

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



LÒ THỊ HỊNH

TÊN ĐỀ TÀI:

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA
BÀN XÃ QUYẾT THẮNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI
NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2015 – 2018**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Hệ đào tạo	: Chính quy
Chuyên ngành	: Quản Lý Tài Nguyên & Môi Trường
Khoa	: Quản Lý Tài Nguyên
Khóa học	: 2015 - 2019

Thái Nguyên –

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÒ THỊ HỊNH

TÊN ĐỀ TÀI:

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT
ĐẠI TRÊN ĐỊA BÀN XÃ QUYẾT THẮNG, THÀNH PHỐ
THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2015 –
2018**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Hệ đào tạo	: Chính quy
Chuyên ngành	: Quản Lý Tài Nguyên & Môi Trường
Khoa	: Quản lý tài nguyên
Khóa học	: 2015 - 2019
Giáo viên hướng dẫn	: PGS.TS Phan Đình Bình

Thái Nguyên –

LỜI CẢM ƠN

Thực tập tốt nghiệp là một giai đoạn cần thiết và hết sức quan trọng đối với mỗi sinh viên trước khi tốt nghiệp ra trường. Đó là thời gian để sinh viên tiếp cận thực tế, củng cố và vận dụng kiến thức đã học được trong nhà trường vào công việc ngoài thực tế, thực hiện phương châm “Học đi đôi với hành và trang bị cho họ một lượng kiến thức cần thiết, chuyên môn vững vàng đồng thời giúp hoàn thiện hơn về kiến thức luận, phương pháp làm việc, năng lực công tác nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn sản xuất và nghiên cứu khoa học.

Xuất phát từ nguyện vọng của bản thân và được sự đồng ý của Ban giám hiệu nhà trường, Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, em đã thực tập tại Trung tâm Nghiên cứu Địa tin học – Trường Đại học Nông Lâm từ ngày 07/01/2019 đến ngày 17/5/2019 với đề tài **“Đánh giá công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 đến 2018”**

Sau một thời gian thực tập tốt nghiệp và nghiên cứu tại cơ sở, bản luận văn tốt nghiệp của em đã hoàn thành. Có được kết quả này, em xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới sự quan tâm của Nhà trường và Ban chủ nhiệm khoa, và đặc biệt là sự tận tình giúp đỡ của thầy giáo PGS.TS. Phan Đình Bình - Người trực tiếp hướng dẫn khóa luận tốt nghiệp, cũng như sự giúp đỡ, chỉ bảo tận tình của cán bộ Trung tâm Nghiên cứu Địa tin học, các thầy giáo, cô giáo, các anh, các chị ở địa phương đã tạo điều kiện giúp đỡ em tiếp cận công việc thực tế, hoàn thành tốt kỳ thực tập và khóa luận tốt nghiệp.

Trong suốt thời gian thực tập và làm khóa luận em đã cố gắng hết mình nhưng do kinh nghiệm thực tế chưa có nhiều, kiến thức và thời gian thực tập có hạn; bước đầu tiếp cận, làm quen công việc thực tế và phương pháp nghiên cứu nên chắc chắn không tránh khỏi thiếu sót và hạn chế. Em mong nhận được những ý kiến đóng góp của các thầy, cô và bạn bè để luận văn của em được hoàn thiện hơn.

Em xin chân thành cảm ơn!

Thái nguyên, tháng
Sinh viên

Lò Thị Hinh

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BTNMT	: Bộ Tài nguyên Môi trường
BTC	: Bộ tài chính
BNNPTNT	: Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn
BTP	: Bộ tư pháp
CT – TTg	: Chỉ thị - Thủ tướng
HĐND	: Hội đồng nhân dân
QLNN	: Quản lý nhà nước
CP	: Chính phủ
NQ	: Nghị Quyết
Giấy CNQSD đất	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QSD	: Quyền sử dụng
QH–KH	: Quy hoạch - Kế hoạch
KT-XH	: Kinh tế - Xã hội
NĐ–CP	: Nghị định - Chính Phủ
NQ–TW	: Nghị quyết - Trung Ương
GPMB	: Giai phóng mặt bằng
TTLT	: Thông tư liên tịch
UBND	: Ủy ban nhân dân
QĐ	: Quyết định
CNH - HĐH	: Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
HĐBT	: Hội đồng bộ trưởng

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN	i
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	ii
PHẦN 1: MỞ ĐẦU	1
1.1. Đặt vấn đề	1
1.2. Mục tiêu của đề tài	2
1.3. Ý nghĩa của đề tài	2
1.3.1. Ý nghĩa trong khoa học	2
1.3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn	2
PHẦN 2: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
2.1. Cơ sở khoa học của đề tài	3
2.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	3
2.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	4
2.2. Khái quát về công tác quản lý nhà nước về đất đai	5
2.3. Tình hình quản lý đất đai trên thế giới và ở Việt Nam	6
2.3.1. Tình hình quản lý đất đai trên thế giới	6
2.3.2. Tình hình quản lý đất đai trên cả nước	7
2.3.3. Tình hình quản lý đất đai ở tỉnh Thái Nguyên	13
2.3.3. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Thái Nguyên	16
PHẦN 3: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	19
3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	19
3.1.1. Đối tượng nghiên cứu	19
3.1.2. Phạm vi nghiên cứu	19
3.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	19
3.2.1. Địa điểm nghiên cứu	19
3.2.2. Thời gian tiến hành	19
3.3. Nội dung nghiên cứu	19

3.3.1. Tình hình cơ bản của xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	19
3.3.2. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng, thành phố Thái nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 – 2018 theo 13 nội dung quy định trong luật đất đai 2013	19
3.3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai của xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	20
3.4. Phương pháp nghiên cứu	20
3.4.1. Phương pháp thu thập số liệu	20
3.4.2. Phương pháp tổng hợp phân tích và xử lý số liệu	21

PHẦN 4: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	22
4.1. Tình hình cơ bản của xã Quyết Thắng	22
4.1.1. Điều kiện tự nhiên	22
4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	24
4.1.3. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng	25
4.1.4. Đánh giá chung	28
4.2. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 – 2018	28
4.2.1. Ban hành các văn bản pháp quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó	28
4.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính	35
4.2.3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất	37
4.2.4. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất	39
4.2.5. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	42
4.2.6. Thống kê, kiểm kê đất đai	44
4.2.7. Quản lý tài chính về đất đai	46
4.2.8. Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản	47
4.2.9. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất	48
4.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng - TP.Thái Nguyên - Tỉnh Thái Nguyên	53
4.4. Khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng - TP.Thái Nguyên	

tỉnh Thái Nguyên	58
4.4.1. Những khó khăn, tồn tại	58
4.4.2. Đề xuất giải pháp	58
PHẦN 5: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	59
5.1. Kết luận	59
5.2. Kiến nghị	60
TÀI LIỆU THAM KHẢO	61
PHỤ LỤC	62

DANH MỤC CÁC BẢNG VÀ HÌNH

Bảng 4.1: Hiện trạng sử dụng đất của xã Quyết Thắng năm 2018	26
Bảng 4.2: Tổng hợp các văn bản về lĩnh vực đất đai được UBND Xã Quyết Thắng tiếp nhận trong giai đoạn 2015 – 2018	32
Bảng 4.3: Một số văn bản pháp luật liên quan đến công tác quản lý đất đai của xã Quyết Thắng giai đoạn 2015 – 2018	34
Bảng 4.4. Kết quả thành lập và chất lượng bản đồ tại xã Quyết Thắng đến năm 2018	38
Bảng 4.5: Tình hình giao đất, theo các đối tượng sử dụng của xã Quyết Thắng - TP.Thái Nguyên - tỉnh Thái Nguyên đến năm 2018	40
Bảng 4.6: Công tác cho thuê đất giai đoạn 2015-2018	41
Bảng 4.7: Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Quyết Thắng giai đoạn 2015-2018	43
Bảng 4.8: Kết quả tổng hợp hồ sơ địa chính của xã Quyết Thắng 2018	44
Bảng 4.9: Tình hình biến động đất đai theo mục đích sử dụng của xã Quyết Thắng giai đoạn 2015 – 2018	45
Bảng 4.10. Kết quả thu ngân sách nhà nước về đất đai của xã Quyết Thắng giai đoạn 2015 – 2018	46
Bảng 4.11: Tổng hợp giá đất của một số khu vực trên địa bàn xã Quyết Thắng	48
Bảng 4.12: Kết quả hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại xã Quyết Thắng giai đoạn 2015 - 2018	49
Bảng 4.13: Kết quả thanh tra, kiểm tra xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của một số tổ chức, cá nhân ở xã Quyết Thắng năm 2018	51
Bảng 4.14. Kết quả giải quyết đơn thư của xã Quyết Thắng từ năm 2015 – 2018	52
Bảng 4.15. Tổng hợp phiếu điều tra công tác quản lý nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân	55

Bảng 4.16. Tổng hợp phiếu điều tra công tác cấp giấy CNQSD đất	57
cho hộ gia đình, cá nhân	57

PHẦN 1

MỞ ĐẦU

1.1. Đặt vấn đề

Đất đai là sản phẩm của tự nhiên, là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia. Đất đai là yếu tố duy nhất của sự sống, nếu không có đất sẽ không có sản xuất và cũng không có sự tồn tại của con người. Cho nên việc quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên đất đai là một vấn đề hết sức quan trọng.

Trong những năm gần đây với sự vận động mạnh mẽ của cơ chế thị trường có sự quản lý của nhà nước, quá trình sử dụng và quản lý một cách có hiệu quả về đất đai là đặc biệt quan trọng.

Để quản lý và sử dụng đất đai có hiệu quả không phải là vấn đề đơn giản mà ngược lại đây là vấn đề hết sức phức tạp. Đặc biệt trong giai đoạn hiện nay khi đất nước chuyển sang nền kinh tế hội nhập thì các vấn đề về đất đai là một trong những vấn đề nhạy cảm và được quan tâm nhiều nhất. Một thực trạng đang diễn ra trong giai đoạn hiện nay đó là sức ép về dân số và quá trình đô thị hóa đối với đất đai đang trở thành một thách thức với nhiều quốc gia trên thế giới. Đặc biệt ở các nước đang phát triển hiện nay, trong đó có Việt Nam tình trạng đất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp do chuyển đổi cơ cấu sản xuất đang diễn ra khá phổ biến, chủ yếu ở các trung tâm đô thị

Vì vậy yêu cầu đặt ra trong quá trình quản lý và sử dụng là làm thế nào có thể sử dụng hợp lý, khoa học và có hiệu quả nguồn tài nguyên đất? Chính vì vậy công tác quản lý nhà nước về đất đai luôn luôn được đảng và nhà nước đặc biệt quan tâm.

Xuất phát từ những vấn đề thực tế trên đây, được sự nhất trí của ban giám hiệu trường đại học nông lâm, ban chủ nhiệm khoa Quản Lý Tài Nguyên và đặc biệt dưới sự hướng dẫn tận tình của thầy giáo PGS.TS. Phan Đình Bình em tiến hành nghiên cứu đề tài: *“Đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 – 2018”*

1.2. Mục tiêu của đề tài

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất của xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Đánh giá công tác quản lý nhà nước về quản lý đất đai trên địa bàn của xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 - 2018 theo 13 nội dung trong Luật Đất đai 2013.

- Đánh giá sự hiểu biết của người dân về tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp trong công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng, TP.Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

1.3. Ý nghĩa của đề tài

1.3.1. Ý nghĩa trong khoa học

Củng cố những kiến thức đã học, học hỏi, tiếp nhận những kiến thức, kinh nghiệm và bước đầu làm quen với công tác quản lý nhà nước về đất đai.

1.3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn

Nghiên cứu tình hình quản lý nhà nước về đất đai của xã Quyết Thắng, từ đó đề xuất một số giải pháp giúp cho công tác quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện tốt hơn. Trang bị cho sinh viên ra trường có kiến thức thực tế phục vụ cho công tác quản lý sử dụng đất đai tốt hơn

PHẦN 2

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

2.1. Cơ sở khoa học của đề tài

2.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài

Các quan hệ đất đai là các quan hệ xã hội trong lĩnh vực kinh tế, bao gồm: quan hệ về sở hữu đất đai, quan hệ về sử dụng đất đai. Nghiên cứu về quan hệ đất đai ta thấy có các quyền năng của sở hữu nhà nước về đất đai như quyền chiếm hữu đất đai, quyền sử dụng đất đai và quyền định đoạt đất đai.

Nhà nước không trực tiếp thực hiện các quyền năng này mà thông qua các hệ thống các cơ quan nhà nước do Nhà nước thành lập, thông qua các tổ chức, cá nhân sử dụng đất theo những quy định và theo sự giám sát của Nhà nước. “Quản lý nhà nước về đất đai là tổng hợp các hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai; đó là các hoạt động trong việc nắm chắc tình hình sử dụng đất; trong việc phân phối và phân phối lại quỹ đất đai theo quy hoạch, kế hoạch; trong việc kiểm tra, giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất; trong việc điều tiết các nguồn lợi từ đất đai”.

- Mục đích quản lý nhà nước về đất đai:

+ Bảo vệ quyền sở hữu nhà nước đối với đất đai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

+ Đảm bảo sử dụng hợp lý quỹ đất đai của đất nước.

+ Tăng cường hiệu quả sử dụng đất.

+ Bảo vệ đất, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

- Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai:

+ Đảm bảo sự kết hợp hài hòa giữa quyền sở hữu đất đai, giữa lợi ích của

+ Tiết kiệm và hiệu quả.

-Các phương pháp quản lý nhà nước về đất đai có vai trò quan trọng trong hệ thống quản lý và được hình thành từ những phương pháp quản lý nhà nước nói chung. Có thể chia thành hai nhóm phương pháp sau:

+ Các phương pháp thu thập thông tin về đất đai như: phương pháp thống kê, phương pháp toán học, phương pháp điều tra xã hội học.

+ Các phương pháp tác động đến con người trong quản lý đất đai như: phương pháp hành chính, phương pháp kinh tế, phương pháp tuyên truyền, giáo dục.

- Hệ thống các công cụ quản lý nhà nước về đất đai đa dạng và hoạt động có hiệu quả đã góp phần quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai trong những năm qua đạt kết quả cao. Đó là:

+ Công cụ pháp luật.

+ Công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Công cụ tài chính.

2.1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài

* Các văn bản luật:

- Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014

* Các văn bản dưới luật:

- Nghị định 35/2015/NĐ-CP ngày 01/7/2015 của chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

- Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 15/11/2016 của chính phủ về sửa đổi Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Nghị định số 104/2016/NĐ-CP ngày 24/12/2016 của chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

- Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

- Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 20/5/2015 về quy định về việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

- Thông tư liên tịch số 12/2016/TTLT-BTNMT-BTP ngày 08/8/2016 về quy hoạch việc quản lý, cấp phát, tạm ứng và hoàn trả chi phí đo đạc xác định diện tích đất vi phạm;

- Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTNMT-BTP ngày 08/8/2016 về hướng dẫn thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất;
- Thông tư số 09/2015/TT-BTNMT ngày 07/5/2015 về định mức kinh tế - kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Thông tư số 61/2015/TT-BTNMT ngày 01/8/2015 về Quy định về cấp và quản lý Chứng chỉ định giá đất
- Thông tư số 60/2016/TT-BTNMT ngày 01/2/2016 về quy định về kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai;
- Thông tư số 19/2016/TT-BNNPTNT ngày 10/8/2016 Hướng dẫn chi tiết Điều 4 Nghị định 35/2015/NĐ-CP về quản lý sử dụng đất trồng lúa;
- Thông tư 48/2017/TT-BTC quy định chế độ Tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản
- Quyết định số 135/QĐ-BTNMT ngày 04/06/2015 về Đính chính Thông tư 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Quyết định số 63/2015/QĐ-TTg ngày 01/02/2016 về Chính sách hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi đất;
- Công văn số 4898/UBND-KTN ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc thực hiện thống kê đất đai năm 2018;
- Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 của UBND tỉnh Thái nguyên về việc phê duyệt giá đất để giao đất tái định cư; giao đất có thu tiền sử dụng đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.

Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 08/2/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của các huyện, thành phố, thị xã trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

2.2. Khái quát về công tác quản lý nhà nước về đất đai

Tại điều 22 luật đất đai 2013 đưa ra công tác quản lý nhà nước về đất đai gồm 13 nội dung:

1- Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó;

2- Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính;

3- Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

4- Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

5- Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

6- Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

7- Thống kê, kiểm kê đất đai;

8- Quản lý tài chính về đất đai;

9- Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;

10- Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

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

12- Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

13- Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

2.3. Tình hình quản lý đất đai trên thế giới và ở Việt Nam

2.3.1. Tình hình quản lý đất đai trên thế giới

* Công tác quản lý đất đai của Pháp

Pháp là quốc gia phát triển thuộc hệ thống quốc gia TBCN, tuy thể chế chính trị khác nhau, nhưng ảnh hưởng của phương pháp tổ chức QLNN trong lĩnh vực đất đai của cộng hòa Pháp còn khá rõ đối với nước ta. Vấn đề này có thể lý giải vì nhà nước Việt Nam hiện đang khai thác khá hiệu quả những tài liệu quản lý đất đai do

chế độ thực dân để lại, đồng thời ảnh hưởng của hệ thống quản lý đất đai thực dân khá rõ nét trong ý thức bộ phận hiện nay.

Quản lý đất đai của nước cộng hòa Pháp thực hiện rất chặt chẽ. Điều đó được thực hiện qua việc xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính. Hệ thống hồ sơ địa chính rất

phát triển, rất quy củ, khoa học và có độ chính xác cao để quản lý tài nguyên đất đai và thông tin lãnh thổ. Hệ thống này cung cấp đầy đủ thông tin về hiện trạng sử dụng đất, phục vụ đắc lực cho việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, việc quản lý và sử dụng có hiệu quả.

*** Công tác quản lý đất đai của Trung Quốc**

Ở Trung Quốc, đất đai thuộc sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể. Hiến pháp 1982 Trung Quốc không có tổ chức, cá nhân nào được phép chiếm đoạt, mua bán hay chuyển nhượng đất đai bất cứ bằng hình thức nào. Năm 1988, quốc hội Trung Quốc đã sửa đổi hiến pháp, trong đó bổ sung quyền chuyển nhượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật hủy bỏ quy định cấm cho thuê đất.

Vì lợi ích công cộng, nhà nước có thể tiến hành trưng dụng theo pháp luật đối với đất đai thuộc sở hữu tập thể và thực hiện chế độ quản chế mục đích sử dụng đất.

2.3.2. Tình hình quản lý đất đai trên cả nước

2.3.1.1. Công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật

Trải qua các thời kỳ, Việt Nam đã ban hành một hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đất đai tương đối chi tiết và đầy đủ nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai đường lối chính sách của đảng tới người sử dụng.

- Chỉ thị số 299/CT – TTg ngày 10/11/1980 của thủ tướng chính phủ về công tác đo đạc phân hạng đất và đăng ký thống kê đất đai trong cả nước.

- Nghị định số 182/2014/NĐ – CP ngày 01/07/2014 của chính phủ về hướng dẫn thi hành luật đất đai 2013, hướng dẫn về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Thông tư số 93/2011/TT – BCT và thông tư số 94/2011/TT – BTC ngày 29/06/2011 của bộ tài chính về việc sửa đổi, bổ sung, nội dung hướng dẫn thực hiện các nghị định số 120, 121 nêu trên.

- Thông tư 02/2015/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định 43/2014/NĐ-CP

- Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (*Hiệu lực 03/3/2017*).

Nhìn chung, công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai qua các thời kỳ là tương đối đầy đủ, phù hợp điều kiện và tình hình sử dụng đất ở Việt Nam.

2.3.1.2. Công tác xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính

Thực hiện chỉ thị 364/CP ngày 06/11/1991 của chính phủ, các địa phương trên cả nước đã tiến hành đo đạc, xác định địa giới hành chính tên cơ sở vùng lãnh thổ đã được xác định theo chỉ thị số 299/CT – TTg ngày 10/11/1980.

Tính đến ngày 31/12/2008 toàn quốc có 63 tỉnh, thành phố với tổng diện tích tự nhiên là 33.121.159 ha. Hồ sơ địa giới hành chính là hồ sơ phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai đối với địa giới hành chính, được xây dựng trên cơ sở chỉ thị 364/CP, Đã được xây dựng hoàn thiện tới từng xã, phường, thị trấn.

2.3.1.3. Công tác khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Giai đoạn từ 1981 đến năm 2015, thực hiện chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của thủ tướng chính phủ về việc triển khai đo đạc bản đồ giải thửa nhằm nắm lại quỹ đất toàn quốc. Hệ thống bản đồ địa hình cơ bản tỷ lệ 1:50.000 phủ trên cả nước và phủ trùm các vùng kinh tế trọng điểm đã hoàn thành trên 50% khối lượng theo công nghệ số, hệ quy chiếu VN – 2000.

Công tác đo đạc, hệ thống ảnh hàng không, ảnh vệ tinh phủ trùm cả nước đã thực hiện trên 80% diện tích.

Nghị định 73/CP ngày 25/10/1993 của chính phủ về công tác phân hạng đất, tính thuế sử dụng đất nông nghiệp. Công tác phân hạng đất đóng vai trò hết sức quan trọng, giúp nhà nước quản lý đất đai về chất lượng. Đối với đất nông nghiệp, đánh giá phân hạng đất là nhiệm vụ quan trọng và không thể thiếu được.

2.3.1.4. Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là định hướng khoa học cho việc phân bổ sử dụng đất theo đúng mục đích và yêu cầu của các ngành kinh tế, phù hợp tình hình phát triển xã hội của địa phương và của cả nước ở từng giai đoạn cụ thể. Quy hoạch sử dụng đất được lập cho giai đoạn 10 năm, kế hoạch sử dụng đất một cách

khoa học hợp lý, hiệu quả cao và ổn định. Đồng thời đây là một căn cứ pháp lý, kỹ thuật quan trọng.

Ngay từ thời kỳ nước ta mới thống nhất, công tác quy hoạch, kế hoạch đã được đảng và nhà nước quan tâm. Khi đó hội đồng bộ trưởng đã lập ban chỉ đạo phân vùng quy hoạch nông nghiệp, lâm nghiệp trung ương để triển khai công tác này trên phạm vi cả nước.

2.3.1.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Thực hiện nghị định 64/CP ngày 27/09/1993 của chính phủ về giao đất ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, đến nay cơ bản toàn quốc đã giao diện tích đất nông nghiệp đến tay người nông dân để người dân yên tâm sản xuất. Thời hạn giao từ 20 năm đến 50 năm tùy từng loại đất.

Nội dung liên quan đến quyền và nghĩa vụ của đơn vị, cá nhân được nhà nước giao đất, thu hồi đất dựa trên cơ sở thực hiện nghị định 18/CP ngày 13/02/1995 của chính phủ quy định chi tiết việc thi hành pháp luật về quyền và nghĩa vụ khi được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Quyết định số 1357/TC/QĐ – TCT ngày 30/12/1995 của bộ tài chính quy định về khung giá cho thuê đất đối với tổ chức được nhà nước cho thuê.

Thu hồi đất được thực hiện trong các trường hợp: đất sử dụng đất không đúng mục đích, giao đất không đúng thẩm quyền, đất quá thời hạn sử dụng, đất do doanh nghiệp bị giả thể hoặc phá sản.

2.3.1.6. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tính đến ngày 31/12/2008, hầu hết các phường, xã, thị trấn trên toàn quốc đã tổ chức thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên hệ thống hồ sơ địa chính của nhiều xã còn lập theo mẫu cũ chưa chuyển sang mẫu mới hiện hành là hệ thống hồ sơ địa chính được thiết lập theo thông tư số 29/2014/TT – BTNMT ngày 01/07/2014 của bộ tài nguyên và môi trường.

- Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý đảm bảo quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người sử dụng.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện từ năm 1990 theo quy định luật đất đai năm 1988 và quyết định số 201 QĐ/ĐKTK ngày 14/07/1989 của tổng cục quản lý ruộng đất. Song còn nhiều khó khăn và vướng mắc trong các quy định về cấp giấy CNQSD đất nên tiến độ cấp giấy còn chậm.

Đến nay cả nước có 21 tỉnh hoàn thành cơ bản việc cấp GCNQSD đất, đạt đến 90% diện tích các loại đất chính gồm: Lạng Sơn, Hòa Bình, Sơn la, Phú thọ, Thanh hóa, Hà tĩnh, Đồng nai, Bình dương, Tây ninh, Long an, Bến tre, Đồng tháp, Vĩnh long, Hậu giang, Sóc trăng, Kiên giang, Bạc liêu. Trong đó có 3 tỉnh đạt tỷ lệ cấp đất cao nhất, đó là vĩnh long 98%, Hà tĩnh 97,7%, Hậu giang 87,1%.

Tính đến 31/12/2011, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi cả nước đạt kết quả như sau: Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất các loại đất trên cả nước là 34.286.283 giấy với diện tích 20.385.658,5 ha, đạt 878,1% tổng diện tích cần cấp giấy, trong đó:

Đất sản xuất nông nghiệp: cấp được 16.174.435 giấy với diện tích 8.320.851,0 ha, đạt 85,2% tổng diện tích đất nông nghiệp cần cấp cho hộ gia đình, tổ chức sử dụng.

Đất nuôi trồng thủy sản: cấp được 1.067.748 giấy với diện tích 578.945,4 ha đạt 83,8% tổng diện tích đất cần cấp cho tổ chức, hộ gia đình.

Đất chuyên dùng: cấp được 149.845 giấy với diện tích 466.552 ha đạt 60,5% diện tích đất cần cấp

Đất ở đô thị: cấp theo 2 loại giấy, GCNQSD đất thường được gọi là bìa đỏ do tổng cục địa chính nay là bộ tài nguyên và môi trường ban hành và GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở là giấy hồng theo nghị định số 60/NĐ – CP. Tổng 2 loại giấy này đã được cấp 3.683.411 giấy với diện tích 84.219 ha đạt 64,3% tổng diện tích đất cần cấp.

2.3.1.7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai

Công tác kiểm kê đất đai được thực hiện định kỳ 5 năm 1 lần. Công tác kiểm kê đất đai được đánh giá là vô cùng quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế, chính trị, xã hội, kết quả kiểm kê đất đai là căn cứ để UBND các cấp 16 nghiên cứu, hoạch định các chủ trương, chính sách đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững.

Hàng năm bộ tài nguyên và môi trường có kế hoạch hướng dẫn việc thực hiện thống kê đất đai đến các địa phương và triển khai thực hiện vào ngày 01/01 hàng năm.

Năm 1999, thủ tướng chính phủ đã có chỉ thị 24/CP về việc kiểm kê đất đai năm 2000. Dưới sự phối hợp chặt chẽ từ trung ương đến địa phương nên công tác kiểm kê đất đai năm 2000 đã hoàn thành trong cả nước.

2.3.1.8. Công tác quản lý tài chính

Quản lý tài chính về đất đai được thực hiện theo nguyên tắc tài chính của nhà nước.

Công tác thu thuế nhà đất hàng năm hiện nay đang được tiến hành theo hướng dẫn tại thông tư số 83/TC – TCT ngày 07/10/1994 của bộ tài chính hướng dẫn thi hành nghị định số 94/CP ngày 25/08/1994 của chính phủ quy định pháp lệnh về thuế nhà đất.

Thuế chuyển quyền sử dụng đất là loại thuế trực thu nhằm huy động vào ngân sách nhà nước một phần thu nhập của người sử dụng đất khi chuyển quyền sử dụng đất. Thu thuế chuyển quyền sử dụng đất trên cơ sở nghị định số 19/2000/NĐ – CP ngày 08/06/2000 của chính phủ quy định thi hành luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Lệ phí trước bạ là khoản tiền mà người có nhu cầu xin trước bạ nộp cho cơ quan thuế để được nhà nước đảm bảo về mặt pháp lý quyền sở hữu một tài sản.

Thực hiện thu lệ phí trước bạ trên cơ sở nghị định số 193/CP ngày 29/12/1994 của chính phủ ban hành quy định lệ phí trước bạ.

2.3.1.9. Công tác quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Trước khi luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung phát triển ngoài vòng kiểm soát

pháp luật. Nhà nước không quản lý được lên thị trường này phát triển một cách lộn xộn, đẩy giá đất lên cao. Đến khi luật đất đai 2013 được ban hành đã chấp nhận sự tồn tại của thị trường quyền sử dụng đất cũng như thị trường bất động sản.

2.3.1.10. Công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Quản lý giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là một nội dung mới trong nội dung quản lý nhà nước về đất đai của Luật đất đai 2013 so với năm 1993 đây là nội dung xem xét quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đảm bảo thực hiện đúng theo pháp luật đối với công tác quản lý và sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Từ khi luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất mới được quan tâm thực hiện, coi trọng. Người sử dụng đất đã được hưởng các quyền lợi theo quy định của pháp luật như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hưởng các lợi ích do công trình nhà nước bảo vệ, cải tạo, tu bổ đất nông nghiệp.

2.3.1.11. Công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật đất đai

Mục đích của công tác này là nhằm thúc đẩy quá trình thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật đất đai, đảm bảo cho đất đai được quản lý chặt chẽ, các loại đất được sử dụng hợp pháp, tiết kiệm, mang tính hiệu quả cao. Mặt khác qua thanh tra, kiểm tra để nắm được các chính sách pháp luật đất đai đã đi vào thực tế như thế nào, từ đó phát huy những mặt tích cực và hạn chế mặt tiêu cực.

Bộ tài nguyên và môi trường thường xuyên tổ chức thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật đất đai, qua đó kịp thời chấn chỉnh việc triển khai thực hiện ở các cấp, đồng thời nhiều vụ việc liên quan đến sai phạm trong quá trình sử dụng đất đã được phát hiện, xử lý dứt điểm.

2.3.1.12. Công tác giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất

Giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai: là biện pháp nhằm điều chỉnh các quan hệ đất đai theo đúng pháp luật, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của chủ thể sử dụng đất đem lại sự

công bằng xã hội, góp phần nâng cao tinh thần đoàn kết và giữ vững an ninh chính trị xã hội.

Theo số liệu báo cáo từ năm 2010 đến năm 2015, các cơ quan hành chính nhà nước đã tiếp 1.571.505 lượt người đến khiếu nại, tố cáo và tiếp nhận, xử lý 672.990 đơn thư. Số lượng công dân khiếu nại, tố cáo ngày càng tăng cả về số người và vụ việc (từ 187.037 vụ việc năm 2010 tăng lên 236.466 vụ việc năm 2015, tỷ lệ tăng 26,4% từ 2.466 lượt năm 2010 tăng lên 4.056 lượt năm 2015 tăng 64%). Sự gia tăng ở các khu vực không đồng đều: khu vực phía bắc tuy số vụ việc giảm 6,3%, nhưng số người tăng cao 99%, khu vực miền trung – tây nguyên tăng 64,2% số vụ việc, 66,4% số đoàn người. Khu vực phía nam tăng 17,5% số vụ, số đoàn người 31,9% (thanh tra chính phủ 2016).

2.3.1.13. Công tác quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai

Trong công tác quản lý và sử dụng đất, các hoạt động về dịch vụ công về đất đai bao gồm các hoạt động như: tư vấn về giá đất, tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Dịch vụ đo đạc thành lập bản đồ địa chính, dịch vụ thông tin đất đai... các dịch vụ này được các tổ chức, cá nhân thuộc nhà nước hoặc không thuộc nhà nước thực hiện có thu tiền dưới sự quản lý, cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Hiện nay, hầu hết các địa phương trên toàn quốc đã thành lập văn phòng đăng ký QSD đất vừa thực hiện chức năng quản lý nhà nước, vừa cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực quản lý sử dụng đất.

2.3.3. Tình hình quản lý đất đai ở tỉnh Thái Nguyên

2.3.2.1. Công tác tham mưu ban hành văn bản quy phạm pháp luật

Để triển khai thực hiện các quy định về pháp luật đất đai, sở tài nguyên và môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh ban hành một số văn bản sau:

- Quyết định số 2237/QĐ-UBND V/v phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của các huyện, thành phố, thị xã trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 1992/2016/QĐ-UBND về việc phê duyệt, bổ sung kế hoạch sử dụng đất của huyện, thành phố, thị xã trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 3720/2017/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất

- Quyết định số 510/2017/QĐ-UBND V/v phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của thành phố Thái Nguyên.

- Quyết định số 1038/2018/QĐ-UBND V/v phê duyệt giá đất để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa bàn thành phố Thái Nguyên

- Quyết định số 4184/2018/QĐ-UBND V/v phê duyệt kế hoạch sử dụng đất thành phố Thái Nguyên

2.3.2.2. Công tác quy hoạch, kế hoạch

Xác định việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là nhiệm vụ quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai, là cơ sở để nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đưa đất đai vào sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả. Trong 4 năm (2015 – 2018) Sở TN – MT đã tập trung triển khai nội dung sau:

- Thực hiện việc lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất năm 2015, kế hoạch sử dụng đất 4 năm (2015 – 2018) được thủ tướng chính phủ xét duyệt tại nghị quyết số 24/2015/NQ – CP, ngày 29/08/2015.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch sử dụng đất đến năm 2015 kế hoạch sử dụng đất 4 năm (2015 – 2018) theo quy định của pháp luật đất đai.

- Chỉ đạo và tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2015 – 2018 cho các phường thuộc thành phố Thái Nguyên, và các thị trấn của các huyện và trình UBND tỉnh phê duyệt.

2.3.2.3. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Thực hiện chỉ thị số 45/2013/CT – TTg ngày 01/07/2014 của thủ tướng chính phủ và triển khai thi hành luật đất đai năm 2013, trong đó có nội dung trọng tâm là đẩy mạnh tiến độ cấp giấy CNQSD đất, UBND tỉnh Thái Nguyên đã thành lập ban chỉ đạo tổ chuyên viên giúp việc ban chỉ đạo thực hiện cấp GCNQSD đất. Sở tài nguyên và môi trường, UBND các huyện, thành phố Thái Nguyên triển khai nhiều đợt kê khai cấp GCN cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

Trong giai đoạn này công tác cấp GCN đã được đẩy mạnh, khối lượng cấp giấy tăng lên đáng kể. Trình tự cấp giấy được rút gọn cả về thủ tục hành chính và thời gian giải quyết hồ sơ. Qua đó đã cấp giấy được 68.829 GCN với diện tích 9.491,78 ha cho hộ gia đình, cá nhân. Kết quả như sau:

Cấp GCN cho tổ chức: Diện tích đã cấp GCN cho các tổ chức là 9.099,81 ha với 2.824 GCN, trong đó: đất ở: 98,9% ; đất sản xuất kinh doanh: 98,9% ; đất quốc phòng: 86% ; đất tôn giáo tín ngưỡng: 72,2% ; đất nông nghiệp khác: 82,2%

Cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân: diện tích đã cấp GCN là 148.486,04 ha, trong đó: đất ở đô thị: 84,7% ; đất ở nông thôn: 70,4% ; đất sản xuất nông nghiệp: 71,8% ; đất nuôi trồng thủy sản: 65,5% ; đất lâm nghiệp: 53,4%.

Theo quyết định số 1597/2007/QĐ – UBND ngày 10/8/2007 về việc ban hành quy định điều chỉnh cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất có vườn ao đã cấp vượt hạn mức theo quy định do không tách diện tích đất ở và vườn ao trên địa bàn tỉnh. Sở tài nguyên và môi trường đã tập trung đôn đốc UBND các huyện, thành phố, thị xã thực hiện công tác này, đến nay cơ bản thực hiện xong công tác cấp GCNQSD đất đạt tỷ lệ 96,42%.

2.3.2.4. Công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất

a. Công tác cho thuê đất

Từ năm 2015 đến năm 2018, sở tài nguyên và môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh quyết định cho 153 doanh nghiệp được thuê đất với diện tích 7.972.867,96 m², cụ thể như sau:

- Năm 2015 có 25 doanh nghiệp, với diện tích: 1.348.813,18 m²

- Năm 2016 có 41 doanh nghiệp, với diện tích: 1.147.690,2 m²

- Năm 2017 có 37 doanh nghiệp, với diện tích: 1.682.446,4 m²

- Năm 2018 có 50 doanh nghiệp, với diện tích:

3.793.918,18 m²

b. Công tác giao đất

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015

UBND tỉnh đã quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất cho 12 doanh nghiệp để

thực hiện 12 dự án, với diện tích là: 371.122,1 m² bao gồm 9 dự án để bán và cho

thuê với diện tích: 360.728,9 m², 3 dự án kinh doanh, dịch vụ với diện tích:
12.309,9 m²

- Giao đất không thu tiền: Sở TN – MT đã thẩm định và 491 hồ sơ xin giao đất của tổ chức, cơ quan, đơn vị thực hiện các công trình dự án với diện tích đất là

12.056.574,43 ha, cụ thể:

- Năm 2015 giao đất cho 105 đơn vị, với diện tích: 2.109.909,1 m²

- Năm 2016 giao đất cho 90 đơn vị, với diện tích: 3.467.346,13 m²

- Năm 2017 giao đất cho 96 đơn vị, với diện tích: 2.173.030,5 m²

- Năm 2018 giao đất cho 200 đơn vị, với diện tích: 4.306.288,7 m²

2.3.2.5. Công tác đo đạc bản đồ địa chính

- Toàn tỉnh có 180 đơn vị hành chính cấp xã với diện tích là: 353.101,67 ha. Đến hết năm 2018 đã đo đạc bản đồ địa chính khép kín theo địa giới hành chính 364 được 139 xã, phường, thị trấn.

- Trong 4 năm từ 2015 đến 2018 diện tích đã đo đạc bản đồ địa chính là 182.952,09 ha, chiếm 51,8%, diện tích tự nhiên, còn 170.149,58 ha chưa đo bản đồ địa chính, trong đó:

- Diện tích 35,017 ha là diện tích đo đạc bản đồ địa chính khép kín theo địa giới hành chính của 41 xã còn lại.

2.3.3. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Thái Nguyên

2.3.3.1. Triển khai thi hành luật đất đai

Phòng TN – MT phối hợp với các phòng ban tham mưu UBND thành phố ban hành văn bản liên quan đến lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền. Tham mưu trình UBND thành phố về cấp giấy chứng nhận QSD đất ở cho các hộ gia đình.

2.3.3.2. Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính, đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- a. Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính - Xác định địa giới hành chính

- Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất

- Lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

b. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Công tác đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính được tổ chức thường xuyên, gắn công tác giao đất, cho thuê đất.

2.3.3.3. Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong những năm qua việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thị xã đã có những tiến bộ, các chỉ tiêu đăng ký sử dụng đất đều đảm bảo yêu cầu phục vụ các công trình, dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, là cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện việc thu hồi đất, giao đất cho thuê đất được thuận lợi.

2.3.3.4. Công tác giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Giao đất: bố trí đất tái định cư tại chỗ, tổ chức tái định cư cho các dự án phát triển KT – XH và phục vụ nhu cầu nhà ở của nhân dân thành phố Thái Nguyên.

- Thu hồi đất: để tiến hành quy hoạch đô thị cũng như triển khai các dự án trên địa bàn, từ năm 2015 – 2017 phòng tài nguyên môi trường thành phố đã phối hợp với sở tài nguyên tham mưu thu hồi đất với tổng diện tích là: 545,4 ha

- Công tác cho thuê đất: khi có tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất các bộ phận chuyên môn của phường phối hợp với các bên liên quan xem xét và 25 hoàn tất thủ tục nhanh nhất có thể, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo dự án của mình.

- Chuyển mục đích sử dụng đất: tốc độ đô thị hóa nhanh đã làm cho nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng đất của người dân tăng lên đáng kể, nhất là việc chuyển mục đích nông nghiệp sang làm đất ở.

2.3.3.5. Quản lý tài chính về đất đai

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản phí, lệ phí đất do cơ quan thuế thu nộp vào ngân sách phường và được chính quyền phường cân đối nguồn thu – chi theo quy định của luật ngân sách.

2.3.3.6. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai

* Thực hiện các quyền của người sử dụng đất:

- Giải quyết thủ tục hành chính trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất như: cho thuê, cho thuê lại, đăng ký thế chấp... do cơ quan văn phòng đăng ký QSD đất thực hiện.

- Bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng: UBND tỉnh Thái Nguyên đã cụ thể hóa một số điều để bổ sung chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn.

- Về chính sách tái định cư:

Tái định cư là một trong những vấn đề nhạy cảm, quan trọng trong việc thực hiện công tác bồi thường, GPMB, do đó các quy định của chính phủ, UBND tỉnh đã quy định cụ thể cho từng trường hợp bị thu hồi đất có diện tích rộng do UBND tỉnh quy định.

* Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai:

Hỗ trợ cung cấp thông tin về đất đai cho tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản và người dân. Các tổ chức này hoạt động tốt sẽ tạo ra môi trường phát triển thị trường bất động sản lành mạnh.

2.3.3.7. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất

- Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai: thanh tra, kiểm tra chấp hành pháp luật đất đai được chính quyền thành phố quan tâm, nhưng thực tế kết quả mang lại còn nhiều vấn đề phải xem xét.

- Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất: chính quyền thị xã đã tổ chức nhiều hội nghị, cuộc họp đến từng đại bàn cơ sở, chỉ đạo triển khai tuyên truyền qua nhiều hình thức.

PHẦN 3

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1.1. Đối tượng nghiên cứu

Công tác quản lý nhà nước về đất đai xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên từ năm 2015 – 2018.

3.1.2. Phạm vi nghiên cứu

Đề tài được nghiên cứu trong giới hạn 13 nội dung quản lý nhà nước về đất đai được quy định trong luật đất đai 2013.

3.2. Địa điểm và thời gian tiến hành

3.2.1. Địa điểm nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu tại UBND xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

3.2.2. Thời gian tiến hành

Từ ngày 07/01/2019 đến ngày 17/05/2019.

3.3. Nội dung nghiên cứu

3.3.1. Tình hình cơ bản của xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

- Điều kiện tự nhiên: vị trí địa lý, địa hình, địa mạo, thời tiết, khí hậu, thủy văn, nguồn nước, tài nguyên, khoáng sản.

- Điều kiện kinh tế xã hội: Thực trạng đời sống kinh tế, dân số, lao động

- Hiện trạng sử dụng đất của phường năm 2018

+ Đất nông nghiệp

+ Đất phi nông nghiệp

+ Đất chưa sử dụng

3.3.2. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng, thành phố Thái nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 – 2018 theo 13 nội dung quy định trong luật đất đai 2013

1. Ban hành các văn bản vi phạm pháp luật để quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó.
2. Xác định địa giới hành chính lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính.

3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.
4. Quản lý quy hoạch kế hoạch sử dụng đất.
5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
6. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính cấp GCNQSD đất.
7. Thống kê, kiểm kê đất đai
8. Quản lý tài chính về đất đai.
9. Quản lý, phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.
10. Quản lý và giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
11. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.
12. Giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai.
13. Quản lý dịch vụ công về đất đai.

3.3.3. Đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai của xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

3.4. Phương pháp nghiên cứu

3.4.1. Phương pháp thu thập số liệu

3.4.1.1. Thu thập số liệu thứ cấp

+ Thu thập số liệu thứ cấp qua việc kế thừa những tài liệu, số liệu tại các cơ quan chức năng (báo cáo, bảng biểu thống kê...).

+ Thu thập các tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, đời sống văn hóa, giáo dục, y tế; tình hình quản lý và sử dụng đất tại xã Quyết Thắng.

+ Thu thập báo cáo về công tác quản lý nhà nước về quản lý đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng - TP.Thái Nguyên trong giai đoạn 2015 - 2018.

3.4.1.2. Thu thập số liệu sơ cấp

+ Thu thập số liệu sơ cấp thông qua việc thực hiện việc quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã: Nội dung quản lý quy hoạch – kế hoạch sử dụng đất, giải quyết đơn thư, công tác cấp giấy CNQSD đất,...tại xã Quyết Thắng. Thu thập tài liệu có liên quan như: các nghị định của chính phủ, thông tư, nghị quyết, quyết định

ơ quan nhà nước có thẩm quyền về thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất...

+ Tiến hành điều tra phỏng vấn trên địa bàn xã bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp người dân với bộ câu hỏi đã chuẩn bị. Toàn xã có 10 xóm (xóm Thái Sơn 1, xóm Thái Sơn 2, xóm Cây Xanh, xóm Trung Thành, xóm Nam Thành, xóm Bắc Thành, xóm Nước 2, xóm 10, xóm Gò Móc, xóm Sơn Tiến), trong 10 xóm chọn xóm đại diện để phỏng vấn.

3.4.2. Phương pháp tổng hợp phân tích và xử lý số liệu

+ Tổng hợp, phân tích, đánh giá kết quả thực trạng công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên cơ sở Luật Đất đai 2013, các văn bản pháp luật, phân tích, xử lý số liệu thông qua phần mềm tin học.

+ Tổng hợp, phân tích, đánh giá kết quả phiếu điều tra công tác quản lý nhà nước về đất đai cho hộ gia đình cá nhân.

+ Các số liệu điều tra thu thập được sử dụng phần mềm Microsoft Office Word; Microsoft Office Excel tổng hợp xử lý sau đó so sánh kết quả đạt được với các quy định của pháp luật đất đai hiện hành để đánh giá.

PHẦN 4

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

4.1. Tình hình cơ bản của xã Quyết Thắng

4.1.1. Điều kiện tự nhiên

4.1.1.1. Vị trí địa lý

Xã Quyết Thắng thuộc thành phố Thái Nguyên là xã mới tách, thành lập lại từ tháng 1/2004 sau khi tách một phần diện tích chuyển sang phường Thịnh Đán mới. Vị trí của xã nằm về phía Tây Bắc của Thành Phố Thái Nguyên với tổng diện tích tự nhiên 1153,78 ha.



Hình 4.1a. Bản đồ xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Ranh giới hành chính của xã được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Phúc Hà, phường Quan Triều.
- Phía Đông giáp phường Tân Thịnh và Thịnh Đán.
- Phía Tây giáp xã Phúc Trìu và Phúc Xuân.
- Phía Nam giáp phường Thịnh Đán, xã Thịnh Đức và xã Phúc Trìu.

4.1.1.2. Địa hình

So với mặt bằng chung các xã thuộc thành phố Thái Nguyên, xã Quyết Thắng có địa hình tương đối bằng phẳng, dạng đồi úp, xen kẽ là các điểm dân cư đồng ruộng, địa hình có xu hướng nghiêng dần từ Tây Bắc - Đông Nam.

4.1.1.3. Khí hậu

Xã Quyết Thắng nằm vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, thời tiết chia làm hai mùa: Xuân - Hạ - Thu – Đông.

- Chế độ nhiệt: Nhiệt độ trung bình năm khoảng 22 – 23⁰C.
- Nắng: Số giờ nắng cả năm là 1.588 giờ.
- Lượng mưa: Trung bình năm khoảng 2007mm/năm.
- Độ ẩm không khí: Trung bình đạt khoảng 82%.
- Gió, bão: Hướng gió thịnh hành chủ yếu vào mùa nóng là gió mùa Đông Nam và mùa lạnh là gió mùa Đông Bắc.

4.1.1.4. Các nguồn tài nguyên

4.1.1.4.1. Tài nguyên đất

Quyết Thắng có tổng diện tích tự nhiên là 1153,78 ha, trong đó nhóm đất nông nghiệp 724,62 ha, chiếm 62,8%, nhóm đất phi nông nghiệp 429,16 ha, chiếm 37,2%. Đất đai của xã Quyết Thắng có thể chia thành các nhóm đất chính sau:

- Nhóm đất phù sa: Chiếm tỷ lệ ít, là nhóm đất ở địa hình bằng.
- Nhóm đất xám bạc màu.
- Nhóm đất Feralitic: Phân bố chủ yếu ở địa hình đồi núi.

4.1.1.4.2. Tài nguyên nước

- Nguồn nước mặt: Nguồn nước chính cung cấp cho sản xuất nông nghiệp là kênh đào Núi Cốc và một số con suối, hệ thống mương tưới, tiêu và ao, hồ với trữ lượng khá trải đều trên địa bàn xã.

- Nguồn nước ngầm: Được đưa vào sử dụng cho nhu cầu sinh hoạt của nhân dân trong xã. Mực nước ngầm xuất hiện sâu từ 23 - 25 m.

4.1.1.4.3. Tài nguyên nhân văn

Là một xã có 7 dân tộc sinh sống gồm: Kinh, Tày, Nùng, Dao, Hmông, Sán Dìu, Hoa, tuy nhiên tập trung chủ yếu là người kinh. Trình độ dân trí so với các xã của thành phố ở mức cao, người dân cần cù chịu khó, có đội ngũ cán bộ trẻ, có trình độ, năng động nhiệt tình góp phần xây dựng xã Quyết Thắng trở thành một xã giàu mạnh.

4.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

4.1.2.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế

4.1.2.1.1. Tăng trưởng kinh tế

Sau 5 năm thực hiện Nghị quyết Đại hội lần thứ VI, kinh tế của xã đạt mức tăng trưởng khá, năm sau tăng so với năm trước. Đời sống nhân dân được cải thiện. Thu ngân sách hàng năm đều vượt chỉ tiêu Nghị quyết Đại hội: năm 2015 đạt 137,2%, năm 2016 đạt 179,7%, năm 2017 đạt 123,2%, năm 2018 đạt 167,1%

4.1.2.1.2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế

Cơ cấu kinh tế của xã đang có sự chuyển dịch theo hướng giảm dần tỷ trọng khu vực kinh tế nông nghiệp, tăng tỷ trọng khu vực kinh tế dịch vụ - thương mại và công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp.

Đời sống nhân dân được nâng cao rõ rệt, bình quân thu nhập năm sau cao hơn năm trước, đến năm 2015 đạt 1 triệu đồng/người/tháng.

4.1.2.2. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng

4.1.2.2.1. Giao thông

Tổng diện tích đất giao thông là 105,08 ha. Hiện nay, các tuyến đường này cơ bản đáp ứng được nhu cầu giao thông, nhưng định hướng trong tương lai cần mở rộng hơn nữa để đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

4.1.2.2.2 Năng lượng

Hiện tại 100% số hộ đã được sử dụng điện lưới quốc gia. Nguồn điện tương đối ổn định do có các trạm hạ thế, trạm trung chuyển. Số hộ dùng điện thắp sáng đạt 100%, mạng lưới điện đã đáp ứng được nhu cầu sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

4.1.2.2.3. Cơ sở y tế

Công tác y tế được đảm bảo, việc chăm lo sức khỏe cho cộng đồng đã được các cấp ủy Đảng, chính quyền quan tâm. Thường xuyên đảm bảo khám chữa bệnh cho nhân dân và các đối tượng có bảo hiểm y tế, sơ cấp cứu kịp thời những trường hợp rủi ro.

4.1.2.2.4. Cơ sở giáo dục - đào tạo

Tiếp tục thực hiện đổi mới giáo dục, tập trung vào cuộc vận động "hai không", cuộc vận động "học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh", xây dựng trường học thân thiện, học sinh tích cực, nâng cao chất lượng dạy và học.

4.1.3. Hiện trạng sử dụng đất và tình hình quản lý đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng

4.1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại xã Quyết Thắng

Tổng diện tích đất tự nhiên của xã Quyết Thắng là 1153,78 ha, chiếm 5,18% diện tích tự nhiên của toàn thành phố.

* Đất nông nghiệp

- Đất sản xuất nông nghiệp: Năm 2018 Quyết Thắng có khoảng 657,84 ha đất sản xuất nông nghiệp, chiếm 57,02% đất nông nghiệp.

+ Đất trồng cây hàng năm có 330,50 ha, chiếm 28,64% đất sản xuất nông nghiệp trong đó:

- Đất chuyên trồng lúa nước có: 194,35 ha.

- Đất trồng lúa nước còn lại: 49,43 ha.

- Đất trồng cây hàng năm khác : 86,73 ha.

+ Đất trồng cây lâu năm có 327,34 ha, chiếm 28,37% đất sản xuất nông nghiệp.

- Đất lâm nghiệp: Đến năm 2018 diện tích đất lâm nghiệp toàn xã có 50,13, chiếm 4,34% đất nông nghiệp (là đất có rừng trồng sản xuất).

- Đất nuôi trồng thủy sản: Mặc dù tận dụng cải tạo và khai thác phần diện tích đất sông suối và mặt nước chuyên dùng khá lớn để chuyển sang nuôi trồng thủy sản, nhưng do áp lực về nhu cầu đất phi nông nghiệp. Đến năm 2018 đất nuôi trồng thủy sản là 16,64 ha, chiếm 1,44% đất nông nghiệp.

* Đất phi nông nghiệp

Nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển xây dựng các khu trung tâm, đất ở, khu công nghiệp tập trung, xây dựng cơ sở hạ tầng và các cơ sở sản xuất chế biến trên

địa bàn xã, năm 2018 đất phi nông nghiệp toàn xã 429,16 ha, chiếm 37,20% diện tích tự nhiên, được phân bổ cụ thể như sau:

- Đất ở: Đến năm 2018, diện tích đất ở là 95,92 ha, chiếm 8,31% đất phi nông nghiệp.

- Đất chuyên dùng: Đến năm 2018 đất chuyên dùng là 306,34 ha, chiếm 26,55% đất phi nông nghiệp.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: Năm 2018 đất tôn giáo, tín ngưỡng có diện tích 3,19 ha.

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: Trên cơ sở sử dụng diện tích đất nghĩa trang nghĩa địa hiện có, đến năm 2018 diện tích đất nghĩa địa ổn định so với những năm trước (diện tích là 2,28 ha).

- Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng: Diện tích đến 2018 là 20,37 ha, chiếm 1,8 % đất phi nông nghiệp.

Bảng 4.1: Hiện trạng sử dụng đất của xã Quyết Thắng năm 2018

STT	Loại đất	Mã	Diện tích(ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		1.153,78	100,00
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	724,62	62,80
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	657,84	57,02
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	330,50	28,64
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	243,78	21,13
1.1.1.1.1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	194,35	16,84
1.1.1.1.2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	49,43	4,28
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	86,73	7,52
1.1.1.2.1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	86,73	100,00
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	327,34	28,37
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	50,13	4,34
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	50,13	100,00
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	16,64	1,44
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	429,16	37,20
2.1	Đất ở	OCT	95,92	8,31

2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	95,92	100,00
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	306,34	26,55

STT	Loại đất	Mã	Diện tích(ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,94	0,08
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	46,44	4,03
2.2.3	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	131,33	11,38
2.2.3.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	0,84	0,73
2.2.3.2	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	0,08	0,007
2.2.3.3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	129,83	11,25
2.2.3.4	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT	0,58	0,05
2.2.4	Đất SX kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	3,14	0,27
2.2.4.1	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	0,12	0,01
2.2.4.2	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	2,63	0,23
2.2.4.3	Đất SX vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	0,4	0,03
2.2.5	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	124,49	10,8
2.2.5.1	Đất giao thông	DGT	105,08	9,11
2.2.5.2	Đất thủy lợi	DTL	15,99	1,39
2.2.5.3	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	2,89	0,25
2.2.5.4	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	0,3	0,03
2.2.5.5	Đất công trình năng lượng	DNL	0,07	0,006
2.2.5.6	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	0,02	0,002
2.2.5.7	Đất chợ	DCH	0,11	0,01
2.2.5.8	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	0,02	0,002
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	3,42	0,3
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0,49	0,04
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	2,28	0,2
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	20,73	1,8

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng năm 2018)

4.1.4. Đánh giá chung

4.1.4.1. Những lợi thế chủ yếu và kết quả đạt được

- Có vị trí địa lý thuận lợi cho phát triển công nghiệp và dịch vụ du lịch.
- Được sự quan tâm chỉ đạo, sự phối hợp giúp đỡ có hiệu quả của các phòng, ban, ngành, đoàn thể của Thành phố Thái Nguyên và các cơ quan, đơn vị, các doanh nghiệp trên địa bàn xã...
- Tình hình an ninh - chính trị, trật tự an toàn xã hội được duy trì và đảm bảo ổn định, không có biến cố lớn xảy ra.

4.1.4.2. Những hạn chế

- Cơ cấu kinh tế trên địa bàn xã đã có sự chuyển dịch song chưa tương xứng với tiềm năng hiện có.
- Hệ thống cơ sở vật chất còn thiếu và không đồng bộ.
- Áp lực phát triển kinh tế - xã hội lên đất đai dẫn đến sự thay đổi về cơ cấu sử dụng các loại đất.

4.2. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015 – 2018

4.2.1. Ban hành các văn bản pháp quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó

Công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn xã trong giai đoạn 2015 - 2018 được UBND xã rất quan tâm, chú trọng.

Sau khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực, UBND tỉnh Thái Nguyên và UBND TP.Thái Nguyên đã ban hành các văn bản, quyết định trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai giúp cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng được chặt chẽ, đi vào nề nếp hơn.

Bảng 4.2: Tổng hợp các văn bản về lĩnh vực đất đai được UBND Xã Quyết Thắng tiếp nhận trong giai đoạn 2015 – 2018

TT	Thời gian ban hành	Tên văn bản	Nội dung	Cơ quan ban hành
1	04/01/2015	Quyết định số 01/2015/QĐ – UBND	V/v ban hành quy định thực hiện bồi thường, hỗ trợ, và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	UBND tỉnh Thái Nguyên
2	20/6/2015	Quyết định số 30/2015/QĐUBND	V/v ban hành quy định về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	UBND tỉnh Thái Nguyên
3	30/11/2016	Quyết định số 3359/QĐUBND	V/v giá đất ở trung bình để tính hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2017	UBND tỉnh Thái Nguyên
4	18/5/2016	Quyết định số 13/2016/QĐUBND	V/v sửa đổi, bổ sung một số điều tại quy định về cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 12/201/QĐ-UBND ngày 05/03/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên	UBND tỉnh Thái Nguyên

5	18/6/2017	Quyết định số: 47/2017/QĐUBND	Ban hành quy định tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính, phục vụ tổ chức và cá nhân theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại các cơ quan hành chính nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	UBND tỉnh Thái Nguyên
6	21/12/2017	Quyết định số 36/2017/QĐUBND	V/v phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2018	UBND tỉnh Thái Nguyên
7	01/10/2018	Quyết định số 30/2018/QĐUBND	Hướng dẫn thực hiện công tác đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính các phường, xã thuộc TP.Thái Nguyên	UBND tỉnh Thái Nguyên
8	05/12/2018	Quyết định số 49/HDSTNMT	Ban hành quy định về hạn mức đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; diện tích tối thiểu được tách thửa và diện tích đất ở được xác định lại trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.	UBND tỉnh Thái Nguyên

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Trong giai đoạn 2015 - 2018, xã Quyết Thắng đã ban hành các văn bản triển khai thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn xã nhằm tạo hành lang pháp lý góp phần đưa công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn đi vào nề nếp.

Bảng 4.3: Một số văn bản pháp luật liên quan đến công tác quản lý đất đai của xã Quyết Thắng giai đoạn 2015 – 2018

STT	Thời gian ban hành	Tên văn bản	Nội dung	Cơ quan ban hành
1	04/09/2015	Số:40/CV - UBND	V/v xử lý hành chính trong lĩnh vực đất đai	UBND Xã Quyết Thắng
2	23/10/2016	Số:23/CV - UBND	V/v đề nghị cho nhận thừa kế quyền sử dụng đất	UBND Xã Quyết Thắng
3	03/08/2016	Số:55/CV - UBND	V/v đính chính lại số thửa trong giấy CNQSD đất	UBND Xã Quyết Thắng
4	10/10/2017	Số:23/CV - UBND	V/v thành lập tổ công tác cưỡng chế đối với các hộ vi phạm đồ đất trên đất nông nghiệp	UBND Xã Quyết Thắng
5	08/12/2018	Số:12/CV - UBND	V/v đôn đốc thực hiện luật thuế phi nông nghiệp	UBND Xã Quyết Thắng
6	22/12/2018	Số:46/CV - UBND	UBND V/v ban hành quy định tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính tại UBND xã	UBND Xã Quyết Thắng

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Qua bảng trên ta thấy việc ban hành các văn bản trong việc thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai được ban hành đầy đủ và kịp thời, làm cơ sở cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn xã ngày càng chặt chẽ, có hiệu quả và đúng quy định của pháp luật.

4.2.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính

4.2.2.1 Tình hình lập, quản lý và sử dụng hồ sơ, bản đồ, mốc giới hành chính

Thực hiện Chỉ thị số 364/CT-TTg ngày 06/11/1991 của Thủ tướng Chính phủ, công tác xác định địa giới hành chính, lập hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính trên địa bàn UBND xã Quyết Thắng đã được tiến hành. hồ sơ địa giới hành chính được lập đầy đủ, chính xác. Địa giới hành chính trên địa bàn xã với các xã, phường trong thành phố, đã được xác định bởi các yếu tố địa vật cố định có mốc giới trên thực địa.

**** Về hồ sơ địa giới hành chính***

+ Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc thành lập đơn vị hành chính hoặc điều chỉnh địa giới hành chính: Xã Quyết Thắng là một xã mới tách, thành lập lại từ tháng 1/2004. Dưới sự chỉ đạo của UBND tỉnh, UBND thành phố, UBND xã đã tiến hành hoạch định lại ranh giới trên cơ sở hồ sơ tài liệu 346/CT cũng như tài liệu đo đạc 299/TTg và đo đạc chỉnh lý bổ sung: 01 bản.

+ Bản đồ địa giới hành chính: 01 bản.

+ Sơ đồ vị trí các mốc địa giới hành chính: 01 bản.

+ Bảng tọa độ các mốc địa giới hành chính, điểm đặc trưng trên đường địa giới hành chính: 01 bản.

+ Bản mô tả tình hình chung về địa giới hành chính: 01 bản.

+ Biên bản xác nhận mô tả đường địa giới hành chính: 10 bản.

+ Phiếu thống kê về các yếu tố địa lý có liên quan đến địa giới hành chính: 10 bản

+ Biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính: 10 bản.

* *Về mốc địa giới hành chính:*

Số lượng mốc địa giới hành chính hiện nay gồm có 10 mốc vẫn còn nguyên vẹn, không có sự tranh chấp với các xã, phường lân cận. bao gồm:

+Mốc 1: 03x6 thuộc tờ bản đồ số 02 (F - 48 - 92 - 87 - a) mốc ranh giới giữa phường Quán Triều, xã Phúc Hà với xã Quyết Thắng có tọa độ là: $yx=427.327,2389.374$.

+Mốc 2: 03x7 thuộc tờ bản đồ số 03 (F - 48 - 92 - 87 - b) mốc ranh giới giữa phường Quang Vinh, phường Quan Triều với xã Quyết Thắng có tọa độ là: $yx=428.029,2389.208$.

+Mốc 3: 03x3 thuộc tờ bản đồ số 06 (F - 48 - 92 - 86 - c) mốc ranh giới giữa xã Phúc Xuân, xã Phúc Hà với xã Quyết Thắng có tọa độ là: $yx= 424.470,2388.220$.

+Mốc 4: 03x5 thuộc tờ bản đồ số 10 (F - 48 - 92 - 109 - b) mốc ranh giới giữa xã Phúc Xuân, xã Phúc Trừu với xã Quyết Thắng có tọa độ là: $yx=424.196,2386.874$.

+Mốc 5: 02x4 thuộc tờ bản đồ số 10 (F- 48 - 92 - 109 - b) mốc ranh giới giữa xã Phúc Xuân với xã Quyết Thắng có tọa độ là: $yx= 423.866,2387.571$.

+Mốc 6: 02x12 thuộc tờ bản đồ số 14 (F- 48 - 92 - 111 - b) mốc ranh giới giữa phường Tân Thịnh với xã Quyết Thắng có tọa độ là: $yx=427.565,2386.793$.

+Mốc 7: 03x10 thuộc tờ bản đồ số 20 (F - 48 - 92 - 134 - b) mốc ranh giới giữa xã Thịnh Đức, xã Phúc Trừu với xã Quyết Thắng có tọa độ là: $yx=425.779,2385.031$.

+Mốc 8: 03x4 thuộc tờ bản đồ số 22 (F - 48 - 92 - 87 - a) mốc ranh giới giữa phường Tân Thịnh, xã Thịnh Đức với xã Quyết Thắng có tọa độ là: $yx=424.196,2386.874$.

+Mốc 9: 03x8 thuộc tờ bản đồ số 23 (F - 48 - 92 - 88 - a) mốc ranh giới giữa phường Quang Vinh, phường Quan Trung với xã Quyết Thắng có tọa độ là: $36 yx= 428.770,2389.357$.

+Mốc 10: 03x17 thuộc tờ bản đồ số 23 (F - 48 - 92 - 88 - a) mốc ranh giới giữa phường Quan Triều, phường Tân Thịnh với xã Quyết Thắng có tọa độ là: xy=428.788,2389.305.

4.2.2.2. Đánh giá

- Công tác quản lý hồ sơ, bản đồ, mốc địa giới hành chính: Việc quản lý, lưu trữ hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới hành chính được bảo quản an toàn lâu dài; Việc sử dụng hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới hành chính ở địa phương do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cho phép.

- Công tác tuyên truyền về trách nhiệm của UBND cấp xã trong công tác quản lý mốc địa giới hành chính: Tổ chức tuyên truyền giáo dục cho nhân dân nơi có mốc địa giới hành chính nêu cao ý thức bảo vệ mốc địa giới, khi phát hiện mốc địa giới bị xê dịch, bị hư hỏng, bị mất phải kịp thời tổ chức khôi phục lại mốc địa giới.

- Việc xử lý quy trách nhiệm (tổ chức, cá nhân) đối với những địa phương để xảy ra mất hoặc làm hỏng (rách, nát) hồ sơ, bản đồ, mốc địa giới hành chính: Nếu hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới hành chính bị hư hỏng hoặc bị mất, Chủ tịch UBND xã sẽ báo cáo lên cơ quan cấp trên trực tiếp và đề nghị xin sao lại - đồng thời cho tiến hành việc điều tra nguyên nhân để xử lý.

- Những khó khăn, thuận lợi trong công tác quản lý, xử lý, quy trách nhiệm đối với những tổ chức, cá nhân để xảy ra mất, hỏng hồ sơ, bản đồ, mốc địa giới hành chính: Trong những năm qua, các cán bộ chuyên môn nhận thức sâu hơn về vấn đề bảo quản, khai thác, sử dụng có hiệu quả hồ sơ, bản đồ, mốc địa giới hành chính phục vụ đắc lực cho việc quản lý hành chính ở địa bàn được phụ trách; động viên kịp thời những đơn vị, cá nhân làm tốt và phê bình những đơn vị, cá nhân không làm đúng chức trách của mình; tạo một nguồn kinh phí nhất định để chỉnh sửa những bộ hồ sơ, cắm lại mốc ở những nơi bị phá hoại, bị hỏng,...

Tuy nhiên, việc quản lý, sử dụng hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới còn lơ là. Tủ đựng hồ sơ địa giới do thời gian sử dụng khá lâu nên đã xuống cấp gây khó khăn trong việc tác nghiệp của cán bộ chuyên môn.

4.2.3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Công tác quản lý nhà nước về đất đai giúp Nhà nước nắm được toàn bộ quỹ đất đai, thông tin tới từng thửa đất. Trong công tác quản lý nếu thực hiện tốt nội dung này sẽ tạo điều kiện cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được dễ

dàng; là cơ sở cho việc lập quy hoạch sử dụng đất, phân bổ quỹ đất... cho phù hợp với nhu cầu sử dụng đất của xã trong từng giai đoạn phát triển.

Bảng 4.4. Kết quả thành lập và chất lượng bản đồ tại xã Quyết Thắng đến năm 2018

TT	Loại bản đồ	Tỷ lệ bản đồ	Số lượng	Chất lượng	ĐVT
1	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	1:2000	03	Tốt	Tờ
2	Bản đồ địa chính	1:1000 1:2000	25	Tốt	Tờ
3	Bản đồ quy hoạch chung	1:2000	03	Tốt	Tờ
4	Bản đồ 299	1:1000	44	Sử dụng được	Tờ

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Nhận xét: Công việc khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất có thể phân

chia toàn bộ quỹ đất đai thành các loại, các hạng thích hợp. Đất được sử dụng đúng mục đích, phù hợp với điều kiện đất đai của xã góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Diện tích đất chưa sử dụng ngày càng giảm.

Bản đồ địa chính của xã Quyết Thắng được lập từ năm 1995 gồm có 25 tờ với tỷ lệ 1/1000, 1/2000 đến nay vẫn còn sử dụng tốt phục vụ đắc lực cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Thực hiện Chỉ thị 618/CT-TTg ngày 15/3/2015 của Thủ tướng Chính phủ về kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất, UBND xã Quyết Thắng đã triển khai thực hiện và hoàn thành việc xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2015 theo đúng quy định.

Hiện nay, địa bàn xã Quyết Thắng đã và đang được lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết giai đoạn 2015 - 2020 đảm bảo đúng các quy định của pháp luật, phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội. Nhìn chung, công tác khảo sát, đo đạc, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử

dụng đất được triển khai khá tốt, thiết lập cơ sở dữ liệu đất đai làm cơ sở cho việc xây dựng kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội....

4.2.4. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

4.2.4.1. Công tác giao đất

Việc giao đất ổn định, lâu dài cho các đối tượng sử dụng là một bước tiến mới trong nhận thức về quản lý đất đai, một giải pháp quan trọng nhằm khắc phục tình trạng sử dụng kém hiệu quả, đồng thời thu hút vốn đầu tư của nhân dân và các thành phần kinh tế tạo bước phát triển mới.

Căn cứ vào tình hình giao đất, theo các đối tượng sử dụng đất của xã ta thấy được: Diện tích đất chủ yếu được giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng, đất không được giao cho tổ chức cá nhân nước ngoài; đất được giao cho cơ quan đơn vị nhà nước (52,90 ha) và cộng đồng dân cư (6,80 ha). Diện tích đất chủ yếu do UBND xã quản lý (76,62 ha), phần đất còn lại do các tổ chức khác quản lý (65,17 ha).

Bảng 4.5: Tình hình giao đất, theo các đối tượng sử dụng của xã Quyết Thắng - TP.Thái Nguyên - tỉnh Thái Nguyên đến năm 2018

(Đơn vị tính: ha)

TT	Mục đích sử dụng đất	Tổng diện tích	Diện tích đất đã giao, cho các đối tượng sử dụng			Diện tích UBND quản lý
			Tổng diện tích	Trong đó		
				Hộ gia đình	Tổ chức	
(1)	(2)	(3)=(4)+(7)	(4)	(5)	(6)	(7)
Tổng diện tích tự nhiên		1153,78	1011,98	819,11	186,07	76,62
1	Nhóm đất nông nghiệp	724,62	724,62	724,20	1,42	
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	657,84	657,84	657,84		
1.2	Đất trồng cây hàng năm	330,50	330,50	330,50		
1.3	Đất trồng lúa	243,78	243,78	243,78		
1.4	Đất trồng cây hàng năm khác	86,73	86,73	86,73		
1.5	Đất trồng cây lâu năm	327,34	327,34	327,34		
1.6	Đất lâm nghiệp	50,13	50,13	50,13		
1.7	Đất rừng sản xuất	50,13	50,13	50,13		
1.8	Đất nuôi trồng thủy sản	16,64	16,64	16,64		
2	Đất phi nông nghiệp	429,16	287,37	95,92	184,65	76,62
2.1	Đất ở	95,92	95,92	95,92		
2.2	Đất ở nông thôn	95,92	95,92	95,92		
2.3	Đất chuyên dung	306,34	185,27		182,38	
2.4	Đất trụ sở, cơ quan	0,94	0,94		0,94	
2.5	Đất quốc phòng	46,44	46,44		46,44	
2.6	Đất xây dựng công trình sử dụng phi nông nghiệp	131,33	131,33			
2.7	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	3,14	3,14		1,42	
2.8	Đất có mục đích công cộng	124,49	3,42		0,41	
2.9	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	3,19	3,19			

2.10	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	2,28	2,28		2,28
------	----------------------------	------	------	--	------

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Nhận xét:

- Tổng diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng là: 1011,98 ha trong đó:

+ Đất đai giao cho hộ gia đình là: 819,11 ha.

+ Đất đai giao cho các tổ chức, cộng đồng dân cư là:
186,07 ha. - Tổng diện tích đất UBND quản lý là: 76,62 ha.

Nhìn chung công tác giao đất trên địa bàn xã Quyết Thắng luôn được tiến hành thường xuyên. Cùng với phòng TN-MT thành phố, xã đã tiến hành giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo từng đợt, từng lô đất nhằm đảm bảo khách quan, công bằng cho tất cả những người được giao đất.

4.2.4.2. Công tác cho thuê đất

Nhà nước cho thuê đất là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Đất được thuê thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã. Diện tích đất cho thuê đã có hợp đồng chứng thực, hết thời hạn cho thuê nếu người sử dụng đất vẫn có nhu cầu thuê đất thì tiếp tục làm hợp đồng và đóng thuế theo quy định của pháp luật nếu không có nhu cầu thuê đất nữa thì có văn bản hủy hợp đồng cho thuê đất.

Bảng 4.6: Công tác cho thuê đất giai đoạn 2015-2018

STT	Năm	Hộ gia đình, cá nhân	
		Tổng số	Diện tích (ha)
1	2015	11	4,3
2	2016	16	7,5
3	2017	18	7,6
4	2018	20	8,5
Tổng		65	27,9

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Nhận xét: Qua bảng kết quả cho thuê đất ta có thể thấy được tổng số hộ gia đình, cá nhân thuê đất tăng lên qua các năm, chủ yếu sử dụng vào mục đích kinh doanh, làm sân kho chứa hàng hóa. Tổng số hộ gia đình, cá nhân được thuê đất là 65 hộ tương ứng 27,9 ha. Năm có tổng số hộ gia đình, cá nhân được thuê đất nhiều

nhất là năm 2018 với 20 hộ gia đình, cá nhân tương ứng với 8,5 ha đất, còn năm ít nhất là năm 2015 với 11 hộ gia đình, cá nhân thuê đất tương ứng với 4,3 ha.

4.3.4.3. Công tác thu hồi đất

Thu hồi đất là biện pháp pháp lý quan trọng nhằm bảo vệ quyền sở hữu của Nhà nước đối với đất đai. Đất được giao cho các đối tượng sử dụng đất và được thu hồi căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định, xét duyệt và một số trường hợp không căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định.

4.2.4.4. Công tác chuyển mục đích sử dụng đất

Việc chuyển mục đích sử dụng đất của xã trong thời gian qua còn nhiều trường hợp khá phức tạp. Cơ cấu các loại đất trên địa bàn xã có sự thay đổi rõ rệt nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức. Trình tự, thủ tục công tác chuyển mục đích sử dụng đất đơn giản đúng với quy định của pháp luật đất đai và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đối với Nhà nước.

4.2.5. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

4.2.5.1. Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đăng ký quyền sử dụng đất là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đây là một biện pháp của nhà nước nhằm theo dõi tình hình sử dụng và biến động thường xuyên của đất đai.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Đây là chứng thư pháp lý xác nhận mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất, là căn cứ pháp lý đầy đủ để giải quyết mọi quan hệ về đất đai.

Công tác đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xã hết sức chú trọng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, các thủ

tục về đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đơn gian đảm bảo thương xuyên theo dõi tình hình sử dụng đất đai của toàn xã.

Bảng 4.7: Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Quyết Thắng giai đoạn 2015-2018

TT	Loại đất	Số giấy chứng nhận đã cấp		Diện tích đã cấp (ha)	Tổng số giấy chứng nhận đã cấp
		Tổ chức	Cá nhân		
1	Nhóm đất nông nghiệp	25	557	157,45	582
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	20	517	120,43	537
1.2	Đất lâm nghiệp	5	40	43,27	40
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	26	370	3,45	396
2.1	Đất ở nông thôn	26	370	3,45	396

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Nhận xét:

* Đất sản xuất nông nghiệp

Tổng số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 537 giấy cho 517 hộ gia đình, cá nhân và 20 tổ chức với diện tích cấp là 120,43 ha. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp chủ yếu được cấp dựa trên tài liệu bản đồ giải thửa 299, bản đồ địa chính xã Quyết Thắng.

* Đất lâm nghiệp

Có 40 giấy CNQSD đất được cấp cho 40 hộ gia đình, cá nhân với diện tích cấp là 43,27 ha và có 5 tổ chức nào được cấp giấy CNQSD đất.

* Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở

Tổng số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 396 giấy cho 370 hộ gia đình, cá nhân, và 20 tổ chức với diện tích 3,45 ha. Nhìn chung, công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở xã đã được quan tâm, điều này có tác dụng tích cực trong việc đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất.

4.2.5.2. Lập và quản lý hồ sơ địa chính

Hồ sơ địa chính được lập chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn. Mỗi thửa đất phải có số hiệu riêng và không trùng với số hiệu của thửa đất khác trong phạm vi cả nước. Nội dung của hồ sơ địa chính phải đảm bảo tính thống nhất giữa bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi biến

động đất đai; thống nhất giữa bản đồ gốc và bản đồ sao; thống nhất giữa hồ sơ địa dụng đất và hiện trạng sử dụng đất. Nội dung lý thường xuyên theo quy định của pháp luật của hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý trong quá trình sử dụng đất.

Bảng 4.8: Kết quả tổng hợp hồ sơ địa chính của xã Quyết Thắng 2018

TT	Tài liệu	Kết quả	Chất lượng	Đơn vị tính
1	Bản đồ địa chính	25	Tốt	Quyển
2	Sổ mục kê	25	Tốt	Quyển
3	Sổ địa chính	1	Tốt	Quyển
4	Sổ theo dõi biến động	21	Tốt	Quyển
5	Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	1	Tốt	Quyển
6	Các loại biểu mẫu thống kê hàng năm	10	Tốt	Biểu

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Nhận xét: Qua bảng số liệu trên ta thấy, công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính của xã đã được thực hiện nghiêm túc và đúng theo quy định của pháp luật. Xã đã lập được bộ hồ sơ địa chính và đã làm tốt công việc quản lý chúng. Trong công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính cần chú ý:

- Sổ địa chính và sổ mục kê, sổ theo dõi biến động phải thường xuyên được cập nhật và chỉnh lý.
- Thực hiện đúng quy định thống kê, kiểm kê hàng năm tránh chùng lãn số liệu.
- Ứng dụng tin học vào vào quản lý hồ sơ.

4.2.6. Thống kê, kiểm kê đất đai

Công tác thống kê đất đai hàng năm và kiểm kê đất đai theo định kỳ 5 năm ở xã Quyết Thắng trong những năm qua luôn được thực hiện kịp thời đã đánh giá được chính xác hiện trạng sử dụng đất, kiểm tra thường xuyên việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giúp cho Nhà nước nắm rõ được quỹ đất trên địa bàn, tạo cơ sở cho việc xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hợp lý và hiệu quả.

Công tác thống kê: Hàng năm UBND xã thống kê biến động đất đai và dựa trên cơ sở đó Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố tổng hợp số liệu và báo cáo thống kê lên cơ quan quản lý đất đai của tỉnh.

Các loại đất đều có sự biến động do nhiều nguyên nhân khác nhau: Tổng diện tích toàn xã 1153,78 ha, so sánh qua các năm 2015 - 2018 các nhóm đất tăng giảm đáng kể chủ yếu là do đô thị hóa tăng nhanh.

- Nhóm đất nông nghiệp năm 2018 giảm so với năm 2015 là 47,75 ha. Diện tích giảm này chuyển sang nhóm đất phi nông nghiệp là xu hướng biến động tích cực của nền kinh tế.

- Nhóm đất phi nông nghiệp năm 2018 tăng so với 2015 là 47,75 ha. Diện tích này chuyển sang từ nhóm đất nông nghiệp để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương cũng như đáp ứng nhu cầu của người dân.

Bảng 4.9: Tình hình biến động đất đai theo mục đích sử dụng của xã Quyết Thắng giai đoạn 2015 – 2018

STT	Chỉ Tiêu	Mã	Diện tích năm 2018 (ha)	Diện tích năm 2015 (ha)	Tăng (+) Giảm (-) (ha)
	Tổng diện tích tự nhiên		1153,78	1153,78	0,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	724,62	772,36	-47,75
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	657,84	702,22	-44,38
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	330,50	357,23	-26,73
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	243,78	266,13	-22,35
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	86,73	91,11	-4,38
1.1.1.4	Đất trồng cây lâu năm	CLN	327,34	344,99	-17,65
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	50,13	52,00	-1,87
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	50,13	52,00	-1,87
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	16,64	18,15	-1,50
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	429,16	381,42	47,75
2.1	Đất ở	OTC	95,92	69,40	26,51
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	95,92	69,40	26,51
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	306,34	285,07	21,26
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan công trình sự nghiệp	CTG	0,94	3,41	-2,47
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	46,44	48,88	-2,44
2.2.3	Đất xây dựng công trình công cộng	DSN	131,33	130,18	1,15
2.2.4	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	3,14	2,91	0,23
2.2.5	Đất có mục đích công cộng	CCC	124,49	99,70	24,79
2.3	Đất tôn giáo	TON	3,42	3,42	0,00
2.4	Đất tín ngưỡng	TIN	0,49	0,50	-0,01
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	2,28	2,28	0,00

2.6	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN	20,73	20,75	-0,02
-----	---------------------------------------	-----	-------	-------	-------

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Đánh giá: Qua bảng 4.9 cho thấy việc thống kê, kiểm kê đất đai của xã Quyết Thắng đã phản ánh đúng hiện trạng đất đai tại thời điểm thống kê, kiểm kê. Tuy nhiên ở một số xóm vẫn còn những biến động không được đăng ký chính lý do đó số liệu thống kê chưa được bảo đảm thật chính xác. Nguyên nhân của những tồn tại trên là do một số cán bộ còn chưa chủ động trong công tác chuyên môn, sổ sách còn thiếu chính xác....

4.2.7. Quản lý tài chính về đất đai

Quản lý tài chính về đất đai là nội dung quan trọng vì nó quản lý nguồn tài chính trực tiếp liên quan đến đất đai góp phần làm tăng ngân sách cho Nhà nước. Nhà nước thực hiện điều tiết các nguồn lợi từ đất thông qua chính sách tài chính về đất đai như sau: Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất,... điều tiết phần giá trị tăng thêm mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

Trong những năm qua, công tác quản lý tài chính về đất đai ở UBND xã Quyết Thắng luôn được thực hiện tốt, đúng các quy định của pháp luật.

Bảng 4.10. Kết quả thu ngân sách nhà nước về đất đai của xã Quyết Thắng giai đoạn 2015 – 2018

Đơn vị (triệu đồng)

STT	Nội dung	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Thuế nhà đất	70	40	140	241,23
2	Thuế nông nghiệp	0	0	0	3,3
3	Lệ phí trước bạ nhà đất	200	230	310	280
4	Thuế thu nhập cá nhân	765	810	850	980,20
Tổng		1035	1080	1300	1504,73

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Nhận xét: Qua bảng tình hình thu ngân sách Nhà nước về đất đai của xã

Quyết Thắng ta thấy về cơ bản thu ngân sách tăng lên qua các năm. Từ năm 2015 tổng thu ngân sách từ đất đai là 1035 triệu đồng tăng lên 1504,73 triệu đồng năm

2018, mức tăng là 469,73 triệu đồng. Tổng thu ngân sách về đất đai giai đoạn 2015-2018 vào khoảng 4919,73 triệu đồng.

Trong quá trình tổ chức triển khai đã thu đúng, thu đủ đảm bảo theo quy định đáp ứng được nguyện vọng của người sử dụng đất và thu nộp ngân sách địa phương. Cán bộ quản lý đất đai của xã đều nắm chắc các quy định về các khoản thu, chi liên quan đến đất, nguyên tắc xác định giá đất, các phương pháp xác định giá đất và khung giá đất nên hạn chế được việc thu sai, thu thiếu.

4.2.8. Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Quyền sử dụng đất là tài sản vô hình, nó tham gia vào thị trường bất động sản với vai trò là một hàng hóa đặc biệt, giá trị sử dụng của đất đai phụ thuộc rất nhiều vào vị trí của mảnh đất đó. Loại hàng hóa này rất nhạy cảm với thị trường đòi hỏi Nhà nước phải có những chính sách quy định cụ thể, sát thực nhằm quản lý, kiểm soát sự biến động và phát triển thị trường bất động sản.

Trong những năm qua công tác này có nhiều bất cập chưa đạt hiệu quả cao do phụ thuộc chủ yếu vào khả năng cung - cầu trên thị trường. Theo khung giá chung của UBND tỉnh, xã hướng dẫn, tư vấn giá đất tạo điều kiện cho nhân dân trao đổi và tham khảo.

Nhưng trên thực tế, thị trường này chưa được quản lý chặt chẽ đã dẫn đến nhiều hệ lụy xấu ảnh hưởng không nhỏ đến những người có nhu cầu mua bán, sử dụng đất đai. Quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản tại xã Quyết Thắng cũng gặp phải một số vấn đề như:

- Ý thức tuân thủ pháp luật của các đối tượng khi tham gia vào quan hệ pháp luật chưa thực sự tốt, thị trường quyền sử dụng đất vẫn xảy ra tình trạng mua, bán chui dẫn đến việc lãng phí, làm thất thoát tiền thuế của Nhà nước.

- Một số khu vực giá được đẩy lên cao hơn so với giá mà nhà nước quy định. gây khó khăn cho những người thực sự có nhu cầu sử dụng khu đất đó.

Bảng 4.11: Tổng hợp giá đất của một số khu vực trên địa bàn xã Quyết Thắng

STT	Diện tích(m ²)	Mục đích sử dụng	Giá theo khung giá (nghìn đồng/m ²)	Giá thị trường (nghìn đồng/m ²)	Tổng số tiền ước tính thu được (triệu đồng)	Tổng số tiền thu (triệu đồng)	Mức chênh lệch (triệu đồng)
1	2880	CLN	42	68,100	118,18	190	71,82
2	600	ONT	250	167,666	150	100	-50
3	87	ONT	500	556,819	40	49	9
4	698	LUC	32	14,619	21,888	10	-11,888
5	68	ONT	250	294,17	18	20	2
6	557	HNK	33	36,101	18,345	20	1,655
Tổng	4890				366,413	389	22,587

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Nhận xét: Từ những vấn đề trên ta thấy, xã Quyết Thắng cần phải thắt chặt công tác quản lý nhà nước về đất đai, thanh tra, kiểm tra, xử lý sai phạm, giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan ngay tại cấp cơ sở. Hoàn thiện các chế định pháp luật để xây dựng khung pháp lý thực sự phù hợp với thị trường bất động sản của địa phương và đặc thù của vùng.

4.2.9. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Theo quy định tại điều 166 và điều 170 của Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất có 7 quyền và 7 nghĩa vụ. Ngoài những quyền và nghĩa vụ này thì Nhà nước có quy định quyền và nghĩa vụ cụ thể cho từng đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào các mục đích khác nhau.

Công tác quản lý giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đã được UBND xã thực hiện theo chỉ đạo của UBND thành phố và UBND

tính thông qua việc quản lý giám sát các hoạt động chuyển nhượng, cho thuê, thu thuế, thu tiền sử dụng đất... Thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất đảm bảo

nguồn thu ngân sách nhà nước, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân, đồng thời xử lý triệt để các sai phạm trong việc sử dụng đất

Người dân xã Quyết Thắng đã có ý thức bảo vệ quyền sử dụng đất của mình thông qua việc xác lập căn cứ pháp lý giữa người dân với nhà nước thể hiện bằng giấy CNQSD đất. Theo số liệu thống kê từ năm 2015 đến năm 2018, xã Quyết Thắng đã có 1425 trường hợp thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa kế, tặng cho, cho thuê và cho thuê lại, thể chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất đúng pháp luật và được giải quyết.

Bảng 4.12: Kết quả hoạt động chuyển quyền sử dụng đất tại xã Quyết Thắng giai đoạn 2015 - 2018

Năm	Tổng số hồ sơ	Chuyển đổi	Chuyển nhượng	Tặng cho	Thừa kế	Thế chấp	Cho thuê và cho thuê lại
2015	243	14	90	57	64	6	12
2016	342	20	146	78	75	8	15
2017	412	25	158	118	83	11	17
2018	428	30	205	56	98	15	24
Tổng	1425	89	599	309	320	40	68

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Hàng năm UBND xã kết hợp với UBND thành phố thường xuyên thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn xã, từ đó phát hiện những vướng mắc và sai phạm trong việc quản lý sử dụng đất, giúp việc sử dụng có hiệu quả nhất.

Song bên cạnh đó, vẫn tồn tại một số trường hợp người dân chuyển mục đích sử dụng đất không xin phép nằm trong khu vực đang có quy hoạch dẫn tới phá vỡ quy hoạch. Nhiều diện tích đất vẫn chưa được cấp giấy CNQSD đất để người sử dụng đất được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo pháp luật. Do vậy, trong thời gian tới UBND xã cần phối hợp chặt chẽ với người dân để không còn trường hợp sai phạm nào xảy ra trên địa bàn xã. Các trường hợp cố tình làm sai sẽ được lập biên bản và xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

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

Thanh tra, kiểm tra, giám sát là một trong những khâu làm hoàn chỉnh quá trình quản lý của Nhà nước. Thông qua công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về quản lý, sử dụng đất để phát hiện các vi phạm, các bất hợp lý trong quản lý đất đai để kịp thời xử lý và điều chỉnh, đảm bảo cho đất đai được sử dụng một cách hợp lý, tiết kiệm và mang lại hiệu quả cao.

Từ năm 2015 - 2018, UBND xã đã kết hợp với cấp có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra xử lý các vi phạm về xây dựng không phép, trái phép, lấn chiếm đất công. Những trường hợp vi phạm đã được lập biên bản và được xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Tổng số tiền phạt thu được năm 2015 là: 2,5 triệu đồng, năm 2016 là: 2,7 triệu đồng, năm 2017 là: 7,505 triệu đồng, năm 2018 là: 10 triệu đồng.

Mục đích của công tác này là bảo đảm cho đất đai được quản lý một cách chặt chẽ, sử dụng đúng mục đích, phù hợp theo quy hoạch và mang lại hiệu quả cao. Mặt khác qua thanh tra, kiểm tra để nắm được các chính sách pháp luật đất đai đã đi vào thực tế như thế nào, phát huy các mặt tích cực và hạn chế những mặt tiêu cực.

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, vẫn còn tồn tại một vài trường hợp vi phạm chưa được phát hiện kịp thời, việc xử lý các vi phạm về đất đai chưa kiên quyết.

Để tăng cường công tác quản lý, sử dụng đất có hiệu quả theo đúng pháp luật thì bên cạnh việc thanh tra theo chỉ đạo của thành phố thì cán bộ địa chính xã cần chủ động tiến hành công tác kiểm tra trên địa bàn để phát hiện kịp thời và xử lý nghiêm minh sai phạm. Quá trình thanh tra, kiểm tra phải đảm bảo khách quan, không làm ngơ trước các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai góp phần tạo sự công bằng xã hội.

Bảng 4.13: Kết quả thanh tra, kiểm tra xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của một số tổ chức, cá nhân ở xã Quyết Thắng năm 2018

STT	Tên tổ chức, cá nhân vi phạm	Diện tích (m ²)	Địa chỉ	Nội dung vi phạm	Số tiền phạt	Ghi chú
1	Nguyễn Tân Chính	586	Xóm Nam Thành	Sử dụng đất không đúng mục đích	1.000.000	Đã nộp
2	Hoàng Văn Phương	384	Xóm Nam Thành	Sử dụng đất không đúng mục đích	500.000	Đã nộp
3	Phạm Thị Bình	378	Xóm Bắc Thành	Sử dụng đất không đúng mục đích	500.000	Đã nộp
4	Vũ Thị Phương	248	Xóm Bắc Thành	Sử dụng đất không đúng mục đích	500.000	Đã nộp
5	Nguyễn Văn Liên	273	Xóm Bắc Thành	Sử dụng đất không đúng mục đích	500.000	Đã nộp
6	Đàm Thị Sứ	274	Xóm Cây Xanh	Sử dụng đất không đúng mục đích	500.000	Đã nộp
7	Đàm Khởi Hoàn	183	Xóm Cây Xanh	Sử dụng đất không đúng mục đích	500.000	Đã nộp
8	Trần Văn Hiếu	230	Xóm Sơn Tiến	Sử dụng đất không đúng mục đích	500.000	Đã nộp
9	Vũ Thị Liên	150	Xóm Sơn Tiến	Sử dụng đất không đúng mục đích	500.000	Đã nộp

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

4.2.11. Giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai

Trong quản lý nói chung và quản lý đất đai nói riêng, không tránh khỏi những tranh chấp, khiếu nại, tố cáo. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai là biện pháp nhằm điều chỉnh các quan hệ đất đai theo đúng pháp luật. Những năm qua, công tác giải quyết khiếu nại tố cáo, tranh chấp đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng đã có nhiều cố gắng, giải quyết dứt điểm nhiều vụ tranh chấp phức tạp.

Bảng 4.14. Kết quả giải quyết đơn thư của xã Quyết Thắng từ năm 2015 – 2018

Năm	Tổng số đơn	Số đơn thư thuộc thẩm quyền				Đã giải quyết			
		Đề nghị (đơn)	Khiếu nại (đơn)	Tranh chấp (đơn)	Tổ cáo (đơn)	Đề nghị (đơn)	Khiếu nại (đơn)	Tranh chấp (đơn)	Tổ cáo (đơn)
2015	104	21	2	33	1	14	2	30	1
2016	108	20	4	35	2	16	4	25	2
2017	84	15	1	20	1	17	1	26	3
2018	98	17	3	26	3	20	3	24	2
Tổng	394	73	12	114	7	67	10	105	9

(Nguồn: UBND xã Quyết Thắng)

Nhận xét: Qua bảng ta thấy số đơn thư chủ yếu là tranh chấp đất đai. Năm có số đơn thư ít nhất là năm 2017 với tổng số là 20 đơn. Tất cả các đơn thư đều được giải quyết đúng theo quy định; một số trường hợp có sự hòa giải của cán bộ chuyên môn đã tự thỏa thuận được với nhau và rút đơn; một số trường hợp chưa giải quyết được đều lập biên bản và gửi cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Tổng số đơn trong giai đoạn 2015-2018 của xã Quyết Thắng là 394 đơn, trong đó: tranh chấp 114 đơn, đề nghị 73 đơn, khiếu nại 12 đơn và tổ cáo 9 đơn; đã giải quyết 390 đơn tức 96,9 % có 4 trường hợp phải chuyển lên cấp trên.

Qua kết quả trên có thể thấy tình hình giải quyết đơn thư tại xã khá tốt và đạt hiệu quả khá cao. Quá trình thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tổ cáo phải đảm bảo khách quan, tránh hiện tượng bao che trước sai phạm của người quản lý cũng như người sử dụng đất, góp phần tạo niềm tin của nhân dân đối với pháp luật.

4.2.12. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai

Hoạt động dịch vụ công về đất đai là những hoạt động dịch vụ của cơ quan nhà nước để đáp ứng nhu cầu của các tổ chức, cá nhân trong xã hội về lĩnh vực đất

đai theo quy định của pháp luật. Luật Đất đai 2013 ra đời đã quy định hoạt động dịch vụ công về đất là một cầu nối, là trung tâm giao dịch về đất đai giúp cho người

sử dụng đất thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình một cách tự giác, tự nguyện.

Quản lý hoạt động dịch vụ công về đất bao gồm:

- Quản lý hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.
- Quản lý hoạt động của tổ chức phát triển quỹ đất.
- Quản lý các hoạt động dịch vụ về đất thuộc các lĩnh vực: Tư vấn về giá đất; tư vấn lập QH - KH sử dụng đất, dịch vụ về đo đạc, lập bản đồ địa chính, dịch vụ về thông tin đất.

Hiện nay việc cung cấp các hoạt động dịch vụ công về đất đai do bộ phận một cửa của xã trực tiếp đảm nhiệm. Nội dung hoạt động dịch vụ công của bộ phận tiếp nhận:

- + Chứng thực, tiếp nhận các văn bản về chuyển nhượng, cho tặng, cho thuê nhà đất...
- + Hồ sơ xác minh nguồn gốc đất phục vụ cấp quyền sử dụng đất.
- + Hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy CNQSD đất...

Ngoài các hoạt động như tư vấn về thông tin đất đai, xây dựng phương án sử dụng đất..., thì dịch vụ đo đạc đã được các công ty tư nhân thực hiện góp phần giảm gánh nặng cho cơ quan nhà nước. Các thủ tục hành chính được tiến hành đơn giản, nhanh hơn tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ cấp giấy CNQSD đất và đảm bảo quyền lợi cho người dân.

4.3. Đánh giá sự hiểu biết của người dân về tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng - TP.Thái Nguyên - Tỉnh Thái Nguyên

Trong những năm qua, nhờ có được sự quan tâm, chỉ đạo đúng mức, kịp thời của cấp ủy, chính quyền, các cấp, các ngành, các tổ chức, đoàn thể ở cơ sở mà công tác quản lý Nhà nước về đất đai ở xã đã có nhiều tiến bộ, dần đi vào nề nếp và đạt được những hiệu quả nhất định.

Qua việc tiến hành lập phiếu điều tra công tác quản lý nhà nước về đất đai đối với các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Quyết Thắng đã thu được kết quả sau:

Công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai thường xuyên được quan tâm thực hiện. Qua kết quả của phiếu điều tra cho thấy người dân xã Quyết Thắng có hiểu biết về việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó. Có tổng

số 80/100 hộ gia đình, cá nhân trả lời là có thường xuyên tiếp cận với các văn bản quy định của nhà nước về đất đai chiếm 80%; có 20/100 hộ gia đình, cá nhân trả lời là không thường xuyên tiếp cận với các văn bản quy định của nhà nước về đất đai chiếm 20%.

Người dân xã Quyết Thắng biết về ranh giới hành chính của xã Quyết Thắng với các xã, phường khác nhưng chủ yếu chỉ biết ranh giới ở nơi mình sống với các xã, phường khác còn trên toàn địa bàn xã thì chỉ có cán bộ chuyên môn mới nắm rõ. Có tổng số 80/100 hộ gia đình, cá nhân trả lời là có biết ranh giới hành chính của xã Quyết Thắng với các xã, phường khác chiếm 80%; có 20/100 hộ gia đình, cá nhân trả lời là không biết ranh giới hành chính của xã Quyết Thắng với các xã, phường khác chiếm 20%. Tổng diện tích tự nhiên đã được đo đạc tạo thành bản đồ địa chính; hệ thống hồ sơ địa chính được xây dựng hoàn chỉnh, đúng quy định đã cơ bản đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý, sử dụng đất đai của địa phương.

Công tác quản lý tài chính về đất đai được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Toàn xã đều hiểu rõ về việc thu thuế, thu tiền sử dụng đất (100/100 phiếu chiếm 100 %) nhưng cần tăng cường thêm công tác xác định khung giá đất, giá đất để hạn chế việc thu sai, thu thiếu.

Trong những năm gần đây UBND xã đã tiến hành lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm, tiến hành thực hiện quy hoạch chi tiết tại những khu vực, theo chủ trương của thành phố và tỉnh Thái Nguyên. Người dân trong toàn xã đã thực hiện theo kế hoạch mà xã đề ra và đạt kết quả tốt, đời sống của người dân trong xã đã dần được cải thiện.

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cơ bản đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất của địa phương làm tiền đề cho việc giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân. Đại bộ phận người dân đều hiểu về thủ tục giao đất, cho thuê, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các cán bộ chuyên môn hiểu và hướng dẫn người dân tận tình. Có tổng số 90/100 hộ gia đình, cá nhân trả lời là có biết về thủ tục giao đất, cho thuê, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

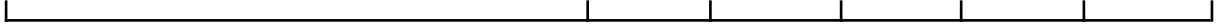
chiếm 90%; có 10/100 hộ gia đình, cá nhân trả lời là không biết về thủ tục giao đất, cho thuê, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất chiếm 10%.

Việc sử dụng đất đảm bảo quyền và lợi hợp pháp của người dân. Qua điều tra cho thấy quyền và nghĩa vụ của người dân trong xã được đảm bảo thực hiện đúng. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, là trách nhiệm thường xuyên của các cấp, các ngành đặc biệt là ngành địa chính.

Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của Pháp luật trong quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn xã được tăng cường thực hiện; góp phần đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Có tổng số 86/100 phiếu trả lời có thường xuyên được kiểm tra về việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai chiếm 86%; có 14/100 phiếu trả lời không thường xuyên được kiểm tra về việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai chiếm 14%.

Bảng 4.15. Tổng hợp phiếu điều tra công tác quản lý nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân

NỘI DUNG CÂU HỎI	Trả lời có		Trả lời không		Tổng số phiếu
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
Ông (bà) có thường xuyên tiếp cận với các văn bản quy định của nhà nước về đất đai hàng năm hay không ?	80	80,00	20	20,00	100
Ông (bà) có bao giờ đọc hay nghe nói về vấn đề quản lý nhà nước về đất đai chưa?	85	85,00	15	15,00	100
Ông (bà) có biết ranh giới hành chính của xã Quyết Thắng với các xã, phường khác không?	80	80,00	20	20,00	100
Ông (bà) có biết về bản đồ quy hoạch sử dụng đất của xã không?	60	60,00	40	40,00	100
Ông (bà) có hiểu về thủ tục giao đất, cho thuê, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất không?	90	90,00	10	10,00	100
Ông (bà) có được biết về tình hình biến	50	50,00	50	50,00	100



NỘI DUNG CÂU HỎI	Trả lời có		Trả lời không		Tổng số phiếu
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
động đất đai theo mục đích sử dụng không					
Ông (bà) có hiểu rõ về việc thu thuế, thu tiền sử dụng đất không?	100	100,00	0	00,00	100
Ông (bà) có biết được giá đất trên địa bàn xã Quyết Thắng không?	80	80,00	20	20,00	100
Ông (bà) có hiểu biết về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất không?	90	90,00	10	10,00	100
Ông (bà) có thường xuyên được kiểm tra về việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai không?	86	86,00	14	14,00	100
Ông (bà) có được giải quyết kịp thời khi có tranh chấp, khiếu nại về đất đai không?	95	95,00	5	5,00	100
Ông (bà) có thấy hài lòng về cách giải quyết các vấn đề liên quan đến đất đai của xã không?	85	85,00	15	15,00	100
Trung bình	-	81,75	-	18,25	-

(Nguồn: Phiếu điều tra)

Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày càng được quan tâm đúng mức. Số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mới đạt 80% (80/100 phiếu); Số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được cấp là 20% (20/100 phiếu). Tình hình tranh chấp đất đai giảm dần nhất là những năm gần đây số lượng tranh chấp đất đai chỉ còn 15% (15/100 phiếu); số lượng không có tranh chấp đất đai là 85% (85/100 phiếu).

Trong thời gian tới cần tăng cường rà soát lại các trường hợp chưa được cấp giấy CNQSD đất, những hộ đang có tranh chấp về đất đai để có hướng giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bảng 4.16. Tổng hợp phiếu điều tra công tác cấp giấy CNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân

NỘI DUNG CÂU HỎI	Trả lời có		Trả lời không		Tổng số phiếu
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
Gia đình ông (bà) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa?	80	80,00	20	20,00	100
Tình trạng tranh chấp đất đai gia đình ông (bà) như thế nào?	85	85,00	15	15,00	100
Gia đình có phải đăng ký cấp giấy CNQSD đất không?	90	90,00	10	10,00	100
Ông (bà) có thấy việc cấp giấy CNQSD đất phức tạp không?	70	70,00	30	30,00	100
Trung bình	81,25	-	18,75	-	

(Nguồn: phiếu điều tra)

Thị trường BĐS của địa phương cũng ngày càng phát triển và hoạt động sôi nổi. Hàng năm UBND tỉnh ban hành khung giá đất và dựa vào khung giá đất để quyết định giá khi mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Có tổng số 80/100 phiếu trả lời có biết giá đất trên địa bàn xã chiếm 80%; có 20/100 phiếu trả lời không biết giá đất trên địa bàn xã chiếm 20%. Công tác phát triển thị trường đất còn gặp nhiều khó khăn, chính vì thế cần hoàn thiện các chế định pháp luật để xây dựng khung pháp lý thực sự phù hợp với thị trường bất động sản của địa.

Việc giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai được tỉnh, thành phố, các ngành, cơ quan quan tâm, chỉ đạo, giải quyết kịp thời, đúng quy định đã góp phần tích cực bảo đảm an ninh chính trị, trật tự, an toàn xã hội tại địa phương. Có tổng số 95/100 phiếu trả lời có thường xuyên được kiểm tra về việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai chiếm 95%; có 5/100 phiếu trả lời

không thường xuyên được kiểm tra về việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai chiếm 5%.

Dịch vụ công về đất là một cầu nối, là trung tâm giao dịch giúp cho người sử dụng đất thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình một cách tự giác, tự nguyện và đúng pháp luật. Người dân trong xã đã được tiếp cận với các dịch vụ công về đất đai: Tư vấn về giá đất; dịch vụ về đo đạc... Đây là nội dung mới đòi hỏi người làm công tác quản lý nhà nước về đất đai phải nắm chắc nhiệm vụ, quyền hạn, chức năng của các cơ quan tham gia vào hoạt động dịch vụ công về đất đai để công tác quản lý nhà nước về đất đai ở xã ngày càng hoàn thiện hơn.

4.4. Khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng - TP.Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên

4.4.1. Những khó khăn, tồn tại

Các chính sách, quy định Pháp luật về đất đai thường có nhiều thay đổi, biến động đã có tác động ảnh hưởng không nhỏ tới công tác quản lý, sử dụng đất đai trong cả nước nói chung, ở xã nói riêng.

Thị trường đất đai không ổn định, giá đất quy định chưa đồng bộ, chưa sát với giá thị trường, dẫn đến khó xác định giá để tính bồi thường gây nhiều khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng công tác thu hồi đất, gây những khiếu nại về giá.

Công tác tuyên truyền Pháp luật đất đai chưa thực sự sâu rộng đến mọi đối tượng nên vẫn còn xảy ra trường hợp vi phạm Pháp luật đất đai như sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không hiệu quả.

Các trang thiết bị, máy móc phục vụ công việc chuyên môn của xã còn thiếu, việc quản lý hồ sơ vẫn còn thủ công chưa được tin học hoá và các thủ tục hành chính còn rườm rà.

4.4.2. Đề xuất giải pháp

Cần có thị trường đất đai ổn định và giá đất quy định đồng bộ và sát với giá cả thị trường.

Các chính sách, quy định của pháp luật về đất đai cần cập nhật thường xuyên và ổn định để không làm ảnh hưởng đến công tác quản lí.

Công tác tuyên truyền pháp luật về đất đai cần được quan tâm, chú trọng và thực hiện thường xuyên như mở các lớp tập huấn cho hộ dân, băng dôn tuyên truyền...

Cần cung cấp các trang thiết và máy móc hiện đại để việc thực hiện công tác quản lí đạt hiệu quả cao hơn.

PHẦN 5

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1. Kết luận

1. Công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng:

- Diện tích đất tự nhiên của xã Quyết Thắng là 1153,78 ha, trong đó: đất nông nghiệp là 724,62 ha, đất phi nông nghiệp là 429,16 ha.

- Công tác xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính: UBND xã Quyết Thắng đã đo đạc, xác định địa giới hành chính với các khu vực giáp ranh, các mốc giới được bảo vệ tốt.

- Công tác khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất: thực hiện xong công tác lập bản đồ địa chính với 25 tờ tỷ lệ 1:1000 và 1:2000, bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 với 3 tờ tỷ lệ 1:2000 và bản đồ hiện trạng sử dụng đất với 03 tờ tỷ lệ 1:2000.

- Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất: diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng là 1011,98 ha; diện tích đất UBND quản lý là: 76,62 ha, số hộ gia đình cá nhân thuê đất là 86 hộ, trên địa bàn xã có 6 dự án thu hồi đất.

- Thực hiện công tác thống kê, kiểm kê đất đai kịp thời, đúng theo quy định.

- Công tác quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường BĐS: có sự biến động về giá đất so với khung giá được UBND tỉnh ban hành.

- Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của Pháp luật đất đai: thanh tra, kiểm tra và xử lý các trường hợp vi phạm năm 2015 là: 2,5 triệu đồng, năm 2016 là: 2,7 triệu đồng, năm 2017 là: 7,505 triệu đồng, năm 2018 là: 10 triệu đồng.

- Công tác quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai chưa được phổ biến, chủ yếu là dịch vụ khai thác thông tin về thửa đất.

2. Đại bộ phận người dân đã nhận thức tốt và nắm được tình hình quản lý đất đai tại địa phương chiếm 75,50%. Công tác cấp giấy CNQSD đất tại xã đạt 89%.

3. Công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Quyết Thắng được thực hiện thường xuyên, triệt để và nghiêm túc, đất đai được sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả. Tuy nhiên bên cạnh đó còn tồn tại những vướng mắc như chất

lượng các tài liệu về đo đạc, bản đồ chưa đạt yêu cầu, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thực sự đạt kết quả cao...

5.2. Kiến nghị

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền Luật Đất đai đến từng hộ dân.

Tăng cường các đợt thanh tra, kiểm tra tình hình quản lý và sử dụng đất, đồng thời xử lý nghiêm minh các trường hợp vi phạm trong quản lý sử dụng đất.

Quản lý chặt chẽ hơn nữa việc chuyển nhượng, chuyển đổi, chuyển mục đích sử dụng đất của người dân.

Đề nghị các cấp thẩm quyền tăng cường pháp chế trong công tác quản lý đất đai, có biện pháp xử lý đối với những trường hợp không kê khai đăng ký biến động đất đai và sử dụng đất đai sai mục đích

TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Tiếng Việt.

1. Luật đất đai 2013
2. Nghị định 35/2015/NĐ-CP ngày 01/7/2015 của chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;
3. Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 15/11/2016 của chính phủ về sửa đổi Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
4. Nghị định số 104/2016/NĐ-CP ngày 24/12/2016 của chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
5. Thông tư liên tịch số 77/2015/TT-BTC ngày 01/9/2015 về hướng dẫn Nghị định 45/2015/NĐ-CP về thu thuế đất, thuế mặt nước;
6. Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 20/5/2015 về quy định về việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;
8. UBND Tỉnh Thái Nguyên Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 08 tháng 09 năm 2018 ban hành quy định về hạn mức đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; diện tích tối thiểu được tách thửa và diện tích đất ở được xác định lại trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
9. UBND xã Quyết Thắng (2018), Biểu thống kê kiểm kê đất đai xã Quyết Thắng năm 2018.
10. UBND xã Quyết Thắng (2018), Báo cáo tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018.
11. UBND xã Quyết Thắng (2018) phương án thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng dự án xây dựng Trường Trung cấp Luật Thái Nguyên trên địa bàn xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.

II. Tiếng Anh.

19. FAO (1994), Land evaluation and farming system analysis of land use planning, working document.

20. Nyle C. Brady and Ray R. Weil, 1999. The nature and properties of soils. Prentice Hall, INC. USA

PHỤ LỤC

TRƯỜNG ĐHNL THÁI NGUYÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHIẾU ĐIỀU TRA CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CHO HỘ GIA ĐÌNH CÁ NHÂN

Xóm:.....Xã Quyết Thắng - TP.Thái Nguyên - tỉnh Thái Nguyên

I.THÔNG TIN CHUNG

Tên hộ gia đình, cá nhân:.....

Tuổi:.....Giới tính:.....(Nam/Nữ), Dân tộc:....., Tôn giáo.....

Nghề nghiệp:

Tự do Nông nghi ệp Buôn bán
 Cán bộ,
công nhân Trung bình Khá Giàu

Thuộc

nhóm hộ:

Nghèo

II.ĐÁNH GIÁ VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

1. Ông (bà) có thường xuyên tiếp cận với các văn bản quy định của nhà nước về đất đai hàng năm hay không?

Có Không

2. Ông (bà) có bao giờ đọc hay nghe nói về vấn đề quản lý nhà nước về đất đai chưa?

Có Không

3.Ông (bà) nhận thức những thông tin về đất đai từ nguồn nào?

Trường học Hội nghị, hội thảo

Báo

Đài phát thanh

Internet

Tivi

Sách

Khác (cụ
thể:.....)

4. Ông (bà) có biết hiện nay nước ta sử dụng bộ luật đất đai năm nào?

.....

5. Ông (bà) có biết ranh giới hành chính của xã Quyết Thắng với các xã, phường khác không?

Có

Không

6. Ông (bà) có biết về bản đồ quy hoạch sử dụng đất của xã không?

Có Không

7. Ông (bà) có biết về kế hoạch sử dụng đất của xã không?

Có Không

8. Ông (bà) có hiểu về thủ tục giao đất, cho thuê, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất không?

Có Không

9. Ông (bà) có được biết về tình hình biến động đất đai theo mục đích sử dụng không

Có Không

10. Ông (bà) có hiểu rõ về việc thu thuế, thu tiền sử dụng đất không?

Có Không

11. Ông (bà) có biết được giá đất trên địa bàn xã Quyết Thắng không?

Có Không

12. Ông (bà) có hiểu biết về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất không?

Có Không

13. Ông (bà) có thường xuyên được kiểm tra về việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai không?

Có Không

14. Ông (bà) có được giải quyết kịp thời khi có tranh chấp, khiếu nại về đất đai không?

Có Không

15. Ông (bà) thấy việc quản lý đất đai của xã Quyết Thắng như thế nào?

Tốt Bình thường Không tốt

16. Ông (bà) có thấy hài lòng về cách giải quyết các vấn đề liên quan đến đất đai của xã không?

Có Không

III.CÔNG TÁC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QSD ĐẤT

1. Gia đình ông (bà) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa?

Đã cấp.

Chưa cấp

(Chưa được cấp với lý do gì?.....)

2. Gia đình có phải đăng ký cấp giấy CNQSD đất không?

Có Không

3. Gia đình ông (bà) đã được cấp GCNQSD đất cho loại đất nào?

Đất ở Đất nông nghiệp Đất lâm nghiệp

4. Nguồn gốc sử dụng đất nhà ông (bà) là từ đâu?

Được tặng thừa cho
 Tự khai phá Được kế

Nhận
chuyển
nhượng

5. Tình trạng tranh chấp đất đai gia đình ông (bà) như thế nào?

Đang tranh chấp Không tranh chấp

6. Thời điểm gia đình ông (bà) sử dụng đất là từ khi nào?

Đất ở:.....

Đất nông nghiệp:.....

Đất lâm nghiệp:.....

7. Ông (bà) có thấy việc cấp GCNQSD đất phức tạp không?

Có Không
Nếu phức tạp ông (bà) thấy phức tạp ở khâu nào?

.....
(Không đồng ý trong vấn đề nào:.....)

Thái Nguyên, ngày.....tháng.....năm.....

hộ

tên)

**Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com Zalo/tele
0934573149**

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com