

VIỆN HÀN LÂM  
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM  
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

**TRẦN THỊ MỸ HẠNH**

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TỪ THỰC TIỄN  
THÀNH PHỐ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG**

*Chuyên ngành: Luật hiến pháp và luật hành chính*

*Mã số : 60.38.01.02*

**LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS.TS PHẠM HỮU NGHỊ**

**HÀ NỘI, 2016**

## **Lời cam đoan**

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng ở bất kỳ công trình khoa học nào.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đã được chỉ rõ nguồn gốc.

*Hà Nội, ngày 14 tháng 9 năm 2016*

**Tác giả**

**Trần Thị Mỹ Hạnh**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
<b>Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI</b> .....	<b>8</b>
1.1. Khái niệm và đặc điểm quản lý nhà nước về đất đai .....	8
1.2. Các nguyên tắc của quản lý nhà nước đối với đất đai.....	13
1.3. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai .....	16
1.4. Các yếu tố tác động đến quản lý nhà nước về đất đai.....	21
<b>Chương 2: THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI THÀNH PHỐ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG</b> .....	<b>26</b>
2.1. Các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất đai.....	26
2.2. Thực tiễn quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang .....	29
2.3. Đánh giá về thực tiễn quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.....	41
2.4. Nguyên nhân của những ưu điểm, hạn chế của quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Bắc Giang.....	47
<b>Chương 3: ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI THÀNH PHỐ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG</b> .....	<b>52</b>
3.1. Định hướng tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.....	52
3.2. Các giải pháp để tăng cường quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang,.....	62
<b>KẾT LUẬN</b> .....	<b>71</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

CNQSD	Chứng nhận quyền sử dụng
HĐND	Hội đồng nhân dân
QLĐĐ	Quản lý đất đai
QLNN	Quản lý nhà nước
SDD	Sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân

## **DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU**

Bảng 2.1. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất thời kỳ 2011 - 2020...	38
Bảng 2.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2013.....	40
Bảng 3.1 Phân tích đánh giá năng lực cán bộ công chức địa chính xã, phường thuộc thành phố.....	67

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, vừa là địa bàn cư trú của dân cư, tạo không gian sinh tồn cho xã hội loài người, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Sự phát triển của xã hội loài người luôn gắn liền với đất đai và các tài nguyên có trong lòng đất. Mỗi chế độ nhà nước đều gắn liền với một phạm vi lãnh thổ nhất định, để đạt được những mục tiêu chung của xã hội, các quốc gia đều quan tâm đến vấn đề quản lý nhà nước về đất đai. Đặc biệt trong xu thế phát triển như hiện nay, việc quản lý và sử dụng đất đai đang đặt ra những mối quan tâm đặc biệt ở tất cả các quốc gia ở trong cộng đồng thế giới. Hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về đất đai tác động rất lớn tới nhiều lĩnh vực, nhiều mặt của kinh tế - xã hội, nhất là trong giai đoạn phát triển nền kinh tế thị trường, như: việc thu hút đầu tư, sự ổn định chính trị - xã hội (liên quan đến thu nhập, việc làm của người nông dân, tình hình khiếu kiện tranh chấp đất đai...). Do đó, làm tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai hết sức quan trọng.

Đất đai là tài nguyên có hạn về số lượng, có vị trí cố định trong không gian, không thể thay thế, di chuyển theo ý muốn chủ quan của con người. Chính vì vậy việc quản lý sử dụng tài nguyên quý giá này một cách hợp lý không những có ý nghĩa quyết định đến sự phát triển nền kinh tế mà còn đảm bảo cho mục tiêu chính trị, phát triển xã hội. Ngay từ khi con người biết chăn nuôi, trồng trọt thì vấn đề sử dụng đất không còn đơn giản nữa bởi nó phát triển song song với những tiến bộ của nền khoa học kỹ thuật, kinh tế, chính trị, xã hội...Nước ta hiện nay đang đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Chính quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đang đặt ra những yêu cầu to lớn đối với công tác quản lý Nhà nước về mọi mặt của đời sống kinh tế xã hội, trong đó quản lý nhà nước về đất đai là một nội dung quan trọng.

Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của nước ta trong những năm gần đây khá phức tạp. Quá trình tổ chức quản lý và sử dụng đất cũng đã bộc lộ những hạn chế, yếu kém, nảy sinh nhiều vấn đề mới nằm ngoài tầm kiểm soát của nhà nước như: sử dụng đất không đúng mục đích, giao đất trái thẩm quyền, tranh chấp và lấn chiếm đất đai, quy hoạch sai nguyên tắc, khiếu nại tố cáo các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai ngày càng nhiều...

Nhìn chung, công tác quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Bắc Giang từ khi trở thành thành phố trực thuộc tỉnh (năm 2005) đến nay đảm bảo chặt chẽ, đúng luật, tình trạng bức xúc trong người dân ít, việc ban hành và thực thi chính sách về quản lý đất đai đã tạo được sự đồng thuận trong nhân dân, thu hút được các nhà đầu tư đến Bắc Giang ngày càng nhiều. Hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố đã tạo cho thành phố có được bộ mặt khang trang, hiện đại như ngày hôm nay.

Tuy nhiên, chúng ta cũng thấy, tình hình diễn biến quan hệ về đất đai xuất hiện những vấn đề mới và phức tạp, quá trình quản lý chưa theo kịp với tốc độ phát triển, năng lực quản lý đất đai còn hạn chế, tình hình đơn thư khiếu nại liên quan đến đất đai còn nhiều. Tình hình vi phạm trong quản lý, sử dụng đất còn khá phổ biến, tình trạng sử dụng lãng phí đất đai vẫn diễn ra, việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật còn có nhiều điểm bất cập, chưa sát với thực tiễn phát triển của thành phố. Vì vậy, việc nghiên cứu thực tiễn thực tiễn quá trình quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang qua đó đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố cũng như chỉ ra được những vấn đề còn yếu kém, bất cập và nguyên nhân để từ đó có những đề xuất, phương hướng quản lý phù hợp hơn với những yêu cầu phát triển của thành phố trong tương lai là hết sức cần thiết.

Xuất phát từ những lý do trên, để đánh giá một cách đầy đủ và khoa học tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tôi chọn đề tài **“Quản lý nhà nước về đất đai từ thực tiễn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc**

**Giang”** làm luận văn tốt nghiệp cao học luật, chuyên ngành Luật Hiến pháp và Luật Hành chính.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Vấn đề quản lý nhà nước về đất đai tuy không mới, nhưng vẫn còn là vấn đề có tính thời sự nóng bỏng hiện nay. Đã có rất nhiều công trình nghiên cứu trên nhiều phương diện, khía cạnh và ở nhiều mức độ khác nhau về công tác quản lý nhà nước về đất đai trên toàn quốc, cũng như ở mỗi địa phương nhất định.

Chuyển sang thời kỳ đổi mới cùng với sự ra đời của Luật đất đai năm 1987, tình hình nghiên cứu về đất đai nói chung và quản lý nhà nước về đất đai nói riêng phát triển khá nhanh. Ngoài các vấn đề liên quan đến quy hoạch xây dựng thì các vấn đề quản lý nhà nước về đất đai gắn với mục đích chuyển dịch cơ cấu kinh tế, giảm sự phân hóa giàu nghèo, thực hiện công bằng xã hội các vấn đề quản lý mang tính kỹ thuật như quy hoạch sử dụng định giá đất, các vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp đất đai... được đề cập khá nhiều. Luật đất đai ban hành lần đầu tiên năm 1987 qua hai lần sửa đổi năm 1998; 2001 và hai lần ban hành luật mới Luật đất đai năm 1993; 2003 gần đây nhất là năm 2013, đã có nhiều nghiên cứu về chính sách đất đai của một số nước trên thế giới và kinh nghiệm đối với Việt Nam. Các vấn đề về quản lý đất đai, thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản, các vấn đề về giá đất, đền bù giải phóng mặt bằng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đề tài được nghiên cứu trao đổi nhiều trên báo chí, cũng như các tạp chí chuyên ngành. Đối với các nghiên cứu sinh và học viên cao học, cũng có khá nhiều đề tài nghiên cứu liên quan đến đất đai và quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt đối với chuyên ngành Quản lý đất đai ở một số trường đại học. Đã có nhiều luận án, luận văn, các bài báo nghiên cứu về vấn đề này, trong đó, những công trình liên quan trực tiếp đến đề tài có thể kể đến như:



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

- Luận án tiến sỹ kinh tế của nghiên cứu sinh Đào Xuân Mùi (năm 2002) với đề tài “Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở ngoại thành Hà Nội”.

- Luận án tiến sỹ kinh tế của Trần Thế Ngọc “Chiến lược quản lý đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2010”

- Luận văn thạc sỹ của học viên Bùi Thị Tuyết Mai (năm 2004) với đề tài: “Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay”.

- Luận văn thạc sỹ của học viên Nguyễn Ngọc Lư (năm 2006) với đề tài: “Hoàn thiện quản lý nhà nước về quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa”.

- Luận văn thạc sỹ của học viên Nguyễn Hoàng Nguyên (năm 2014) với đề tài: “Quản lý nhà nước về đất đai từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng”.

- “*Hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định*” Luận văn thạc sỹ của Ngô Tôn Thanh, Trường Đại học Đà Nẵng, thực hiện năm 2012. Luận văn đã làm rõ cơ sở lý luận và những căn cứ pháp lý của quản lý nhà nước về đất đai. Sau khi Phân tích, đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn tác giả đã rút ra những ưu điểm và tồn tại, những nguyên nhân và các tác động của nó

đến quá trình phát triển kinh tế xã hội của thị xã An Nhơn. Qua đó tác giả đã đưa ra những giải pháp nhằm khai thác tốt tiềm năng về đất đai, phát huy hiệu quả và hạn chế mặt tiêu cực trong quản lý nhà nước về đất đai góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội thị xã An Nhơn.

- Luận văn thạc sĩ của Phan Thị Thanh Tâm (năm 2014) với về tài “Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Diên Châu, tỉnh Nghệ An”.

Những công trình, bài viết trên xuất phát từ yêu cầu thực tiễn và lý luận, đã đề cập những khía cạnh nhất định liên quan đến đề tài. Trên cơ sở kế thừa thành quả của những người đi trước, luận văn góp một phần vào nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn của quản lý nhà nước về đất đai, đồng thời phục vụ cho công tác của bản thân tác giả sau này.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### ***3.1 Mục đích***

Làm sáng tỏ vấn đề lý luận và thực tiễn (thông qua nghiên cứu thực tiễn tại thành phố Bắc Giang) về quản lý nhà nước đối với đất đai. Từ đó đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Bắc Giang trong thời gian tới.

#### ***3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu***

Để đạt được mục đích trên, Luận văn có các nhiệm vụ sau:

- Làm sáng tỏ cơ sở lý luận, nội dung và những căn cứ pháp lý về quản lý nhà nước đối với đất đai.

- Phân tích, đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang trong những năm qua và nêu ra những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế yếu kém và nguyên nhân và các tác động của nó đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Bắc Giang.

- Trên cơ sở đó luận văn đề xuất một số giải pháp chủ yếu để làm tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai, phát huy hiệu quả, hạn chế mặt tiêu cực

trong quản lý nhà nước về đất đai góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang trong những năm tiếp theo.

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

##### ***4.1. Đối tượng nghiên cứu***

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

##### ***4.2. Phạm vi nghiên cứu***

Tập trung nghiên cứu thực tiễn công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang thời gian từ năm 2010 đến năm 2015.

Hoạt động quản lý nhà nước về đất đai có nội dung rất rộng, theo quy định tại Điều 22 Luật đất đai năm 2013 có 15 nội dung về quản lý và sử dụng đất. Tuy nhiên, trong khuôn khổ của một luận văn, học viên chỉ giới hạn phạm vi nghiên cứu về ba hoạt động quản lý cụ thể là: Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai; Thống kê tình hình sử dụng đất, giải quyết các khiếu kiện liên quan đến đất đai. Từ đó đề xuất các giải pháp để tăng cường quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

#### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

##### ***5.1 Phương pháp luận***

- Căn cứ vào lý thuyết, những luận điểm, quan điểm về quản lý nhà nước nói chung và quản lý nhà nước về đất đai nói riêng.

- Căn cứ vào lý thuyết về các chức năng, nhiệm vụ của Nhà nước, cơ quan nhà nước nói chung và cơ quan quản lý nhà nước về đất đai nói riêng.

##### ***5.2 Phương pháp nghiên cứu***

Quá trình nghiên cứu, học viên đã sử dụng các phương pháp phân tích, diễn giải, quy nạp để đưa ra những khái niệm, đặc điểm, các yếu tố tác động đến QLNN về đất đai. Học viên sử dụng phương pháp thống kê, thu thập số

liệu, so sánh, phân tích ở chương 2 để đưa ra những đánh giá xác đáng về thực trạng QLNN về đất đai tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Trong chương 3, học viên sử dụng phương pháp tổng hợp để đề xuất một số giải pháp để làm tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

## **6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn**

Các kết quả nghiên cứu của luận văn có thể là tài liệu tham khảo tại các cơ sở nghiên cứu và đào tạo về luật học và về quản lý đất đai.

Các đề xuất của luận văn có giá trị tham khảo trong việc tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

## **7. Cơ cấu của luận văn**

Ngoài Mở đầu, Kết luận, Mục lục và Danh mục tài liệu tham khảo, luận văn có 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận và pháp luật về quản lý nhà nước đối với đất đai.

Chương 2: Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Chương 3: Định hướng, giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

## Chương 1

# NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

### 1.1. Khái niệm và đặc điểm quản lý nhà nước về đất đai

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

Bất kỳ quốc gia nào cũng cần đến sự can thiệp và điều tiết của Nhà nước đối với đất đai, một yếu tố cơ bản của nền kinh tế vì các lý do sau:

Một là, hàng hoá và dịch vụ công chủ yếu bao gồm các kết cấu hạ tầng như: điện, cấp thoát nước, giao thông công cộng, bưu chính viễn thông, y tế giáo dục, bảo vệ môi trường... thường do Nhà nước đóng vai trò người cung cấp thông qua ngành kinh tế công cộng. Những sản phẩm này đều gắn liền với đất đai, hàng hoá, dịch vụ và sẽ được cung cấp với chi phí thấp hơn nếu như đất đai được sử dụng có hiệu quả.

Hai là, đất đai là không gian cơ bản trong sản xuất và sinh hoạt của con người và có tính chất khan hiếm. Vì vậy, trong SDĐ không thể tránh khỏi những mâu thuẫn như: mâu thuẫn giữa sự phát triển nhanh chóng của kinh tế - xã hội với sự khan hiếm của đất đai; mâu thuẫn giữa lợi ích tư nhân với lợi ích cộng đồng; mâu thuẫn giữa hiệu quả và bình đẳng... Việc điều hoà các mâu thuẫn này cần phải có sự can thiệp của Nhà nước.

Thứ ba, sự hạn chế của thị trường đất đai là một nguyên nhân quan trọng, Nhà nước cần phải can dự và điều tiết sự vận hành kinh tế đất đai. Bởi lẽ, thị trường đất đai không phải là một thị trường cạnh tranh hoàn hảo, tính cố định của đất đai, sự độc chiếm của quyền tài sản đất đai và xu thế tập trung đất đai vào một số ít người... làm cho thị trường đất đai tiềm ẩn yếu tố độc quyền; thị trường đất đai về bản chất là thị trường chia cắt, có tính không hoàn chỉnh. Tính không lưu động của đất đai và tính đơn nhất về giá trị của

mỗi thửa đất, làm cho các bên mua bán khó có được thông tin về giá thực của từng thửa đất trong thị trường đất đai. Điều này gây trở ngại cho việc điều tiết kịp thời trong sử dụng và phân bổ đất đai. Đất đai, thu nhập từ đất đai và SDĐ đều là những vấn đề trọng đại có quan hệ đến lợi ích của mỗi cá nhân, cộng đồng và toàn xã hội. Thị trường đất đai thường biến động phức tạp, nên phải có sự quản lý của Nhà nước và là một công việc không mấy dễ dàng.

Bốn là, đất đai luôn gắn liền với phạm vi lãnh thổ của chính quyền địa phương, tuy nhiên những chính sách về QLĐĐ nói chung, phân cấp về QLĐĐ nói riêng hiện còn bất cập, cần được hoàn chỉnh, bổ sung cho phù hợp và thích nghi với tình hình thực tiễn của từng địa phương. Trên thực tế đây là lĩnh vực quản lý chủ yếu của chính quyền địa phương, những biến động về đất đai trong nền kinh tế thị trường diễn ra hàng ngày, hàng giờ và chỉ có chính quyền địa phương mới có thể nắm bắt và giải quyết được kịp thời, do vậy việc phân cấp cho chính quyền địa phương theo một thể thống nhất trong quản lý là một xu thế của QLNN về đất đai. Quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam có những nét khác biệt với nhiều nước trên thế giới là: đất đai thuộc sở hữu toàn dân, có nghĩa là QLNN về đất đai phải thể hiện được vai trò làm chủ của người dân thông qua các hoạt động kiểm tra giám sát; sử dụng đất đai nhằm đem lại hiệu quả lớn nhất cho người dân, cho cộng đồng, cho xã hội. Nhà nước trong đó có chính quyền địa phương các cấp là Nhà nước của dân, do dân bầu ra và thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai tại địa bàn theo quy định của pháp luật. Những mục đích tốt đẹp đó cần được thể chế hoá bằng các chính sách và các phương pháp tổ chức thực hiện khoa học trong QLNN về đất đai của chính quyền các cấp bằng các hành động cụ thể, không phải là “khẩu hiệu” [33, tr.52].

- Khái niệm đất đai:

Đất đai là tài sản quốc gia là tư liệu sản xuất chủ yếu, là đối tượng lao động đồng thời cũng là sản phẩm lao động. Đất còn là vật mang của các hệ sinh thái tự nhiên và các hệ sinh thái canh tác, đất là mặt bằng để phát triển nền kinh tế quốc dân.

Đất đai là tài nguyên đặc biệt. Trước hết bởi đất đai có nguồn gốc tự nhiên, tiếp đến là thành quả do tác động khai phá của con người. Nếu không có nguồn gốc tự nhiên thì con người dù có tài giỏi đến đâu cũng không tự mình tạo ra đất đai được. Con người có thể làm ra các công trình và sản xuất, chế tạo ra muôn nghìn thứ hàng hóa, sản phẩm, nhưng không ai có thể sáng tạo ra đất đai. Đất đai là cái có hạn, con người không thể làm nó sinh sản thêm, ngoài diện tích tự nhiên vốn có của trái đất chuyển mục đích sử dụng từ mục đích này sang mục đích khác. Đất đai có độ màu mỡ tự nhiên, nếu chúng ta biết sử dụng và cải tạo hợp lý thì đất đai không bị thoái hóa mà ngược lại đất đai lại càng tốt hơn.

Đất đai còn là loại hàng hóa đặc biệt. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bổ các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng. Độ phì nhiêu của đất sự phân bổ không đồng nhất, đất tốt lên hay xấu đi, được sử dụng có hiệu quả cao hay thấp tùy thuộc vào sự QLNN và kế hoạch, biện pháp khai thác của người quản lý, sử dụng đất. Vì thế, sự ứng xử với vấn đề đất đai trong hoạt động quản lý không thể được đơn giản hóa, cả trong nhận thức cũng như trong hành động. Do đó, quyền sở hữu, định đoạt, sử dụng đất đai, dù Nhà nước hay người dân cũng cần phải hiểu đặc điểm, đặc thù hết sức đặc biệt ấy.

- Khái niệm về quản lý:

Hiện nay có nhiều cách giải thích thuật ngữ quản lý, có quan niệm cho rằng quản lý là cai trị; cũng có quan niệm cho rằng quản lý là điều hành, điều

khuyến, chỉ huy [32, tr.5]. Quan niệm chung nhất về quản lý được nhiều người chấp nhận do điều khiển học đưa ra như sau: 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. Quan niệm này không những phù hợp với hệ thống máy móc thiết bị, cơ thể sống, mà còn phù hợp với một tập thể người, một tổ chức hay một cơ quan nhà nước [14, tr.7].

Hiểu theo góc độ hành động, quản lý là điều khiển và được phân thành 3 loại [32, tr.5].

*Loại hình thứ nhất:* là việc con người điều khiển các vật hữu sinh không phải con người, để bắt chúng phải thực hiện ý đồ của người điều khiển. Loại hình này được gọi là quản lý sinh học, quản lý thiên nhiên, quản lý môi trường... Ví dụ: con người quản lý vật nuôi, cây trồng...

*Loại hình thứ hai:* là việc con người điều khiển các vật vô tri vô giác để bắt chúng thực hiện ý đồ của người điều khiển. Loại hình này được gọi là quản lý kỹ thuật.

*Loại hình thứ ba:* là việc con người điều khiển con người. Loại hình này được gọi là quản lý xã hội (hay quản lý con người).

Quản lý là một tất yếu khách quan do lịch sử quy định, là sự tác động chỉ huy, điều khiển các quá trình xã hội và hành vi hoạt động của con người để chúng phát triển phù hợp với quy luật đạt tới mục đích đề ra và đúng ý chí của người 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 quản lý nhà nước: QLNN xuất hiện cùng với sự xuất hiện của nhà nước, gắn chức năng, vai trò của nhà nước trong xã hội có giai cấp. QLNN là một dạng quản lý đặc biệt, là hoạt động tổ chức, điều hành của quyền lực nhà nước trên các phương diện lập pháp, hành pháp, tư pháp.



QLNN ở Việt Nam có các đặc điểm cơ bản sau: thứ nhất, QLNN mang tính quyền lực đặc biệt, có tính tổ chức rất cao. Thứ hai, QLNN có mục tiêu chiến lược, chương trình kế hoạch để thực hiện mục tiêu. Thứ ba, QLNN theo nguyên tắc tập trung dân chủ. Thứ tư, QLNN không có sự tách biệt tuyệt đối giữa chủ thể quản lý và khách thể quản lý. Thứ năm, QLNN đảm bảo tính liên tục và ổn định trong tổ chức.

Vậy Quản lý nhà nước là dạng quản lý xã hội mang tính quyền lực nhà nước, được sử dụng quyền lực nhà nước để điều chỉnh các quan hệ xã hội và hành vi hoạt động của con người để duy trì, phát triển các mối quan hệ xã hội, trật tự pháp luật nhằm thực hiện chức năng và nhiệm vụ của Nhà nước [14, tr.5].

- Khái niệm QLNN về đất đai: Quản lý nhà nước về đất đai là một lĩnh vực của quản lý nhà nước, là hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong việc sử dụng các phương pháp, các công cụ quản lý thích hợp tác động đến hành vi, hoạt động của người sử dụng đất nhằm đạt mục tiêu sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và bảo vệ môi trường trên phạm vi cả nước và ở từng địa phương.

Nhà nước nắm chắc tình hình đất đai để Nhà nước biết rõ các thông tin chính xác về số lượng đất đai, về chất lượng đất đai, về tình hình hiện trạng của việc quản lý và sử dụng đất đai. Từ đó, Nhà nước thực hiện việc phân phối và phân phối lại đất đai theo quy hoạch và kế hoạch chung thống nhất.

Nhà nước quy hoạch và kế hoạch hoá việc sử dụng đất đai. Đồng thời, Nhà nước còn quản lý việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; quản lý việc chuyển quyền sử dụng đất; quản lý việc lập quy hoạch, kế hoạch và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Để nắm được quỹ đất, Nhà nước thường xuyên thanh tra, kiểm tra chế độ quản lý và sử dụng đất đai. Nhà nước tiến hành kiểm tra giám sát quá trình phân phối và sử dụng đất, trong khi kiểm tra, giám sát, nếu phát hiện các vi phạm và bắt

cập trong phân phối và sử dụng, Nhà nước sẽ xử lý và giải quyết các vi phạm, bất cập đó.

Nhà nước cũng thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai để đảm bảo các lợi ích một cách hài hòa. Hoạt động này được thực hiện thông qua các chính sách tài chính về đất đai như: thu tiền sử dụng đất, thu các loại thuế liên quan đến việc sử dụng đất nhằm điều tiết các nguồn lợi hoặc phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại [33, tr.20].

### ***1.1.2. Đặc điểm quản lý nhà nước về đất đai***

Nhà nước thống nhất QLNN về đất đai từ trung ương đến địa phương đảm bảo đất đai sử dụng đúng pháp luật, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm khai thác và SDD ổn định, lâu dài thông qua các cơ quan QLNN về đất đai.

Nhà nước đóng vai trò chính trong việc hình thành chính sách đất đai và các nguyên tắc của hệ thống QLNN về đất đai, bao gồm pháp luật đất đai và pháp luật liên quan đến đất đai. Nhà nước quy định cụ thể nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan nhà nước: Chính phủ, Hội đồng nhân dân, UBND các cấp trong QLNN về đất đai trên phạm vi cả nước, cũng như tại địa phương.

## **1.2. Các nguyên tắc của quản lý nhà nước đối với đất đai**

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

Quản lý nhà nước về đất đai có các nguyên tắc sau:

### ***1.2.1. Công khai minh bạch***

Đất đai là tài nguyên của quốc gia, là tài sản chung của toàn dân. Vì vậy, không thể có bất kỳ một cá nhân hay một nhóm người nào chiếm đoạt tài sản chung thành tài sản riêng của mình được. Chỉ có Nhà nước - chủ thể duy nhất đại diện hợp pháp cho toàn dân mới có toàn quyền trong việc quyết định

số phận pháp lý của đất đai, thể hiện sự tập trung quyền lực và thống nhất của Nhà nước trong quản lý nói chung và trong lĩnh vực đất đai nói riêng. Vấn đề này được quy định tại Điều 54, Hiến pháp 2013 “Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả” [31, tr.26] và được cụ thể hơn tại Điều 4, Luật Đất đai 2013 “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này” [31, tr.3].

Tuy nhiên, sự tập trung và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai cũng phải đảm bảo tính công khai minh bạch bằng việc công khai thông tin đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên cổng thông tin điện tử của các cơ quan có thẩm quyền quản lý.

### ***1.2.2. Đảm bảo quyền lợi ích của chủ thể sử dụng đất***

Từ khi Hiến pháp 1980 ra đời quyền sở hữu đất đai ở nước ta chỉ nằm trong tay Nhà nước còn quyền sử dụng đất đai vừa có ở Nhà nước, vừa có ở trong từng chủ sử dụng cụ thể. Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất đai mà thực hiện quyền sử dụng đất đai thông qua việc thu thuế, thu tiền sử dụng... từ những chủ thể trực tiếp sử dụng đất đai. Vì vậy, để sử dụng đất đai có hiệu quả Nhà nước phải giao đất cho các chủ thể trực tiếp sử dụng và phải quy định một hành lang pháp lý cho phù hợp để vừa đảm bảo lợi ích cho người trực tiếp sử dụng, vừa đảm bảo lợi ích của Nhà nước. Vấn đề này được thể hiện ở Điều 5, Luật Đất đai 2013 “Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này,...” [30, tr.4]. Như vậy, theo quy định trên, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý sẽ trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể sử dụng đất (người sử dụng đất) dưới các hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền

sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013. Muốn đảm bảo kết tốt quyền sở hữu toàn dân và quyền từng người sử dụng phải có cơ chế kết hợp, trong đó, quyền và trách nhiệm của các bên (Nhà nước và người sử dụng) phải được công nhận và thể chế hóa bằng các văn bản pháp luật.

### ***1.2.3. Đảm bảo yêu cầu kinh tế thị trường, hội nhập quốc tế***

Nhà nước ta đã tham gia vào các tổ chức kinh tế thế giới để đảm bảo nhu cầu hội nhập kinh tế quốc tế trong thời gian tới nhà nước cần phải có các nguyên tắc quản lý đất đai đảm bảo yêu cầu kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế. Xây dựng các phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, có tính khả thi cao. Quản lý và giám sát tốt việc thực hiện các phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Có như vậy, quản lý nhà nước về đất đai mới phục vụ tốt cho chiến lược phát triển kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế mà vẫn đạt được mục đích đề ra.

Xất phát từ vai trò vị trí của đất đai đối với sự sống và phát triển của xã hội loài người nói chung, phát triển kinh tế xã hội của mỗi quốc gia nói riêng, mà đất đai đòi hỏi phải có sự quản lý của nhà nước. Đất đai là tài sản quốc gia thể hiện quyền lãnh thổ của quốc gia đó. Vì vậy, cần thiết có sự quản lý Nhà nước về đất đai. Ngoài các yếu tố trên trong điều kiện hiện nay khi chuyển sang nền kinh tế thị trường, những yếu tố thị trường, trong đó có sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản. Đất đai và nhà ở là nhu cầu vật chất thiết yếu của con người, là những yếu tố quan trọng bậc nhất cấu thành thị trường bất động sản. Hiện nay, thị trường hàng hoá, dịch vụ phát triển nhanh nhưng còn mang nhiều yếu tố tự phát, thiếu định hướng, thị trường bất động sản, thị trường sức lao động chưa có thể chế rõ ràng, phát triển còn chậm chạp, tự phát, thị trường vốn và công nghệ còn yếu kém. Do vậy, việc hình thành đồng bộ các loại thị trường nói chung và hình thành, phát triển thị trường bất động sản nói riêng là

tạo động lực phát triển cho nền kinh tế. Tăng cường năng lực và hiệu quả QLNN đối với đất đai được bắt nguồn từ nhu cầu khách quan của việc sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đáp ứng nhu cầu đời sống của xã hội, do tính định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta quy định.

Khi tham gia vào nền kinh tế thị trường, đất đai có sự thay đổi căn bản về bản chất kinh tế - xã hội: Từ chỗ là tư liệu sản xuất, là điều kiện sống chuyển sang là tư liệu sản xuất chứa đựng yếu tố sản xuất hàng hoá, phương diện kinh tế của đất trở thành yếu tố chủ đạo quy định sự vận động của đất đai theo hướng ngày càng nâng cao hiệu quả. Chính vì vậy, việc quản lý nhà nước về đất đai là hết sức cần thiết nhằm phát huy những yêu cầu của kinh tế thị trường, hội nhập quốc tế và hạn chế những khuyết tật của thị trường khi sử dụng đất đai, ngoài ra cũng làm tăng tính pháp lý của đất đai.

### **1.3. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai**

Hoạt động quản lý nhà nước về đất đai có nội dung rất rộng, theo quy định tại Điều 22, Luật Đất đai 2013 có nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm 15 nội dung. Tuy nhiên, như đã trình bày trong Mở đầu, do khuôn khổ của một luận văn, học viên chỉ đề cập 3 nội dung: Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thanh tra, kiểm tra, giám sát theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai; Thống kê tình hình sử dụng đất, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***1.3.2. Thanh tra, kiểm tra, giám sát theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai***

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

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

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

Để thực hiện nội dung này, trước hết cần ban hành hệ thống văn bản pháp luật quy định về quyền hạn và trách nhiệm của nhà nước, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, quy định các thủ tục hành chính về quản lý



sử dụng đất và các chế tài xử lý vi phạm. Trong nền kinh tế thị trường, khi nhà nước vừa là đại diện chủ sở hữu đất đai, có quyền định đoạt đối với đất đai vừa là chủ thể sử dụng đất lớn nhất vừa là người quản lý, giám sát việc sử dụng, nếu quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên không rõ ràng và không được luật hóa thì rất dễ nảy sinh bất bình đẳng giữa các chủ thể sử dụng đất. Lúc này quan hệ đất đai sa vào cơ chế xin cho, mang nặng tính hành chính, không theo quy luật thị trường.

### ***1.3.3. Thống kê tình hình sử dụng đất, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai***

Trong công tác quản lý đất đai các cơ quan quản lý sử dụng phương pháp thống kê để nắm được tình hình số lượng, chất lượng đất đai, nắm bắt đầy đủ các thông tin về đất đai cho phép các cơ quan có kế hoạch về quản lý đất đai. Bằng việc sử dụng bản đồ địa chính là bản đồ chi tiết phản ánh hiện trạng sử dụng đất, trên đó vừa thể hiện yếu tố kỹ thuật về thửa đất như hình thể, tọa độ, diện tích, kích thước các cạnh lại vừa thể hiện các yếu tố xã hội. Đây có thể coi là nguồn tài liệu gốc quan trọng nhất để từ đó thực hiện các nhiệm vụ khác của công tác quản lý đất đai.

Thống kê tình hình sử dụng, kiểm kê đất đai cung cấp số liệu về thực trạng sử dụng đất tại một thời điểm nhất định trong năm, qua đó cho biết cơ cấu đất đai về loại đất cũng như đối tượng sử dụng đất, đây là nguồn số liệu cho công tác đánh giá tình hình quản lý sử dụng, mức độ thực hiện quy hoạch để từ đó có biện pháp bổ sung chấn chỉnh kịp thời những lệch lạc so với định hướng sử dụng đất ở tầm vĩ mô và dài hạn.

Giải quyết tranh chấp, khiếu nại tố cáo liên quan đến đất đai là việc cơ quan chức năng giải quyết các kiến nghị của cá nhân, tập thể hoặc tổ chức trong trường hợp không chấp nhận quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính của cơ quan quản lý nhà nước hoặc tố cáo những sai phạm trong quản

lý, sử dụng đất. Xử lý vi phạm là biện pháp giải quyết của cơ quan nhà nước khi có hành vi vi phạm trong quản lý và sử dụng đất. Xử lý vi phạm có thể bằng biện pháp hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

#### **1.4. Các yếu tố tác động đến quản lý nhà nước về đất đai**

##### ***1.4.1. Yếu tố chính trị***

Trong xã hội có giai cấp, pháp luật một mặt thể hiện quyền lực của nhà nước, nhưng mặt khác, cũng là biểu hiện ý chí và bảo vệ lợi ích cho giai cấp cầm quyền. Với ý nghĩa chính trị như vậy, pháp luật với những thuộc tính của mình, đã trở thành công cụ quản lý không thể thay thế của giai cấp thống trị để thực hiện sự thống trị. Trong đó, hình thức và hoạt động áp dụng pháp luật chính là “hiện thân”, là “cánh tay nối dài” của ý chí nhà nước mà không gì khác hơn là ý chí của giai cấp lãnh đạo xã hội. Dưới chế độ Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, ý chí đó được đặt vào sứ mệnh của Đảng Cộng sản Việt Nam: “là đội tiên phong của giai cấp công nhân, đồng thời là đội tiên phong của nhân dân lao động và của dân tộc Việt Nam; đại biểu trung thành lợi ích của giai cấp công nhân, của nhân dân lao động và của dân tộc” [17, tr.4]. Theo đó, mọi chủ trương, đường lối, nghị quyết của Đảng được Nhà nước thể chế hoá, cụ thể hoá bằng những quy phạm pháp luật. Do đó, để hoạt động áp dụng pháp luật nói chung, áp dụng pháp luật trong QLNN về đất đai của cơ quan hành chính nhà nước nói riêng luôn đạt hiệu quả, thì không thể không nói đến những điều kiện chính trị nhất định. Nếu tình hình chính trị trong nước thiếu ổn định; đường lối quan điểm của Đảng về chính sách đất đai thiếu nhất quán, minh bạch, chắc chắn sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động xây dựng pháp luật và áp dụng pháp luật. Hiện nay, các điều kiện chính trị xã hội nước ta như sự bình đẳng của những người lao động với nhau về mọi mặt; hệ thống chính trị xã hội ngày càng được củng cố và phát triển, nhất là sự khẳng định, tính nhất quán xuyên suốt về chính sách đất đai trong chiến

lược xây dựng và phát triển đất nước của Đảng đã được thể chế hoá vào Hiến pháp và pháp luật là những nhân tố luôn hậu thuẫn tích cực, bảo đảm hiệu quả cao cho hoạt động áp dụng pháp luật, trong đó có công tác giải quyết tranh chấp đất đai ở các cấp chính quyền địa phương.

Đường lối chính sách của đảng và nhà nước là yếu tố tác động mạnh mẽ nhất đến quản lý nhà nước về đất đai. Nhà nước nào cũng luôn thực hiện quyền cai trị của mình trước hết bằng pháp luật. Nhà nước dùng pháp luật tác động vào ý chí con người để điều chỉnh hành vi của con người.

Theo Trịnh Đình Thắng (2000), pháp luật có những vai trò chủ yếu đối với công tác quản lý đất đai như sau:

Pháp luật là công cụ duy trì trật tự an toàn xã hội trong lĩnh vực đất đai. Trong hoạt động xã hội, vấn đề đất đai gắn chặt với lợi ích vật chất và tinh thần của mọi chủ thể sử dụng đất nên vấn đề này dễ nảy sinh nhiều mâu thuẫn. Trong các mâu thuẫn đó có những vấn đề phải dùng đến pháp luật mới xử lý được. 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. Trong sử dụng đất đai, nghĩa vụ nộp thuế là nghĩa vụ bắt buộc, nhưng không phải lúc nào nghĩa vụ đó cũng được thực hiện một cách đầy đủ có rất nhiều trường hợp phải dùng biện pháp cưỡng chế và bắt buộc thì nghĩa vụ đó mới được thực hiện. Pháp luật là công cụ mà qua đó Nhà nước bảo đảm sự bình đẳng, công bằng giữa những người sử dụng đất. Nhờ những điều khoản bắt buộc, thông qua các chính sách miễn giảm, thưởng, phạt cho phép Nhà nước thực hiện được sự bình đẳng cũng như giải quyết tốt mối quan hệ về lợi ích trong lĩnh vực đất đai giữa những người sử dụng đất. Pháp luật là công cụ tạo điều kiện cho các công cụ quản lý khác, các chế độ, chính sách của Nhà nước được thực hiện có hiệu quả hơn. Trong hệ thống pháp luật của Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam có các công cụ pháp luật liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp

đến quản lý đất đai cụ thể như: Hiến pháp, Luật đất đai, Luật dân sự, các pháp lệnh, các nghị định, các quyết định, các thông tư, các chỉ thị, các nghị quyết... của Nhà nước, của Chính phủ, của các bộ, các ngành có liên quan đến đất đai một cách trực tiếp hoặc gián tiếp và các văn bản quản lý của các cấp, các ngành ở chính quyền địa phương [36, tr.41].

Đường lối chính sách thông thoáng việc giao đất cho thuê đất thực hiện bằng pháp luật thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam tạo điều kiện cho hội nhập kinh tế quốc tế và yêu cầu của nền kinh tế thị trường.

Trong thời gian vừa qua các đô thị lớn tại Việt Nam đã có những bước tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ, tạo ra những biến đổi sâu sắc trong xã hội và những chuyển động nhiều chiều về kiến trúc đô thị.

Diện tích đất đô thị luôn được mở rộng ra các khu vực ngoại thành với nhiều dự án khu đô thị, khu dân cư mới cũng như khu công nghiệp, một số khu đô thị còn có khu công nghệ cao. Các công trình cao ốc đang không ngừng mọc lên ở nhiều nơi. Qua đó cho thấy sự thông thoáng trong đường lối chính sách của đảng và nhà nước trong việc QLNN về đất đai trong thời gian qua.

#### ***1.4.2. Yếu tố nhận thức của đội ngũ quản lý và người sử dụng đất đai***

Yếu tố nhận thức pháp luật của đội ngũ quản lý nhà nước về đất đai là hết sức quan trọng. Sự am hiểu và nhận thức tốt về pháp luật giúp cho việc quản lý đất đai được tiến hành một cách công khai minh bạch, khách quan dân chủ đảm bảo quyền con người quyền công dân trong nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa hiện nay.

Việc tuyên truyền giáo dục pháp luật về đất đai làm cho yếu tố nhận thức của người sử dụng đất ngày càng cao. Yếu tố nhận thức của người sử dụng đất là yếu tố quan trọng trong việc quản lý nhà nước về đất đai, trong bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất, trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

### ***1.4.3. Yếu tố về cơ sở vật chất, 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***

Cơ sở vật chất, kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính là một trong những yếu tố tác động đến quản lý nhà nước về đất đai. Để nắm được số lượng đất đai, Nhà nước phải tiến hành điều tra, khảo sát đo đạc để nắm được quỹ đất theo từng loại đất và từng loại đối tượng sử dụng đất. Bản đồ địa chính là bản đồ chi tiết phản ánh hiện trạng sử dụng đất trên đó vừa thể hiện các yếu tố kỹ thuật như hình thể, vị trí diện tích, kích thước các cạnh lại vừa thể hiện các yếu tố xã hội như: chủ sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đối với thửa đất, tình trạng quy hoạch... Đây có thể coi là nguồn tài liệu gốc quan trọng nhất để từ đó thực hiện các nhiệm vụ khác của công tác quản lý đất đai, 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, xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai là việc thiết lập ban đầu và cập nhật biến động hệ thống hồ sơ ở dạng giấy và dạng số về toàn bộ nguồn lực đất đai, tình hình phân bổ sử dụng đất, tình trạng pháp lý trong quản lý và sử dụng đất, thông tin về người sử dụng đất... nhằm phục vụ công tác tra cứu, quản lý, hoạch định chính sách quản lý nhà nước về đất đai.

### ***1.4.4. Yếu tố hội nhập quốc tế***

Hội nhập quốc tế là chủ trương lớn của Đảng ta, là nội dung trọng tâm của hội nhập quốc tế và là một bộ phận quan trọng xuyên suốt của công cuộc đổi mới. Trong quản lý nhà nước về đất đai hội nhập quốc tế là yếu tố tác động đến hoạt động này. Hội nhập quốc tế đòi hỏi công tác quản lý nhà nước về đất đai của Đảng và nhà nước ta ngày càng công khai, minh bạch tạo sức hút với các nhà đầu tư trực tiếp nước ngoài giúp tăng trưởng kinh tế. Yếu tố

hội nhập quốc tế đòi hỏi cán bộ, cơ quan nhà nước thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai cần phải tích cực hơn trong công tác quản lý góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao năng lực sản xuất, tiếp thu khoa học công nghệ mới và kỹ năng quản lý trên nhiều lĩnh vực góp phần tạo cho nước nhà có đội ngũ nguồn nhân lực có trình độ và năng lực cả về chuyên môn lẫn quản lý.

### **Kết luận chương 1**

QLNN về đất đai là công việc nhiều khó khăn, luôn có nhiều chuyển biến trong công tác do ảnh hưởng từ đời sống hàng ngày của các đối tượng sử dụng cũng như quản lý đất đai có liên quan. “Những vấn đề lý luận về quản lý nhà nước đối với đất đai” là một chương có ý nghĩa hết sức quan trọng trong việc đi sâu phân tích, làm sáng tỏ những vấn đề lý luận của đề tài nghiên cứu. Cụ thể là đưa ra những khái niệm, đặc điểm, các nguyên tắc, nội dung quản lý nhà nước về đất đai, các yếu tố tác động đến QLNN về đất đai. Qua đó phân tích và làm rõ các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất đai.

Với những cơ sở lý luận và pháp lý nói trên, luận văn sẽ mô tả thực trạng về công tác QLNN về đất đai từ thực tiễn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang trong chương 2 sau đây, qua đó đưa ra những đánh giá về công tác QLNN về đất đai tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

## Chương 2

### THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI THÀNH PHỐ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG

#### 2.1. Các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất đai

Thành phố Bắc Giang là trung tâm kinh tế - văn hóa - chính trị của tỉnh Bắc Giang, nằm ở tọa độ 21009' - 21015' vĩ độ bắc và 106007' - 106020' kinh độ đông; phía Bắc giáp huyện Tân Yên; phía Đông giáp huyện Lạng Giang; phía Nam giáp huyện Yên Dũng; phía Tây giáp huyện Việt Yên; diện tích tự nhiên 66,64 km<sup>2</sup>, gồm 16 đơn vị hành chính (10 phường, 6 xã).

Thành phố Bắc Giang trước kia và nay được biết đến với vai trò là một trong những trung tâm lớn của vùng về công nghiệp đạm - hoá chất, công nghiệp may mặc, đồng thời là trung tâm phân phối, trung chuyển hàng hóa từ Trung Quốc cho miền Bắc, cũng như là nơi tập kết các sản phẩm nội địa xuất khẩu sang thị trường Trung Quốc. Thành phố có 02 làng nghề truyền thống, một số cụm công nghiệp vừa và nhỏ gắn với hệ thống các khu, cụm công nghiệp lớn của tỉnh liền kề thành phố như: Quang Châu, Đình Trám, Vân Trung, Song Khê - Nội Hoàng... đó những thuận lợi cơ bản để phát triển kinh tế - xã hội và đô thị. Biểu trưng công nghiệp của thành phố Bắc Giang là công trình Nhà máy Phân đạm Hà Bắc, là nhà máy phân đạm đầu tiên của Việt Nam.

Năm 2013, thành phố Bắc Giang vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế cao và bền vững đạt 17,3%. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực: Thương mại- dịch vụ chiếm 45,2%, Công nghiệp, Tiểu thủ công nghiệp - Xây dựng 51,3%, Nông nghiệp - thủy sản 3,5%. Tổng thu ngân sách năm 2013 đạt 695 tỷ đồng, bằng 117% dự toán, bằng 106% so với năm trước. thu nhập bình quân đầu người đạt 59,80 triệu đồng/người. Tỷ lệ hộ nghèo giảm còn 1,55%;

số hộ thu nhập 4 triệu đồng/tháng đạt 82%. Một số cụm công nghiệp đã được hình thành gắn với hệ thống các khu, cụm công nghiệp lớn của tỉnh liền kề, tạo điều kiện thu hút đầu tư trong và ngoài nước, làm cơ sở để thúc đẩy công nghiệp của thành phố cũng như của tỉnh phát triển nhanh và vững chắc. Trên địa bàn thành phố đã hình thành nhiều ngành nghề công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp đa dạng như chế biến nông lâm sản, cơ khí, hoá chất, dệt may, điện tử, sản xuất vật liệu xây dựng... Hiện trên địa bàn có 2.110 cơ sở sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp đang hoạt động trong đó có 1.982 cơ sở sản xuất cá thể, tổ sản xuất; 11 cơ sở kinh tế tập thể; kinh tế hỗn hợp 105 cơ sở và 6 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Thành phố hiện có 5 làng được công nhận là làng nghề, với các ngành nghề như sản xuất bún, sản xuất mỳ gạo, làm bánh đa, nghề mộc... Thành phố Bắc Giang còn là địa danh nhiều người biết đến như là một trong những trung tâm phân phối, trung chuyển hàng hóa nhập khẩu từ Trung Quốc và ngược lại. Năm 2013 tổng giá trị xuất, nhập khẩu ước đạt 310 triệu USD, tăng 10% so với năm trước (xuất khẩu đạt 186 triệu USD, nhập khẩu đạt 124 triệu USD). Mạng lưới thương mại - dịch vụ cũng đã được phát triển, đặc biệt tại các tuyến phố chính trong thành phố. Trong thời gian gần đây nhiều dãy phố đã được chuyên môn hoá ngành hàng kinh doanh. Trên địa bàn Thành phố hiện nay có 09 siêu thị quy mô lớn là: Siêu thị Big C Bắc Giang, siêu thị điện máy Trần Anh, siêu thị điện máy Mediamart, siêu thị Co.opmart Bắc Giang, siêu thị Điện máy Văn Chiến, siêu thị Hapro và nhiều siêu thị khác.

Với vị trí rất thuận lợi về giao thông, cách thủ đô Hà Nội 50 km về phía Bắc, ở vị trí trung lộ trên tuyến giao thông huyết mạch (đường bộ, đường sắt liên vận quốc tế) nối Thủ đô Hà Nội với thành phố Lạng Sơn và cửa khẩu quốc tế Đồng Đăng; ở vào vị trí đầu mối giao thông cấp liên vùng quan trọng: nằm cận kề vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, có hệ thống đường bộ gồm các



Quốc lộ 1A cũ và cao tốc mới, 31, 37, tỉnh lộ 398; các tuyến đường sắt: Hà Nội - Lạng Sơn, Hà Nội - Kép - Hạ Long, Hà Nội - Kép - Thái Nguyên chạy qua; có tuyến đường sông nối thành phố với các trung tâm công nghiệp, thương mại, du lịch lớn như Phả Lại, Côn Sơn - Kiếp Bạc, Yên Tử, Hải Phòng; tiếp cận thuận lợi với cảng hàng không quốc tế Nội Bài, cảng nội địa Gia Lâm, cảng nước sâu Cái Lân, cảng Hải Phòng và các cửa khẩu quốc tế trên biên giới Lạng Sơn.

Đền với thành phố Bắc Giang (đô thị nằm trong khối địa hình chung, đa dạng, vừa có núi cao, vừa có vùng trung du xen kẽ đồng bằng của tỉnh Bắc Giang) là đền với một đô thị yên bình, phát triển theo định hướng “Sáng - Xanh - Sạch - Đẹp”... Với khí hậu đặc trưng chịu ảnh hưởng của gió mùa, một năm có hai mùa rõ rệt: Mùa mưa từ tháng 4 - 10, mùa khô từ tháng 11- 3; nhiệt độ trung bình năm dao động từ 23,2<sup>0</sup>C - 23,8<sup>0</sup>C; độ ẩm trung bình từ 83 - 84%; tổng lượng mưa trung bình hằng năm khoảng 1.400 - 1.730mm nên thành phố Bắc Giang có nhiều thuận lợi phát triển kinh tế - xã hội trước mắt cũng như lâu dài.

Tất cả các điều kiện tự nhiên kinh tế - xã hội trên chính là những yếu tố tiền đề để xây dựng thành phố Bắc Giang trở thành một trong những đô thị lớn, là trung tâm kinh tế - xã hội của tỉnh phấn đấu đến năm 2030 thành phố Bắc Giang trở thành đô thị loại I, là Trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội của tỉnh Bắc Giang; là “*cửa ngõ kép hiện đại*” của vùng Trung du và miền núi phía Bắc và vùng Thủ đô Hà Nội mở rộng với một không gian xanh - hiện đại - văn minh, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, vùng Trung du Miền núi phía Bắc và một số vùng lãnh thổ liên tỉnh lân cận; một địa bàn có dịch vụ, công nghiệp phát triển, kết cấu hạ tầng phát triển đồng bộ, bảo đảm tính kết nối. Môi trường tự nhiên được bảo vệ gắn với phát triển du lịch sinh thái bền vững. Quốc phòng - An ninh và trật tự an toàn xã

hội được bảo đảm. Mở rộng mối quan hệ với các địa phương trong và ngoài nước, nâng cao vị thế kinh tế xã hội của thành phố trong tổng thể nền kinh tế của tỉnh và vùng [40, tr.13].

Toàn thành phố hiện có 10 phường, 06 xã với diện tích 66,64 km<sup>2</sup>, dân số sống ở khu vực thành thị khoảng 163.000 người, chiếm khoảng 10,13% dân số của tỉnh, mật độ dân số bình quân 8.000 người/km<sup>2</sup>. Dân cư đông đúc tạo điều kiện cho thành phố phát triển ngành dịch vụ giải trí. Từ những điều kiện về tự nhiên kinh tế xã hội nêu trên tác động đến việc quản lý sử dụng đất tại địa bàn thành phố Bắc Giang cần có kế hoạch quy hoạch sử dụng đất hợp lý tạo điều kiện cho các ngành công nghiệp, dịch vụ phát triển với xu thế chung của cả nước.

## **2.2. Thực tiễn quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang**

### **2.2.1. Mục tiêu quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Bắc Giang.**

Trong nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XX năm 2010, Đảng bộ thành phố Bắc Giang xác định mục tiêu tổng quát trong 5 năm tới: *“Phát triển toàn diện, hài hòa các lĩnh vực, các khu vực, các vùng miền; kết hợp hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế với phát triển văn hóa - xã hội, bảo đảm tiến bộ và công bằng xã hội. Nâng cao năng lực lãnh đạo và sức chiến đấu của các cấp ủy, tổ chức đảng, giữ vững vai trò hạt nhân lãnh đạo, bảo đảm đủ năng lực lãnh đạo thực hiện thắng lợi các nhiệm vụ chính trị của tỉnh trong tình hình mới. Nâng cao hiệu lực, hiệu quả hoạt động, kỷ luật, kỷ cương trong quản lý, điều hành của chính quyền các cấp. Tôn trọng và phát huy cao độ quyền làm chủ của nhân dân, tạo sự đồng thuận, đồng tình, ủng hộ cao của nhân dân với Đảng, chính quyền, bảo đảm môi trường chính trị, xã hội ổn định để phát triển. Phát huy nội lực của thành phố gắn với khai thác có hiệu quả môi trường thuận lợi từ quá trình hội nhập quốc tế để huy động thêm các nguồn*

*lực nhằm phát triển nhanh, toàn diện, vững chắc*” [40, tr.29]. Theo đó, mục tiêu QLNN về đất đai của thành phố Bắc Giang được xác định như sau:

Quy hoạch SDD nhằm sử dụng đất đúng mục đích có hiệu quả. Tạo điều kiện cho người dân, doanh nghiệp trên địa bàn an tâm đầu tư vào hoạt động sản xuất, kinh doanh tạo nguồn lợi nhuận cũng như yên tâm tổng công tác tạo thu nhập cho cá nhân góp phần làm giàu cho xã hội.

Sử dụng quỹ đất hợp lý để phát triển công nghiệp, dịch vụ; chỉnh trang các khu dân cư hiện có, xây dựng các khu dân cư mới hiện đại; phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất trong quá trình đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Bố trí quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, kết hợp quốc phòng, an ninh với kinh tế.

Nhà nước quản lý đất đai giúp cho mọi người dân công bằng trước pháp luật. UBND thành phố thay mặt nhà nước quản lý đất đai ở địa phương theo pháp luật do đó mọi người dân đều được công bằng trước pháp luật nói chung và luật đất đai nói riêng đó là đảm bảo quyền của người SDD được nhà nước cho phép, đảm bảo mọi người đều bình đẳng trước pháp luật về quyền và lợi ích của mình.

Đảm bảo thu đúng, thu đủ các nguồn thu từ đất đai góp phần bổ sung cho ngân sách địa phương.

### **2.2.2. Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Bắc Giang**

UBND thành phố Bắc Giang là cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố, để thực hiện được nhiệm vụ đó UBND thành phố phối hợp với các đơn vị khác thuộc hệ thống QLNN về đất đai được pháp luật quy định, nhằm mang lại môi trường thuận lợi nhất cho người SDD trong việc thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ của mình đối với đất đai, đảm bảo đất đai được sử dụng hiệu quả cao cho các mục tiêu phát

triển kinh tế xã hội, cộng đồng, xã hội cũng như bảo vệ môi trường sống bền vững tại thành phố, cụ thể: UBND thành phố chịu sự chỉ đạo trực tiếp của UBND tỉnh, sự giám sát của HĐND thành phố; có trách nhiệm với mặt trận tổ quốc thành phố và các tổ chức đoàn thể cùng cấp chăm lo, bảo vệ lợi ích chính đáng của nhân dân; phối hợp cùng với Viện kiểm sát nhân dân thành phố và Tòa án nhân dân thành phố trong đấu tranh chống các hành vi vi phạm pháp luật đất đai; phối hợp, kiểm tra và chỉ đạo UBND các xã, phường trực thuộc thành phố trong tổ chức quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn.

Phòng Tài Nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND thành phố là cơ quan chuyên môn giúp UBND thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, đo đạc xây dựng bản đồ trên địa bàn thành phố theo quy định của pháp luật. Phòng tài nguyên và môi trường chịu sự chỉ đạo, quản lý toàn diện, trực tiếp của UBND thành phố đồng thời chịu sự chỉ đạo, kiểm tra về chuyên môn, nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang. Ngoài ra phòng tài nguyên và môi trường thành phố còn là cơ quan chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ cán bộ địa chính các phường, xã thuộc thành phố.

Hiện nay, số lượng cán bộ phòng Tài nguyên & Môi trường được bố trí 12 người trong đó có 01 trưởng phòng, 02 phó trưởng phòng, 09 cán bộ. Số lượng cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai hiện tại là 23 người trong đó có 01 Giám đốc, 01 Phó Giám đốc và 10 biên chế, số còn lại là cán bộ hợp đồng.

Phòng tài nguyên và môi trường thành phố có chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn sau:

1. Phòng Tài Nguyên và Môi trường có nhiệm vụ, quyền hạn tham mưu, giúp UBND thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước về Tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường địa bàn Thành phố;

2. Nhiệm vụ, quyền hạn cụ thể được thực hiện theo hướng dẫn số 157/HDLSTNMT-SNV ngày 15/02/2005 của Sở Tài Nguyên và môi trường và Sở Nội vụ tỉnh Bắc Giang, cụ thể:

a) Trình UBND thành phố ban hành các quyết định, chỉ thị, các văn bản hướng dẫn thực hiện các chính sách, chế độ và pháp luật của Nhà nước thuộc thẩm quyền về quản lý tài nguyên và môi trường;

b) Trình UBND thành phố quy hoạch, kế hoạch về tài nguyên và môi trường và tổ chức thực hiện sau khi được xét duyệt;

c) Giúp UBND thành phố lập kế hoạch sử dụng đất đai theo luật định và tổ chức quản lý sử dụng, kiểm tra việc thực hiện sau khi được xét duyệt.

d) Thẩm định và trình UBND thành phố xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết các phường xã theo luật định; hàng năm, quản lý, kiểm tra việc thực hiện sau khi được xét duyệt;

e) Trình UBND thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của UBND thành phố và tổ chức thực hiện; thực hiện chính sách, chỉnh lý, thu hồi giấy CNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai;

f) Quản lý và theo dõi sự biến động đất đai, cập nhật, chỉnh lý các tài liệu về đất đai và bản đồ phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường;

g) Tổ chức thực hiện và hướng dẫn, kiểm tra việc thống kê, kiểm kê, đăng ký đất đai; lập và quản lý hồ sơ địa chính; xây dựng và quản lý hệ thống thông tin đất;

h) Hướng dẫn kiểm tra việc sử dụng, bảo vệ tài nguyên đất, tài nguyên khoáng sản, tài nguyên nước, bảo vệ môi trường, phòng chống, khắc phục suy thoái, ô nhiễm, sự cố môi trường, hậu quả thiên tai;

i) Lập báo cáo thông kê, kiểm kê đất đai và hiện trạng môi trường theo định kỳ; thu thập, quản lý lưu trữ tài liệu về tài nguyên và môi trường;

j) Chủ trì hoặc phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra và thanh tra việc thi hành pháp luật về tài nguyên và môi trường; giúp UBND thành phố giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về tài nguyên và môi trường theo quy định của Pháp luật;

k) Tổ chức thực hiện các dịch vụ công trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật;

l) Tổ chức thực hiện và tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật; các dịch vụ công trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường theo quy định;

Hướng dẫn, kiểm tra chuyên môn nghiệp vụ đối với cán bộ địa chính phường, xã và thực hiện một số nhiệm vụ khác do UBND thành phố phân công.

Trước năm 2005 bộ máy quản lý đất đai trên địa bàn thành phố chưa được quan tâm đúng mức, số lượng cán bộ còn ít và còn chế độ kiêm nhiệm công việc. Từ năm 2006 trở lại đây trước nhu cầu thực tế công việc và được sự quan tâm của UBND thành phố, bộ máy cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai được thu hút và tuyển dụng thêm cán bộ công chức. Ngày 28 tháng 9 năm 2015 chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang đã ký quyết định số 448/QĐ-UBND về việc thành lập văn phòng đăng ký đất đai tỉnh trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền SDD tỉnh thuộc sở tài nguyên và môi trường và Văn phòng đăng ký quyền SDD trực thuộc phòng tài nguyên và môi trường các huyện, thành phố.

### ***2.2.3. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang***

#### ***2.2.3.1. Ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành và tổ chức thực hiện***

Từ năm 2010 đến nay, UBND tỉnh Bắc Giang đã xây dựng và ban hành khá đầy đủ các văn bản để cụ thể hóa các chính sách, pháp luật, triển khai

thực hiện; đồng thời kịp thời sửa đổi, bổ sung những quy định không còn phù hợp với văn bản quy phạm pháp luật của trung ương, tình hình thực tiễn của thành phố Bắc Giang trong từng giai đoạn, cụ thể như sau:

- Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 30/12/2009 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tây nam – thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 6/12/2013 về việc điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050 của UBND tỉnh tỉnh Bắc Giang.

- Quyết định số 01/2012/QĐ-UBND ngày 01/3/2012 ban hành quy chế phối hợp, kiểm tra, xử lý vi phạm trong lĩnh vực trật tự xây dựng, trật tự công cộng và quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang.

- Quyết định số 130/2013/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 về việc xét duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của thành phố Bắc Giang.

- Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 06/12/2013 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 06/2/2015 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của thành phố Bắc Giang.

- Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 23/10/2015 về việc bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2015.

- Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 04/4/2016 về việc quy hoạch điều chỉnh sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Bắc Giang.

#### *2.2.3.2. Quản lý quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất*

Quy hoạch đất đai là sự tính toán, phân bổ đất đai cụ thể về số lượng và chất lượng, vị trí, không gian... cho các mục tiêu kinh tế - xã hội. Nó đảm bảo

cho việc sử dụng đất đạt hiệu quả cao nhất phù hợp với các điều kiện về đất đai, khí hậu, thổ nhưỡng và từng ngành sản xuất. Quy hoạch đất đai bao giờ cũng gắn liền với kế hoạch hoá đất đai. Bởi vì, kế hoạch hoá đất đai chính là việc xác định các biện pháp, các thời gian để sử dụng đất theo quy hoạch.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong 15 nội dung QLNN về đất đai được ghi nhận tại điều 22 Luật đất đai 2013. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có vai trò và chức năng rất quan trọng, nó vừa mang tính khoa học, vừa mang tính pháp lý của một hệ thống các biện pháp kỹ thuật, KT-XH để hình thành các phương án tổ chức lại việc sử dụng đất đai. Đối với Nhà nước, nó đảm bảo việc sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, đạt các mục đích nhất định và phù hợp với các quy định của Nhà nước, đáp ứng nhu cầu mặt bằng sử dụng đất trong hiện tại và tương lai của tất cả các ngành, các lĩnh vực cũng như sinh hoạt của mọi người có hiệu quả nhất. Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để Nhà nước nắm chắc quỹ đất và xây dựng các chính sách quản lý đất đai đồng bộ có hiệu quả.

Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai có ý nghĩa đặc biệt quan trọng không chỉ trước mắt mà còn về lâu dài. Đây là một biện pháp hữu hiệu của Nhà nước nhằm ngăn chặn tình trạng sử dụng đất không đúng mục đích, làm giảm sút nghiêm trọng quỹ đất nông nghiệp, ngăn chặn các hiện tượng gây lãng phí đất, huỷ hoại đất, gây ô nhiễm nguồn tài nguyên đất, xác lập sự ổn định về mặt pháp lý cho công tác QLNN về đất đai, làm cơ sở cho việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền SDD và đầu tư phát triển kinh tế, giữ vững trật tự an ninh, an toàn xã hội, đồng thời rút ra một số chỉ tiêu, định mức sử dụng đất đối với từng đối tượng sử dụng đất. Tăng thu nhập tạo sự phát triển bền vững, góp phần thúc đẩy tốc độ tăng trưởng kinh tế của xã theo định hướng công nghiệp hoá.



Trong những năm qua, công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh Bắc Giang, cũng như UBND thành phố Bắc Giang đặc biệt quan tâm và được thực hiện tốt ở cả hai cấp.

Thực hiện luật đất đai đồng thời nhận được sự chỉ đạo giám sát của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang, UBND thành phố Bắc Giang đã chỉ đạo lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011-2020 tầm nhìn đến năm 2030 và đã được UBND tỉnh phê duyệt. Có 16/16 xã, phường của thành phố đã hoàn thành công tác lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011-2020 tầm nhìn đến năm 2030, xây dựng kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015 và đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Theo đó, diện tích đất tự nhiên năm 2013 là 6.677,36 ha đến năm 2030 tổng diện tích đất tự nhiên toàn thành phố tăng lên 11.970,22 ha trong đó đất xây dựng đô thị là 5.237,80 ha, đất khác là 6.732,42 ha, tổng diện tích đất tự nhiên nội thị là 4.656,42 ha và diện tích đất tự nhiên ngoại thị là 7.313,80 ha. Đến năm 2030 diện tích đất tự nhiên của thành phố tăng thêm 5.592,86 ha tạo chiều hướng mở rộng thành phố thực hiện phát triển đô thị nâng cao chất lượng đời sống cho người dân.

**Bảng 2.1. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất thời kỳ 2011 - 2020**

Đơn vị tính: ha

STT	Loại đất	Cả thời kỳ (2011 - 2020)	Kỳ đầu (2011 - 2015)	Kỳ cuối (2016 - 2020)
1	Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp	788,23	457,58	330,65
1.1	Đất lúa nước	455,53	257,89	197,64
1.2	Đất trồng cây lâu năm	24,59	9,20	15,39
1.3	Đất rừng sản xuất	55,68	42,10	13,58
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	114,85	62,92	51,93
2	Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp	64,56	64,56	
2.1	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác	64,56	64,56	

*(Nguồn: Phòng TN & MT thành phố Bắc Giang)*

Như vậy, theo kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất thì đến năm 2020 diện tích đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp là 788,23 ha, trong đó đất lúa nước chuyển sang đất phi nông nghiệp là 455,53 ha, đất trồng cây lâu năm là 24,59 ha, đất rừng sản xuất là 55,68 ha, đất nuôi trồng thủy sản là 114,85 ha. Cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp trong thời gian đến vẫn giữ nguyên hiện trạng, ưu tiên cho phát triển quy hoạch đô thị.

Từ bảng số liệu thống kê nêu trên cho thấy việc chuyển mục đích sử dụng đất đến năm 2020 là phù hợp với tiến trình phát triển đô thị của thành

phố Bắc Giang, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố nói riêng và toàn tỉnh Bắc Giang nói chung.

Bên cạnh việc thu hẹp diện tích đất nông nghiệp, ưu tiên quỹ đất phát triển đô thị, quy hoạch sử dụng đất của thành phố Bắc Giang thời gian tới cần tính đến việc xác định ranh giới và công khai diện tích đất trồng lúa nước, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất ở tại đô thị, đất dành cho phát triển dịch vụ, đảm bảo lợi ích giữa các khu vực có điều kiện phát triển công nghiệp, đô thị, dịch vụ với các khu vực giữ nhiều đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm; chủ động thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch và kế hoạch trong đó cần phải thu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận tạo nguồn vốn cho phát triển, tạo quỹ đất đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật xã hội. Ưu tiên cho người dân bị thu hồi đất được giao đất hoặc mua đất phân lô trên diện tích đất đã thu hồi mở rộng quy hoạch khu dân cư theo quy định của pháp luật.

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

Như vậy, việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố được thực hiện theo đúng quy trình của Luật đất đai quy định, hạn chế đến mức

thấp nhất những quy hoạch treo. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm có tính khả thi, tích cực khai hoang mở rộng đất chưa sử dụng, hạn chế chuyển đổi mục đích từ đất trồng lúa năng suất cao... Bên cạnh đó, còn không ít yếu kém, hạn chế trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần phải khắc phục nhanh chóng.

**Bảng 2.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2013**

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Tổng diện tích tự nhiên	6.677,36	100
1	Đất nông nghiệp	2.902,95	22,83
2	Đất phi nông nghiệp	3.744,78	74,82
3	Đất chưa sử dụng	30,43	2,35

(Nguồn: Phòng TN & MT thành phố Bắc Giang)

Như vậy, tính đến năm 2013, trong tổng diện tích tự nhiên của thành phố Bắc Giang là 6.677,36 ha. Diện tích đất nông nghiệp là 2.902,95 ha chiếm 22,83%, đất phi nông nghiệp là 3.744,78 ha chiếm 74,82%, còn lại là đất chưa sử dụng với 30,43 ha chiếm 2,35%.

So với tổng diện tích tự nhiên của thành phố Bắc Giang diện tích đất đã đưa vào sử dụng chiếm tỷ lệ khá cao với 97,65%. Tỷ lệ đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ tương đối cao so với diện tích đất nông nghiệp. Tỷ lệ diện tích đất chưa sử dụng cao đặc biệt là đất bằng vẫn còn chiếm tỷ lệ đáng kể, với 2,35% (tương ứng 30,43 ha). Điều đó cho thấy thành phố chưa khai thác triệt để diện tích đất đai để phát triển kinh tế xã hội.

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

Với hơn 70 cuộc thanh tra, kiểm tra, thành phố đã kịp thời thu hồi được khoảng 19.500m<sup>2</sup> diện tích đất sử dụng không đúng mục đích như: Khu đất

Công ty cổ phần Cường Dũng tại thôn Cốc, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang; Khu đất của trạm y tế xã Song Mai, thành phố Bắc Giang; Khu đất của công ty Đại Hoàng Sơn; Khu đất của công ty TNHH TM và dịch vụ Hoa Quyền...

Ngoài ra các đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp thuộc phạm vi quản lý chủ động giao lại cho thành phố những diện tích đất không có nhu cầu sử dụng hoặc sử dụng kém hiệu quả.

Hàng năm, thành phố lập các đoàn thanh tra, kiểm tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức nhằm kịp thời phát hiện xử lý các trường hợp vi phạm, riêng năm 2013, thành phố đã tổ chức thanh tra, kiểm tra gần 40 doanh nghiệp sử dụng đất, qua đó phát hiện 10 trường hợp vi phạm và có biện pháp xử lý.

#### *2.2.3.4. Thống kê tình hình sử dụng đất, giải quyết các khiếu kiện liên quan đến đất đai*

Thành phố Bắc Giang đã thiết lập được cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai của từng đơn vị hành chính phường, xã góp phần hoàn thiện và đưa công tác thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ thành nề nếp theo quy định tại điều 34 Luật đất đai 2013, đã xây dựng được tài liệu điều tra cơ bản về tài nguyên đất phục vụ cho việc hoạch định chiến lược, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước.

Thống kê tình hình sử dụng đất là việc làm hàng năm của phòng tài nguyên và môi trường thành phố. Những năm gần đây do dân số ngày càng tăng, kinh tế xã hội của thành phố ngày càng phát triển vì vậy việc chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố ngày một tăng, đặc biệt là từ đất vườn sang đất ở, đất sản xuất kinh doanh; từ đất nông nghiệp, đất công ích và đất chưa sử dụng sang đất ở. Tuy nhiên, tình trạng vi phạm Luật Đất đai vẫn còn xảy ra, một số trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất đặc biệt là từ

đất trồng lúa sang đất đất nuôi trồng thủy sản không theo quy hoạch đã được duyệt. Việc thống kê tình hình sử dụng đất chưa được sát sao dẫn đến việc mục đích sử dụng đất bị chuyển đổi người dân không báo cáo chính quyền địa phương. Đất sử dụng sai mục đích vẫn diễn ra ngang nhiên.

Về giải quyết khiếu kiện liên quan đến đất đai trong thời gian qua, theo thẩm quyền UBND thành phố đã giải quyết nhiều tranh chấp, khiếu kiện kết quả cụ thể như sau:

- Về tranh chấp đất đai: Tổng số đơn thuộc thẩm quyền giải quyết là 320 đơn đã giải quyết 300 đơn đạt tỷ lệ 98,88%, đang giải quyết 20 đơn. Các tranh chấp đất đai chủ yếu là tranh chấp ranh giới sử dụng đất, lỗi đi chung...

- Về khiếu nại: Tổng số đơn thuộc thẩm quyền giải quyết 540 đơn đã giải quyết 510 đơn (đạt tỷ lệ 97,4%), đang giải quyết 30 đơn.

- Về tố cáo: Tổng số đơn thuộc thẩm quyền giải quyết 10 đơn đã giải quyết 10 đơn (đạt tỷ lệ 100%).

- Khiếu nại về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các nội dung khác: Số đơn nhận được 59 và đã giải quyết 59 đơn (đạt tỷ lệ 100%).

Tuy nhiên, một số điểm, vụ việc trên địa bàn thành phố còn tiềm ẩn nguy cơ khiếu kiện phức tạp như vụ việc liên quan đến thu hồi bồi thường đất để xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Song Khê, khu dân cư Tân Tiến, thành phố Bắc Giang.

## **2.3. Đánh giá thực tiễn quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang**

### ***2.3.1. Những ưu điểm của quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Bắc Giang***

Công tác quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Bắc Giang trong những năm qua có nhiều chuyển biến tích cực. Góp phần phát triển kinh tế xã

hội của thành phố, nền kinh tế thành phố Bắc Giang đạt tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, thành phố Bắc Giang có quy mô kinh tế đứng đầu trong cả tỉnh.

Trong những năm qua, nền kinh tế thành phố Bắc Giang đạt tốc độ tăng trưởng kinh tế cao đứng đầu trong các tỉnh trung du miền núi phía bắc. GDP bình quân giai đoạn 2005-2010 ước tăng 9%. GDP bình quân đầu người năm 2009 đạt 800 USD (18,4 triệu đồng gấp 2,2 lần so với năm 2005). Các trung tâm thương mại, siêu thị và khu chuyên doanh mới từng bước hình thành, các loại hình dịch vụ, vận tải, ngân hàng tiếp tục mở rộng với nhiều chi nhánh ngân hàng mới mở, các khu chợ được sắp xếp, chỉnh trang, tạo sự thông thoáng, sạch sẽ, tạo tâm lý an toàn, thoải mái cho các hộ kinh doanh buôn bán và người mua hàng, thuận lợi cho giao thương.

Về mặt xã hội, việc sử dụng đất cũng mang lại nhiều kết quả khả quan với nhiều công trình dự án lớn được đầu tư, thực hiện đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Nhiều dự án xây dựng trường học, trung tâm văn hóa - thể dục thể thao... Các dự án mở rộng, nâng cấp các tuyến đường, các công trình chỉnh trang vỉa hè, một số cây cầu vượt được xây mới, hệ thống đèn tín hiệu giao thông được lắp mới giải quyết vấn đề đi lại cho người dân thành phố Bắc Giang trong hiện tại và tương lai tạo nên một bộ mặt khang trang, thông thoáng cho thành phố.

Các vấn đề môi trường luôn được chính quyền thành phố quan tâm và chú trọng. Nhiều tuyến đường bố trí khoảng không gian hợp lý cây xanh. Hệ thống thoát nước trong thành phố được đầu tư khá đồng bộ, ít có hiện tượng ngập úng xảy ra. Khi xét duyệt các dự án đầu tư, chính quyền thành phố luôn quan tâm đến các hiệu ứng môi trường khi tiến hành dự án cũng như coi việc bảo vệ môi trường là tiêu chí quan trọng để xét duyệt

Cho đến nay, quỹ đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố ngày càng được khai thác, sử dụng hợp lý hơn. Việc lập quản lý quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất đã giúp cho nhân dân thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất một cách chủ động, đúng pháp luật. Người nông dân thực sự yên tâm tập trung nguồn lực đầu tư khai thác ruộng đất, tích cực chuyển đổi đất cho nhau để đầu tư xây dựng cánh đồng có thu nhập cao. Hàng năm sản xuất nông nghiệp đã tạo ra một khối lượng nông sản lớn đáp ứng nhu cầu tiêu dùng xã hội và nguyên liệu cho ngành công nghiệp chế biến. Thực hiện đa dạng hoá các loại cây trồng đồng thời đưa các giống cây có năng suất, sản lượng cao vào sản xuất để tăng hệ số gieo trồng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và thu nhập cho người dân.

Đất khu dân cư trong nhiều năm qua đã được quy hoạch các khu dân cư mới đồng bộ về cơ sở hạ tầng đảm bảo tiêu chí xây dựng đô thị loại 2 của thành phố đáp ứng nhu cầu sử dụng đất ở ngày một cao, góp phần nâng cao đời sống tinh thần, vật chất cho người dân. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp năm sau tăng cao hơn năm trước, bao gồm đất khu, cụm công nghiệp, đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

Quá trình sử dụng đất chuyên dùng có xu hướng tăng theo tốc độ phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Sự gia tăng các loại đất chuyên dùng phù hợp với quy luật phát triển kinh tế xã hội. Trong những năm tới, diện tích đất chuyên dùng sẽ còn tiếp tục tăng bởi thành phố đang tập trung đẩy mạnh sự nghiệp công nghiệp hóa – hiện đại hóa, việc cân đối quỹ đất cho các mục tiêu phát triển là vô cùng quan trọng, cần được đặt lên hàng đầu.

Các vấn đề môi trường luôn được chính quyền thành phố quan tâm và chú trọng. Nhiều tuyến phố, nhiều công trình đều bố trí khoảng không gian hợp lý cho cây xanh. Khuyến khích người dân, doanh nghiệp sử dụng các nguyên vật liệu có lợi cho môi trường trong xây dựng. Khi xét duyệt các dự án cũng như coi việc bảo vệ môi trường khi tiến hành dự án cũng như coi việc bảo vệ môi trường là một tiêu chí quan trọng để xét duyệt. Thường xuyên



tuyên truyền, giáo dục người dân vai trò to lớn của đất đai cũng như tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong sử dụng đất. Không gian kiến trúc đô thị thành phố với sự kết hợp hài hòa giữa các công trình xây dựng công cộng, nhà ở với cây xanh tạo nên một thành phố Bắc Giang thân thiện với con người và môi trường.

Để đáp ứng tốc độ phát triển của đô thị, thành phố đã dành phần lớn quỹ đất để gia tăng các công trình xây dựng, cải tạo giao thông và khu dân cư, đặc biệt thành phố đã đầu tư xây mới khu vui chơi miễn phí dành cho người dân.

Trong những năm qua để đáp ứng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Bắc Giang có hiệu lực về tính pháp lý, khả thi và có hiệu quả trong việc triển khai, thực hiện; vận dụng linh hoạt về cơ chế giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất nhằm tạo môi trường thuận lợi để thu hút các nhà đầu tư vào thành phố; đa số các dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn thành phố thời gian qua đều triển khai đầu tư có hiệu quả, chủ đầu tư triển khai đảm bảo theo tiến độ và các hạng mục đầu tư thực hiện như cam kết.

Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được thực hiện nghiêm túc có hiệu quả. Thành phố chú trọng giải quyết dứt điểm những vụ việc mới phát sinh từ cơ sở; triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án “Tăng cường công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về khiếu nại, tố cáo ở xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2013 - 2016”. Cùng với tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ làm công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo, thành phố Bắc Giang quan tâm nâng cao trách nhiệm người đứng đầu; chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý nhà nước trên các lĩnh vực, nhất là trong lĩnh vực đất đai, đảm bảo công khai, minh bạch, thực hiện tốt quy chế dân chủ ở cơ sở, đặc biệt chú trọng đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất, giải quyết kịp thời

các quyền lợi chính đáng của người dân có đất bị thu hồi. Qua thanh tra, kiểm tra các đoàn kiểm tra đã kiến nghị xử lý hành chính 14 cá nhân có sai phạm; chuyển hồ sơ 2 vụ việc sang cơ quan công an để điều tra làm rõ.

Song song với việc quy hoạch sử dụng đất có hiệu quả, UBND thành phố Bắc Giang đã chú trọng nâng cao cả về số lượng cũng như trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ công chức QLNN về đất đai tại các cấp xã, phường. Nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất trên địa bàn, thường xuyên thanh tra kiểm tra, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Hạn chế được tình trạng các hộ dân lấn chiếm, sử dụng đất sai mục đích, xử lý kịp thời đối với những hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, giữ vững an ninh trật tự, ổn định xã hội. Góp phần tích cực đối với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố đạt được mục tiêu mà Đại hội Đảng bộ thành phố Bắc Giang lần thứ XX đã đề ra.

### ***2.3.2. Những hạn chế của quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Bắc Giang***

Công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Bắc Giang bên cạnh những thành tựu nêu trên còn tồn tại một số hạn chế cơ bản sau:

Công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang thời gian qua bộc lộ một số điểm bất hợp lý trong sử dụng đất.

Một số công trình mặc dù đã được công bố cho triển khai xây dựng nhưng có những công trình nhiều năm qua vẫn tồn tại trên giấy tờ điển hình là dự án xây dựng “khu nhà ở sinh viên thành phố” thuộc phường Dĩnh Kế gây lãng phí rất lớn. Một số công trình vừa đưa vào sử dụng đã xuống cấp nghiêm trọng điển hình là đoạn đường dẫn lên cầu Mỹ Độ.

Một số xã còn để hộ dân sử dụng sai mục đích, lấn chiếm đất, xây dựng các công trình trái phép trên đất nông nghiệp và trên đất hành lang giao thông như xã: Song Khê, Song Mai, Tân Tiến.

Công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính chậm. Việc chỉnh lý dựa trên bản đồ địa giới hành chính thành phố năm 2005 nên ảnh hưởng đến công tác quản lý đất đai và giải quyết các tranh chấp đất đai. Công tác chỉnh lý biên động đất đai không được làm kịp thời, gây ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng đất cho các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội.

Chính sách đất đai thay đổi nên việc giao đất trái thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 đến nay của một số xã thuộc thành phố chưa tập trung giải quyết dứt điểm, tình trạng khiếu nại, tranh chấp đất đai, sử dụng đất sai mục đích còn xảy ra.

Công tác thanh tra, kiểm tra còn mang nặng tính hình thức, việc xử lý sai phạm sau thanh tra, kiểm tra còn chậm mà cụ thể là việc phát hiện tham nhũng trong đất đai trên địa bàn rất ít, một số vụ việc sau khi phát hiện chậm được xử lý. Công tác xây dựng kế hoạch thanh tra, kiểm tra chưa sát với thực tế và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai; các đoàn thanh tra, kiểm tra chậm triển khai theo kế hoạch đã được duyệt; việc ban hành kết luận thanh tra một số đợt còn chậm; một số trường hợp thanh tra không đúng đối tượng.

Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai chất lượng chưa cao, chưa có chiều sâu và chưa tiến hành thường xuyên trong khi đối tượng sử dụng đất chủ yếu là hộ gia đình, cá nhân điều này ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả QLNN về đất đai.

Việc đối thoại với người dân khi giải quyết khiếu nại, tranh chấp đất đai còn mang tính hình thức.

Tính công khai minh bạch trong quản lý đất đai chưa được chú trọng đặc biệt là công khai trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đấu giá quyền sử dụng đất.

Chưa tạo điều kiện cho người dân tham gia giám sát hoạt động quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn mà ở đây là thiếu cơ chế đặc biệt là cơ chế

khuyến khích, khuyến khích khen thưởng cho người dân trong việc tham gia giám sát, đóng góp ý kiến cho hoạt động quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang.

Đội ngũ cán bộ công chức tuy nhiều nhưng vẫn chưa đủ để thực hiện tốt công tác quản lý tại địa bàn. Hơn nữa số lượng cán bộ không được đào tạo đúng chuyên ngành và chưa đủ trình độ còn nhiều nên thành phố vẫn gặp khó khăn trong công tác quản lý bồi dưỡng cán bộ. Phần lớn cán bộ, công chức còn thiếu kỹ năng hòa giải khi tiến hành đối thoại với nhân dân. Chế độ khen thưởng chưa là động lực, khích lệ cán bộ công chức nâng cao trách nhiệm của mình.

Trong thời gian tới, để quản lý chặt chẽ, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai, thành phố cần tiếp tục phát huy các nhân tố tích cực đồng thời hạn chế các nhân tố tiêu cực đảm bảo đưa công tác quản lý và sử dụng đất vào nề nếp, phục vụ tốt cho sự nghiệp công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước, đảm bảo tính công khai, minh bạch trong QLNN về đất đai.

## **2.4. Nguyên nhân của những ưu điểm, hạn chế của quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Bắc Giang**

### ***2.4.1. Nguyên nhân của những ưu điểm trong quản lý nhà nước về đất đai***

Một là, UBND thành phố quan tâm đến việc quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, kịp thời ban hành các văn bản QLNN về đất đai.

Hai là, trình độ năng lực của đội ngũ cán bộ làm công tác chuyên môn ngày càng được quan tâm, đào tạo, bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ trong công tác QLNN về đất đai.

Ba là, một số phường trên địa bàn thành phố đã thực hiện tốt công tác quản lý đối với đất đai. Hướng dẫn người dân thực hiện tốt các nghĩa vụ về đất đai, làm thủ tục liên quan đến việc kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bốn là, phòng tài nguyên môi trường đã thực hiện tốt công tác tham mưu cho cấp trên quản lý trực tiếp việc quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại liên quan đến đất đai.

Năm là, bước đầu đã xây dựng được một số chương trình tuyên truyền vận động giúp người dân nâng cao hiểu biết về sử dụng đất, nâng cao chất lượng quản lý nhà nước về đất đai của cơ quan có thẩm quyền.

#### ***2.4.2. Nguyên nhân của những hạn chế trong quản lý nhà nước về đất đai***

Một là, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật thay đổi nhiều, thiếu tính đồng bộ, ổn định. Thời gian qua, nhiều cấp, nhiều ngành, nhiều cơ quan thẩm quyền ban hành rất nhiều loại văn bản quy phạm pháp luật để thực hiện quản lý nhà nước về đất đai. Chỉ tính từ khi Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực pháp luật đến trước khi có Luật đất đai năm 2003 đã là hơn 200 văn bản quy phạm pháp luật về đất đai được ban hành ở cấp trung ương; trong đó, có 04 luật, 08 pháp lệnh, 01 nghị quyết của Quốc hội, 03 Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 71 văn bản thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, 68 văn bản thuộc thẩm quyền của cấp bộ và tổng cục. Nếu tính cả các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đất đai trong dân sự, hình sự, đầu tư... thì số lượng lên tới 500 văn bản. Nếu kể cả các văn bản quy định pháp luật thuộc thẩm quyền cấp tỉnh thì số lượng văn bản tới hàng nghìn [50, tr.2].

Hệ thống văn bản liên quan đến lĩnh vực đất đai còn nhiều điểm chưa thống nhất, chưa nhất quán với các bộ luật khác, một số quy định phải sửa đổi, bổ sung nhiều lần, thậm chí nhiều văn bản vừa có hiệu lực đã lạc hậu so với thực tiễn. Tư tưởng chậm đổi mới, có Luật nhưng còn chờ nghị định, có nghị định lại chờ thông tư, Quyết định hướng dẫn thi hành của các Bộ ngành nên triển khai Luật chậm. 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.

Hai là, trình độ năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức xã, phường trong lĩnh vực quản lý đất đai còn hạn chế. Cán bộ địa chính xã, phường phải thực hiện rất nhiều nhiệm vụ, nhiều nơi không được duy trì ổn định do thay đổi cán bộ hoặc phải luân chuyển giữa các xã, phường nên hạn chế kinh nghiệm, năng lực chuyên môn, không nắm bắt tình hình thực tế địa phương, ảnh hưởng trực tiếp đến công tác quản lý nhà nước về đất đai. Mỗi xã, phường chỉ có một cán bộ địa chính làm tất cả các thủ tục liên quan đến đất đai bao gồm như giải phóng mặt bằng, chỉnh lý biên động, nông thôn mới, công tác dồn điền đổi thửa, giải quyết tranh chấp đất đai, lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền SDD cho người dân, báo cáo thống kê kiểm kê hàng năm, lập bảng giá đất... Để thực hiện tốt các nhiệm vụ trên đòi hỏi cán bộ địa chính xã, thị trấn phải nỗ lực rất lớn trong việc nắm bắt tình hình thực tế địa phương, giải quyết công việc cũng như nâng cao trình độ chuyên môn. Tâm lý đùn đẩy, né tránh, sợ trách nhiệm ngại, đổi mới vẫn còn nặng nề trong đội ngũ cán bộ, công chức.

Ba là, phân cấp, giữa thành phố, phường và xã. Các cơ quan thành phố còn ôm đồm nhiều việc của UBND phường, xã, chưa mạnh dạn phân cấp cho phường, xã cũng như tạo điều kiện về nhân lực vật lực để cấp phường, xã có thể hoàn thành nhiệm vụ.

Bốn là, trách nhiệm quản lý của các cơ quan quản lý cấp trên còn thiếu và yếu, 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 còn buông lỏng. Thiếu hệ thống quy phạm, tiêu chí kiểm tra, đánh giá, cơ chế phối hợp theo chiều dọc và chiều ngang một cách khoa học, gây khó khăn cho thanh tra, kiểm tra cũng như độ chính xác trong kết luận thanh tra.

Năm là, vai trò giám sát của HĐND và Mặt trận tổ quốc thành phố còn chưa tốt. Việc giám sát của HĐND và Mặt trận tổ quốc là một phần trong cơ

chế giám sát của người dân đối với quản lý đất đai. Tuy nhiên, việc giám sát này chỉ mang tính hình thức, ít có những đóng góp để nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.

Sáu là, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật chưa tốt, chưa phát huy hết tinh thần làm chủ cũng như sức mạnh khối đại đoàn kết của các tổ chức đoàn thể như Mặt trận tổ quốc, công đoàn, phụ nữ, đoàn thanh niên... cũng như đông đảo quần chúng nhân dân, doanh nghiệp tham gia vào quá trình xây dựng quy hoạch, kế hoạch quản lý đất đai và giám sát việc thực hiện QLNN về đất đai. Việc lấy ý kiến đóng góp của người dân, doanh nghiệp còn mang tính hình thức đối phó. Việc tuyên truyền phổ biến pháp luật đóng vai trò vô cùng quan trọng trong nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai bởi lẽ phần lớn các hoạt động quản lý về đất đai phụ thuộc vào việc tổ chức thực hiện pháp luật của các đối tượng sử dụng đất.

## **Kết luận chương 2**

“Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai từ thực tiễn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang” đã phản ánh cơ bản về tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn. Trên thực tế trong thời gian qua, dưới sự chỉ đạo của cấp ủy đảng và chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng, với trách nhiệm của mình đã có nhiều cố gắng, nỗ lực để hoàn thành các mặt công tác, trong đó có công tác QLNN về đất đai. Có thể nói, với những kết quả đạt được trong QLNN về đất đai trong những năm qua đã góp phần tích cực cùng cấp ủy các cấp thiết thực đưa Nghị quyết đại hội Đảng bộ thành phố Bắc Giang lần thứ XX đi vào cuộc sống. Tuy nhiên, trong kết quả đó không phải không còn những vướng mắc, tồn tại chưa được tháo gỡ trong hoạt động QLNN đối với đất đai ở thành phố Bắc Giang. Bên cạnh những tồn tại, bất cập của hệ thống văn bản quy phạm pháp luật và những nguyên nhân khách quan khác,

thì thực trạng bộ máy quản lý và thực trạng công tác QLNN về đất đai vẫn còn nhiều bất cập: sử dụng đất còn chưa hợp lý, còn tồn tại quy hoạch treo... Hiện nay, chính sách về QLNN đối với đất đai là một trong những vấn đề đang được dư luận hết sức quan tâm và có tác động không nhỏ đến đời sống xã hội. Dựa trên các cơ sở khoa học, quan điểm thực tiễn công tác quản lý, luận văn nhận dạng được những vấn đề cần khắc phục và hoàn thiện trong thời gian tới về công tác QLNN đối với đất đai. Trên cơ sở những nội dung được phân tích ở chương 2 luận văn đề xuất một số giải pháp phù hợp cho công tác QLNN về đất đai trong chương tiếp theo.



### **Chương 3**

## **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI THÀNH PHỐ BẮC GIANG, TỈNH BẮC GIANG**

### **3.1. Định hướng tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang**

#### ***3.1.1. Đảm bảo quản lý nhà nước về đất đai đặt trong bối cảnh xây dựng nhà nước pháp quyền và cải cách nền hành chính***

Lẽ đương nhiên là không chỉ các cơ quan lập pháp và tư pháp mà cả các cơ quan hành pháp cũng cần dành ưu tiên cao cho công tác xây dựng, hoàn thiện, thực thi, kiểm tra việc thi hành pháp luật.

Một hướng quan trọng của bộ máy nhà nước về mặt này là điều chỉnh lại hệ thống văn bản pháp luật cho phù hợp với những chuyển biến mới nêu ở trên.

Nhu cầu xây dựng, hoàn thiện, nâng cao chất lượng hệ thống thực thi pháp luật trở thành vấn đề thời sự, trong đó bao gồm cả việc xử lý mối quan hệ giữa ba hệ lập pháp, hành pháp và tư pháp, giữa sự lãnh đạo của Đảng với tính độc lập cần thiết của cơ quan tư pháp.

Khác với các nước đã có truyền thống phát triển nhà nước pháp quyền từ lâu và người dân có thói quen tuân thủ pháp luật, nước ta mới bước vào giai đoạn đầu của quá trình này, người dân đang còn trong quá trình thoát khỏi những thói quen của thời chiến, của xã hội nông nghiệp và cơ chế cũ nên ý thức tôn trọng pháp luật còn chưa cao. Trong hoàn cảnh đó, bộ máy nhà nước không nên chỉ chú trọng tới công tác xây dựng pháp luật mà còn cần quan tâm đặc biệt tới công tác nâng cao dân trí và cả quan trí về ý thức tôn trọng pháp luật.

Cải cách hành chính làm cho bộ máy nhà nước tiếp tục được hoàn thiện về tổ chức, chức năng, nhiệm vụ, nâng cao hiệu quả, hiệu lực hoạt động. Chính phủ đã tiến hành tổng rà soát và ban hành các quy định mới về vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và biên chế của các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan chuyên môn thuộc ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, các cơ quan, tổ chức khác thuộc bộ máy hành chính nhà nước ở Trung ương và địa phương. Đã kiện toàn các cơ quan chuyên môn thuộc ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện theo hướng thu gọn đầu mối, quản lý đa ngành, đa lĩnh vực. Thực hiện nguyên tắc chỉ thành lập tổ chức mới trong trường hợp thật sự cần thiết; không thành lập các tổ chức trung gian. Việc phân cấp trung ương - địa phương tiếp tục được đẩy mạnh trên các lĩnh vực quản lý như ngân sách, nhân sự, đất đai, tài nguyên, doanh nghiệp nhà nước, kế hoạch và đầu tư, ban hành văn bản quy phạm pháp luật... Quá trình cải cách này đã cho thấy những kết quả tích cực, thúc đẩy tính độc lập, chịu trách nhiệm trong ra quyết định và tổ chức thực hiện của chính quyền địa phương các cấp, giúp cải thiện môi trường kinh doanh nói chung.

Công tác xây dựng và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức đã từng bước đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế; tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức có phẩm chất, kỹ năng, nghiệp vụ, có cơ cấu hợp lý trong các cơ quan, tổ chức, đơn vị trên cơ sở xác định vị trí việc làm. Công tác quản lý cán bộ, công chức được phân cấp, chính quyền địa phương đến cấp huyện được trao thẩm quyền quy hoạch, tuyển dụng, bổ nhiệm, tổ chức, giao nhiệm vụ, đánh giá, thanh tra đối với cán bộ, công chức làm việc trong các cơ quan, ban, ngành địa phương thuộc phạm vi quản lý. Xây dựng và thực

hiện chính sách thu hút, phát hiện, trọng dụng và đãi ngộ người có tài năng trong hoạt động công vụ.

Theo Nghị quyết số 48-NQ/TW của Bộ Chính trị về “Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020” thì nhìn chung hệ thống pháp luật nước ta vẫn chưa đồng bộ, thiếu thống nhất, tính khả thi thấp, chậm đi vào cuộc sống. Cơ chế xây dựng sửa đổi pháp luật còn nhiều bất hợp lý, thiết chế bảo đảm thi hành pháp luật còn thiếu và yếu, chất lượng các văn bản pháp luật chưa cao v.v... Nguyên nhân của những yếu kém, theo Nghị quyết: Là do chưa hoạch định được một chương trình xây dựng pháp luật toàn diện, tổng thể, có tầm nhìn chiến lược; việc đào tạo, nâng cao trình độ cán bộ pháp luật và công tác nghiên cứu lý luận về pháp luật chưa theo kịp đòi hỏi của thực tiễn; việc tổ chức thi hành pháp luật còn thiếu chặt chẽ, ý thức pháp luật của một bộ phận không nhỏ cán bộ, công chức và nhân dân còn nhiều hạn chế [15, tr.2].

Như vậy có thể thấy rằng, pháp chế và pháp luật có quan hệ mật thiết với nhau nhưng không đồng nhất với nhau. Pháp chế được hiểu là một phạm trù thể hiện những yêu cầu và đòi hỏi với các chủ thể pháp luật phải tôn trọng và triệt để thực hiện pháp luật trong đời sống xã hội. Pháp luật chỉ có thể phát huy được hiệu lực, điều chỉnh một cách có hiệu quả các quan hệ xã hội khi được dựa trên cơ sở vững chắc của nền pháp chế; và ngược lại, pháp chế chỉ có thể được củng cố tăng cường khi nhà nước có một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh, đồng bộ, phù hợp và kịp thời. Xuất phát từ tình hình thực tiễn mà tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa nói chung, tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa về lĩnh vực đất đai nói riêng đang là vấn đề có tính thời sự và là yêu cầu bức thiết về chính sách, pháp luật đất đai hiện nay. Cụ thể là để đảm bảo hơn nữa hoạt động áp dụng pháp luật trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thanh tra, kiểm tra giám sát giải quyết tranh chấp đất đai, trước hết phải hoàn

thiện hệ thống pháp luật về đất đai. Đồng thời, việc xây dựng pháp luật đất đai phải phù hợp, thống nhất với hệ thống pháp luật của nhà nước. Nhất là những ngành luật, pháp luật có liên quan như Luật Dân sự, Tố tụng dân sự, Luật Hình sự, Tố tụng hình sự, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Khiếu nại, tố cáo, Luật Thương mại v.v... Vấn đề này, tại Nghị quyết Đại hội lần thứ X của Đảng đã xác định: “Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa... Hoàn thiện hệ thống pháp luật, tăng tính cụ thể, khả thi của các quy định trong văn bản pháp luật. Xây dựng, hoàn thiện cơ chế kiểm tra, giám sát tính hợp hiến, hợp pháp trong các hoạt động và quyết định của cơ quan công quyền”; “thực hiện công khai, minh bạch và tăng cường tính pháp lý, kỷ luật, kỷ cương trong quản lý đất đai” [24, tr.126; 81].

### ***3.1.2. Khắc phục những nhược điểm, yếu kém***

Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai để thực hiện sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước là chủ trương, quan điểm nhất quán của Đảng ta, đã được thể hiện rõ trong nghị quyết của Đảng. Đó là “đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai phù hợp với đường lối phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa... Kiên quyết lập lại trật tự trong quản lý nhà nước, sử dụng đất đai theo pháp luật... có chế tài nghiêm trong thực thi chính sách, pháp luật đất đai” [24, tr.61- 62]. Ở đây, quan điểm chỉ đạo của Đảng không những có ý nghĩa là điều kiện tiên quyết để củng cố, tăng cường quản lý nhà nước bằng pháp luật đối với đất đai ở phạm vi vĩ mô, mà còn có ý nghĩa thực tiễn nhằm khắc phục những khiếm khuyết của áp dụng pháp luật trong quy hoạch kế hoạch sử dụng đất; Công tác kiểm tra, thanh tra đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo trong quản lý sử dụng đất của cơ quan hành chính nhà nước đang đặt ra ở mỗi địa phương, trong đó có thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Đối với hoạt động áp dụng pháp luật trong công tác QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang

thời gian qua, thì những khiếm khuyết đó được thể hiện, bộc lộ ở nhiều mặt với nhiều phạm vi, góc độ khác nhau, như:

*Một là*, trong thực tiễn hiện nay, ở các bộ phận chuyên môn, cơ quan chức năng, thẩm quyền đang có không ít cán bộ, người tham gia QLNN về đất đai chưa thể hiện đúng vai trò, trách nhiệm trong công việc nên hiệu suất công tác chưa cao. Mặt khác, do thiếu hụt kiến thức chuyên môn, năng lực và trình độ pháp luật còn hạn chế, do không nắm vững chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai, QLNN về đất đai cũng như các văn bản pháp luật có liên quan, nên còn một số cán bộ, người tham gia QLNN về đất đai lúng túng, bị động, thiếu lập trường trong việc đưa ra các chứng cứ, cơ sở pháp lý hay biện pháp, phương pháp giải quyết; chưa dứt khoát trong kiến nghị, đề xuất về đường lối xử lý vụ việc, nhất là khi gặp những tình huống khó, có tính chất phức tạp.

*Hai là*, do hạn chế về nghiệp vụ, chưa đề cao và phát huy tốt trách nhiệm của cơ quan quản lý ở một số xã phường, thị trấn khi tham gia QLNN về đất đai.

*Ba là*, còn nhiều trường hợp chưa được giải quyết dứt điểm do thiếu thống nhất giữa các cấp, các ngành; nhiều vụ việc khiếu kiện hành chính về đất đai để tồn đọng kéo dài, giải quyết nhiều lần, để quá hạn luật định. Còn nhiều quyết định hành chính, quyết định xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực pháp luật nhưng chưa được thực thi do đương sự cố tình né tránh hoặc không chịu thực hiện. Đây là hiện tượng tồn tại từ lâu, đã và đang trở thành những vấn đề bức xúc, làm ảnh hưởng không tốt đến niềm tin và tính nghiêm minh pháp luật. Và đây cũng là một trong những nguyên nhân của tình trạng tranh chấp, khiếu nại vượt cấp kéo dài. Thậm chí giữa các bên tranh chấp do thiếu kiềm chế đi đến xung đột, vi phạm pháp luật hình sự.

*Bốn là*, sự thiếu quan tâm chỉ đạo trong tổng kết, rút kinh nghiệm thực tiễn làm cơ sở để ban hành những chính sách kịp thời, phù hợp và thiết thực nhằm phục vụ tốt hơn cho quá trình quản lý đất đai ở tại địa phương. Việc buông lỏng công tác thanh tra, kiểm tra quản lý nhà nước về giải quyết tranh chấp đất đai cũng như chưa có cơ chế xử lý đối với cán bộ, công chức; người có chức trách, nhiệm vụ thiếu trách nhiệm trong quá trình tham gia hoà giải, giải quyết tranh chấp đất đai. Việc xây dựng và ban hành những văn bản quy phạm pháp luật còn có những mâu thuẫn, kẽ hở, bất cập v.v... Từ thực trạng trên, để bảo đảm áp dụng pháp luật trong QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang phát huy hiệu lực, hiệu quả, cần nhanh chóng chấn chỉnh, khắc phục những khiếm khuyết như thời gian qua là một yêu cầu cấp bách và phải được xác định đây là một trong những nhiệm vụ chính trị trọng tâm của địa phương trong QLNN về lĩnh vực đất đai.

### ***3.1.3. Đảm bảo yêu cầu kinh tế thị trường***

Trong thể chế kinh tế thị trường, sự vận hành của nền kinh tế chịu tác động đáng kể của những quy luật thị trường như quy luật cung - cầu, quy luật cạnh tranh... Điều đó đòi hỏi nhà nước chuyển mạnh từ sự điều hành bằng mệnh lệnh hành chính sang điều hành bằng những đòn bẩy kinh tế trên tầm vĩ mô như thuế suất, lãi suất, tỷ giá... còn các chỉ tiêu kinh tế chỉ mang tính định hướng, không nên coi là pháp lệnh như trước đây vì nền kinh tế thị trường biến động không ngừng, chứa đựng nhiều nhân tố khó lường.

Trong nền kinh tế nhiều thành phần, các doanh nghiệp nhà nước được hưởng nhiều quyền chủ động hơn, đồng thời lại được cổ phần hóa; tỷ trọng các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh, kể cả nước ngoài ngày một lớn, cho nên nhà nước một mặt không thể can dự trực tiếp vào hoạt động sản xuất - kinh doanh của họ, mặt khác có trách nhiệm chăm lo tới mọi thành phần chứ không còn bó hẹp trong vai trò “chủ quản” đối với các doanh nghiệp của riêng

bộ, ngành mình nữa. Phù hợp với hoàn cảnh đó, nhà nước nên tập trung cao độ vào việc kiến tạo và hoàn thiện những nhân tố tạo thuận lợi cho các thành phần kinh tế cũng như năng lực cạnh tranh quốc gia như hành lang pháp lý, quy hoạch, quy chuẩn quy phạm, kết cấu hạ tầng, đào tạo nguồn nhân lực, giữ vững an ninh chính trị - kinh tế và trật tự an toàn xã hội...; Trong thể chế kinh tế thị trường nhiều thành phần, cần bảo đảm tính đại diện rộng rãi hơn của các giai tầng xã hội, các thành phần kinh tế trong cả các cơ quan lập pháp lẫn hành pháp (và cả Mặt trận Tổ quốc cũng như các tổ chức chính trị - xã hội) để có thể nắm bắt được chuẩn xác hơn tâm tư nguyện vọng và đưa ra những quyết sách hợp hơn đối với các tầng lớp nhân dân; Thể chế kinh tế thị trường tiềm ẩn không ít nhân tố có thể tác động tiêu cực tới bộ máy nhà nước như độ bất trắc, rủi ro cao; nguy cơ tham nhũng lớn..., do đó bộ máy nhà nước phải chuyển mạnh sang công tác dự báo; phải hình thành những thiết chế phòng ngừa nạn tham nhũng hoành hành...

Trong nền kinh tế thị trường, việc tạo lập đồng bộ các yếu tố thị trường là rất cần thiết bởi đó là một trong những hợp thành có quan hệ gắn bó nhau của kinh tế thị trường. Thị trường bất động sản và thị trường vốn (chứng khoán) có nhiều mặt giống nhau, một bên dùng cơ chế thị trường để phân phối lại vốn còn bên kia dùng cơ chế thị trường để phân phối lại tài sản bất động sản, đều có cùng một mục đích là huy động tiềm lực để phát triển kinh tế và đều có nhu cầu về sự quản lý của Nhà nước để đảm bảo ổn định và tăng khả năng khắc phục tối đa các nguyên nhân có thể dẫn đến rủi ro bằng cách cung cấp kịp thời và chính xác mọi thông tin liên quan. Thị trường vốn được chú ý đến trước do muốn ưu tiên thu hút vốn đầu tư của nước ngoài, chịu ảnh hưởng tác động chung của thị trường thế giới, nhưng sự chậm trễ trong việc hình thành một thị trường bất động sản đã cản trở đến việc khai thác các nguồn lực trong nước cho phát triển. Việc triển khai thực hiện các nhiệm vụ

“tổ chức và quản lý tốt thị trường bất động sản” mà nghị quyết Đại hội Đảng đã nêu trong thời gian qua đã được cụ thể hóa và đạt được những thành tựu quan trọng nhưng vẫn còn có những tồn tại, bất cập: có những lĩnh vực chưa được khai thông hoặc quản lý không chặt, có thị trường “ngầm” hoạt động ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước, vấn đề điều tiết lợi ích tăng lên của đất đai do đầu tư của nhà nước chưa được thực hiện một cách đầy đủ. Nhịp độ phát triển về kinh tế - xã hội càng cao thì sự biến động bất động sản ngày càng lớn và khi thị trường đi vào thế ổn định thì biến động này trở nên thường xuyên. Thông qua việc quản lý những biến động này, Nhà nước triển khai vào thực tế các chính sách kinh tế - xã hội của mình (thu tiền sử dụng đất, thu thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu lệ phí trước bạ, thực hiện chính sách bồi thường đất đai giải phóng mặt bằng, tái định cư, giải quyết tranh chấp, thực hiện quyết định về giao đất, thu hồi đất...). Định giá bất động sản cũng là một hoạt động quan trọng của một thị trường bất động sản có tổ chức. Bằng việc này, không chỉ để Nhà nước có thể can thiệp vào thị trường mà còn là giải pháp đảm bảo cho thị trường ổn định và bảo vệ lợi ích chính đáng của người sử dụng đất.

Cần phải có một cơ quan định giá bất động vừa nắm chắc được quy luật giá cả thị trường, vừa am hiểu xu hướng phát triển kinh tế - xã hội để hình thành được giá bất động sản vừa là sản phẩm của thị trường, vừa là công cụ sắc bén để không chỉ điều tiết kinh tế mà còn tạo điều kiện thực hiện thuận lợi chính sách phát triển kinh tế và cải thiện các điều kiện xã hội.

### ***3.1.4. Đảm bảo hội nhập quốc tế***

Trong thời gian qua, cùng với sự chuyển đổi nền kinh tế từ tập trung - bao cấp sang nền kinh tế thị trường, pháp luật về các vấn đề có liên quan đến đất đai đã có nhiều chuyển biến, tiến bộ, ngày càng đáp ứng theo yêu cầu xã hội. Tuy nhiên, sự đổi mới của pháp luật, nếu xét từng khía cạnh thì vẫn còn



chưa bắt kịp với đời sống xã hội trong thời kỳ mở cửa và hội nhập, trong đó có hệ thống pháp luật đất đai. Điều đó được thể hiện ở chỗ: Các quy định của pháp luật về đất đai còn chưa mang tính hệ thống, chưa ổn định và chưa thật phù hợp với sự chuyển biến nhanh chóng của nền kinh tế. Hoạt động tư pháp, hành pháp trong quá trình áp dụng pháp luật còn gặp không ít lúng túng trong QLNN về đất đai, nhất là khi những tranh chấp đó có yếu tố nước ngoài; chưa giải quyết hài hoà những xung đột pháp luật hay những vấn đề liên quan đến những hiệp ước, thông lệ, điều ước quốc tế mà Việt Nam đã công nhận, ký kết.

Ngoài những quan hệ hợp tác song phương, đa phương, Việt Nam hiện tại còn là thành viên quan trọng của nhiều tổ chức quốc tế mang tầm khu vực và thế giới như ASEAN, AFTA, WTO.. Trong khi đó, trước xu thế hội nhập ngày càng mở rộng, để đi đến hội nhập toàn diện với bên ngoài thì việc các tổ chức, các nhân nước ngoài vào Việt Nam hoạt động, hợp tác, đầu tư ngày càng nhiều và cũng phức tạp hơn, trong đó ít nhiều đều có liên quan đến lĩnh vực đất đai và pháp luật đất đai. Đảng ta đã nhận thức rõ tầm quan trọng cũng như tính cấp thiết của việc mở rộng quan hệ đối ngoại nhằm đưa sự nghiệp phát triển đất nước hoà vào trào lưu phát triển chung của thế giới. Trong quá trình lãnh đạo cách mạng, Đảng ta luôn chú trọng việc kết hợp sức mạnh dân tộc với sức mạnh của thời đại, coi đây là một trong những nguyên tắc cơ bản trong đường lối quốc tế của mình.

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

trọng hàng đầu trong môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng.

Quá trình hội nhập quốc tế đặt ra không ít vấn đề mới mẻ đòi hỏi bộ máy nhà nước nói chung và quản lý nhà nước về đất đai nói riêng. Sơ bộ có thể hình dung những vấn đề sau:

Do phải tuân thủ những quy định chung và những cam kết quốc tế nên sự chủ động của nhà nước ta trong việc xây dựng hệ thống pháp luật về kinh tế phần nào đó bị thu hẹp. Trong hoàn cảnh đó, bộ máy nhà nước cần nắm vững những quy định và cam kết quốc tế, vận dụng sáng tạo trong quá trình xây dựng và thực thi pháp luật để vừa bảo đảm lợi ích quốc gia, vừa tuân thủ những quy định và cam kết quốc tế.

Thế theo những quy định và cam kết quốc tế về hội nhập nói chung không được sử dụng những biện pháp hành chính mệnh lệnh, phi quan thuế để bảo hộ sản xuất trong nước, vì vậy bộ máy nhà nước phải chuyển mạnh sang việc sử dụng những biện pháp kinh tế và những rào cản kỹ thuật để bảo vệ nền sản xuất trong nước và người tiêu dùng.

Trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, sự cạnh tranh trở nên gay gắt hơn, một phần thể hiện trong những vụ tranh chấp thương mại, do đó bộ máy nhà nước có trách nhiệm giúp các doanh nghiệp nâng cao khả năng cạnh tranh, nắm vững những quy định, cam kết quốc tế cũng như những thủ đoạn các quốc gia và doanh nghiệp nước ngoài thường sử dụng; cảnh báo sớm, hướng dẫn họ đối phó và khi cần thì đứng ra bảo vệ lợi ích chính đáng của họ.

Khi nước ta hội nhập sâu vào nền kinh tế thế giới thì phải chịu tác động nhanh, mạnh của những chuyển biến trên thị trường thế giới, do đó bộ máy nhà nước cần gia tăng mạnh mẽ công tác theo dõi, phân tích, dự báo những diễn biến ấy để có biện pháp đề phòng.

Hội nhập kinh tế đặt ra những vấn đề mới về xã hội (ví dụ sự phân hóa giàu nghèo, ô nhiễm môi trường, những tội phạm xuyên quốc gia truyền thống và phi truyền thống...), về an ninh quốc phòng (nay những mối đe dọa về mặt này mang tính toàn diện liên quan tới mọi lĩnh vực, thâm nhập sâu vào nội địa nước ta và tác động khá nhanh chóng), vì vậy bộ máy nhà nước cần có những sự điều chỉnh cần thiết về phương thức hoạt động để phòng ngừa, ứng phó.

### **3.2. Các giải pháp để tăng cường quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang**

#### **3.2.1. Tăng cường vai trò lãnh đạo của Đảng bộ thành phố đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai TẠI thành phố Bắc Giang**

Khoản 1 Điều 4 Hiến pháp 2013 ghi nhận: “*Đảng cộng sản Việt Nam đội tiên phong của giai cấp công nhân... là lực lượng lãnh đạo Nhà nước và xã hội*” [31, tr.9].

Đất đai với vai trò to lớn của nó đối với xã hội loài người đòi hỏi phải được quản lý chặt chẽ của nhà nước với những bước đi hợp lý để nó thật sự là nhân tố then chốt thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội, an sinh xã hội, hòa hợp dân tộc của một quốc gia. Chính vì thế, công tác QLNN về đất đai luôn đặt dưới sự lãnh đạo của Đảng. Sự lãnh đạo của Đảng chính là kim chỉ nam soi đường, định hướng cho hoạt động QLNN về đất đai đạt hiệu quả.

Để nâng cao hơn nữa hiệu quả QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang đòi hỏi Đảng bộ thành phố cần quan tâm, tăng cường hơn nữa vai trò lãnh đạo của mình bằng việc hoàn thiện và ban hành kịp thời các Nghị quyết thường xuyên giám sát việc thực hiện Nghị quyết đại hội đảng bộ thành phố cũng như thực hiện chức trách, nhiệm vụ của các cơ quan quản lý cũng như cán bộ, công chức nhà nước về đất đai trên địa bàn. Đồng thời, giới thiệu các cán bộ có trình độ chuyên môn về quản lý đất đai để đưa vào hàng ngũ lãnh đạo công tác quản lý đất đai ở thành phố.

### ***3.2.2. Hoàn thiện pháp luật về đất đai***

Trên cơ sở đánh giá, phân tích những ưu điểm của tồn tại của hệ thống pháp luật đất đai hiện hành cho thấy rằng, việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai là cần thiết. Theo đó, một số giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật đất đai là:

Tiếp tục đẩy mạnh việc lồng ghép giữa vấn đề đất đai với vấn đề môi trường trong các quy định của pháp luật đất đai đi đôi với việc ban hành các nội dung cụ thể về việc phân cấp cho bộ phận địa chính xây dựng các phường xã trong quản lý quản lý đất đai và quản lý môi trường.

Bảo đảm sự thống nhất giữa Luật đất đai với các văn bản luật khác, để tránh chồng chéo gây khó khăn cho công tác QLNN về đất đai.

Nhà nước cần tiến hành quy định chặt chẽ và cụ thể việc lấy ý kiến của nhân dân đối với các nội dung quản lý hiện đang được xem là bức xúc như: Lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mặc dù luật đất đai năm 2013 đã ghi nhận điều này nhưng để sớm phát huy tính khả thi cần cụ thể và chi tiết hơn với mục đích cao nhất là sự đồng thuận trong nhân dân tránh việc lấy ý kiến hình thức, thiếu dân chủ. Cũng như ý kiến các Bộ ngành địa phương trong cả nước nhằm rà soát đánh giá những điểm chưa phù hợp, hoặc phát sinh trong thực tiễn quản lý và hộ nhập.

Nghiên cứu bổ sung các quy định cụ thể nhằm buộc các đơn vị có trách nhiệm trong lập quy hoạch kế hoạch SDD phải đảm bảo chất lượng, quy định về tham khảo, học tập kinh nghiệm nước ngoài trong lập quy hoạch và kế hoạch SDD, cũng như trách nhiệm của người duyệt quy hoạch. Nhanh chóng khắc phục sự thiếu thống nhất giữa luật đất đai với luật quy hoạch, luật nhà ở, luật khiếu nại tố cáo.

Hệ thống hành chính về đất đai bao gồm việc lập hệ thống hồ sơ địa chính, các thủ tục hành chính, bộ máy và cán bộ quản lý đất đai đã được đổi

mới khá mạnh nhưng chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế, chỉ số minh bạch ở nước ta vẫn đứng ở hàng thấp so với chuẩn quốc tế. Nhìn chung trình độ cán bộ quản lý ở địa phương còn yếu đặc biệt ở phường, xã. Những điểm yếu này đã tạo kẽ hở trong công tác quản lý đất đai tại địa phương tạo nên tình trạng tranh chấp, khiếu nại, tố cáo ngày một tăng nhưng chưa giải quyết được nhiều và triệt để.

### ***3.2.3. Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính về đất đai***

Chất lượng QLNN về đất đai phụ thuộc rất nhiều vào thủ tục hành chính. Để thực hiện cải cách hành chính, thành phố Bắc Giang cần thực hiện một số nhiệm vụ như sau:

Rà soát các văn bản quy phạm pháp luật, loại bỏ các văn bản đã lạc hậu không còn phù hợp với yêu cầu quản lý của thành phố. Cải cách phương thức xây dựng và ban hành văn bản pháp luật, nâng cao chất lượng của văn bản quy phạm pháp luật theo hướng nội dung phải ngắn gọn dễ hiểu, dễ xử lý khi có tranh chấp khiếu kiện liên quan đến đất đai, sát với thực tế và đảm bảo tính khả thi cao.

Tiếp tục củng cố và hoàn thiện việc thực hiện mô hình một cửa để giải quyết các thủ tục hành chính theo yêu cầu của công dân và tổ chức. Tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục giải quyết đơn thư khiếu nại tố cáo của công dân tại cơ sở. Giải quyết triệt để các tranh chấp, vi phạm trong quản lý SDD công bằng.

Tiếp tục rà soát các chức năng nhiệm vụ của các phòng ban, đơn vị, cá nhân để có phân công nhiệm vụ rõ ràng cho từng cá nhân, bộ phận trong bộ máy, giao trách nhiệm cho người đứng đầu đơn vị nếu để xảy ra các vi phạm trong quản lý.

Cải cách hành chính trong công tác tiếp nhận, xử lý hồ sơ cần được nâng cao hơn nữa; cán bộ tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải làm đúng thời hạn, phục vụ nhân dân nhiệt tình, minh bạch, đúng trách nhiệm.

### ***3.2.4. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành luật pháp và giải quyết khiếu nại tố cáo trong quản lý sử dụng đất đai***

Đối với việc xử lý vi phạm, tranh chấp UBND thành phố cần sâu sát hơn nữa và giải quyết ngay từ đầu, đặc biệt là phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chuyên môn như: Tòa án, Viện kiểm sát, cơ quan Thi hành án trong công tác xử lý vi phạm đất đai, giải quyết dứt điểm các tranh chấp, sâu sát từ đầu tranh chấp khiếu kiện kéo dài. Các tranh chấp khiếu kiện này nếu được giải quyết kịp thời thì nó sẽ không gay gắt và làm tăng hiệu quả QLNN về đất đai. Cần tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra và hướng dẫn cấp phường, xã về chuyên môn trong công tác quản lý đất đai để kịp thời ngăn chặn hành vi tham nhũng, gây lãng phí trong quản lý SDD. UBND thành phố cần chú trọng hơn nữa đến việc khuyến khích người dân, doanh nghiệp tham gia kiểm tra quản lý SDD, thực hiện tốt công tác này giúp giảm đáng kể các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất.

Bên cạnh đó, UBND thành phố cũng cần chú ý vào các diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền SDD, vị trí đất gần các khu vực đất công, các dự án chậm thực hiện theo tiến độ vì đây là các khu đất dễ phát sinh tiêu cực và nhiều rắc rối. Khi phát hiện các trường hợp vi phạm phải kiên quyết thu hồi và có kế hoạch quản lý, sử dụng, tránh tái lần chiếm hoặc thu hồi xong để không gây lãng phí.

Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp, các ngành đối với hoạt động thanh tra, kiểm tra. Việc tăng cường sự chỉ đạo, lãnh đạo đối với hoạt động thanh tra sẽ tạo ra định hướng hoạt động cho tổ chức thanh tra và công tác thanh tra thực sự đạt hiệu quả. Để hoạt động xử lý vi phạm pháp luật đất đai có hiệu quả cao, không bỏ sót hành vi vi phạm thì hoạt động thanh tra là vô cùng quan trọng. UBND các cấp địa phương hiện nay vẫn chưa thường xuyên quan tâm chỉ đạo sát sao công tác thanh, kiểm tra đất đai. Do vậy,

chính quyền các cấp cần quan tâm thường xuyên hơn nữa, chặt chẽ hơn nữa để trên cơ sở đó phát hiện và ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

### ***3.2.5. Đào tạo nâng cao năng lực quản lý của cán bộ, công chức quản lý nhà nước về đất đai***

Hiện nay, vấn đề phát triển nguồn nhân lực để đáp ứng kịp thời nhu cầu phát triển nhanh chóng của tình hình thực tiễn là vấn đề nóng của đất nước. Bổ sung nguồn nhân lực có chất lượng, được đào tạo đúng chuyên ngành cho công tác quản lý nhà nước về đất đai cấp phường, xã đối với những địa bàn phường, xã còn thiếu cán bộ, những xã có cán bộ chưa được đào tạo đúng chuyên ngành.

Xây dựng mô hình giao nhiệm vụ cho cơ quan chuyên môn cấp 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.

Xây dựng và triển khai kế hoạch đào tạo, đào tạo lại, bồi dưỡng nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ nhằm phát triển nguồn nhân lực ngành Quản lý đất đai cấp phường, xã đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng phù hợp với các tiêu chuẩn, vị trí việc làm; ưu tiên đào tạo, phát triển nguồn nhân lực có trình độ cao và cán bộ cơ sở tại các xã khó khăn. Xây dựng cơ chế chính sách thu hút nguồn nhân lực có trình độ cao. Vì vậy, cần có chính sách tạo sự ổn định đối với đội ngũ cán bộ địa chính phường, xã để họ có bề dày kinh nghiệm, nắm vững chính sách đất đai, am hiểu thực tế địa phương giúp giải quyết các công việc liên quan đến đất đai nhanh chóng, hiệu quả cao.

**Bảng 3.1 Phân tích đánh giá năng lực cán bộ công chức địa chính xã,  
phường thuộc thành phố**

Tổng số cán bộ	Chuyên ngành		Không chuyên ngành	
	Đại học	Dưới đại học	Đại học	Dưới đại học
32 cán bộ	12	7	10	3
100%	54%	6%	27%	13%

*(Nguồn phòng TN & MT thành phố Bắc Giang)*

Đối với cán bộ công chức đã được đào tạo chuyên ngành đại học UBND thành phố cần tổ chức bồi dưỡng thêm công tác chuyên môn cũng như truyền đạt kinh nghiệm phục vụ công tác tại văn phòng, làm việc bằng các buổi nói chuyện chuyên đề hoặc đối thoại, có thể mời cơ quan quản lý cấp trên cùng tham gia đóng góp ý kiến cho cán bộ công chức.

Đối với cán bộ công chức đã đào tạo đại học nhưng chưa đúng chuyên ngành UBND thành phố mở lớp tập huấn phổ biến thêm kiến thức cho các cán bộ vào cuối tuần tại văn phòng UBND để bổ sung thêm kiến thức cần thiết cho cán bộ trong quá trình công tác. Tiếp tục mời các cán bộ này tham gia các buổi bồi dưỡng chuyên môn, nói chuyện chuyên đề, đối thoại các bên nhằm học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau.

Đối với cán bộ công chức chưa qua đào tạo đại học UBND thành phố tạo điều kiện, xây dựng kinh phí hỗ trợ các cán bộ tham gia học đại học chuyên ngành để bổ sung kiến thức. Tùy vào điều kiện cụ thể có thể sắp xếp cho cán bộ duy trì học tập và hỗ trợ phần nào kinh phí vì nguồn cán bộ chuyên môn về đất đai hiện nay rất khó đáp ứng đủ yêu cầu.

Ngoài ra UBND thành phố cần có những biện pháp làm thay đổi nhận thức của công chức thực hiện QLNN về đất đai như: xây dựng các tiêu chuẩn đánh giá kết quả công tác, khen thưởng, kỷ luật phải rõ ràng khoa học, thường



xuyên tiến hành đánh giá chất lượng cán bộ, đảng viên để uốn nắn kịp thời những sai phạm. Kiên quyết đưa ra khỏi hệ thống quản lý những cán bộ không đủ tư cách phẩm chất trình độ, năng lực. Phấn đấu không để xảy ra hiện tượng cán bộ vi phạm tiêu cực trong quản lý đất đai.

### ***3.2.6. Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan***

Sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan là yếu tố quan trọng trong QLNN về đất đai việc phối hợp giữa các cơ quan giúp cho hoạt động quản lý được thông suốt hạn chế mức thấp nhất vướng mắc xảy ra. Những năm qua, tăng cường phối hợp giữa các cơ quan liên quan đã được chính quyền thành phố Bắc Giang quan tâm sâu sắc như việc:

Tăng cường phối hợp giữa các cơ quan liên quan như trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang, phòng tài nguyên môi trường các huyện,... nhằm nâng cao công tác QLNN về đất đai.

Sự phối hợp giữa phòng tài nguyên và môi trường thành phố với Toà án, Viện kiểm sát, Chi cục thi hành án mang lại kết quả khởi sắc trong giải quyết tranh chấp, khiếu nại tố cáo trong quản lý sử dụng đất đai.

### ***3.2.7. Tăng cường cơ sở vật chất, trang thiết bị, phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang***

Hoạt động quản lý nhà nước về đất đai được luật đất đai năm 2013 quy định là một công việc phức tạp gồm nhiều nội dung. Trong mỗi nội dung đó khi triển khai đều cần những điều kiện cơ sở vật chất nhất định. Trong đó phải nói đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì cơ sở vật chất, trang thiết bị là yếu tố quyết định hiệu quả các hoạt động này.

Một trong những trở ngại cản trở hiệu quả hoạt động QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố chính là thiếu cơ sở vật chất, trang thiết bị. Tăng cường tài chính cho công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất. Mua sắm các trang thiết bị phục vụ công tác địa chính được thuận tiện, dễ dàng. Mặc dù thời gian qua thành phố luôn quan tâm đầu tư trang thiết bị nhưng cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ hoạt động QLNN về đất đai vẫn chưa tương xứng với sự phát triển của thành phố. Đặc biệt đưa trang thiết bị hiện đại, ứng dụng công nghệ thông tin đang là một xu thế tất yếu trong QLNN về đất đai và cũng đã khẳng định được tính ưu việt của nó trong thực tế triển khai. Vì vậy, việc đầu tư trang thiết bị, cơ sở vật chất phục vụ QLNN về đất đai là một trong những giải pháp quan trọng để thúc đẩy hiệu quả quản lý đất đai lên tầm cao mới.

### **Kết luận chương 3**

“Định hướng, giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang”, trước hết là nhằm định ra những mục tiêu, nhiệm vụ có tính đề xuất, kiến nghị với những phạm vi, góc độ khác nhau mà những vấn đề đó thật sự đã và đang trở thành những yêu cầu bức xúc trong xã hội, đồng thời đó cũng là những đòi hỏi phải sớm nghiên cứu, giải quyết trong quá trình QLNN về đất đai. Có thể nói, với những phương hướng và giải pháp được đưa ra, tuy chưa khái quát hết được mọi vấn đề liên quan đến công tác quản lý hành chính nhà nước về QLNN đối với đất đai, nhưng cũng đã cố gắng nói lên được những gì thuộc về cơ bản nhất, cốt lõi nhất, điển hình nhất vừa mang tính lý luận, vừa có ý nghĩa thực tiễn dựa trên cơ sở của quá trình tổng kết đánh giá về những nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế, yếu kém; những kết quả, hiệu quả về công tác QLNN về đất đai, về hoạt động áp dụng pháp luật trong QLNN về đất đai và thực trạng về tình hình quản lý đất đai ở địa phương. Đó cũng là đường lối, quan điểm có tính định hướng, những phương pháp, biện pháp để tăng cường hơn nữa, hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật về đất đai. Từ đó để tạo ra một

môi trường pháp lý thuận lợi cho hoạt động áp dụng pháp luật trong QLNN đất đai được thực hiện hiệu lực, hiệu quả, nhất quán, đồng bộ, bảo đảm cho quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người có thẩm quyền được thực hiện một cách kịp thời, đúng đắn, nghiêm chỉnh theo pháp luật quy định.

## KẾT LUẬN

Quản lý và sử dụng đất là vấn đề hết sức khó khăn và phức tạp đối với mọi thời đại. Nhất là trong giai đoạn hiện nay, nước ta đang tiến hành sự nghiệp công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước, cần nhiều đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội. Vì vậy, công tác quản lý và sử dụng đất hơn bao giờ hết cần được thực hiện nghiêm chỉnh, thống nhất từ Trung ương tới địa phương để quản lý chặt chẽ đất đai, đảm bảo công bằng xã hội, góp phần sử dụng đất hiệu quả và bền vững. Nhiệm vụ QLNN về đất đai của chính quyền thành phố Bắc Giang nói chung cũng như nhiều tỉnh thành phố trên cả nước nói riêng là nhiệm vụ hết sức quan trọng và nặng nề. Đất đai có được phân bổ quản lý sử dụng đúng mục đích và mang lại lợi ích cho mỗi cá nhân và cộng đồng, nâng cao giá trị sử dụng hay không còn phụ thuộc vào chất lượng QLNN về đất đai của UBND thành phố. Trách nhiệm đó đòi hỏi chính quyền thành phố phải nắm bắt chính xác nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của mình cũng như người SDD và đưa ra đặc thù của địa phương mình. Quản lý và sử dụng đất là vấn đề hết sức khó khăn và phức tạp đối với mọi thời đại. Nhất là trong giai đoạn hiện nay, nước ta đang tiến hành sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, hội nhập kinh tế quốc tế, cần nhiều đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội. Vì vậy, công tác quản lý và sử dụng đất hơn bao giờ hết cần được thực hiện nghiêm chỉnh, thống nhất từ cấp Trung ương tới địa phương để quản lý chặt chẽ đất đai, đảm bảo công bằng xã hội, góp phần sử dụng đất hiệu quả và bền vững. Tại thành phố Bắc Giang, sau khi Luật đất đai 2013 có hiệu lực, các nội dung về QLNN về đất đai đã được thực hiện tương đối đầy đủ, đạt được những kết quả khả quan. Bên cạnh đó vẫn còn những tồn tại, hạn chế do đó chưa đáp ứng kịp thời phục vụ công tác quản lý đất đai. Tình hình sử dụng đất trên địa bàn

thành phố trong thời gian gần đây đã có những chuyển biến tích cực, đảm bảo tính công khai minh bạch trong quản lý và sử dụng đất, phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Từ các kết quả phân tích đánh giá thu được, Luận văn có kết luận về QLNN đối với đất đai của UBND thành phố Bắc Giang, cũng như làm rõ nguyên nhân giảm hiệu quả QLNN về đất đai của UBND thành phố.

Đất đai là tài nguyên đặc biệt và vô cùng quý giá, cùng với sự phát triển các yêu cầu về nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên quý giá này càng trở nên cấp bách. Thành phố Bắc Giang đã và đang có những bước chuyển biến mạnh mẽ và nhanh chóng trong công tác quản lý đô thị nói chung và quản lý đất đai nói riêng để đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước. Từ những kết quả nghiên cứu, Luận văn đề xuất các giải pháp hoàn thiện QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang. Tuy nhiên, luận văn không tránh khỏi những thiếu sót hạn chế tác giả hy vọng sẽ nhận được sự góp ý, phản biện chân thành, để đề tài luận văn được hoàn thiện hơn, góp phần nâng cao hiệu quả QLNN về đất đai ở thành phố Bắc Giang hiện nay.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban Biên tập Tạp chí Nhà nước và Pháp luật (2004), Hội thảo khoa học Quốc tế “Cải cách pháp luật và cải cách tư pháp: nhìn từ vấn đề tranh chấp đất đai”, *Tạp chí Nhà nước và pháp luật*.
2. Ban Chỉ đạo Trung ương chuẩn bị Đề án chính sách đất đai (2002), *về đánh giá tình hình và kiến nghị bổ sung, sửa đổi chính sách, Luật Đất đai* (Hội thảo tại Hà Nội ngày 14- 15/5).
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2003), *Báo cáo tổng kết 10 năm thi hành Luật Đất đai (1993- 2003)*, Hà Nội.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), *Báo cáo công tác quản lý nhà nước về đất đai năm 2014, 6 tháng đầu năm 2015 và tình hình triển khai thi hành luật đất đai và những vấn đề cần giải quyết tháo gỡ*, Hà Nội.
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 Quy định về hồ sơ địa chính*, Hà Nội.
6. Bộ Tài nguyên và môi trường (2014), *Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014, Quy định về bản đồ địa chính*, Hà Nội.
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2013), *Thông tư số 30/2013/TT-BTNMT ngày 14 tháng 10 năm 2013, Quy định thực hiện việc lồng ghép đo đạc lập hoạc chính lý*, Hà Nội.
8. Phan Huy Cường (2015), *Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An*, Luận văn thạc sỹ, Đại học kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội.
9. Chi cục Thống kê thành phố Bắc Giang (2010), *Niên giám thống kê năm 2010*, Bắc Giang.
10. Chi cục Thống kê thành phố Bắc Giang (2011), *Niên giám thống kê năm 2011*, Bắc Giang.

11. Chi cục Thống kê thành phố Bắc Giang (2012), *Niên giám thống kê năm 2012*, Bắc Giang.
12. Chi cục Thống kê thành phố Bắc Giang (2013), *Niên giám thống kê năm 2013*, Bắc Giang.
13. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về quy định chi tiết thi hành Luật đất đai*, Hà Nội.
14. Hoàng Anh Đức (1995), *Bài giảng Quản lý nhà nước về đất đai*, Trường đại học Nông nghiệp 1, Hà Nội.
15. Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), *Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020*, Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
16. Đảng Cộng sản Việt Nam (2006), *Điều lệ Đảng cộng sản Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
17. Đại học Quốc gia Hà Nội (2005), *Giáo trình Lý luận chung về nhà nước và pháp luật*, NXB Đại học Quốc gia, Hà Nội.
18. Học viện hành chính quốc gia (2000), *Giáo trình quản lý hành chính nhà nước, Tập 2 – Quản lý hành chính nhà nước*, Nxb Giáo dục, Hà Nội.
19. TS. Vũ Trọng Hiến (2008), *Nghiên cứu thực trạng và xác định nội dung thanh tra trách nhiệm quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ, chủ nhiệm đề tài: Vũ Trọng Hiến – Ban thanh tra – Viện nghiên cứu địa chính – Bộ tài nguyên và môi trường, Hà Nội.
20. Lê Đình Khiên (2002), *Nâng cao ý thức pháp luật của đội ngũ cán bộ quản lý hành chính*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

21. PGS.TS Phạm Hữu Nghị (2005), Vai trò của Nhà nước trong thực hiện quyền sở hữu toàn dân về đất đai, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 01/2005, Hà Nội.
22. Nguyễn Hoàng Nguyên (2013) “*Quản lý nhà nước về đất đai từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng*”, Luận văn thạc sỹ, Học viện khoa học xã hội.
23. Nhà xuất bản chính trị quốc gia (2003), *Văn kiện Hội nghị lần thứ bảy, Ban Chấp hành Trung ương khoá IX*, Hà Nội.
24. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia (2006), *Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ X*, Hà Nội.
25. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia (2011), *Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Hà Nội.
26. Nhà xuất bản Hồng Đức (2015), *Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai*.
27. Quốc hội (2003), *Luật đất đai năm 2003*, Hà Nội.
28. Quốc hội (2005), *Bộ luật dân sự*, Hà Nội.
29. Quốc hội (2010), *Luật thanh tra năm 2010*, Hà Nội
30. Quốc hội (2013), *Luật đất đai năm 2013*, Hà Nội.
31. Quốc hội (2013), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013*, Hà Nội.
32. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), *Giáo trình Quản lý nhà nước về đất đai*, Nxb Nông nghiệp, Hà Nội.
33. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2008), *Quản lý nhà nước về đất đai*, Nxb chính trị quốc gia.
34. GS.TS. Phạm Hồng Thái (2011), *Phân cấp quản lý nhà nước ở Việt Nam thực trạng và triển vọng*, tr. 3-58, 155-178, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.



35. Ngô Tôn Thanh (2012), *“Hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định*, Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Đà Nẵng thực hiện.
36. Trịnh Đình Thắng (2000), *Giáo trình Quản lý hành chính nhà nước về đất đai và nhà ở*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
37. Lê Quang Trí (2005), *Quy hoạch sử dụng đất*, Nxb chính trị quốc gia, Hà Nội.
38. TS. Nguyễn Quang Tuyên (2007), *Hệ thống pháp luật Việt Nam trong 20 năm đổi mới, Tạp chí nghiên cứu lập pháp số 01 và số 11 năm 2007*, Hà Nội.
39. Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang, *Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 30/12/2009 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tây nam – thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/500*.
40. Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang, *Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố Bắc Giang lần thứ XX, năm 2010*.
41. Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang, *Quyết định số 01/2012/QĐ-UBND ngày 01/3/2012 ban hành quy chế phối hợp, kiểm tra, xử lý vi phạm trong lĩnh vực trật tự xây dựng, trật tự công cộng và quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Giang*.
42. Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang, *Quyết định số 130/2013/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 về việc xét duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của thành phố Bắc Giang*.
43. Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang, *Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 06/12/2013 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050*.
44. Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang, *Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 6/12/2013 về việc điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050*.

45. Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang, *Báo cáo tổng kết tình hình kinh tế - xã hội năm 2013 và kế hoạch phát triển Kinh tế - xã hội năm 2014*.
46. Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang, *Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 06/02/2015 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của thành phố Bắc Giang*.
47. Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang, *Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 23/10/2015 về việc bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2015*.
48. Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang, *Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 04/4/2016 về việc quy hoạch điều chỉnh sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Bắc Giang*.
49. Nguyễn Thế Vinh (2006), *Hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền quận Tây Hồ*, Luận án tiến sỹ kinh tế, trường Đại học kinh tế - quốc dân, Hà Nội.
50. Đặng Hùng Võ (2003), “*Hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa*”, Báo nhân dân số 17450 ra ngày 06/5/2003.
51. Đặng Hùng Võ (2006), *Cần đổi mới hơn nữa việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai*, tài liệu sử dụng cho bài nói chuyện chính sách.
52. Đặng Hùng Võ (2009), *Cần sửa đổi bổ sung gì cho Luật đất đai năm 2003*, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 148*, ngày 10/6/2009, Hà Nội.