

THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI Ở THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH

Bùi Thị Thu*, Phạm Tư Duy

Khoa Địa lý – Địa chất, Trường Đại học Khoa học, Đại học Huế

*Email: lapthuhue@gmail.com

Ngày nhận bài: 5/10/2017; ngày hoàn thành phần biên: 10/10/2017; ngày duyệt đăng: 8/01/2018

TÓM TẮT

Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Vì vậy, việc quản lý đất đai có hiệu quả là rất quan trọng. Dựa vào kết quả phân tích 15 nội dung quản lý nhà nước về đất đai ở thị xã Ba Đồn và những bất cập trong công tác quản lý, một số giải pháp được đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở khu vực nghiên cứu như tăng cường sự chỉ đạo quản lý, tổ chức đội ngũ cán bộ, cải tiến thủ tục hành chính; thanh tra, giám sát các hoạt động quản lý nhà nước về đất đai; điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và chính sách tài chính về đất đai.

Từ khóa: Đất đai, quản lý nhà nước, hiệu quả quản lý, Ba Đồn

1. MỞ ĐẦU

Đất đai là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Đất đai ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của con người và các sinh vật trên Trái đất và là địa bàn phân bố dân cư, địa bàn sản xuất của con người. Việc quản lý đất đai (QLĐĐ) rất quan trọng, bởi nó không chỉ quyết định trực tiếp đến sự phát triển kinh tế - xã hội (KT - XH) mà còn đảm bảo khả năng tái tạo của tài nguyên. Từ năm 2013, thị xã Ba Đồn được tách ra từ huyện Quảng Trạch gồm 16 xã, phường với tổng diện tích là 16.318,28 ha. Trong những năm gần đây, diện mạo thị xã đang khởi sắc từng ngày và đạt những thành tựu về kinh tế xã hội đáng khích lệ. Tuy nhiên, quá trình đô thị hóa ngày càng phát triển mạnh mẽ đã làm cho tình hình sử dụng đất các quan hệ về đất đai ngày càng trở nên đa dạng và phức tạp hơn. Công tác quản lý đất đai chưa chặt chẽ sẽ dẫn đến tình trạng tùy tiện chuyển đổi đất nông nghiệp, lấn chiếm đất đai, chuyển nhượng bất hợp pháp, giao đất không đúng thẩm quyền, để hoang hóa quỹ đất... Vì vậy, bài báo này tập trung phân tích thực trạng QLĐĐ theo 15 nội dung được quy định trong Luật Đất đai năm 2013 nhằm đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý đất đai theo hướng bền vững.

2. DỮ LIỆU VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Dữ liệu

Dữ liệu bao gồm các báo cáo, số liệu thống kê đất đai và các công trình nghiên cứu có liên quan trên địa bàn nghiên cứu trong giai đoạn 2013 - 2016,... được thu thập từ Chi cục Thống kê, Phòng Tài nguyên và Môi Trường (TN&MT) thị xã Ba Đồn, Sở TN&MT tỉnh Quảng Bình và một số cơ quan khác.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập dữ liệu thứ cấp: Dữ liệu thứ cấp được thu thập từ Ủy ban nhân dân, Phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã Ba Đồn, Chi cục Thống kê thị xã Ba Đồn, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất, Sở TN&MT và các thông tin qua sách báo, thư viện.

- Phương pháp khảo sát thực địa: Tiến hành khảo sát và trao đổi phỏng vấn trực tiếp các cán bộ chính quyền địa phương, cán bộ quản lý, người dân trong thị xã về công tác quản lý nhà nước về đất đai, nhằm mục đích nắm rõ được vấn đề quản lý, cách quản lý của cán bộ, các chính sách, chủ trương trong quản lý đất đai.

- Phương pháp phân tích tổng hợp: Các tài liệu thu thập được chọn lọc, hệ thống hóa, phân loại theo những nội dung nghiên cứu của đề tài để phân tích thực trạng QLĐĐ theo 15 nội dung quy định trong Luật đất đai năm 2013, rút ra những bất cập trong quá trình quản lý để đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý đất đai ở địa bàn nghiên cứu.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai

Việc quản lý nhà nước (QLNN) về đất đai được quy định trong Luật đất đai năm 2013 gồm 15 nội dung và được gộp thành 6 nhóm như sau:

a. Ban hành văn bản, tổ chức thực hiện và phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai

- Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, SDD và tổ chức thực hiện

Trong giai đoạn từ năm 2013 - 2016, UBND tỉnh Quảng Bình và thị xã Ba Đồn đã ban hành các văn bản pháp luật có liên quan đến công tác quản lý SDD như xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020; phê duyệt giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất; thu hồi đất và giao đất cho Ban Quản lý dự án lưới điện miền Trung; chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho UBND phường Quảng Thọ để xây dựng Khu dân cư đồng Họng Mú tại phường Quảng Thọ... Ngoài ra, trong quá trình thực hiện, UBND thị xã đã có nhiều văn bản chấn chỉnh các xã, phường, tổ chức, cá nhân liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn; văn bản đề xuất, xin ý kiến chỉ

đạo của UBND tỉnh, Sở TN&MT để giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện công tác QLNN về đất đai trên địa bàn thị xã.

Nhìn chung, công tác ban hành và áp dụng các văn bản pháp luật và tổ chức thực hiện ở thị xã Ba Đồn đã được triển khai tương đối hiệu quả, giải quyết được một số vấn đề liên quan đến đất đai nhằm góp phần thúc đẩy phát triển KT – XH.

- Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai

Từ năm 2013 khi thị xã Ba Đồn được chia tách cũng là lúc Luật Đất đai năm 2013 được thông qua và có hiệu lực thi hành. Từ đó đến nay, Phòng Tài nguyên môi trường, phòng Tư pháp cùng với trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Ba Đồn đã có nhiều sáng tạo trong việc phổ biến giáo dục pháp luật đất đai giúp người dân dễ dàng tiếp cận các văn bản, kiến thức pháp luật. Đồng thời, cũng có các phương pháp mới, đa dạng hóa các hình thức tuyên truyền pháp luật như tổ chức đối thoại pháp luật, tổ chức các hội thi, tuyên truyền qua internet và các băng rôn, loa truyền thanh... Vì vậy, đến cuối năm 2016 thị xã Ba Đồn đã tổ chức được nhiều hội nghị tuyên truyền Hiến pháp và Luật Đất đai năm 2013 cho hơn 2.000 lượt cán bộ, công chức từ thị xã đến xã, phường và cán bộ ở 97 thôn và khu phố [4, 5].

b. Thành lập các bản đồ và quản lý hồ sơ địa chính, đánh giá và định giá đất

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

Sau khi tái lập tỉnh Quảng Bình, Bộ Nội vụ phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình cùng các sở liên quan thực hiện cắm mốc địa giới tỉnh Quảng Bình. Sau đó, Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo tiến hành rà soát phục hồi mốc địa giới các huyện, thị xã. Bản đồ địa giới hành chính thị xã Ba Đồn được xây dựng và hoàn thiện trên nền bản đồ tỷ lệ 1/25.000 đối với cấp huyện, thành phố.

Bản đồ hành chính của toàn thị xã được lập và chỉnh sửa mới theo tỷ lệ 1/50.000, các xã, phường lập theo tỷ lệ 1/25.000 (năm 2013). Hiện nay, hồ sơ địa giới hành chính được lưu tại 4 cấp và được bảo quản và sử dụng theo đúng quy định của Nghị định số 119/1994/NĐ- CP ngày 16/9/1994 của Chính phủ. Bản đồ hành chính và hồ sơ địa giới hành chính giúp cho công tác quản lý hành chính của địa phương được tốt hơn, tránh được các tranh chấp về địa giới hành chính các cấp, giữa các xã, phường trong thị xã cũng như với các huyện lân cận.

- Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính

Tính đến cuối năm 2016, có tổng cộng 16/16 xã, phường đã hoàn thành việc đo đạc, lập hồ sơ địa chính, theo đó đã có 9 xã và 5 phường đã bàn giao hồ sơ, còn lại 1 xã và 1 phường chưa bàn giao nguyên nhân là do xã Quảng Văn và phường Ba Đồn chưa có cơ sở dữ liệu hoàn chỉnh, còn thiếu thông tin để đưa vào hồ sơ quét. Hiện nay theo

Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở thị xã Ba Đồn, ...

báo cáo của phòng tài nguyên môi trường thị xã thì đã xây dựng điểm địa chính: 49 điểm đo đạc, lập bản đồ địa chính: 16.230,11 ha. Trong đó: các xã, phường đã đo và vẽ bản đồ địa chính theo các tỷ lệ 1/1.000, tỷ lệ 1/2.000 và 1/10.000.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Năm 2010 bản đồ hiện trạng SĐĐ được thành lập cho toàn huyện Quảng Trạch (trong đó có thị xã Ba Đồn) ở tỷ lệ 1/50.000; 1/25.000 và bản đồ hiện trạng SĐĐ các xã, thị trấn tỷ lệ 1/5.000 đến 1/10.000. Đến năm 2015, thị xã Ba Đồn đã hoàn thành công tác thành lập và vẽ bản đồ, bản đồ hiện trạng SĐĐ năm 2015.

Tỷ lệ bản đồ hiện trạng cũng đã có sự thay đổi như các xã, phường đã đo và vẽ bản đồ theo các tỷ lệ 1/1.000, tỷ lệ 1/2.000 và 1/10.000. Vùng trung tâm thị xã Ba Đồn chủ yếu là đất đô thị nên đã đo đạc theo tỷ lệ 1/200 và 1/500. Các loại bản đồ hiện trạng đã góp phần tích cực trong công tác QLDD và bố trí SĐĐ đai trên địa bàn thị xã.

- Điều tra, đánh giá tài nguyên đất và định giá đất

Thực hiện thông tư 35/2014/TT- BTNMT quy định về điều tra, đánh giá đất đai, Ủy ban nhân dân thị xã Ba Đồn đã triển khai thực hiện điều tra, đánh giá điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai và quá trình thoái hoá đất ở những vùng có nguy cơ nhiễm mặn đất như ở một số xã, phường ven sông Gianh như Quảng Văn, Quảng Minh, Quảng Sơn, Quảng Lộc, Quảng Hải... Căn cứ vào Thông tư số 36/2014 TT- BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất, Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 về việc quy định bảng giá các loại đất và phân loại đô thị, loại xã, khu vực, vị trí đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2015 – 2019, Quyết định số 11/2017/QĐ - UBND ngày 28/4/2017 về Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn tỉnh, UBND Thị xã đã tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Về giá đất đô thị được chia theo dọc các tuyến đường và các khu vực trung tâm tùy thuộc vào vị trí, khu vực mà giá đất ở khu vực đô thị dao động từ 200.000 - 3.950.000 triệu đồng/m². Giá đất nông thôn cũng tùy thuộc vào vị trí khu vực mà giá đất dao động từ 38.000 - 158.000/m². Ở khu vực này thì có xã Quảng Sơn thuộc xã miền núi nên có giá đất dao động từ 22.000 - 58.000/m². Giá đất được xác định cơ bản phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường theo nguyên tắc định giá đất của Luật Đất đai, góp phần tăng thu cho ngân sách Nhà nước, bảo đảm quyền lợi của người có đất thu hồi. Đây cũng là cơ sở để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...

c. Quản lý quy hoạch sử dụng đất và công tác thu hồi, bồi thường và hỗ trợ tái định cư

- Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Tại thời điểm tháng 01/2015, UBND thị xã Ba Đồn đã lập quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu 2016 - 2020. Đối với quy hoạch cấp xã (phường), có 16/16 xã, phường đã hoàn thành quy hoạch sử dụng đất giai

đoạn 2016 - 2020. Các phòng chức năng đã thẩm định xong quy hoạch và kế hoạch và đã trình UBND cấp thị xã phê duyệt. So với trước đây, công tác quy hoạch sử dụng đất các cấp đã được tiến hành khẩn trương đúng pháp luật hơn. Vì vậy, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thị xã Ba Đồn của giai đoạn 2013 - 2016 đã thực hiện tốt theo kế hoạch đã được phê duyệt. Đặc biệt, công tác công khai quy hoạch sử dụng đất đã được đưa lên trang website của Sở TN&MT nhằm đưa thông tin quy hoạch đến gần với người dân hơn. Đây là một công cụ đắc lực cho công tác quản lý kế hoạch SDD.

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

Cùng với quá trình đô thị hóa, phát triển kinh tế, việc thu hồi đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để giải phóng mặt bằng xây dựng các công trình đô thị hóa ngày càng nhiều. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch SDD, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, UBND thị xã Ba Đồn thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích SDD theo đúng thẩm quyền và quy định tại các văn bản hướng dẫn của ngành, đáp ứng cơ bản nhu cầu của người SDD và phục vụ mục tiêu phát triển KT - XH của địa phương.

- Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất

Theo số liệu điều tra kết quả thu hồi đất thực hiện các công trình dự án từ ngày 01/07/2014 đến ngày 30/10/2016, UBND thị xã đã thực hiện được 14 dự án và thu hồi 311.821,000 m² [4]. Trong đó, diện tích bị thu hồi lớn nhất là đất rừng sản xuất 88.154,76 m² và diện tích đất trồng cây hàng năm 567.808,16 m², đất trồng lúa 50.589,36 m². Trong quá trình bồi thường, hỗ trợ tái định cư thì UBND thị xã đã làm tốt công tác tuyên truyền, vận động, giải thích cho nhân dân hiểu rõ quy định của pháp luật, tạo điều kiện thuận lợi trong việc giải phóng mặt bằng để thi công các công trình dự án, kiên quyết thu hồi đất đã giao cho thuê không đúng đối tượng, sử dụng không hiệu quả, không đúng mục đích.

d. Quản lý hồ sơ địa chính, thực hiện kiểm kê và xây dựng hệ thống thông tin đất đai

- 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 khác gắn liền với đất

So với trước đây, công tác đăng ký quyền SDD, lập và quản lý hồ sơ địa chính ngày càng được chú trọng, việc đăng ký và chỉnh lý hồ sơ địa chính được thực hiện thường xuyên và kịp thời, đảm bảo quản lý các số liệu địa chính, chính xác đến từng thửa đất, từng chủ SDD. Số lượng sổ địa chính theo các mẫu quy định trước đây được lập và lưu ở các xã, phường và ở thị xã theo các mẫu quy định tại Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ TN&MT. Tổng hồ sơ giao dịch bảo đảm quyền bằng quyền SDD và tài sản khác gắn liền với đất tại văn phòng đăng ký Quyền SDD thị xã

Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở thị xã Ba Đồn, ...

Ba Đồn đã xử lý từ ngày 01/7/2014 đến 30/10/2016 là 9.292 hồ sơ, trong đó: Hồ sơ xóa đăng ký thế chấp: 3.395 hồ sơ; hồ sơ đăng ký thế chấp: 5.758 hồ sơ; hồ sơ cũng cấp thông tin: 68 hồ sơ; hồ sơ sửa chữa sai sót: 22 hồ sơ; hồ sơ thay đổi nội dung: 48 hồ sơ và đăng ký văn bản thông báo: 1 hồ sơ [5].

- Thống kê, kiểm kê đất đai

UBND thị xã Ba Đồn đã tiến hành triển khai việc thống kê đất đai hàng năm và thực hiện kiểm kê quỹ đất vào năm 2013, năm 2016. So với những năm trước đây, công tác thống kê kiểm kê đất đai được thực hiện chính xác hơn, các mục đích SĐĐ thể hiện đầy đủ, đánh giá được việc thực hiện kế hoạch SĐĐ hàng năm và quy hoạch SĐĐ cả kỳ quy hoạch. Nhìn chung, công tác thống kê, kiểm kê của thị xã Ba Đồn trong thời gian qua được thực hiện tốt, hoàn thành theo đúng số liệu các biểu mẫu và thời gian thực hiện, đã giúp công tác QLNN về đất đai trên địa bàn huyện đạt hiệu quả và góp phần vào việc triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch SĐĐ hàng năm của thị xã.

Bảng 1. Kết quả kiểm kê đất đai từ năm 2013 đến năm 2016

Loại hình SĐĐ	Năm			
	2013	2014	2015	2016
Tổng diện tích tự nhiên	16.318,28	16.230,11	16.230,11	16.230,11
Đất nông nghiệp	10.999,53	11.351,67	11.347,49	11.335,99
Đất phi nông nghiệp	4.342,29	4.193,35	4.200,53	4.231,24
Đất chưa sử dụng	976,46	685,09	682,09	680,88

Nguồn: Chi cục Thống kê thị xã Ba Đồn [1]

- Xây dựng hệ thống thông tin đất đai

Vào, năm 2013, từ nguồn vốn của TW thị xã Ba Đồn đã tiến hành dự án xây dựng các cơ sở dữ liệu đất đai, đã đo đạc xong và xây dựng cơ sở dữ liệu thống nhất trên phần mềm MicroStation. Qua hồ sơ xây dựng cơ sở dữ liệu được cập nhật thống nhất quá trình SĐĐ qua các thời kỳ vào hệ thống chung của toàn Thị xã và hiện nay thì hệ thống này đang trong giai đoạn hoàn thiện.

e. Quản lý tài chính, giá đất và các hoạt động dịch vụ về đất đai

- Quản lý tài chính về đất đai và giá đất

Hiện nay công tác quản lý tài chính về đất đai và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người SĐĐ được đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, các khoản thuế nộp ngân sách Nhà nước từ việc thực hiện các quyền của người SĐĐ như: Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SĐĐ, chuyển quyền SĐĐ, cấp giấy chứng nhận quyền SĐĐ,... được đảm bảo thu đúng, thu đủ, góp phần ổn định nguồn thu ngân sách của Thị xã.

Từ khi Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của chính phủ về việc thu tiền SDD ra đời thì hàng năm công tác thống kê, khảo sát, xây dựng giá đất trên địa bàn thị xã Ba Đồn luôn được thực hiện nghiêm túc, đúng quy trình, giá đất được xây dựng theo hướng sát với giá thị trường và phù hợp với tình hình địa phương.

Bảng 2. Thu phí sử dụng đất và lệ phí trước bạ ở thị xã Ba Đồn năm 2016 -2017

Năm 2016		Tháng 5/2017	
Tiền sử dụng đất	Lệ phí trước bạ	Tiền sử dụng đất	Lệ phí trước bạ
56.480.734,0	307.444,10	2.315.679,0	76.758,6

Nguồn: Chi cục Thuế thị xã Ba Đồn [2]

Như vậy việc quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn thị xã Ba Đồn trong những năm qua được thực hiện khá nghiêm túc theo đúng Luật Tài chính. Nhất là từ khi có Luật Đất đai 2013 đã đưa nội dung này vào trong công tác QLNN về đất đai. Điều này giúp cho các cấp các ngành quản lý quỹ đất ngày càng chặt chẽ hơn, tránh thất thu thuế và giúp cho Nhà nước trong công tác quản lý, giám sát nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định rõ về quản lý các hoạt động dịch vụ công về lĩnh vực đất đai bao gồm: Tư vấn về giá đất và lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; dịch vụ về đo đạc, lập bản đồ địa chính và dịch vụ thông tin về đất đai. Trong giai đoạn thành lập từ năm 2013 - 2016, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã thực hiện tốt công tác cấp giấy chứng nhận quyền SDD, hạn chế tồn đọng của những năm trước đây và kịp thời cung cấp thông tin thửa đất cho người dân và hỗ trợ phòng TN&MT thực hiện tốt nhiệm vụ của ngành trên địa bàn. Tuy nhiên, hiện nay do biên chế ít nên chưa thực hiện đầy đủ các nội dung về dịch vụ công trên địa bàn thị xã Ba Đồn.

f. Quản lý, thanh tra, giám sát việc chấp hành pháp luật và giải quyết tranh chấp về đất đai

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

Để quản lý sử dụng đất đai theo quy hoạch, kế hoạch và theo pháp luật cần phải thường xuyên tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Trong quá trình nghiên cứu cho thấy, việc kiểm tra, giám sát xuyên của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không được thường xuyên. Sự nhận thức và ý thức trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của một số tổ chức, cá nhân SDD chưa cao. Hơn nữa, dưới tác động của lợi ích kinh tế nên người SDD đã gây sức ép đối với đất đai. Trên địa bàn thị xã Ba Đồn vẫn xảy ra hành vi, vi phạm pháp luật đất đai, cụ thể: Chuyển nhượng trái phép, tự ý chuyển mục đích SDD, lấn chiếm đất công,... gây ảnh hưởng lớn đến công tác QLNN về đất đai ở thị xã Ba Đồn.

Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở thị xã Ba Đồn, ...

- 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

Từ khi thành lập thị xã và áp dụng Luật Đất đai sửa đổi năm 2013, Ủy ban nhân dân thị xã đã chỉ đạo cơ quan chuyên môn triển khai thực hiện công tác QLNN về đất đai tốt hơn như: Thanh tra việc QLNN về đất đai của UBND các cấp; Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người SDD và của tổ chức, cá nhân khác.

Tuy nhiên, từ năm 2013 – 2016, công tác kiểm tra tình hình quản lý, SDD của thị xã còn ít, chưa kịp thời; Vẫn có tình trạng giao cấp đất trái thẩm quyền, để nhân dân tự chuyển đổi mục đích sử dụng khi chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, vẫn còn xảy ra một số vụ lấn chiếm đất đai trái phép.

- Giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và SDD

UBND thị xã đã tuyên truyền vận động và chỉ đạo Phòng TN&MT phối hợp với các cơ quan đoàn thể ở cấp xã, phường để làm tốt công tác hoà giải cho các bên tranh chấp đất đai bằng phương pháp thuyết phục và giải thích theo đúng pháp luật.

Từ năm 2013 đến cuối năm 2016 Phòng TN&MT đã tiếp nhận được rất nhiều đơn thư về khiếu nại tố cáo, tranh chấp đất đai của các hộ gia đình cá nhân. Trong đó, 9 đơn không thuộc thẩm quyền. Những nội dung trong đơn chủ yếu tập trung vào việc khiếu nại và tranh chấp đất đai liên quan đến quá trình thực hiện thu hồi đất của các hộ dân phục vụ mở rộng đường Quốc lộ 1A đoạn qua thị xã Ba Đồn.

Nhìn chung, công tác giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo và tranh chấp đất đai bảo đảm đúng chính sách pháp luật quy định, tạo lòng tin đối với quần chúng nhân dân. Hầu hết số vụ tranh chấp về đất đai đã được UBND thị xã chỉ đạo Thanh tra, Phòng TN&MT phối hợp với các cơ quan chức năng và UBND xã, phường giải quyết tại cơ sở. Vì vậy, các tranh chấp có tính chất nghiêm trọng không xảy ra, số đơn thư khiếu nại tồn đọng ít.

3.2. Những bất cập trong quản lý nhà nước về đất đai

- Hệ thống chính sách pháp luật đất đai chưa được điều chỉnh, bổ sung thường xuyên; Phương pháp, công nghệ trong điều tra cơ bản chậm đổi mới;

- Chất lượng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở các địa phương có nhiều tiến bộ nhưng thực sự chưa đạt yêu cầu đề ra;

- Cơ chế thuê đất để thực hiện dự án đầu tư giữa tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân với tổ chức, cá nhân nước ngoài vẫn còn tạo ra sự bất bình đẳng;

- Cơ sở dữ liệu bản đồ, hồ sơ địa chính thiếu về số lượng và kém về chất lượng, được cập nhật không thường xuyên; Công tác định giá đất chưa đáp ứng được yêu cầu giá quy định sát giá thị trường;

- Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về quản lý và sử dụng đất đai chưa tương xứng;

- Công tác thống kê, kiểm kê đất đai hàng năm chưa có sự đồng bộ về máy móc, đội ngũ thực hiện nên kết quả đạt được chưa cao; Cơ sở vật chất và hệ thống máy móc tương đối cũ không được nâng cấp thường xuyên nên gây khó khăn cho việc lưu trữ và quản lý đất đai trên máy tính;

- Chưa có những quy hoạch chi tiết về sử dụng đất ở thị xã.

- Ngoài ra, việc canh tác sản xuất của người dân còn mang tính chất tự phát không theo kế hoạch, quy hoạch dẫn đến các vụ tranh chấp đất đai và mâu thuẫn giữa những người sử dụng đất.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai

a. Tăng cường sự chỉ đạo quản lý các cấp chính quyền thực hiện tốt chính sách pháp luật về đất đai

Cần tăng cường chỉ đạo đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai, đề cao trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường trong công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thị xã.

Cần đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền phổ biến, giáo dục chính sách, pháp luật đất đai bằng nhiều hình thức. Cần hệ thống hóa các văn bản quy phạm pháp luật, phát hành tài liệu hỏi đáp, tờ rơi về tuyên truyền quản lý, sử dụng đất, Luật Đất đai, thực hiện các chương trình hỏi đáp về pháp luật đất đai, phát huy vai trò của hệ thống đài truyền thanh của các cơ sở. Nhân rộng mô hình tìm hiểu pháp luật đất đai đến các tổ dân phố, hộ gia đình cá nhân thông qua nhiều hình thức tuyên truyền khác nhau nhằm nâng cao hiểu biết pháp luật cho nhân dân.

b. Giải pháp về tổ chức bộ máy, đội ngũ cán bộ và ứng dụng công nghệ

Cần tổ chức rà soát, điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ; củng cố kiện toàn tổ chức bộ máy và đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức ngành TNMT từ thị xã tới cấp xã, phường đủ về số lượng, đảm bảo chất lượng đáp ứng yêu cầu QLNN về đất đai.

Đối với cấp xã, phường cần có thêm cán bộ chuyên môn phụ trách về công tác quản lý đất đai để bảo đảm cho công việc quản lý đất đai chặt chẽ và thống nhất, tránh bị xáo trộn không cần thiết.

Về ứng dụng công nghệ thông tin và công tác QLNN về đất đai: Tăng cường đầu tư mua sắm máy móc, thiết bị, ứng dụng phần mềm thống nhất vào công tác lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu và quản lý đất đai.

Xây dựng và cập nhật cơ sở dữ liệu quản lý tài nguyên đất, áp dụng công nghệ tiên tiến để cải thiện chất lượng điều tra điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở thị xã Ba Đồn, ...

Củng cố và nâng cao hệ thống thông tin về đất đai, ứng dụng công nghệ trong việc kiểm tra, giám sát việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai và hội nhập quốc tế.

c. Giải pháp về quản lý, phân công, phân cấp, thủ tục hành chính; thanh tra, giám sát các hoạt động quản lý nhà nước về đất đai

Ban hành quy định phân cấp rõ ràng để có cơ chế phân công chỉ đạo, điều hành cụ thể đối với từng cấp trong xử lý vi phạm. Chấm dứt tình trạng quy định chung chung, dẫn tới việc xử lý vi phạm thiếu triệt để, đổ lỗi giữa các cấp.

Nghiên cứu cải tiến quy trình thực hiện thủ tục hành chính theo hướng đơn giản hoá trên lĩnh vực đất đai nhằm đạt hiệu quả khi chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất, giao đất, thẩm định các dự án sử dụng đất.

Tích hợp các hoạt động kiểm tra, thanh tra, giám sát vào xây dựng, phát triển và khai thác SDD. Giám sát các hoạt động QLNN về đất đai của các tổ chức, cá nhân để phòng ngừa các vi phạm về SDD và các quy định của pháp luật về đất đai. Phối hợp với chính quyền các cấp và lực lượng thanh tra các Sở, ngành trong hoạt động kiểm tra, kiểm soát và các nhiệm vụ khác được giao.

d. Giải pháp về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Xác định vị trí cần điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trong hệ thống đã được quy hoạch (quy hoạch tổng thể phát triển KT – XH, các quy hoạch ngành và lĩnh vực) để đảm bảo tính thống nhất trong quản lý và bố trí sử dụng hợp lý quỹ đất trên phạm vi toàn thị xã, đáp ứng mục tiêu phát triển KT – XH và quốc phòng, an ninh. Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh và các ngành cấp trên, kiên quyết thu hồi đất đối với những dự án đã được giao, cho thuê đất nhưng không thực hiện đầu tư đúng thời gian quy định, sử dụng đất không hiệu quả, sử dụng đất trái mục đích được giao, thuê;

e. Giải pháp về chính sách tài chính đất đai

Nhà nước có chính sách tạo nguồn về tài chính để các chủ thể thực hiện đúng tiến độ các dự án theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Có chính sách điều tiết giá trị gia tăng từ đất do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất mang lại; Điều tiết các nguồn thu từ đất để cân đối, phân phối hợp lý tạo nguồn lực phát triển đồng đều giữa các xã, phường ngăn chặn tình trạng chuyển nhượng đất vì mục đích đầu cơ.

4. KẾT LUẬN

Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý [3] nên việc quản lý đất đai có hiệu quả là rất quan trọng. Kết quả phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đất đai ở thị xã Ba Đồn cho thấy, công tác này được thực hiện đúng theo Luật, Nghị định, Thông tư hướng dẫn của Quốc hội, Bộ TN&MT, Quyết định của UBND tỉnh Quảng Bình và thị xã Ba Đồn... Tuy nhiên, bên cạnh đó, vẫn còn nhiều bất cập trong công tác quản lý liên quan đến hệ thống chính sách pháp luật, chất lượng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ sở dữ liệu bản đồ, công tác định giá đất... Vì vậy, một số giải pháp được đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai ở khu vực nghiên cứu như tăng cường sự chỉ đạo quản lý, tổ chức bộ máy đội ngũ cán bộ, cải tiến thủ tục hành chính, thanh tra, giám sát các hoạt động quản lý nhà nước về đất đai; điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và chính sách tài chính về đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Chi cục Thống kê thị xã Ba Đồn (2016). *Niên giám thống kê năm 2016*, Ba Đồn.
- [2]. Chi cục Thuế thị xã Ba Đồn (2016). *Thu phí sử dụng đất và lệ phí trước bạ*, Ba Đồn.
- [3]. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013). *Luật Đất đai năm 2013*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
- [4]. Thị ủy Ba Đồn (2015). *Văn kiện Đại hội Đảng bộ thị xã Ba Đồn lần thứ XXIV, nhiệm kỳ 2015-2020*, Ba Đồn.
- [5]. UBND thị xã Ba Đồn (2015). *Báo cáo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm 2016 thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình*, Ba Đồn.

PRESENT STATUS AND SOLUTIONS TO IMPROVE THE EFFECTIVENESS OF LAND MANAGEMENT IN BA DON TOWNSHIP, QUANG BINH PROVINCE

Bui Thi Thu, Pham Tu Duy

University of Sciences, Hue University

*Email: lapthuhue@gmail.com

ABSTRACT

Land belongs to the entire people with the State acting as the owner's representative and uniformly managing land in Vietnam. The land management therefore in effective manner is very important. Based on 15-content analysis result

Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở thị xã Ba Đồn, ...

of land management of the State and shortcomings in land management, some solutions have been proposed in order to improve the effectiveness of land management such as strengthening the management direction, organizing the staff, improving administrative procedures; inspecting and supervising land management ; adjusting land use planning and financial policies on land.

Keywords: Land, state management, management effectiveness, Ba Don.



Phạm Tư Duy sinh ngày 22/3/1991 tại Quảng Bình. Năm 2014 ông tốt nghiệp cử nhân Khoa Xã hội và Nhân văn, trường Đại học Phú Xuân Huế; năm 2017 tốt nghiệp thạc sĩ tại trường Đại học Khoa học, Đại học Huế. Hiện nay ông công tác tại Sunspa resort Quảng Bình.

Lĩnh vực nghiên cứu: Quản lý Tài nguyên và Môi trường.



Bùi Thị Thu sinh ngày 28/3/1970 tại TP. Huế. Năm 1993, bà tốt nghiệp cử nhân ngành Địa lý tại Trường Đại học Tổng hợp Huế. Năm 2002, bà nhận học vị Thạc sĩ chuyên ngành Địa lý tự nhiên tại Trường Đại học Khoa học, Đại học Huế. Năm 2014, bà nhận học vị Tiến sĩ chuyên ngành Quản lý tài nguyên và môi trường tại Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội. Từ năm 1993 đến nay, bà công tác tại Trường Đại học Tổng hợp, nay là Trường Đại học Khoa học, Đại học Huế.

Lĩnh vực nghiên cứu: Tài nguyên du lịch, tài nguyên đất, kinh tế tài nguyên và một số vấn đề về phát triển nông nghiệp, nông thôn.