

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	1
LỜI CẢM ƠN	iii
MỤC LỤC	iv
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	i
DANH MỤC CÁC BẢNG	ii
DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ	iv
PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Câu hỏi nghiên cứu	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	2
3.1. <i>Mục đích nghiên cứu</i>	2
3.2. <i>Nhiệm vụ nghiên cứu</i>	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
4.1. <i>Đối tượng nghiên cứu</i>	3
4.2. <i>Phạm vi nghiên cứu</i>	3
5. Kết cấu của đề tài	3
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN, KINH NGHIỆM THỰC TIỄN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN CẤP HUYỆN	4
1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu	4
1.1.1. <i>Các công trình nghiên cứu quản lý Nhà nước về đất đai đã được công bố</i>	4
1.1.2. <i>Đánh giá chung về tình hình nghiên cứu và những vấn đề đặt ra cho đề tài</i>	9
1.2. Cơ sở lý luận của quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện	10
1.2.1. <i>Một số khái niệm cơ bản của quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện</i>	10
1.2.2. <i>Nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện</i>	19
1.2.3. <i>Các tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện</i>	30

1.2.4. Các nhân tố ảnh hưởng quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện	32
1.3. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai của một số huyện và những hàm ý	
cho huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	35
1.3.1. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai của một số huyện	35
1.3.2. Những hàm ý cho huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	38
CHƯƠNG 2: PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	39
2.1. Phương pháp thu thập thông tin	39
2.1.1. Phương pháp thu thập dữ liệu thứ cấp	39
2.1.2. Phương pháp thu thập dữ liệu sơ cấp	40
2.2. Các phương pháp xử lý số liệu, thông tin	41
2.2.1. Phương pháp thống kê mô tả	41
2.2.2. Phương pháp kế thừa, chọn lọc	41
2.2.3. Phương pháp đối chiếu, so sánh	42
2.2.4. Phương pháp phân tích tổng hợp	42
CHƯƠNG 3: THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HOÀI ĐỨC, THÀNH PHỐ HÀ NỘI	
43	
3.1. Điều kiện tự nhiên và tình hình kinh tế - xã hội huyện Hoài Đức	43
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	43
3.1.2. Tình hình kinh tế	44
3.1.3. Tình hình văn hóa – xã hội	45
3.1.4. Khái quát tình hình sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức	47
3.2. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức	48
3.2.1. Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức	48
3.2.2. Thực trạng xây dựng quy hoạch, kế hoạch quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức	51
3.2.3. Thực trạng triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức	55
3.2.4. Thanh tra, kiểm tra, giám sát tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa	

bàn huyện Hoài Đức

84

3.3. Đánh giá chung về công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện
Hoài Đức

90

3.3.1. *Kết quả đạt được* 90

3.3.2. *Tồn tại, hạn chế* 92

3.3.3. *Nguyên nhân của tồn tại, hạn chế* 94

CHƯƠNG 4: MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HOÀI ĐỨC, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

97

4.1. Định hướng hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện 97

4.1.1. *Bối cảnh mới tác động đến hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa
bàn huyện Hoài Đức*

97

4.1.2. *Định hướng quan điểm hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn
huyện Hoài Đức*

98

4.2. Một số giải pháp hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa
bàn huyện 101

4.2.1. *Hoàn thiện bộ máy quản lý nhà nước về đất đai* 101

4.2.2. *Đối với công tác quản lý và lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai* 102

4.2.3. *Về công tác giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất* 102

4.2.4. *Về công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* 103

4.2.5. *Về công tác quản lý tài chính về đất đai* 104

4.2.6. *Về công tác thanh tra, giải quyết các tranh chấp, giải quyết khiếu nại, tố cáo
và xử lý các vi phạm về đất* 105

4.2.7. *Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai* 106

4.2.8. *Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai* 107

KẾT LUẬN 108

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

PHỤ LỤC

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Ký hiệu	Nguyên nghĩa
1	GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
2	HĐND	Hội đồng nhân dân
3	KHSDD	Kế hoạch sử dụng đất
4	KT-XH	Kinh tế - xã hội
5	QLĐĐ	Quản lý đất đai
6	QLNN	Quản lý Nhà nước
7	SDD	Sử dụng đất
8	TNMT	Tài nguyên môi trường
9	UBND	Ủy ban nhân dân huyện

DANH MỤC CÁC BẢNG

STT	Bảng	Nội dung	Trang
1	Bảng 3.1	Hiện trạng dân số, mật độ dân số huyện Hoài Đức năm 2018	44
2	Bảng 3.2	Quy hoạch diện tích, cơ cấu các loại đất của huyện Hoài Đức đến năm 2025	50
3	Bảng 3.3	Quy hoạch diện tích chuyển mục đích sử dụng đất	52
4	Bảng 3.4	Đánh giá công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất	56
5	Bảng 3.5	Kết quả tổng hợp ý kiến người dân về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	59
6	Bảng 3.6	Kết quả thu hồi đất trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018	64
7	Bảng 3.7	Kết quả tổng hợp ý kiến người dân về công tác thực hiện thu hồi đất	65
8	Bảng 3.8	Tổng hợp kết quả cấp GCNQSDĐ nông nghiệp theo các đơn vị hành chính của huyện Hoài Đức đến năm 2018	70
9	Bảng 3.9	Kết quả cấp GCNQSDĐ nông nghiệp trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2015–2018	71
10	Bảng 3.10	Kết quả cấp GCNQSD đất ở lần đầu huyện Hoài Đức giai đoạn 2015 - 2018	73
11	Bảng 3.11	Những trường hợp không được cấp GCNQSD đất ở huyện Hoài Đức giai đoạn 2015-2018	74
12	Bảng 3.12	Kết quả cấp GCN, đăng ký biến động đất đai huyện Hoài Đức giai đoạn 2015–2018	76

STT	Bảng	Nội dung	Trang
13	Bảng 3.13	Kết quả lập hồ sơ địa chính dạng giấy của huyện Hoài Đức đến năm 2018	78
14	Bảng 3.14	Các nguồn thu từ đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018	81
15	Bảng 3.15	Tổng hợp ý kiến cán bộ quản lý về việc liên quan đến quyền sử dụng đất	82
16	Bảng 3.16	Kết quả thanh tra, kiểm tra giải quyết đơn thư về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018	84
17	Bảng 3.17	Kết quả giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018	86
18	Bảng 3.18	Kết quả thăm dò ý kiến cán bộ về những khó khăn, vướng mắc trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai	87

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

STT	Biểu đồ	Nội dung	Trang
1	Biểu đồ 3.1	Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức năm 2018	45
2	Biểu đồ 3.2	Kết quả giao đất cho các tổ chức, cơ quan, đơn vị giai đoạn 2016-2018 trên địa bàn huyện Hoài Đức	62
3	Biểu đồ 3.3	Kết quả cho thuê đất trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018	63

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn vốn, nguồn nội lực to lớn có ý nghĩa quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế xã hội đất nước. Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam hiện hành quy định *"Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích và có hiệu quả"*. Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai, làm căn cứ cho việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,... đáp ứng các nhu cầu phát triển kinh tế xã hội. Đồng thời việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một biện pháp hữu hiệu của Nhà nước nhằm quản lý sử dụng đất tiết kiệm có hiệu quả và bảo vệ môi trường.

Việt Nam đã có nhiều thay đổi trong QLNN về đất đai. Luật Đất đai ban hành lần đầu tiên năm 1987, đến nay đã qua 2 lần sửa đổi (1998, 2001) và 3 lần ban hành luật mới (1993, 2003, 2013). Tuy nhiên, đến nay tình hình diễn biến quan hệ về đất đai xuất hiện những vấn đề mới và phức tạp, về lý luận cũng như thực tiễn của công tác QLNN về đất đai vẫn còn nhiều bất cập như: việc chấp hành pháp luật đất đai của các cấp, các ngành và của nhân dân chưa thật nghiêm minh, tình trạng lấn chiếm đất đai, tình trạng khiếu kiện, tranh chấp đất đai vẫn còn xảy ra ở một số địa phương còn kéo dài, công tác quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, công tác đo đạc lập bản đồ địa chính,... còn tồn tại những khiếm khuyết, sơ hở, tính đồng bộ chưa cao. Tất cả những vấn đề đó đã ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu lực và hiệu quả của công tác quản lý đất đai. Quản lý đất đai có tác động rất lớn đến nhiều lĩnh vực, nhiều mặt của kinh tế - xã hội, nhất là trong giai đoạn phát triển nền kinh tế thị trường, như: việc thu hút đầu tư, sự ổn định chính trị - xã hội,... Vì vậy, làm tốt công tác quản lý đất đai có ý nghĩa hết sức quan trọng. Việc nghiên cứu lĩnh vực quản lý đất đai trong tình hình hiện nay là hết sức cần thiết.

Hoài Đức đang trong quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá, nhiều khu công nghiệp, lại thuận tiện giao thông... do vậy, nhiều người dân ở các nơi khác đã tìm đến vùng này mua đất, nhằm kiếm lợi và đẩy giá đất ở Hoài Đức mỗi lúc một

cao. Đất có giá, đã kéo theo những khiếu nại, tố cáo, vướng mắc... xoay quanh đất đai đã xảy ra. Những năm qua, công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức đã được Huyện ủy, UBND huyện đặc biệt quan tâm, chú trọng. Các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý đất đai được thực hiện nghiêm chỉnh; các nội dung quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện đồng bộ, thống nhất, toàn diện trên quy mô toàn huyện. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đã đạt được, công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện vẫn còn một số tồn tại, hạn chế cần được khắc phục như: làm nhà trên đất thổ canh, đất ruộng, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo, tình trạng sử dụng đất lãng phí xảy ra ở nhiều nơi,... Vì vậy công tác quản lý đất đai có ý nghĩa và tầm quan trọng ảnh hưởng lớn đến sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương, ổn định đời sống của nhân dân, khai thác tốt tiềm năng đất đai, bảo vệ quyền lợi hài hòa của Nhà nước và nhân dân trong việc sử dụng quỹ đất hiện có của địa phương.

Việc nghiên cứu đánh giá thực trạng của công tác quản lý Nhà nước về đất đai trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội ở Hoài Đức, đề ra các biện pháp thiết thực nhằm tăng cường khai thác sử dụng nguồn lực đất đai có hiệu lực và hiệu quả. Đó là những nội dung cần được nghiên cứu và đây cũng là những vấn đề mang tính cấp thiết hiện nay. Nhằm góp phần làm sáng tỏ những vấn đề nêu trên, tác giả chọn đề tài ***“Quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội”*** làm đề tài luận văn Thạc sĩ, chuyên ngành Quản lý kinh tế.

2. Câu hỏi nghiên cứu

UBND huyện Hoài Đức cần làm gì để hoàn thiện công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội trong thời gian tới?

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

UBND huyện Hoài Đức cần làm gì để hoàn thiện công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội trong thời gian tới?

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện được mục tiêu nghiên cứu trong, luận văn có nhiệm vụ:

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản quản lý nhà nước về đất đai;
- Phân tích, đánh giá thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức;
- Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức thời gian tới.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu về công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung: Đề tài nghiên cứu các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai được quy định tại Điều 22 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Về không gian: Địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.
- Thời gian: Từ năm 2015 đến năm 2018.

5. Kết cấu của đề tài

Ngoài phần mở đầu, kết luận, mục lục và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn bao gồm 04 chương:

Chương 1: Tổng quan tình hình nghiên cứu và những vấn đề lý luận, kinh nghiệm thực tiễn quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện.

Chương 2: Phương pháp nghiên cứu.

Chương 3: Thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Chương 4: Một số giải pháp hoàn thiện quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN, KINH NGHIỆM THỰC TIỄN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN CẤP HUYỆN

1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu

1.1.1. Các công trình nghiên cứu quản lý Nhà nước về đất đai đã được công bố

Quản lý đất đai là một đề tài nhận được sự quan tâm đặc biệt của các nhà khoa học, nhà nghiên cứu trong và ngoài nước. Đã có nhiều tác giả nghiên cứu quản lý Nhà nước về đất đai với các cấp độ khác nhau từ giáo trình, luận án tiến sĩ, báo cáo nghiên cứu khoa học, luận văn thạc sĩ; các bài báo đăng trong các Tạp chí khoa học; các bài đăng trong Kỷ yếu các Hội thảo khoa học quốc gia, quốc tế... có thể kể đến một số công trình nghiên cứu tiêu biểu có liên quan đến đề tài như sau:

- Nguyễn Khắc Thái Sơn (chủ biên), 2007. *Quản lý nhà nước về đất đai*. Hà Nội: Nhà xuất bản Nông Nghiệp. Trong công trình này, các tác giả nêu lên một số vấn đề lý luận về quản lý nhà nước về đất đai và bộ máy quản lý nhà nước về đất đai. Tác giả đã làm rõ cơ sở pháp lý về hoạt động quản lý đất đai, như: Một số quy định về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Một số quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quản lý việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thống kê, kiểm kê đất đai; quản lý giám sát việc thực hiện quyền của người sử dụng đất; Thanh tra kiểm tra việc chấp hành các quy định của Pháp luật về đất đai; Giải quyết tranh chấp đất đai.

- Nguyễn Đình Hồng, 2014. *Mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*. Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị. Cuốn sách phân tích về hệ thống pháp luật đất đai trên thế giới, quy hoạch sử dụng đất ở, hệ thống đăng ký quyền, hệ thống đăng ký văn tự giao dịch; hệ thống thông tin đất đai, định giá đất, thu hồi đất, trưng thu đất, trưng mua đất, phát triển quỹ đất, giao đất, cho thuê đất ở Mỹ, Anh, Pháp, Đức, Thụy Điển, Australia, Nga... Trên cơ sở đó để xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại ở Việt Nam giai đoạn 1991 - 2020.

- Võ Văn Lợi, 2015. *Quản lý Nhà nước đối với đất đô thị tại thành phố Đà*

Năng. Luận án Tiến sĩ, chuyên ngành Quản lý kinh tế, Học viện chính trị quốc gia Hồ Chí Minh. Trên cơ sở phân tích thực trạng quản lý đất đô thị của chính quyền thành phố Đà Nẵng, tác giả đã đưa ra 04 quan điểm hoàn thiện quản lý nhà nước đối với đất đô thị của thành phố Đà Nẵng trong thời gian tới, gồm: Quản lý và sử dụng đất đô thị đảm bảo tính công khai, minh bạch và dân chủ; Quản lý đất đô thị mang tính kế thừa và tính hệ thống; Quản lý sử dụng đất đô thị phù hợp với xu thế phát triển và yêu cầu thực tiễn của thành phố; Quản lý đất đai trên công nghệ thông tin tiên tiến, cơ sở dữ liệu hiện đại hướng tới mục tiêu Chính phủ điện tử. Từ đó đưa ra các nhóm giải pháp giúp hoàn thiện quản lý nhà nước đối với đất đô thị của thành phố Đà Nẵng đến năm 2020, gồm:

- + Nhóm giải pháp về xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và xây dựng, thực thi cơ chế, chính sách quản lý đối với đất đô thị thành phố Đà Nẵng;

- + Nhóm giải pháp triển khai thực thi và hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng theo luật định;

- + Nhóm giải pháp hoàn thiện, nâng cao năng lực và hiệu quả hoạt động của bộ máy quản lý đất đai đô thị ở địa phương;

- + Nhóm giải pháp hoàn thiện và nâng cao chất lượng công tác kiểm tra, kiểm soát về đất đô thị của thành phố Đà Nẵng;

- + Nhóm giải pháp hỗ trợ quản lý đất đô thị ở thành phố Đà Nẵng.

- Đào Xuân Mùi, 2002. *Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở ngoại thành Hà Nội*. Luận án Tiến sĩ kinh tế. Đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của việc quản lý nhà nước về đất đai ở các huyện ngoại thành Hà Nội.

- Nguyễn Quang Tuyền, 2003. *Địa vị pháp lý người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai*. Luận án Tiến sĩ. Đề tài nghiên cứu về các quy định của pháp luật, địa vị của người sử dụng đất, ảnh hưởng đến các giao dịch về đất đai cũng như việc quản lý và thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản và hoàn thiện pháp luật đất đai.

- Nguyễn Đức Quý, 2015. *Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội*. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Thương mại. Luận văn giới thiệu lý luận chung về quản lý nhà nước về đất đai. Trong đó đã phân định những khái niệm, thuật ngữ liên quan đến vấn đề nghiên cứu như: Các khái niệm quản lý, quản lý nhà nước, vai trò quản lý đất đai đối với phát triển kinh tế, xã hội; các yếu tố ảnh hưởng tới quản lý đất đai tại địa phương. Phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Đồng thời đánh giá thực trạng quản lý nhà nước đối với đất đai tại huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội để rút ra những kết quả đạt được, những hạn chế yếu kém và nguyên nhân làm cơ sở đề xuất các giải pháp tăng cường QLNN đối với đất đai tại huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Từ những kết luận nghiên cứu được rút ra khi phân tích, đánh giá thực trạng QLNN đối với đất đai, từ định hướng phát triển, mục tiêu và phương hướng tăng cường quản lý đối với đất đai tại huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, tác giả luận văn đã đề xuất các nhóm giải pháp tăng cường công tác QLNN về đất đai tại huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- Nguyễn Ngọc Anh, 2015. *Hoàn thiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai của huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội*. Luận văn Thạc sĩ Quản lý kinh tế, Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội. Tăng cường thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai trong quá trình phát triển KT-XH và đô thị hóa ở một địa phương là yêu cầu cần thiết và khách quan. Vì thế đề tài đã phân tích một số cơ sở lý luận và từ thực trạng quản lý, sử dụng đất đai của huyện Mê Linh đề ra giải pháp nhằm hoàn thiện QLNN về đất đai trong thời gian đến. Để giải quyết các vấn đề trên, đề tài đã thực hiện nghiên cứu một số nội dung sau:

+ Tổng hợp các kinh nghiệm quản lý, sử dụng đất ở một số địa phương cho thấy: (i) quản lý nhà nước về đất đai là một nội dung phức tạp, khó kiểm soát, cần thường xuyên kiểm tra, giám sát, trong đó vai trò của người đứng đầu là rất quan trọng; (ii) Quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền huyện có tác động lớn đến việc thu hút đầu tư của các thành phần kinh tế, phát triển đô thị bền vững, tạo động lực góp phần phát triển KT-XH và ổn định chính trị.

+ Từ các kết quả phân tích đánh giá thu được, luận văn có kết luận về QLNN về đất đai của chính quyền huyện Mê Linh, cũng như làm rõ nguyên nhân yếu kém, giảm hiệu lực quản lý và hiệu quả sử dụng đất. Từ đó, xây dựng và đề xuất hai nhóm giải pháp hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai: (i) Nhóm hoàn thiện công cụ và phương pháp quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền huyện; (ii) Nhóm hoàn thiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai của huyện Mê Linh.

- Trịnh Thành Công, 2015. *Quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang*. Luận văn Thạc sĩ Quản lý kinh tế, Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội. Trong hệ thống quản lý, chính quyền cấp địa phương là cầu nối giữa Nhà nước và nhân dân trong quan hệ quản lý đất đai. Việc áp dụng các quy định pháp luật về đất đai vào trong thực tế có thể đạt được hiệu quả hay không, phụ thuộc rất lớn vào khả năng quản lý nhà nước và đất đai của chính quyền địa phương. Đứng trước nhiệm vụ quan trọng này, chính quyền thành phố Hà Giang luôn coi hoàn thành tốt công tác quản lý đất đai là ưu tiên hàng đầu trong các mục tiêu mà thành phố đề ra. Trên cơ sở xác định mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài, luận văn đạt được các kết quả cơ bản sau:

Một là, hệ thống hóa lý luận cơ bản về quản lý nhà nước về đất đai, làm rõ khái niệm, vai trò và các công cụ, nội dung và phương pháp quản lý nhà nước địa phương về đất đai. Luận văn làm rõ nội dung và nhận diện các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý của chính quyền địa phương về đất đai.

Hai là, phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2010-2013, từ đó đánh giá những kết quả đạt được, hạn chế những vấn đề đang đặt ra đối với việc quản lý nhà nước địa phương về đất đai ở thành phố Hà Giang.

Ba là, trên cơ sở định hướng, dự báo nhu cầu sử dụng đất của thành phố Hà Giang, luận văn đề xuất một số giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang đến 2020.

- Nguyễn Trọng Toàn, 2015. *Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái*. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Thương mại.
Luận

văn chủ yếu nghiên cứu các nội dung và công cụ sử dụng trong quản lý Nhà nước về đất đai (theo quy định Luật Đất đai năm 2003), ngoài ra có đánh giá tình hình sử dụng một số loại đất để làm rõ hơn nhiệm vụ quản lý và một số nội dung khác ảnh hưởng đến công tác quản lý. Trên cơ sở phân tích các vấn đề lý luận quản lý Nhà nước về đất đai, đánh giá thực tiễn công tác quản lý đất đai tại địa phương, từ đó đề xuất các giải pháp chủ yếu đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Yên Bái.

- Bùi Thị Ngọc Mai, 2016. *Giải quyết khiếu kiện hành chính trong lĩnh vực đất đai của Tòa án nhân dân cấp huyện – qua thực tiễn huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình*. Luận văn thạc sĩ, Học viện Hành chính Quốc gia. Dựa vào cơ sở lý luận về quyền khiếu kiện, phân tích quy định pháp luật thể hiện trong các văn bản quy phạm pháp luật liên quan, qua thực tiễn xét xử giải quyết khiếu kiện hành chính (vụ án hành chính) của Tòa án nhân dân huyện Nho quan, tỉnh Ninh Bình, tác giả đưa ra một cách khái quát về những hạn chế của hoạt động xét xử hành chính, từ đó đề xuất giải pháp nâng cao chất lượng giải quyết khiếu kiện hành chính, phân nào góp phần hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả hoạt động giải quyết tranh chấp hành chính nói chung, tranh chấp hành chính trong lĩnh vực đất đai nói riêng.

- Dương Ngọc Khanh, 2019. *Quản lý Nhà nước đối với đất đai tại huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định*. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Thương mại. Cùng với quá trình đô thị hóa phát triển nhanh, QLNN về đất đai của chính quyền huyện Ý Yên gặp phải một số bất cập như: (ý) tỷ lệ hộ dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký đất đai chưa cao; (ii) tình trạng những nhiễu, tiêu cực và vi phạm pháp luật trong QLNN về đất đai còn phổ biến, nhiều vụ việc có tính chất phức tạp như việc giao đất trái thẩm quyền ở xã Yên Thắng, Yên Xá, thị trấn Lâm,... gây bức xúc cho dư luận; công tác giải phóng mặt bằng tại các khu công nghiệp còn gặp nhiều khó khăn do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, tình trạng lấn chiếm, tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất hiện còn phổ biến; việc sử dụng đất của một số tổ chức và doanh nghiệp, hộ gia đình và cá nhân còn chưa thực sự hiệu quả,... Trên cơ sở hệ thống hoá một số vấn đề lý luận về QLNN đối với đất

đai, kết hợp với phân tích và đánh giá thực trạng QLNN đối với đất đai tại huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định, luận văn đã đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường QLNN về đất đai tại huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định theo hai nhóm giải pháp chính là: (i) Nhóm giải pháp hoàn thiện công cụ và phương pháp QLNN về đất đai tại huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định; (ii) Nhóm giải pháp tăng cường hoàn thiện các nội dung QLNN về đất đai tại huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.

1.1.2. Đánh giá chung về tình hình nghiên cứu và những vấn đề đặt ra cho đề tài

Nhìn chung, các công trình nghiên cứu QLNN về đất đai của các nhà khoa học đối với công ty QLNN về đất đai của Việt Nam đã góp phần hoàn thiện hệ thống lý luận, cũng như thực tiễn QLNN về đất đai tại Việt Nam. Ngoài ra, các nghiên cứu, bài viết cũng đã chỉ ra nhiều nguyên nhân tồn tại trong QLNN về đất đai, từ đó đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của việc quản lý nhà nước về đất đai của Việt Nam.

Tuy nhiên, những nghiên cứu này chủ yếu nghiên cứu về hoạt động quản lý nhà nước về đất đai ở cấp quốc gia, cấp tỉnh. Tính đến thời điểm hiện tại, chưa có công trình nghiên cứu về QLNN về đất đai ở huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội, hoặc nếu có, chỉ ở mức độ các bài báo, các bài chuyên đề.

Huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội hiện đang là huyện có tốc độ đô thị hóa cao, diện tích đất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp, diện tích dành cho các dự án đô thị, khu công nghiệp ngày càng tăng lên khiến vấn đề quản lý nhà nước về đất đai lại càng trở nên cấp thiết. Do đó, việc lựa chọn đề tài ***“Quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội”*** nhằm nghiên cứu một cách có hệ thống lý luận về quản lý nhà nước về đất đai, đồng thời nghiên cứu thực tiễn hoạt động quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, chỉ ra những tồn tại, hạn chế, tìm ra nguyên nhân và đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của hoạt động này trên địa bàn huyện.

1.2. Cơ sở lý luận của quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện

1.2.1. Một số khái niệm cơ bản của quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện

1.2.1.1. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của đất đai

** Khái niệm đất đai:*

Dưới góc độ kinh tế, đất đai ngày nay không chỉ được coi là tài nguyên, tài sản mà nó còn được coi là nguồn lực quan trọng đối với bất kỳ quốc gia nào. Tuy nhiên nói như vậy vẫn chưa đầy đủ và chưa thể hiện được bản chất kinh tế của đất đai vì đất đai còn được xem như nguồn vốn của nền kinh tế. Khi xem xét đất đai như là nguồn vốn thì các quan hệ đất đai được mở rộng vai trò của nó trong nền kinh tế, được nhìn nhận toàn diện, đầy đủ và phức tạp hơn. Trong nền kinh tế bất cứ nguồn vốn nào cũng phải sử dụng có hiệu quả. Đối với đất đai yêu cầu này lại là cần thiết hơn vì không chỉ là nguồn vốn, đất đai còn là một nguồn lực khan hiếm, do đó trong quá trình sử dụng đòi hỏi phải sử dụng tiết kiệm nhất nhưng cho hiệu quả cao nhất.

“Đất đai là nguồn của cải, là tài sản cố định hoặc đầu tư cố định, là thước đo sự giàu có của mỗi quốc gia. Đất đai còn là sự bảo hiểm cho cuộc sống, bảo hiểm về tài chính, như là sự chuyển nhượng của cải qua các thế hệ và như là một nguồn lực cho các mục đích tiêu dùng”. (Đỗ Thị Lan và Đỗ Anh Tài, 2007, trang 23)

Khái niệm đầy đủ và phổ biến nhất hiện nay về đất đai đã được đưa ra tại Hội nghị quốc tế về môi trường năm 1993. Theo đó, *“đất đai là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất bao gồm tất cả những cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó, như khí hậu bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, mặt nước, các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước hay hệ thống tiêu thoát nước, đường sá, nhà cửa...)”.*

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

** Đặc điểm của đất đai:*

Theo khái niệm trên, đất đai có một số đặc điểm sau:

- Đất đai có vị trí cố định: Con người không thể di chuyển đất đai theo ý muốn, vị trí cố định đã quy định tính chất vật lý, hóa học, sinh thái của đất đai. Tính cố định của vị trí đất đai đã buộc con người phải sử dụng đất tại chỗ. Mỗi mảnh đất có đặc điểm khác nhau về tính chất, khả năng sử dụng nên chúng có giá trị riêng.
- Đất đai có hạn về diện tích: Đất đai do lịch sử tự nhiên hình thành, diện tích có tính bất biến. Hoạt động của con người có thể cải tạo được tính chất của đất, cải biến tình trạng đất đai nhưng không thể làm thay đổi diện tích đất đai theo ý muốn. Do tính hữu hạn về diện tích nên yêu cầu đặt ra là phải sử dụng đất có hiệu quả.
- Tính lâu bền: Đất đai không bị hao mòn theo thời gian. Trong điều kiện sử dụng và bảo vệ hợp lý, chất lượng đất có thể nâng cao không ngừng và giá trị đất đai luôn có xu hướng tăng theo thời gian.
- Đất đai có tính đa dạng, phong phú tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất đai và phù hợp với từng vùng địa lý.

** Vai trò của đất đai trong phát triển kinh tế quốc dân*

C. Mác từng khái quát vai trò của đất đai như sau: “*Đất đai là mẹ, sức lao động là cha, sản sinh ra mọi của cải, vật chất*”.

Cùng với lao động và vốn, đất đai là một trong ba nguồn lực chính của mọi nền sản xuất ở bất kỳ chế độ xã hội nào. Đất đai là điều kiện vật chất cần thiết nhằm thực hiện mọi quá trình sản xuất; đó vừa là chỗ đứng, vừa là địa bàn hoạt động cho tất cả các ngành sản xuất và mọi hoạt động trong đời sống xã hội. Hội nghị Bộ trưởng Môi trường các nước châu Âu năm 1973 từng đánh giá: “*Đất đai là một*

trong những của cải quý nhất của loài người, nó tạo điều kiện cho sự sống của thực vật, động vật và con người trên trái đất”.

Đất đai còn là yếu tố hàng đầu cấu thành nên lãnh thổ của mỗi quốc gia và gắn với nó là lịch sử của từng dân tộc. Hầu hết các cuộc chiến tranh trên thế giới đều xuất phát từ việc tranh giành đất đai và tài nguyên. Do đó, quản lý và nắm chắc đất đai gắn với xây dựng và bảo vệ chủ quyền là mục tiêu của mọi quốc gia trên thế giới.

- Vai trò của đất đai đối với con người:

Đất đai là một sản phẩm tự nhiên, nó đóng vai trò vô quyết định đối với sự tồn tại và phát triển của các sinh vật, thực vật trên trái đất nói chung và đối với con người nói riêng. Trong tiến trình lịch sử phát triển của xã hội loài người, con người và đất đai ngày càng trở nên gắn bó mật thiết với nhau. Đất đai đã trở thành nguồn của cải vô tận của con người, là một tài sản cố định của con người, con người dựa vào nó để nuôi sống mình. Đất đai luôn là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, không có đất đai thì không thể có sự sống.

Đất đai chính là địa bàn sinh sống của con người. Nó là địa bàn xây dựng các thành phố, làng mạc, nhà ở và các công trình phục vụ cho đời sống con người.

- Vai trò của đất đai đối với hoạt động sản xuất kinh doanh:

Đất đai có trước lao động và cùng với quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, đất đai là điều kiện lao động. Trong các điều kiện vật chất cần thiết, đất đai giữ vị trí và ý nghĩa đặc biệt quan trọng – là điều kiện đầu tiên, là cơ sở thiên nhiên của mọi quá trình sản xuất, đóng vai trò quan trọng đối với toàn bộ quá trình phát triển của nền kinh tế. Đất đai tham gia vào tất cả các ngành sản xuất vật chất xã hội như là một tư liệu sản xuất đặc biệt. Có thể nói: Đất đai là nguồn gốc của của cải vật chất như Adam Smith đã chỉ ra: Đất đai là mẹ còn lao động là cha của của cải vật chất. Tuy nhiên vai trò của đất đai đối với mỗi ngành sản xuất khác nhau trong nền kinh tế thì lại thể hiện khác nhau. Trong các ngành phi nông nghiệp: Đất đai giữ vai trò thụ động với chức năng là cơ sở không gian và vị trí để hoàn thiện quá trình lao động, là kho tàng dự trữ trong lòng đất (các ngành khai thác khoáng sản). Quá trình

sản xuất và sản phẩm được tạo ra không phụ thuộc vào đặc điểm, độ phì nhiêu của đất, chất lượng thảm thực vật và các tính chất tự nhiên có sẵn trong đất. Đặc biệt đối với ngành sản xuất nông nghiệp, đất đai có vị trí vô cùng quan trọng. Nó là yếu tố hàng đầu của ngành sản xuất này. Bởi vì đất đai không chỉ là chỗ tựa, chỗ đứng để lao động mà còn là nguồn cung cấp thức ăn cho ngành chăn nuôi. Mọi tác động của con người vào cây trồng đều dựa vào đất đai và thông qua đất đai. Trong trường hợp này, đất đai còn đóng vai trò như là một công cụ sản xuất của con người.

Mặt khác, trong quá trình tiến hành sản xuất của mình thì con người tác động vào ruộng đất nhằm làm thay đổi chất lượng của đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho cây trồng sinh trưởng và phát triển. Tức là thông qua những hoạt động của mình con người đã cải tạo, biến đổi từ những mảnh đất kém màu mỡ thành những mảnh đất có màu mỡ hơn. Trong quá trình này thì đất đai đóng vai trò như là một đối tượng lao động. Bởi vậy, có thể nói: đối với nông nghiệp thì không có đất đai thì không thể có các hoạt động sản xuất nông nghiệp. Đất đai là tư liệu đặc biệt, chủ yếu và không thể thay thế được. Đất đai vừa là đối tượng lao động vừa là công cụ lao động của con người.

Đối với các ngành sản xuất khác thì đất đai là nơi xây dựng các công xưởng, nhà máy, kho tàng, bến bãi và là địa điểm để tiến hành các hoạt động sản xuất kinh doanh. Đất đai còn là nguồn cung cấp nguyên vật liệu trực tiếp, chủ yếu cho ngành công nghiệp khai thác và gián tiếp cho công nghiệp chế biến thông qua ngành nông nghiệp. Với ngành du lịch thì đặc thù tự nhiên, địa hình, địa thế của đất đai đóng vai trò khá quan trọng.

Do đất đai có hạn trong khi dân số ngày càng tăng nên vai trò của đất đai ngày càng trở nên quan trọng hơn đối với xã hội loài người. Vì vậy trong sử dụng đất đai cần phải tiết kiệm và hiệu quả.

- Vai trò của đất đai đối với quốc gia:

Đất đai là một trong những bộ phận lãnh thổ của mỗi quốc gia. Nói đến chủ quyền của mỗi quốc gia là phải nói đến những bộ phận lãnh thổ trong đó có đất đai. Tôn trọng chủ quyền của mỗi quốc gia trước hết phải tôn trọng lãnh thổ của quốc

gia đó. Vì thế đất đai đóng vai trò quyết định cho sự tồn tại và phát triển của mỗi quốc gia, xã hội loài người. Nếu không có đất đai thì rõ ràng không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, một quá trình lao động nào cũng như không thể có sự tồn tại của xã hội loài người. Đất đai là một trong những tài nguyên quý giá của loài người, là điều kiện sống và sự sống của động thực vật và con người trên trái đất.

Vì đất đai có vị trí cố định, không di chuyển được, đất đai không thể sản sinh và bị giới hạn bởi vùng hành chính lãnh thổ, quốc gia và theo đặc tính của đất đai. Tính hai mặt của đất đai thể hiện có thể tái tạo được nhưng không thể sản sinh ra đất đai. Bên cạnh đó trong các yếu tố cấu thành môi trường: đất đai, tài nguyên nước, khí hậu... thì đất đai đóng vai trò quan trọng. Những biến đổi phá vỡ hệ sinh thái ở vùng nào đó trên trái đất ngoài tác động của tự nhiên thì ngày nay con người cũng là nguyên nhân gây nên rất lớn: lũ lụt do phá rừng, canh tác bất hợp lý tất cả những việc đó đều ảnh hưởng đến môi trường. Việc sử dụng hợp lý và hiệu quả đất đai giúp đất đai tránh được xói mòn, bảo vệ môi trường sinh thái và đạt hiệu quả kinh tế cao.

1.2.1.2. Khái niệm, mục tiêu, nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện

** Khái niệm:*

- Khái niệm quản lý:

Quản lý là hiện tượng tồn tại trong mọi chế độ xã hội. Bất kỳ ở đâu, lúc nào con người có nhu cầu kết hợp với nhau để đạt mục đích chung đều xuất hiện quản lý. Quản lý trong xã hội nói chung là quá trình tổ chức điều hành các hoạt động nhằm đạt được những mục tiêu và yêu cầu nhất định dựa trên những quy luật khách quan.

Hiện nay, có nhiều cách lý giải khác nhau về thuật ngữ quản lý. Có quan niệm cho rằng, quản lý là cai trị, cũng có quan niệm cho rằng, quản lý là điều khiển, điều hành, chỉ huy. Tuy nhiên, khái niệm chung nhất được chấp nhận rộng rãi nhất như sau: Quản lý là sự tác động liên tục, có tổ chức, có định hướng, có mục đích, có kế hoạch của chủ thể quản lý đến đối tượng quản lý để chỉ huy, điều khiển, liên kết

các yếu tố tham gia vào hoạt động thành một chỉnh thể thống nhất, điều hòa hoạt động của các khâu một cách hợp quy luật nhằm đạt đến mục tiêu xác định trong điều kiện biến động của môi trường.

Từ định nghĩa trên, có thể thấy rằng, cốt lõi của quản lý là trả lời cho những câu hỏi: Ai quản lý? (Chủ thể quản lý); Quản lý ai, quản lý cái gì? (Khách thể quản lý); Quản lý như thế nào? (Phương thức quản lý); Quản lý bằng cái gì? (Công cụ quản lý); Quản lý để làm gì? (Mục tiêu quản lý).

- Khái niệm quản lý nhà nước:

Quản lý nhà nước là một dạng quản lý xã hội đặc biệt, mang tính quyền lực nhà nước và sử dụng pháp luật, chính sách để điều chỉnh hành vi cá nhân, tổ chức trên tất cả các mặt của đời sống xã hội do các cơ quan trong bộ máy nhà nước thực hiện, nhằm phục vụ nhân dân, duy trì ổn định và phát triển của xã hội.

- Khái niệm quản lý nhà nước về đất đai:

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 của Nhà nước đối với đất đai. Đó là các hoạt động nắm chắc tình hình sử dụng đất; phân phối và phân phối lại quỹ đất đai theo quy hoạch, kế hoạch; kiểm tra giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất; điều tiết các nguồn lợi từ đất đai...

Quản lý Nhà nước về đất đai ở Việt Nam có nhiều nét khác biệt so với nhiều nước trên thế giới, đó là: đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Do đó, QLNN về đất đai phải thể hiện được vai trò làm chủ của người dân thông qua các hoạt động kiểm tra, giám sát; sử dụng đất đai nhằm đem lại hiệu quả lớn nhất cho người dân, cho cộng đồng, xã hội.

QLNN về đất đai là một công việc phức tạp. Hoạt động quản lý được thực hiện trực tiếp hoặc gián tiếp bởi nhiều cơ quan và cấp độ khác nhau (theo ngành, theo lĩnh vực). QLNN về đất đai ở những cấp khác nhau cũng có những điểm riêng biệt.

Nhà nước thống nhất QLNN về đất đai từ trung ương đến địa phương, đảm bảo đất đai được sử dụng đúng pháp luật, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm

khai thác và sử dụng đất ổn định, lâu dài thông qua các cơ quan QLNN về đất đai. Nhà nước cũng quy định cụ thể nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan nhà nước như: Chính phủ, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp trong QLNN về đất đai trên phạm vi cả nước cũng như tại địa phương.

** Mục tiêu quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện:*

Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện nhằm đảm bảo 3 mục tiêu cơ bản là: đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả, đảm bảo tính công bằng trong quản lý và sử dụng đất, đảm bảo nguồn thu cho ngân sách huyện.

- Đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả:

Đất đai đóng vai trò vô cùng quan trọng, là nguồn tài nguyên quý giá, là tài sản, tư liệu sản xuất đặc biệt và không tái tạo được, do đó, đất đai cần được sử dụng một cách khoa học, tiết kiệm, nhằm mang lại nguồn lợi ích cao nhất, đảm bảo đất đai được sử dụng lâu dài theo đúng mục đích, đúng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt. Việc quản lý nhà nước về đất đai cấp huyện chính là nhằm đảm bảo đất đai được sử dụng có hiệu quả và bảo vệ lợi ích của cộng đồng.

- Đảm bảo tính công bằng:

Quản lý nhà nước về đất đai cấp huyện đảm bảo tính công bằng trong quản lý và sử dụng đất bằng cách đảm bảo các quyền của người sử dụng đất được Nhà nước giao đất. Chính quyền huyện thay mặt cho Nhà nước để quản lý đất đai trên địa bàn huyện, giao đất lâu dài, ổn định cho hộ gia đình và cá nhân, khuyến khích họ khai thác và sử dụng đất theo hướng có hiệu quả cũng như xử lý nếu vi phạm. Khi cần thu hồi đất cho các mục đích kinh tế - xã hội, chính quyền huyện cũng thay mặt Nhà nước thực hiện những chính sách đền bù thỏa đáng, quyền lợi của người bị thu hồi đất được đảm bảo bù đắp những thiệt hại, giúp người sử dụng đất yên tâm đầu tư, sử dụng đất đai.

- Đảm bảo nguồn thu cho ngân sách huyện:

Nhà nước có chính sách phát huy nguồn vốn đất đai, bảo đảm các nguồn thu tài chính từ đất đai cho ngân sách. Nhà nước điều tiết hợp lý các khoản thu, chi ngân sách, phần giá trị tăng thêm của đất do quy hoạch, các khoản thu do đầu tư thu

được từ đất đai. Chính quyền huyện có trách nhiệm thực hiện các khoản thu từ đất đai cho ngân sách nhà nước bao gồm:

Tiền sử dụng đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao không thu tiền SDD sang đất được Nhà nước giao có thu tiền SDD; chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền SDD.

Thuế: là nguồn thu theo nghĩa vụ được quy định bởi pháp luật, là nguồn thu chủ yếu của ngân sách Nhà nước mà cấp huyện được quyền thu và giữ lại theo quy định. Ngoài ra, chính quyền huyện còn được thu các khoản phí, lệ phí khác.

Các khoản thu nhập khác từ đất đai: Là các khoản thu từ việc cho thuê, góp vốn bằng đất; các khoản thu từ việc Nhà nước tạo ra các giá trị gia tăng về đất đai do đầu tư hạ tầng; các khoản thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và SDD.

** Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện:*

Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện là các quy tắc xử sự chung, những tiêu chuẩn hành vi mà cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở cấp huyện và các chủ sử dụng đất phải tuân thủ trong quá trình quản lý và sử dụng.

Việc quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện phải tuân thủ những nguyên tắc chung trong công tác quản lý nhà nước về đất đai như sau:

- Nguyên tắc tập trung, thống nhất:

Đất đai là tài nguyên của quốc gia, là tài sản chung của toàn dân. Chỉ có Nhà nước – chủ thể duy nhất đại diện hợp pháp cho toàn dân mới có toàn quyền trong việc quyết định số phận pháp lý của đất đai, thể hiện sự tập trung quyền lực và thống nhất của Nhà nước trong quản lý nói chung và trong lĩnh vực đất đai nói riêng.

Quyền quản lý tập trung thống nhất của nhà nước được thực hiện theo luật pháp và được thể hiện trên nhiều mặt như: đại diện chủ quyền quốc gia về lãnh thổ, quyền giao đất hoặc cho thuê đất đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong và

ngoài nước, quyền định giá đất, điều tiết thu nhập từ đất đai, quyền kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất và xử lý vi phạm pháp luật đất đai...

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

Từ khi Hiến pháp 1980 ra đời, Nhà nước được trao quyền sở hữu đất đai, trong khi đó, quyền sử dụng đất đai vừa có ở Nhà nước vừa có trong từng chủ sử dụng cụ thể.

Quyền sở hữu đất đai của Nhà nước được quy định tại Điều 5, Luật Đất đai năm 2013: “*Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”.

Như vậy, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý sẽ trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể sử dụng đất (người sử dụng đất) dưới các hình thức như: Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất... Để đảm bảo sự kết hợp hài hòa giữa quyền sở hữu toàn dân và quyền sử dụng của từng cá nhân, tổ chức, quyền và trách nhiệm của các bên (Nhà nước và người sử dụng đất) phải được thể chế hóa và quy định cụ thể tại các văn bản pháp luật.

Ngoài ra, đất đai phản ánh mối quan hệ về lợi ích giữa cá nhân, tập thể và cộng đồng xã hội. Đất đai là yếu tố đầu vào quan trọng của sản xuất, vì vậy, trước hết cần đảm bảo lợi ích của người sử dụng đất. Mặt khác, đất đai là tài sản quốc gia, vì vậy cũng phải đảm bảo lợi ích của cả xã hội. Nguyên tắc của quản lý nhà nước về đất đai là phải đảm bảo hài hòa lợi ích của cả hai bên, không để lợi ích này lấn át hoặc triệt tiêu lợi ích khác. Điều này được thực hiện thông qua công tác quy hoạch, chính sách tài chính về đất đai và các quy định về quyền, nghĩa vụ của nhà nước và người sử dụng đất.

- Tiết kiệm và hiệu quả:

Tiết kiệm và hiệu quả là nguyên tắc của quản lý kinh tế. Thực chất quản lý đất đai cũng là một dạng của quản lý kinh tế nên cũng phải tuân theo nguyên tắc này.

Tiết kiệm là cơ sở, là nguồn gốc của hiệu quả. Nguyên tắc này trong quản lý đất đai được thể hiện bằng việc xây dựng tốt các phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, có tính khả thi cao; Quản lý và giám sát tốt việc thực hiện các phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Có như vậy, quản lý nhà nước về đất đai mới phục vụ tốt cho chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo sử dụng tiết kiệm đất đai nhất mà vẫn đạt được mục đích đề ra.

- *Nguyên tắc kết hợp quản lý theo ngành với địa phương và vùng lãnh thổ:*

Có sự hài hoà giữa quản lý theo lãnh thổ và quản lý theo chuyên ngành.

- *Nguyên tắc kế thừa và tôn trọng lịch sử:* QLNN của chính quyền phải tuân thủ việc kế thừa các quy định của luật pháp của Nhà nước trước đây, cũng như tính lịch sử trong QLĐĐ qua các thời kỳ.

1.2.2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện

Để thực hiện luận văn theo chuyên ngành quản lý kinh tế, tác giả đã xây dựng khung phân tích theo các nội dung:

1.2.2.1. Tổ chức bộ máy quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện

Với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước thực hiện quyền đối với đất đai thông qua hệ thống các cơ quan QLNN về đất đai từ trung ương đến địa phương với mục đích thực hiện sự thống nhất QLNN về đất đai, nhằm đảm bảo đất đai được sử dụng theo đúng pháp luật và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, khai thác và sử dụng đất ổn định, lâu dài và đạt hiệu quả cao.

Bộ máy quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền huyện là chủ thể quản lý đất đai trên địa bàn, gồm HĐND và UBND – đơn vị hành chính trực tiếp quản lý đất đai trên địa bàn. Chính quyền huyện là cấp quản lý trung gian giữa chính quyền tỉnh, thành phố và chính quyền cấp xã, đồng thời, có sự tương ứng về các đơn vị quản lý trong bộ máy quản lý nhà nước giữa chính quyền trung ương và các cấp theo ngành dọc. Theo đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở cấp trung ương; cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có các Sở Tài nguyên và Môi trường; cấp huyện có phòng quản lý chuyên ngành gồm

Phòng Tài nguyên và môi trường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và cấp xã có các công chức địa chính.

Phòng Tài nguyên và môi trường là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện, thực hiện chức năng tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường gồm: đất đai, tài nguyên nước, khoáng sản, môi trường, biến đổi khí hậu, biển và hải đảo. Phòng Tài nguyên và Môi trường có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản; chịu sự chỉ đạo, quản lý và điều hành của Ủy ban nhân dân cấp huyện; đồng thời chịu sự chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường.

1.2.2.2. Xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn cấp huyện

Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh,... trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định. Thực chất là quá trình hình thành các quyết định nhằm tạo điều kiện đưa đất đai vào sử dụng bền vững phát huy lợi thế của thổ nhưỡng và lãnh thổ để mang lại lợi ích cao, thực hiện đồng thời hai chức năng: điều chỉnh các mối quan hệ đất đai và tổ chức sử dụng đất như tư liệu sản xuất đặc biệt. Mục đích chung của quy hoạch sử dụng đất theo lãnh thổ hành chính là đáp ứng nhu cầu đất đai một cách tiết kiệm, khoa học, hợp lý và có hiệu quả. Quy hoạch sử dụng đất được lập cho giai đoạn 10 năm.

Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất. Kế hoạch sử dụng đất cụ thể hóa quy hoạch, tập trung những nguồn lực vào giải quyết có hiệu quả những vấn đề của kế hoạch trong từng thời kỳ. Nội dung kế hoạch sử dụng đất bao gồm khoanh định việc sử dụng từng loại đất trong từng thời kỳ kế hoạch (từ tổng thể đến cụ thể, từ quy hoạch đến kế hoạch); điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất đai cho phù hợp với quy hoạch. Kế hoạch sử dụng đất được lập cho giai đoạn 5 năm.

1.2.2.3. Triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện

a. Nhận thức pháp luật, các văn bản pháp quy về quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện

Đến nay trong thực tế cho thấy bất kể việc gì trong công tác quản lý đất đai đều phải tuân thủ theo quy định của pháp luật nền Luật Đất đai ở nhiều nước đều đưa nội dung ban hành văn bản lên đầu tiên. Nội dung này thường bao gồm 2 vấn đề là ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai (theo thẩm quyền) và tổ chức thực hiện các văn bản đó của cấp trên.

Khi ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai, các cơ quan quản lý hành chính nhà nước về đất đai cấp huyện phải căn cứ theo thẩm quyền của mình và tuân theo các quy định trong Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Khi tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai của các cấp trên, cơ quan quản lý hành chính nhà nước về đất đai cũng phải căn cứ theo thẩm quyền của mình mà tổ chức hướng dẫn cho các cấp quản lý bên dưới và các chủ thể khác tham gia quan hệ pháp luật đất đai hiểu và thực hiện các văn bản đó đạt hiệu quả cao.

b. Tuyên truyền, phổ biến, giải thích pháp luật, các văn bản pháp quy về quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện

Quản lý nhà nước về đất đai của cơ quan chính quyền chỉ có thể thành công khi nó nhận được thái độ và hành động ủng hộ, hưởng ứng của người dân. Do đó, cần phải có nhiều phương pháp tác động khác nhau trong đó có tuyên truyền, phổ biến, giải thích pháp luật, các văn bản pháp quy về quản lý đất đai. Chẳng hạn như: công tác tuyên truyền để người dân tham gia đóng góp ý kiến vào quy hoạch, KHSDĐ của địa phương; chấp hành các quyết định của các cơ quan nhà nước khi thu hồi đất GPMB; tuyên truyền giáo dục Luật đất đai để người dân hiểu về quyền lợi nghĩa vụ trách nhiệm của họ trong quản lý và SDD.

Ngoài việc tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật, còn phải tuyên truyền pháp luật sử dụng đất đai cho người sử dụng hiểu và thực hiện đúng. Các cơ

quan quản lý nhà nước ngoài việc căn cứ chức năng, thẩm quyền của mình để ban hành các văn bản hướng dẫn thực hiện mà còn phải tổ chức tập huấn, tuyên truyền các quy định của pháp luật cho người dân trên địa bàn hiểu và thực hiện. Để làm tốt nội dung này đòi hỏi người cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đất đai ngoài việc theo chức năng, thẩm quyền của mình ban hành các văn bản để cụ thể hóa và hướng dẫn thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất của các cấp trên còn phải chú ý đến công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai đến người dân. Chỉ khi nào người dân-Người chủ sử dụng đất nắm chắc được pháp luật đất đai, tức là khi sử dụng đất họ biết được họ có những quyền gì và họ phải thực hiện những nghĩa vụ gì? Theo quy định của pháp luật đất đai họ được làm gì và họ không được làm gì? Khi đó, mới có thể tránh được các vi phạm pháp luật về đất đai do người sử dụng đất không hiểu luật mắc phải.

- Lập kế hoạch tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp quy về quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện: Căn cứ vào chính sách pháp luật mới ban hành, chương trình công tác, nhiệm vụ, biện pháp quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện; căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của Phòng Tài nguyên và Môi trường để xây dựng kế hoạch tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp quy về quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện. Kế hoạch tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật về đất đai phải được lập định kỳ hàng năm, đảm bảo tính kịp thời, hiệu quả và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; đảm bảo cân đối giữa nhu cầu cần hỗ trợ của các tổ chức, cá nhân với nguồn nhân lực, cơ sở vật chất của cơ quan quản lý nhà nước; hướng tới mục tiêu chung của toàn ngành.

- Tổ chức thực hiện các hình thức tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp quy về quản lý đất đai như Tuyên truyền qua hệ thống tuyên giáo; tuyên truyền qua tờ rơi, ấn phẩm, pano, áp phích; tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng như báo, đài; tuyên truyền qua trang thông tin điện tử và các trang mạng khác; tổ chức tập huấn, đối thoại với các tổ chức, cá nhân khi có các thay đổi về chính sách quản lý đất đai hoặc có nhiều vướng mắc về chính sách, thủ tục hành chính về đất đai; xây dựng và cấp phát tài liệu phổ biến pháp luật về đất đai; giải

đáp vương mắc về đất đai cho các tổ chức, cá nhân; tổ chức các cuộc họp chuyên đề về công tác quản lý đất; khảo sát, thăm dò ý kiến về nhu cầu hỗ trợ của tổ chức, cá nhân. Tất cả các hình thức tuyên truyền, phổ biến nhằm đảm bảo cho các tổ chức, cá nhân trên địa bàn nắm vững quy định về luật đất đai và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình một cách tốt nhất.

- Báo cáo đánh giá công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật về đất đai để có cái nhìn tổng quát về hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách, đưa ra những tồn tại, nguyên nhân, biện pháp khắc phục và đề ra phương hướng nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách.

c. Thực hiện các hoạt động quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện

* *Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính:*

Công tác này bao gồm: xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính; khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất, bản đồ địa chính... đây là nội dung rất quan trọng là cơ sở để thực hiện các nội dung sau, đồng thời nó phản ánh hiện trạng sử dụng đất. Để nắm số lượng, chất lượng đất đai Nhà nước phải tiến hành điều tra, khảo sát đo đạc để nắm được quỹ đất theo từng loại đất và từng loại đối tượng sử dụng đất. Bản đồ địa chính là bản đồ chi tiết phản ánh hiện trạng sử dụng đất, trên đó vừa thể hiện các yếu tố kỹ thuật về thửa đất như hình thể, vị trí (tọa độ) diện tích, kích thước các cạnh lại vừa thể hiện các yếu tố xã hội như chủ sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đối với thửa đất, tình trạng quy hoạch,... Đây có thể coi là nguồn tài liệu gốc quan trọng nhất để từ đó thực hiện các nhiệm vụ khác của công tác quản lý đất đai như thống kê đất đai, cấp GCNQSDĐ, thu hồi đất, giải phóng mặt bằng,...

* *Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:*

Trong công tác QLNN về đất đai, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là công cụ quản lý quan trọng và là một nội dung không thể thiếu được trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Vì vậy, Luật Đất đai 2013 quy định “*Nhà nước quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật*”.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai là một nội dung quan trọng trong việc quản lý và sử dụng đất, nó đảm bảo cho sự lãnh đạo, chỉ đạo một cách thống nhất trong quản lý nhà nước về đất đai. Thông qua quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt, việc sử dụng các loại đất được bố trí, sắp xếp một cách hợp lý. Nhà nước kiểm soát được mọi diễn biến về tình hình đất đai. Từ đó, ngăn chặn được việc sử dụng đất sai mục đích, lãng phí. Đồng thời, thông qua quy hoạch, kế hoạch buộc các đối tượng sử dụng đất chỉ được phép sử dụng trong phạm vi ranh giới của mình. Quy hoạch đất đai được lập theo vùng lãnh thổ và theo các ngành.

Quy hoạch sử dụng đất đai theo vùng lãnh thổ là quy hoạch sử dụng đất đai được lập theo các cấp hành chính, gồm: quy hoạch sử dụng đất đai của cả nước, quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất đai cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất đai cấp xã.

Quy hoạch sử dụng đất đai theo ngành là quy hoạch sử dụng đất đai được lập theo các ngành như: quy hoạch sử dụng đất đai ngành nông nghiệp, quy hoạch sử dụng đất đai ngành công nghiệp, quy hoạch sử dụng đất đai ngành giao thông...

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ sở để thực hiện việc kế hoạch hóa quá trình chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất đồng bộ với quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động, cơ cấu đầu tư, tạo bước đi hợp lý cho quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo nguồn cung về quỹ đất cho thị trường bất động sản; việc công khai quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt là quy hoạch sử dụng đất cấp xã đã từng bước nâng cao dân chủ ở cơ sở, tạo điều kiện thuận lợi để người dân tham gia, giám sát việc quản lý sử dụng nguồn tài nguyên đất.

Kế hoạch hóa đất đai là xác định các chỉ tiêu về sử dụng đất đai, các biện pháp và thời hạn thực hiện theo quy hoạch đất đai.

Trong công tác quản lý đất đai, quy hoạch và kế hoạch hóa đất đai là một công cụ hết sức hữu hiệu nhất là trong nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế. Nó giúp cho việc sử dụng đất đai và các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác một cách tiết kiệm, có hiệu quả, giữ gìn cảnh quan môi trường.

Ngoài ra quy hoạch còn là công cụ để phân bổ nguồn lực (kể cả vốn, lao động và công nghệ) đồng đều ở các vùng miền trong cả nước. Quy hoạch dài hạn về đất đai được công bố sẽ giúp các nhà đầu tư chủ động hơn trong việc hoạch định chiến lược sản xuất, kinh doanh của mình.

Thông qua công cụ quy hoạch, nhà nước sẽ góp phần điều tiết cung cầu một số loại đất trên thị trường đặc biệt là trên thị trường sơ cấp bất động sản. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt là căn cứ và là điều kiện bắt buộc để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Một quy hoạch tốt cần đảm bảo tính chiến lược và thực thi. Trong công tác thực thi cần tuân thủ theo các nội dung đã quy hoạch, hạn chế tối đa việc điều chỉnh, bổ sung. Quy hoạch, kế hoạch là công cụ quan trọng của quản lý đất đai. Tuy nhiên, không được lạm dụng quy hoạch, kế hoạch hóa vì dễ dẫn đến tình trạng hành chính hóa các quan hệ về đất đai, điều này trái với sự vận động của nền kinh tế thị trường.

Ngoài quy hoạch sử dụng đất còn có các quy hoạch khác hỗ trợ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai như quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội, quy hoạch ngành, quy hoạch vùng, quy hoạch xây dựng đô thị và khu dân cư nông thôn...

* *Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất:*

Giao đất và cho thuê đất là những hình thức nhà nước giao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Chính quyền địa phương được quyền giao đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng đất phù hợp với thẩm quyền của từng cấp chính quyền địa phương. Giao đất là công việc của chính quyền địa phương trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính và bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Họ sẽ là người sử dụng, khai thác trực tiếp đất đai với nhiệm vụ phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn sử dụng và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với cơ quan chức năng. Việc giao quyền sử dụng đất được đi kèm với một số công cụ quản lý khác, đó là hạn mức đất và thời hạn sử dụng đối với từng loại đất và từng nhóm chủ thể

sử dụng đất. Về bản chất giao đất và cho thuê đất không có gì khác biệt. Hiện nay nhà nước ta đang áp dụng hình thức giao đất có và không thu tiền sử dụng đất. Trong giao đất có thu tiền sử dụng đất lại có thể thông qua hình thức thu theo giá nhà nước quy định hoặc thông qua đấu giá đất (giá sàn không thấp hơn giá nhà nước quy định). Đối với hình thức thuê đất thì có thể thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Thu hồi đất là việc chính quyền địa phương ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho đối tượng sử dụng đất theo quy định. Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong những trường hợp sau: Tổ chức sử dụng đất bị giải thể, phá sản chuyển đi nơi khác giảm nhu cầu sử dụng đất; Cá nhân sử dụng đất bị chết mà không có người được quyền tiếp tục sử dụng đất; Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được giao; Đất không được sử dụng trong 12 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất cho phép; Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước; Đất sử dụng không đúng mục đích được giao; Đất được giao không đúng thẩm quyền... Trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng bị thu hồi đất được đền bù thiệt hại, còn các trường hợp khác áp dụng hình thức tự thỏa thuận giữa các đối tượng sử dụng đất (về bản chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Trong một số trường hợp đặc biệt, khẩn cấp nhà nước có thể áp dụng hình thức trưng dụng đất. Cơ quan nhà nước nào có thẩm quyền giao loại đất nào thì có thẩm quyền thu hồi loại đất đó.

** Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi thu hồi đất:*

Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi thu hồi đất là việc quản lý các trường hợp, điều kiện được hưởng và mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi thu hồi đất.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất sẽ được bồi thường khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

Điều kiện 1 - Đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

Điều kiện 2 - Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận mà chưa được cấp.

Ngoài ra, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận và chưa được cấp thì được bồi thường.

** Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất:*

Lập và quản lý hồ sơ địa chính, tổ chức đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là biện pháp nhằm theo dõi tình hình sử dụng và biến động của đất đai, đồng thời thiết lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho người sử dụng đất, tạo cơ sở pháp lý cần thiết để người sử dụng và cơ quan quản lý đất đai thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Đây là biện pháp quan trọng để xác định quyền sử dụng đất, quản lý biến động đất đai.

Xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai là việc thiết lập ban đầu và cập nhật biến động hệ thống hồ sơ ở dạng giấy và dạng số về toàn bộ nguồn lực đất đai, tình hình phân bổ sử dụng, tình trạng pháp lý trong quản lý và sử dụng đất, thông tin về người sử dụng đất,... nhằm mục đích phục vụ công tác tra cứu, quản lý, hoạch định chính sách.

Đăng ký đất đai là quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Sau khi phát sinh quyền sử dụng đất (giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất,...) hoặc có những thay đổi trong sử dụng đất thì người sử dụng đất phải đăng ký với cơ quan nhà nước để được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và làm giấy CNQSDĐ. GCNQSDĐ là chứng thư pháp lý xác nhận quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất. Được cấp GCNQSDĐ là quyền đầu tiên của người sử dụng đất, là cơ sở để thực hiện các quyền khác của người sử dụng đất, là căn cứ

để giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất. GCNQSDĐ cũng là điều kiện để giao dịch trên thị trường.

Cấp giấy chứng nhận 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. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được thực hiện thường xuyên liên tục để có thể phản ánh kịp thời những biến động của đất đai. Hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cung cấp thông tin đầy đủ nhất, là cơ sở để bảo vệ các quyền của người sử dụng đất khi xảy ra tranh chấp cũng như nghĩa vụ tài chính mà họ phải tuân thủ theo quy định của pháp luật.

** Xây dựng hệ thống thông tin đất đai:*

Hệ thống thông tin đất đai là hệ thống thông tin cung cấp các thông tin về đất đai. Đây là cơ sở cho việc ra quyết định liên quan đến việc đầu tư, phát triển, quản lý và sử dụng đất đai. Xây dựng và quản lý tốt hệ thống thông tin đất đai, hồ sơ địa chính là nhiệm vụ hàng đầu để quản lý chặt chẽ đất đai trong quá trình phát triển thị trường bất động sản, là cơ sở pháp lý để xác định tính pháp lý của đất đai.

Hệ thống thông tin đất đai là công cụ được xây dựng nhằm trợ giúp và đáp ứng những nhu cầu cấp thiết cho công tác quản lý nhà nước các cấp về đất đai. Nó có tính đa mục đích, phục vụ các nhu cầu khai thác sử dụng khác nhau về thông tin đất đai. Cụ thể, hệ thống thông tin đất đai cung cấp các thông tin đất đai nhằm giúp cho các nhà quản lý, các cơ quan nhà nước, các cá nhân sử dụng đất quản lý, khai thác, một cách hiệu quả nhất đối với đất đai; phục vụ cho việc trao đổi thông tin giữa ngành tài nguyên - môi trường với các ngành khác và các lĩnh vực khác nhau trong hệ thống nhà nước; kết nối với các hệ thống thông tin khác để phục vụ một cách toàn diện về công tác quản lý nhà nước về đất đai và sự phát triển của các ngành kinh tế quốc dân; phục vụ cho các ngành kinh tế quốc dân như: ngành nông nghiệp, giao thông, xây dựng, quy hoạch đô thị...

** Quản lý tài chính về đất đai và giá đất:*

Quản lý tài chính đất đai là việc sử dụng hệ thống công cụ tài chính như giá đất, thuế, tiền thuê đất,... nhằm điều tiết các quan hệ về đất đai để đạt mục tiêu trong quản lý. Nó không chỉ đơn thuần là quản lý giá đất, các khoản thu từ đất để tăng thu ngân sách mà còn là công cụ để khuyến khích sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và ngày càng hiệu quả. Đồng thời điều tiết và quản lý quyền sử dụng đất nói riêng, thị trường bất động sản nói chung nhằm phát triển thị trường này một cách lành mạnh, hiệu quả và bền vững, góp phần ngăn chặn nạn đầu cơ đất đai, đảm bảo công bằng về tài chính trong sử dụng đất và phân phối nguồn tài nguyên đất. Nhiệm vụ của chính quyền địa phương là thực hiện các khoản thu và chi về đất đai theo quy định của Nhà nước, đảm bảo nguồn tài chính được sử dụng đúng mục đích và hiệu quả. Nguồn thu ngân sách của chính quyền địa phương về đất đai chủ yếu từ các khoản thu bao gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế nhà đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai và tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất.

1.2.2.4. Thanh tra, kiểm tra, giám sát tình hình quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện

Đây là một nội dung thể hiện chức năng kiểm tra, giám sát của nhà nước đối với quản lý sử dụng đất. Thanh tra đất đai nhằm đảm bảo cho việc quản lý, sử dụng đất được tuân thủ theo đúng pháp luật. Quá trình thanh tra, kiểm tra ngoài việc phát hiện các sai phạm để xử lý còn có tác dụng chấn chỉnh lệch lạc, ngăn ngừa những sai phạm có thể xảy ra. Ngoài ra, cũng có thể phát hiện những điều bất hợp lý trong chủ trương, chính sách, pháp luật để kiến nghị bổ sung, chỉnh sửa kịp thời. Thanh tra, kiểm tra có thể thực hiện thường xuyên hoặc đột xuất, có thể khi có hoặc không có dấu hiệu vi phạm.

Luật đất đai quy định nhiệm vụ của thanh tra đất đai là thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan Nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai; đồng thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai. Để thực hiện được mục đích và nhiệm vụ, thanh tra đất đai phải tiến hành thanh tra việc

quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp; thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác. Theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai của người sử dụng đất đây là nội dung hết sức quan trọng, nó diễn ra thường xuyên, liên tục, phản ánh các vận động chủ yếu của các quan hệ về đất đai trong thị trường.

Giải quyết tranh chấp, khiếu nại và tố cáo đất đai là biện pháp nhằm điều chỉnh các mối quan hệ đất đai theo đúng pháp luật, bảo vệ quyền lợi hợp pháp, đem lại công bằng cho chủ sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất không tránh khỏi việc xảy ra tranh chấp, kiện tụng giữa các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân với nhau. Đặc biệt trong giai đoạn kinh tế thị trường như hiện nay, đất đai ngày càng có giá trị lớn, tranh chấp đất đai ngày càng phức tạp nếu không có cơ chế giải quyết sẽ mất ổn định kinh tế - xã hội. Lúc này, chính quyền địa phương đóng vai trò quan trọng trong việc giải quyết các tranh chấp, khiếu nại diễn ra tại địa phương. Khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải ở cơ sở luôn là biện pháp ưu tiên hàng đầu khi thực hiện công tác này.

1.2.3. Các tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện

Các tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện bao gồm:

Thứ nhất, công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện. Nếu thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai được cắt giảm thì hiệu quả quản lý Nhà nước ngày càng tăng và ngược lại. Ngoài ra, giảm thời gian thực hiện thủ tục hành chính đối với tất cả các thủ tục, đặc biệt đối với thủ tục thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng là một trong những tiêu chí quan trọng đánh giá hiệu quả quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện.

Thứ hai, tình hình khiếu nại, tố cáo về đất đai. Nếu số lượng hồ sơ khiếu nại, tố cáo về đất đai giảm tức là công tác quản lý Nhà nước về đất đai đã mang lại kết quả tích cực, người dân hài lòng với kết quả xử lý của các cơ quan quản lý Nhà nước và ngược lại.

Thứ ba, tỷ lệ hồ sơ trễ hẹn. Việc trễ hạn hồ sơ nhà đất là một điểm nghẽn cần cấp bách giải quyết. Đặc biệt, quy trình giải quyết hồ sơ nhà đất của hộ gia đình, cá nhân muốn cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận còn rất dài. Vì vậy hiệu quả quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện được thể hiện qua số lượng hồ sơ trễ hẹn, nếu tỷ lệ hồ sơ trễ hẹn trên tổng số hồ sơ có xu hướng tăng cho thấy công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp huyện chưa hiệu quả và ngược lại.

$$\text{Tỷ lệ hồ sơ trễ hẹn} = \frac{\text{Số lượng hồ sơ trả trễ hẹn}}{\text{Tổng số lượng hồ sơ}} \times 100$$

Thứ tư, diện tích đất đai được thống kê, kiểm kê và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Việc thống kê, kiểm kê đất đai nhằm đánh giá thực trạng tình hình quản lý, sử dụng đất và đề xuất các biện pháp tăng cường quản lý, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, làm căn cứ để lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở đề xuất điều chỉnh chính sách, pháp luật về đất đai và cung cấp số liệu để xây dựng niên giám thống kê các cấp và phục vụ nhu cầu thông tin đất đai cho các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, nghiên cứu khoa học, giáo dục và đào tạo, các nhu cầu khác của Nhà nước và xã hội. Vì vậy nếu tất cả diện tích đất đai trên địa bàn huyện được thống kê, kiểm kê đầy đủ theo đúng quy định sẽ nâng cao được hiệu quả quản lý đất đai.

$$\begin{array}{l} \text{Tỷ lệ đất đai được thống} \\ \text{kê, kiểm kê và lập bản} \\ \text{đồ hiện trạng sử dụng đất} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Diện tích đất đai được thống kê, kiểm kê} \\ \text{và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất} \end{array}}{\text{Tổng diện tích đất đai trên địa bàn huyện}} \times 100$$

Thứ năm, hiệu quả xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai. Nếu hệ thống dữ liệu thông tin đất đai quản lý theo phương thức truyền thống, sẽ mất rất nhiều thời gian để tra cứu, khiến cho công tác quản lý gặp nhiều khó khăn, tình trạng vi phạm trong sử dụng đất đai sẽ diễn ra nhiều do hệ thống dữ liệu thông tin về đất đai hiện còn hạn chế, chưa cung cấp đầy đủ những nhu cầu về thông tin. Vì vậy địa phương việc đẩy nhanh xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai nhằm đơn giản và rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục hành chính là một trong những tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý đất đai. Hệ thống thông tin đất

đai được xây dựng vừa phải tuân theo các tiêu chuẩn hệ thống thông tin cấp quốc gia và vừa đáp ứng được tính đặc thù của công tác quản lý đất đai, nhu cầu khai thác sử dụng thông tin đất đai của các bộ, ban, ngành, tổ chức, doanh nghiệp và người dân.

Thứ sáu, diện tích đất bị thu hồi do vi phạm và số dự án vi phạm bị thu hồi đất. Nếu số dự án vi phạm bị thu hồi đất và diện tích đất bị thu hồi do sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm; Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất: Làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định; Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền có xu hướng tăng cho thấy việc quản lý đất đai chưa hiệu quả và ngược lại.

$$\text{Tỷ lệ dự án vi phạm bị thu hồi đất/ diện tích đất bị thu hồi} = \frac{\text{Dự án vi phạm bị thu hồi đất/ diện tích đất bị thu hồi}}{\frac{\text{Tổng dự án được giao đất/ Tổng diện tích đất được giao}}{\text{bị thu hồi}}} \times 100$$

Thứ bảy, tỷ lệ sai phạm phát hiện qua thanh tra, kiểm tra. Nếu số sai phạm phát hiện qua thanh tra, kiểm tra tăng điều này cho thấy hiệu quả quản lý đất đai trên địa bàn huyện chưa cao, số lượng vi phạm vẫn cao, người dân trên địa bàn chưa có ý thức chấp hành pháp luật về đất đai.

1.2.4. Các nhân tố ảnh hưởng quản lý đất đai trên địa bàn cấp huyện

1.2.4.1. Điều kiện tự nhiên của địa phương

Đất đai là sản phẩm của tự nhiên, do tự nhiên tạo ra vì vậy việc quản lý đất đai bị chi phối bởi điều kiện tự nhiên. Điều kiện tự nhiên ở đây chủ yếu xét đến các yếu tố như: khí hậu, nhiệt độ, ánh sáng, lượng mưa, không khí, khoáng sản dưới lòng đất,... Nó ảnh hưởng lớn đến công tác điều tra, đo đạc, khảo sát, đánh giá đất. Công tác đo đạc, khảo sát, đánh giá đất được thực hiện trên thực địa, nếu điều kiện tự nhiên thuận lợi, nó sẽ được tiến hành nhanh chóng, chính xác và tiết kiệm được

kinh phí cho nhà nước. Do đất đai có tính cố định, mỗi vùng miền lại có một đặc điểm điều kiện tự nhiên khác nhau, vì vậy khi tiến hành điều tra, khảo sát đo đạc đất đai cần phải nghiên cứu điều kiện tự nhiên của từng địa phương để đưa ra phương án thực hiện có hiệu quả nhất.

1.2.4.2. Hệ thống luật pháp về đất đai

Kinh tế càng phát triển, các mối quan hệ sử dụng đất đai càng phức tạp đòi hỏi hệ thống luật pháp nói chung và hệ thống luật pháp về đất đai nói riêng phải đồng bộ, rõ ràng, cụ thể để công tác quản lý nhà nước được hiệu quả và thuận lợi. Bên cạnh đó, pháp luật sẽ tạo điều kiện cho nhà nước thực hiện được vai trò điều tiết và quản lý nền kinh tế, quản lý và kiểm tra hoạt động liên quan đến đất đai và xử lý các hành vi vi phạm. Ngoài ra, pháp luật còn xác lập, củng cố và hoàn thiện những cơ sở pháp lý của Nhà nước, đặc biệt là trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai nhằm phát huy cao nhất hiệu lực của cơ quan quản lý.

1.2.4.3. Tình hình kinh tế, xã hội của địa phương

Phát triển kinh tế làm cho cơ cấu sử dụng các loại đất có sự thay đổi. Khi nhu cầu sử dụng loại đất này tăng lên sẽ làm cho nhu cầu sử dụng loại đất kia giảm đi, đồng thời sẽ có loại đất khác được khai thác để bù đắp vào sự giảm đi của loại đất đó. Sự luân chuyển đất thuận lợi sẽ tạo điều kiện cho các hoạt động kinh tế diễn ra. Quản lý nhà nước về đất đai từ đó cũng phải đổi mới để phù hợp với cơ cấu kinh tế mới, đáp ứng được yêu cầu tình hình thực tế.

Yếu tố văn hóa xã hội có vai trò đặc biệt quan trọng trong tổ chức điều hành quản lý xã hội và tăng cường chức năng quản lý của Nhà nước về mọi lĩnh vực nói chung cũng như về lĩnh vực đất đai nói riêng. Các yếu tố như việc làm, dân số, môi trường, xóa đói giảm nghèo,... ảnh hưởng rất lớn đến công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi, giao đất và công tác thanh tra, kiểm tra giải quyết tranh chấp, vi phạm đất đai.

1.2.4.4. Bộ máy tổ chức và nguồn nhân lực quản lý đất đai của địa phương

Tổ chức bộ máy nhà nước quản lý về đất đai của chính quyền địa phương có tác động trực tiếp tới việc quản lý đất đai trên địa bàn. Việc bộ máy được tổ chức

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

Bên cạnh việc tổ chức bộ máy quản lý, trình độ, đạo đức của đội ngũ cán bộ quản lý cũng ảnh hưởng trực tiếp tới công tác quản lý nói chung và quản lý đất đai nói riêng. Cán bộ quản lý là người trực tiếp tham gia vào công tác quản lý nhà nước về đất đai ở cấp chính quyền địa phương và cũng là người tiếp xúc trực tiếp với đối tượng sử dụng đất, tiếp thu nguyện vọng của quần chúng nhân dân về các vấn đề liên quan đến đất đai. Vì vậy, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có chuyên môn, trình độ và tận tâm với công việc là điều kiện tiên quyết để tạo thuận lợi cho quản lý nhà nước về đất đai ở cấp địa phương.

1.2.4.5. Ý thức chấp hành luật pháp về đất đai của người sử dụng đất ở địa phương

Tổ chức kinh tế và hộ gia đình, cá nhân là đối tượng tiếp nhận sự tác động của chính quyền địa phương trong hoạt động quản lý đất đai. Hoạt động quản lý đất đai ở địa phương xét cho cùng là điều chỉnh các hoạt động của đối tượng sử dụng đất nhằm đảm bảo các đối tượng sử dụng đất tuân thủ đúng pháp luật và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong quá trình sử dụng đất. Sự hiểu biết và ý thức chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất sẽ giúp cho công tác quản lý về đất đai của chính quyền địa phương được thực hiện một cách dễ dàng và hiệu quả.

1.2.4.6. Nhân tố về sự phát triển khoa học và công nghệ

Khoa học và công nghệ phát triển cho phép con người có khả năng đánh giá chính xác điều kiện tự nhiên nhất là đất đai. Các số liệu khoa học về phân tích chất có trong đất nông nghiệp cho phép ngành nông nghiệp có cơ sở để bố trí cây trồng, vật nuôi phù hợp và từ đó có biện pháp cải tạo đất (thông qua công tác thủy lợi, sử dụng phân bón, giống...).

Khoa học công nghệ phát triển cho phép con người ứng dụng vào khai thác và sử dụng đất, cải tạo đất cũng như môi trường tự nhiên, biến điều kiện tự nhiên bất lợi (hay đất đai cằn cỗi) thành điều kiện tự nhiên thuận lợi (đất đai màu mỡ) cho phát triển kinh tế xã hội.

1.3. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai của một số huyện và những hàm ý cho huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

1.3.1. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai của một số huyện

1.3.1.1. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai của huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

Huyện Mê Linh nằm ở phía Tây Bắc của thành phố Hà Nội, cách trung tâm Hà Nội 30 km. Huyện có 18 đơn vị hành chính trực thuộc, hệ thống giao thông tương đối phát triển, có đường ô tô, đường sắt, đường sông, gần sân bay quốc tế Nội Bài và có đường cao tốc Hà Nội - Nội Bài chạy qua nối đường 18 đi qua cảng nước sâu Cái Lân, đồng thời nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ. Mê Linh có vị trí rất thuận lợi cho phát triển và giao lưu kinh tế - văn hoá - xã hội của thủ đô Hà Nội với các tỉnh trong nước và nước ngoài.

Huyện Mê Linh có tổng diện tích đất tự nhiên 14.131,91 ha. Diện tích đất tự nhiên của các xã trong huyện phân bố không đồng đều, lớn nhất là xã Văn Khê 1.317,20 ha, chiếm 9,26% diện tích đất toàn huyện, nhỏ nhất là xã Vạn Yên 313,14 ha, chiếm 2,2% diện tích đất toàn huyện. Hiện nay Mê Linh đã khai thác đưa vào sử dụng cho nhu cầu các ngành 13.683,74 ha, bằng 96,18% diện tích tự nhiên.

- Về giao đất, cho thuê và thu hồi đất: UBND huyện Mê Linh đã ban hành nhiều chỉ thị về tăng cường công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện, chủ tịch UBND huyện đã ban hành hàng trăm quyết định xử lý vi phạm hành chính về đất đai như lấn chiếm đất, sử dụng đất không đúng mục đích, giải tỏa lò gạch trái phép. Đến năm 2018, huyện đã xử lý được hơn 1000 trường hợp lấn chiếm đất, sử dụng đất không đúng mục đích (tiêu biểu là các xã Tiên Phong, Tráng Việt, đặc biệt là giải tỏa hành lang đường 23B...). Tình trạng lấn chiếm đất, sử dụng đất không

đúng mục đích xây dựng lò gạch trái phép đã được ngăn chặn và đẩy lùi, đặc biệt người dân ngày càng có ý thức chấp hành pháp luật về đất đai.

- Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và đăng ký đất đai: Việc cấp giấy chứng nhận đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân được chính quyền các cấp quan tâm thực hiện từ năm 1996 đến 2018 đã cấp được 43.315 giấy chứng nhận đất ở, đạt 80%.

- Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính: UBND huyện, UBND các xã, thị trấn đã thực hiện việc xác định địa giới hành chính, lập hồ sơ địa chính mới theo sự chỉ đạo của UBND thành phố, hiện tại toàn huyện có 16 xã, 2 thị trấn. Việc xác định ranh giới của huyện với các huyện và tỉnh khác đã được xác lập, riêng phía đông giáp huyện Đông Anh còn có tranh chấp chưa được giải quyết dứt điểm.. Các mốc địa giới hành chính được UBND huyện quản lý chặt chẽ. Tổng diện tích đất đai theo địa giới hành chính huyện Mê Linh là 14.251,19 ha.

Công tác đánh giá đất, phân hạng đất trong sản xuất nông nghiệp đã được UBND huyện tiến hành phân hạng đất nông nghiệp làm cơ sở để thu thuế đất nông nghiệp khi thi hành Luật Đất đai 1993. Bản đồ thổ nhưỡng của huyện đã được nhà nước đầu tư kinh phí xây dựng từ trước năm 1993.

Công tác định giá các loại đất hàng năm được huyện công bố công khai làm căn cứ pháp lý cho các cấp chính quyền thực hiện công tác quản lý tài chính nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện.

- Về giải quyết tranh chấp đất đai: Từ năm 2009 đến 2018, UBND huyện Mê Linh đã ban hành Quyết định giải quyết và Văn bản trả lời 430 vụ việc về tranh chấp đất đai; định kỳ hàng năm huyện tổ chức đối thoại và xác minh trên 50 vụ việc, đơn thư khiếu nại của nhân dân.

- Về công tác thanh tra, kiểm tra đất đai: Từ 2009-2018, UBND huyện Mê Linh đã thành lập 26 đoàn thanh, kiểm tra về việc chấp hành pháp luật trong lĩnh vực đất đai, tính đến hết năm 2018, huyện UBND Mê Linh đã chỉ đạo quyết liệt các ban ngành vào cuộc trong công tác xử lý lấn, chiếm, sử dụng đất sai mục đích và xử lý được 1.016 trường hợp vi phạm.

1.3.1.2. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai của quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

- Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thống kê đất đai hàng năm trên địa bàn quận được tiến hành thường xuyên theo định kỳ. Số liệu, báo cáo hoàn thiện đúng tiến độ và chính xác giúp cho công tác QLNN về đất đai được cụ thể hóa và hiệu quả.

- Công tác giao đất, cho thuê đất, công tác giải phóng mặt bằng, giao đất giãn dân được quận quan tâm, chỉ đạo sát sao. Rất nhiều dự án trọng điểm đã được thực hiện và hoàn thiện như: dự án đường 32, đường Lê Đức Thọ đi Xuân Phương, đường Lê Văn Lương kéo dài, mở rộng và hoàn thiện đường Láng - Hòa Lạc, dự án Bảo tàng lịch sử quốc gia, khu đô thị Tây Hồ Tây, khu công nghệ cao sinh học, khu đô thị Nam Thăng Long, xây dựng vùng hoa Tây Tựu...; Giao đất giãn dân cho 97 hộ dân ở khu Rộc Tràng - Thượng Cát, 51 hộ dân ở xã Mỹ Trì, 38 hộ dân khu Góc Sữa - Xuân Đình... Trong nhiều năm qua, quận Bắc Từ Liêm đã bố trí đất đai cho nhiều khu tái định cư, giải phóng được lượng quỹ đất lớn, góp phần thu hút nhiều dự án đầu tư về địa bàn huyện.

- Công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai được triển khai tích cực. Hàng năm, công tác cấp GCN đều hoàn thành và vượt chỉ tiêu; công tác thống kê, kiểm kê đất đai thực hiện đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, góp phần quản lý chặt chẽ Nhà nước về đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Công tác quản lý tài chính về đất đai, quản lý và phát triển thị trường bất động sản, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. UBND quận Bắc Từ Liêm đã thu hút được nhiều dự án đầu tư, số lượng các hồ sơ giao dịch tăng nhiều theo các năm.

- Công tác thanh tra, kiểm tra đất đai, giải quyết các tranh chấp và các khiếu kiện của người dân là nhiệm vụ thường xuyên trong công tác quản lý, UBND quận Bắc Từ Liêm đã thanh tra được nhiều vụ việc sử dụng đất sai mục đích, giải quyết nhiều đơn, thư khiếu kiện của nhân dân.

1.3.2. Những hàm ý cho huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

Một là, chính quyền huyện cần coi trọng công tác tuyên truyền giáo dục pháp luật về đất đai.

Hai là, QLNN về đất đai là một lĩnh vực phức tạp dễ dẫn đến những sai phạm, cũng như tham nhũng với mức độ lớn.

Ba là, các công cụ phục vụ quản lý phải được thiết lập đầy đủ, chính xác và thường xuyên cập nhật chỉnh lý bổ sung và khai thác có hiệu quả.

Bốn là, nâng cao hiệu quả công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai và hạn chế tiêu cực trong quản lý, sử dụng đất.

Năm là, thực hiện tốt công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất phải thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

Sáu là, công tác kiểm tra, giám sát phải thường xuyên và coi trọng, nhằm phát hiện, ngăn chặn các sai phạm và xử lý kịp thời.

CHƯƠNG 2: PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Đất đai là nguồn tài nguyên quan trọng, liên quan đến đời sống kinh tế xã hội của con người, vì vậy việc đánh giá tình hình quản lý đất đai mang tính khoa học và xã hội sâu sắc, đồng thời mang tính đặc điểm riêng của nó.

Để thực hiện mục tiêu đề tài ngoài việc sử dụng các phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử; dựa trên quan điểm, chủ trương, chính sách và pháp luật, vấn đề của đề tài còn được phân tích trong mối quan hệ biện chứng logic để làm rõ các mối quan hệ nguyên nhân - kết quả và cách tiếp cận hệ thống. Phương pháp hệ thống cho phép luận văn luận chứng các vấn đề mang tính toàn diện. Trong quá trình nghiên cứu, luận văn sử dụng một số phương pháp đặc thù như sau:

2.1. Phương pháp thu thập thông tin

2.1.1. *Phương pháp thu thập dữ liệu thứ cấp*

Các dữ liệu thứ cấp cần thiết cho nghiên cứu được thu thập từ các nguồn chủ yếu, như: Các tài liệu văn bản pháp luật do Quốc hội, Chính phủ, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, các văn bản pháp luật do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, Niên giám thống kê các năm 2015-2018 của Cục Thống kê thành phố Hà Nội, Nghị quyết, kế hoạch, đề án, chương trình, các báo cáo của Huyện ủy, UBND huyện Hoài Đức; Từ các báo cáo tổng kết, công tác quản lý nhà nước về đất đai,... của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội; Các báo cáo của phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hoài Đức; từ các công trình khoa học đã công bố trên các tạp chí, sách, báo, luận văn, luận án và cả trên mạng internet... Cụ thể:

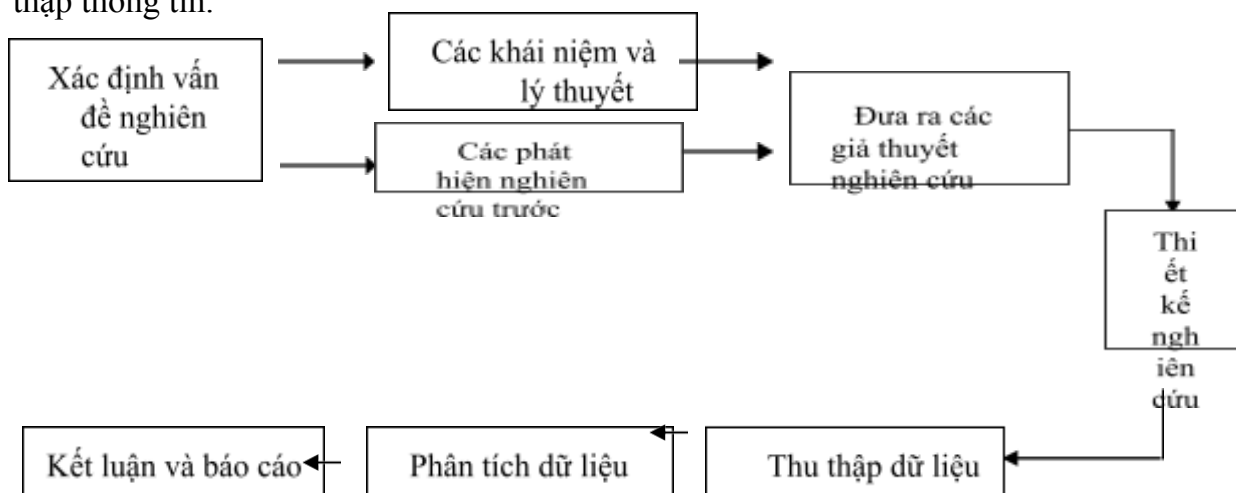
Tại chương 1 luận văn, cơ sở dữ liệu được thu thập từ hệ thống các văn bản pháp luật, các nghiên cứu có liên quan làm căn cứ xác định khung lý luận quản lý nhà nước về đất đai. Thông qua các số liệu thống kê, các báo cáo các nghiên cứu được chất lọc từ sách, báo, tạp chí liên quan đến quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội nói chung và huyện Hoài Đức nói riêng.

Tại chương 3, khi viết về thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội từ năm 2015-2018, số liệu về quản lý đất đai được lấy từ

các Báo cáo của huyện Hoài Đức, Phòng Tài nguyên môi trường huyện Hoài Đức và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.

2.1.2. Phương pháp thu thập dữ liệu sơ cấp

Dữ liệu sơ cấp sử dụng trong luận văn được thu thập thông qua phương pháp khảo sát: Luận văn sử dụng cách thức phát phiếu hỏi trực tiếp tới đối tượng cần thu thập thông tin.



Sơ đồ 2.1: Quy trình thực hiện nghiên cứu

Đối tượng: Cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Kinh tế, phòng Quản lý đô thị huyện Hoài Đức, một số tổ chức, cá nhân trên địa bàn huyện.

Thời gian thực hiện: Tháng 07/2019.

Số lượng mẫu khảo sát: Dựa vào lý thuyết cơ bản của thống kê, để đảm bảo quy luật số lớn, cần đảm bảo số lượng phiếu hợp lệ tối thiểu 30 phiếu. Tuy nhiên, để đảm bảo độ tin cậy ở mức tương đối cao, tác giả xác định số mẫu cần chọn cụ thể gồm 74 phiếu điều tra trong đó có 60 phiếu điều tra, khảo sát đối với tổ chức cá nhân quản lý sử dụng đất và 14 phiếu điều tra khảo sát dành cho cán bộ cấp huyện, xã, thị trấn (Cán bộ cấp huyện: 05 người, gồm 02 cán bộ lãnh đạo các phòng ban thuộc huyện và 03 cán bộ nghiệp vụ, tham vấn về giải pháp tăng cường công tác QLNN về đất đai. Cán bộ cấp xã, thị trấn: 09 người gồm: 03 cán bộ lãnh đạo các xã và 06 cán bộ địa chính). Khảo sát được tiến hành trên địa bàn huyện Hoài Đức.

Số lượng phiếu thu về: Do trực tiến hành khảo sát nên số phiếu thu về đạt 100%, tổng cộng số lượng phiếu thu về là 74 phiếu theo đúng kế hoạch.

Công cụ khảo sát: Bảng câu hỏi (**Phụ lục 2.1; 2.2**).

2.2. Các phương pháp xử lý số liệu, thông tin

Một số phương pháp cụ thể vận dụng để xử lý số liệu và thông tin trong đề tài là:

2.2.1. Phương pháp thống kê mô tả

Sau khi thông tin, tài liệu thu thập chủ yếu là cơ sở lý luận và các quy định của các cơ quan Nhà nước ở Trung ương và các cơ quan Nhà nước ở địa phương về quản lý đất đai, trên cơ sở thu thập được những số liệu về việc sử dụng đất ở địa phương.

Phương pháp thống kê mô tả được dùng để xử lý các tài liệu, đặc biệt là các số liệu thực tiễn về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất. Qua đó, có được các số liệu, thông tin tin cậy trình bày trong luận văn.

Các số liệu sau khi điều tra, thu thập tổng hợp và tiến hành phân loại đánh giá dựa trên phương pháp thống kê mô tả để phản ánh đúng với thực trạng nghiên cứu. Từ đó đưa ra các nhận xét, đánh giá nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện, nhằm đưa ra các giải pháp thực hiện.

Bước 1: Kiểm tra và nhập phiếu điều tra. Bảng hỏi sau khi được tiến hành khảo sát cần kiểm tra để phát hiện sai sót, bổ sung và sửa chữa các thông tin chưa chính xác.

Bước 2: Mã hóa thông tin và nhập số liệu. Các thông tin thu được hầu hết là các thông tin định tính, do đó cần được mã hóa thành các con số để thuận tiện cho việc nhập và xử lý thông tin.

Bước 3: Xử lý số liệu. Tiến hành xử lý số liệu trên công cụ Excel trong bộ MicroSoft Office.

2.2.2. Phương pháp kế thừa, chọn lọc

Phương pháp này sử dụng dùng kế thừa những tài liệu, số liệu đã có về vấn đề nghiên cứu tác giả xem xét chọn lọc dựa trên những thông tin sẵn có để loại bỏ tránh sự trùng lặp, không chính xác và chọn lọc số liệu có giá trị để phân tích đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện.

Tại chương 1 tổng quan tình hình nghiên cứu và những vấn đề nghiên cứu đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai tác giả đã kế thừa có chọn lọc các tài

liệu, cơ sở pháp lý của quản lý nhà nước về đất đai, các đề tài nghiên cứu khoa học, luận văn, luận án... Để làm cơ sở kế thừa, chọn lọc phân tích thực trạng công tác quản lý nhà nước về đất đai trong chương 3 để từ đó đưa những đánh giá kết quả đạt được, hạn chế và các nguyên nhân, từ đó đưa ra các giải pháp thực hiện tốt hơn trong công tác quản lý đất đai tại chương 4.

2.2.3. Phương pháp đối chiếu, so sánh

Phương pháp đối chiếu, so sánh được tiến hành sau phương pháp nghiên cứu tài liệu, kế thừa, chọn lọc. Phương pháp này đưa ra các số liệu cụ thể nhằm mục đích đối chiếu, so sánh kết quả từ đó đưa ra các số liệu để phân tích đánh giá và đề xuất một số giải pháp cơ bản nhằm hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện.

Phương pháp này sử dụng trong đề tài dùng để đối chiếu, so sánh các chỉ tiêu tương ứng trong cùng một thời gian, và so sánh giữa năm trước với năm sau (kỳ trước với kỳ sau). Điều đó giúp nhìn rõ xu hướng phát triển của công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018, từ đó nhận thấy được ưu điểm, nhược điểm của từng nội dung quản lý, làm cơ sở đề xuất các giải pháp thực hiện.

2.2.4. Phương pháp phân tích tổng hợp

Phương pháp này dùng để tập hợp, phân chia đối tượng nghiên cứu thành từng bộ phận, lĩnh vực để có thể nhìn thấy một cách rõ ràng hơn, chi tiết hơn về thực trạng hoạt động quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, từ đó khái quát, tổng hợp những mặt được, chưa được của hoạt động này tại địa bàn nghiên cứu.

Bằng phương pháp này, luận văn đã phân tích và hệ thống hóa những vấn đề lý luận và thực tiễn tại chương 1, nghiên cứu đánh giá tình hình hoạt động quản lý nhà nước về đất đai tại chương 3 và đề xuất định hướng, giải pháp phù hợp với thực tiễn của địa phương, thích hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của cả nước nói chung và của thành phố Hà Nội nói riêng để từ đó nâng cao hiệu quả quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức ở chương 4.

CHƯƠNG 3: THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐIÀ BÀN HUYỆN HOÀI ĐỨC, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

3.1. Điều kiện tự nhiên và tình hình kinh tế - xã hội huyện Hoài Đức

3.1.1. Điều kiện tự nhiên

Hoài Đức là huyện ngoại thành nằm phía Tây trung tâm thành phố Hà Nội, mới sát nhập vào thành phố Hà Nội năm 2008, có tọa độ 21,02 độ vĩ Bắc, 105,26 độ kinh Đông. Hoài Đức có vị trí chiến lược cửa ngõ phía Tây thành phố, tiếp giáp các đơn vị hành chính sau:

- Phía Bắc giáp 2 huyện Đan Phượng, Phúc Thọ;
- Phía Nam giáp quận Hà Đông, huyện Chương Mỹ;
- Phía Đông giáp các quận: Hà Đông, Nam Hoài Đức, Hoài Đức;
- Phía Tây giáp sông Đáy, bên kia sông là 2 huyện Quốc Oai và Phúc Thọ.

Thị trấn Tràm Trôi – trung tâm của huyện nằm ven quốc lộ 32, cách trung tâm thủ đô Hà Nội 16km, cách thị xã Sơn Tây 25 km. Diện tích tự nhiên của huyện là 82,67 km² với 20 đơn vị hành chính (19 xã, 01 thị trấn). Dân số huyện Hoài Đức đến năm 2018 là 209 nghìn người, mật độ dân số khoảng 23,3 người/ha, cao hơn mật độ dân số trung bình của thành phố Hà Nội (19,7 người/ha) và cao hơn mật độ dân số trung bình của vùng đồng bằng sông Hồng (9,3 người/ha) và cả nước (2,59 người/ha).

Huyện Hoài Đức có vị trí địa lý trọng yếu, kề cận trung tâm thủ đô, tiếp giáp các trung tâm kinh tế lớn. Hệ thống giao thông thuận lợi cho giao lưu phát triển kinh tế, trong đó có 5,5 km đường Quốc lộ 32 (từ trung tâm Hà Nội, qua Cầu Giấy, Hoài Đức đi Sơn Tây – Thanh Hà – Thanh Thủy- Thanh Sơn) chạy qua địa bàn 05 xã; 8,4 km đường Đại lộ Thăng Long (đường Láng – Hòa Lạc) chạy qua địa bàn 04 xã; tỉnh lộ 70, tỉnh lộ 79...

Điều kiện tự nhiên của Hoài Đức mang nét đặc trưng của vùng đồng bằng sông Hồng; địa hình tương đối bằng phẳng với độ cao và độ dốc hợp lý; được phân

thành 2 vùng tự nhiên rõ rệt là vùng bãi ven sông Đáy và vùng nội đồng được phân định bởi đê Tả sông Đáy:

- Vùng bãi: Do ảnh hưởng bồi lắng của phù sa sông Đáy nên vùng này có những vùng trũng xen lẫn vùng cao, đất đai phì nhiêu, màu mỡ, bao gồm các xã: Minh Khai, Cát Quế, Dương Liễu, Đắc Sở, Yên Sở, Tiền Yên, An Thượng, Song Phương, Đông La, Vân Côn.

- Vùng đồng: Có địa hình tương đối bằng phẳng, bao gồm một phần diện tích các xã ven sông Đáy và toàn bộ diện tích thị trấn Tràm Trôi và các xã: Đức Giang, Đức Thượng, Di Trạch, Kim Chung, Vân Canh, Lại Yên, Sơn Đồng, La Phù, An Khánh.

Có thể nói, Hoài Đức có lợi thế rất lớn về mặt địa lý. Điều này đóng vai trò vô cùng quan trọng trong sự phát triển kinh tế của huyện nói riêng và của thành phố Hà Nội nói chung. Đặc biệt, trong những năm tới, cùng với sự hoàn thiện của mạng lưới giao thông đô thị, kinh tế của huyện chắc chắn sẽ có những bước phát triển vượt bậc.

3.1.2. Tình hình kinh tế

Những năm gần đây, kinh tế huyện Hoài Đức có bước phát triển ổn định, tăng trưởng khá, chuyển dịch đúng hướng.

Năm 2018, tổng giá trị sản xuất đạt 19.131 tỷ đồng, tăng 10,65% so với năm 2017; cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng: Thương mại – dịch vụ 51,51%, Công nghiệp – xây dựng 42,69%, Nông nghiệp 5,80%. Trong đó:

Giá trị sản xuất thương mại – dịch vụ đạt 9.036 tỷ đồng, tăng 14,31% so với năm 2017. Hoạt động thương mại – dịch vụ trên địa bàn huyện được duy trì tốt, tình hình thị trường hàng hóa ổn định.

Giá trị sản xuất công nghiệp – xây dựng đạt 8.868 tỷ đồng, tăng 8,45% so với năm 2017. Tình hình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và các làng nghề tiếp tục được duy trì hiệu quả, tốc độ tăng trưởng tốt. Các mặt hàng dệt may, bánh kẹo, chế biến nông sản, mộc, cơ khí... giữ vững được thị trường, tạo thu nhập,

giải quyết việc làm thường xuyên tại các làng nghề, góp phần ổn định, nâng cao đời sống nhân dân.

Giá trị sản xuất nông nghiệp đạt 1.227 tỷ đồng. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung gắn với các vùng sản xuất nông nghiệp chuyên canh tập trung vùng bãi giai đoạn 2018 – 2020 được triển khai; phát triển mở rộng vùng sản xuất rau an toàn. Duy trì và nâng cao các tiêu chí xây dựng nông thôn mới phù hợp với xây dựng tiêu chí quận và phường.

Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn huyện năm 2018 đạt 2.215.880 triệu đồng, đạt 142,7% dự toán thành phố và 95,7% dự toán Nghị quyết HĐND giao, tăng 86,5% so với năm 2017. Trong đó, thu thường xuyên 644.380 triệu đồng, thu tiền sử dụng đất 1.565.000 triệu đồng, thu đền bù đất công 5.500 triệu đồng và thu đóng góp 1.000 triệu đồng.

Đầu tư phát triển kinh tế xã hội được chú trọng, bộ mặt đô thị và nông thôn ngày càng được đổi mới. Năm 2018, chi đầu tư xây dựng cơ bản thực hiện 1.826.309,9 triệu đồng, đạt 95,6 kế hoạch vốn giao. Các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được quan tâm đầu tư, nhất là các tuyến đường giao thông, hệ thống chiếu sáng, trường học, trạm y tế, vườn hoa, sân chơi...

3.1.3. Tình hình văn hóa – xã hội

Văn hóa thông tin: Phong trào toàn dân đoàn kết xây dựng văn hóa mới, phát triển văn hóa người Hà Nội thanh lịch, văn minh trên địa bàn huyện đạt những kết quả đáng khích lệ. Năm 2018, toàn huyện có 84% số hộ gia đình, 58% số làng, 83% cơ quan, đơn vị đạt tiêu chuẩn danh hiệu văn hóa, đạt chỉ tiêu Nghị quyết đề ra.

Thể dục thể thao: Công tác xã hội hóa về thể thao của huyện Hoài Đức thời gian qua có nhiều bước tiến triển vượt bậc. Trung tâm văn hóa thể thao huyện được hoàn thành đầu tư với tổng diện tích 5,9 ha bao gồm nhiều hạng mục: nhà văn hóa, nhà thi đấu thể thao tổng hợp, sân vận động, sân tennis, bể bơi... đáp ứng được nhu cầu hoạt động văn hóa, thể thao của nhân dân trong huyện. Toàn huyện có 19/20 xã, thị trấn có sân tập thể thao và khoảng 150 câu lạc bộ thể dục thể thao hoạt động thường xuyên.

Giáo dục – đào tạo: Cơ sở vật chất của các trường học trên địa bàn được quan tâm đầu tư. Tỷ lệ học sinh tốt nghiệp THCS vào học các trường THPT hoặc tương đương luôn ở mức cao, trên 95%, tỷ lệ thanh niên trong độ tuổi đạt trình độ THPT và tương đương năm 2018 đạt 82,1%.

Công tác y tế: Hoạt động y tế, chăm sóc sức khỏe cho nhân dân được quan tâm, chú trọng. Công tác y tế dự phòng, vệ sinh phòng dịch đạt kết quả đáng ghi nhận. 5 năm qua, trên địa bàn huyện không có bệnh dịch lớn xảy ra. Tiêm chủng mở rộng đạt 100% kế hoạch, 100% trạm y tế có bác sỹ, 100% số thôn có nhân viên y tế.

Về dân số, kế hoạch hóa gia đình: Dân số là cơ sở hình thành nguồn nhân lực, đồng thời dân số và nguồn nhân lực lại là nền tảng trong các quy hoạch ngành, lĩnh vực và lãnh thổ khi tính toán các nhu cầu về nhân sinh.

Bảng 3.1: Hiện trạng dân số, mật độ dân số huyện Hoài Đức năm 2018

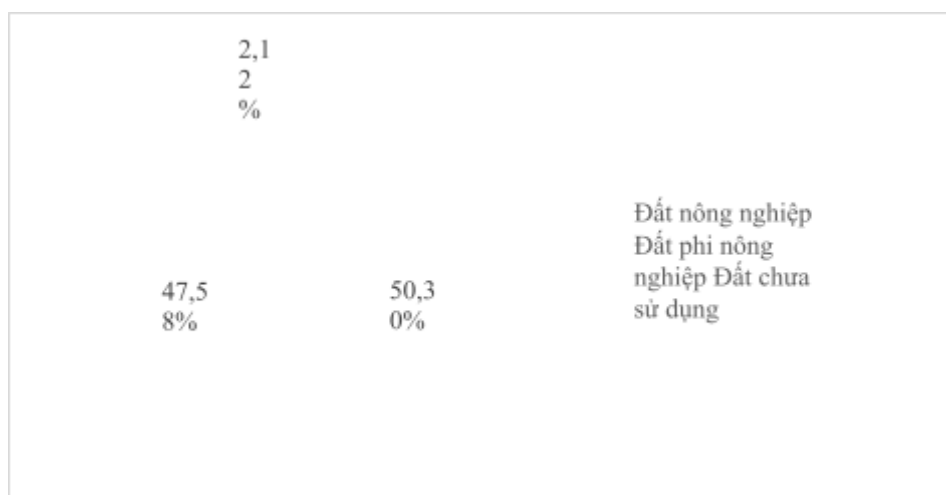
STT	Tổng số	Diện tích (km2)	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km2)
1	Thị trấn Trạm Trôi	1,2240	6.970	5.694
2	Xã An Khánh	8,4682	22.843	2.698
3	Xã An Thượng	7,6209	18.076	2.372
4	Xã Cát Quế	4,2824	19.993	4.669
5	Xã Đắc Sở	2,3064	5.303	2.299
6	Xã Di Trạch	2,9240	10.355	3.541
7	Xã Đông La	4,4943	13.968	3.108
8	Xã Đức Giang	3,2839	14.960	4.556
9	Xã Đức Thượng	5,1345	14.250	2.775
10	Xã Dương Liễu	4,3193	16.659	3.857
11	Xã Kim Chung	3,8774	14.879	3.837
12	Xã La Phù	3,4539	13.154	3.808
13	Xã Lại Yên	3,3584	9.262	2.758
14	Xã Minh Khai	1,9349	7.193	3.718

STT	Tổng số	Diện tích (km2)	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km2)
15	Xã Sơn Đồng	3,4529	11.326	3.280
16	Xã Song Phương	5,7087	16.141	2.827
17	Xã Tiền Yên	3,2112	7.998	2.491
18	Xã Vân Canh	4,4832	11.137	2.484
19	Xã Vân Côn	6,6975	15.953	2.382
20	Xã Yên Sở	4,6944	12.523	2.668
	Tổng cộng	84,9304	262.943	3.096

(Nguồn: Chi cục Thống kê huyện Hoài Đức)

3.1.4. Khái quát tình hình sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

Huyện Hoài Đức có tổng diện tích đất tự nhiên 8.493,04 ha. Diện tích đất tự nhiên của các xã trong huyện phân bố không đồng đều, lớn nhất là xã An Khánh 846,82 ha, chiếm 9,97% diện tích đất toàn huyện, nhỏ nhất là thị trấn Tràm Trôi 122,40 ha, chiếm 1,44% diện tích đất toàn huyện. Hiện nay Hoài Đức đã khai thác đưa vào sử dụng cho nhu cầu các ngành 8.313,34 ha, bằng 97,88% diện tích tự nhiên.



Biểu đồ 3.1: Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức năm 2018

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoài Đức)

Đất nông nghiệp bao gồm đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác. Hoài Đức có diện tích đất nông nghiệp 4.272,12 ha, chiếm 50,30% tổng diện tích đất tự nhiên. Bình quân diện tích đất nông nghiệp trên đầu người 162,47 m².

Đất phi nông nghiệp bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất cơ sở sản xuất kinh doanh, đất sản xuất vật liệu xây dựng gốm sứ, đất cho hoạt động khoáng sản, đất di tích danh thắng, đất để xử lý, chôn lấp chất thải, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất sông suối và mặt nước chuyên dùng, đất phát triển hạ tầng, đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn. Diện tích đất dùng cho các mục đích phi nông nghiệp năm 2018 của huyện Hoài Đức là 4.041,22 ha, chiếm 47,58% tổng diện tích đất tự nhiên.

Đất chưa sử dụng của huyện chỉ chiếm tỷ lệ rất nhỏ 2,12% tương đương với 179,7 ha. Đất này được huyện dùng để bố trí cho các dự án và xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp trong tương lai.

3.2. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

3.2.1. Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

Bộ máy quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền huyện Hoài Đức bao gồm:

- Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hoài Đức;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Đức;
- Cán bộ địa chính 20 xã, thị trấn.

a. Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hoài Đức

Hiện nay, số lượng cán bộ phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Hoài Đức

được bố trí 15 người trong đó có 01 Trưởng phòng, 03 Phó trưởng phòng, 11 cán bộ. Theo Thông tư liên tịch số 50/2014/TTLT-BTNMT-BNV ngày 28 tháng 8 năm 2014 về Hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Phòng Tài nguyên và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã,

thành phố thuộc tỉnh:

** Về vị trí, chức năng:*

Phòng Tài nguyên và môi trường là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện, thực hiện chức năng tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường gồm: đất đai, tài nguyên nước, khoáng sản, môi trường, biến đổi khí hậu, biển và hải đảo. Phòng Tài nguyên và Môi trường có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản; chịu sự chỉ đạo, quản lý và điều hành của Ủy ban nhân dân cấp huyện; đồng thời chịu sự chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường.

** Về nhiệm vụ, quyền hạn, Phòng Tài nguyên và môi trường có những nhiệm vụ, quyền hạn sau:*

- Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và tổ chức thực hiện sau khi được phê duyệt.
- Thẩm định hồ sơ về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.
- Theo dõi biến động về đất đai; thực hiện việc lập, quản lý, cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính, xây dựng hệ thống thông tin đất đai cấp huyện.
- Tham gia xác định giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương; tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật; tham mưu giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định trưng dụng đất, gia hạn trưng dụng đất.
- Tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, bảo vệ tài nguyên, môi trường biển và hải đảo (đối với các huyện có biển, hải đảo).
- Theo dõi, kiểm tra các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về tài nguyên và môi trường; giải quyết khiếu nại, tố cáo; phòng, chống tham nhũng, lãng phí về tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật và phân công của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Hướng dẫn, kiểm tra chuyên môn, nghiệp vụ quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường đối với công chức chuyên môn về tài nguyên và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Quản lý tổ chức bộ máy, vị trí việc làm, biên chế công chức, cơ cấu ngạch công chức, thực hiện chế độ tiền lương, chính sách, chế độ đãi ngộ, khen thưởng, kỷ luật, đào tạo và bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ đối với công chức và người lao động thuộc phạm vi quản lý của Phòng theo quy định của pháp luật và phân công của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Quản lý và chịu trách nhiệm về tài chính, tài sản của Phòng theo quy định của pháp luật.

- Giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý các nguồn tài chính và các dịch vụ công trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp huyện giao hoặc theo quy định của pháp luật.

b. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Đức

Số lượng cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Đức hiện tại là 23 người trong đó có 01 Giám đốc, 02 Phó Giám đốc và 15 biên chế, số còn lại là cán bộ hợp đồng. Theo Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/04/2015 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh thuộc Sở Tài nguyên và môi trường, có chức năng thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai và cung cấp thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

c. Cán bộ địa chính xã

Theo Điều 6, Thông tư 06/2012/TT-BNV ngày 30 tháng 10 năm 2012 hướng dẫn về chức trách, tiêu chuẩn cụ thể, nhiệm vụ và tuyển chọn công chức xã,

phường, thị trấn, công chức địa chính – nông nghiệp – xây dựng và môi trường xã thực hiện những nhiệm vụ cụ thể sau:

- Thu thập thông tin, tổng hợp số liệu, lập sổ sách các tài liệu và xây dựng các báo cáo về đất đai, địa giới hành chính, tài nguyên, môi trường và đa dạng sinh học, công tác quy hoạch, xây dựng, đô thị, giao thông, nông nghiệp và xây dựng nông thôn mới trên địa bàn theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức vận động nhân dân áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất, bảo vệ môi trường trên địa bàn cấp xã;
- Giám sát về kỹ thuật các công trình xây dựng thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã;
- Chủ trì, phối hợp với công chức khác thực hiện các thủ tục hành chính trong việc tiếp nhận hồ sơ và thẩm tra để xác nhận nguồn gốc, hiện trạng đăng ký và sử dụng đất đai, tình trạng tranh chấp đất đai và biến động về đất đai trên địa bàn; xây dựng các hồ sơ, văn bản về đất đai và việc cấp phép cải tạo, xây dựng các công trình và nhà ở trên địa bàn để Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật.

3.2.2. Thực trạng xây dựng quy hoạch, kế hoạch quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

Trong những năm qua, công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện đặc biệt quan tâm và được thực hiện tốt ở cả 2 cấp xã và cấp huyện.

Thực hiện Luật Đất đai đồng thời nhận được sự chỉ đạo sát sao của Sở Tài nguyên & Môi trường TP. Hà Nội, UBND huyện Hoài Đức đã chỉ đạo lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011-2020; 2021-2030 và đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt. Có 15/20 xã, thị trấn đã hoàn thành công tác lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, xây dựng kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 và đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. (Riêng 5 xã thuộc khu đô thị mới Lilama Land Sơn Đồng gồm xã An Khánh, Vân Canh, Di Trạch, Lại Yên, Sơn Đồng không lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà thực hiện theo quy hoạch chung khu đô thị mới

Lilama Land Sơn Đồng và Quy hoạch xây dựng đô thị mới mới của từng xã được phê duyệt).

Về xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm, UBND huyện đã chỉ đạo UBND các xã, thị trấn, đơn vị rà soát thực hiện kế hoạch và xây dựng kế hoạch chi tiết cho các xã, thị trấn, đơn vị. Nhìn chung, việc lập kế hoạch sử dụng đất đã đi dần vào nề nếp, được làm chi tiết, hoàn chỉnh nên việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất đạt hiệu quả khá cao. Tuy nhiên, do kinh phí thực hiện còn hạn chế, kế hoạch cụ thể đến cấp xã thường chậm làm cho kế hoạch đầu năm phải chờ đợi, đến cuối năm lại không thực hiện hết kế hoạch... gây không ít khó khăn trong công tác quản lý và sử dụng đất của huyện. Để thực hiện tốt hơn nữa kế hoạch sử dụng đất đòi hỏi phải có sự quan tâm, chỉ đạo sát sao của các cấp và sự phối kết hợp chặt chẽ giữa các ngành ở địa phương để thực hiện kế hoạch sử dụng đất đạt hiệu quả cao.

Công tác lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm được UBND huyện thực hiện khá tốt, đúng thời gian quy định. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm được thông báo công khai. Hàng năm, UBND huyện đều tiến hành đánh giá kết quả thực hiện các công trình, dự án được phê duyệt trong kế hoạch để điều chỉnh, bổ sung ở kế hoạch sử dụng đất những năm sau.

Bảng 3.2: Quy hoạch diện tích, cơ cấu các loại đất của huyện Hoài Đức đến năm 2025

STT	Chỉ tiêu	Diện tích hiện trạng năm 2018		Quy hoạch đến năm 2025			
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Cấp TP phân bổ (ha)	Cấp huyện xác định (ha)	Tổng số	
						Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
1	Đất nông nghiệp	4.272,12	50,30	2.274,69	439,72	2.714,41	31,96
1.1	Đất trồng lúa	2.689,52	31,67	1.714,29	0,00	1.714,29	20,18
	<i>Trong đó: Đất lúa nước</i>	2.689,52	31,67	<i>1.714,29</i>	<i>0,00</i>	<i>1.714,29</i>	<i>20,18</i>
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	944,68	11,12	0,00	404,87	404,87	4,77

STT	Chỉ tiêu	Diện tích hiện trạng năm 2018		Quy hoạch đến năm 2025			
				Cấp TP phân bổ (ha)	Cấp huyện xác định (ha)	Tổng số	
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
1.3	Đất trồng cây lâu năm	491,97	5,79	518,60	0,00	518,60	6,11
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	111,10	1,31	41,80	0,00	41,80	0,49
1.5	Đất nông nghiệp khác	34,85	0,41	0,00	34,85	34,85	0,41
2	Đất phi nông nghiệp	4.041,22	47,58	2.445,03	3.154,70	5.599,73	65,93
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	59,50	0,70	58,50	32,51	91,01	1,07
2.2	Đất quốc phòng	58,93	0,69	59,13	12,14	71,27	0,84
2.3	Đất an ninh	8,89	0,10	13,03	9,24	22,27	0,26
2.4	Đất khu công nghiệp	160,75	1,89	171,37	54,62	225,99	2,66
	<i>Đất khu công nghiệp</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>Đất cụm công nghiệp</i>	<i>160,75</i>	<i>1,89</i>	<i>171,37</i>	<i>54,62</i>	<i>225,99</i>	<i>2,66</i>
2.5	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	287,99	3,39	0,00	375,55	375,55	4,42
2.6	Đất sản xuất vật liệu xây dựng gồm sứ	23,29	0,27	0,00	23,29	23,29	0,27
2.7	Đất cho hoạt động khoáng sản	0,00	0,00	0,80	-0,80	0,00	0,00
2.8	Đất di tích danh thắng	28,78	0,34	24,25	6,35	30,60	0,36
2.9	Đất để xử lý, chôn lấp chất thải	9,31	0,11	159,11	-126,20	32,91	0,39
2.10	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	27,89	0,33	27,89	1,43	29,32	0,35

STT	Chỉ tiêu	Diện tích hiện trạng năm 2018		Quy hoạch đến năm 2025			
				Cấp TP phân bổ (ha)	Cấp huyện xác định (ha)	Tổng số	
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
2.11	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	76,81	0,90	76,81	87,65	164,46	1,94
2.12	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	124,59	1,47	0,00	221,38	221,38	2,61
2.13	Đất phát triển hạ tầng	1.211,23	14,26	1.475,55	299,85	1.775,40	20,90
	Đất cơ sở văn hóa	2,90	0,03	48,60	3,81	52,41	0,62
	Đất cơ sở y tế	5,44	0,06	8,94	4,36	13,30	0,16
	Đất cơ sở giáo dục – đào tạo	80,63	0,95	190,98	40,90	231,88	2,73
	Đất cơ sở thể dục – thể thao	27,02	0,32	70,02	9,11	79,13	0,93
2.14	Đất ở tại đô thị	113,45	1,34	378,59	585,38	963,97	11,35
2.15	Đất ở tại nông thôn	1.849,81	21,78	0,00	1.572,31	1.572,31	18,51
3	Đất chưa sử dụng	179,70	2,12	178,90	0,00	178,90	2,11
	Tổng diện tích đất tự nhiên	8.493,04	100,00	4.898,62	3.594,42	8.493,04	100,00

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Đức)

Bảng 3.3: Quy hoạch diện tích chuyển mục đích sử dụng đất

Đơn vị tính: ha

STT	Chỉ tiêu	Cả thời kỳ	Giai đoạn 2016-2020	Giai đoạn 2021-2025
1	Đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp	3.220,02	1.709,28	1.510,74
1.1	Đất trồng lúa	2.105,71	1.180,48	925,23
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	847,70	326,36	521,34

STT	Chỉ tiêu	Cả thời kỳ	Giai đoạn 2016-2020	Giai đoạn 2021-2025
1.3	Đất trồng cây lâu năm	129,04	129,04	0,00
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	136,57	72,40	64,17
1.5	Đất nông nghiệp khác	1,00	1,00	0,00
2	Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp	296,93	201,85	95,08
2.1	Đất trồng lúa chuyển sang đất trồng cây lâu năm	40,59	20,59	20,00
2.3	Đất trồng lúa chuyển sang đất nông nghiệp khác	21,82	13,72	8,10
2.4	Đất trồng cây hàng năm còn lại chuyển sang đất trồng cây lâu năm	190,84	154,21	36,63
2.5	Đất trồng cây hàng năm còn lại chuyển sang nuôi trồng thủy sản	1,48	1,13	0,35
2.6	Đất trồng cây lâu năm chuyển sang đất nông nghiệp khác	42,20	12,20	30,00

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Đức)

Như vậy, việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện được thực hiện theo đúng quy trình của Luật Đất đai quy định, hạn chế đến mức thấp nhất những quy hoạch treo. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm có tính khả thi, tích cực khai hoang mở rộng đất chưa sử dụng, hạn chế chuyển đổi mục đích từ đất trồng lúa năng suất cao... Tuy nhiên, cũng còn không ít yếu kém, hạn chế trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần phải khắc phục nhanh chóng.

3.2.3. Thực trạng triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

3.2.3.1. Nhận thức pháp luật, các văn bản pháp quy về quản lý đất đai trên địa bàn huyện

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, các Nghị định, Thông tư, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật, các văn bản triển khai nhiệm vụ của UBND thành phố Hà Nội, Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội, trong những năm qua UBND huyện Hoài Đức đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, hướng dẫn các phòng, ban, ngành của

huyện và các xã, thị trấn thực hiện nhiệm vụ về quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương, góp phần ổn định chính trị và phát triển kinh tế - xã hội của huyện.

Hàng năm, UBND huyện xây dựng kế hoạch triển khai nhiệm vụ công tác quản lý Nhà nước về đất đai, tài nguyên môi trường, đề ra kế hoạch, mục tiêu cụ thể phải thực hiện trong năm như chỉ tiêu cấp GCN quyền sử dụng đất, tỷ lệ giải quyết đơn thư, tiến độ giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm... Mỗi nhiệm vụ cụ thể, UBND huyện lại xây dựng kế hoạch, Chỉ thị và các văn bản hướng dẫn, văn bản đôn đốc để các phòng, ban chuyên môn và các xã, thị trấn và huyện hoàn thành nhiệm vụ được giao, như:

- Kế hoạch số 27/KH-UBND ngày 03/02/2019 về triển khai lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 – 2025 của huyện.

- Kế hoạch số 16/KH-UBND ngày 19/01/2019 về thực hiện một số nhiệm vụ về đất đai.

- Kế hoạch số 17/KH-UBND ngày 31/01/2018 về thực hiện một số giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp GCN quyền sử dụng đất và xây dựng dữ liệu đất đai trên địa bàn huyện.

- Kế hoạch số 241/KH-UBND ngày 27/8/2019 về cấp GCN quyền sử dụng đất ở và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai; Chỉ thị số 253/CT-UBND ngày 28/9/2019 về đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện; Công văn số 82/UBND-TNMT ngày 25/03/2019 về giao chỉ tiêu cấp Giấy chứng nhận cho từng xã, thị trấn...

- Ngoài ra còn nhiều văn bản triển khai các nhiệm vụ khác như: Việc thống kê đất đai hàng năm, kiểm kê đất đai 5 năm 1 lần theo định kỳ; Tăng cường công tác kiểm tra, đôn đốc, xử lý vi phạm về đất đai, môi trường; Kế hoạch giải quyết đơn thư theo từng tháng, từng quý; Văn bản về yêu cầu củng cố, hoàn thiện và lưu giữ hồ sơ địa chính... đều được UBND huyện Từ Liêm ban hành chỉ đạo kịp thời.

Ngoài ra huyện còn ban hành kế hoạch và các văn bản chỉ đạo thực hiện; đồng thời cũng tiến hành rà soát hủy bỏ các văn bản không còn hiệu lực. Bên cạnh

đó, thường xuyên tổ chức tập huấn bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ, tổ chức tuyên

truyền phổ biến, kiểm tra giám sát việc thực hiện các văn bản do huyện ban hành. Tuy nhiên, việc ban hành văn bản theo thẩm quyền đôi lúc còn chưa kịp thời vì một số nguyên nhân: văn bản đến chậm, chưa chuẩn bị được các điều kiện thực thi văn bản...

3.2.3.2. Tuyên truyền, phổ biến, giải thích pháp luật, các văn bản pháp quy về quản lý đất đai trên địa bàn huyện

Song song với việc ban hành các văn bản chỉ đạo, UBND huyện rất coi trọng công tác tập huấn, tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai. Bằng nhiều hình thức khác nhau như tuyên truyền, phổ biến rộng rãi trên hệ thống loa truyền thanh, trên trang thông tin điện tử của huyện hay tại các hội nghị, cuộc họp giao ban cán bộ chủ chốt, giao ban chuyên môn... UBND huyện đã tuyên truyền, phổ biến các văn bản, chính sách pháp luật về đất đai đến cán bộ và nhân dân. Đồng thời, hàng năm UBND huyện tổ chức nhiều đợt tập huấn cho các cán bộ chủ chốt của huyện, xã, thị trấn và cán bộ các phòng ban liên quan, các trưởng, phó tổ dân phố, thôn xóm và các đoàn thể, cán bộ lãnh đạo các cơ quan đơn vị sử dụng đất tại địa phương những nội dung liên quan đến công tác quản lý, sử dụng đất đai, tài nguyên môi trường, góp phần đưa việc quản lý Nhà nước về đất đai, tài nguyên và môi trường trên địa bàn huyện dần ổn định, đi vào nề nếp và có hiệu quả.

Có thể nói trong giai đoạn này việc thực hiện các chính sách pháp luật về đất đai của địa phương luôn được thực thi đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Mặc dù vậy, công tác tuyên truyền vận động người dân gặp rất nhiều khó khăn, cụ thể như vấn đề giá đất do quá trình đô thị hoá quá nhanh, giá đất tại địa phương theo bảng giá của thành phố Hà Nội ban hành không phù hợp với tình hình địa phương. Do vậy, một số dự án giải phóng mặt bằng dẫn đến mâu thuẫn trong công tác bồi thường. Việc tuyên truyền vận động người dân được quan tâm sát sao. Tuy nhiên việc bất cập về giá đất vẫn đang đặt gánh nặng trong công tác thực thi pháp luật tại địa phương.

3.2.3.3. Thực hiện các hoạt động quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

a. 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/CT-HĐBT ngày 06/11/1991 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về việc giải quyết những tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính tỉnh, huyện, xã; Nghị quyết số 15/2008/QH12 ngày 29/5/2008 của Chính phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính thành phố Hà Nội và một số tỉnh có liên quan. Đến nay huyện Hoài Đức đã hoàn thành việc phân định ranh giới hành chính giữa các xã, thị trấn trong huyện và với các quận, huyện trong thành phố. Hiện tại huyện Hoài Đức có 20 đơn vị hành chính cấp cơ sở, trong đó có 01 thị trấn và 19 xã.

Việc quản lý hồ sơ địa giới hành chính: Huyện thực hiện theo đúng quy định của Bộ Nội vụ, tổ chức chỉ đạo việc kiểm tra định kỳ và báo cáo tình hình quản lý hồ sơ, mốc giới 6 tháng một lần trong năm, để kịp thời phát hiện và xử lý những vi phạm trong công tác quản lý, giải quyết việc xâm canh, xâm cư tại những vùng giáp ranh với các huyện lân cận.

b. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất, điều tra xây dựng giá đất:

Công tác điều tra khảo sát đo đạc, đánh giá đất, phân hạng: Từ năm 2015 đến năm 2019 trên toàn địa bàn huyện đã tiến hành đo đạc, lập bản đồ địa chính với tổng số 554 mảnh bản đồ, trong quá trình sử dụng, đất đai có sự biến động lớn, bản đồ chưa được chỉnh lý thường xuyên, nên hiện nay có nhiều hạn chế và có những khu vực không đúng với hiện trạng sử dụng đất, hiện tại vẫn chưa được đầu tư kinh phí phục vụ cho công tác chỉnh lý và in ấn bản đồ mới để thay thế bản đồ cũ.

Công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, về thời gian định kỳ 5 năm trên phạm vi toàn huyện. Thực hiện tổng kiểm kê đất đai năm 2015, huyện Hoài Đức đã lập được bản đồ hiện trạng sử dụng đất cho 20 xã, thị trấn. Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện đang tiến hành lập

bản đồ quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện đến năm 2025 theo tỷ lệ 1: 10.000 và bản đồ quy hoạch cho xã, thị trấn theo tỷ lệ 1:5.000.

Bảng 3.4: Đánh giá công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

STT	Diễn giải	Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	Thời gian hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ quy hoạch SDD trong thời gian qua	14	100
	Nhanh	10	71,43
	Đúng hạn	3	21,43
	Chậm	1	7,14
	Rất chậm		
2	Diện tích được đo đạc trong quá trình quy hoạch SDD và lập bản đồ hiện trạng SDD trong thời gian qua	14	100
	Toàn bộ	10	71,43
	Một phần	4	28,57
	Không được đo đạc		
3	Độ chính xác trong quá trình đo đạc	14	100
	Rất chính xác	10	71,43
	Còn sai lệch	3	21,43
	Sai lệch nhiều	1	7,14
4	Tính kịp thời của việc đo đạc như thế nào?	14	100
	Rất kịp thời	13	92,86
	Chậm	1	7,14
	Rất chậm		

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2019)

c. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong 15 nội dung quản lý nhà nước về đất đai được quy định tại Điều 22 Luật Đất đai 2013. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đóng vai trò quan trọng, vừa mang tính khoa học, vừa mang tính

pháp lý của một hệ thống các biện pháp kỹ thuật, KT–XH để hình thành các phương án tổ chức lại việc sử dụng đất. Đây cũng là công cụ quan trọng giúp Nhà nước đảm bảo việc sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, đạt được các mục đích nhất định và phù hợp với các quy định của Nhà nước, đáp ứng nhu cầu mặt bằng sử dụng đất trong hiện tại và tương lai của tất cả các ngành, các lĩnh vực cũng như sinh hoạt của mọi người dân một cách hiệu quả nhất. Bằng việc lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, Nhà nước nắm chắc được quỹ đất và xây dựng các chính sách quản lý đất đai đồng bộ, có hiệu quả.

Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mang ý nghĩa vô cùng quan trọng cả ở hiện tại và tương lai lâu dài. Đây là công cụ hữu hiệu của Nhà nước nhằm ngăn chặn tình trạng sử dụng đất không đúng mục đích, làm giảm sút nghiêm trọng quỹ đất nông nghiệp; ngăn chặn những hiện tượng gây lãng phí đất, hủy hoại đất, gây ô nhiễm nguồn tài nguyên đất; xác lập sự ổn định về mặt pháp lý cho công tác QLNN về đất đai; làm cơ sở cho việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất và đầu tư phát triển kinh tế, giữ vững trật tự an ninh, an toàn xã hội, đồng thời rút ra một số chỉ tiêu, định mức sử dụng đất đối với từng đối tượng sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 37 Luật Đất đai 2013, kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm và kỳ kế hoạch sử dụng đất đối với cấp huyện là 01 năm. Những năm qua, công tác lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Hoài Đức đặc biệt quan tâm và làm tốt theo đúng quy định, trình tự.

Nhận thức rõ vai trò của công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, những năm qua, UBND huyện Hoài Đức đã rất chú trọng công tác này. Quy hoạch sử dụng đất huyện Hoài Đức giai đoạn 2021–2025 đã được UBND huyện trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và được phê duyệt. Theo đó, quy hoạch sử dụng đất đến năm 2025 của huyện Hoài Đức như sau: đất nông nghiệp chiếm 31,96% (2.714,41 ha), đất phi nông nghiệp chiếm 65,93% (5.599,73 ha); đất đô thị 1,44% (122,40ha).

Cho đến nay, quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã được thực hiện khá tốt. Đây là hành lang pháp lý, là cơ sở để quản lý và sử dụng đất đai một cách hiệu

quả nhất, tránh lãng phí, đồng thời, tạo điều kiện cho người sử dụng đất yên tâm đầu tư nhằm sử dụng đất có hiệu quả theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cũng là cơ sở để UBND huyện ra các quyết định giao đất, thu hồi đất, cấp GCN quyền sử dụng đất, thực hiện công tác đấu giá, cho thuê quyền sử dụng đất.

Qua điều tra thăm dò ý kiến người dân trên địa bàn huyện Hoài Đức (chi tiết tại bảng 3.5) cho thấy:

- Tình hình quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của huyện Hoài Đức có 73,33% được cho là phù hợp với thực tiễn; 26,67% ý kiến được cho là không phù hợp với thực tiễn.
- Về việc triển khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương: số liệu điều tra cũng cho thấy công tác này ở địa phương được thực hiện tương đối tốt. 50% ý kiến cho rằng việc triển khai tốt; 21,67% cho rằng công tác này thực hiện tương đối tốt; 28,33% ý kiến cho rằng công tác này thực hiện chưa tốt.
- Về việc lấy ý kiến nhân dân trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương: có 56,67% ý kiến cho rằng họ được lấy ý kiến còn lại 43,33% cho biết họ không được lấy ý kiến.
- Về bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có 80% ý kiến cho rằng được chính quyền công bố công khai.
- Về tính khả thi các dự án thực hiện trên địa bàn huyện Hoài Đức: 61,67% ý kiến cho rằng tính khả thi các dự án tốt; 26,67% ý kiến cho rằng tính khả thi các dự án tương đối tốt; còn lại 11,67% ý kiến cho rằng chưa tốt.
- Tác động của dự án ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân: 68,33% ý kiến cho rằng các dự án đều không ảnh hưởng; 13,33% ý kiến cho rằng các dự án thực hiện có ảnh hưởng lớn đến cuộc sống của người dân.

Bảng 3.5: Kết quả tổng hợp ý kiến người dân về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

TT	Diễn giải	Tổng số	
		Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	Tình hình quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Huyện Hoài Đức có phù hợp với thực tiễn không	60	100
	Phù hợp	44	73,33
	Không phù hợp	16	26,67
2	Về việc triển khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương	60	100
	Tốt	30	50,0
	Tương đối tốt	13	21,67
	Chưa tốt	17	28,33
3	Quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương có được lấy ý kiến nhân dân không?	60	100
	Có	34	56,67
	Không	26	43,33
4	Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có được chính quyền công bố, công khai không?	60	100
	Có	48	80,0
	Không	12	20,0
5	Tính khả thi của các dự án thực hiện trên địa bàn huyện Hoài Đức	60	100
	Tốt	37	61,67
	Tương đối tốt	16	26,67
	Chưa tốt	7	11,67
6	Tác động của dự án có ảnh hưởng đến cuộc sống	60	100

TT	Diễn giải	Tổng số	
		Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
	của người dân trên địa bàn huyện Hoài Đức		
	Có ảnh hưởng lớn	8	13,33
	Bình thường	11	18,33
	Không ảnh hưởng	41	68,33

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2019)

Qua số liệu điều tra cho thấy công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức cơ bản phù hợp với tình hình thực tế; việc triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện tương đối tốt; việc công bố công khai quy hoạch được thực hiện đúng quy định; các dự án thực hiện mang tính khả thi và không có ảnh hưởng lớn đến cuộc sống của người dân địa phương. Tuy nhiên, việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn nhiều hạn chế, mang tính hình thức.

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

UBND huyện Hoài Đức đã ban hành nhiều chỉ thị về tăng cường công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện, chủ tịch UBND huyện đã ban hành hàng trăm quyết định xử lý vi phạm hành chính về đất đai như lấn chiếm đất, sử dụng đất không đúng mục đích, giải tỏa lò gạch trái phép.

Đến 2018 đã xử lý được hơn 2000 trường hợp lấn chiếm đất, sử dụng đất không đúng mục đích (tiêu biểu là các xã An Thượng, Sơn Đồng, Tràm Trôi,..., đặc biệt là giải tỏa để xây dựng khu đô thị...). Tình trạng lấn chiếm đất, sử dụng đất không đúng mục đích xây dựng lò gạch trái phép đã được ngăn chặn và đẩy lùi, đặc biệt người dân ngày càng có ý thức chấp hành pháp luật về đất đai.

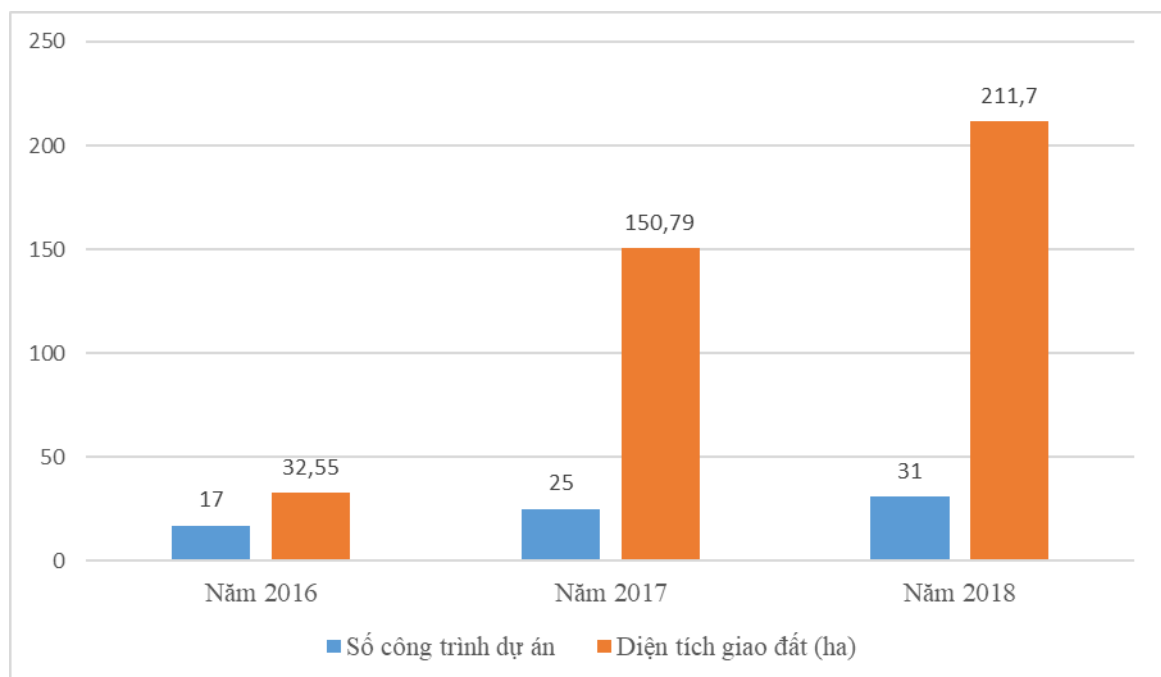
Từ năm 2015-2018 UBND huyện mới giao 23,15 ha đất cho 19 hộ gia đình cá nhân thuê đất chủ yếu sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Giai đoạn

2015-2018 đã giao đất cho 1.562 trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất ở cho 14 hộ.

Việc giao đất cho thuê đất, thu hồi đất đã được thực hiện theo quy định. Tuy nhiên việc giao đất dịch vụ gặp nhiều khó khăn do vướng mắc về cơ chế chính sách và giải phóng mặt bằng, cần được UBND thành phố quan tâm chỉ đạo giải quyết.

** Công tác giao đất cho các tổ chức, cơ quan, đơn vị:*

Công tác giao đất cho các tổ chức kinh tế; các cơ quan, đơn vị nhà nước; tổ chức khác thực hiện dự án trong giai đoạn 2016-2018 trên địa bàn huyện Hoài Đức là 73 dự án với diện tích 395,04 ha, để sử dụng vào các mục đích: sản xuất kinh doanh, trụ sở, giao thông, thủy lợi, giáo dục, văn hóa, y tế. Trong đó năm 2018 thực hiện giao đất nhiều nhất với 31 công trình chiếm 53,59% tổng số công trình đã giao đất trong giai đoạn 2016-2018.



Biểu đồ 3.2: Kết quả giao đất cho các tổ chức, cơ quan, đơn vị giai đoạn 2016-2018 trên địa bàn huyện Hoài Đức

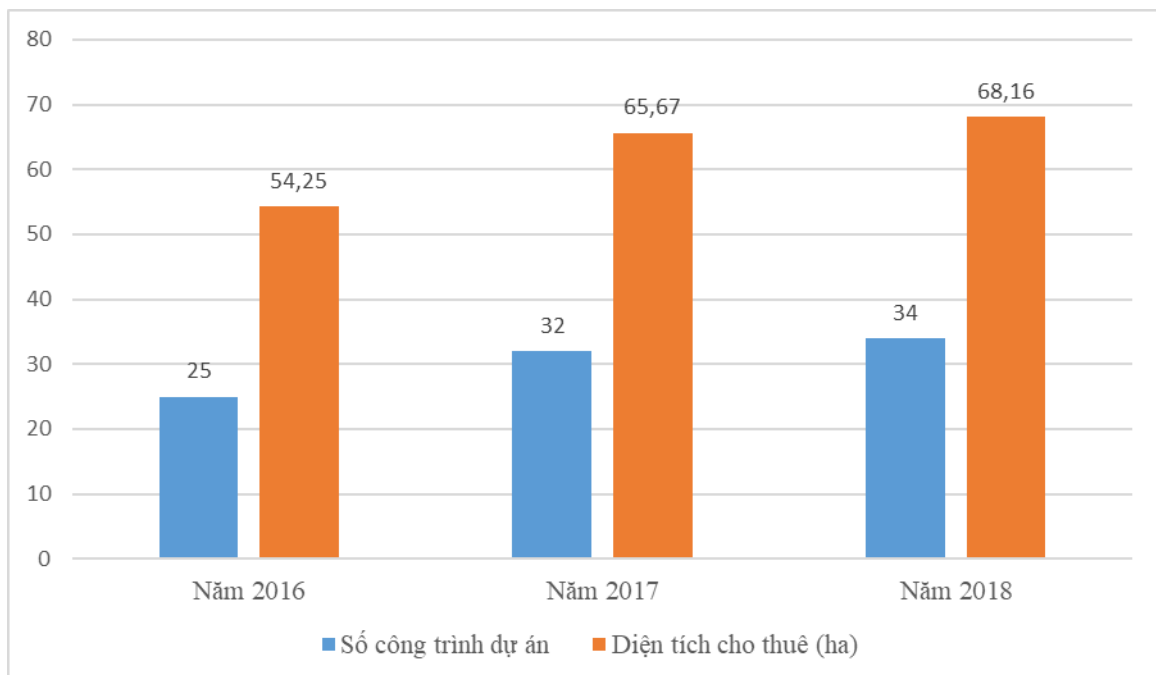
(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoài Đức)

Nhìn chung, công tác giao đất trên địa bàn huyện được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật từ khâu lập hồ sơ để thẩm định đến giao đất

ngoài thực địa. Các công trình dự án có sử dụng đất trồng lúa được thực hiện nghiêm ngặt theo quy định về quản lý, sử dụng đất trồng lúa. Tuy nhiên do nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, trong khi quỹ đất có hạn nên địa phương chưa đáp ứng được nhu cầu của tất cả các đối tượng trên địa bàn huyện.

** Công tác cho thuê đất:*

Giai đoạn 2016-2018, UBND huyện Hoài Đức đã cho các tổ chức, cơ quan đơn vị thuê đất đầu tư chủ yếu để sản xuất kinh doanh có tổng số 34 công trình, dự án với diện tích 78,08 ha, góp phần tăng ngân sách cho địa phương. Kết quả công tác cho thuê đất được thể hiện qua biểu đồ 3.3.



Biểu đồ 3.3: Kết quả cho thuê đất trên địa bàn huyện Hoài

Đức giai đoạn 2016-2018

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoài Đức)

Trong tổng số 34 công trình dự án cho thuê đất năm 2018 có 25/34 dự án cho thuê vào mục đích sản xuất kinh doanh với diện tích 52,15 ha; còn lại cho thuê sử dụng vào mục đích: xây dựng cây xăng, chợ, khai thác cát, viễn thông, nhà máy gạch,...

** Công tác thu hồi đất:*

Trong giai đoạn 2016-2018, trên địa bàn huyện Hoài Đức đã thực hiện hoàn thành công tác thu hồi đất, bàn giao mặt bằng cho nhiều dự án để giao đất, cho thuê đất cho các hộ gia đình, cá nhân, cơ quan, tổ chức. Kết quả công tác thu hồi đất thể hiện chi tiết tại bảng 3.6.

Bảng 3.6: Kết quả thu hồi đất trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018

TT	Năm	Số công trình dự án	Diện tích thu hồi (ha)	Loại đất thu hồi						
				Đất sản xuất nông nghiệp	Đất lâm nghiệp	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất ở	Đất chuyên dùng	Đất phi nông nghiệp khác	Đất chưa sử dụng
1	Năm 2016	15	32,48	27,52	1,08	1,56	0,28	0,38	1,63	0,03
2	Năm 2017	18	40,37	30,64	2,04	0,29	1,34	4,23	0	1,83
3	Năm 2018	21	45,33	38,49	3,17	0,23	1,84	0,26	1,34	0
	Tổng cộng	54	118,18	96,65	6,29	2,08	3,46	4,87	2,97	1,86

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoài Đức)

Qua bảng 3.6 cho thấy:

- Từ năm 2016 đến năm 2018, huyện đã thu hồi được 118,18 ha để thực hiện 54 công trình, dự án. Trong đó thu hồi đất vào các loại đất: đất sản xuất nông nghiệp 96,65 ha; đất lâm nghiệp 6,29 ha; đất nuôi trồng thủy sản 2,08 ha; đất ở 3,46 ha; đất chuyên dùng 4,87 ha; đất phi nông nghiệp khác 2,97 ha; đất chưa sử dụng 1,86 ha.

- Diện tích thu hồi phần lớn nhằm phục vụ cho việc xây dựng các khu dân cư và xây dựng trụ sở cơ quan, mở rộng hệ thống giao thông, cấp thoát nước,... có ý nghĩa lớn về mặt chính trị, kinh tế, xã hội của huyện.

- Trong tổng số 54 công trình, dự án gồm có:

+ 17 dự án với diện tích 35,29 ha thuộc trường hợp thu hồi đất để giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân, cơ quan, tổ chức;

+ 20 dự án với diện tích 48,26 ha thuộc trường hợp thu hồi đất để cho thuê làm các cơ sở sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ, nâng cấp cảng đường thủy nội địa;

+ 16 dự án với diện tích 31,82 ha thuộc trường hợp thu hồi đất của các tổ chức kinh tế không có nhu cầu sử dụng giao cho địa phương quản lý, không sử dụng mục đích cho thuê hoặc vi phạm sử dụng đất;

+ 01 dự án (đầu tư XD công trình cải tạo, nâng cấp tuyến đường tỉnh do Sở Giao thông vận tải là chủ đầu tư) diện tích 2,81 ha, đã thu hồi giải phóng mặt bằng năm 2017 nhưng chưa có quyết định giao đất.

Nhìn chung, quá trình thu hồi đất chủ yếu là đất nông nghiệp để chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội đã tạo điều kiện thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước, góp phần tăng trưởng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động, giải quyết việc làm, tăng năng suất lao động và tạo nguồn thu đáng kể cho ngân sách Nhà nước.

Bảng 3.7: Kết quả tổng hợp ý kiến người dân về công tác thực hiện thu hồi đất

TT	Diễn giải	Tổng số	
		Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	Công tác thu hồi đất có tính công khai, minh bạch không?	60	100,00
	Minh bạch	54	90,00
	Không minh bạch	6	10,00
2	Công tác thu hồi đất tại địa phương đã đảm bảo đúng trình tự theo quy định chưa?	60	100,00
	Đúng trình tự	47	78,33
	Không đúng trình tự	13	21,67

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2019)

thấy:

Qua điều tra thăm dò ý kiến người dân tại trên địa bàn huyện Hoài Đức cho

- Về tính minh bạch: đa số người dân đánh giá việc thu hồi đất ở địa phương được thực hiện minh bạch, công khai. Số người cho biết việc thu hồi đất đảm bảo tính minh bạch là 54 người (chiếm 90% số người được phỏng vấn), chỉ có 6 ý kiến đánh giá không minh bạch (10% số người được phỏng vấn).

- Về trình tự thu hồi đất: đa số người dân đánh giá công tác thu hồi đất được thực hiện đúng trình tự. Số người cho biết việc lập thu hồi đất tại địa phương đã được thực hiện đúng trình tự là 47 người (chiếm 78,33% số người được phỏng vấn), chỉ có 13 ý kiến đánh giá việc lập thu hồi đất chưa được thực hiện đúng trình tự (chiếm 21,67% số người được phỏng vấn).

Qua điều tra, nghiên cứu cho thấy trong những năm qua công tác thu hồi đất trên địa bàn huyện Hoài Đức đã được chính quyền địa phương thực hiện đúng chính sách pháp luật, đúng trình tự thủ tục theo quy định, đảm bảo tính công khai minh bạch, dân chủ trong quá trình thực hiện. Tuy nhiên, công tác thu hồi đất của một số dự án còn gặp khó khăn như việc xác định nguồn gốc đất, loại đất, tài sản,.. còn phức tạp, ảnh hưởng không nhỏ đến công tác thu hồi đất.

e. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi thu hồi đất:

Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất có tầm quan trọng lớn vì ảnh hưởng trực tiếp và to lớn đến quyền lợi, lợi ích và đời sống vật chất, tinh thần của người dân bị thu hồi đất. Do đó, những năm qua, công tác quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư luôn được huyện Hoài Đức đặc biệt quan tâm, chú trọng.

Hoài Đức là huyện đang có tốc độ phát triển mạnh về cả kinh tế và văn hóa – xã hội, do đó, nhu cầu sử dụng đất phục vụ cho việc dịch chuyển cơ cấu kinh tế sang hướng phát triển sản xuất kinh doanh – dịch vụ, thương mại là rất lớn. Những năm gần đây, địa bàn huyện có nhiều dự án lớn, trọng điểm như: dự án nâng cấp mở rộng đường Láng – Hòa Lạc (Đại lộ Thăng Long), dự án nâng cấp mở rộng Quốc lộ 32, xây dựng đường vành đai 3.5, xây dựng Trung tâm văn hóa – thể thao huyện... Ngoài ra, với vị trí địa lý và giao thông thuận lợi, Hoài Đức cũng là huyện thu hút nhiều nhà đầu tư thực hiện các dự án phát triển đô thị như: Khu đô thị Lideco, Khu đô thị Kim Chung – Di Trạch, Vân Canh, Nam An Khánh, Bắc An Khánh... Do đó,

từ năm 2012 đến nay, tốc độ đô thị hóa của Hoài Đức diễn ra nhanh chóng, diện tích thu hồi đất để thực hiện các dự án trên cũng tăng cao. Chính vì thế, khối lượng công việc về bồi thường, hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất mà chủ yếu là đất nông nghiệp trên địa bàn huyện là rất lớn, phức tạp, nhiều khó khăn và vướng mắc.

Công tác quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất là một công việc phức tạp, đòi hỏi sự phối hợp nhịp nhàng giữa nhiều cơ quan, đơn vị như: Phòng Tài nguyên – Môi trường, Ban giải phóng mặt bằng, Phòng quản lý đô thị, Phòng Kinh tế, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Kho bạc huyện, Chi cục Thuế...

Căn cứ các quyết định, hướng dẫn có liên quan của Chính phủ, Bộ Tài nguyên – Môi trường và của thành phố Hà Nội, huyện Hoài Đức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người dân khi bị thu hồi đất theo một trình tự chặt chẽ với 6 bước:

Bước 1: Thành lập các đơn vị liên quan như Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Tổ công tác giải phóng mặt bằng dựa trên cơ sở Quyết định thu hồi đất của UBND huyện;

Bước 2: Ban giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND xã nơi có đất bị thu hồi lập kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng, báo cáo Hội đồng bồi thường, trình UBND cấp huyện phê duyệt. Lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng dự án.

Bước 3: UBND xã tổ chức họp dân, thông báo chủ trương thu hồi đất và các chính sách liên quan; thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã nơi có đất bị thu hồi. Tổ chức điều tra hiện trạng, khảo sát, đo đạc diện tích trong phạm vi thu hồi, sau đó lập biên bản kiểm đếm và xác nhận hồ sơ. UBND xã và các đơn vị liên quan xác nhận nội dung liên quan để làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 4: Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng lập phương án bồi thường chi tiết, gửi Tổ thẩm định thẩm tra, sau đó, phối hợp với UBND xã xây dựng quy chế bốc thăm trình UBND huyện phê duyệt, tổ chức bốc thăm theo quy chế để xác định vị trí đất ở, nhà ở được bồi thường hoặc tái định cư, bổ sung vào phương án bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư. Phương án dự thảo được niêm yết công khai để lấy ý kiến người dân.

Bước 5: Hoàn chỉnh, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bước 6: Công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Những năm qua, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại huyện Hoài Đức mặc dù vẫn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc nhưng cũng đã đạt được nhiều kết quả đáng khích lệ.

Tính đến năm 2018, đã tổ chức chi trả được 1.057,805 tỷ đồng cho 4.083 lượt tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất; lập phương án và tổ chức chi trả kinh phí bồi thường đối với 1.636 ngôi mộ của 1.475 hộ dân và di chuyển đến nơi quy định.

Về công tác xét, cấp đất tái định cư, đất dịch vụ: Tính đến hết năm 2018, đã tổ chức xét duyệt, phê duyệt cho 737 hộ dân đủ điều kiện giao đất tái định cư; tổ chức cho 317 hộ dân đủ điều kiện giao đất tái định cư tại xã Kim Chung bốc thăm vị trí lô, thửa đất tái định cư.

Tổ chức xét và phê duyệt cho 4.198 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện giao đất dịch vụ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Hoàn thành giao đất dịch vụ tại 02 xã: Đắc Sở, Đức Thượng. Đã phê duyệt phương án và kết quả bốc thăm đất dịch vụ của thị trấn Tràm Trôi và các xã: Vân Canh, An Khánh, An Thượng. Năm 2018, đã tiến hành giao đất ngoài thực địa cho 3.069 hộ gia đình, cá nhân được đất dịch vụ (Lại Yên: 1.053 hộ, Kim Chung: 553 hộ, Đắc Sở: 128 hộ, An Khánh: 335 hộ, thị trấn Tràm Trôi: 500 hộ, Vân Canh: 300 hộ, An Thượng: 200 hộ), nâng tổng số hộ được giao đất ngoài thực địa lên 3.978/13.023 hộ; cấp 809 GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân được giao đất dịch vụ.

f. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn với đất:

Theo Khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai 2013, đăng ký đất đai là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu dạng giấy hoặc dạng số, thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, các quyền và thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Hồ sơ địa chính được lập theo đơn vị hành chính xã, thị trấn. Nội dung thông tin trong hồ sơ địa chính phải đảm bảo thống nhất với Giấy chứng nhận được cấp (nếu có) và phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất.

Đăng ký đất đai là quy định bắt buộc đối với mọi đối tượng sử dụng đất và được giao đất, bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động. Việc đăng ký đất đai nhằm giúp Nhà nước nắm chắc và quản lý chặt chẽ, hiệu quả nguồn tài nguyên đất, đồng thời thiết lập quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất; quản lý biến động đất đai, tạo lập cơ sở pháp lý để người sử dụng đất và cơ quan quản lý đất đai thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình đối với đất đai, giải quyết nhanh chóng các vấn đề phát sinh trong quá trình quản lý và sử dụng đất.

** Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất:*

Những năm qua, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Đảng bộ, chính quyền huyện Hoài Đức đặc biệt quan tâm. Ban Thường vụ Huyện ủy thường xuyên chỉ đạo tập trung lãnh đạo đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện; UBND huyện hàng năm cũng đều ban hành Kế hoạch về công tác cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Nhằm nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ phụ trách lĩnh vực tài nguyên, môi trường và đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện, hàng năm, UBND huyện đều tổ chức các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý đất đai và môi trường cho cán bộ Phòng Tài nguyên – Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện và cán bộ địa chính các xã, thị trấn.

Hàng năm, UBND huyện cùng Phòng Tài nguyên – Môi trường cũng đều tổ chức giao ban với các xã, thị trấn về công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện nhằm tổng kết, đánh giá những tồn tại, kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong công tác cấp GCNQSDĐ cũng như giao chỉ tiêu cho những năm tiếp theo.

Kết quả cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của huyện Hoài Đức đến năm 2018 cụ thể như sau:

Bảng 3.8: Tổng hợp kết quả cấp GCNQSDĐ nông nghiệp theo các đơn vị hành chính của huyện Hoài Đức đến năm 2018

STT	Tên xã, thị trấn	Tổng diện tích đất NN (ha)	Tổng số hộ	Số hộ đã cấp GCN		Diện tích đã cấp GCN	
				Số hộ	Tỷ lệ (%)	Diện tích	Tỷ lệ (%)
1	Trạm Trôi	17,82	1.347	1.146	85,08	15,76	88,44
2	Đức Thượng	319,25	2.508	2.283	91,03	287,56	90,07
3	Đức Giang	207,57	2.665	2.466	92,53	198,23	95,50
4	Kim Chung	103,46	2.722	2.567	94,31	98,56	95,26
5	Sơn Đồng	212,99	2.032	1.818	89,47	199,47	93,65
6	An Thượng	464,63	3.579	3.026	84,55	412,34	88,75
7	Dương Liễu	296,75	3.000	2.630	87,67	267,86	90,26
8	Cát Quế	282,25	3.412	3.304	96,83	268,75	95,22
9	Minh Khai	114,38	1.315	1.126	85,63	99,16	86,69
10	Đông La	297,06	2.361	1.997	84,58	257,86	86,80
11	Di Trạch	74,75	1.734	1.500	86,51	65,84	88,08
12	An Khánh	195,7	3.645	2.803	76,90	159,34	81,42
13	La Phù	129,64	2.393	1.826	76,31	100,01	77,14
14	Lại Yên	106,97	2.055	1.692	82,34	89,95	84,09
15	Vân Canh	95,51	2.124	1.820	85,69	82,34	86,21
16	Tiền Yên	186,89	1.660	1.385	83,43	167,94	89,86
17	Yên Sở	316,01	2.459	2.324	94,51	298,62	94,50

STT	Tên xã, thị trấn	Tổng diện tích đất NN (ha)	Tổng số hộ	Số hộ đã cấp GCN		Diện tích đã cấp GCN	
				Số hộ	Tỷ lệ (%)	Diện tích	Tỷ lệ (%)
18	Vân Côn	423,93	2.876	2.595	90,23	386,46	91,16
19	Đắc Sở	115,61	1.006	882	87,67	103,42	89,46
20	Song Phương	310,95	3.049	2.883	94,56	298,57	96,02
Toàn huyện		4.272,12	47.942,00	42.073,00	87,76	3.858,04	90,31

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Đức)

Bảng trên cho thấy, tổng diện tích đất nông nghiệp huyện Hoài Đức năm 2018 là 4.272,12 ha, trong đó, xã Song Phương là xã có diện tích đất nông nghiệp được cấp GCN tương đối cao, đạt 96,01%. Nguyên nhân là do, Song Phương là xã thuần nông, diện tích đất nông nghiệp khá lớn so với các xã khác trong huyện, người dân chủ yếu sống bằng nghề sản xuất nông nghiệp nên họ quan tâm đến việc kê khai đăng ký, cấp GCNQSDĐ nông nghiệp hơn.

Xã Cát Quế có tỷ lệ số hộ được cấp GCNQSDĐ cao nhất, đạt 96,83%. Nguyên nhân là do, Cát Quế có dân số khá đông trong huyện với tổng số 3.412 hộ, sống chủ yếu bằng nghề sản xuất nông nghiệp và chế biến bánh kẹo, đồ uống... Nhu cầu về vốn nhằm đầu tư, phát triển sản xuất đã khiến các hộ dân trong xã rất quan tâm đến việc cấp GCNQSDĐ để họ có thể sử dụng vay vốn ngân hàng với chính sách ưu đãi. Mặt khác, xã có đội ngũ cán bộ địa chính khá trẻ, trình độ cao, đáp ứng tốt yêu cầu quản lý đất đai tại địa phương.

Trong khi đó, La Phù là xã có tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp và số hộ được cấp GCNQSDĐ thấp nhất huyện, chỉ đạt 77,14%. Nguyên nhân là do La Phù chủ yếu phát triển các ngành sản xuất tiểu thủ công nghiệp với quy mô khá lớn với các ngành nghề như: dệt len, sản xuất bánh kẹo, rượu, bia, nước ngọt... Do đó, hầu hết diện tích đất nông nghiệp bị bỏ hoang, không còn khả năng sản xuất và thậm chí, có nhiều trường hợp xây dựng nhà xưởng trái phép trên đất nông nghiệp.

Trong giai đoạn 2015–2018, toàn huyện đã cấp được 5.876 GCN với 143,35 ha đất nông nghiệp được thể hiện tại Bảng 3.9.

**Bảng 3.9: Kết quả cấp GCNQSDĐ nông nghiệp trên địa bàn huyện Hoài Đức
giai đoạn 2015–2018**

STT	Tên xã, thị trấn	Tổng số đất nông nghiệp đã cấp GCN		Số GCN cấp từng năm			
		Số GCN	Diện tích (ha)	2015	2016	2017	2018
1	Trạm Trôi	4	0,02	0	4	0	0
2	Đức Thượng	511	12,15	150	181	131	49
3	Đức Giang	121	2,27	44	65	10	2
4	Kim Chung	46	0,95	14	27	2	3
5	Sơn Đồng	328	10,57	79	177	61	11
6	An Thượng	1.070	21,15	258	643	130	39
7	Dương Liễu	382	8,54	69	200	67	46
8	Cát Quế	324	6,49	44	154	90	36
9	Minh Khai	252	2,54	56	69	93	34
10	Đông La	443	13,69	127	211	71	34
11	Di Trạch	109	3,22	57	43	6	3
12	An Khánh	0	0	0	0	0	0
13	La Phù	287	3,41	132	135	19	3
14	Lại Yên	266	7,04	59	115	59	32
15	Vân Canh	2	0,06	0	0	0	2
16	Tiền Yên	129	2,42	39	68	19	3
17	Yên Sở	224	5,31	65	142	13	4
18	Vân Côn	493	13,54	137	224	84	44
19	Đắc Sở	135	3,38	38	61	36	0
20	Song Phương	750	23,60	323	252	119	56
Tổng		5.876	143,35	1.689	2.775	1.010	402

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Đức)

Theo đó, An Thượng là xã được cấp GCN cao nhất với tổng số 1.070 GCN, diện tích 21,15 ha. Trong khi đó, các xã Vân Canh, An Khánh, thị trấn Trạm Trôi có số GCN cấp cho đất nông nghiệp thấp nhất, đặc biệt là xã An Khánh không có GCN nào được cấp. Nguyên nhân là do hầu hết quỹ đất của các xã, thị trấn trên đều đã được quy hoạch là các khu đô thị mới, khu công nghiệp.

Kết quả cấp GCNQSD đất ở lần đầu của huyện Hoài Đức giai đoạn 2015 – 2018 được thể hiện ở Bảng dưới đây:

Bảng 3.10: Kết quả cấp GCNQSD đất ở lần đầu huyện Hoài Đức giai đoạn 2015 - 2018

STT	Tên xã, thị trấn	Số GCN cấp theo từng năm							
		2015		2016		2017		2018	
		GCN	Diện tích (ha)	GCN	Diện tích (ha)	GCN	Diện tích (ha)	GCN	Diện tích (ha)
1	Trạm Trôi	0	0	101	2,00	25	0,56	48	0,72
2	Đức Thượng	1	0,01	2	0,06	0	0	55	1,58
3	Đức Giang	253	5,17	23	0,49	164	2,87	44	0,77
4	Kim Chung	70	1,13	73	0,16	249	3,79	76	1,42
5	Sơn Đồng	0	0	125	3,10	32	0,94	309	0,62
6	An Thượng	14	0,17	254	4,37	49	0,77	153	2,27
7	Dương Liễu	8	0,09	17	0,22	32	0,56	51	0,88
8	Cát Quế	5	0,12	43	0,96	93	2,15	39	67,00
9	Minh Khai	0	0	45	1,02	67	1,77	73	1,23
10	Đông La	65	1,50	41	1,28	123	2,91	152	3,35
11	Di Trạch	22	0,58	0	0	218	4,17	138	2,63
12	An Khánh	24	0,35	246	4,35	139	2,09	255	4,03
13	La Phù	31	0,73	49	0,90	44	0,69	64	1,19
14	Lại Yên	0	0	0	0	23	0,41	88	1,58
15	Vân Canh	0	0	98	2,64	122	2,59	264	4,37
16	Tiền Yên	40	0,89	103	2,50	63	1,86	162	3,69
17	Yên Sở	48	0,97	116	2,27	50	1,14	119	2,15

STT	Tên xã, thị trấn	Số GCN cấp theo từng năm							
		2015		2016		2017		2018	
		GCN	Diện tích (ha)	GCN	Diện tích (ha)	GCN	Diện tích (ha)	GCN	Diện tích (ha)
18	Vân Côn	59	1,43	294	6,55	177	3,40	575	9,86
19	Đắc Sở	0	0	32	0,66	0	0	84	1,98
20	Song Phương	92	1,86	16	0,20	280	4,32	131	1,93
Tổng		732	14,99	1.678	33,71	1.950	36,98	2.880	118,25

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Đức)

Có thể thấy, giai đoạn từ năm 2015–2018, toàn huyện đã cấp được 7.240 GCN với diện tích 203,97 ha.

Trong đó, năm 2015 cấp được ít nhất với 732 GCN, diện tích 14,99 ha (Đức Giang là xã có số GCN được cấp cao nhất huyện với 253 GCN; các xã Minh Khai, Vân Canh, Lại Yên, Đắc Sở, Sơn Đồng, thị trấn Tràm Trôi không có trường hợp nào được cấp GCN).

Sau đó, nhờ sự tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo trong công tác cấp GCNQSDĐ của Huyện ủy, UBND huyện Hoài Đức, năm 2018, số GCN được cấp đã đạt cao nhất trong giai đoạn này với 2.880 GCN, trong đó, xã Vân Côn và Sơn Đồng có số GCN được cấp nhiều nhất với lần lượt là 575 GCN và 309 GCN; Đức Giang và thị trấn Tràm Trôi có số GCN được cấp thấp nhất với lần lượt là 44, 48 GCN.

Trong giai đoạn 2015–2018, Vân Côn là xã có số GCN được cấp nhiều nhất với 1.105 GCN, diện tích 21,24 ha. Trong khi đó, Cát Quế mặc dù có số GCN được cấp không cao (108 GCN) nhưng lại có diện tích đất được cấp GCN cao nhất với 70,23 ha.

Nguyên nhân những trường hợp không được cấp GCNQSDĐ:

Về nguyên nhân không được cấp GCNQSDĐ, bên cạnh lý do một số trường hợp người dân không tiến hành thực hiện kê khai đăng ký cấp GCN thì còn một số nguyên nhân phổ biến khác được thể hiện trong bảng dưới đây:

Bảng 3.11: Những trường hợp không được cấp GCNQSD đất ở huyện Hoài Đức giai đoạn 2015-2018

TT	Tên xã, thị trấn	Nguyên nhân không được cấp GCNQSDĐ									
		Đất tranh chấp, lấn chiếm		Đất thổ cư cũ không đủ giấy tờ hợp lệ		Đất giao trái thẩm quyền		Đất nhà nước giao		Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất	
		Số trường hợp	Diện tích (ha)	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Số trường hợp	Diện tích (ha)	Số trường hợp	Diện tích (ha)
1	Trạm Trôi	32	0,15	45	0,72	12	0,42	4	0,07	7	0,08
2	Đức Thượng	41	0,61	73	0,69	39	0,54	7	0,08	14	0,12
3	Đức Giang	52	0,72	113	1,02	40	0,61	6	0,04	3	0,02
4	Kim Chung	45	0,63	54	0,71	31	0,49	5	0,03	6	0,04
5	Son Đồng	11	0,21	62	0,86	15	0,43	4	0,05	11	0,14
6	An Thượng	12	0,23	43	0,64	46	0,71	0	0	0	0
7	Dương Liễu	44	0,52	83	0,96	14	0,45	2	0,02	0	0
8	Cát Quế	75	0,86	115	1,42	32	0,68	1	0,01	0	0
9	Minh Khai	115	1,46	46	0,77	21	0,59	6	0,04	0	0
10	Đông La	146	1,25	54	0,68	23	0,45	3	0,01	0	0
11	Di Trạch	57	0,86	41	0,53	36	0,64	2	0,02	0	0
12	An Khánh	194	2,16	118	2,67	52	0,96	0	0	21	0,29
13	La Phù	146	1,35	108	1,46	29	0,46	6	0,02	0	0
14	Lại Yên	156	2,03	41	0,61	103	0,87	2	0,01	0	0
15	Vân Canh	159	1,96	52	0,72	114	1,73	5	0,03	0	0
16	Tiền Yên	186	2,67	43	0,56	51	0,62	0	0	0	0
17	Yên Sở	49	0,52	52	0,46	61	0,64	3	0,02	2	0,01
18	Vân Côn	114	1,45	105	1,23	58	0,68	2	0,02	4	0,02
19	Đắc Sở	105	1,36	32	0,42	41	0,58	5	0,02	0	0
20	Song Phương	46	0,36	75	0,58	51	0,67	4	0,02	3	0,01
Toàn huyện		1.785	21,36	1.355	17,98	869	13,22	67	0,51	71	0,74

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Đức)

Có thể thấy, trong giai đoạn 2015–2018, nguyên nhân không được cấp GCN do đất có tranh chấp hoặc đất lấn chiếm chiếm số lượng lớn nhất với 1.785 trường hợp toàn huyện, diện tích 21,36 ha. An Khánh là xã có số trường hợp không được

cấp GCNQSDĐ do đất tranh chấp, lấn chiếm cao nhất với 194 trường hợp, diện tích 2,16 ha.

Đối với nguyên nhân đất thổ cư cũ không có đủ giấy tờ hợp lệ có 1.355 trường hợp, diện tích 17,98 ha. An Khánh vẫn là xã có nhiều trường hợp không được cấp GCN nhất bởi lý do này với 118 trường hợp, diện tích 2,67 ha.

Vân Canh là xã có số trường hợp không được cấp GCN do đất giao trái thẩm quyền cao nhất với 114/869 trường hợp, diện tích 1,73 ha. Đức Thượng là xã có số trường hợp không được cấp GCN do chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước khi được giao đất cao nhất với 71/67 trường hợp, diện tích 0.08 ha. An Khánh và Đức Thượng là 2 xã có số trường hợp không được cấp GCN do tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất cao nhất huyện. Nguyên nhân là do 2 xã này có những tuyến đường quan trọng chạy qua như: Quốc lộ 32, tỉnh lộ 422A, 422B, tỉnh lộ 79 nên đất nông nghiệp đã bị tự ý chuyển đổi thành đất ở lâu dài.

** Đăng ký biến động đất đai:*

Giai đoạn 2015–2018, Hoài Đức diễn ra quá trình đô thị hóa nhanh, được đầu tư mạnh mẽ về cơ sở hạ tầng nhằm hoàn thiện các chỉ tiêu để trở thành quận vào năm 2020, thị trường đất đai theo đó cũng trở nên vô cùng sôi động, lượng hồ sơ biến động nhiều được thể hiện bằng Bảng dưới đây:

Bảng 3.12: Kết quả cấp GCN, đăng ký biến động đất đai huyện Hoài Đức giai đoạn 2015–2018

Loại biến động	Tổng số hồ sơ tiếp nhận				Số hồ sơ đủ điều kiện				Số hồ sơ không đủ điều kiện			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Chuyển nhượng, tặng, cho	2.776	4.089	2.296	2.104	2.215	3.682	2.296	2.104	561	407	0	0
Xử lý nợ, hợp thức hóa	286	1.638	956	754	205	1.379	956	754	81	259	0	0

Loại biến động	Tổng số hồ sơ tiếp nhận				Số hồ sơ đủ điều kiện				Số hồ sơ không đủ điều kiện			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Đăng ký thể chấp, xóa thể chấp	3.267	3.665	3.149	2.800	3.267	3.665	3.149	2.800	0	0	0	0
Tổng	6.329	9.392	6.401	5.658	5.687	8.726	6.401	5.658	642	666	0	0

(Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Đức)

Từ bảng trên có thể thấy, nguyên nhân chủ yếu dẫn đến biến động đất đai là: chuyển nhượng, tặng, cho; xử lý nợ, hợp thức hóa; đăng ký thể chấp, xóa thể chấp. Tỷ lệ hồ sơ đủ điều kiện khá cao, trong đó, 2 năm gần đây nhất, tỷ lệ hồ sơ đủ điều kiện giải quyết ở cả 3 lý do đăng ký biến động đất đai đều đạt 100%.

Song song với sự sôi động của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự phát triển mạnh mẽ của các hoạt động kinh tế, kéo theo nhu cầu thể chấp bằng quyền sử dụng đất, tạo nguồn lực để đầu tư ngày càng tăng cao. Có thể thấy, những năm gần đây, xu hướng thể chấp bằng quyền sử dụng đất ngày càng tăng, do đó, công tác cấp GCN cũng đòi hỏi được chú trọng nhằm đảm bảo lợi ích của người sử dụng đất.

** Công tác lập, quản lý hồ sơ địa chính:*

Hồ sơ địa chính do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định và hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý. Theo quy định hiện hành, hồ sơ địa chính có 2 dạng là dạng giấy và dạng số.

- Hồ sơ địa chính dạng giấy:

Hồ sơ địa chính dạng giấy bao gồm các giấy tờ sau:

+ Bản đồ địa chính hoặc các loại bản đồ khác, sơ đồ, trích đo địa chính thửa đất được sử dụng để cấp GCN: là bản đồ thể hiện những yếu tố tự nhiên của thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan đến sử dụng đất, được lập theo đơn vị hành chính xã, thị trấn.

+ Sổ địa chính: sổ ghi về người sử dụng đất và các thông tin về thửa đất đã được cấp GCN của người đó, mục đích nhằm cung cấp thông tin phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai.

+ Sổ mục kê đất đai: được lập trong quá trình đo vẽ bản đồ địa chính, ghi các thửa đất và các đối tượng chiếm đất nhưng không có ranh giới khép kín trên bản đồ.

+ Sổ theo dõi biến động đất đai: ghi những trường hợp đăng ký biến động đất đai đã được chỉnh lý trên sổ địa chính.

Tại huyện Hoài Đức, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai là cơ quan thực hiện các công việc quy định như: là văn phòng đăng ký đối với những đối tượng sử dụng đất, được Nhà nước giao quản lý đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền giải quyết thủ tục đăng ký, cập nhật, chỉnh lý các tài liệu, hồ sơ địa chính đối với các thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân; cung cấp bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai cho ủy ban nhân dân cấp xã sử dụng. Trong khi đó, ủy ban nhân dân các xã, thị trấn tiến hành cập nhật, chỉnh lý bản sao tài liệu đo đạc địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đang quản lý theo quy định để sử dụng phục vụ cho yêu cầu quản lý đất đai trên địa bàn.

Hiện 20/20 xã, thị trấn trên địa bàn huyện Hoài Đức đã có bản đồ địa chính với các tỷ lệ 1/500 và 1/1000.

Kết quả lập hồ sơ địa chính dạng giấy của huyện Hoài Đức tính đến hết năm 2018 được thể hiện bằng bảng dưới đây:

Bảng 3.13: Kết quả lập hồ sơ địa chính dạng giấy của huyện Hoài Đức đến năm 2018

TT	Tên đơn vị	Sổ địa chính (quyển)	Sổ mục kê (quyển)	Sổ cấp GCN (quyển)	Sổ theo dõi biến động đất đai (quyển)	Bản đồ địa chính (tờ)
1	An Khánh	21	1	2	2	20
2	An Thượng	23	2	2	3	35
3	Vân Côn	25	2	2	2	34

TT	Tên đơn vị	Sổ địa chính (quyển)	Sổ mục kê (quyển)	Sổ cấp GCN (quyển)	Sổ theo dõi biến động đất đai (quyển)	Bản đồ địa chính (tờ)
3	Đông La	23	2	2	2	60
5	Song Phương	10	1	2	2	25
6	Lại Yên	21	1	2	2	28
7	Sơn Đồng	8	2	2	2	24
8	Tiền Yên	20	1	2	2	47
9	Đắc Sở	19	2	2	2	40
10	Yên Sở	8	1	1	2	11
11	Dương Liễu	10	1	1	2	18
12	Cát Quế	21	2	2	2	47
13	Di Trạch	10	1	2	2	31
14	Vân Canh	15	1	2	2	30
15	Đức Giang	12	1	2	2	16
16	Đức Thượng	12	1	2	2	31
17	Kim Chung	27	1	2	2	30
18	La Phù	23	1	2	2	38
19	Minh Khai	17	1	2	2	51
20	Trạm Trôi	14	2	2	2	24
Toàn huyện		339	27	38	41	640

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoài Đức)

Như vậy, tính đến năm 2018, toàn huyện có 339 sổ địa chính, 27 sổ mục kê, 38 sổ cấp GCNQSDĐ, 41 sổ theo dõi biến động đất đai và 640 tờ bản đồ địa chính. Hệ thống hồ sơ của huyện chủ yếu được lập theo mẫu của Thông tư 29/2004/TT-BTNMT và Thông tư 09/2007/TT-BTNMT, chỉ có một số sổ mới là được lập theo hướng dẫn tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT.

- Hồ sơ địa chính dạng số

Hồ sơ địa chính dạng số là hệ thống thông tin được lập trên máy vi tính chứa toàn bộ thông tin về nội dung của hồ sơ địa chính (Hay còn được gọi là cơ sở dữ liệu địa chính).

Hồ sơ địa chính dạng số do Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên – Môi trường chịu trách nhiệm lập, chỉnh lý, quản lý và cung cấp hồ sơ địa chính dạng số để thay thế bản sao hồ sơ địa chính trên giấy.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Đức hiện đang sử dụng phần mềm VILIS (Vietnam Land Information System) liên thông với Sở Tài nguyên – Môi trường Hà Nội để in và tìm kiếm GCN đã được cấp. Phần mềm này là công cụ hữu hiệu trong quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, được xây dựng dựa trên các Quy định về kê khai đăng ký, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004.

Phần mềm quản lý hồ sơ địa chính VILIS chủ yếu được sử dụng trong quản lý cấp GCN; đối với công việc lưu trữ, cập nhật, tìm kiếm hồ sơ địa chính thì phần mềm này vẫn chưa thể đáp ứng được nhu cầu do không thể chưa thể số hóa thông tin bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê. Vì lý do đó, hồ sơ địa chính dạng số chưa được áp dụng trên địa bàn huyện mà vẫn đang trong quá trình hoàn thiện dữ liệu, sắp xếp lại hồ sơ lưu để có thể số hóa và đưa vào cơ sở dữ liệu.

g. Thống kê, kiểm kê đất đai:

Công tác thống kê của huyện được thực hiện thường xuyên hàng năm và kiểm kê đất đai được thực hiện 5 năm một lần theo quy định của Luật đất đai. Nhằm xác định diện tích từng loại đất cho mục đích sử dụng và xác định mức độ biến động của từng loại đất để có sự theo dõi, quản lý và điều chỉnh kịp thời, phù hợp với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của huyện, cũng như định hướng phát triển chung của thành phố.

Nhìn chung công tác thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn huyện phản ánh đầy đủ tình hình quản lý và sử dụng đất, đảm bảo chất lượng hồ sơ; các xã, thị trấn thực hiện đúng tiến độ. Đáp ứng đồng bộ và hiệu quả yêu cầu của công tác quản lý đất đai, kiểm tra đất đai và quy hoạch sử dụng đất.

h. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai:

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoài Đức chịu trách nhiệm quản lý các tài liệu, dữ liệu bao gồm:
 - + Cơ sở dữ liệu địa chính (trong máy chủ và các thiết bị nhớ); bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai;
 - + Sổ theo dõi biến động đất đai đối với trường hợp chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính;
 - + Bản lưu Giấy chứng nhận, sổ cấp GCN, hồ sơ xin cấp GCN, hồ sơ đăng ký biến động về sử dụng đất;
 - + Hệ thống các bản đồ địa chính, bản trích đo địa chính và các bản đồ, sơ đồ khác;
- Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm quản lý: Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, cập nhật những thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và các giấy tờ kèm theo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi về để cập nhật, chỉnh lý.

i. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất:

Bảng 3.14: Các nguồn thu từ đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Các khoản thu	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018	
		KH	TH	KH	TH	KH	TH
1	Tiền sử dụng đất	1.000	956	1.200	1.135	1.500	1.458
2	Tiền thuê đất	2.000	1.897	2.500	2.604	3.000	3.256
3	Thuế sử dụng đất nông nghiệp	100	110	100	95	100	130
4	Thuế nhà đất	500	550	600	590	800	830
5	Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất	1.500	1.700	2.000	2.300	1.000	1.500
6	Tiền xử phạt vi phạm hành chính	650	800	700	800	600	700
7	Đấu giá quyền sử dụng đất	5.800	6.750	8.000	8.950	8.100	9.200
8	Phí và lệ phí	100	90	150	170	300	370

TT	Các khoản thu	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018	
		KH	TH	KH	TH	KH	TH
	Tổng cộng	11.650	12.853	15.250	16.644	15.400	17.444

(Nguồn: UBND huyện Hoài Đức)

Thực hiện công tác quản lý tài chính về đất đai góp phần tăng thu ngân sách nhà nước, UBND huyện Hoài Đức đã giao cho Chi cục Thuế, Kho bạc nhà nước, phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện hoạt động quản lý tài chính về đất đai đảm bảo chính xác, hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí.

Các nguồn thu từ đất đai trong giai đoạn 2016-2018 của huyện bao gồm: Tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; tiền thuế sử dụng đất; thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng; phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất đai; khoản thu từ đấu giá quyền sử dụng đất (thể hiện chi tiết tại bảng 3.14).

Công tác quản lý tài chính về đất đai giai đoạn này được thực hiện tốt, đã thu được 24.941 triệu đồng trên 23.300 triệu theo kế hoạch đề ra, vượt chỉ tiêu đạt 107,04% kế hoạch. Nguồn thu từ đất đai trong giai đoạn 2016-2018 có xu hướng thững năm tới huyện cần đẩy mạnh và làm tốt hơn nữa công tác này để đảm bảo nguồn thu ngân sách, đáp ứng và phục vụ công tác quản lý đất đai, phát huy nguồn nội lực từ đất đai nhằm bổ sung kinh phí để đầu tư phát triển hạ tầng trên địa bàn huyện năng đều, góp phần bổ sung ngân sách cho huyện. Trong đó nguồn thu lớn nhất là tiền thuê đất (7.757 triệu đồng đạt 103,40% kế hoạch), từ tiền chuyển quyền sử dụng đất (5.500 triệu đồng đạt 122,2% kế hoạch).

Trong n.

3.2.4. Thanh tra, kiểm tra, giám sát tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

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

Công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trên địa bàn huyện đạt được kết quả rất tích cực, đã thụ lý, giải quyết hàng

nghìn hồ sơ thực hiện các quyền của người sử dụng đất bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất,... góp phần lành mạnh hóa thị trường đất đai và tăng nguồn thu ngân sách Nhà nước.

Bảng 3.15: Tổng hợp ý kiến cán bộ quản lý về việc liên quan đến quyền sử dụng đất

TT	Diễn giải	Số lượng phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Thủ tục hành chính trong việc chuyển quyền sử dụng đất còn rườm rà	05	35,71
2	Việc thế chấp QSDĐ để vay tiền ảnh hưởng đến quyền và lợi ích bên vay	04	28,57
3	Về quy định thời hạn sử dụng đất và gia hạn thời hạn sử dụng đất còn khó khăn	01	7,14

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra, 2019)

Qua bảng 3.15 tổng hợp ý kiến các cán bộ quản lý đất đai về việc liên quan đến quyền sử dụng đất cho rằng:

- Thủ tục hành chính trong việc chuyển quyền sử dụng đất còn rườm rà: 05/14 phiếu đồng ý, chiếm 35,71% tổng số người được phỏng vấn.
- Việc thế chấp QSDĐ để vay tiền ảnh hưởng đến quyền và lợi ích bên vay: 04/14 phiếu đồng ý, chiếm 28,57% tổng số người được phỏng vấn.
- Về quy định thời hạn sử dụng đất và gia hạn thời hạn sử dụng đất còn khó khăn: 01/14 phiếu đồng ý, chiếm 7,14% tổng số người được phỏng vấn.

Một số nguyên nhân dẫn đến việc giải quyết thủ tục hành chính về thực hiện quyền của người sử dụng đất trên địa bàn huyện còn thấp do:

- Nhận thức của người dân về các quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất còn hạn chế. Một số trường hợp người sử dụng đất không hiểu rõ nghĩa vụ phải đăng ký, làm thủ tục tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi tiến hành chuyển đổi

quyền sử dụng đất, quyền thừa kế, tặng cho,... Việc lưu trữ các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất cũng không được đầy đủ hoặc rách nát, hư hỏng,...

- Các quy định về trình tự, thủ tục trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn rườm rà, phức tạp; người dân còn phải trải qua nhiều cửa (UBND cấp xã, cán bộ địa chính xã, Văn phòng công chứng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thuế, Kho bạc); thời gian giải quyết một trường hợp còn kéo dài, từ đó gây tâm lý ngại khai báo, ngại làm thủ tục chuyển quyền, sang tên. Điều này hiện đang được khắc phục với quy chế “*một cửa*”. Tuy nhiên do số lượng các trường hợp cần giải quyết về đất đai rất lớn, nguồn nhân lực của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hoài Đức còn thiếu, vì vậy khó khăn trong vấn đề giải quyết công việc theo đúng thời gian quy định.

b. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai luôn được UBND huyện quan tâm.

Ủy ban nhân dân huyện đã ra quyết định thành lập nhiều đoàn thanh tra, kiểm tra việc quản lý sử dụng đất đai của một số cơ sở, công ty và một số địa phương cấp xã, thị trấn... Qua các cuộc thanh kiểm tra đã phát hiện những vi phạm như cấp đất không đúng thẩm quyền, sử dụng đất sai mục đích, giao đất và thu tiền trái thẩm quyền. Ngoài ra, địa phương thường xuyên kiểm tra các trường hợp hộ nhân dân đã tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, lấn chiếm đất trái phép.

Năm 2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho UBND huyện ban hành văn bản số 1348/UBND-TNMT ngày 01/8/2016 về việc tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai và trật tự đô thị trên địa bàn. Tham mưu UBND huyện, đôn đốc UBND các xã, thị trấn tăng cường kiểm tra việc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, tự khai thác, san gạt và hạ mặt bằng trên địa bàn huyện. Kết quả thanh tra giải quyết đơn thư về đất đai thể hiện chi tiết tại bảng 3.16.

Bảng 3.16: Kết quả thanh tra, kiểm tra giải quyết đơn thư về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018

Năm	Tổng số vụ vi phạm	Cấp đất không đúng thẩm quyền		Sử dụng đất sai mục đích		Lấn chiếm đất		Sử dụng đất thuê không hiệu quả	
		Đã giải quyết	Chưa giải quyết	Đã giải quyết	Chưa giải quyết	Đã giải quyết	Chưa giải quyết	Đã giải quyết	Chưa giải quyết
2016	56	5	1	15	4	8	4	15	4
2017	18	3	2	4	1	5	2	1	0
2018	12	-	-	3	1	4	1	3	-
Tổng	86	8	3	22	6	17	7	19	4

(Nguồn: Phòng Thanh tra huyện Hoài Đức)

Qua bảng 3.16 cho thấy từ năm 2016 đến năm 2018 số vụ vi phạm về đất đai trên địa bàn huyện có xu hướng giảm dần. Năm 2016 là năm xảy ra nhiều vụ nhất với 56 vụ trên tổng số 86 vụ trong giai đoạn 2016-2018. Trong đó đã giải quyết được 08 vụ liên quan đến việc cấp đất không đúng thẩm quyền; 22 vụ liên quan đến sử dụng đất sai mục đích; 17 vụ lấn chiếm đất và 19 vụ sử dụng đất thuê không hiệu quả. Các vụ việc này sau khi được phát hiện đều được xử lý nghiêm minh đúng pháp luật để làm gương cho các đối tượng vi phạm khác, nâng cao ý thức chấp hành pháp luật của người dân địa phương. Tuy nhiên trong giai đoạn này vẫn còn 20 vụ chưa được giải quyết. Do vậy nhiệm vụ đặt ra cho các phòng ban chức năng của huyện cần tiến hành nhanh chóng giải quyết các vi phạm đã xảy ra để người dân yên tâm trong quá trình sử dụng đất đai của mình, tránh những sai phạm có thể xảy ra trong thời gian tới. Đôn đốc UBND các xã, thị trấn tăng cường công tác kiểm tra, xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

c. *Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai*

* *Công tác giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất:*

Trong giai đoạn 2016-2018, tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo vi phạm luật

đất đai là một trong những vấn đề bức xúc ở huyện Hoài Đức. Việc khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trên địa bàn huyện có xu hướng ngày càng phức tạp. Các đơn thư của người dân tập trung vào các nội dung: đề nghị, khiếu nại và tranh chấp đất đai. Tất cả các đơn thư này sẽ được giải quyết dưới các hình thức: UBND xã, thị trấn tiến hành tiếp nhận đơn thư, hòa giải và trả lời, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Thanh tra sẽ trả lời đơn hoặc tham mưu cho UBND huyện ban hành văn bản trả lời.

Kết quả giải quyết đơn thư về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018 thể hiện chi tiết tại Bảng 3.17:

Bảng 3.17: Kết quả giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2016-2018

Năm	Tổng số đơn	Trong đó			Đã giải quyết		Đang giải quyết	
		Đề nghị (đơn)	Khiếu nại (đơn)	Tranh chấp đất đai (đơn)	Tổng số đơn (đơn)	Tỷ lệ (%)	Tổng số đơn (đơn)	Tỷ lệ (%)
2016	112	73	18	21	96	85,71	16	14,29
2017	46	25	12	9	39	84,78	7	15,22
2018	29	12	10	7	25	86,21	4	13,79
Tổng	187	110	40	37	160	85,56	27	14,44

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoài Đức)

Giai đoạn 2016-2018, UBND huyện đã tiếp nhận 187 đơn thư khiếu nại, đề nghị và tranh chấp về đất đai. Trong đó có 150 đơn thư đề nghị, khiếu nại với các dạng khiếu nại chủ yếu khiếu nại về kết quả cấp và thu hồi GCNQSDĐ và khiếu nại việc giải quyết các trường hợp về tranh chấp đất đai. Có 37 trường hợp tranh chấp đất đai, chủ yếu là tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, thừa kế tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh giới sử dụng đất. Đã giải quyết được 160/187 đơn, đạt kết quả cao (85,56%). Ví dụ điển hình:

- Năm 2016, UBND huyện có văn bản trả lời đơn kiến nghị các hộ có đất bị trưng dụng để giải quyết chỗ ở cho các hộ thuộc diện bị ảnh hưởng bởi công

trình

xây dựng khu đô thị Lilama Land Sơn Đồng; Giải quyết đơn của bà Lê Thị Mai tổ 5 thị trấn Tràm Trôi,....

- Năm 2017, UBND huyện đã trả lời đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị Lâm tại xã An Khánh về việc xin giao đất làm nhà ở; Phòng TNMT tham mưu UBND huyện có văn bản trả lời đơn đề nghị của hộ gia đình ông Bùi Văn Hậu tại tổ 12, xã Vân Canh về việc giải quyết tranh chấp đất lâm nghiệp; đơn kiến nghị của hộ gia đình ông Trần Anh Tuấn tại tổ 7, xã Di Trạch về việc xem xét cấp cho gia đình 01 lô đất khác ở xã Kim Chung để thuận tiện cho việc sinh hoạt. Có văn bản trả lời đơn kiến nghị của hộ gia đình ông Nguyễn Phúc Bản tại tổ 13 xã Tiền Yên về việc thu hồi đất;...

- Năm 2018, có văn bản trả lời đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị Phúc tại xã Dương Liễu về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa 02 hộ gia đình. Phòng TNMT tham mưu UBND huyện trả lời đơn của ông Nguyễn Văn Quyền tại tổ 12, xã Đắc Sở về việc xin cấp đất làm nhà ở. Việc ông đề nghị được cấp một mảnh đất ở theo chế độ chính sách người có công với cách mạng là không đủ các điều kiện cũng như tiêu chí để xét cho hộ gia đình;...

** Đánh giá về những khó khăn, vướng mắc trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai:*

Bảng 3.18: Kết quả thăm dò ý kiến cán bộ về những khó khăn, vướng mắc trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai

Diễn giải	Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai có vướng mắc không:	14	100,00
Có	10	71,43
Không	4	28,57
Những vướng mắc:	10	100,00
1. Chính sách pháp luật về đất đai	7	70,00
2. Tồn tại lịch sử trong công tác quản lý đất đai	8	80,00
3. Về thẩm tra, xác minh, thu thập chứng cứ	4	40,00
4. Ý thức chấp hành luật của người đi khiếu kiện	5	50,00

(Nguồn: Tổng hợp số liệu điều tra 2019)

Qua bảng 3.18 cho thấy, trong 14 cán bộ được phỏng vấn có đến 10/14 cán bộ quản lý đất đai cho rằng họ gặp không ít khó khăn, vướng mắc trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai. Trong 10 gặp khó khăn vướng mắc có: 70% cán bộ được phỏng vấn cho rằng họ gặp khó khăn về chính sách pháp luật đất đai; 80% cán bộ được phỏng vấn cho rằng do tồn tại lịch sử trong công tác quản lý đất đai; 40% cán bộ được phỏng vấn cho rằng khó khăn trong thẩm tra, xác minh, thu thập chứng cứ; 50% cán bộ được phỏng vấn cho rằng do ý thức chấp hành luật của người đi khiếu kiện.

Nguyên nhân xảy ra các vụ khiếu kiện chủ yếu do nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, đất đai ngày càng trở nên có giá, nhiều cá nhân nổi lòng tham tư lợi cá nhân. Thêm vào đó công tác tuyên truyền Luật đất đai chưa sâu rộng đến nhân dân đã dẫn đến nhiều vụ việc tranh chấp đất đai xảy ra,...

Để nâng cao chất lượng công tác tiếp dân và giải quyết đơn thư, UBND huyện đã duy trì thường xuyên tiếp dân định kỳ vào các ngày 14, 30 hàng tháng, họp định kỳ mỗi tuần từ 1-2 buổi để nắm bắt tình hình, chỉ đạo công tác tiếp dân và giải quyết đơn thư. Từ đó, kịp thời tập trung chỉ đạo giải quyết các vụ việc, nhất là các vụ việc bức xúc, nổi cộm.

3.3. Đánh giá chung về công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

3.3.1. Kết quả đạt được

Những năm gần đây, tại Hoài Đức, quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng, dân số tăng nhanh, cơ cấu kinh tế chuyển dịch mạnh khiến đất đai cũng có những biến động mạnh mẽ. Diện tích đất nông nghiệp giảm dần, diện tích đất ở và đất chuyên dùng có xu hướng tăng nhanh, trong khi diện tích đất chưa sử dụng cũng giảm mạnh do được khai thác vào những mục đích khác.

Sự biến động nhanh và mạnh mẽ về đất đai trong khoảng thời gian ngắn đòi hỏi công tác quản lý đất đai của chính quyền huyện Hoài Đức cũng phải đáp ứng được nhu cầu thực tiễn. Những năm qua, công tác quản lý đất đai tại địa phương đã được Huyện ủy, UBND huyện đặc biệt quan tâm, chú trọng. Các văn bản quy phạm

pháp luật về quản lý đất đai được thực hiện nghiêm chỉnh; các nội dung quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện đồng bộ, thống nhất, toàn diện trên quy mô toàn huyện. Tại Hoài Đức, ngoài Phòng Tài nguyên – Môi trường và Chi nhánh đăng ký đất đai huyện là những cơ quan trực tiếp tham mưu giúp UBND huyện giải quyết các vấn đề liên quan đến đất đai, các phòng ban khác như Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng, Trung tâm phát triển quỹ đất, Phòng Đô thị cũng phối hợp khá tốt nhằm tham mưu giúp UBND quản lý toàn diện công tác quản lý đất đai trên địa bàn.

Công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được thực hiện định kỳ 05 năm một lần trên cơ sở kết quả tổng kiểm kê đất đai hàng năm của các xã, thị trấn nhằm sử dụng làm tài liệu phục vụ việc kiểm kê đất đai và cấp GCNQSDĐ. Công tác thống kê đất đai hàng năm và kiểm kê định kỳ 05 năm một lần cũng được thực hiện đầy đủ, nghiêm túc và đúng quy trình, quy định của pháp luật. Kết quả công tác thống kê, kiểm kê là tài liệu quan trọng hỗ trợ việc quản lý nhà nước về đất đai được tiến hành đúng quy định, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và quản lý sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã đi vào nề nếp, được thực hiện chi tiết, hoàn chỉnh, theo đúng quy trình, quy định của Luật Đất đai 2013.

Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất được thực hiện theo đúng thẩm quyền và đúng trình tự, thủ tục quy định. Vị trí, diện tích đất được giao, cho thuê để xây dựng các dự án đều được dựa trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Công tác kê khai, đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ luôn được cấp ủy, chính quyền huyện đặc biệt quan tâm, chú trọng chỉ đạo nên đã đạt được nhiều thành tích tốt. Hàng năm, công tác cấp GCNQSDĐ đều đạt chỉ tiêu UBND huyện giao. Công tác cấp GCNQSDĐ cơ bản đã từng bước đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý nhà nước về đất đai, tạo điều kiện để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Từ năm 2015-2018, toàn huyện đã thực hiện giải quyết 42.073 hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất ở lần đầu, đạt 87,76% trên

tổng số thửa đất cần cấp giấy chứng nhận và đạt 90,31% diện tích đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Sau khi tiếp nhận, hoàn thiện hồ sơ về đăng ký đất đai của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; việc thực hiện cập nhật, chỉnh lý biến động trên hệ thống hồ sơ địa chính đã được các cơ quan, đơn vị, cơ sở thực hiện thường xuyên, đảm bảo theo đúng quy định về công tác cập nhật, chỉnh lý biến động.

Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất cũng được đặc biệt chú trọng nhằm bảo vệ lợi ích chính đáng của người sử dụng đất. Đến nay, huyện đã tổ chức chi trả được 1.057,805 tỷ đồng cho 4.083 lượt tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất. Công tác xét, cấp đất tái định cư, đất dịch vụ cũng được tập trung giải quyết.

Công tác thống kê đất được thực hiện đều đặn, đầy đủ hàng năm theo luật định. Số liệu được cập nhật hàng năm, phản ánh tình hình sử dụng đất và biến động quỹ đất, phục vụ hoạch định các chính sách phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn huyện.

Công tác thanh tra đất đai, xử lý vi phạm trong quản lý và sử dụng đất, huyện thường xuyên làm tốt công tác kiểm tra nhằm chấn chỉnh các tồn tại về quản lý đất đai. Công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai cũng được thực hiện một cách nghiêm túc, giải quyết triệt để theo pháp luật về đất đai, giúp bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của người sử dụng đất.

Hiệu quả trong việc quản lý đất đai của huyện Hoài Đức đã góp phần mang lại những kết quả to lớn trong phát triển kinh tế - xã hội của toàn huyện. Các loại đất được quy hoạch, quản lý chặt chẽ nhằm sử dụng hiệu quả từng loại đất: đất nông nghiệp đáp ứng đủ nhu cầu phát triển nông nghiệp, đất ở và đất chuyên dùng cũng được quy hoạch hợp lý, đảm bảo nhu cầu thực tế và được sử dụng có hiệu quả; quyền và lợi ích của người sử dụng đất được đảm bảo, giúp người sử dụng đất yên tâm sử dụng đất một cách có hiệu quả.

3.3.2. Tồn tại, hạn chế

Công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức những năm qua mặc dù đã đạt nhiều kết quả đáng ghi nhận, tuy nhiên vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế cơ bản sau:

Lãnh đạo một số xã vẫn chưa nhận thức đầy đủ tầm quan trọng của việc quản lý nhà nước về đất đai, dẫn đến buông lỏng quản lý, tạo điều kiện cho nhiều vụ việc vi phạm về pháp luật đất đai diễn ra như: xây dựng trái phép, tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, lấn chiếm đất...

Công tác quản lý hồ sơ địa chính qua các thời kỳ vẫn chưa được thực hiện tốt do hồ sơ không được bảo quản tốt, không được quản lý chặt chẽ và kho lưu trữ hồ sơ không đáp ứng yêu cầu. Quá trình lập hồ sơ địa chính vẫn để tồn tại nhiều sai sót như: diện tích trên bản đồ không thống nhất với sổ địa chính; chỉnh lý bản đồ, hồ sơ địa chính theo diện tích trên GCN đã cấp.

Tình trạng vi phạm pháp luật về đất đai diễn ra công khai, phức tạp và chưa được giải quyết dứt điểm. Tình trạng xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp, tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất diễn ra tràn lan, đặc biệt tại thị trấn Trạm Trôi, xã Kim Chung, An Khánh, La Phù, Song Phương... Những vi phạm này đã tồn tại từ lâu, tuy nhiên không được xử lý dứt điểm, thậm chí, những công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp vẫn tiếp tục xuất hiện ngày càng nhiều khiến người dân vô cùng bức xúc.

Việc thực hiện cải cách hành chính, tiếp nhận hồ sơ, giải quyết các thủ tục giao dịch về đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện có lúc còn chậm. Việc hướng dẫn cho người dân để cấp GCNQSDĐ còn nhiều bất cập, tiến độ cấp GCNQSDĐ vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế; việc cập nhật, chỉnh lý biến động chưa kịp thời; công tác trích đo hồ sơ địa chính còn chậm, nhất là hồ sơ giải phóng mặt bằng xây dựng các dự án trên địa bàn.

Sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan trong quản lý đất đai như: Phòng Tài nguyên – Môi trường, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai với các phòng, ban, cơ quan khác như: Kho bạc, Chi cục thuế... còn chưa nhuần nhuyễn, kịp thời.

Công tác đền bù giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư cho người dân khi bị thu hồi đất mặc dù được chú trọng và đã đạt nhiều kết quả đáng khích lệ, tuy nhiên, vẫn chưa đáp ứng được nguyện vọng của người dân và gây bức xúc, khiếu kiện kéo dài, đặc biệt là trong việc bồi thường, hỗ trợ đất dịch vụ. Tiến độ giao đất

dịch vụ còn chậm; nhiều tồn tại, vướng mắc chưa được tháo gỡ ảnh hưởng đến kết quả giao đất dịch vụ cho người dân, khiến đời sống người dân gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là tại các xã như An Khánh, Vân Canh, Di Trạch...

Tiếp tục tồn tại tình trạng khiếu nại, tố cáo kéo dài do những vấn đề bức xúc của người dân như việc giao đất dịch vụ, cấp GCNQSDĐ, tranh chấp đất đai, vi phạm đất đai... chưa được xử lý kịp thời, dứt điểm.

Công tác thanh tra, kiểm tra còn bị buông lỏng, mang nặng tính hình thức. Việc thực hiện các quyết định thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm sau thanh, kiểm tra còn chậm; việc phát hiện tham nhũng trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn còn yếu, và một số vụ việc sau khi phát hiện chậm được xử lý. Công tác xây dựng kế hoạch thanh tra, kiểm tra chưa bám sát thực tiễn và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai; các đoàn thanh tra, kiểm tra chậm triển khai theo kế hoạch đã được duyệt; việc ban hành kết luận thanh tra còn mất nhiều thời gian, thậm chí một số trường hợp thanh tra không đúng đối tượng.

Chất lượng công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai còn thấp, chưa có chiều sâu, chưa được tiến hành thường xuyên. Việc đối thoại với người dân khi giải quyết khiếu nại, tranh chấp đất đai còn mang tính hình thức.

Năng lực, trình độ chuyên môn của một bộ phận cán bộ làm công tác chuyên môn về quản lý đất đai ở cả cấp huyện và cấp xã còn hạn chế, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả công tác quản lý đất đai; tinh thần trách nhiệm với công việc và người dân chưa cao. Một số cán bộ địa chính tại các xã còn chưa thực hiện tốt nhiệm vụ của mình, dẫn đến nảy sinh nhiều tiêu cực trong quá trình quản lý, sử dụng đất.

3.3.3. Nguyên nhân của tồn tại, hạn chế

Những tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Hoài Đức nêu trên có nguyên nhân chủ yếu từ những vấn đề sau:

- Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thường xuyên thay đổi, thiếu tính đồng bộ và ổn định, khiến việc áp dụng vào thực tiễn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Nhiều cấp, nhiều ngành, nhiều cơ quan có thẩm quyền đã ban hành rất nhiều loại văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai.

Theo thống kê, từ khi Luật Đất đai 1993 có hiệu lực đến trước khi ban hành Luật Đất đai 2003 thay thế, đã có hơn 200 văn bản quy phạm pháp luật được ban hành ở cấp trung ương, trong đó có: 04 luật, 08 pháp lệnh, 01 Nghị quyết của Quốc hội, 03 Nghị quyết của Ban Thường vụ Quốc hội, 71 văn bản của Thủ tướng Chính phủ, 68 văn bản cấp bộ và tổng cục... Thậm chí, nếu tính cả các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đất đai trong dân sự, hình sự, đầu tư... thì con số này lên tới hơn 500 văn bản. Nếu tính cả các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền cấp tỉnh, thành phố thì số lượng văn bản còn lên tới hàng nghìn.

Ngoài ra, hệ thống văn bản liên quan đến lĩnh vực đất đai còn nhiều điểm chưa thống nhất, chưa nhất quán với các bộ luật khác; có những quy định phải sửa đổi, bổ sung nhiều lần, thậm chí, nhiều văn bản vừa có hiệu lực đã lạc hậu so với thực tiễn. Việc triển khai Luật còn chậm do tư tưởng chậm đổi mới, có Luật thì chờ Nghị định, có Nghị định chờ Thông tư, Quyết định hướng dẫn thi hành của các bộ, ngành. Chính sự chưa hoàn chỉnh của hệ thống pháp luật về đất đai và sự thiếu nhất quán giữa pháp luật về đất đai với những hệ thống pháp luật khác đã tạo ra nhiều kẽ hở trong việc áp dụng luật, dẫn đến nhiều sai phạm trong công tác quản lý đất đai.

- Năng lực, trình độ của đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý nhà nước còn nhiều hạn chế, đặc biệt là đội ngũ công chức địa chính xã. Công chức địa chính xã phải thực hiện nhiều nhiệm vụ phức tạp, khối lượng công việc nhiều. Mỗi xã chỉ có một công chức địa chính, phải làm tất cả các thủ tục liên quan đến đất đai, bao gồm: phối hợp giải phóng mặt bằng, chỉnh lý biến động, nông thôn mới, dồn điền đổi thửa, giải quyết tranh chấp đất đai, lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho người dân, báo cáo thống kê, kiểm kê hàng năm, lập bảng giá đất... Trong khi đó, ở nhiều nơi, cán bộ địa chính không được duy trì ổn định do thay đổi cán bộ hoặc luân chuyển giữa các xã, thị trấn nên còn hạn chế về kinh nghiệm, năng lực chuyên môn, không nắm bắt được tình hình thực tế tại địa phương. Ngoài ra, tâm lý đùn đẩy, né tránh, sợ trách nhiệm, ngại đổi mới vẫn còn tồn tại nặng nề trong đội ngũ cán bộ địa chính. Do đó, để thực hiện tốt được nhiệm vụ quản lý nhà nước tại địa phương, cán bộ địa

chính xã cần phải nỗ lực rất lớn trong việc nắm bắt tình hình thực tế địa phương, giải quyết công việc cũng như nâng cao trình độ chuyên môn.

- Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật, thi hành công vụ của đội ngũ công chức và cơ quan hành chính còn bị buông lỏng, mang tính hình thức. Thiếu hệ thống quy phạm, tiêu chí kiểm tra, đánh giá, cơ chế phối hợp theo chiều dọc và chiều ngang một cách khoa học, gây nhiều khó khăn trong việc thanh tra, kiểm tra và độ chính xác trong các kết luận thanh tra, kiểm tra.

- Ý thức chấp hành pháp luật về đất đai của người dân chưa cao. Tình trạng sử dụng đất sai mục đích, lấn chiếm đất vẫn diễn ra gây bức xúc trong dư luận. Nhiều người dân chưa quan tâm đến quyền và nghĩa vụ của mình khi sử dụng đất, chưa nhận thức đầy đủ về tầm quan trọng của GCNQSDĐ hoặc chưa có nhu cầu thực hiện các quyền sử dụng đất để thế chấp, vay vốn, chuyển quyền sử dụng... nên chưa quan tâm đến việc kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ.

- Công tác quản lý hồ sơ địa chính chưa được thực hiện tốt không được bảo quản tốt, không được quản lý chặt chẽ, kho lưu trữ không đáp ứng được yêu cầu và mẫu hồ sơ thay đổi nhiều qua các thời kỳ, dẫn đến nhiều trường hợp hồ sơ bị thất lạc, rách nát, không sử dụng được, gây nhiều khó khăn cho công tác quản lý đất đai.

- Vai trò giám sát của Hội đồng nhân dân và Mặt trận tổ quốc huyện chưa được phát huy tốt. Việc giám sát của HĐND và MTTQ là một phần trong cơ chế giám sát của người dân đối với việc quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, hiện nay, tại Hoài Đức, công tác này còn mang tính hình thức, ít có đóng góp quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai.

- Việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai đến các đối tượng sử dụng đất mặc dù có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai nhưng lại chưa được thực hiện tốt. Chưa phát huy hết vai trò của Mặt trận tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, cũng như của đông đảo quần chúng nhân dân, doanh nghiệp, tổ chức trong việc tham gia vào quá trình xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và giám sát việc quản lý nhà nước về đất đai.

CHƯƠNG 4: MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HOÀI ĐỨC, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

4.1. Định hướng hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện

4.1.1. Bối cảnh mới tác động đến hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

Hiện nay đất đai là mối quan tâm hàng đầu của mỗi quốc gia, là một trong những vấn đề nhạy cảm, nóng bỏng của đất nước ta trong thời kỳ đẩy mạnh sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, hội nhập kinh tế quốc tế, thu hút vốn đầu tư của nước ngoài vào Việt Nam, đối với mỗi ngành, mỗi lĩnh vực, hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư phải có những quỹ đất cụ thể để họ đầu tư canh tác sản xuất và thu hút nguồn lao động, đất đai ngày càng có ý nghĩa hết quan trọng là thành phần quan trọng hàng đầu trong môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng.

Năng lực quản lý điều hành và tổ chức thực hiện, tinh thần trách nhiệm của một số UBND các cấp, một số lãnh đạo còn thiếu linh hoạt, nhạy bén trong thực tiễn, sự phối hợp giữa ngành với các địa phương trên nhiều mặt thiếu chặt chẽ và không có hiệu quả, tinh thần trách nhiệm của một số cán bộ, công chức còn yếu, kỷ luật hành chính chưa nghiêm.

Việc đầu tư phát triển hạ tầng, đền bù, giải tỏa, tái định cư, giao đất cho các doanh nghiệp tại các khu, cụm công nghiệp còn thiếu tập trung, kiên quyết, nhất quán, chính sách bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư thường xuyên thay đổi, bổ sung gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng.

Bên cạnh đó quận Hoài Đức có đề án lên quận vào năm 2020, nguồn vốn đầu tư xây dựng huyện chủ yếu được huy động vốn từ đất đai. UBND TP. Hà Nội vừa ban hành Quyết định số 4926/QĐ-UBND về việc thành lập Ban Chỉ đạo thực hiện Đề án xây dựng quy hoạch huyện Hoài Đức thành quận vào năm 2020. Theo quyết định trên, Ban Chỉ đạo có nhiệm vụ xây dựng chương trình; chỉ đạo, giám sát thực

hiện các giải pháp để có thể huy động, phát huy sức mạnh tổng hợp của các cơ quan Trung ương, các cơ quan của thành phố, doanh nghiệp trong và ngoài nước, của nhân dân,... tập trung thực hiện được các dự án đầu tư, xây dựng, quy hoạch huyện Hoài Đức đã được xác định trong đề án, đảm bảo đến năm 2020 đạt được đủ các tiêu chí thành lập quận. Do kinh phí hạn hẹp vì vậy nguồn lực để đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn huyện chủ yếu được huy động từ nguồn vốn đầu tư địa phương. Trong những năm tới, sức ép về đô thị hóa, đặc biệt là huyện Hoài Đức còn một số tiêu chí về cơ sở hạ tầng phải phấn đấu đạt được khi chuyển lên quận, sức ép dân số tăng, trong khi đó nguồn tài nguyên, tài sản, tư liệu sản xuất là đất đai không tăng lên. Đất đai ngày càng trở nên có giá trị và là mối quan tâm của mọi tổ chức, người dân. Công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là đất đai đô thị đứng trước thách thức như vấn đề công bằng xã hội, giảm tỷ lệ nghèo, bảo vệ môi trường,... đang trở nên cấp thiết, đòi hỏi phải có những chính sách được hoạch định đúng đắn phải dẫn tới thành công.

Với vai trò của đất đai là nguồn vốn cơ bản để phát triển và là chỗ dựa để giải quyết các vấn đề kinh tế - xã hội, nhưng nó lại có hạn và chỉ phát huy hết tác dụng khi nhà nước đảm bảo các quyền và thuận tiện cho việc tham gia các hoạt động của thị trường, được phân bổ và sử dụng hợp lý. Trình độ dân trí và sự kỳ vọng của người dân ngày càng cao đối với chính quyền huyện, đòi hỏi năng lực quản lý và tổ chức thực hiện quản lý nói chung của bộ máy quản lý Nhà nước, của chính quyền huyện phải điều chỉnh để theo kịp tốc độ phát triển kinh tế và đô thị. Các vấn đề này sẽ tạo ra một sức ép lớn cho chính quyền huyện cũng như các xã, thị trấn cần có sự liên hệ chặt chẽ với nhau trong quá trình quản lý.

4.1.2. Định hướng quan điểm hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

Việc quản lý, sử dụng đất đai phải dựa trên quan điểm chung là: Quản lý, sử dụng đất đai một cách hợp lý, tiết kiệm và mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất, kết hợp với bảo vệ thiên nhiên và môi trường sinh thái. Xác định đúng và hợp lý những quan điểm quản lý, sử dụng đất đai có ý nghĩa rất lớn trong việc phát triển kinh tế -

xã hội của huyện. Với những nét đặc trưng về điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên trong giai đoạn 10-20 năm tới thì việc khai thác và quản lý sử dụng đất đai để phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Hoài Đức cần dựa trên hệ thống các định hướng, quan điểm sau đây:

Thứ nhất, khai thác triệt để, sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý và có hiệu quả. Khi quỹ đất đai có hạn, việc khai thác triệt để quỹ đất tự nhiên và sử dụng đất tiết kiệm trên cơ sở đúng mục đích, đủ nhu cầu có ý nghĩa quan trọng trong quá trình sử dụng đất của huyện, đặc biệt trong tương lai khi quá trình đô thị hoá - công nghiệp hoá diễn ra ngày càng mạnh mẽ, huyện sẽ phải dành một quỹ đất tương xứng cho phát triển công nghiệp, đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật, phát triển hạ tầng xã hội.

Bên cạnh đó, một khối lượng không nhỏ dân số cơ học tăng thêm chuyển vào các khu đô thị đã gây sức ép lớn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp tại các khu vực đó. Vì vậy việc sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý và có hiệu quả ở cả hiện tại cũng như lâu dài là một yêu cầu vừa mang tính bức bách vừa mang tính chiến lược đối với huyện. Tùy theo khả năng áp dụng các biện pháp cải tạo và nguồn vốn, tận dụng đưa phần diện tích đất chưa sử dụng còn lại vào khai thác sử dụng theo các mục đích khác nhau, tránh để tình trạng đất hoang hoá.

Trong sử dụng đất sản xuất nông nghiệp phải gắn liền đất đai, cây trồng với các yếu tố khác của môi trường như nước, khí hậu trong một chu trình khép kín để hạn chế đến mức thấp nhất những rủi ro do thiên tai gây ra. Việc bố trí cây trồng phải đảm bảo “*đất nào cây ấy*” nhằm đem lại hiệu quả cao. Các biện pháp thâm canh tăng vụ hoặc mở rộng diện tích đất nông nghiệp chỉ thực hiện khi có điều kiện hàng đầu là thuỷ lợi.

Thứ hai, duy trì, phát triển, bảo vệ tài nguyên rừng và môi trường sinh thái. Bảo vệ môi trường sinh thái có vai trò đặc biệt quan trọng trong việc giữ cân bằng sinh thái, duy trì bảo vệ và phát triển tài nguyên rừng có ý nghĩa sống còn trong sản xuất nông nghiệp, giữ vững nguồn nước, hạn chế đến mức thấp nhất thiên tai lũ lụt và hoang mạc hoá. Vì vậy ngoài các kế hoạch đồng bộ, chính sách hợp lý của trung ương và địa phương, cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa nhiều ngành kinh tế nông -

lâm nghiệp, công nghiệp, dịch vụ, du lịch trong quá trình khai thác sử dụng đất nhằm bảo vệ khoanh nuôi rừng tự nhiên, mở rộng diện tích rừng trồng, khuyến khích người dân tham gia quản lý và bảo vệ rừng.

Thứ ba, khai thác sử dụng đất đai phải gắn liền với việc bảo vệ môi trường đất. Đất là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Môi trường đất được cải thiện hay bị phá huỷ một phần do chính tác động của con người. Do đó trong quá trình khai thác đất đai không thể tách rời việc sử dụng đất với bảo vệ môi trường đất để đảm bảo tính bền vững, ổn định lâu dài.

Trong sản xuất nông nghiệp, việc bố trí cây trồng phải phù hợp với cơ cấu mùa vụ, điều kiện đất đai, nguồn nước, khí hậu... tránh làm suy thoái đất do bố trí cây trồng không đúng đất hoặc sử dụng các biện pháp kỹ thuật không hợp lý. Đồng thời cần phải xem xét đến tính độc hại của các loại chế phẩm hoá học như phân bón, thuốc bảo vệ thực vật để sử dụng hợp lý, tránh gây ô nhiễm môi trường đất.

Trong quá trình phát triển công nghiệp cần xác định rõ các loại hình công nghiệp, tính độc hại của các chất thải công nghiệp để bố trí đất đai cho phù hợp với môi trường xung quanh. Có biện pháp xử lý chất thải đảm bảo không gây ô nhiễm đất, phá huỷ cân bằng hệ sinh thái đất.

Thứ tư, đảm bảo quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh. Ngoài ý nghĩa trong việc giao lưu phát triển kinh tế - văn hoá - xã hội, huyện Hoài Đức còn có vị trí đặc biệt quan trọng về quốc phòng an ninh. Vì vậy, cần rà soát cụ thể hiện trạng và có quy hoạch sử dụng đất quốc phòng an ninh chi tiết trên cơ sở đáp ứng đủ nhu cầu về đất; củng cố phát triển các đơn vị kinh tế quân đội, kết hợp chặt chẽ giữa phát triển kinh tế với nhiệm vụ quốc phòng an ninh.

Thứ năm, ưu tiên dành đất cho phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Để đáp ứng được mục tiêu phát triển kinh tế, đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng của các ngành dịch vụ thương mại - du lịch, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, hiện đại hoá đô thị, nông thôn, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân... trong quá trình phân bổ đất đai cần ưu tiên dành quỹ đất cho việc phát triển các công trình hạ tầng kinh tế (cụm công nghiệp, dịch vụ thương mại, du

lich...), hạ tầng xã hội (trường học, trạm y tế...) và hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, điện, nước...) nhất là khi các điều kiện này của huyện còn khá thấp. Đồng thời việc phát triển hệ thống đường giao thông, các công trình năng lượng, cấp thoát nước, dịch vụ công cộng,... sẽ làm cho giá trị đất tăng lên, tạo thêm giá trị mới về sử dụng đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất của huyện.

4.2. Một số giải pháp hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện

4.2.1. Hoàn thiện bộ máy quản lý nhà nước về đất đai

Một bộ máy quản lý hoàn thiện là yếu tố cốt lõi giúp cho công tác quản lý đạt hiệu quả. Bộ máy quản lý Nhà nước về đất đai của huyện hiện nay còn nhiều hạn chế, chưa đồng bộ. Cần phân bổ thêm chỉ tiêu cán bộ, bổ sung lực lượng cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; đối với các xã có diện tích rộng cần tăng cường thêm cán bộ địa chính từ 2-3 cán bộ để hoàn thiện bộ máy quản lý đất đai, đáp ứng nhu cầu công việc.

Thời gian tới cần rà soát, sửa đổi bổ sung quy định, hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, tổ chức bộ máy của phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để kiện toàn tổ chức hoạt động. Cần đưa ra các biện pháp bố trí, luân chuyển cán bộ hợp lý. Luân chuyển cán bộ địa chính xã, thị trấn với chu kỳ dài hơn hoặc luân chuyển trong nội bộ xã, thị trấn (chuyển từ cán bộ địa chính sang địa chính xây dựng, địa chính môi trường) để tăng hiệu suất công việc và không làm ảnh hưởng đến công tác quản lý đất đai của cơ sở.

Đối với các cán bộ địa chính cơ sở cần đặc biệt quan tâm bởi đây là lực lượng có vị trí đặc biệt quan trọng trong bộ máy quản lý nhà nước về đất đai. Mọi vấn đề xảy ra trong quan hệ đất đai đều bắt nguồn từ cơ sở và mọi sự giải quyết cuối cùng đều kết thúc từ cơ sở. Cán bộ địa chính ngoài sự hiểu biết về pháp luật, chính sách của Đảng, Nhà nước, về chuyên môn nghiệp vụ còn phải am hiểu về tình hình địa phương, cần có sự ổn định trong công tác. Vì vậy cần thường xuyên mở các lớp tập huấn nâng cao nghiệp vụ cũng như hướng dẫn về chuyên môn nhằm chuyên môn hóa đội ngũ cán bộ địa chính, đưa công tác quản lý đất đai đi vào nề nếp.

4.2.2. Đối với công tác quản lý và lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai

Với đặc thù huyện đang trong quá trình đô thị hóa nhanh, chuẩn bị lên quận vào năm 2020, huyện Hoài Đức cần tập trung thực hiện tốt nhiệm vụ quy hoạch, xác định quy hoạch phải đi trước một bước. Chú trọng nâng cao chất lượng trong xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và thực hiện tốt việc quản lý đất đai theo quy hoạch, kiên quyết không để xảy ra tình trạng quy hoạch “treo”, phá vỡ quy hoạch,... coi đây là nhiệm vụ thường xuyên, quan trọng của huyện trong thời gian tới.

Xác định rõ nhu cầu sử dụng đất trong lập quy hoạch và nhất là kế hoạch sử dụng đất hàng năm, cần phải phù hợp, sát thực tế; tổ chức lấy ý kiến nhân dân một cách rộng rãi, thiết thực. Sau khi được các cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần tổ chức công khai, công bố cho nhân dân biết và thực hiện. Đồng thời thực hiện tốt công tác kiểm tra, theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tránh xảy ra các trường hợp sai phạm trong quản lý và sử dụng đất.

Đánh giá những điểm không hợp lý của quy hoạch chi tiết đã duyệt so với quá trình triển khai thực tế. Từ việc xem xét kỹ lưỡng những điểm bất cập, Ủy ban nhân dân huyện Hoài Đức sẽ có cơ sở xin phép cấp quản lý cao hơn điều chỉnh quy hoạch sao cho phù hợp với tình hình thực tế, tạo tính thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất với phát triển kinh tế xã hội, xây dựng đô thị của huyện.

Ưu tiên đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu, hạ tầng thông tin về đất đai và tài sản gắn liền với đất theo hướng hiện đại, công khai, minh bạch, phục vụ đa mục tiêu, vừa nâng cao tính chính xác, sự nhanh gọn, tiện lợi, góp phần tiết kiệm thời gian và chi phí cho mọi đối tượng có nhu cầu, vừa góp phần chống tham nhũng một cách hiệu quả.

4.2.3. Về công tác giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất

** Giao đất, cho thuê đất:*

Ưu tiên các trường hợp có nhu cầu thuê đất và giảm tối thiểu các trường hợp giao đất nhằm tăng nguồn ngân sách cho địa phương. Đối với đất dùng làm mặt

bằng sản xuất, kinh doanh thì áp dụng cả hai hình thức giao và cho thuê đất, tùy khả năng và điều kiện cụ thể. Từng doanh nghiệp được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền, thuê đất trả tiền ngay một lần, trả định kỳ nhiều năm một lần hay trả tiền hàng năm. Cần xác định rõ các đối tượng thuộc trường hợp giao đất, các đối tượng thuộc trường hợp cho thuê đất. Mở rộng đối tượng cho thuê đất sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp với diện tích phù hợp nhu cầu sản xuất, kinh doanh và khả năng đất đai của từng địa phương. Thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất nhằm tạo sự bình đẳng trong sử dụng đất.

Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội được thực hiện chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Nhà nước chủ động thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch, sau đó đưa ra đấu giá chọn chủ đầu tư, không cho phép chủ đầu tư tham gia vào quá trình này. Nguồn thu chênh lệch giá đất trước và sau thu hồi sẽ thuộc về Nhà nước. Để thuận lợi cho việc tích tụ, tập trung đất cho quá trình sản xuất hàng hóa lớn, cần có quy định cụ thể về kéo dài thời gian giao đất và tăng mức hạn điền.

** Thu hồi đất:* Bổ sung quy định về việc thu hồi đất đối với một số loại đất: do lấn chiếm, xây dựng công trình không đúng quy định chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đất sử dụng không đúng mục đích; đất sử dụng không hết; đất sử dụng hiệu quả kém hoặc bị xâm hại.

4.2.4. Về công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nâng cao năng lực, đạo đức, phẩm chất và hiệu quả làm việc của cán bộ, công chức trực tiếp làm công tác cấp GCNQSDĐ, giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Tiếp tục đẩy mạnh cải cách hành chính trong công tác xét duyệt, cấp giấy chứng nhận theo hướng giảm tối đa thời gian giải quyết; nâng cao hiệu quả công việc, giảm thủ tục, giảm chi phí cho người dân.

Phân rõ trách nhiệm của cơ quan phải cập nhật, chỉnh lý biến động và hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, phải có sự phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan quản lý

đất đai cấp huyện và cấp xã với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, tránh tình trạng thiếu dữ liệu, thông tin.

Rà soát lại những hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vượt quá hạn mức quy định của những năm trước để tiến hành hiệu chỉnh theo đúng quy định của Nhà nước.

Đối với những trường hợp chưa có khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính cần tiếp tục thực hiện ghi nợ tiền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chính quyền huyện cần lập kế hoạch cụ thể hướng dẫn chính quyền cấp xã, thị trấn đẩy mạnh tuyên truyền về quyền lợi, nghĩa vụ cho người dân khi thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đối với đất đai. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cần tập trung hoàn thiện hồ sơ địa chính, tiến hành cấp ngay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp đã đáp ứng đủ điều kiện. Những hồ sơ chưa đáp ứng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần phân loại và xác định nguyên nhân để có biện pháp giải quyết.

4.2.5. Về công tác quản lý tài chính về đất đai

* *Về giá đất:* Giá đất phải do UBND tỉnh quy định theo nguyên tắc, phương pháp xác định giá do Chính phủ quy định và phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương, loại trừ yếu tố tâm lý đầu cơ làm tăng giá đất. Tiến tới áp dụng cơ chế một giá đất dựa trên cơ sở thị trường có sự quản lý của Nhà nước để thực hiện các quan hệ kinh tế giữa Nhà nước với người sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. Giao đất cho các dự án sản xuất, kinh doanh theo hình thức đấu giá là chủ yếu; tiền sử dụng đất tính theo giá trúng thầu.

* *Thu tiền sử dụng đất:* Đất đai phải được tính đủ giá trị khi giao cho tổ chức, cá nhân sử dụng nhằm sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả. Đối với hộ gia đình và cá nhân, trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, và nguồn gốc sống chủ yếu là thu nhập có được từ hoạt động sản xuất đó, được Nhà nước giao không thu tiền. Nếu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đất nông

nghiệp sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở do UBND tỉnh, huyện quy định.

* *Chính sách thu thuế chuyển quyền sử dụng đất:* Thay thuế chuyển quyền sử dụng đất hiện nay bằng thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, nhằm điều tiết thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất và kiểm soát thị trường bất động sản, bao gồm cả quyền sử dụng đất. Căn cứ tính thuế là diện tích đất chuyển nhượng quyền sử dụng, thuế suất và thu nhập do chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà có. Áp dụng thuế suất lũy tiến từng phần để điều tiết cao đối với người có thu nhập cao khi chuyển quyền sử dụng đất, ngược lại điều chỉnh hợp lý đối với người có thu nhập thấp khi chuyển quyền sử dụng đất.

4.2.6. Về công tác thanh tra, giải quyết các tranh chấp, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý các vi phạm về đất

Thời gian tới huyện Hoài Đức cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về đất đai nhằm giải quyết triệt để, không để xảy ra các trường hợp vi phạm mới. Tập trung giải quyết dứt điểm khiếu kiện, tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai còn tồn tại chưa được xử lý.

Đối với công tác thanh tra, kiểm tra UBND xã, thị trấn cần xây dựng kế hoạch định kỳ, tự kiểm tra và thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai trên địa bàn. Hàng năm thanh tra định kỳ ít nhất là 02 lần. Đặc biệt quan tâm chỉ đạo thực hiện nghiêm túc việc phát hiện, ngăn chặn xử lý hành vi vi phạm pháp luật.

Trong giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo cần tổ chức tốt công tác hòa giải ngay từ cấp cơ sở, Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ động phối hợp với các xã, thị trấn nơi xảy ra tranh chấp để cùng nghiên cứu hồ sơ, kiểm tra thực địa, đưa ra biện pháp giải quyết thống nhất từ huyện đến xã, góp phần giúp cán bộ địa chính cơ sở nâng cao trình độ quản lý đất đai, các bên tham gia tranh chấp hiểu biết, nhận thức tốt hơn về Luật đất đai và các quy định Nhà nước đối với người sử dụng đất, góp phần giảm các vụ khiếu nại, tố cáo phát sinh, vượt cấp. Nghiêm túc thực hiện chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền, không đùn đẩy, né tránh để đơn thư khiếu nại, tố cáo kéo dài, không để khiếu kiện đông người.

4.2.7. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai

Kết quả khảo sát cho thấy, có 81,67% người dân đánh giá công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật thời gian qua chưa được tốt. Vì vậy, cần tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến các chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước nói chung và liên quan đến lĩnh vực đất đai đến từng người dân theo hình thức lồng ghép với các chương trình khác nhau như tổ chức hội nghị tuyên truyền, phổ biến tại các buổi họp Chi bộ, tổ dân phố, thôn,... phù hợp với từng thời điểm, từng đối tượng, nội dung phong phú, thiết thực để thu hút được nhiều người tham gia nhằm nâng cao nhận thức về pháp luật đất đai và ý thức được trách nhiệm về công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo.

Đối tượng phổ biến, giáo dục là cấp ủy, chính quyền các xã, thị trấn; các cơ quan, cán bộ công chức thực hiện nhiệm vụ chuyên môn thuộc huyện liên quan đến công tác quản lý đất đai; các tổ chức, cá nhân hoạt động, sinh sống trên địa bàn huyện và mọi tầng lớp nhân dân.

Tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật, giúp người dân hiểu rõ tầm quan trọng và ý thức việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, cũng như giáo dục ý thức bảo vệ đất đai. Mục tiêu trong thời gian tới cần triển khai:

- Tổ chức các cuộc thi tìm hiểu về pháp luật đất đai ở các xã, thị trấn thông qua tiểu phẩm hài, vui nhộn, dễ hiểu, dễ làm để tuyên truyền trong thôn, xóm, nâng cao hiểu biết về pháp luật đất đai cho nhân dân.
- Ban hành các tài liệu, văn bản dưới dạng sổ tay, nhỏ gọn và tính minh họa cao để người dân dễ dàng hơn trong việc tiếp thu các kiến thức pháp luật. Việc phổ biến các tài liệu này có thể thông qua các trưởng thôn, xóm, phát về cho từng người dân trong các cuộc thi tìm hiểu,...
- Hướng dẫn các bước thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, như quy định về chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất,... Niêm yết quy định, hướng dẫn tại các địa điểm công cộng và cơ quan thực thi nhằm tạo điều kiện cho người dân rõ

hơn trong khi đi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

- Các cơ quan đơn vị có liên quan, báo, đài lập kế hoạch và thực hiện thường xuyên việc tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai với nội dung thiết thực, hình thức phù hợp với từng nội dung và điều kiện thực tế của địa phương, phát hiện và đưa ra công luận các vi phạm, hành vi những nhiều, thiếu trách nhiệm trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai,...

4.2.8. Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai

Thứ nhất, đồng bộ giữa các luật có liên quan đến đất đai như Luật đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế sử dụng đất, Bộ luật Dân sự, Luật Khiếu nại - tố cáo... Luật phải đảm bảo tính ổn định, không nên ôm đồm, không phân ra quá nhiều loại đất, quá nhiều loại đối tượng với các nhóm quyền lợi và nghĩa vụ khác nhau, không đưa vào luật các nội dung quản lý mang tính kỹ thuật (như quy hoạch, thống kê đất đai, xây dựng hồ sơ địa chính...).

Thứ hai, bảo đảm bình đẳng giữa các chủ thể sử dụng đất thuộc mọi thành phần kinh tế, bình đẳng giữa quyền và nghĩa vụ đối với từng chủ thể, bình đẳng giữa nhà nước (với tư cách là đại diện chủ sở hữu) và người sử dụng đất, coi mọi đối tượng sử dụng đất đều là nhà đầu tư (kể cả các hộ nông dân).

Thứ ba, đổi mới chính sách quản lý tài chính về đất đai như giá đất, thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Thứ tư, giảm sự can thiệp vào thị trường đất đai bằng các biện pháp hành chính.

KẾT LUẬN

Huyện Hoài Đức có vị trí địa lý thuận lợi, là đầu mối giao thông quan trọng của thành phố Hà Nội. Huyện đang tiếp tục xây dựng một cách đồng bộ trong quy hoạch phát triển chung của thành phố. Trong sự chuyển biến mạnh mẽ của nền kinh tế đất nước theo cơ chế thị trường, huyện Hoài Đức cũng như các quận, huyện khác của TP. Hà Nội luôn đẩy mạnh công tác hoàn thiện lĩnh vực đất đai. Nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền huyện Hoài Đức, cũng như các địa phương khác là rất quan trọng và nặng nề. Đất đai được quản lý tốt sẽ phân bổ sử dụng đúng mục đích và mang lại lợi ích cho xã hội; do đó, đòi hỏi mỗi chính quyền cơ sở phải nâng cao trách nhiệm, thực hiện đúng quyền hạn mà pháp luật đất đai đã quy định; đồng thời, có biện pháp tổ chức thực hiện nhiệm vụ một cách có khoa học và hiệu quả nhất theo điều kiện đặc thù của địa phương mình. Tăng cường thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai trong quá trình phát triển KT-XH và đô thị hóa ở một địa phương là yêu cầu cần thiết và khách quan. Vì thế đề tài đã phân tích một số cơ sở lý luận và từ thực trạng quản lý, sử dụng đất đai của huyện Hoài Đức đề ra giải pháp nhằm hoàn thiện QLNN về đất đai trong thời gian đến. Để giải quyết các vấn đề trên, đề tài đã thực hiện nghiên cứu một số nội dung sau:

- Tổng hợp các kinh nghiệm quản lý, sử dụng đất ở một số địa phương cho thấy: (i) quản lý nhà nước về đất đai là một nội dung phức tạp, khó kiểm soát, cần thường xuyên kiểm tra, giám sát, trong đó vai trò của người đứng đầu là rất quan trọng; (ii) Quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền huyện có tác động lớn đến việc thu hút đầu tư của các thành phần kinh tế, phát triển đô thị bền vững, tạo động lực góp phần phát triển KT-XH và ổn định chính trị.

- Từ các kết quả phân tích đánh giá thu được, luận văn có kết luận về QLNN về đất đai của chính quyền huyện Hoài Đức, cũng như làm rõ nguyên nhân yếu kém, giảm hiệu lực quản lý và hiệu quả sử dụng đất. Từ đó, xây dựng và đề một số giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức đến 2025 như: (1) Hoàn thiện bộ máy quản lý nhà nước về đất đai; (2) Hoàn

thiện công tác quản lý và lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai; (3) Hoàn thiện công tác giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất; (4) Hoàn thiện công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (5) Hoàn thiện công tác quản lý tài chính về đất đai; (6) Đẩy mạnh công tác thanh tra, giải quyết các tranh chấp, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý các vi phạm về đất; (7) Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai; (8) Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai.

Do hạn chế về thời gian, kiến thức và kinh nghiệm nghiên cứu, luận văn không tránh khỏi những thiếu sót. Vì vậy, tác giả mong muốn nhận được sự góp ý của Thầy, Cô và các nhà khoa học để luận văn hoàn thiện hơn.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Ngọc Anh, 2015. *Hoàn thiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai của huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội*. Luận văn Thạc sĩ Quản lý kinh tế, Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2014. *Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2014. *Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính*.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2014. *Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về bản đồ địa chính*.
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2014. *Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất*.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2016. *Thông tư số 33/2016/TT-BTNMT ngày 07/11/2016 ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai*.
7. Chính phủ, 2014. *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*.
8. Chính phủ, 2014. *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất*.
9. Chính phủ, 2014. *Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất*.
10. Chính phủ, 2014. *Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*.
11. Chính phủ, 2014. *Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*.
12. Chính phủ, 2015. *Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 13/4/2015 quy định về khung giá đất*.
13. Chính phủ, 2015. *Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 về quản lý, sử dụng đất trồng lúa*.

14. Trịnh Thành Công, 2015. *Quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang*. Luận văn Thạc sĩ Quản lý kinh tế, Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội.
15. Nguyễn Đình Hồng, 2014. *Mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*. Hà Nội: Nhà xuất bản Chính trị.
16. Dương Ngọc Khanh, 2019. *Quản lý Nhà nước đối với đất đai tại huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định*. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Thương mại.
17. Đỗ Thị Lan và Đỗ Anh Tài, 2007. *Giáo trình kinh tế tài nguyên đất*. Hà Nội: Nhà xuất bản Nông nghiệp.
18. Võ Văn Lợi, 2015. *Quản lý Nhà nước đối với đất đô thị tại thành phố Đà Nẵng*. Luận án Tiến sĩ, chuyên ngành Quản lý kinh tế, Học viện chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.
19. Bùi Thị Ngọc Mai, 2016. *Giải quyết khiếu kiện hành chính trong lĩnh vực đất đai của Tòa án nhân dân cấp huyện – qua thực tiễn huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình*. Luận văn thạc sĩ, Học viện Hành chính Quốc gia.
20. Đào Xuân Mùi, 2002. *Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở ngoại thành Hà Nội*. Luận án Tiến sĩ kinh tế.
21. Quốc hội, 2013. *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013*.
22. Nguyễn Đức Quý, 2015. *Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội*. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Thương mại.
23. Nguyễn Trọng Toàn, 2015. *Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái*. Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Thương mại.
24. Nguyễn Khắc Thái Sơn (chủ biên), 2007. *Quản lý nhà nước về đất đai*. Hà Nội: Nhà xuất bản Nông Nghiệp.
25. Nguyễn Quang Tuyền, 2003. *Địa vị pháp lý người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai*. Luận án Tiến sĩ.

PHỤ LỤC

Phụ lục 2.1

PHIẾU ĐIỀU TRA

DÀNH CHO NGƯỜI DÂN ĐỊA PHƯƠNG

Xin chào ông/bà!

Tôi là học viên cao học của Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội. Hiện nay, tôi đang nghiên cứu đề tài: ***“Quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội”***.

Ý kiến của ông/bà sẽ là những đóng góp vô cùng quý giá đối với bài nghiên cứu của tôi. Toàn bộ thông tin thu được sẽ được bảo mật và chỉ dùng cho mục đích nghiên cứu. Rất mong sự giúp đỡ của ông/bà, tôi xin chân thành cảm ơn!

(Xin ông/bà vui lòng đánh dấu ☐ hoặc X vào ô trống ☐ thích hợp nhất)

I. Thông tin chung

Họ và tên:

Địa chỉ:

Tuổi:

Giới tính: ☐ Nam ☐ Nữ

Nghề nghiệp:

II. Đánh giá của ông/bà về thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức.

1. Theo ông/bà hệ thống pháp luật đất đai hiện nay như thế

☐ nào? Phức tạp

☐ đơn giản, dễ thực hiện

2. Theo ông/bà tình hình quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của huyện Hoài Đức có phù hợp với thực tiễn không?

☐ phù hợp

☐ không phù

hợp

3. Ông/bà đánh giá như thế nào về việc triển khai Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương?

☐ Rất tốt

☐ Tương đối tốt

☐ Chưa tốt

4. Quá trình lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương nơi ông (bà) sinh sống có được lấy ý kiến nhân dân không?

☐ Có

☐ Không

5. Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có được chính quyền công bố, công khai không?

☐ Có

☐ Không

6. Ông/bà đánh giá tính khả thi của các dự án thực hiện tại địa phương như thế nào?

☐ Rất tốt

☐ Tương đối tốt

☐ Chưa tốt

7. Theo ông /bà tác động các dự án có ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân địa phương không?

☐ Có ảnh hưởng

☐ Ít ảnh hưởng

☐ Không ảnh

hưởng

8. Theo ông /bà công tác thu hồi đất có tính công khai, minh bạch

☐ không? Minh bạch

☐ Không minh bạch

9. Theo ông /bà cho biết công tác thu hồi đất tại địa phương đã đảm bảo đúng trình tự theo quy định chưa?

☐ Đúng trình tự

☐ Không đúng trình

tự

10. Ông/bà đã được cấp GCN

☐ QSDĐ? Đã được cấp GCN

QSDĐ

☐ Chưa được cấp

☐ Đang làm thủ tục

11. Ông/bà hiểu như thế nào về mức độ cần thiết của cấp GCN

☐ QSDĐ? Rất cần thiết

☐ Có cũng được, không có cũng được

☐ Không cần thiết

12. Theo ông/bà công dụng của GCN QSDĐ?

☐ Được Nhà nước bảo đảm quyền và nghĩa vụ khi SDD

☐ Không được Nhà nước bảo đảm quyền và nghĩa vụ khi
SDD

13. Ông/bà có biết rõ quy trình, thủ tục cấp GCNQSDĐ

☐ không? Biết rõ

☐ Không biết

☐ Biết một
phần

14. Ông/bà đánh giá việc kê khai hồ sơ làm thủ tục cấp GCN QSDĐ
như thế nào?

☐ Phức tạp

☐ Bình thường

☐ Đơn giản

15. Đánh giá của ông/bà về tác phong làm việc của cán bộ xã, thị trấn
trong làm thủ tục cấp GCN QSDĐ?

☐ Nhiệt tình, trách nhiệm

☐ Gây khó khăn, cản trở

☐ Những nhieu, đòi hỏi

16. Ông/bà có được hướng dẫn về cấp GCNQSDĐ

☐ không? Được hướng dẫn cụ thể

☐ Không được hướng dẫn

☐ Hướng dẫn qua loa

17. Ông/bà đánh giá như thế nào về công tác tuyên truyền pháp luật về đất đai ở địa phương?

☐ Tốt

☐ Chưa tốt

18. Ông/bà đánh giá về năng lực cán bộ làm việc công tác quản lý đất đai ở địa phương?

	Tốt	Không tốt
18.1. Tinh thần trách nhiệm và thái độ làm việc	☐	☐
18.2. Mức độ giải quyết công việc	☐	☐
18.3. Thực hiện tuyên truyền pháp luật về đất đai	☐	☐
18.4. Trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai	☐	☐
18.5. Phối hợp với các tổ chức đoàn thể trong giải quyết tranh chấp đất đai	☐	☐

Xin chân thành cảm ơn ông/bà!

Phụ lục 2.2
PHIẾU ĐIỀU TRA
DÀNH CHO CÁN BỘ QUẢN
LÝ

Xin chào ông/bà!

Tôi là học viên cao học của Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội. Hiện nay, tôi đang nghiên cứu đề tài: ***“Quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội”***.

Ý kiến của ông/bà sẽ là những đóng góp vô cùng quý giá đối với bài nghiên cứu của tôi. Toàn bộ thông tin thu được sẽ được bảo mật và chỉ dùng cho mục đích nghiên cứu. Rất mong sự giúp đỡ của ông/bà, tôi xin chân thành cảm ơn!

(Xin ông/bà vui lòng đánh dấu ☐ hoặc X vào ô trống ☐ thích hợp nhất)

I. Thông tin chung

Họ và tên:

Tuổi.....

Giới tính: ☐ Nam ☐ Nữ

Chức vụ:

Trình độ học vấn:

Trình độ chuyên môn:

II. Đánh giá của ông bà về thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoài Đức

1. Theo ông/bà việc thực thi các văn bản về quản lý, sử dụng đất đai như thế nào?

☐ Rất

☐ Bình thường

☐ Chưa tốt

2. Theo ông/bà đánh giá về thời gian để hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ quy hoạch SDD trong thời gian qua?

☐ Nhanh

☐ Đúng

hạn

☐ Chậm

☐ Rất

chậm

3. Theo ông/bà đánh giá diện tích được đo đạc trong quá trình quy hoạch SDD và lập bản đồ hiện trạng SDD trong thời gian qua?

☐ Hoàn bộ

☐ Một

phần

☐ Không được đo đạc

4. Ông/ bà đánh giá thế nào về độ chính xác trong quá trình đo

☐ Đạc? Rất chính xác

☐ Còn sai lệch

☐ Sai lệch

nhiều

5. Ông/bà đánh giá thế nào về tính kịp thời của việc đo đạc như thế

☐ Nào? Rất kịp thời

☐ Chậm

☐ Rất

chậm

6. Sự đánh giá của ông/bà về công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương?

☐ Tốt

☐ Bình thường

☐ Chưa tốt

7. Theo ông/bà những vướng mắc khi thực thi các văn bản quản lý, sử dụng đất đai là gì?

☐ Thủ tục cấp GCNQSDĐ phức tạp

☐ Khi GPMB, thu hồi đất, giá chênh lệch không đảm bảo cho người sử dụng
khó khăn

☐

☐

vay

☐

Thủ tục hành chính trong việc chuyển
quyền sử dụng đất còn rườm rà Việc thể
chấp QSDĐ để vay tiền ảnh hưởng đến
quyền và lợi ích bên

Về quy định thời hạn sử dụng đất và gia hạn
thời hạn sử dụng đất còn

8. Ông/bà cho biết công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai có vướng mắc không?

☐ Có

☐ Không

Nếu có thì những vướng mắc, khó khăn trong công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai hiện nay là:

☐ Chính sách pháp luật về đất đai

☐ òn tại lịch sử trong công tác quản lý đất đai

☐ Về thẩm tra, xác minh, thu thập chứng cứ

☐ Ý thức chấp hành luật của người đi khiếu kiện

☐ Khác:.....

9. Đánh giá của ông/bà về ý thức chấp hành pháp luật của người dân ở địa phương?

☐ Rất tốt

☐ Chưa tốt

Xin chân thành cảm ơn ông/bà!

**Phụ lục 2.3. TỔNG HỢP PHIẾU Ý KIẾN
ĐIỀU TRA NGƯỜI DÂN ĐỊA PHƯƠNG**

STT	Diễn giải	Tổng số	
		Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	Hệ thống pháp luật đất đai hiện nay như thế nào	60	100,00
	Phức tạp	45	75,00
	Đơn giản, dễ thực hiện	15	25,00
2	Tình hình quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của huyện Hoài Đức có phù hợp với thực tiễn không	60	100,00
	Phù hợp	44	73,33
	Không phù hợp	16	26,67
3	Về việc triển khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương	60	100,00
	Tốt	30	50,00
	Tương đối tốt	13	21,67
	Chưa tốt	17	28,33
4	Quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương có được lấy ý kiến nhân dân không?	60	100,00
	Có	34	56,67
	Không	26	43,33
5	Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có được chính quyền công bố, công khai không?	60	100,00
	Có	48	80,00
	Không	12	20,00
6	Tính khả thi của các dự án thực hiện trên địa bàn huyện Hoài Đức	60	100,00
	Tốt	37	61,67
	Tương đối tốt	16	26,67
	Chưa tốt	7	11,67
7	Tác động của dự án có ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân trên địa bàn huyện Hoài Đức	60	100,00
	Có ảnh hưởng lớn	8	13,33
	Bình thường	11	18,33
	Không ảnh hưởng	41	68,33

STT	Diễn giải	Tổng số	
		Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
8	Công tác thu hồi đất có tính công khai, minh bạch không?	60	100,00
	Minh bạch	54	90,00
	Không minh bạch	6	10,00
9	Công tác thu hồi đất tại địa phương đã đảm bảo đúng trình tự theo quy định chưa?	60	100,00
	Đúng trình tự	47	78,33
	Không đúng trình tự	13	21,67
10	Ông/bà đã được cấp GCN QSDĐ chưa?	60	100,00
	Đã được cấp GCN QSDĐ	48	80,00
	Chưa được cấp	3	5,00
	Đang làm thủ tục	9	15,00
11	Mức độ cần thiết của GCN QSDĐ	60	100,00
	Rất cần thiết	57	95,00
	Có cũng được, không có cũng được	3	5,00
	Không cần thiết	0	0,00
12	Công dụng của GCNQSDĐ	60	100,00
	Được nhà nước bảo đảm quyền và nghĩa vụ khi SDD	60	100,00
	Không được bảo đảm về quyền và nghĩa vụ khi SDD	0	0,00
13	Quy trình, thủ tục cấp GCNQSDĐ không	60	100,00
	Biết rõ	31	51,67
	Không biết	7	11,67
	Biết một phần	22	36,67
14	Đánh giá việc kê khai hồ sơ làm thủ tục cấp GCN QSDĐ	60	100,00
	Phức tạp	14	23,33
	Bình thường	30	50,00
	Đơn giản	16	26,67
15	Đánh giá về tác phong làm việc của cán bộ xã, thị trấn trong việc làm thủ tục công tác cấp GCN QSDĐ	60	100,00
	Nhiệt tình, trách nhiệm	60	100,00
	Gây khó khăn, cản trở	0	0,00
	Những nhiều, đòi hỏi	0	0,00

STT	Diễn giải	Tổng số	
		Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
16	Được hướng dẫn về cấp GCN QSDD	60	100,00
	Được hướng dẫn cụ thể	60	100,00
	Không được hướng dẫn	0	0,00
	Hướng dẫn qua loa	0	0,00
17	Công tác tuyên truyền pháp luật về đất đai ở địa phương	60	100,00
	Tốt	11	18,33
	Chưa tốt	49	81,67
18	Đánh giá năng lực cán bộ làm công tác quản lý đất đai ở địa phương		
18.1	<i>Tình thần trách nhiệm và thái độ làm việc</i>	60	100,00
	Tốt	50	83,33
	Không tốt	10	16,67
18.2	<i>Mức độ giải quyết công việc</i>	60	100,00
	Tốt	48	80,00
	Không tốt	12	20,00
18.3	<i>Thực hiện tuyên truyền pháp luật về đất đai</i>	60	100,00
	Tốt	54	90,00
	Không tốt	6	10,00
18.4	<i>Trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai</i>	60	100,00
	Tốt	52	86,67
	Không tốt	8	13,33
18.5	<i>Phối hợp với các tổ chức đoàn thể trong giải quyết tranh chấp đất đai</i>	60	100,00
	Tốt	55	91,67
	Không tốt	5	8,33

**Phụ lục 2.4. TỔNG HỢP PHIẾU Ý KIẾN
ĐIỀU TRA CÁN BỘ QUẢN LÝ**

TT	Diễn giải	Tổng số	
		Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	Việc thực thi các văn bản về quản lý, sử dụng đất đai như thế nào	14	100,00
	Tốt	11	78,57
	Bình thường	2	14,29
	Chưa tốt	1	7,14
2	Thời gian để hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ quy hoạch sử dụng đất trong thời gian qua	14	100,00
	Nhanh	10	71,43
	Đúng hạn	3	21,43
	Chậm	1	7,14
	Rất chậm	0	0,00
3	Diện tích được đo đạc trong quá trình quy hoạch sử dụng đất và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất trong thời gian qua	14	100,00
	Toàn bộ	10	71,43
	Một phần	4	28,57
	Không được đo đạc	0	0,00
4	Độ chính xác trong quá trình đo đạc	14	100,00
	Rất chính xác	10	71,43
	Còn sai lệch	3	21,43
	Sai lệch nhiều	1	7,14
5	Tính kịp thời của việc đo đạc như thế nào	14	100,00
	Rất kịp thời	13	92,86
	Chậm	1	7,14
	Rất chậm	0	0,00
6	Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương	14	100,00
	Tốt	10	71,43
	Bình thường	3	21,43
	Chưa tốt	1	7,14

TT	Diễn giải	Tổng số	
		Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
7	Những vướng mắc khi thực thi các văn bản quản lý, sử dụng đất đai		
	Thủ tục cấp GCNQSDĐ phức tạp	1	7,14
	Khi GPMB, thu hồi đất, giá chênh lệch không đảm bảo cho người sử dụng	3	21,43
	Thủ tục hành chính trong việc chuyển quyền sử dụng đất còn rườm rà	5	35,71
	Việc thế chấp QSDĐ để vay tiền ảnh hưởng đến quyền và lợi ích bên vay	4	28,57
	Về quy định thời hạn sử dụng đất và gia hạn thời hạn sử dụng đất còn khó khăn	1	7,14
8	Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai có vướng mắc không:	14	100,00
	Có	10	71,43
	Không	4	28,57
	<u>Những vướng mắc:</u>	<u>10</u>	<u>100,00</u>
	Chính sách pháp luật về đất đai	7	70,00
	Tồn tại lịch sử trong công tác quản lý đất đai	8	80,00
	Về thẩm tra, xác minh, thu thập chứng cứ	4	40,00
	Ý thức chấp hành luật của người đi khiếu kiện	5	50,00
9	Ý thức chấp hành pháp luật của người dân ở địa phương	14	100,00
	Tốt	11	78,57
	Chưa tốt	3	21,43