

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG**

**MAI THỊ THÙY LINH**

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI  
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HÒA VANG**

**Chuyên ngành: Kinh tế phát triển  
Mã số : 60.31.01.05**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ**

**Đà Nẵng – Năm 2015**

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

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Bùi Quang Bình**

Phản biện 1: TS. Nguyễn Trung Kiên

Phản biện 2: GS.TS. Nguyễn Văn Song

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 29 tháng 8 năm 2015.

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 nguồn nội lực quan trọng của quá trình đô thị hóa, không chỉ để đáp ứng nhu cầu về mặt bằng cho sản xuất, mà còn là hàng hoá đặc biệt để khai thác nhằm tạo ra nguồn vốn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị. Để đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai trong quá trình phát triển kinh - xã hội và đô thị hóa của huyện Hòa Vang giai đoạn từ 2010 đến năm 2014, cần nghiên cứu thực trạng của nó để thấy được những kết quả đạt được, những mặt còn tồn tại trong công tác quản lý nhà nước về đất đai của thành phố, từ đó đưa ra những biện pháp khắc phục phù hợp nhằm khai thác sử dụng nguồn lực đất đai có hiệu quả hơn. Nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, mang lại lợi ích thiết thực về đời sống kinh tế xã hội, làm thay đổi bộ mặt của một huyện nông nghiệp trên con đường công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Các khu công nghiệp, khu đô thị đã và đang triển khai xây dựng đã khai thác một phần diện tích đất chưa sử dụng, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Đây cũng là những nội dung cần được nghiên cứu nhằm góp phần làm sáng tỏ những vấn đề nêu trên, tác giả chọn đề tài nghiên cứu ***“Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoà Vang”***.

### 2. Mục tiêu nghiên cứu

- Nghiên cứu giữa lý luận và thực tiễn liên quan đến quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hòa Vang.
- Nhận biết được các vấn đề về quản lý nhà nước về đất đai, những nguyên nhân liên quan đến đất đai ở huyện Hoà Vang.
- Làm thế nào để công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoà Vang ngày một tốt hơn, góp phần xây dựng

huyện Hoà Vang thành một trong những địa phương giàu mạnh và văn minh là một nhiệm vụ quan trọng.

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

- Đối tượng nghiên cứu: Đề tài tác giả tập trung nghiên cứu công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoà Vang.

- Phạm vi nghiên cứu:

+ Về không gian: hoạt động quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoà Vang.

+ Về thời gian được thực hiện 05 năm: từ năm 2010 đến năm 2014.

+ Về chủ thể quản lý: chính quyền huyện Hoà Vang.

### **4. Phương pháp nghiên cứu**

Để thực hiện được mục tiêu nghiên cứu, đề tài sử dụng các phương pháp sau:

- Phương pháp phân tích thống kê, khái quát,
- Phương pháp so sánh, đánh giá, tổng hợp,
- Các phương pháp nghiên cứu khác,...

### **5. Bố cục đề tài**

Phần mở đầu.

**Chương 1.** Quản lý nhà nước về đất đai trong nền kinh tế.

**Chương 2.** Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoà Vang

**Chương 3.** Định hướng và giải pháp hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Hoà Vang đến năm 2020.

Phần Kết luận.

### **6. Tổng quan tài liệu nghiên cứu**

## CHƯƠNG 1

# QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRONG NỀN KINH TẾ

## 1.1. VAI TRÒ ĐẶC ĐIỂM CỦA ĐẤT ĐAI

### 1.1.1. Vai trò của đất đai

Đất đai có vai trò vô cùng quan trọng đối với đời sống kinh tế, chính trị, xã hội của mỗi đất nước. Nhiều nước trên thế giới đã đưa vấn đề đất đai vào Hiến pháp của mình nhằm bảo vệ, quản lý và sử dụng đất đai có hiệu quả. Ở Việt Nam, đất đai được xác định là tài nguyên quý giá của quốc gia; là tư liệu sản xuất đặc biệt, nguồn nội lực quan trọng nhất để phát triển kinh tế - xã hội; là bộ phận cơ bản của lãnh thổ quốc gia; là thành phần quan trọng của môi trường sống; là thành quả đấu tranh cách mạng của nhiều thế hệ... Do đó, đất đai luôn là vấn đề được Đảng và Nhà nước ta hết sức quan tâm.

### 1.1.2. Đặc điểm của đất đai

Đất đai là tài nguyên quý giá của mỗi quốc gia, quốc gia nào có nhiều đất đai thì quốc gia đó sẽ phát triển tốt. Đất đai không tự sinh ra mà đã có sẵn ở mỗi quốc gia và là tư liệu sản xuất chủ yếu của ngành nông nghiệp. Đặc điểm đất đai ảnh hưởng lớn đến quy mô, cơ cấu và phân bố của ngành nông nghiệp. Vai trò của đất đai càng lớn hơn khi dân số ngày càng đông, nhu cầu dùng đất làm nơi cư trú, làm tư liệu sản xuất,... ngày càng tăng. Vì vậy, phải nghiên cứu, tìm hiểu quy mô, đặc điểm đất đai để bố trí cơ cấu sử dụng thích hợp nhằm phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao đời sống nhân dân.

## **1.2. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG TRONG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI**

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

Quản lý đất đai bao gồm những chức năng, nhiệm vụ liên quan đến việc xác lập và thực thi các quy tắc cho việc quản lý, sử dụng và phát triển đất đai cùng với những lợi nhuận thu được từ đất (thông qua việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản thuế về đất,...) và giải quyết những tranh chấp, khiếu nại, tố cáo,... liên quan đến quyền sử dụng đất.

Nhà nước phải đóng vai trò chính trong việc hình thành chính sách đất đai và các nguyên tắc của hệ thống quản lý đất đai bao gồm pháp Luật đất đai và pháp luật liên quan đến đất đai. Đối với công tác quản lý đất đai, Nhà nước xác định một số nội dung chủ yếu: Sự phối hợp giữa các cơ quan nhà nước; tập trung và phân cấp quản lý; vai trò của lĩnh vực công và tư nhân; vị trí của cơ quan đăng ký đất đai; quản lý các tài liệu địa chính; quản lý các tổ chức địa chính, quản lý nguồn nhân lực; nghiên cứu; giáo dục và đào tạo; trợ giúp về chuyên gia tư vấn và kỹ thuật; hợp tác quốc tế.

Như vậy, quản lý nhà nước về đất đai là tổng hợp các hoạt động của cơ quan Nhà nước về đất đai. Đó là các hoạt động trong việc nắm và quản lý tình hình sử dụng đất đai, trong việc phân bổ đất đai vào các mục đích sử dụng đất theo chủ trương của Nhà nước, trong việc kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất đai. Mục tiêu cao nhất của quản lý nhà nước về đất đai là bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, đảm bảo cho việc khai thác sử dụng đất tiết kiệm, bền vững và ngày càng có hiệu quả cao.

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

Quản lý nhà nước về đất đai có vai trò quan trọng đối với sự phát triển kinh tế, xã hội của huyện Hòa Vang, trong đó đất đai được Nhà nước quản lý nhằm:

- Sử dụng đất đai hợp lý và có hiệu quả.
- Việc ban hành các chính sách pháp luật, các quy định về sử dụng đất đai tạo ra một hành lang pháp lý cho việc sử dụng đất đai.
- Tăng cường hướng dẫn và kiểm tra việc quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Hòa Vang.

### **1.2.3. Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai**

Quản lý nhà nước về đất đai bao gồm các nguyên tắc chủ yếu:

- a. Nguyên tắc quản lý tập trung và thống nhất của nhà nước*
- b. Nguyên tắc phân cấp gắn liền với các điều kiện bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ*
- c. Quản lý đất đai theo nguyên tắc tập trung dân chủ*
- d. Nguyên tắc kế thừa và tôn trọng lịch sử*
- đ. Nguyên tắc kết hợp quản lý theo ngành với địa phương và vùng lãnh thổ*

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

Hoạt động của thị trường luôn có hai mặt tích cực và tiêu cực, do đó cần có sự quản lý, can thiệp, điều chỉnh của Nhà nước bằng các công cụ và chính sách thích hợp nhằm phát huy tính tích cực và hạn chế những tiêu cực của thị trường trong lĩnh vực đất đai.

Vì vậy, quản lý nhà nước về đất đai là nhằm đảm bảo 3 mục đích cơ bản:

- Đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả, tránh lãng phí
- Đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quản lý và sử dụng

- Tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

### **1.3. NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI**

Quản lý nhà nước về đất đai bao gồm có 13 nội dung được quy định tại Khoản 2 Điều 6, Luật Đất đai năm 2003 (nay gồm 15 nội dung quy định tại Điều 22, Luật Đất đai năm 2013 số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014), áp dụng cho các cấp chính quyền từ trung ương đến địa phương, mỗi nội dung đã chỉnh sửa hoàn chỉnh để hướng dẫn rõ nhằm phù hợp thực tế tại địa phương, trong phạm vi đề tài, tác giả đề xuất 13 nội dung thành 7 nhóm nội dung chính nhằm phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

#### **1.3.1. 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**

Việc ban hành hệ thống văn bản pháp luật để tiến hành thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý đất đai trong phạm vi địa phương là nội dung quan trọng hàng đầu của Quản lý đất đai. Đó là một hệ thống các biện pháp được thể hiện dưới dạng quy phạm pháp luật về đất đai trên cơ sở vận dụng Luật Đất đai và những quy định của các cơ quan, tổ chức nhà nước trong việc hướng dẫn, chỉ đạo sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và bảo vệ tài nguyên đất, bảo vệ môi trường và giữ gìn cảnh quan sinh thái.

#### **1.3.2. Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa 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 đây là biện pháp đầu tiên trong quản lý nhà nước nhằm nắm chắc số lượng và chất lượng đất đai, thông qua việc đánh giá đất để nhận biết khả năng sinh lợi của từng thửa đất. Thực hiện tốt những nội dung này sẽ tạo cơ sở thực tiễn cho việc quản lý đất, phân bổ đất vào



nhu cầu sử dụng của xã hội và có căn cứ để theo dõi biến động đất đai, giải quyết các tranh chấp, tố cáo và khiếu nại về đất đai.

### **1.3.3. 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: việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Luật xác định rõ trách nhiệm của các cấp, các ngành trong việc xây dựng, xét duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch này.

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

Giao đất, cho thuê đất là việc Nhà nước giao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính và bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất theo quy định. Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức khi đã hết thời hạn thuê hoặc thu hồi nhằm mục đích phát triển của địa phương, khu vực; Chuyển mục đích sử dụng đất là việc Nhà nước cho phép tổ chức, cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng từ loại đất này sang mục đích sử dụng loại đất khác phù hợp với quy hoạch được duyệt và phù hợp với tình hình phát triển của địa phương, có thu tiền sử dụng đất theo quy định.

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

Đây là chức năng rất quan trọng của Nhà nước vừa để thực hiện quyền lợi về mặt kinh tế của chủ sở hữu; đồng thời thực hiện được chức năng kinh tế của Nhà nước, nó bao gồm các nội dung quản lý giá đất, quy định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuế đất các loại, quy định mức tiền bồi thường thiệt hại cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, các khoản ngân sách đầu tư vào đất và quản lý ngân sách khi đấu giá quyền sử dụng đất. Quản lý

tài chính về đất đai bảo đảm sử dụng đất có hiệu quả, tiết kiệm, tạo ra hành lang pháp lý thuận lợi để tổ chức, cá nhân khi sử dụng đất yên tâm đầu tư vào đất, được bảo vệ quyền lợi khi Nhà nước thu hồi đất, tránh kiện tụng về sau.

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

Nhằm bảo đảm cho người sử dụng đất phải thực hiện đúng các quyền, đồng thời phải tuân thủ đúng nghĩa vụ mà pháp luật cho phép, các cơ quan của bộ máy nhà nước phải có cơ chế giám sát, kiểm tra việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đây là tổng hợp các biện pháp về chính sách, cơ chế và cả tiến bộ kỹ thuật được áp dụng, để người sử dụng đất phải tuân thủ pháp luật. Đồng thời, hạn chế tính quan liêu, tiêu cực của cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đất đai, giúp người sử dụng đất khai thác, sử dụng có hiệu quả cao nhất diện tích đất mà Nhà nước giao quyền sử dụng.

### **1.3.7. 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.**

Qua công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện các sai phạm để ngăn chặn kịp thời tránh hậu quả xấu gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân. Kịp thời xử lý các vi phạm theo quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo mọi đối tượng phải thực thi pháp luật nghiêm túc, đảm bảo sự bình đẳng giữa những đối tượng sử dụng đất và các cơ quan quản lý của Nhà nước.

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

## CHƯƠNG 2

### THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HÒA VANG

#### **2.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA HUYỆN HÒA VANG**

##### **2.1.1. Điều kiện tự nhiên**

Toàn huyện Hòa Vang bao gồm 11 xã: Hoà Bắc, Hoà Ninh, Hoà Liên, Hoà Sơn, Hoà Nhơn, Hoà Phong, Hoà Khương, Hoà Phú, Hoà Châu, Hoà Tiến và Hoà Phước với tổng diện tích tự nhiên là 73.488 ha.

##### **2.1.2. Địa hình, địa mạo**

Huyện Hòa Vang có địa hình đa dạng, phức tạp, trải rộng trên cả 3 vùng: miền núi, trung du và đồng bằng, bị chia cắt theo hướng dốc chính từ Tây Bắc xuống Đông Nam và chia ra các dạng địa hình sau: Vùng núi, vùng trung du và vùng đồng bằng.

##### **2.1.3. Khí hậu**

Hoà Vang nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa điển hình, nhiệt độ cao và ít biến động. Mỗi năm có hai mùa rõ rệt: mùa mưa kéo dài từ tháng 7 đến tháng 11 và mùa khô từ tháng 12 đến tháng 6, thỉnh thoảng có những đợt rét mùa đông nhưng không đậm và không kéo dài.

##### **2.1.4. Các nguồn tài nguyên**

- *Tài nguyên đất*
- *Tài nguyên rừng*
- *Tài nguyên khoáng sản*

### 2.1.5. Thực trạng phát triển kinh tế, xã hội và các ngành kinh tế

#### a. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế

- Tăng trưởng kinh tế

- Chuyển dịch cơ cấu kinh tế

#### b. Khu vực kinh tế nông nghiệp

#### c. Khu vực kinh tế công nghiệp - xây dựng

#### d. Khu vực dịch vụ

### 2.1.6. Dân số, lao động, việc làm, thu nhập và đời sống nhân dân

#### a. Dân số

Bảng 2.3. Mật độ phân bố dân cư huyện Hòa Vang năm 2014

STT	Tên đơn vị hành chính	Diện tích tự nhiên (Km <sup>2</sup> )	Dân số trung bình năm 2014 (Người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
	Toàn huyện	734,89	127.465	174
1	Hòa Bắc	343,34	4.073	12
2	Hòa Liên	39,50	13.755	348
3	Hòa Ninh	105,20	5.320	51
4	Hòa Sơn	24,26	13.229	545
5	Hòa Nhơn	32,59	15.043	461
6	Hòa Phú	90,05	4.584	51
7	Hòa Phong	18,54	16.143	870
8	Hòa Châu	9,10	13.350	1.476
9	Hòa Tiến	14,50	17.340	1.195
10	Hòa Phước	6,94	12.517	1.803
11	Hòa Khương	50,87	12.111	238

Nguồn: Niên giám thống kê Hòa Vang năm 2014

Dân số trung bình của huyện Hòa Vang năm 2014 là 127.465 người, mật độ dân số bình quân là 174 người/km<sup>2</sup>. Dân cư phân bố không đồng đều trên địa bàn huyện, chủ yếu tập trung ở xã Hòa Phước (1.803 người/km<sup>2</sup>), Hòa Châu (1.476 người/km<sup>2</sup>), Hòa Tiến (1.195 người/km<sup>2</sup>); nhưng rất thưa thớt ở xã Hòa Bắc (12 người/km<sup>2</sup>)...

### ***b. Lao động và việc làm***

Theo số liệu điều tra năm 2014, toàn huyện có 79.342 người trong độ tuổi lao động, chiếm 62,23% tổng dân số, trong đó có 71.802 lao động có việc làm. Bên cạnh đó, số người dưới độ tuổi lao động có đến 33.476 người. Đây là điều kiện thuận lợi cho các ngành công nghiệp cần nhiều lao động như điện tử, dệt may.

### ***c. Thu nhập và mức sống***

Trong những năm gần đây, đời sống của người dân trong toàn huyện đã được cải thiện đáng kể, thu nhập bình quân đầu người ngày càng tăng, tỷ lệ hộ nghèo giảm, thể hiện ở một số chỉ tiêu trong bảng 4:

*Bảng 2.4. Một số chỉ tiêu về thu nhập và mức sống của người dân huyện Hòa Vang*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Năm 2012</b>	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2014</b>
Thu nhập bình quân đầu người	Triệu đồng	18,75	20,86	22,31
Số bác sĩ trên vạn dân	Bác sĩ	1,04	1,58	2,27
Tỷ lệ hộ sử dụng điện	%	100	100	100
Hộ nghèo có đến cuối năm	Hộ	874	831	802
Nhà tạm còn lại đến cuối năm	Nhà	73	08	0

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

*a. Giao thông*

*b. Thủy lợi*

*c. Bru chính viễn thông*

*d. Văn hóa - thông tin*

*đ. Giáo dục - Đào tạo*

*e. Y tế*

*f. Thể dục thể thao*

### **2.1.8. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Hòa Vang**

*a. Thuận lợi*

Huyện Hoà Vang là huyện ngoại thành duy nhất của thành phố Đà Nẵng. Đây là một thị trường lớn để Hòa Vang cung cấp lao động, nguyên liệu và các sản phẩm lương thực, thực phẩm, hoa quả. Sự phát triển kinh tế, gia tăng đầu tư và tốc độ đô thị hoá lớn của nội thành thành phố Đà Nẵng sẽ kéo theo sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Thành phố Đà Nẵng là nơi đào tạo, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực cho huyện.

Có nhiều tài nguyên thiên nhiên, đặc biệt khu rừng bảo tồn Bà Nà-Núi Chúa, nguồn nước khoáng ở Đòng Nghê có điều kiện rất thuận lợi để phát triển du lịch, trên cơ sở đó làm đòn bẩy phát triển toàn bộ nền kinh tế của huyện. Đặc biệt, với trên 60% diện tích là rừng núi, ngoài nhiệm vụ là lá phổi của thành phố Đà Nẵng, Hòa Vang còn là bức bình phong bảo vệ thành phố Đà Nẵng khỏi sự tàn phá của thiên nhiên.

*b. Khó khăn*

Bên cạnh những thuận lợi trên, còn có nhiều khó khăn mà huyện cần phải khắc phục trong thời gian tới như:

Diện tích rộng song đất đồi núi nhiều gây cản trở đến phát

triển kết cấu hạ tầng và phân bố lại dân cư.

Quan hệ sản xuất nông thôn còn chậm đổi mới, chủ yếu vẫn là kinh tế hộ gia đình, kinh tế trang trại phát triển chậm, chưa đáp ứng yêu cầu sản xuất hàng hoá quy mô lớn.

Cơ sở hạ tầng về giao thông, thuỷ lợi, điện, thông tin, bưu điện, xây dựng đô thị chưa đáp ứng được nhu cầu tăng trưởng, với các diễn biến bất thường của khí hậu, thời tiết; chưa đủ sức để thu hút các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, hạ tầng cho nông nghiệp và nông thôn còn rất nhiều khó khăn.

## **2.2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI**

### **2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất theo mục đích sử dụng**

**a. Đất nông nghiệp:** Huyện Hoà Vang có hai nhóm đất có ý nghĩa quan trọng đối với sản xuất nông nghiệp là nhóm đất phù sa ở khu vực đồng bằng thích hợp với thâm canh lúa, trồng rau, hoa quả và nhóm đất đỏ vàng ở vùng đồi núi thích hợp với cây công nghiệp dài ngày, cây đặc sản, dược liệu, chăn nuôi đại gia súc, tổng diện tích đất nông nghiệp toàn huyện là 64.879,5 ha.

**b. Đất sản xuất nông nghiệp:** diện tích 5.862,2ha, chiếm 7,98% so với diện tích tự nhiên và chiếm 9,04 % so với diện tích đất nông nghiệp.

**c. Đất lâm nghiệp:** diện tích 58.901,3 ha, chiếm 80,15% so với diện tích đất tự nhiên và chiếm 90,7% so với diện tích đất nông nghiệp. Đất lâm nghiệp tập trung ở 8 xã; xã có diện tích đất lâm nghiệp lớn nhất là xã Hòa Bắc có 33.419 ha, tiếp đến là xã Hòa Ninh 9.225,3ha và Hòa Phú 7.936ha.

**d. Đất nuôi trồng thủy sản:** diện tích 105,6 ha, chiếm 0,14% so với diện tích đất tự nhiên và chiếm 0,16% so với diện tích đất nông nghiệp. Do huyện Hoà Vang là huyện có nhiều đồi núi nên diện

tích đất nuôi trồng thủy sản rất ít, trong đó chủ yếu là đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt.

**đ. Đất nông nghiệp khác:** diện tích 10,3ha chiếm 0,01% so với diện tích đất tự nhiên và chiếm 0,02% so với diện tích đất nông nghiệp.

**e. Đất phi nông nghiệp**

Trên địa bàn huyện Hòa Vang có diện tích đất phi nông nghiệp 7.726,2 ha, chiếm 10,51 % so với diện tích đất tự nhiên.

**f. Đất chưa sử dụng:**

Đất chưa sử dụng của huyện Hòa Vang vẫn còn 883,1 ha, chiếm 1,2 % so với diện tích đất tự nhiên. Do địa hình huyện Hòa Vang có nhiều đồi núi nên diện tích đất chưa sử dụng chủ yếu là đất núi. Các đồi núi này phần lớn là đồi núi đã bị xói mòn, đây là nguồn tài nguyên cần được quy hoạch sử dụng một cách có hiệu quả.

**2.2.2. Biến động đất đai giai đoạn 2010 - 2014**

*Bảng 2.5. Biến động sử dụng đất thời kỳ 2010 - 2014*

Loại đất	Tình hình SD đất qua các năm (ha)			Biến động đất đai (ha) Tăng(+), Giảm(-)		
	2010	2012	2014	2010-2012	2012-2014	2010-2014
<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>	<b>73.691,03</b>	<b>73.488,76</b>	<b>73.488,85</b>	<b>+202,27</b>	<b>+0,09</b>	<b>+202,18</b>
1. Nhóm đất nông nghiệp	66.097,84	65.316,00	64.879,53	-781,84	-436,47	-1.218,31
2. Nhóm đất phi n. nghiệp	6.666,74	7.271,06	7.726,2	+ 604,32	+455,14	+1.059,46
3. Nhóm đất chưa sử dụng	926,44	901,69	883,1	- 24,75	-18,59	-43,34

*Nguồn: Kiểm kê đất đai 2014 huyện Hòa Vang*



### **2.3. TÌNH HÌNH QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI**

Quản lý nhà nước về đất đai là nhu cầu khách quan, là công cụ bảo vệ và điều tiết các lợi ích gắn liền với đất đai, và quan trọng nhất là bảo vệ chế độ sở hữu về đất đai. Nhiệm vụ này cần được đổi mới một cách cụ thể và phù hợp để đáp ứng các yêu cầu quản lý và tương xứng với điều kiện chính trị, kinh tế, xã hội trong từng giai đoạn.

Công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hoà Vang ngày càng được tăng cường, dần dần đi vào nề nếp, pháp luật đất đai đã đi vào cuộc sống xã hội, thể hiện cụ thể ở các nội dung sau:

#### **2.3.1. Công tác ban hành các văn bản quy phạm pháp luật và tổ chức thực hiện triển khai thi hành Luật Đất đai**

Với chức năng nhiệm vụ của mình, hằng năm UBND huyện cũng đã ban hành các văn bản chỉ đạo, điều hành, tổ chức thực hiện như Chỉ thị, quyết định thành lập các đoàn Thanh tra kiểm tra liên ngành; công văn, kế hoạch tổ chức thực thi nhiệm vụ; Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân. Ngoài ra, trong quá trình thực hiện Luật Đất đai 2003, UBND huyện Hoà Vang đã có nhiều văn bản trả lời, chấn chỉnh UBND các xã, đơn vị, cá nhân liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn; đồng thời đã có nhiều văn bản đề xuất, xin ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường để giải quyết các vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện.

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

Việc lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất: công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

được thực hiện định kỳ 5 năm một lần trên phạm vi toàn huyện cùng với việc kiểm kê đất đai. Về bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện Hòa Vang đã được thiết lập có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đến nay, việc xác định địa giới hành chính và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, bản đồ địa chính đã đi vào nề nếp để phục công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

### 2.3.3. Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính

Đây là nội dung rất quan trọng làm tiền đề cho công tác quản lý đất đai, giúp Nhà nước có đủ thông tin cần thiết liên quan đến từng thửa đất cả về số lượng, chất lượng, vị trí không gian, để từ đó có các biện pháp sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả, đây cũng là cơ sở quan trọng trong công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai, xây dựng những tài liệu cơ bản cho công tác quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất.

Lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất: công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được thực hiện định kỳ 5 năm một lần trên phạm vi toàn huyện cùng với việc kiểm kê đất đai.

*Bảng 2.6. Diện tích đã đo đạc lập bản đồ địa chính theo tỷ lệ tại xã Hòa Tiến và Hòa Nhơn*

Mục đích sử dụng đất	Diện tích đã đo đạc lập bản đồ địa chính (ha)	1/500	1/1.000	1/2.000	1/5.000	1/10.000
Đất nông nghiệp	3.206,5	0	0	3.206,5	0	0
Đất phi nông nghiệp	1280,4	0	0	1280,4	0	0
Đất chưa sử dụng	221,9	0	0	221,9	0	0
Tổng cộng	4,708,8	0	0	4,708,8	0	0

*Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoà Vang*

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

UBND huyện Hòa Vang được UBND thành phố phê duyệt quy hoạch kế hoạch sử dụng đất huyện Hòa Vang đến năm 2010, công tác quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chi tiết thời kỳ 2006 - 2010 đã được xây dựng cho 4 xã thuộc huyện bao gồm: Hòa Châu, Hòa Phước, Hòa Tiến và Hòa Phong được sự trợ giúp của trung tâm, nghiên cứu quy hoạch và kinh tế đất của Bộ Tài nguyên & Môi trường; công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở, đất nông nghiệp, lâm nghiệp theo nhu cầu sử dụng đất của nhân dân cũng đã thực hiện được ở một số xã có nhu cầu bức xúc trình UBND thành phố phê duyệt để làm cơ sở cho việc giao đất cho nhân dân sử dụng, cụ thể từ năm 2010 đến 2014 có 9 xã (Hòa Phong, Hòa Phước, Hòa Khương, Hòa Châu, Hòa Tiến, Hòa Nhơn, Hòa Bắc, Hòa Ninh và Hòa Phú) trong đó có hai dự án giao đất lâm nghiệp cho đồng bào dân tộc hai xã miền núi Hòa Bắc và Hòa Phú.

*a. Về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ngắn hạn:*

*b. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

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

*a. Thu hồi đất*

*b. Giao đất*

*c. Cho thuê đất*

*d. Chuyển mục đích sử dụng đất*

**2.3.6. Công tác quản lý tài chính về đất đai**

Công tác quản lý tài chính về đất đai góp phần làm tăng nguồn ngân sách cho Nhà nước thông qua việc sử dụng đất.

Nguồn thu từ đất như: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản phí, lệ phí đất do cơ quan thuế thu nộp vào ngân sách huyện

và được chính quyền huyện cân đối nguồn thu - chi theo quy định của Luật Ngân sách. Căn cứ để tính các khoản thu từ đất là bảng giá đất ban hành hàng năm. Bảng giá đất trên địa bàn huyện Hòa Vang được UBND thành phố ban hành hàng năm, xác định giá đất theo đường phố, các trục giao thông chính, quốc lộ, các khu công nghiệp, khu công nghệ cao và các khu dân cư đã có, ...đất nông, lâm nghiệp định giá theo loại, hạng đất. Giá đất năm sau được xây dựng dựa trên bảng giá đất năm trước, có khảo sát và tham khảo giá đất trên thị trường đang giao dịch.

**2.3.7. 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. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất:*

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

**2.3.8. Công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất**

## **2.4. KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC VÀ HẠN CHẾ TRONG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HOÀ VANG**

**2.4.1. Kết quả đạt được**

**2.4.2. Hạn chế yếu kém**

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

*a. Nguyên nhân khách quan*

Hệ thống pháp luật đất đai của Việt Nam chưa thực sự hoàn chỉnh, thay đổi nhiều lần, chưa rõ ràng và còn quá nhiều phức tạp, nhiều văn bản quy định còn chồng chéo và mâu thuẫn với nhau. Đặc biệt việc triển khai thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Chính

phủ còn thiếu đồng bộ và thiếu kịp thời. Có hiện tượng thừa và thiếu đối với văn bản quản lý nhà nước về đất đai. Việc chưa hoàn chỉnh của hệ thống pháp luật về đất đai, sự thiếu nhất quán giữa pháp luật về đất đai với các hệ thống pháp luật khác đã tạo kẽ hở trong việc áp dụng pháp luật. Sự chậm chễ trong việc ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, làm giảm tác dụng của Luật.

### ***b. Nguyên nhân chủ quan***

Công tác lãnh đạo, chỉ đạo của chính quyền huyện trong quản lý nhà nước về đất đai chưa được chú trọng, gần như giao cho cơ quan tài nguyên và môi trường thành phố thực hiện.

Quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất diễn ra tương đối nhanh. Do vậy, đã làm cho quỹ đất phát triển cơ sở hạ tầng, xây dựng các khu dân cư tăng lên nhanh chóng, diện tích đất nông nghiệp ngày càng giảm. Sự chuyển đổi này đã tạo ra nhiều cơ hội nhưng đồng thời cũng đã tạo ra nhiều thách thức cho huyện Hòa Vang trong việc quản lý và sử dụng đất. Các xã miền núi của Hòa Vang có diện tích đất rừng rộng. Tuy nhiên, phần lớn người dân chỉ trồng duy nhất một loại cây keo lá tràm, đây là loại cây trồng dễ bị gãy đổ mỗi khi đến mùa mưa bão. Bên cạnh đó, các khu vườn ở các xã đồng bằng có diện tích rộng nhưng chưa có loại cây trồng chủ lực, mang lại hiệu quả kinh tế. Vì vậy, sắp tới sẽ tích cực kêu gọi các nhà đầu tư, thành lập các nhóm chuyên môn như sinh học, công nghệ thực phẩm để tiến hành khảo sát thực địa, nghiên cứu địa hình, thổ nhưỡng để có biện pháp giúp đỡ về cây giống, cải tạo đất nông nghiệp.

### **2.4.4. Những bức xúc cần phải giải quyết trong thời gian đến**

Thủ tục hành chính còn quá rườm rà, phức tạp gây cản trở các quan hệ đất đai trong xã hội, cản trở người sử dụng đất khai thác

sử dụng đất có hiệu quả để phát triển kinh tế.

Bản đồ địa chính chưa đầy đủ và biến động rất lớn, nhưng chưa chính lý. Hồ sơ địa chính hầu như chưa được thiết lập, chưa đăng ký thống kê, số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất thiếu sự tham gia của người dân và các tổ chức, nên tính khả thi thấp. Dữ liệu thông tin về đất đai chưa được xác lập, chưa tạo động lực phát triển thị trường bất động sản.

Tài nguyên đất đai bị sử dụng lãng phí, hàng hóa đất đai chưa trở thành nguồn lực tạo ra vốn đầu tư cho phát triển, tiêu cực trong quản lý sử dụng đất còn xảy ra và chưa được xử lý dứt điểm gây bức xúc trong dư luận nhân dân. Nhiều khu vực đất nông nghiệp đã được chuyển mục đích sang đất ở nhưng chủ yếu là để đầu cơ đất đai, chưa xây dựng nhà ở, đất đai bỏ hoang hóa gây lãng phí tài nguyên đất.

Công tác quản lý việc sử dụng đất thiếu chặt chẽ, còn nhiều trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích.

Phát sinh nhiều mâu thuẫn về quan hệ đất đai trong xã hội, đặc biệt chính sách tài chính về đất (định giá đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) làm ảnh hưởng tới lòng tin của nhân dân.

Trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính về quyền sử dụng đất cho nhân dân đối với trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa vẫn còn nhiều lúng túng trong việc thực hiện các văn bản của thành phố chưa được qui định hoặc có qui định nhưng còn chồng chéo, chưa rõ ràng.

### CHƯƠNG 3

## **ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HÒA VANG**

### **3.1. CĂN CỨ ĐỀ ĐƯA RA GIẢI PHÁP**

#### **3.1.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện**

Hoà Vang là huyện ngoại thành của thành phố Đà Nẵng. Là một thị trường lớn để Hòa Vang cung cấp lao động, nguyên liệu và các sản phẩm lương thực, thực phẩm, hoa quả. Sự phát triển kinh tế, gia tăng đầu tư và tốc độ đô thị hoá lớn của nội thành thành phố Đà Nẵng sẽ kéo theo sự phát triển kinh tế-xã hội của huyện. Do đó, cần tiếp tục khơi dậy và phát huy nguồn lực, trước hết là nội lực của tất cả các thành phần kinh tế để khai thác có hiệu quả mọi tiềm năng, lợi thế về vị trí địa lý kinh tế, đẩy mạnh công nghiệp, dịch vụ gắn liền với sự phát triển toàn diện nông, lâm, ngư nghiệp và nông thôn, nhanh chóng tạo ra các yếu tố bên trong vững mạnh, tranh thủ lợi thế từ bên ngoài, thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế cao và bền vững đưa huyện Hòa Vang theo kịp mức phát triển bình quân chung của thành phố Đà Nẵng.

Tận dụng các cơ hội, phát triển nhanh các ngành kinh tế có thế mạnh, tạo ra bước đột phá về chuyển đổi cơ cấu kinh tế, cơ cấu sản xuất trong từng ngành, từng lĩnh vực, gắn nền sản xuất hàng hoá của huyện với thị trường tiêu thụ trong nước và xuất khẩu, nâng cao rõ rệt năng suất, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh của các sản phẩm, các doanh nghiệp và toàn nền kinh tế.

Gắn tăng trưởng kinh tế với chỉ tiêu công bằng xã hội nhằm tạo công ăn việc làm, giảm nghèo và nâng cao mức sống vật chất,

tinh thần cho nhân dân. Quan tâm thoả đáng về xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và phúc lợi xã hội đối với các khu vực nông thôn.

Chú trọng đến các chỉ tiêu đất cần bảo vệ (đất trồng lúa nước, đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ); bảo đảm mục tiêu an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học và bảo vệ cảnh quan môi trường.

Phát triển kinh tế - xã hội phải kết hợp chặt chẽ với bảo vệ môi trường sinh thái, đảm bảo phát triển bền vững và cảnh quan cho phát triển du lịch, đặc biệt là du lịch sinh thái trên địa bàn huyện.

### **3.1.2. Mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của huyện Hòa Vang**

Thực hiện phát triển kinh tế - xã hội song song với bảo vệ môi trường định hướng thiết yếu cho sự phát triển bền vững.

- Về kinh tế:
- Về xã hội:
- Về môi trường:

## **3.2. MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HÒA VANG**

Qua phân tích, đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của huyện Hòa Vang nêu trên đã rút ra bài học kinh nghiệm. Có những ưu điểm cần được khuyến khích duy trì và phát huy. Những tồn tại và nguyên nhân trong thời gian đến cần có biện pháp khắc phục. Trên cơ sở các đánh giá về kết quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hòa Vang, các mục tiêu đến năm 2020 đã đề xuất. Trong phạm vi Đề tài nghiên cứu chỉ tập trung đưa ra một số giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Hòa Vang theo hai nhóm giải pháp chính, đó là:



- Nhóm giải pháp hoàn thiện công cụ và phương pháp quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền huyện Hòa Vang

+ Đẩy mạnh công tác tuyên truyền;

+ Tăng cường quản lý cán bộ và kiện toàn bộ máy quản lý nhà nước về đất đai;

+ Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đất đai.

+ Đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ vào quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền huyện Hòa Vang.

- Nhóm giải pháp hoàn thiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền huyện Hòa Vang.

+ Lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị;

+ Nâng cao hiệu quả giao đất, cho thuê và thu hồi đất;

+ Công tác đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Công tác tài chính về đất đai;

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

+ Xây dựng chương trình kế hoạch, mục tiêu quản lý nhà nước về đất đai

## KẾT LUẬN

Đất đai là tài sản vô cùng quan trọng, là nguồn tài nguyên to lớn của quốc gia, trong một thời gian dài kể từ khi thống nhất đất nước đến lúc Luật Đất đai năm 2003 ra đời, việc đưa nguồn tài nguyên này vào quản lý sử dụng tuy từng bước mang lại hiệu quả rất quan trọng đối với đất nước, nhưng phải nhìn nhận một cách khách quan rằng trong một thời gian dài cho đến thời điểm hiện nay việc quản lý và sử dụng tài nguyên đất còn nhiều lãng phí, nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nguồn lực quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội. Bên cạnh phát huy tiềm năng sử dụng đất còn đảm bảo An ninh - Quốc phòng, An ninh lương thực quốc gia. Với vai trò quan trọng đó, việc định hướng tầm nhìn chiến lược lâu dài và đầu tư, nghiên cứu một cách khoa học và chặt chẽ, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn tài nguyên của đất nước, công tác lập và thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho từng thời kỳ nhằm nâng cao hơn nữa nguồn tài nguyên đất là hết sức cần thiết.