

## ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI TẠI THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

Bùi Thị Thu<sup>\*</sup>, Trần Ngọc Như Phương<sup>2</sup>, Thái Nhật Trường<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Trường Đại học Khoa học, Đại học Huế

<sup>2</sup>Học viên cao học, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình

\*Email: buithithu@hueuni.edu.com

Ngày nhận bài: 23/9/2021; ngày hoàn thành phản biện: 28/9/2021; ngày duyệt đăng: 4/4/2022

### TÓM TẮT

Thành phố Đồng Hới có nhiều điều kiện tương đối thuận lợi để phát triển thành một trung tâm kinh tế lớn ở miền Trung. Vì vậy, nhu cầu sử dụng đất cho phát triển kinh tế - xã hội có xu hướng gia tăng đã gây áp lực lên công tác quản lý đất đai. Bài báo tập trung đánh giá hiệu quả quản lý đất đai theo thang điểm tổng hợp 15 nội dung được quy định trong Luật Đất đai. Kết quả nghiên cứu cho thấy, nhìn chung công tác quản lý đất đai được đánh giá ở mức tốt nhưng trong đó có một số nội dung chỉ được đánh giá ở mức trung bình do vẫn còn một số tồn tại cần khắc phục. Dựa vào kết quả nghiên cứu, hai nhóm giải pháp được đề xuất liên quan đến hoàn thiện các công cụ, phương pháp và nội dung quản lý nhà nước về đất đai nhằm nâng cao hiệu quả công tác này ở địa phương.

**Từ khóa:** Đất đai, Đồng Hới, hiệu quả quản lý đất đai, thang đánh giá tổng hợp.

### 1. MỞ ĐẦU

Quản lý nhà nước (QLNN) 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 [4]. Vì vậy, việc quản lý đất đai (QLĐĐ) một cách hợp lý và hiệu quả là một nhiệm vụ rất quan trọng trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) với số dân đô thị là 91.790 người, chiếm 68,59% tổng dân số [6] đã gây áp lực lên công tác QLĐĐ, việc lập và hoàn chỉnh quy hoạch còn chậm, công tác quản lý tài chính về đất đai còn thiếu chặt chẽ và thống nhất, tình trạng vi phạm pháp luật về QLĐĐ còn phổ biến... Vì vậy, việc đánh giá hiệu quả QLĐĐ để có các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác này ở địa phương là cần thiết.

## 2. DỮ LIỆU VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Dữ liệu

- *Dữ liệu thứ cấp*: Bao gồm các báo cáo về điều kiện tự nhiên, kế hoạch và quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ), tình hình phát triển KT-XH, niên giám thống kê thành phố Đồng Hới, các Luật, Nghị định, Thông tư, Quyết định, Nghị quyết có liên quan đến chủ trương, quy định, hướng dẫn về quản lý sử dụng đất (SDD).

- *Dữ liệu sơ cấp*: Kết quả điều tra cán bộ về tình hình QLDD ở thành phố Đồng Hới liên quan đến 15 nội dung QLDD được quy định trong Luật Đất đai [3].

### 2.2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp thu thập dữ liệu thứ cấp*: Các dữ liệu thứ cấp bao gồm các tài liệu, thông tin có liên quan đến QLDD ở địa bàn nghiên cứu được thu thập từ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình, Phòng Tài Nguyên và Môi trường, Chi cục Thống kê thành phố Đồng Hới... Từ đó, phân tích và lựa chọn các thông tin có giá trị quan trọng đối với nội dung nghiên cứu.

- *Phương pháp điều tra xã hội học*: Do tình hình dịch bệnh trên địa bàn diễn biến phức tạp nên việc điều tra được thực hiện online. Phiếu điều tra được thiết kế trong Google Form ở link: <https://forms.gle/Pb92h8EgMywxgFSB7>. Tổng số cán bộ QLDD ở thành phố Đồng Hới là 54 người. Cỡ mẫu điều tra được xác định theo công thức Slovin E. (1960) với mức tin cậy là 90% [7]:

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2} \quad (1.1) \quad \text{Trong đó: } n: \text{Dung lượng mẫu cần chọn; } N: \text{Kích thước của tổng thể (54 người); } e: \text{Sai số mong muốn (10\%).}$$

Từ (1.1) có thể xác định được dung lượng mẫu là 35 người. Trong quá trình thực hiện đã điều tra dự phòng thêm 10% nên dung lượng mẫu được xác định là 39 cán bộ có liên quan đến QLDD ở cấp tỉnh (8), cấp thành phố (16) và cấp xã/phường (15) (mỗi phường một phiếu).

Ngoài ra, một số điểm khảo sát thực địa đã được tiến hành ở phường Phú Hải và phường Đồng Hải nhằm kiểm chứng và thu thập thêm nhiều thông tin chính xác cho mục đích nghiên cứu.

- *Phương pháp xử lý số liệu*: Thống kê tất cả các dữ liệu sơ cấp để kiểm tra, bổ sung và chỉnh lý để đáp ứng ba tiêu chí: Đầy đủ, chính xác và đảm bảo độ tin cậy. Sau đó, nhập vào phần mềm Excel và tiến hành so sánh, tính toán, đánh giá và rút ra nhận xét về hiệu quả QLDD trên địa bàn.

- *Phương pháp đánh giá hiệu quả QLDD*: Có 30 chỉ tiêu đánh giá liên quan đến 15 nội dung (6 nhóm nội dung) được thể hiện trong bảng hỏi điều tra các cán bộ QLDD địa phương theo thang đo khoảng cách từ 1 đến 3 tương ứng với mức hiệu quả:

Tốt - 3 điểm (đáp ứng  $\geq 70\%$  yêu cầu của từng nội dung QLĐĐ/chỉ tiêu)

Trung bình - 2 điểm (đáp ứng từ trên 40 đến dưới 70% yêu cầu)

Kém - 1 điểm (đáp ứng  $<40\%$  yêu cầu của từng nội dung).

Điểm đánh giá từng chỉ tiêu được tính bằng công thức:

$$M_n = \sum_{k=1}^n \%T_n \times D_{3-1} \quad (1.2) [5]$$

**Bảng 1.** Các nội dung và chỉ tiêu được lựa chọn để đánh giá hiệu quả quản lý đất đai

Nhóm nội dung	Nội dung (Tiêu chí đánh giá)	Chỉ tiêu đánh giá
1. Ban hành văn bản, tổ chức thực hiện và phổ biến giáo dục pháp luật	1.1. Ban hành văn bản và tổ chức thực hiện (ND1)	1.1.1. Ban hành văn bản giáo dục pháp luật (CT1) 1.1.2. Tổ chức thực hiện giáo dục pháp luật (CT2)
	1.2. Phổ biến, giáo dục pháp luật (ND2)	1.2.1. Phổ biến giáo dục pháp luật (CT3)
2. Thành lập bản đồ, quản lý hồ sơ, đánh giá và định giá đất	2.1. Xác định địa giới, lập và quản lý hồ sơ, lập bản đồ hành chính (ND3)	2.1.1. Xác định địa giới hành chính (CT4)
		2.1.2. Lập và QL hồ sơ địa giới hành chính (CT5)
		2.1.3. Lập BĐ hành chính (CT6)
	2.2. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ HTSDĐ, bản đồ QHSĐĐ, điều tra đánh giá tài nguyên đất, điều tra xây dựng giá đất (ND4)	2.2.1. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính (CT7)
		2.2.2. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ HTSDĐ (CT8)
3. Quản lý QH, KHSĐĐ và công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư	3.1. Quản lý QH, KHSĐĐ (ND5)	3.1.1. Quản lý QHSĐĐ (CT12)
		3.1.2. Quản lý kế hoạch SĐĐ (CT13)
	3.2. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích SĐĐ (ND6)	3.2.1. Quản lý việc giao đất (CT14)
		3.2.2. Quản lý việc cho thuê đất (CT15)
3.3. QL việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất (ND7)	3.2.3. Quản lý việc thu hồi đất (CT16)	
	3.2.4. Quản lý việc chuyển mục đích SĐĐ (CT17)	
4. Quản lý hồ sơ địa chính, kiểm kê và xây dựng hệ thống	4.1. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền SĐĐ, quyền sở hữu nhà và	3.3.1. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất (CT18)
		3.3.2. Quản lý việc tái định cư khi thu hồi đất (CT19)
		4.1.1. Đăng ký đất đai (CT20)
		4.1.2. Lập và Quản lý hồ sơ địa chính (CT21)
		4.1.3. Cấp giấy chứng nhận quyền SĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (CT22)

*Đánh giá hiệu quả quản lý đất đai tại thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình*

thông tin đất đai	tài sản gắn liền (ND8)	
	4.2. Thống kê, KKĐĐ (ND9)	4.2.1. Thống kê, KKĐĐ (CT23)
	4.3. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai (ND10)	4.3.1. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai (CT24)
5. Công tác quản lý tài chính, giá đất và hoạt động dịch vụ về đất đai	5.1. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất (ND11)	5.1.1. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất (CT25)
	5.2. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai (ND12)	5.2.1. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai (CT26)
6. Quản lý, thanh tra, giám sát việc chấp hành pháp luật và giải quyết tranh chấp về đất đai	6.1. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người SĐĐ (ND13)	6.1.1. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người SĐĐ (CT27)
	6.2. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá và xử lý vi phạm (ND14)	6.2.1. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá và xử lý vi phạm (CT28)
	6.3. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai (ND15)	6.3.1. Giải quyết tranh chấp về đất đai (CT29) 6.3.2. Giải quyết khiếu nại, tố cáo (CT30)

Trong công thức (1.2):  $M_n$ : Điểm đánh giá của chỉ tiêu  $n$ ;  $\%T_n$ : Tỷ lệ % số người trả lời chỉ tiêu  $n$  thuộc cùng một mức đánh giá;  $D_{3-1}$ : Điểm số của mức đánh giá (3, 2, 1) và  $n$ : Là số lượng chỉ tiêu đưa vào đánh giá thực trạng quản lý (1, ..., 30).

Sau khi đánh giá từng chỉ tiêu, tiến hành đánh giá tổng hợp hiệu quả QLĐĐ theo 15 nội dung và theo 6 nhóm nội dung theo bài toán trung bình nhân như sau:

$$M = \sqrt[n]{M_1 \times M_2 \times \dots \times M_n} \quad (1.3) [2]$$

Việc phân hạng hiệu quả QLNN về đất đai được phân chia theo khoảng cách đều từ điểm đánh giá tổng hợp từ thấp nhất (1,00) đến cao nhất (3,00) với khoảng cách điểm mỗi hạng được thể hiện qua bảng 2.

*Bảng 2. Phân hạng hiệu quả quản lý đất đai*

STT	Điểm đánh giá tổng hợp	Phân hạng hiệu quả QLĐĐ
1	2,34 - 3,00	Tốt
2	1,67 - 2,33	Trung bình
3	1,00 - 1,66	Kém

### 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

#### 3.1. Khái quát về thành phố Đồng Hới

Đồng Hới là tỉnh lỵ của Quảng Bình có tổng diện tích tự nhiên 15.587,34 ha bao gồm 9 phường và 6 xã với dân số năm 2020 là 136.078 người [1]. Với vị trí nằm dọc bờ biển, trên các trục giao thông quan trọng quốc gia nên Đồng Hới có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển KT-XH [3].

Địa hình thành phố có đặc thù nghiêng dần từ Tây sang Đông với đại bộ phận lãnh thổ là đồng bằng và vùng cát ven biển. Đồng Hới nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa có tính chất khí hậu chuyển tiếp giữa hai miền Bắc và Nam với nhiệt độ trung bình năm là 24,4°C, lượng mưa trung bình năm là 1.300 - 4.000 mm. Đồng Hới nằm ở lưu vực sông Nhật Lệ.



Hình 1. Sơ đồ hành chính thành phố Đồng Hới

Lưu lượng dòng chảy thay đổi theo mùa rõ rệt và chịu ảnh hưởng mạnh mẽ của mưa lũ ở thượng nguồn và chế độ thủy triều ở cửa sông. Khu vực này có 5 nhóm đất chính gồm: đất xám (58,2% diện tích), đất phù sa (11,5%), đất cát và cát biển (18,4%), đất mặn (3,3%) đất đỏ vàng (8,6%).

Trong giai đoạn 2015 - 2020, cơ cấu kinh tế có sự chuyển dịch theo hướng giảm dần tỷ trọng nhóm ngành ngư nông lâm nghiệp và tăng dần tỷ trọng ngành công nghiệp tăng nhanh. Tuy nhiên, do dịch bệnh Covid -19 nên các cơ sở sản xuất gặp nhiều khó khăn, sản lượng đầu ra không tiêu thụ được, ngành dịch vụ cũng bị ảnh hưởng nặng nề nên tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2020 chậm hơn năm 2019.

#### 3.2. Hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai ở thành phố Đồng Hới

##### 3.2.1. Hiện trạng quản lý Nhà nước về đất đai

Quá trình triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn có liên quan, UBND thành phố đã có nhiều văn bản đề nghị UBND tỉnh, Sở TN&MT xem xét, hướng dẫn giải quyết đối với các vướng mắc phát sinh ở địa phương, góp phần đưa công tác QLNN về đất đai trên địa bàn đi vào nề nếp, đáp ứng yêu cầu phát triển KT-XH của thành phố. Việc phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai khá kịp thời

thông qua tổ chức 02 hội nghị tập huấn cấp thành phố và 32 hội nghị tập huấn cấp xã; tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai trên sóng truyền thanh, truyền hình 12 lượt, đăng trên các báo, tạp chí của địa phương 04 lần, cấp phát 3.000 tờ rơi và sổ tay hỏi đáp...

Từ năm 2005 đến nay, địa giới hành chính không thay đổi và đã được đo đạc, cắm mốc cố định. Bản đồ địa giới hành chính có 01 bộ cấp thành phố, 15 bộ cấp xã/phường ở các tỷ lệ 1/500 (314 tờ), 1/1000 (310 tờ), 1/2000 (117 tờ), 1/10000 (11 tờ) [6]. Công tác KKĐĐ đã hoàn thành và đã có bản đồ hiện trạng năm 2020, bản đồ quy hoạch SĐĐ đến năm 2030. Giá đất trên địa bàn thành phố do UBND Tỉnh ban hành áp dụng cho giai đoạn 2020 - 2024. Giá đất tuy chưa xây dựng đến từng thửa đất nhưng đã quy định đến từng cấp tuyến phố. Mức độ chi tiết của bảng giá đất tăng dần theo từng năm.

Quá trình lập quy hoạch SĐĐ đều có sự rà soát cập nhật, điều chỉnh theo hướng QH, KHSDĐ của cấp dưới phù hợp với cấp trên, phù hợp với chỉ tiêu phân bố của tỉnh nhưng giữa các loại quy hoạch vẫn còn có sự chùng chéo, bất cập. Từ năm 2015 đến nay, đã làm thủ tục quyết định cho thuê đất đối với 19 hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu với diện tích 2,0 ha tại một số xã, phường và các cụm công nghiệp; đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ các loại đất vườn, ao và đất nông nghiệp sang đất ở cho 7.198 trường hợp với tổng diện tích 65,63 ha theo kế hoạch SĐĐ hàng năm đã được phê duyệt; thu hồi 209,41 ha [6]. Tuy nhiên, vẫn còn một số tồn tại như sử dụng vượt quá diện tích được giao, được thuê, thực hiện nghĩa vụ tài chính chậm hoặc mới chỉ san lấp mặt bằng chưa tiến hành xây dựng.

Công tác đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện nhanh chóng, kịp thời và đúng quy định Từ năm 2015 đến nay, có 3.961 GCNQSDĐ được cấp lần đầu cho các hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích 220,59 ha. Công tác KKĐĐ định kỳ 5 năm vào năm 2009, 2014, 2019. Hệ thống thông tin đất đai được xây dựng theo quy định mới của Luật Đất đai năm 2013 và theo Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT.

Công tác quản lý việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với các khoản thu liên quan đến đất theo đúng quy định của pháp luật từ năm 2015 đến nay đạt 4.918.848,7 triệu đồng [6]. Các dịch vụ công về đất đai đã được thực hiện thông qua Văn phòng Đăng ký quyền SĐĐ, Trung tâm Phát triển Quỹ đất của tỉnh và của thành phố. Tuy nhiên, việc thực hiện đăng ký SĐĐ, đăng ký biến động về đất và thực hiện các thủ tục hành chính về quản lý, SĐĐ chưa theo kịp diễn biến SĐĐ đai thực tế.

Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người SĐĐ được thực hiện đầy đủ, đúng quy định; đã giải quyết tốt các quan hệ liên quan đến đất đai. Công tác giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và SĐĐ đai được UBND thành phố quan tâm giải quyết kịp thời thấu tình đạt lý theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân và tính phức

tạp của đất đai nên tình trạng SĐĐ không đúng mục đích, việc lấn chiếm đất đai trên địa bàn thành phố vẫn còn xảy ra; việc thu hồi đất, đền bù giải phóng mặt bằng thực hiện còn nhiều khó khăn. Tính đến ngày 31/12/2020, UBND thành phố đã tiếp nhận và giải quyết 396 đơn thuộc thẩm quyền giải quyết trong 711 đơn khiếu nại, tố cáo, tranh chấp, kiến nghị về đất đai. Từ năm 2016 đến nay, đã tiến hành thanh tra tại các xã, phường: Đức Ninh, Nghĩa Ninh, Bắc Nghĩa. Đồng Sơn, Quang Phú, Lộc Ninh, Nam Lý, Bảo Ninh, Thuận Đức, Phú Hải cho thấy, đa số các đơn vị, tổ chức, cá nhân đã SĐĐ đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt nhưng công tác QLĐĐ tại một số xã, phường còn thiếu sót, chưa phát hiện, ngăn chặn, xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm [6].

### 3.2.2. Đánh giá hiệu quả quản lý đất đai ở thành phố Đồng Hới

Tổng số cán bộ được phỏng vấn online là 39 người, trong đó có 04 người trả lời không đầy đủ thông tin nên số phiếu đó bị loại, còn lại 35 phiếu hợp lệ được đưa vào xử lý. Xét về cơ cấu cán bộ trả lời phỏng vấn: nữ chiếm 48,6% và nam chiếm 51,4%; cán bộ QLNN liên quan đến đất đai thuộc cấp phường chiếm đa số với 42,8%, cấp thành phố chiếm 34,3% và cấp tỉnh là chiếm 22,9%; thâm niên công tác dưới 10 năm chiếm 48,6% và từ 10 - 20 năm chiếm 51,4%. Như vậy, phần lớn cán bộ trả lời phỏng vấn có kinh nghiệm về QLĐĐ ở các cấp nên kết quả phiếu điều tra là đáng tin cậy. Kết quả đánh giá hiệu quả QLĐĐ theo 30 chỉ tiêu, 15 nội dung thuộc về 6 nhóm được thể hiện ở bảng 3 với các ký hiệu đã được giải thích ở bảng 1.

**Bảng 3.** Kết quả đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai thành phố Đồng Hới

Nhóm nội dung	Nội dung (ký hiệu như ở bảng 1)	Chỉ tiêu	Điểm TB của chỉ tiêu	Điểm TB nội dung	Điểm TB của nhóm nội dung
Nhóm 1. Ban hành văn bản, tổ chức thực hiện và phổ biến, giáo dục pháp luật về đất	ND1	CT1	1,9	1,8	1,8
		CT2	1,7		
	ND2	CT3	1,9	1,9	
Nhóm 2. Thành lập các bản đồ và quản lý hồ sơ địa chính, đánh giá và định giá đất	ND3	CT4	2,8	2,8	2,8
		CT5	2,8		
		CT6	2,9		
	ND4	CT7	2,9	2,9	
		CT8	2,9		
		CT9	2,9		
		CT10	2,7		
ND5	CT11	2,8	2,2		
	CT12	1,8			
Nhóm 3. Quản lý QHSĐĐ và công tác thu hồi, bồi thường và hỗ trợ tái định cư	ND6	CT13	2,5	2,7	2,4
		CT14	2,8		

*Đánh giá hiệu quả quản lý đất đai tại thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình*

		CT15	2,8		
		CT16	2,7		
		CT17	2,6		
	ND7	CT18	2,5	2,5	
		CT19	2,3		
Nhóm 4. Quản lý hồ sơ địa chính, thực hiện kiểm kê và xây dựng hệ thống thông tin đất đai	ND8	CT20	2,3	2,4	2,7
		CT21	2,6		
		CT22	2,3		
	ND9	CT23	2,9	2,9	
ND10	CT24	2,9	2,9		
Nhóm 5. Công tác quản lý tài chính, giá đất và hoạt động dịch vụ về đất đai	ND11	CT25	1,9	1,9	2,1
	ND12	CT26	2,3	2,3	
Nhóm 6. Quản lý, thanh tra, giám sát việc chấp hành pháp luật và giải quyết tranh chấp về đất đai	ND13	CT27	3,0	3,0	2,7
	ND14	CT28	2,7	2,7	
	ND15	CT29	2,3	2,3	
		CT30	2,3		
<b>Đánh giá chung</b>					<b>2,4</b>

Nguồn: Tính toán từ kết quả điều tra năm 2021

Từ bảng 3 cho thấy, có 19 chỉ tiêu được đánh giá ở mức tốt, 11 chỉ tiêu còn lại được đánh giá ở mức trung bình, cần được cải thiện để nâng cao hiệu quả QLĐĐ ở lãnh thổ nghiên cứu trong thời gian tới. Trong 6 nhóm nội dung đánh giá cho thấy nhóm 2 “Thành lập các bản đồ và quản lý hồ sơ địa chính, đánh giá và định giá đất” cho hiệu quả cao nhất (2,8 điểm) và nhóm 1 “Ban hành văn bản, tổ chức thực hiện và phổ biến, giáo dục pháp luật về đất” cho hiệu quả là thấp nhất (1,8 điểm). Cụ thể:

- Nhóm 1 được đánh giá ở mức trung bình (1,8 điểm), trong đó hai nội dung ND1 và ND2 đều được đánh giá ở mức trung bình, do một số văn bản được ban hành chưa kịp thời và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, nội dung còn chồng chéo, chưa rõ ràng; việc phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai cho cán bộ cũng như người dân chưa thường xuyên, hiệu quả chưa cao.

- Nhóm 2 được đánh giá ở mức tốt (2,8 điểm), trong đó hai nội dung ND3 và ND4 đều được đánh giá ở mức tốt.

- Nhóm 3 được đánh giá ở mức tốt (2,4 điểm), trong đó hai nội dung ND6 và ND7 đều được đánh giá ở mức tốt; riêng nội dung ND5 được đánh giá ở mức trung bình, do việc triển khai công tác lập và hoàn chỉnh QH-KHSĐĐ còn chậm. Công tác quản lý QH-KHSĐĐ chưa được quan tâm đúng mức.



- Nhóm 4 được đánh giá ở mức tốt (2,7 điểm), trong đó ba nội dung ND8, ND9 và ND10 đều được đánh giá ở mức tốt.

- Nhóm 5 được đánh giá ở mức trung bình (2,1 điểm), trong đó hai nội dung ND11 và ND12 đều được đánh giá ở mức trung bình. Nguyên nhân là do công tác quản lý tài chính về đất đai và quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai còn thiếu chặt chẽ và thống nhất, sự kết hợp của các cấp, các ngành trong việc quản lý và điều chỉnh đối với người SDD trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ tài chính vẫn còn hạn chế.

- Nhóm 6 được đánh giá ở mức tốt (2,7 điểm), trong đó hai nội dung ND13 và ND14 đều được đánh giá ở mức tốt; riêng nội dung ND15 được đánh giá ở mức trung bình, bởi trên thực tế công tác giải quyết tranh chấp đất đai đôi lúc chưa hiệu quả, tranh chấp đất đai thường rất phức tạp, cơ chế quản lý chưa rõ ràng, còn chông chéo, nhận thức cũng như năng lực của đội ngũ cán bộ xã, phường còn hạn chế.

Để kiểm tra chéo với kết quả điều tra cán bộ QLDD, nghiên cứu này đã thực hiện phỏng vấn 10 người dân ở độ tuổi 30 - 50 ở phường Đồng Hải và phường Phú Hải. Đây là những người đã từng thực hiện các giao dịch ở UBND các cấp, đủ nhận thức về QLDD ở địa phương. Kết quả điều tra cho thấy, việc ban hành các văn bản phục vụ công tác quản lý và SDD (1,7 điểm); công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai (1,4 điểm); việc thực hiện QH-KHSDD (1,8 điểm); việc cấp GCNQSDĐ (1,9 điểm), công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai... được xếp ở mức trung bình. Kết quả này hoàn toàn phù hợp với kết quả đánh giá ở bảng 3 nói trên.

### 3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý đất đai ở thành phố Đồng Hới

Để nâng cao hiệu quả QLDD, cần thực hiện đồng bộ 2 nhóm giải pháp sau:

- Hoàn thiện các công cụ và phương pháp QLNN về đất đai như hoàn thiện pháp luật về đất đai; tăng cường tuyên truyền, giáo dục pháp luật và thông tin đất đai; nội dung văn bản phải ngắn gọn, dễ hiểu, dễ triển khai, bám sát với thực tế và bảo đảm tính khả thi cao; cải cách thủ tục hành chính theo hướng thực hiện mô hình “một cửa” nhằm giải quyết cách thủ tục hành chính; nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ và tăng cường cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ công tác QLNN về đất đai...

- Hoàn thiện các nội dung QLNN về đất đai như: Lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch SDD phù hợp với tình hình thực tế, tạo tính thống nhất giữa quy hoạch SDD với phát triển KT-XH. Đơn giản hóa thủ tục, giảm các khoản chi phí đăng ký đất đai và cấp GCNQSDĐ. Nâng cao năng lực công tác của đội ngũ cán bộ thực hiện đăng ký đất đai và cấp GCNQSDĐ. Công tác quản lý tài chính và hoạt động dịch vụ về đất đai cần được cải tiến theo hướng xây dựng giá đất phù hợp với thực tế của địa phương, đảm bảo sát với giá thị trường; theo dõi, cập nhật biến động giá đất tiến tới từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất đến từng thửa đất gắn với cơ sở dữ liệu đất đai. Tập trung làm tốt công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành luật pháp và giải quyết tranh

chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý và SDD đai; phối hợp với các tổ chức, cá nhân trên địa bàn nhằm tạo thành hệ thống giám sát toàn diện, phát hiện và ngăn chặn kịp thời những sai phạm trong quản lý, SDD đai...

#### **4. KẾT LUẬN**

Kết quả phân tích thực trạng QLDD ở thành phố theo các nội dung quy định trong Luật Đất đai cho thấy, các công tác đều được thực hiện đầy đủ, chính xác, kịp thời, đúng pháp luật. Tuy nhiên, hiện vẫn còn nhiều tồn tại cần khắc phục như: chuyển nhượng đất đai trái pháp luật, hệ thống thông tin đất đai chưa được cập nhật đầy đủ...

Vì vậy, hai nhóm giải pháp đã được đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả QLDD liên quan đến việc hoàn thiện các nội dung, công cụ và phương pháp QLNN về đất đai. Đây là những giải pháp hợp lý nhằm giải quyết tốt các vấn đề còn tồn tại trong công tác QLDD ở địa phương.

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- [1]. Chi cục Thống kê thành phố Đồng Hới (2021), *Niên giám thống kê thành phố Đồng Hới năm 2020*, Quảng Bình.
- [2]. Nguyễn Cao Huân (2005), *Đánh giá cảnh quan (theo tiếp cận kinh tế sinh thái)*, NXB ĐHQG Hà Nội, Hà Nội.
- [3]. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
- [4]. Sơn N.K.T. (2007), *Giáo trình Quản lý nhà nước về đất đai*, NXB. Nông nghiệp, Hà Nội.
- [5]. Trần Nguyên Tú (2019), *Đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng đất lâm nghiệp tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định*, Luận văn Thạc sĩ, Trường ĐH Nông Lâm, ĐH Huế.
- [6]. UBND thành phố Đồng Hới (2021), *Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch SDD thành phố Đồng Hới đến năm 2030, kế hoạch SDD năm 2021*, Quảng Bình.
- [7]. Slovin E. (1960). Slovin's Formula for Sampling Technique. <<http://prudencexd.weebly.com/>>, accessed: 09/19/2021.

## ASSESSMENT OF LAND MANAGEMENT EFFECTIVENESS IN DONG HOI CITY, QUANG BINH PROVINCE

**Bui Thi Thu\*, Tran Ngoc Nhu Phuong, Thai Nhat Truong**

University of Sciences, Hue University

\*Email: buithithu@hueuni.edu.com

### ABSTRACT

Dong Hoi city has many relatively favorable conditions to develop into a large economic center in the Central region. Therefore, tending to increase the land use demand for socio-economic development has put pressure on land management. The article focuses on evaluating the effectiveness of land management by an integrated evaluation scale of 15 contents specified in the Land Law. The research results show that, land management is evaluated at a good level in general. Some contents, however, are only evaluated at an average level since there are still some shortcomings that need overcoming. Based on the research results, two groups of solutions are proposed related to the completion of tools, methods and contents of land state management in order to improve the efficiency of this work in the locality.

**Keywords:** integrated rating scale, Land, land management efficiency, Dong Hoi.



**Bùi Thị Thu** sinh ngày 28/3/1970 tại TP. Huế. Năm 1993, bà tốt nghiệp Cử nhân ngành Địa lý; năm 2002, bà nhận học vị Thạc sĩ ngành Địa lý tự nhiên tại Trường ĐH Khoa học, Đại học Huế. Năm 2014, bà nhận học vị Tiến sĩ chuyên ngành Quản lý TN&MT tại Trường ĐH Khoa học Tự nhiên, ĐHQG Hà Nội. Hiện nay, bà công tác tại 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.



**Trần Ngọc Như Phương** sinh ngày 31/7/1996 tại TP. Đồng Hới. Năm 2018, bà tốt nghiệp cử nhân ngành Quản lý TN&MT; từ năm 2019 đến năm 2021, bà học cao học tại Trường ĐH Khoa học. Hiện nay, bà công tác tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình.

*Lĩnh vực nghiên cứu:* QLDD, quản lý và giám sát chất lượng môi trường.



**Thái Nhật Trường** sinh ngày 06/05/1987 tại TP. Huế. Năm 2009, ông tốt nghiệp Cử nhân ngành Địa lý Tự nhiên tại Trường ĐH Khoa học, ĐH Huế. Năm 2015, ông nhận học vị Thạc sĩ ngành Quản lý giáo dục tại Trường ĐH Sư Phạm, ĐH Huế. Hiện nay, ông công tác tại Trường Đại học Khoa học, Đại học Huế.

*Lĩnh vực nghiên cứu:* Địa lý, quản lý tài nguyên và môi trường, quản lý giáo dục.