

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG**

---

**NGÔ TÔN THANH**

**HOÀN THIỆN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC  
VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ AN NHƠN,  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**Chuyên ngành: Kinh tế phát triển**

**Mã số: 60.31.05**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ**

**Đà Nẵng – Năm 2012**

**Công trình được hoàn thành tại**  
**ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG**

Người hướng dẫn khoa học: **GS.TS. TRƯƠNG BÁ THANH**

**Phản biện 1: PGS. TS. Bùi Quang Bình**

**Phản biện 2: PGS. TS. Nguyễn Trọng Hoài**

Luận văn đã được bảo vệ trước Hội đồng chấm Luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Kinh tế họp tại Đại học Đà Nẵng vào ngày 05 tháng 01 năm 2013

**Có thể tìm hiểu luận văn tại:**

- Trung tâm Thông tin - Học liệu, Đại học Đà Nẵng
- Thư viện trường Đại học kinh tế, Đại học Đà Nẵng

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá của mỗi quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế được, không có đất đai là không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, không có quá trình lao động nào diễn ra và không có sự tồn tại của xã hội loài người. Không những vậy, đất đai còn có vai trò rất quan trọng đi đôi với sự phát triển của xã hội, xã hội càng phát triển thì nhu cầu sử dụng đất ngày càng lớn trong khi đất đai lại có hạn điều đó đã làm cho quan hệ giữa người với người và với đất đai ngày càng trở nên phức tạp. Điều này đòi hỏi Nhà nước phải có những chính sách QLĐĐ thích hợp để việc SDD đạt hiệu quả kinh tế xã hội cao nhất.

Trong thời kỳ đổi mới vừa qua, 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 2 lần ban hành luật mới (1993, 2003). 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. Vì vậy, việc nghiên cứu thực tiễn quá trình thi hành luật để từ đó có những đề xuất sửa đổi bổ sung theo hướng phù hợp hơn với những yêu cầu mới là hết sức cần thiết.

Để đánh giá công tác QLNN về đất đai trong quá trình phát triển KT-XH và đô thị hoá của thị xã An Nhơn giai đoạn từ 2007 đến năm 2011, cần nghiên cứu thực trạng của nó để thấy được những kết quả đạt được, những mặt còn tồn tại trong công tác QLNN về đất đai của thị xã, từ đó đưa ra những biện pháp khắc phục phù hợp nhằm khai thác sử dụng nguồn lực đất đai có hiệu quả hơn. 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 “Hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định” làm luận văn tốt nghiệp của mình.

## **2. Mục đích nghiên cứu**

- Hệ thống hoá lý luận và phân tích thực tiễn liên quan đến QLNN về đất đai ở một địa phương cấp thị xã (huyện) đang trong quá trình đô thị hoá.

- Nhận diện được các vấn đề về QLNN về đất đai cùng với các nguyên nhân của nó.

- Đề xuất các giải pháp để công tác QLNN về đất đai tốt hơn góp phần vào sự phát triển thị xã An Nhơn nói riêng và tỉnh Bình Định nói chung.

## **3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

- *Đối tượng nghiên cứu:* Nhiệm vụ QLNN về đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn liên quan đến nhiều cấp, nhiều ngành. Trong phạm vi đề tài chỉ tập trung nghiên cứu công tác QLNN về đất đai của chính quyền thị xã An Nhơn.

- *Phạm vi nghiên cứu:*

+ Về không gian: Hoạt động QLNN về đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn tỉnh Bình Định.

+ Chủ thể quản lý: Chính quyền thị xã An Nhơn.

+ Thời gian: Từ năm 2007 đến năm 2011.

## **4. Phương pháp nghiên cứu**

Nghiên cứu này sử dụng một loạt các phương pháp cụ thể như phương pháp thống kê, chi tiết hóa, so sánh, đánh giá, tổng hợp, khái quát, chuyên gia...

## **5. Nội dung của đề tài**

Ngoài phần mở đầu và kết luận, đề tài gồm có ba chương:

Chương 1. Những vấn đề lý luận cơ bản quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thị xã.

Chương 2. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn tỉnh Bình Định

Chương 3. Giải pháp hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai ở thị xã An Nhơn tỉnh Bình Định

## **CHƯƠNG 1**

### **NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CỦA CHÍNH QUYỀN THỊ XÃ**

#### **1.1. QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI**

##### **1.1.1. Khái niệm quản lý nhà nước về đất đai**

- Khái niệm quản lý: Quản lý là sự tác động định hướng bất kỳ lên một hệ thống nào đó nhằm trật tự hóa và hướng nó phát triển phù hợp với những quy luật nhất định

- Khái niệm QLNN về đất đai: 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; 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.

##### **1.1.2. Vai trò và nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai**

###### ***a. Vai trò quản lý nhà nước về đất đai***

- Bảo đảm sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả.
- Thông qua đánh giá, phân loại, phân hạng đất đai, Nhà nước nắm được quỹ đất tổng thể và cơ cấu từng loại đất.
- Việc ban hành các chính sách, các quy định về sử dụng đất đai tạo ra một hành lang pháp lý cho việc sử dụng đất đai.
- Phát hiện những mặt tích cực để phát huy, điều chỉnh và giải

quyết những sai phạm;

***b. Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai***

- *Nguyên tắc thống nhất về quản lý nhà nước*: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý.

- *Nguyên tắc phân cấp gắn liền với các điều kiện bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ*: Cơ quan địa chính ở trung ương và địa phương chịu trách nhiệm trước Chính phủ và cơ quan chính quyền cùng cấp trong quản lý nhà nước về đất đai.

- *Nguyên tắc tập trung dân chủ*: QLNN về đất đai của chính quyền phải tuân thủ quy định của pháp luật và thực hiện quyền chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

- *Nguyên tắc kết hợp quản lý theo ngành với địa phương và vùng lãnh thổ*: Có sự hài hoà giữa quản lý theo ngành 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.

**1.1.3. Sự cần thiết phải quản lý nhà nước về đất đai**

***a. Đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả và công bằng***

Đất đai cần được sử dụng một cách khoa học, tiết kiệm, nhằm mang lại nguồn lợi ích cao nhất.

***b. Đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước***

Nhà nước có chính sách phát huy tạo nguồn vốn từ đất đai thông qua việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các thuế và điều tiết hợp lý các khoản thu - chi ngân sách.

**1.2. NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI**

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

Tạo hành lang pháp lý để các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và những người sử dụng đất thực hiện.

### **1.2.2. Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính; Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

#### ***a. Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính***

Một số công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính như: 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; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

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

Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một biện pháp quan trọng để xác định quyền sử dụng đất, quản lý biến động đất đai.

### **1.2.3. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những căn cứ pháp lý - kỹ thuật quan trọng cho việc điều tiết các quan hệ đất đai.

### **1.2.4. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất**

Giao đất và cho thuê đất là những hình thức nhà nước giao quyền sử dụng cho người sử dụng đất. Chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất là việc nhà nước thực hiện quyền định đoạt của mình đối với đất đai.

### **1.2.5. Quản lý tài chính về đất đai**

Quản lý tài chính về đất đai là việc sử dụng hệ thống công cụ tài chính như giá đất, thuế, tiền thuê đất (địa tô)..., nhằm điều tiết các

quan hệ về đất đai để đạt mục tiêu trong quản lý.

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

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

Đảm bảo người sử dụng đất thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo pháp luật, Đồng thời, hạn chế tính quan liêu thậm chí tiêu cực của cán bộ làm công QLNN về đai.

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

Thị trường bất động sản muốn phát triển thì một trong những yêu cầu đó là đối tượng tham gia thị trường phải nhận thức được đầy đủ về các thông tin cần thiết của hàng hoá đất đai, cũng như khuôn khổ pháp lý điều chỉnh các hoạt động kinh doanh.

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

- Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai nhằm phát hiện các sai phạm để ngăn chặn kịp thời tránh hậu quả xấu gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cá nhân.

- Giải quyết các tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý, sử dụng đất nhằm điều tiết mối quan hệ giữa Nhà nước với người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

**1.3. CÔNG CỤ VÀ PHƯƠNG PHÁP QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI**

**1.3.1. Công cụ quản lý nhà nước về đất đai**

***a. Công cụ pháp luật***

Pháp luật là công cụ bắt buộc các tổ chức và cá nhân thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và các nghĩa vụ khác.



### ***b. Công cụ quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất đai***

Trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, công cụ 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.

### ***c. Công cụ tài chính***

Tài chính là tổng hợp các mối quan hệ kinh tế phát sinh trong quá trình tạo lập, phân phối và sử dụng các nguồn lực tài chính của các chủ thể kinh tế - xã hội.

## **1.3.2. Phương pháp quản lý nhà nước về đất đai**

### ***a. Phương pháp hành chính:***

Là phương pháp tác động mang tính trực tiếp. Phương pháp này dựa vào mối quan hệ tổ chức của hệ thống quản lý, mà thực chất đó là mối quan hệ giữa quyền uy và sự phục tùng.

### ***b. Phương pháp kinh tế:***

Là phương pháp tác động gián tiếp lên đối tượng bị quản lý không trực tiếp như phương pháp hành chính.

### ***c. Phương pháp tuyên truyền, giáo dục:***

Là cách thức tác động của Nhà nước vào nhận thức và tình cảm của con người nhằm nâng cao tính tự giác và lòng nhiệt tình của họ trong quản lý đất đai nói riêng và trong hoạt động kinh tế - xã hội nói chung.

## **1.4. KINH NGHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CỦA CÁC ĐỊA PHƯƠNG**

### **1.4.1. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai Quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh**

Liên quan đến “phân lô bán nền”, biến đất công thành đất tư.

### **1.4.2. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định**

Liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai

quy định, quản lý đất đai không lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

### **1.4.3. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Đà Nẵng**

Liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

#### **1.4.4. Bài học kinh nghiệm về quản lý nhà nước về đất đai**

*Một là*, Chính quyền thị xã 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**

### **THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI**

#### **TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ AN NHƠN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

### **2.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI THỊ XÃ AN NHƠN**

#### **2.1.1. Điều kiện tự nhiên**

- *Vị trí địa lý*: Phía Đông giáp huyện Tuy Phước; Phía Tây giáp huyện Tây Sơn và huyện Vân Canh; Phía Nam giáp huyện Tuy Phước

và huyện Vân Canh; Phía Bắc giáp huyện Phù Cát.

- *Địa hình*: Địa hình của An Nhơn tương đối bằng phẳng, thấp dần từ Tây sang Đông với độ dốc không đáng kể, độ cao trung bình là 20m so với mực nước biển.

- *Khí hậu*: An Nhơn có khí hậu nhiệt đới ẩm, mưa theo mùa.

### **2.1.2. Tình hình kinh tế - xã hội**

#### ***a. Dân số và lao động***

Dân số tăng, đô thị hóa nhanh làm cho công tác QLNN về đất đai gặp nhiều khó khăn như giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư.

#### ***b. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng***

Cơ sở hạ tầng nhìn chung phát triển tương đối tốt, đồng bộ.

#### ***c. Tình hình phát triển kinh tế***

Thị xã An Nhơn có tốc độ tăng trưởng kinh tế khá, năm sau cao hơn năm trước, năm 2007 đến 2011 tăng bình quân 8,78%; Cơ cấu kinh tế chuyển biến theo hướng tích cực.

### **2.1.3. Một số nhận định tổng quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thị xã**

#### ***a. Thuận lợi***

An Nhơn có vị trí địa lý kinh tế khá thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội.

#### ***b. Những khó khăn, thách thức***

Hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật khá phát triển tuy nhiên còn hạn chế đối với yêu cầu công nghiệp hoá hiện đại hoá của thị xã trong những năm tới.

## **2.2. THỰC TRẠNG TỔ CHỨC BỘ MÁY, NHIỆM VỤ, QUYỀN HẠN CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI THỊ XÃ AN NHƠN**

### **2.2.1. Về tổ chức bộ máy**

- *Cấp huyện (thị xã)*: Có phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường, tổng số cán bộ là 20 người.

- *Cấp xã (phường)*: Toàn bộ 15 xã, phường đều có công chức địa chính - xây dựng với số lượng 15 người.

### **2.2.2. Nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai**

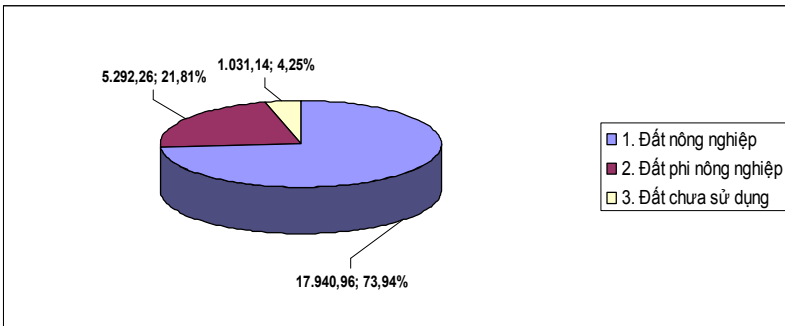
Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan tham mưu của UBND thị xã, có các nhiệm vụ và quyền hạn thực hiện tham mưu quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn.

## **2.3. THỰC TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI TẠI THỊ XÃ AN NHƠN**

Tổng diện tích đất tự nhiên của thị xã là 24.264,36 ha.

### **2.3.1. Thực trạng sử dụng đất**

#### ***a. Thực trạng sử dụng đất theo mục đích sử dụng***



**Hình 2.1. Cơ cấu sử dụng đất thị xã An Nhơn năm 2011**

*Nguồn: Thống kê đất đai năm 2011 thị xã An Nhơn*

#### ***b. Thực trạng sử dụng đất theo đối tượng sử dụng***

\* Đất nông nghiệp: Tổng diện tích đất nông nghiệp: 17.940,96ha, chiếm: 73,94% tổng diện tích tự nhiên. Được cơ cấu

diện tích theo đối tượng sử dụng, quản lý đất như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng 11.942,0ha, chiếm 66,56% so với tổng diện tích đất nông nghiệp.

- UBND cấp xã, phường sử dụng 1.929,98ha, chiếm 10,76% so với tổng diện tích đất nông nghiệp.

- Tổ chức kinh tế sử dụng 1.481,64ha, chiếm 8,26% so với tổng diện tích đất nông nghiệp.

- Cơ quan đơn vị của Nhà nước sử dụng 30,03ha, chiếm 0,17% so với tổng diện tích đất nông nghiệp.

- Tổ chức khác sử dụng 12,35ha, chiếm 0,07% so với tổng diện tích đất nông nghiệp.

- Nhà đầu tư 100% vốn nước ngoài sử dụng 297,5ha, chiếm 1,66% so với tổng diện tích đất nông nghiệp.

- UBND cấp xã, phường quản lý 2.247,46ha, chiếm 12,53% so với tổng diện tích đất nông nghiệp.

\* Đất phi nông nghiệp: Tổng diện tích đất phi nông nghiệp: 5.292,26ha, chiếm 21,81% so với tổng diện tích tự nhiên, được cơ cấu diện tích theo đối tượng sử dụng, quản lý đất như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng 892,56ha, chiếm 16,87% so với tổng diện tích đất phi nông nghiệp.

- UBND cấp xã, phường sử dụng 786,95ha, chiếm 14,87% so với tổng diện tích đất phi nông nghiệp.

- Tổ chức kinh tế sử dụng 569,52ha, chiếm 10,76% so với tổng diện tích đất phi nông nghiệp.

- Cơ quan đơn vị của nhà nước sử dụng 306,56ha, chiếm 5,79% so với tổng diện tích đất phi nông nghiệp.

- Tổ chức khác sử dụng 32,83ha, chiếm 0,62% so với tổng diện tích đất phi nông nghiệp.

- Cộng đồng dân cư sử dụng 8,02ha, chiếm 0,15% so với tổng diện tích đất phi nông nghiệp.

- UBND cấp xã, phường quản lý 1.776,04ha, chiếm 33,56% so với tổng diện tích đất phi nông nghiệp.

- Tổ chức khác quản lý 919,78ha, chiếm 17,38% so với tổng diện tích đất phi nông nghiệp.

### **2.3.2. Biến động đất đai giai đoạn 2007 - 2011**

#### ***a. Biến động đất nông nghiệp***

Qua phân tích biến động đất nông nghiệp cho ta thấy rằng, năm 2007 diện tích 15.367,9 ha, đến năm 2011 là 17.940,96ha, tăng 2.573,06 ha.

#### ***b. Biến động đất phi nông nghiệp***

Năm 2007, đất phi nông nghiệp 4.814,58ha, đến năm 2011 diện tích 5.292,26ha, tăng 477,68ha.

#### ***c. Biến động đất chưa sử dụng: Giảm 3.003,4 ha***

## **2.4. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CỦA THỊ XÃ AN NHƠN**

### **2.4.1. Triển khai thi hành Luật Đất đai**

Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các phòng ban tham mưu UBND thị xã ban hành các văn bản liên quan đến lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền. Tham mưu trình UBND thị xã về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân.

### **2.4.2. Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính; Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

#### ***a. Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính***

- Xác định địa giới hành chính
- Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất

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

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

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

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

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

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

- *Giao đất*: bố trí đất tái định cư tại chỗ, tổ chức tái định cư cho các dự án phát triển kinh tế - xã hội và phục vụ nhu cầu nhà ở của nhân dân thị xã An Nhơn.

- *Thu hồi đất*: Để tiến hành quy hoạch đô thị cũng như triển khai các dự án trên địa bàn thị xã, từ năm 2007 - 2011 phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã đã phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu thu hồi đất với tổng diện tích là: 745,4 ha.

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

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

#### **2.4.5. Quản lý tài chính về đất đai**

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

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

\*Thực hiện các quyền của người sử dụng đất:

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

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

- Về chính sách tái định cư: Tái định cư là một trong những vấn đề nhạy cảm, quan trọng trong việc thực hiện công tác bồi thường, GPMB, do đó ngoài các quy định của Chính phủ, UBND tỉnh đã quy định cụ thể cho từng trường hợp bị thu hồi đất có diện tích rộng, lớn hơn hạn mức giao đất ở do UBND tỉnh quy định.

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

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



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

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

- *Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất:* Chính quyền thị xã đã tổ chức nhiều hội nghị, cuộc họp đến từng địa bàn cơ sở, chỉ đạo triển khai tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai thông qua nhiều hình thức.

### **2.5. NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC VÀ HẠN CHẾ TRONG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI THỊ XÃ AN NHƠN**

#### **2.5.1. Kết quả đạt được**

Giai đoạn từ năm 2007 – 2011, công tác QLNN về đất đai của thị xã An Nhơn đã đạt được nhiều thành tựu nổi bật. Công tác quản lý đất đai đã từng bước đi vào nề nếp. Nguồn tài nguyên đất đai đã được khai thác có hiệu quả, phù hợp với tiềm năng thế mạnh của thị xã.

#### **2.5.2. Hạn chế yếu kém**

- Công tác tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai chưa thường xuyên, hiệu quả thấp.

- Công nghệ quản lý hồ sơ địa chính lạc hậu và chưa được đầu tư trang thiết bị đầy đủ..

- Việc khai thác sử dụng nguồn lực đất đai chưa hiệu quả, công tác quản lý hồ sơ địa chính còn lỏng lẻo, cập nhật chính lý biến động còn xem nhẹ.

- Tình hình giao đất và đấu giá QSDĐ tiến độ còn chậm đã ảnh hưởng đến chỉ tiêu thu - chi ngân sách về tiền sử dụng đất và hạn chế tốc độ đầu tư thực hiện các dự án.

- Tình hình quản lý lấn, chiếm đất đai, tuy đã hạn chế nhưng hiện nay rải rác ở một số xã còn xảy ra những xử lý còn chậm.

- Công tác thanh tra, kiểm tra còn để tồn tại các trường hợp giao đất, thu tiền sử dụng đất trái thẩm quyền ở các xã, thị trấn chưa xử lý dứt điểm. Tình hình tranh chấp, khiếu nại, tố cáo còn phát sinh.

### **2.5.3. Nguyên nhân tồn tại quản lý nhà nước về đất đai**

#### ***a. Nguyên nhân khách quan***

- Hệ thống pháp luật về đất đai chưa thực sự hoàn chỉnh.

- Luật Đất đai đã phân cấp thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính của cấp tỉnh, huyện, xã, nhưng về trách nhiệm quản lý vẫn chưa rõ ràng.

- Các vấn đề tồn tại trong quản lý đất đai do lịch sử để lại chưa được tháo gỡ dứt điểm, gây nhiều lúng túng cho công tác quản lý của địa phương.

#### ***b. Nguyên nhân chủ quan***

- Công tác lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện Luật và các văn bản dưới luật của chính quyền thị xã trong quản lý nhà nước về đất đai chưa được chú trọng, còn thụ động, chạy theo sự vụ.

- Chất lượng cán bộ, năng lực chuyên môn của cán bộ còn yếu, chưa đáp ứng yêu cầu công việc trong giai đoạn hiện nay.

- Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật chưa tốt, pháp luật về đất đai chưa thật sự đi vào cuộc sống.

- Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật, thi hành công vụ của công chức và cơ quan hành chính chưa chặt chẽ.

### CHƯƠNG 3

## GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI Ở THỊ XÃ AN NHƠN TỈNH BÌNH ĐỊNH

### 3.1. CÁC CĂN CỨ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP

#### 3.1.1. Định hướng và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thị xã An Nhơn

##### *a. Định hướng phát triển*

Phát triển nền kinh tế hàng hóa, khai thác tối đa các nguồn lực trong thị xã như lao động, đất đai, tài nguyên khoáng sản, lâm sản... Trước hết An Nhơn phải được phát triển trong mối tương tác với các huyện, thành phố trong tỉnh.

##### *b. Mục tiêu phát triển*

*Về kinh tế:* Đẩy mạnh sản xuất, phân đấu đạt tốc độ tăng trưởng kinh tế cao để sớm thoát khỏi nguy cơ tụt hậu.

*Về xã hội:* Ổn định dân cư, giải quyết căn bản yêu cầu việc làm cho người lao động. Đảm bảo đáp ứng nhu cầu xã hội về năng lượng, nước sạch. Bảo đảm quốc phòng, an ninh, giữ vững sự ổn định chính trị - xã hội.

##### *c. Định hướng phát triển một số ngành, lĩnh vực chủ yếu:*

*Nông nghiệp:* Chuyên đổi mạnh mẽ cơ cấu cây trồng, vật nuôi thích hợp với điều kiện sinh thái.

*Công nghiệp - TTCN:* Tạo ra sự phát triển vượt trội trong nền kinh tế.

*Các ngành dịch vụ:* Phân đấu đạt tốc độ tăng trưởng cao, phát triển các loại hình thương mại, tạo điều kiện để lưu thông trao đổi hàng hóa.

*Phát triển cơ sở hạ tầng:* Phát triển đồng bộ đầy đủ hệ thống công trình giao thông, chuyên dẫn năng lượng, thông tin.

#### 3.1.2. Tiềm năng đất đai

- *Tiềm năng đất đang sử dụng*: Quỹ đất đang sử dụng của An Nhơn đang được khai thác, sử dụng cơ bản đúng mục đích, hiệu quả sử dụng ngày càng tăng, tuy nhiên tiềm năng của đất đang sử dụng còn lớn nếu đầu tư khai thác chiều sâu.

- *Tiềm năng đất chưa sử dụng*: Diện tích đất chưa sử dụng còn 1.031,14 ha, chiếm 4,25% diện tích đất tự nhiên. Đây được xem là nguồn tiềm năng tuyệt đối giúp cho An Nhơn có thể khai thác bổ sung đưa vào sử dụng cho các mục đích đặc biệt là đất sản xuất nông, lâm nghiệp.

### **3.1.3. Dự báo nhu cầu sử dụng đất đến năm 2020**

#### ***a. Các quan điểm sử dụng đất***

Quan điểm chung là sử dụng đất với hiệu quả cao và lâu bền, đáp ứng yêu cầu phát triển của từng ngành.

#### ***b. Nhu cầu sử dụng đất đến năm 2020 theo mục đích sử dụng***

\* Đất nông nghiệp:

+ Đất cây hàng năm: Quy mô từ 8.500 - 8.600 ha năm 2015 và khoảng 7.800 - 8.000 ha vào năm 2020.

+ Đất cây hàng năm khác: Dự kiến đến năm 2015 có diện tích khoảng 2.600 - 2.650 ha và đến năm 2020 khoảng 2.800 - 2.900 ha.

+ Đất cây lâu năm: Quy mô khoảng 1.600 - 1.650 ha vào năm 2015 và khoảng 1.550 - 1.600 ha vào năm 2020.

+ Đất lâm nghiệp: Trong thời gian lâu dài sẽ đầu tư mạnh để phát triển lâm nghiệp nhằm nâng cao độ che phủ của rừng. Để thực hiện mục tiêu này thì tiêu chí phát triển cho từng loại rừng, như sau:

+ Đất nuôi trồng thủy sản: khoảng 200 - 210 ha năm 2015 và khoảng 270 - 280 ha vào năm 2020.

\* Đất phi nông nghiệp:

Nhằm đáp ứng nhu cầu đô thị hoá và một số điểm dân cư, giải

quyết nhu cầu đất ở, đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp - dịch vụ tập trung, xây dựng cơ sở hạ tầng và các cơ sở sản xuất kinh doanh trên địa bàn thị xã, đến năm 2020 đất phi nông nghiệp toàn thị xã khoảng 7.156,35 ha, chiếm 29,49% diện tích đất tự nhiên.

#### **3.1.4. Thách thức và cơ hội trong quản lý nhà nước về đất đai của thị xã An Nhơn**

Thách thức của chính quyền thị xã là không nhỏ, nhưng cùng với quá trình đó cũng có nhiều cơ hội như: chính trị ổn định, trật tự an toàn xã hội tốt. Chính phủ và chính quyền tỉnh Bình Định hỗ trợ nhiều mặt, Nhà nước cương quyết thực hiện cải cách thủ tục hành chính, chống tham nhũng, xây dựng công bằng xã hội là những tiền đề lớn cho quản lý nhà nước về đất đai có hiệu quả.

#### **3.1.5. Mục tiêu quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thị xã An Nhơn**

- Đưa Luật Đất đai (2003) vào cuộc sống.
- Nâng cao năng lực, phẩm chất đội ngũ cán bộ làm công tác QLDD.
- Hoàn thành công tác lập và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho các phường, xã.
- Chấn chỉnh công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất theo hướng xây dựng quy trình chặt chẽ.
- Hoàn thành việc cấp giấy CNQSDĐ cho mọi loại đất.
- Khắc phục những yếu kém hiện nay trong công tác GPMB, tái định cư.

### **3.2. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CỦA CHÍNH QUYỀN THỊ XÃ AN NHƠN**

#### **3.2.1. Giải pháp hoàn thiện công cụ và phương pháp quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thị xã**

***a. Tăng cường công tác tuyên truyền giáo dục pháp luật và thông tin đất đai***

Nhu cầu về đất đai cho đô thị hoá tăng, kéo theo những mặt trái. Do đó, công tác tuyên truyền giáo dục cho mọi người có ý thức trong quản lý và sử dụng tiết kiệm nguồn lực đất đai cho phát triển của cộng đồng, xã hội theo hướng bền vững là một việc làm hết sức cần thiết.

***b. Hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy***

Tập trung củng cố và kiện toàn cán bộ địa chính của cấp phường, xã.

***c. Tiếp tục thực hiện cải cách thủ tục hành chính về đất đai***

Tiếp tục rà soát các văn bản pháp quy, loại bỏ những văn bản không còn hiệu lực; củng cố và hoàn thiện việc thực hiện mô hình “một cửa”

***d. Hoàn thiện phân cấp quản lý nhà nước về đất đai***

Xây dựng mô hình giao nhiệm vụ cho cơ quan chuyên môn và cấp phường, xã rõ ràng và chi tiết để thực hiện. Đồng thời, tăng trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu và có chế tài xử lý nghiêm nếu vi phạm.

**3.2.2. Giải pháp hoàn thiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai của thị xã An Nhơn**

***a. Hoàn thiện công tác lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

Quy hoạch phải được nghiên cứu khoa học, thể hiện được ý nguyện của nhân dân, phù hợp với mục tiêu phát triển chung của tỉnh, quốc gia.

***b. Cải tiến bổ sung và hoàn thiện quy trình giao đất, cho thuê và thu hồi đất***

Chính quyền thị xã cần xây dựng tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư như: mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, năng lực tài chính, kinh nghiệm, tiến độ đầu tư, phương thức kinh

doanh,... Sự lựa chọn các tiêu chuẩn xét duyệt phải công khai, minh bạch, rõ ràng.

***c. Quản lý chặt chẽ công tác kê khai đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất***

- Công tác kê khai đăng ký đất đai: Đẩy mạnh tuyên truyền, nêu rõ những quyền lợi nghĩa vụ, cái được và mất khi thực hiện việc ĐKĐĐ, từ đó có biện pháp tăng cường cung cấp dịch vụ đăng ký đất đai thuận lợi cho người dân.

- Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Khắc phục tình trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ như hiện nay; người dân cần đến đâu, Nhà nước cấp đến đó bằng việc cấp đồng loạt cho tất cả các loại đất.

***d. Quản lý chặt chẽ công tác tài chính về đất đai***

Giá đất do UBND tỉnh ban hành phải sát với giá thị trường nhằm hạn chế tình trạng khiếu kiện.

***e. Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính***

Toàn bộ hệ thống QLĐĐ được vận hành trên cơ sở phát triển và ứng dụng công nghệ thông tin nhằm quản lý chặt chẽ quỹ đất, phục vụ thật tốt người đang sử dụng hoặc có nhu cầu SĐĐ.

***f. Tăng cường biện pháp quản lý thị trường bất động sản***

Cần có kế hoạch quản lý các trung tâm dịch vụ nhà đất chưa được Nhà nước cấp giấy phép hoạt động hiện đang hoạt động trên địa bàn nhằm tránh các tiêu cực.

***g. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật và giải quyết khiếu nại tố cáo trong quản lý và sử dụng đất***

Khi phát hiện các trường hợp vi phạm các quy định về sử dụng đất cần kiên quyết thu hồi và có kế hoạch quản lý, sử dụng, tránh tái lần chiếm hoặc thu hồi xong lại để hoang hóa.

## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thị xã An Nhơn, 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 thị xã An Nhơn 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 thị xã 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 thị xã An Nhơn, 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 thị xã; (ii) Nhóm hoàn thiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai của thị xã An Nhơn.

## **2. Kiến nghị**

*\* Kiến nghị với Nhà nước:*

- Hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai;
- Xây dựng và hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai;
- Hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật trong các lĩnh vực chuyên môn quản lý nhà nước về đất đai; xây dựng và hoàn thiện định mức sử dụng đất;

- Hoàn thiện phương pháp, quy trình và mở rộng điều tra cơ bản trong lĩnh vực đất đai, đánh giá tiềm năng đất đai và hiệu quả sử dụng đất phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội;

- Hoàn thiện phương pháp, nội dung, quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thực hiện lồng ghép quy hoạch với nhiệm vụ bảo vệ môi trường, ứng phó với thiên tai và biến đổi khí hậu; đối với đô thị cần nghiên cứu quy trình lồng ghép quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị;

*\* Kiến nghị với chính quyền thị xã An Nhơn:*

- Hoàn thành đo đạc, lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

- Hoàn thiện quy trình thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai theo hướng cải cách thủ tục hành chính công khai, minh bạch, đơn giản,...Thực hiện giao đất, cho thuê đất theo cơ chế thị trường qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin lưu trữ về đất đai đồng bộ từ trung ương đến địa phương theo hướng thương mại hóa thông tin đất đai, thực hiện tự chủ về tài chính;

- Thành lập và phát triển các cơ quan chuyên trách về tuyên truyền, giáo dục chính sách pháp luật đất đai. Đẩy mạnh công tác phổ biến, giáo dục nâng cao nhận thức cộng đồng về chính sách, pháp luật đất đai;

- Xây dựng và tăng cường năng lực đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai;

- Phát triển nguồn nhân lực khoa học có trình độ cao; tăng cường nghiên cứu khoa học công nghệ, ứng dụng các công nghệ tiên tiến trong các lĩnh vực quản lý đất đai;

- Kiện toàn hệ thống tổ chức ngành quản lý đất đai. Đào tạo, phát triển nguồn nhân lực về quản lý đất đai cho tất cả các cấp, đảm bảo đủ số lượng và trình độ chuyên môn, nghiệp vụ đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai hiện đại.