác xử lý vi phạm còn chưa được giám sát chặt chẽ

2.4.4.2 Nguyên nhân khách quan

Tuy đã có nhiều cố gắng chỉ đạo, tổ chức thực hiện và đã đạt được những kết quả quan trọng. Song quá trình quản lý đất nông nghiệp từ Huyện đến cơ sở còn bộc lộ một số tồn tại cần khắc phục đó là :

** Công tác khảo sát đo đạc, lập bản đồ địa chính:*

Trên địa bàn huyện Nam Trực việc quản lý và sử dụng đất đai hiện nay dựa trên bản đồ được đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT của Chính phủ. Do đo vẽ bằng phương pháp thủ công, thời gian đã lâu (từ năm 1986-1992), biến động nhiều chưa được chỉnh lý kịp thời, một số xã dễ bị thất lạc nên công tác quản lý, sử dụng đất của huyện gặp rất nhiều khó khăn. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với những nơi chưa thành lập bản đồ địa chính thì phải trích đo địa chính vì vậy tốn kém cho người dân.

** Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp:*

Chất lượng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn chưa đạt yêu cầu đề ra: nhiều quy hoạch thiếu tính khả thi, thiếu tính khoa học, thực tiễn sâu sắc. Tiến độ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn chậm, đặc biệt ở cấp xã. Nội dung quy hoạch còn bất cập: phân định cấp độ, nội dung của quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất giữa các cấp, kết hợp giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch phát triển kinh tế-xã hội và quy hoạch xây dựng gắn với mục tiêu phát triển bền vững, bảo đảm an ninh lương thực. Trong việc thực hiện còn thiếu sự giám sát chặt chẽ, việc áp dụng các công nghệ tiên tiến còn nhiều hạn chế. Nhiều quy hoạch thực hiện chậm trễ gây tốn kém chi phí. Có nhiều điểm chậm sửa đổi trong quy hoạch khi có quyết định thu hồi đất chuyển mục đích sử dụng

** Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất nông nghiệp*

Công tác thu hồi đất bàn giao các dự án còn chậm làm cản trở tiến độ thực hiện các dự án. Công tác cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế còn gặp nhiều khó khăn phức tạp

** Công tác đăng ký giao đất, cấp GCN quyền sử dụng đất:*

Tiến độ cấp GCN quyền sử dụng đất còn chậm ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức. Tồn tại số GCN quyền sử dụng đất cấp sai cần phải cấp lại

** Công tác thống kê, kiểm kê đất và lập bản đồ hiện trạng:*

Tiến độ thực hiện công tác thống kê, kiểm kê còn chậm. Về chất lượng thống kê, kiểm kê: chưa đầy đủ, thiếu tính thực tế, thiếu chính xác.

** Công tác thanh tra, kiểm tra; giải quyết đơn thư tố cáo và xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp:*

Nhiều cuộc thanh tra có thời gian kéo dài thời gian gây tác động xấu đến công tác quản lý đất nông nghiệp. Các đoàn thanh tra mới chỉ dừng lại ở khâu kết luận thanh tra và kiến nghị xử lý mà chưa có kế hoạch và quan tâm thực hiện giám sát kết quả xử lý. Tình trạng khiếu kiện tố cáo còn xảy ra nhiều

2.5 Kết luận chương 2

Huyện Nam Trực có địa hình tương đối đa dạng, phức tạp, điều kiện tự nhiên, đất đai của Huyện cho phép phát triển một ngành nông nghiệp đa dạng, phong phú nhưng hiện nay nông nghiệp chưa có bước đột phá để tạo ra được nhiều sản phẩm hàng hóa có giá trị kinh tế cao.

Công tác tự kiểm tra, giám sát về quản lý, sử dụng đất chưa được thực hiện thường xuyên, năng lực chuyên môn, ý thức trách nhiệm của một số cán bộ, công chức đặc biệt là cấp xã còn hạn chế, đáp ứng chưa tốt được yêu cầu, nhiệm vụ của ngành.

Nhận thức, hiểu biết pháp luật của một bộ phận nhân dân còn hạn chế, tình trạng lấn chiếm đất công, tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông, lâm nghiệp, sử dụng đất sai mục đích, để đất hoang hóa vẫn còn diễn ra. Thực tế hiện nay chưa có chế tài đủ mạnh để ngăn ngừa hiệu quả các hành vi vi phạm.

Chính sách đất đai của Nhà nước còn nhiều bất cập, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật còn chưa thống nhất giữa văn bản hướng dẫn của Chính phủ và của UBND tỉnh

Nam Định dẫn đến công tác điều hành, thực hiện các thủ tục hành chính tại Huyện bị lúng túng, chậm thực hiện. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thường xuyên thay đổi ảnh hưởng rất nhiều đến tiến độ dự án, tạo ra mâu thuẫn giữa Nhà nước và người sử dụng đất nông nghiệp bị thu hồi.

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mặc dù được lập và phê duyệt theo đúng quy định nhưng còn có một số điểm chưa hợp lý, nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các lĩnh vực có nhiều tiêu chí đưa ra chưa sát với thực tế, tính khả thi không cao, chưa đánh giá kỹ tiềm năng đất đai như đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng, chuyển đổi cơ cấu cây trồng vật nuôi. Quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh, thành phố chậm dẫn đến việc lập và phê duyệt của cấp huyện, xã cũng sẽ chậm hơn.

Công tác giao đất nông nghiệp thực hiện trước hướng dẫn của Nghị định số 64/CP của Chính phủ, dẫn đến việc giao đất gặp nhiều khó khăn, chưa thực hiện đúng trình tự hướng dẫn. Hệ thống hồ sơ địa chính được lưu trữ qua các thời kỳ không đầy đủ và thiếu đồng bộ, công tác quản lý hồ sơ thiếu chặt chẽ, quá trình cập nhật biến động sử dụng đất không kịp thời, bản đồ địa chính chưa có, gây khó khăn cho UBND các xã, thị trấn khi xác định nguồn gốc thời điểm sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận và giải quyết tranh chấp đất đai hoặc lập phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp.

2.6 GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NAM TRỰC

2.7 Định hướng trong công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực

Trong thời gian tới, để đáp ứng yêu cầu của sự phát triển ngày càng nhanh ngày càng mạnh, Đảng bộ UBND huyện Nam Trực xác định đẩy mạnh công tác quản lý nhà nước về mọi mặt. Riêng với công tác quản lý Nhà nước về đất nông nghiệp nhiệm vụ của huyện đặt ra là hết sức nặng nề. Từ giờ cho đến năm 2020 phải hoàn thành các nội dung của công tác quản lý Nhà nước về đất nông nghiệp đã đặt ra. Cụ thể như sau:

- Phải hoàn thành được hệ thống bản đồ, mục tiêu hoàn thành vào năm 2010. Đây phải là một hệ thống bản đồ hoàn thiện, hiện đại, chính xác có tính ứng dụng cao cho công tác quản lý Nhà nước, Song song với việc hình thành, hoàn thiện hệ thống bản đồ số, UBND huyện xác định phải xây dựng được hệ thống bản đồ giấy cho toàn huyện, từ đó các xã xây dựng quy hoạch, bản đồ của xã mình,
- Đối với khối lượng đơn thư tồn đọng, phải nhanh chóng giải quyết kịp thời, cụ thể thoả đáng cho người dân. Việc giải quyết đơn thư dựa trên tinh thần hoà giải, thuyết phục. Trong trường hợp không hoà giải được thì giải quyết theo luật định.
- Công tác quản lý phải bám sát thực tế, kịp thời nhanh chóng và nhạy bén. Cán bộ quản lý phải có tính thần trách nhiệm học hỏi kiến thức, nâng cao trình độ chuyên môn, tiếp thu những văn bản, thay đổi mới trong công tác quản lý để kịp thời báo cáo, cập nhập giúp cho công tác quản lý Nhà nước của huyện nhanh chóng, hiệu quả. Hàng năm huyện các cán bộ phải tham gia tập huấn các lớp nghiệp vụ, đồng thời lực lượng cán bộ này phải truyền thụ, về các xã để phổ biến kiến thức, những văn bản, những thay đổi mới của các văn bản có liên quan.
- Về ban hành, điều chỉnh các văn bản quy phạm pháp luật, UBND huyện xác định đây là một công tác trọng tâm của huyện. Trong thời gian tới do có nhiều thay đổi trong cơ cấu kinh tế của cả nước nói chung và của huyện nói riêng. Cùng với xu thế phát triển hoà nhập các văn bản quy phạm pháp cũng có sự thay đổi nhanh chóng. Việc ban hành văn bản của huyện phải kịp thời hơn, cụ thể, sâu sát hơn giúp cho các đối tượng tham gia dễ dàng hơn tiếp nhận hơn. Các cán bộ của phòng Tài nguyên và Môi trường phải

luôn tiếp nhận truyền tải nội dung, hướng dẫn, nâng cao nghiệp vụ cho các cán bộ địa chính xã...

- Về quy hoạch, bố trí cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện.

Huyện đã xây dựng quy hoạch chuyển dịch cơ cấu đất đai đến năm 2020, trong đó có cụ thể quy hoạch chuyển dịch từng loại đất trong quỹ đất nông nghiệp. Trên diện tích đất nông nghiệp của huyện phải có cơ chế, bố trí sao cho hiệu quả đơn vị sản xuất lớn hơn, đưa một bộ phận đất nông nghiệp vào quỹ đất khác phục vụ chuyển dịch cơ cấu của huyện. Tiến tới xây dựng một huyện Nam Trực phát triển mạnh mẽ, chuyển dịch cơ cấu nhanh chóng, hiệu quả. Hàng năm phải phân đầu hoàn thành công tác kế hoạch đã đặt ra đáp ứng kịp thời cho sự chuyển đổi cơ cấu kinh tế huyện. Từ đó hoàn thành công tác quy hoạch xác định đến năm 2020.

- Về công tác thu tài chính đất nông nghiệp. Chủ yếu đất nông nghiệp của huyện là đất giao không thu tiền sử dụng đất. Hầu hết số giấy chứng nhận đất nông nghiệp đã cấp xong, Nên tiền thu sử dụng đất là không nhiều. Do vậy huyện xác định chủ trương cho công tác thu tài chính của huyện đối với đất nông nghiệp là phải tuân thủ các quy định của pháp luật, thu đúng, thu đủ bổ sung một phần cho ngân sách Nhà nước. Song song với nó Huyện phải làm tốt công tác kiểm tra, xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp, khai thác, sử dụng quá mức...

2.8 Một số giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực

Giải pháp hoàn thiện bao giờ cũng được hình thành từ những phân tích, đánh giá kết quả thực hiện. Những mặt đạt được cần được khuyến khích duy trì. Những tồn tại và nguyên nhân tồn tại cần có biện pháp khắc phục. Những điểm còn thiếu và yếu trong quản lý cần có giải pháp bổ sung, điều chỉnh. Trên cơ sở các phân tích, đánh giá về kết quả quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của huyện Nam Trực, các mục tiêu đã đề xuất. Luận văn đưa ra một số một số biện pháp chủ yếu tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của huyện Nam Trực là:

2.8.1 Đào tạo, nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ địa chính

- *Cơ sở đề xuất*

Độ tuổi chưa đồng đều giữa các cấp, giữa các địa phương trong huyện, kỹ năng nghiệp vụ tổ chức thực hiện công việc của cán bộ còn thấp. Đòi hỏi công tác cán bộ, nâng cao trình độ năng lực của người làm công tác địa chính. Cán bộ là nguyên nhân của mọi nguyên nhân nên phải đào tạo, nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ địa chính là yêu cầu cấp bách.

- *Nội dung thực hiện*

+ Xây dựng quy hoạch đội ngũ cán bộ làm công tác địa chính, trong đó chú trọng cả 2 phẩm chất đạo đức chính trị và trình độ năng lực chuyên môn. Việc xây dựng và tiêu chuẩn hóa cán bộ có ý nghĩa lớn đối với việc đào tạo bồi dưỡng; lựa chọn và sử dụng có hiệu quả cán bộ công chức địa chính trong quản lý nhà nước về đất nông nghiệp, góp phần nâng cao hiệu quả của công tác quản lý

+ Mở các lớp đào tạo, đào tạo lại cán bộ địa chính, trang bị kiến thức đất đai nói chung, đất nông nghiệp nói riêng trên diện rộng, làm cho cán bộ địa chính thấy vai trò vô cùng quan trọng của đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng đối với nền kinh tế - chính trị - xã hội.

+ Mở các lớp đào tạo, tập huấn nâng cao trình độ chuyên môn cho các cán bộ địa chính cấp xã, thị trấn. Bởi những cán bộ này là người nắm rõ nhất các vấn đề quản lý và sử dụng đất từ trước đó cũng như hiện tại, các tâm tư nguyện vọng của người sử dụng đất, các trường hợp vi phạm đất trong địa phương mình quản lý. Mặt khác, cán bộ địa chính xã là người đầu tiên xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình quản lý và sử dụng đất nông nghiệp nên nếu trình độ của họ kém sẽ dẫn đến hiệu quả công tác quản lý về đất sẽ không đạt hiệu quả.

+ Thực hiện tổ chức luân chuyển cán bộ địa chính xã, thị trấn. Các cán bộ địa chính thực hiện tốt, công tác quản lý ở xã hiện tại đã tốt thì được luân chuyển sang xã còn chưa tốt để công tác xây dựng công tác quản lý ở xã mới tốt hơn. Hoặc luân chuyển trong nội bộ xã (chuyển từ cán bộ địa chính sang địa chính xây dựng, sang môi trường) để tăng hiệu suất công việc và không làm ảnh hưởng đến công tác quản lý đất nông nghiệp

+ Thực hiện chính sách cán bộ nguồn cấp cơ sở tuyển các cán bộ địa chính cấp xã có trình độ đại học.

+ Bổ sung 2 đến 3 nhân lực trong việc lưu trữ tài liệu để giúp việc bảo quản hồ sơ đầy đủ và chính xác. Bổ sung 3 đến 4 nhân lực trong phòng tài nguyên môi trường huyện Nam Trực để bảo đảm nguồn lực trong công tác quản lý đất nông nghiệp. Các công tác triển khai xuống cấp xã, thị trấn phải lập kế hoạch hướng dẫn cụ thể chi tiết, bổ sung sự kiểm tra giám sát trong quá trình thực hiện.

- *Kết quả dự kiến*

Các cán bộ quản lý đất nông nghiệp, địa chính được bổ sung thêm và nâng cao trình độ và năng lực cũng như phẩm chất đạo đức. Đào tạo đội ngũ cán bộ địa chính, nâng cao năng lực của họ sẽ làm cho việc giải quyết các quan hệ đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng được hiệu quả hơn, góp phần tăng cường quản lý nhà nước về đất nông nghiệp.

2.8.2 Công tác khảo sát đo đạc, lập bản đồ địa chính

- *Cơ sở đề xuất*

Công tác khảo sát, đo đạc đất đai nói chung, đất nông nghiệp nói riêng phản ánh đầy đủ về hiện trạng sử dụng đất của Huyện, đảm bảo về tiến độ thực hiện. Tuy nhiên, do hệ thống hồ sơ địa chính của Huyện còn lạc hậu, cũ nát, biến động nhiều, một số xã còn chưa cập nhật biến động kịp thời nên chất lượng chưa cao, việc in bản đồ đa phần vẫn được mang ra ngoài quán thuê làm gây mất thời gian, chậm trễ trong giải quyết công việc.

- *Nội dung thực hiện*

Nâng cao trình độ, năng lực chuyên môn cho các cán bộ địa chính thực hiện công tác khảo sát, đo đạc. Bổ sung lực lượng cán bộ trợ giúp trong quá trình khảo sát, đo đạc ở cấp xã, thị trấn giúp công tác khảo sát đo đạc diễn ra nhanh chóng. Đầu tư kinh phí đầy đủ hợp lý để công tác khảo sát, đo đạc tiến hành nhanh gọn, hiệu quả. Cử cán bộ huyện về hướng dẫn, giám sát việc khảo sát đo đạc tại các xã, thị trấn đảm bảo công tác khảo sát đo đạc đạt độ chính xác cao. Đầu tư chi phí ngân sách cho việc trang bị máy móc hiện đại sử dụng cho quá trình đo đạc để đạt độ chính xác cao. Nên xin bổ

sung thêm kính phí đo đạc và cấp sổ cho các xã ngoài 2 xã Nam Lợi và Nam Tiến được ưu tiên cấp.

- *Kết quả dự kiến*

Trình độ, năng lực chuyên môn cho các cán bộ địa chính được nâng cao, được bổ sung từ 2 đến 3 chiếc máy đo đạc điện tử và máy in A3 từ đó có cơ sở dữ liệu đất đai đầy đủ và chính xác.

2.8.3 Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

- *Cơ sở đề xuất*

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp là công cụ để nhà nước quản lý đất nông nghiệp, đảm bảo cho đất nông nghiệp dùng một cách hợp lý, hiệu quả và tiết kiệm. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được chính quyền huyện quan tâm và đạt được những kết quả nhất định. Tuy nhiên công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp vẫn còn nhiều hạn chế như một số quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp tính khả thi không cao, thiếu khoa học, thiếu thực tiễn sâu sắc, một số quy hoạch được tiến hành chậm. Quy hoạch thiếu tính đồng bộ nên phải chỉnh sửa nhiều.... Đánh giá khảo sát 4 xã Nam Lợi, Nam Thái, Nam Tiến, Hồng Quang của nhân dân về công tác lập bản đồ quy hoạch có tỷ lệ rất tốt là 11%, trong khi đó đánh giá không tốt lên tới 40% (Bảng 2.8). Những tồn tại này cần phải có những giải pháp cụ thể về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp.

- *Nội dung thực hiện*

Nâng cao trình độ năng lực chuyên môn cho đội ngũ cán bộ thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp. Phải thực hiện công tác khảo sát thực tế hiện trạng đất nông nghiệp trước khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Điều này giúp tăng tính thực tiễn cho các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Phân tích các điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của từng vùng để có những quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất phù hợp cơ cấu cây trồng cho từng.

Xây dựng hệ thống chỉ tiêu trong quy hoạch, lập kế hoạch phù hợp với cấp huyện và cấp xã. Chú trọng quan tâm đến công tác lập và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng

đất ở cấp xã, thị trấn. Rà soát, chỉnh sửa lại những điểm chưa hợp lý trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt. Đối với những khu vực đất nông nghiệp đã được công bố thu hồi cần chỉnh sửa hoặc hủy bỏ quy hoạch. Tăng cường công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp phải được công bố công khai không những chỉ ở trụ sở cơ quan, UBND các xã, thị trấn mà còn phải trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương để tránh tình trạng người dân không nắm được quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất dẫn đến vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp cần phải được cụ thể hóa thành bản đồ, khoanh định rõ ràng, cụ thể từng khu đất nông nghiệp cho các mục đích nhất định, khi có sự điều chỉnh cần phải được công bố công khai.

Thực hiện tuyên truyền, giáo dục đến bộ phận quản lý và người sử dụng đất nông nghiệp hiểu được quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp là văn bản pháp lý và yêu cầu mọi đối tượng phải tuân theo.

- *Kết quả dự kiến*

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp có tính khả thi cao, có tính thực tiễn sâu sắc, và được tiến hành nhanh chóng, hiệu quả, đồng bộ.

2.8.4 Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất nông nghiệp

- *Cơ sở đề xuất*

Chính sách giao đất, cho thuê đất chưa thật sự hợp lý, còn nhiều thủ tục gây khó khăn cho đối tượng muốn thuê đất. Còn nhiều trường hợp vi phạm luật đất đai chưa được xử lý.

- *Nội dung thực hiện*

Cần có chính sách giao đất, cho thuê đất hợp lý. Đơn giản hóa thủ tục cho thuê đất nông nghiệp đối với các tổ chức. Trong quá trình quản lý cần tăng cường kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm sử dụng đất nông nghiệp: sử dụng không đúng mục đích, để hoang hóa lãng phí cần tiến hành thu hồi. Đối với thu hồi đất nông nghiệp chuyển đổi mục đích cần có chính sách đền bù, giải phóng mặt bằng hợp lý để tiến độ thu hồi đất

nhANH chóng kịp thời. Tuyên truyền phổ biến nâng cao ý thức của người dân về công tác thu hồi đất là cần thiết cho sự phát triển của kinh tế - xã hội, nâng cao hiệu quả thu hồi đất.

- *Kết quả dự kiến*

Thủ tục cho thuê đất nông nghiệp nhanh chóng, dễ dàng, có chính sách hợp lý, quản lý được bao quát, chính xác đối tượng được cho thuê đất.

2.8.5 Công tác đăng ký giao đất, cấp GCN quyền sử dụng đất

- *Cơ sở đề xuất*

Quản lý chặt chẽ đất đai nói chung, đất nông nghiệp nói riêng trên địa bàn huyện theo pháp luật quy định đảm bảo mục tiêu quản lý đến từng thửa đất, từng chủ sử dụng đất thông qua việc cấp GCN của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời theo dõi biến động thường xuyên về đất nông nghiệp là một trong những nhiệm chiến lược của ngành địa chính và công tác quản lý đất nông nghiệp của chính quyền địa phương các cấp. Hiện nay công tác cấp GCN quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn huyện còn chậm trễ và chưa hoàn thành, tỉ lệ đánh giá của người dân về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là rất phức tạp chiếm đến 45,56%, trong khi đó chỉ 22,22% người dân đánh giá là đơn giản.

- *Nội dung thực hiện*

Để đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, đảm bảo người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật: Huyện ủy, HĐND, UBND huyện Nam Trực cần ban hành các văn bản về tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp; Tăng cường giáo dục phẩm chất, đạo đức, nâng cao năng lực công tác của đội ngũ cán bộ công chức, viên chức Phòng Tài nguyên và Môi trường, đội ngũ cán bộ địa chính các xã, thị trấn đảm bảo có đủ năng lực thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai nói chung và cấp Giấy chứng nhận nói riêng; Kiểm điểm làm rõ trách nhiệm của tập thể, cá nhân, nhất là trách nhiệm của người đứng đầu đối với những đơn vị không hoàn thành đúng kế hoạch cấp Giấy chứng nhận; xử lý nghiêm các trường hợp cán bộ gây phiền hà, sách

nhiều đối với người sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đưa tiêu chí về cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất thành tiêu chí để đánh giá, xếp loại hàng năm của người đứng đầu các địa phương, đơn vị.

* Đối với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nam Trực:

+ Đề xuất kinh phí đầu tư máy móc, trang thiết bị bao gồm từ 30 đến 35 chiếc máy tính xách tay, 25 đến 30 chiếc máy in A4, 2 đến 3 chiếc máy in A3, 3 đến 4 máy đo đạc điện tử và triển khai đo đạc, trích đo địa chính các thửa đất nông, lâm nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tận dụng các loại bản đồ, tài liệu sử dụng được để phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận. Khuyến khích và hỗ trợ các hộ gia đình trích đo để cấp giấy chứng nhận theo hình thức nhà nước và nhân dân cùng làm.

+ Định kỳ tập huấn cho lãnh đạo UBND và cán bộ địa chính cấp xã về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung và đất nông nghiệp, lâm nghiệp nói riêng.

+ Phân công cán bộ hướng dẫn, tiếp nhận và theo dõi việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp theo quy định. Xử lý dứt điểm đối với các trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp trên địa bàn. Có hình thức khen thưởng và phê bình cán bộ trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn để phát hiện và giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện tại các xã, thị trấn.

* Đối với UBND các xã, thị trấn:

+ Kiểm tra, rà soát, thống kê các trường hợp đang sử dụng đất nông nghiệp không nằm trong vùng phải dời điền, dời thửa và các trường hợp đang sử dụng đất lâm nghiệp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xây dựng kế hoạch cấp Giấy chứng nhận cho phù hợp.

+ Tuyên truyền pháp luật đến mọi người dân để họ hiểu được tầm quan trọng của việc đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Thông báo các hộ dân sử dụng đất nông, lâm nghiệp kê khai, tiến hành phân loại hồ sơ, thực hiện việc lập hồ sơ và tiến hành xét duyệt đảm bảo theo quy định.

+ Tập trung cao lãnh đạo, chỉ đạo xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp. Khi thực hiện xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận đất ngoài xét duyệt hồ sơ giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp để xác định: nguồn gốc, thời điểm, mục đích sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, sự phù hợp với quy hoạch của các thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận, cần xác định đúng đối tượng sử dụng đất vì đây cũng là nguyên nhân dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện về quyền sử dụng đất đang diễn ra trên địa bàn Huyện.

+ Kiểm tra, đánh giá tiến độ, kết quả thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp theo định kỳ hàng tuần, hàng tháng.

● *Kết quả dự kiến*

Đơn giản hóa thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất nông nghiệp. Đưa công nghệ thông tin vào trong quá trình kê khai đăng ký để giải quyết thông tin nhanh hơn, rút ngắn thời gian tiến hành cấp GCN quyền sử dụng đất. Nâng cao năng lực trình độ của cán bộ thực hiện công tác cấp GCN quyền sử dụng đất để đạt độ chính xác cao tránh tình trạng cấp sai phải thu hồi cấp lại gây tốn kém thời gian và chi phí. Tăng tỷ lệ số hộ đủ điều kiện cấp GCN quyền sử dụng đất: hoàn thành nghĩa vụ tài chính, không có vi phạm trong quá sử dụng đất nông nghiệp. Hoàn thiện hệ thống bản đồ. Đây phải là hệ thống bản đồ hoàn thiện, hiện đại, chính xác có tính ứng dụng cao góp phần đẩy nhanh công tác cấp GCN quyền sử dụng đất.

2.8.6 Công tác hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính nói chung và đất nông nghiệp nói riêng

● *Cơ sở đề xuất*

Hệ thống hồ sơ địa chính phục vụ cho công tác quản lý và sử dụng đất của Huyện còn thô sơ, toàn bộ hệ thống hồ sơ được lưu trữ từ năm 2005 trở về trước lưu trữ ở dạng

giấy. Bản đồ duy nhất sử dụng để quản lý sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp đất đai là bản đồ đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT của Thủ tướng Chính phủ, không đủ phê duyệt của các cấp có thẩm quyền, hiện nay các tài liệu trên do thời gian và qua nhiều thế hệ cán bộ sử dụng nên hệ thống hồ sơ địa chính của Huyện cũ nát, thiếu, biến động nhiều chưa được chỉnh lý kịp thời.

Trong những năm tới cần tập trung đầu tư, hướng dẫn hoàn thành tốt công tác đăng ký đất đai, hoàn thiện công tác lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để quản lý chặt chẽ đất đai, chúng ta cần phải có một hệ thống hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính hoàn chỉnh. Vì đây là nhiệm vụ thường xuyên nhưng tầm quan trọng của nó vô cùng to lớn. Trong quá trình xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính ban đầu, chúng ta cần triển khai, chỉnh lý biến động. Việc chỉnh lý biến động chậm sẽ làm cho việc quản lý diễn ra phức tạp hơn, gây lãng phí nhiều hơn. Quá trình đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính cần kết hợp chặt chẽ với quá trình tin học hóa hệ thống quản lý bằng việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

Trước tình hình công tác quản lý nhà nước về đất đai cũng như công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính như hiện nay thì Huyện cần giải quyết những tồn tại đã và đang nảy sinh trong mối quan hệ về đất đai và những tồn tại trong công tác quản lý, mặt khác cần tập trung lực lượng vào xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính chính.

- *Nội dung thực hiện*

Giải pháp ngắn hạn:

+ Thống kê, tổng hợp toàn bộ hệ thống bản đồ giải thửa, các sổ mục kê, địa chính, cấp giấy chứng nhận, đăng ký biến động của các xã, thị trấn, tiến hành chỉnh lý biến động trên hệ thống hồ sơ địa chính lưu trữ được.

+ Số hóa toàn bộ hệ thống bản đồ lưu trữ được kết hợp kiểm tra, đối chiếu hiện trạng sử dụng đất để chỉnh lý biến động cho phù hợp trong thời gian chưa được đo đạc thành lập bản đồ địa chính chính quy.

+ Thiết lập các loại sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ biến động đất đai theo mẫu quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường cả dạng

giấy và dạng số để thuận tiện cho việc chuẩn hóa dữ liệu địa chính khi có bản đồ địa chính chính quy.

+ Tổ chức tập huấn cho các cán bộ địa chính xã, thị trấn về thành lập và quản lý hồ sơ địa chính dạng số và các phần mềm chuyên ngành. Thường xuyên kiểm tra công tác quản lý, cập nhật và chỉnh lý biến động đất đai tại cấp cơ sở.

+ Cần phân công trách nhiệm cho cán bộ phụ trách chuyên về cập nhật biến động đất đai đối với các xã, thị trấn và các cán bộ địa chính cấp cơ sở phải có trách nhiệm báo cáo định kỳ cho cấp trên về tình hình xảy ra biến động trên địa bàn mình quản lý.

+ Trang bị đầy đủ hạ tầng kỹ thuật cho các địa chính xã, thị trấn (máy tính, phần mềm chuyên ngành quản lý hồ sơ địa chính).

+ Thông báo thường xuyên về tình hình biến động đất đai cho cấp xã để kịp thời cập nhật thông tin vào dữ liệu địa chính.

+ Cập nhật, hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, bản đồ đo đạc địa chính trong công tác dồn điền đổi thửa đất nông nghiệp của các xã, thị trấn.

+ Khuyến khích trích đo địa chính chi tiết các khu vực thuê đất nông nghiệp, các vùng quy hoạch chuyên canh có quy mô rộng lớn, các khu nuôi trồng thủy sản tập trung đưa vào cập nhật, lưu trữ hồ sơ địa chính dạng số.

+ Đầu tư kinh phí mua máy đo đạc và đào tạo cán bộ đo đạc thực hiện trích đo khu vực nhỏ, các thửa đất riêng lẻ phục vụ giao đất, thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giải pháp lâu dài

Công tác đo vẽ bản đồ địa chính chính quy, lập hồ sơ địa chính áp dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý, sử dụng đất đòi hỏi rất nhiều kinh phí để thực hiện. Để thực hiện mục đích này, UBND Huyện tiếp tục đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường giúp đỡ, tạo điều kiện để đo đạc bản đồ địa chính chính quy.

Công tác đo đạc bản đồ địa chính phải được thực hiện đồng thời với công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính. Ngay sau khi đo vẽ xong bản đồ

địa chính cần nhanh chóng tổ chức thực hiện đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính ban đầu. Trong công tác này cần xử lý dứt điểm tính pháp lý và hợp pháp về quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp đất đai. Sau đó tiến hành chỉnh lý bản đồ địa chính cho phù hợp với tình hình thực tế.

Hoàn thiện cơ sở dữ liệu địa chính - cơ sở dữ liệu đất đai của Huyện. Thiết lập hệ thống mạng thông tin kết nối giữa huyện với các xã, thị trấn trong Huyện để trao đổi, cập nhật biến động đất đai. Vận hành hệ thống thông tin đất đai cho toàn Huyện.

Tiếp tục thực hiện thường xuyên công tác đào tạo, tập huấn cho cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai, cán bộ địa chính các xã, thị trấn nâng cao trình độ tin học và quản lý hệ thống thông tin đất đai.

- *Kết quả dự kiến*

Trình độ năng lực cho đội ngũ cán bộ xã làm công tác thống kê, kiểm kê đất để công tác thống kê, kiểm kê đất chính xác cả về diện tích về các loại đất được nâng cao. Bổ sung lực lượng hỗ trợ cán bộ địa chính xã làm công tác này để đảm bảo tiến độ hoàn thành nhanh chóng, kịp thời. Cử cán bộ cấp huyện về hướng dẫn, giám sát công tác thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp tại các xã để nâng công tác thống kê, kiểm kê được thực hiện đúng quy định, độ chính xác cao. Tăng cường công tác khảo sát thực tế trong thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp. Tránh trường hợp chỉ thực hiện dựa vào hiện trạng sử dụng đất kỳ trước rồi kết hợp với sổ theo dõi biến động, sổ nhật ký và những sổ sách địa chính khác để lên kết quả thống kê, kiểm kê cho kỳ hiện tại. Đầu tư, hỗ trợ kinh phí đủ, hợp lý phục vụ cho công tác thống kê, kiểm kê nhằm đảm bảo tiến độ cũng như chất lượng của công tác thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp.

2.8.7 Công tác về tài chính, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp

- **Cơ sở đề xuất**

Thu hồi đất là một trong những vấn đề nóng bỏng, gây ra nhiều bức xúc, khiếu kiện, tranh chấp nhất trên địa bàn Huyện hiện nay. Luật Đất đai năm 2013 cho phép áp dụng hai cơ chế về thu hồi đất đó là Nhà nước thu hồi đất, hai là tự thỏa thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất. Điều này tạo ra sự chênh lệch lớn về giá đất khi thu hồi, tạo

ra sự bất bình đẳng trong việc bồi thường cho người sử dụng đất. Mặt khác, sau khi có quyết định thu hồi, cơ quan có thẩm quyền thường chậm bồi thường, trong khi giá đất tại thời điểm thu hồi và giá đất tại thời điểm bồi thường có sự chênh lệch khá lớn, vì vậy người bị thu hồi đất luôn chịu thiệt thòi.

Chính sách bồi thường, hỗ trợ hiện nay của UBND tỉnh chưa thống nhất, chưa chặt chẽ. Việc bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi hiện nay vẫn thực hiện bồi thường giá trị của cây trồng, vật nuôi theo kết quả sẽ thu hoạch do đó không thể xác định được; các khoản hỗ trợ trong thu hồi đất nông nghiệp chưa được quy định cụ thể, từ đó đã tạo điều kiện cho cán bộ, những người thực hiện công tác kiêm đếm, bồi thường có cơ hội tham nhũng, gây thất thu ngân sách.

- Nội dung thực hiện

Để khắc phục những hạn chế trên, trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cần:

+ Hoàn thiện cơ chế, chính sách về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phải trên quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai; phải dựa trên cơ sở giải quyết hài hòa mối quan hệ về lợi ích kinh tế giữa Nhà nước, chủ đầu tư và người bị thu hồi đất.

+ Giá đất đền bù được xác định phải dựa trên sự thỏa thuận của người sử dụng đất, trường hợp không thỏa thuận được về giá thì người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định xác định giá, giá do cơ quan định giá đưa ra là giá để tính đền bù. Hiện nay các dự án trên địa bàn Huyện đều áp dụng khung giá do nhà nước thu hồi, khung giá này thường thấp hơn từ 50 % đến 70 % giá trị thực tế thị trường. Do vậy cần thiết phải điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp với khả năng sinh lời của đất và giá trị chuyển nhượng thực tế trên thị trường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án.

+ Kiện toàn bộ máy quản lý và cán bộ trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp, cần quy định cụ thể quyền hạn cũng như trách nhiệm của các ngành, các cấp tránh tình trạng chồng chéo về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, đùn đẩy, ì lại như

hiện nay. Đồng thời phải có sự phối hợp chặt chẽ, thường xuyên liên tục giữa các cấp, các ngành trong việc thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

+ Coi trọng đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ, tinh thần, trách nhiệm, phẩm chất đạo đức của đội ngũ cán bộ làm công tác thu hồi, đền bù hỗ trợ, giải phóng mặt bằng; cần đề ra những quy định về chế độ khen thưởng phù hợp để khuyến khích, động viên ý thức trách nhiệm của cán bộ đồng thời cũng phải có những quy định nghiêm khắc để xử lý những trường hợp cán bộ công chức lợi dụng quyền hạn, chức vụ, lợi dụng những khe hở của chính sách và pháp luật mưu lợi riêng hoặc trường hợp cán bộ thiếu ý thức trách nhiệm, trây lười, ý lại làm thiệt hại công sức, tiền của của nhà nước và nhân dân trong việc thực hiện công tác đền bù, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

+ Phải có các chính sách, các quy định cụ thể nhất là đối với người nông dân khi bị thu hồi không còn tư liệu sản xuất thì phải hỗ trợ kinh phí đào tạo nghề mới hướng nghiệp, chuyên nghề mới để họ ổn định cuộc sống.

+ Trong quá trình thực hiện cần công khai mọi chủ trương, chính sách đền bù, hỗ trợ và giải thích cụ thể chính sách của Nhà nước để áp dụng khi thu hồi đất. Tăng cường công tác tuyên truyền, hướng dẫn phổ biến các chính sách về đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cho nhân dân hiểu. Yêu cầu người làm công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phải thực hiện nghiêm túc các Quyết định của UBND Huyện.

+ UBND Huyện cần kiểm tra, đôn đốc, yêu cầu các cơ quan, đơn vị, chủ đầu tư báo cáo tiến độ công tác đền bù giải phóng mặt bằng; ban hành “Quy chế tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng trên địa bàn Huyện” mà theo đó trách nhiệm của các cấp, các ngành, của chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được quy định một cách cụ thể.

+ Trước đây việc đo đạc để giao đất nông nghiệp còn thủ công, khi cấp giấy chứng nhận thì chủ yếu do người dân kê khai diện tích để cấp Giấy chứng nhận (thường là kê khai tụt để tránh nộp thuế) do đó diện tích sử dụng thực tế không đúng với diện tích trên Giấy chứng nhận, khi lập dự án thu hồi đất các chủ đầu tư bồi thường theo diện tích ghi trên Giấy chứng nhận dẫn đến tiến độ giải phóng mặt bằng chậm do người dân không đồng tình, ủng hộ. Đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến khiếu nại

phức tạp trong công tác thu hồi đất. Để đẩy nhanh công tác thu hồi, giải phóng mặt bằng của dự án, cần đo đạc chi tiết, bồi thường theo diện tích thực tế đang sử dụng để tránh thiệt thòi cho người dân.

- Kết quả dự kiến

Cơ chế, chính sách về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được hoàn thiện chặt chẽ, cụ thể, minh bạch. Giá đất được đền bù thỏa đáng theo giá trị thực tế thị trường. Đội ngũ cán bộ làm công tác thu hồi, đền bù hỗ trợ, giải phóng mặt bằng được đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ, tinh thần, trách nhiệm, phẩm chất đạo đức

2.8.8 Công tác thanh tra, kiểm tra; giải quyết đơn thư tố cáo và xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp

- Cơ sở đề xuất

Nhiều cuộc thanh tra có thời gian kéo dài thời gian gây tác động xấu đến công tác quản lý đất nông nghiệp. Các đoàn thanh tra mới chỉ dừng lại ở khâu kết luận thanh tra và kiến nghị xử lý mà chưa có kế hoạch và quan tâm thực hiện giám sát kết quả xử lý. Tình trạng khiếu kiện tố cáo còn xảy ra nhiều. Trên địa bàn huyện Nam Trực vẫn còn 202 hộ vi phạm sử dụng đất nông nghiệp chiếm 6,64%, số đơn thư khiếu nại chưa giải quyết tính đến năm 2017 là 10 trên 131 đơn thư khiếu nại.

- Nội dung thực hiện

Xác định đối tượng thanh tra, kiểm tra tại cấp huyện, xã là công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, sử dụng đất có đúng mục đích, đúng loại đất và có đúng quyền hạn không. Cần tổ chức thực hiện công tác kiểm tra nhanh chóng kịp thời. Công tác thanh tra phải được thực hiện nghiêm túc đúng quy định, trình tự nếu không chỉ là khẩu hiệu mang tính hình thức. Công tác thanh tra không chỉ dừng lại ở kết luận thanh tra và đề xuất hình thức xử lý vi phạm mà cần có kế hoạch và đặc biệt quan tâm đến kiểm tra xử lý các vi phạm. Quyết tâm giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo một cách dứt điểm, tránh để tồn đọng, theo một trình tự nhất định của trình tự khiếu nại tố cáo, đảm bảo về thời gian và tránh giải quyết không thỏa đáng. Các vụ tranh chấp cần khuyến khích chính quyền địa phương bằng phương pháp hòa giải ngay tại cấp xã. Trừ những trường hợp nào không thể giải quyết mới chuyển lên huyện và

nếu cụ việc phức tạp, vượt thẩm quyền huyện phải xin ý kiến giải quyết. Trong công tác giải quyết khiếu nại tố cáo phải thực hiện một cách công khai, dân chủ. Trong công tác xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp: cần xử lý kiên quyết, triệt để hơn, có các chế tài đủ mạnh để giải quyết các trường hợp vi phạm tránh tình trạng né tránh xử lý vi phạm trong sử dụng đất nông nghiệp.

- Kết quả dự kiến

Công tác thanh tra chặt chẽ, chính xác, đúng quy định, xử lý nghiêm các vi phạm sử dụng đất nông nghiệp 202 hộ còn lại. Giải quyết thỏa đáng, công bằng các đơn thư khiếu nại và không để tồn đọng.

2.8.9 Nâng cao ý thức pháp luật về đất đai cho các đối tượng sử dụng đất

- Cơ sở đề xuất

Hiện nay, ý thức pháp luật của cán bộ và nhân dân tham gia và hoạt động quản lý và sử dụng đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng còn nhiều hạn chế làm ảnh hưởng tới quản lý nhà nước về đất nông nghiệp.

- Nội dung thực hiện

Để nâng cao ý thức pháp luật đất đai, đảm bảo cho ý thức pháp luật đất đai trở thành nhân tố tác động có hiệu quả tới công tác quản lý thì cần phải:

+ Tuyên truyền, phổ biến giáo dục đất đai cho toàn thể cán bộ và nhân dân qua các phương tiện thông tin đại chúng. Công tác này làm cho mọi người hiểu sâu sắc pháp luật đất đai, các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng, nhận thức rõ được vai trò quan trọng của pháp luật đất đai trong việc bảo vệ quyền và lợi ích của họ.

+ Nâng cao chất lượng giảng dạy môn pháp luật đất đai trong các trường đại học. Đây là biện pháp có tính chiến lược bởi sinh viên là những cán bộ trong tương lai.

- Kết quả dự kiến

Ý thức pháp luật về đất đai cho các đối tượng sử dụng đất được nâng cao giúp cho ý

thức pháp luật đất đai của các cán bộ quản lý nhà nước về đất nông nghiệp và người sử dụng đất nông nghiệp có tác dụng tạo lập môi trường pháp lý thuận lợi, đảm bảo các quy phạm pháp luật đất đai được thực hiện tốt hơn.

Kết luận chương 3

Chương 3 của luận văn với mục tiêu là đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định đến năm 2023. Để các giải pháp có cơ sở khoa học cũng như mang tính thực tiễn cao luận văn dựa trên kết quả phân tích thực trạng của công tác QLNN về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định trong thời gian qua, những thuận lợi, khó khăn, thách thức và yêu cầu đặt ra đối với các giải pháp. Trên cơ sở đó, luận văn đề xuất các giải pháp sau:

Đào tạo, nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ các cấp nói chung và của cán bộ địa chính nói riêng của huyện Nam Trực.

Hoàn thiện thể chế, chính sách.

Tăng cường công tác khảo sát đo đạc, bổ sung và lập bản đồ địa chính

Củng cố cơ sở hạ tầng, máy móc thiết bị đo đạc, văn phòng theo hướng hiện đại hóa.

Giải pháp tăng cường công tác về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Đơn giản hóa thủ tục cho thuê đất, hoàn thiện chính sách thu hồi đất nông nghiệp cũng như công tác đăng ký giao đất, cấp GCN quyền sử dụng đất

Củng cố hệ thống hồ sơ địa chính nói chung và đất nông nghiệp nói riêng

Hoàn thiện công tác về tài chính, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp

Đẩy mạnh công tác xử lý nghiêm và dứt điểm tình trạng vi phạm sử dụng đất.

Tăng cường công tác đào tạo, đào tạo lại và công tác thông tin truyền thông.

Nâng cao ý thức pháp luật về đất đai cho các đối tượng sử dụng đất.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1 Kết luận

Đối với mỗi quốc gia, việc sử dụng đất nông nghiệp có tác động rõ rệt đến phát triển bền vững nên cần phải có dự quản lý của nhà nước. Vì vậy, vấn đề quản lý về đất nông nghiệp nhằm đảm bảo hiệu quả đối với việc sử dụng đất và duy trì các mục tiêu chung của xã hội được mọi quốc gia quan tâm. Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp có tốt thì sự phát triển kinh tế, xã hội mới bền vững, nhất là đối với một nước diện tích nhỏ, dân số lại rất đông, diện tích đất nông nghiệp đang dần bị thu hẹp như nước ta hiện nay, đặc biệt là trong giai đoạn phát triển nền kinh tế thị trường. Vì vậy làm tốt công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp có ý nghĩa hết sức quan trọng.

Thứ nhất, Cơ sở lý luận của đề tài bao gồm các khái niệm về quản lý nhà nước về đất nông nghiệp, sự cần thiết của công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp. Theo đó, quản lý nhà nước về đất nông nghiệp đảm bảo quản lý tập trung và thống nhất, phải hợp lý đảm bảo sự kết hợp hài hòa giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng đất nông nghiệp, giữa lợi ích của nhà nước và lợi ích của người trực tiếp sử dụng; phải tiết kiệm và hiệu quả. Ngoài ra, cơ sở lý luận còn nêu lên được vai trò của quản lý nhà nước về đất nông nghiệp. Với nội dung chủ yếu của quản lý nhà nước về đất nông nghiệp bao gồm: ban hành văn bản pháp luật và tổ chức thực hiện văn bản đó, khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa chính; lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Giao đất, cho thuê đất, thu hồi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp; Đăng ký giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất nông nghiệp; Thống kê, kiểm kê đất lập bản đồ hiện trạng; Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại tố cáo và xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp.

Thứ hai, Nam Trực là huyện ngoại thành phố Nam Định với tổng diện tích đất nông nghiệp chiếm hơn 50% diện tích đất tự nhiên, nông nghiệp vẫn là ngành sản xuất chủ yếu và số lao động nông nghiệp chiếm 54,2% tổng số lao động của huyện. Tuy nhiên diện tích đất nông nghiệp trên địa bàn huyện giảm dần qua các năm: năm 2010 là 11588,53 ha đến năm 2105 còn 11308,77 ha do diện tích đất nông nghiệp được chuyển sang đất phi nông nghiệp. Công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp: Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính hoàn thành tương đối tốt bằng công nghệ số. Công tác phổ

biến pháp luật, ban hành văn bản pháp quy được tuyên truyền rộng rãi, tuyên truyền trên các thông tin đại chúng, như in ấn, phát tờ rơi,... Việc giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng thẩm quyền và theo đúng quy định của pháp luật đảm bảo lợi ích quốc gia và lợi ích của người sử dụng đất. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp đã quy hoạch là 8530,41 chiếm 78,21 tổng diện tích cần quy hoạch. Công tác giao đất đến các đối tượng sử dụng về cơ bản đã hoàn thành (trong đó chủ yếu giao cho hộ gia đình, cá nhân 9566,71ha). Đã tiến hành thanh tra, kiểm tra việc chấp hành chính sách pháp luật đất đai thường xuyên, kịp thời, đẩy lùi các trường hợp vi phạm. Các tình trạng khiếu nại, tranh chấp đất đai tập trung giải quyết trong đó chủ yếu là giải quyết bằng hòa giải, tự giải quyết nội bộ, nhưng vẫn chưa được giải quyết nhanh chóng. Công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước, đảm bảo độ chính xác và tính công bằng..

Bên cạnh kết quả đã đạt được, công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực còn một số bất cập, hạn chế sau: Trình độ chuyên môn của những người trực tiếp thực hiện công việc chưa cao. Một số cán bộ và nhân dân chưa nhận thức được tầm quan trọng của công việc mình đang làm, việc cập nhật thông tin về quản lý và sử dụng đất còn hạn chế gây khó khăn cho công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp. Chất lượng xây dựng giá đất còn hạn chế chủ yếu là rà soát giá đất. Các thủ tục hành chính hiện nay vẫn còn hết sức rườm rà, phức tạp gây cản trở các quan hệ đất đai trong xã hội. Công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư thời gian qua chưa phức tạp, tuy nhiên, cũng đó bộc lộ nhiều hạn chế như: việc áp giá đền bù về đất còn tùy tiện, thời gian kéo dài.

Thứ ba, Qua nghiên cứu cũng cho thấy các yếu tố ảnh hưởng tới vấn đề quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực đó là: (1) bộ máy quản lý nhà nước; (2) Cơ chế chính sách của nhà nước; (3) Nguồn lực cho công tác quản lý; (4) Năng lực trình độ của bộ máy quản lý nhà nước về đất nông nghiệp; (5) Hiểu biết và ý thức của người dân và các tổ chức trong sử dụng đất; (6) Sự phối hợp giữa các tổ chức chính trị xã hội

Thứ tư, Trên cơ sở tìm hiểu thực trạng và những yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà

nước về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Nam Trực đề tài đề xuất một số giải pháp chủ yếu phân làm 3 nhóm như sau: (1) Tiếp tục thực hiện và hoàn thiện công cụ quản lý nhà nước về đất nông nghiệp (2) Giải pháp đào tạo, nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ địa chính (3) Nâng cao ý thức pháp luật về đất đai cho các đối tượng sử dụng đất

2 Kiến nghị

a. Kiến nghị với Nhà nước

- Cần rà soát liên tục các chính sách, quy định đặt ra để có những chỉnh lý phù hợp, tránh chồng chéo. Nhanh chóng xây dựng hệ thống Pháp luật đất nông nghiệp riêng theo hướng tiến tới tăng thời hạn cho thuê đất, giảm bớt thủ tục hành chính, đơn giản hoá cấp giấy chứng nhận QSD đất.
- Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đảm bảo mục tiêu QLNN về đất nông nghiệp trong dài hạn, giữ gìn bảo vệ chất lượng đất góp phần bảo vệ môi trường đồng thời bảo đảm an ninh lương thực
- Quản lý việc chỉnh lý bản đồ hàng năm của các phòng Tài nguyên môi trường để có những cập nhật tổng quát cho quy hoạch trên diện rộng
- Hoàn thiện phương pháp, quy trình và mở rộng điều tra cơ bản trong lĩnh vực đất đai, đánh giá tiềm năng đất đai và hiệu quả sử dụng đất phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất nông nghiệp và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.
- Hoàn thiện phương pháp, nội dung, quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp.

b. Kiến nghị với UBND huyện Nam Trực

- Thực hiện quản lý theo nghị quyết nghị định của chính phủ đồng thời ra những quyết định phù hợp với tình hình kinh tế xã hội của địa phương mình.
- Thực hiện công tác QLNN cần sát sao và thắt chặt hơn nữa giải quyết dứt điểm tình trạng tranh chấp về ranh giới hành chính bằng cách lập bản đồ xác định rõ ranh giới hành chính giữa 18 xã thị trấn trên địa bàn huyện.

- Nghiên cứu đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong việc quản lý và sử dụng đất, xây dựng cơ chế đảm bảo cho người dân thực hiện quyền một cách đơn giản và tiện lợi
- Nghiên cứu ứng dụng CNTT trong công tác QLNN về đất nông nghiệp và liên thông dữ liệu về đất giữa các ngành liên quan

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Ban biên tập Bách khoa tri thức phổ thông Bách khoa tri thức phổ thông , Nhà Xuất bản Văn hoá thông tin. (2000).
- [2] Bộ Tài nguyên và Môi trường. “*Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2005 của cả nước*”. (2004)
- [3] Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường về hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. (2004)
- [4] Bộ Tài nguyên và Môi trường. “*Báo cáo tổng quan về kết quả kiểm kê đất đai của cả nước năm 2005 và việc tính diện tích đất đai toàn lãnh thổ*”. (2006)
- [5] Chi cục thuế thành phố Nam Định. “*Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm 2011, 2012, 2013, TP Nam Định*”. (2012)
- [6] Chính phủ. Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ về thi hành Luật Đất đai. (2004)
- [7] Lê Chi Bá, Vũ Chí Hiếu, Võ Đình Long. “*Hiện trạng tài nguyên đất trên thế giới – Việt Nam và hướng sử dụng bền vững*” (2010)
- [8] Nguyễn Đình Bồng. “*Hiện trạng sử dụng đất Việt Nam năm 2000 và vấn đề quản lý*”, sử dụng tài nguyên đất quốc gia trong 10 năm 2001 - 2010 Tạp chí của Tổng cục Địa Chính. (2001)
- [9] Thế Công. “*Nâng cao năng lực quản lý nhà nước trong quá trình thực hiện quy hoạch*”. (2013)
- [10] Phạm Đức Hòa. “*Quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất đô thị và hướng hoàn thiện*”. (2013)
- [11] Nguyễn Thị Vi Huế. “*Kinh nghiệm quản Lý đất đai tại Trung Quốc*”. (2014)
- [12] Chu Văn Thịnh. “*Nghiên cứu cơ sở khoa học cho việc hoạch định chính sách sử dụng và sử dụng hợp lý đất đai ở Việt Nam trong thời kỳ công nghiệp hoá hiện đại hoá*”

đất nước”, Báo cáo khoa học, Tổng cục địa chính. (1999)

[13] Đảng cộng sản Việt Nam. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX, Nhà Xuất bản Chính trị Quốc gia. (2011)

[14] Học viện Hành chính quốc gia. “*Giáo trình Quản lý hành chính nhà nước*”, Tập 2 - Quản lý hành chính nhà nước, Nxb Giáo dục. (2000)

[15] Lê Văn Tùng. “*Hoàn thiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Quy Nhơn*” luận văn thạc sĩ kinh tế: 60.31.05, TP.Đà Nẵng, 2011. (2011)

[16] Nguyễn Kim Sơn. “*Tổng hợp về chính sách và tình hình sử dụng đất đai của một số nước trong khu vực và trên thế giới*” Báo cáo khoa học chuyên đề 1 Tổng cục địa chính. (2000)

[17] Nguyễn Thái Khắc Sơn. “*Giáo trình quản lý Nhà nước về đất đai*”, nhà xuất bản nông nghiệp Hà Nội, Đại học Thái Nguyên trường Đại Học Nông Lâm. (2007)

[18] Quốc hội. Luật đất đai năm 2003. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội. (2003)

[19] Sở Tài nguyên và môi trường. Báo cáo số 448 /BC-STNMT ngày 29 tháng 6 năm 2012, Sở Tài nguyên và Môi trường Nam Định. (2012)

PHỤ LỤC

PHIẾU ĐIỀU TRA CÁN BỘ ĐỊA CHÍNH

Đề tài nghiên cứu:

“TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NAM TRỰC, TỈNH NAM ĐỊNH”

Người điều tra..... Ngày điều tra.....Phiếu số:....

I. Thông tin về cán bộ điều tra

Họ và tên: Giới tính:

Chức vụ:

Nơi công tác:

Trình độ học vấn:

Trình độ chuyên môn:

II. Công tác quản lý

Câu 1: Ông/bà cho biết địa phương đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp chưa?

☐

+ Đã có

☐

+ Chưa có

Câu 2: Ông/bà hãy cho đánh giá công tác quy hoạch đã phù hợp với điều kiện tự nhiên của xã chưa?

☐

+ Rất phù hợp

☐

+ Phù hợp

☐

+ Bình thường

☐

+ Không phù hợp

Câu 3: Ông/bà hãy cho biết thời gian tiến hành đo đạc định kỳ?

- a. 1 năm ☐
- b. 2 năm ☐
- c. 3 năm ☐
- d. 5 năm ☐

Câu 4: Ông/bà hãy cho biết công cụ đo đạc chủ yếu phục vụ cho công tác đo đạc?

.....

Câu 5: Ông/bà hãy cho biết khó khăn trong công tác đo đạc?

.....

Câu 6: Ông/bà hãy cho biết khó khăn trong công tác cấp GCN quyền sử dụng đất?

.....

.....

Câu 8: Ông/bà hãy cho biết thời gian tiến hành thanh tra định kỳ

- + 1 năm 2 lần ☐
- + 1 năm 1 lần ☐
- + 2 năm 1 lần ☐
- + 3 năm 1 lần ☐

Câu 9: Ông/bà hãy cho biết thái độ của người dân khi có kiểm tra.

- + Hợp tác ☐
- + Không hợp tác ☐
- + Chống đối ☐

Câu 10: Ông/bà hãy cho đánh giá về cơ chế chính sách đất đai hiện nay?

- + Rất tốt ☐

- + Tốt ☐
- + Trung bình ☐
- + Kém ☐

Câu 11: Ông/bà hãy đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch đất nông nghiệp địa phương so với điều kiện tự nhiên ?

- ☐
- + Rất phù hợp ☐
- + Phù hợp ☐
- + Bình thường ☐
- + Không phù hợp

Câu 12: Ông/bà cho biết mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác quản lý đất nông nghiệp bằng phương pháp xếp hạng từ 1 đến 6. Mức độ ảnh hưởng nhiều nhất là 1 và giảm dần đến 6.

- + tổ chức bộ máy quản lý nhà nước ☐
- + Cơ chế chính sách của nhà nước ☐
- + Nguồn lực ☐
- + Trình độ cán bộ quản lý ☐
- + Hiểu biết và ý thức của người dân và tổ chức sử dụng đất ☐
- + + Sự phối hợp các tổ chức chính trị xã hội ☐

Người được phỏng vấn

(Kí và ghi rõ họ tên)

PHIẾU ĐIỀU TRA HỘ DÂN

Đề tài nghiên cứu:

“TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN NAM TRỰC, TỈNH NAM ĐỊNH”

Người điều tra: Ngày điều tra.....Phiếu số:....

Huyện: Nam Trực . Xã:

I. Thông tin chung về người trả lời phỏng vấn

Họ và tên: Giới tính:

Tuổi: Dân tộc:

Trình độ học vấn:.....

Trình độ chuyên môn: Nghề ☐ Trung cấp ☐

Cao đẳng ☐ Đại học ☐

Sau đại học ☐

Ông/ bà lao động trong lĩnh vực: Nông nghiệp ☐

Thương mại-dịch vụ ☐

Khác ☐

Ông/ bà hãy vui lòng trả lời các câu hỏi dưới đây:

Câu 1: Đất nông nghiệp của nhà ông (bà) đã được cấp sổ đỏ chưa?

- Đã được cấp ☐

- Đang trong quá trình xét ☐

- Chưa được cấp ☐

Nếu chưa thì nguyên nhân là gì?

.....

Câu 2: Ông/ bà hãy cho biết trong quá trình xin cấp GCN quyền sử dụng đất nông nghiệp của ông/bà có gặp khó khăn gì không?

.....

Câu 3: Ông/bà có biết đến các chính sách đất đai không?

+ Có

☐

+ Không

☐

Nếu có thì ông/bà biết qua hình thức nào?

+ Phương tiện thông tin đại chúng

☐

+ Qua chương trình phổ cập do địa phương tổ chức

☐

Câu 4: Ông/bà hãy đánh giá về các chính sách đất đai hiện nay?

+ Rất tốt

☐

+ Tốt

☐

+ Trung bình

☐

+ Kém

☐

+ Rất kém

☐

Câu 5: Ông/ bà có biết đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương giai đoạn 2011-2015 không/

+ Có

☐

+ Không

☐

Ông/bà hãy đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch đất nông nghiệp địa phương so với điều kiện tự nhiên ?

+ Rất phù hợp

☐

+ Phù hợp ☐

+ Bình thường ☐

+ Không phù hợp ☐

Câu 6: Ông/bà hãy đánh giá về trình độ quản lý của cán bộ địa chính địa phương?

+ Rất tốt ☐

+ Tốt ☐

+ Trung bình ☐

+ Kém ☐

Câu 7: Ông/bà cho biết mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác quản lý đất nông nghiệp bằng phương pháp xếp hạng từ 1 đến 6. Mức độ ảnh hưởng nhiều nhất là 1 và giảm dần đến 6.

+ Tổ chức bộ máy nhà nước ☐

+ Cơ chế chính sách của nhà nước ☐

+ Nguồn lực ☐

+ Trình độ cán bộ quản lý ☐

+ Hiểu biết và ý thức của người dân và tổ chức sử dụng đất ☐

+ Sự phối hợp các tổ chức chính trị xã hội ☐

Người được phỏng vấn

(Kí và ghi rõ họ tên)