

# Thực trạng và giải pháp quản lý đất đô thị phường Phú Lương, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Urgent situation and solutions for urban land management in Phu Luong ward, Ha Dong district, Hanoi city abstract

Vương Thị Ánh Ngọc

## Tóm tắt

Phường Phú Lương là một trong 17 phường của quận Hà Đông, thành phố Hà Nội được thành lập theo Nghị quyết số 19/NQ-CP ngày 08 tháng 5 năm 2009 của Thủ tướng Chính Phủ. Sau khi được thành lập, Chính quyền địa phương đặc biệt quan tâm đến công tác quản lý đất đai tại phường. Tuy nhiên, do công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng tại phường bị buông lỏng trong một thời gian dài nên đến nay vẫn còn tồn tại nhiều bất cập và yếu kém. Xuất phát từ thực tiễn trên, bài báo phân tích những tồn tại trong công tác quản lý đất đô thị tại phường Phú Lương nhằm đề xuất một số giải pháp quản lý hợp lý và hiệu quả theo đúng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt, đồng thời đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững.

*Từ khóa:* Quản lý đất đô thị; phường Phú Lương

## Abstract

The Phu Luong ward is one of 17 wards in the Ha Dong district – Hanoi and established under Resolution No.19/NQ-CP dated May 08, 2009 by the Prime Minister. Once established, the local authorities are particularly interested in the land management.

However, due to the weak land construction management, there are still many inadequacies and weaknesses. Based on this fact, the paper analyzes the shortcomings in urban land management in the Phu Luong ward to propose some rational and effective management solutions, conforming with approved land planning, as well as to ensure the requirements for sustainable development.

*Key words:* Urban land management, Phu Luong Ward

**ThS. Vương Thị Ánh Ngọc**

Bộ môn Quản lý đất đai và nhà ở

Khoa Quản lý đô thị

ĐT: 01696463337

Email: anhngoc321991@gmail.com

Ngày nhận bài: 21/5/2018

Ngày sửa bài: 29/5/2018

Ngày duyệt đăng: 05/5/2020

## 1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là nguồn lực quan trọng phát triển đất nước. Tuy nhiên, đất đai là lĩnh vực phức tạp, nhạy cảm; công tác quản lý nhà nước về đất đai ảnh hưởng trực tiếp tới phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm an ninh, quốc phòng, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Làm tốt công tác quản lý đất đai sẽ góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, bảo đảm lợi ích của nhà đầu tư và đời sống người dân.

Bước vào thời kỳ đổi mới, cùng với quá trình đô thị hóa đang dần thay đổi bộ mặt phường Phú Lương – quận Hà Đông – Hà Nội từ vùng đất đa phần là đất nông nghiệp nghèo nàn, lạc hậu trở thành một địa phương kinh tế, văn hóa xã hội phát triển, cải thiện đời sống của người dân, hàng loạt dự án được cấp phép xây dựng. Do đó, công tác quản lý đất đô thị được coi là yêu cầu đặc biệt quan trọng đối với chính quyền địa phương. Trong những năm gần đây, chính quyền phường Phú Lương đã có nhiều biện pháp tăng cường quản lý đất đai. Tuy nhiên, do công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng bị buông lỏng trong thời gian dài và lợi dụng sự thay đổi về địa giới hành chính, trên địa bàn phường Phú Lương vẫn tồn tại nhiều bất cập về quản lý đất đai. Xuất phát từ thực tiễn trên, bài báo phân tích những tồn tại trong công tác quản lý đất đô thị tại phường Phú Lương nhằm đề xuất một số giải pháp quản lý hợp lý và hiệu quả theo đúng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt, đồng thời đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững.

## 2. Thực trạng quản lý đất đô thị tại phường Phú Lương – quận Hà Đông – Hà Nội

### 2.1. Quy hoạch sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất phường Phú Lương - Hà Đông

Dựa vào phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quận Hà Đông thời kỳ 2001 - 2010, thực trạng phát triển kinh tế - xã hội và hiện trạng sử dụng đất năm 2010; Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn 2050 (Quyết định số 1259/QĐ-TTg, ngày 26/7/2011), UBND quận Hà Đông lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020:

Dựa vào số liệu thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn phường Phú Lương, bản đồ hiện trạng sử dụng đất phường Phú Lương năm 2015 đã được lập. Bản đồ này phản ánh những tồn tại trong công tác quản lý đất đô thị tại phường Phú Lương nhằm đề xuất một số giải pháp quản lý hợp lý và hiệu quả theo đúng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt.

Tổng diện tích tự nhiên phường Phú Lương theo địa giới hành chính là 671,52 ha. Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của quận Hà Đông và dựa vào số liệu thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn phường Phú Lương thì diện tích và cơ cấu các loại đất của phường Phú Lương năm 2020 và hiện trạng sử dụng đất năm 2015 được phân bổ như sau:

Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của phường Phú Lương trong kỳ đầu 2011-2015:

+ Chỉ tiêu đất nông nghiệp của phường Phú Lương được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt theo quy hoạch là 161,34 ha, tức là giảm diện tích đất nông nghiệp đi 121,34 ha; tuy nhiên thực tế thực hiện là 163,57 ha giảm 119,11 ha, thấp hơn so với chỉ tiêu được duyệt là 2,23 ha, đạt 98,2%.

+ Diện tích đất phi nông nghiệp năm 2011 là 388,84 ha; diện tích đất được phê duyệt là 510,18 ha tăng 121,34 ha; thực hiện là 504,79 ha tăng 115,95 ha, thấp hơn so với chỉ tiêu được duyệt là 5,39 ha, đạt 95,6%.

**Bảng 1. Diện tích, cơ cấu các loại đất của phường Phú Lương năm 2020 và hiện trạng sử dụng đất năm 2015**

STT	Loại đất		Theo QH Cả kỳ 2011- 2020		Theo QH Kỳ đầu 2011- 2015		Hiện trạng SĐĐ	
			Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Năm 2015	Năm 2011
1	Đất nông nghiệp		139,97	20,7	161,34	24,02	163,57	282,68
2	Đất phi nông nghiệp	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	2,11	0,3	2,11	0,3	2,11	-
		Đất quốc phòng	0,02	0,003	-	-	0	-
		Đất an ninh	6,21	0,9	-	-	0,5	-
		Đất khu công nghiệp	-	-	-	-	-	-
		Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	25,47	3,8	19,58	2,92	20,69	-
		Đất có di tích danh thắng	3,16	0,5	3,16	0,5	3,16	3,16
		Đất bãi thải, xử lý chất thải	0,5	0,077	-	-	0,3	-
		Đất tôn giáo, tín ngưỡng	4,03	0,6	4,03	0,6	4,03	4,03
		Đất nghĩa trang, nghĩa địa	7,58	1,1	6,88	1,02	6,88	6,28
		Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	16,17	2,4	16,72	2,49	15,72	16,92
		Đất phát triển hạ tầng	281,66	41,9	270,06	40,27	272,38	217,58
		Đất ở đô thị	184,64	27,5	180,48	26,88	178,52	138,76

## 2.2. Thực trạng quản lý đất đô thị tại phường Phú Lương - quận Hà Đông – Hà Nội

Thực trạng thực hiện pháp luật đất đai; công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát; giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai:

- UBND phường Phú Lương còn thiếu sót khi không tổ chức họp cộng đồng dân cư nơi có dự án như Dự án Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5, UBND phường và CTCP Địa ốc Cienco 5 đã lấy đất xây dựng con đường rộng khoảng 30 m cắt đôi xứ đồng Kênh Thượng có hướng tuyến từ Trục đô thị phía Nam qua Khu đô thị Thanh Hà vào đến khu đất dịch vụ; bất chấp sự phản đối của hơn 500 hộ dân là chủ sử dụng đất đang trong thời kỳ trồng trọt và thu hoạch. Các sai phạm xây dựng không giấy phép tại Khu đô thị mới Phú Lương.

- UBND quận Hà Đông có hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vi phạm pháp luật trong việc tổ chức cưỡng chế vào ngày 15/8/2011 với 54 hộ gia đình tại tổ 10, 11, 12 phường Phú Lương, xử lý không nghiêm, không công bằng, không triệt để các trường hợp vi phạm xây dựng công trình trên đất nông nghiệp, UBND thành phố Hà Nội xác minh cho thấy tại các xứ đồng: Đồng Bo, Đồng Trúc, Cửa Cầu (theo bản đồ đất nông nghiệp lập năm 1997 do UBND phường Phú Lương đang quản lý thể hiện là các xứ đồng Đồng Bo, Cầu Chúc, Cửa Chùa) khu Trinch Lương, phường Phú Lương, quận Hà Đông có 126 hộ dân xây dựng công trình nhà ở trên đất nông nghiệp. Trong đó có 60 hộ dân vi phạm, xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại vị trí quy hoạch là khu đất dịch vụ và 66 hộ dân vi phạm nằm ngoài khu đất được quy hoạch. Khi tổ chức cưỡng chế theo kế hoạch số 117/KH-UBND của UBND quận Hà Đông vẫn còn 1 hộ chưa tổ chức cưỡng chế, vẫn tồn tại công trình vi phạm. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại, việc xử lý sai phạm tại các khu vực trên vẫn chưa được UBND quận Hà Đông, UBND phường Phú Lương xử lý triệt để.

- Mô hình thanh tra được phường thực hiện là thanh tra nhân dân nhưng công tác này chưa hiệu quả. Tồn tại rất nhiều trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai (hộ gia đình

chuyển quyền sử dụng đất trái phép; lấn chiếm đất trái phép tại các khu công nghiệp...), cán bộ UBND phường chưa kịp thời phát hiện để giải quyết, và tồn tại trường hợp cán bộ phường cố ý làm sai. Trong 5 năm UBND phường đã xử lý 25 trường hợp xây dựng không đúng giấy phép đã được duyệt trong đó có 5 trường hợp là tổ chức và 20 trường hợp là cá nhân, hộ gia đình.

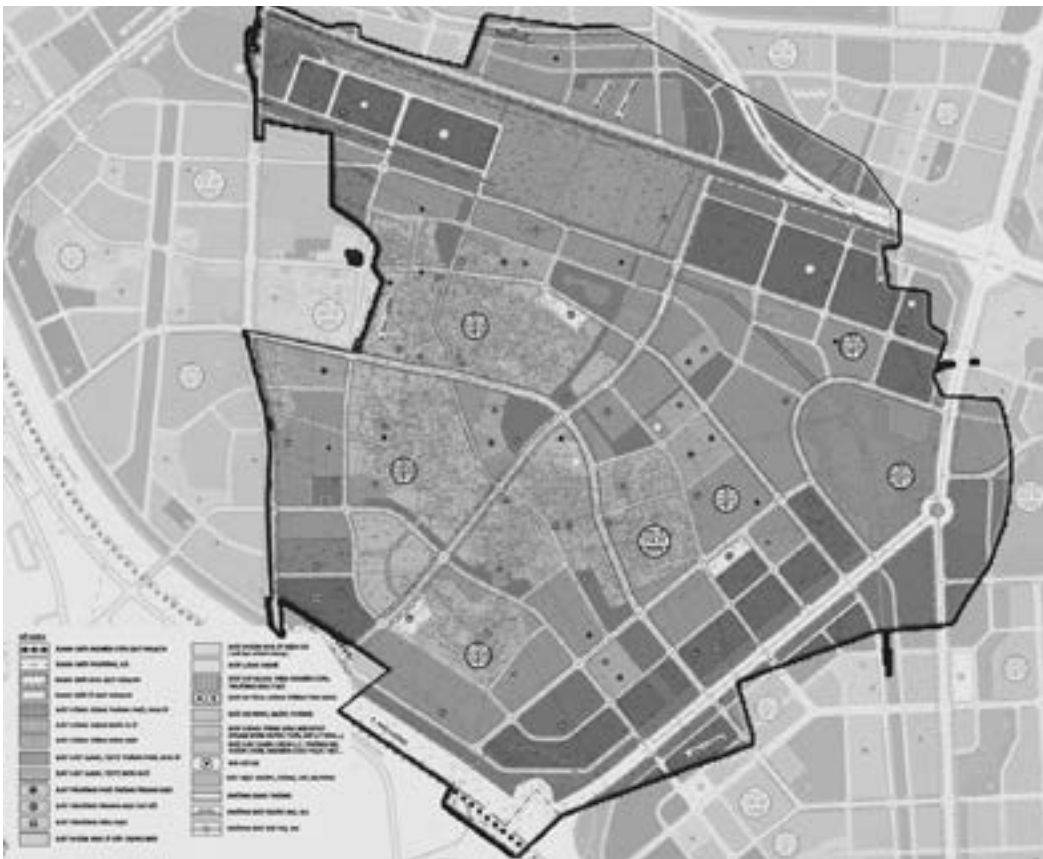
- Phường Phú Lương đa phần dân cư sinh sống là nông nghiệp và kinh doanh nhỏ, tiểu thủ công nghiệp cho nên trình độ hiểu biết về pháp luật đất đai vẫn còn hạn chế. Cùng với đó là công tác phổ biến, giáo dục về pháp luật đất đai của UBND phường làm chưa thực sự hiệu quả, vẫn còn qua loa.

- UBND phường cũng đã thực hiện công tác dân vận, công tác hòa giải tranh chấp đất đai nhưng hiệu quả chưa cao. Số vụ tranh chấp, khiếu nại về đất đai còn nhiều, năm 2011 có 115 vụ (chủ yếu tranh chấp về thừa kế, chuyển nhượng, mua bán, tranh chấp về mốc giới) nhưng mới chỉ hòa giải được khoảng 40%. Đến năm 2015 số vụ tranh chấp, khiếu nại đã giảm còn khoảng 82 vụ (chủ yếu tranh chấp về thừa kế, chuyển nhượng, mua bán, tranh chấp về mốc giới) nhưng mới chỉ hòa giải được 60%.

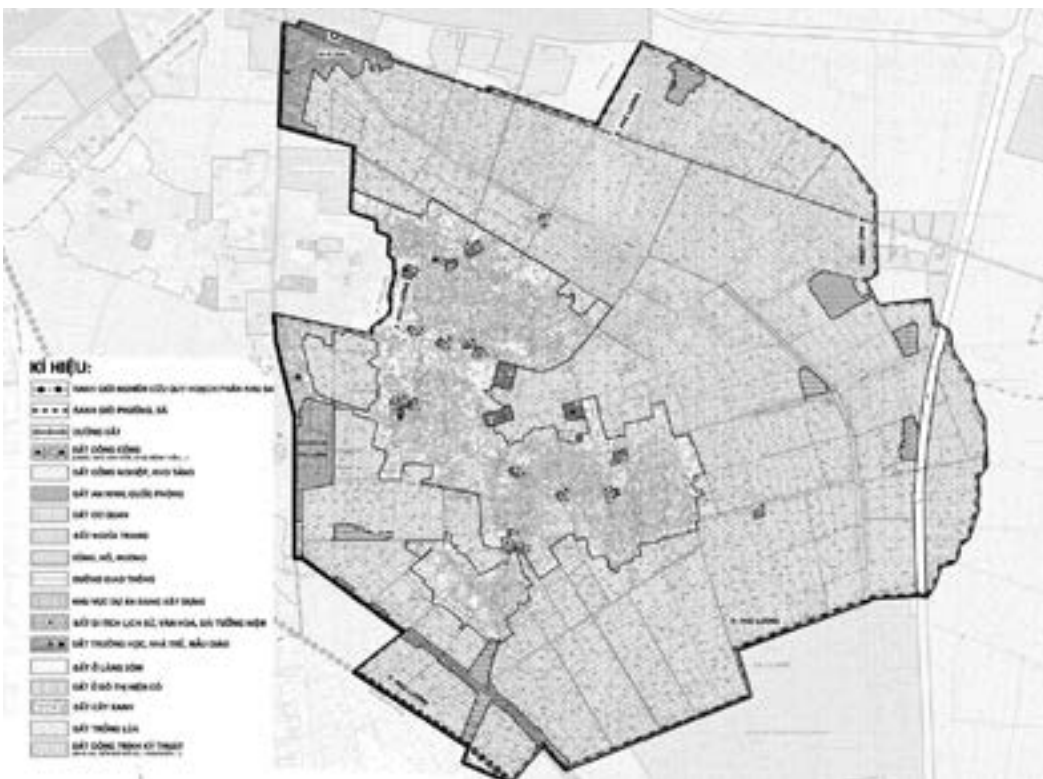
Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Sau khi sát nhập Hà Đông vào thành phố Hà Nội năm 2009, với những thay đổi về địa giới hành chính, trên địa bàn phường Phú Lương đã xảy ra hơn một nghìn vụ lấn chiếm đất công, chuyển nhượng trái phép đất nông nghiệp. Thậm chí, có những trường hợp cán bộ UBND phường còn "hợp thức hóa" các trường hợp vi phạm này, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để người dân xây dựng nhà ở và sinh hoạt trên đất nông nghiệp (tổ dân phố 10 với khoảng 100 hộ dân) và vẫn thu tiền sử dụng đất, đây là nguyên nhân của rất nhiều tranh chấp, khiếu nại sau này.

- Phường đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, bàn giao cho chủ đầu tư các dự án trọng điểm của thành phố trên địa bàn, tuy nhiên vẫn có những dự án bàn giao mặt bằng còn



Hình 1. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất phường Phú Lương đến năm 2020 [2]



Hình 2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất phường Phú Lương năm 2015 [2]

chậm trễ như dự án đường dẫn vào ga đường sắt, dự án đề-pô tuyến đường sắt đô thị Cát Linh - Hà Đông, đường trục phía nam...

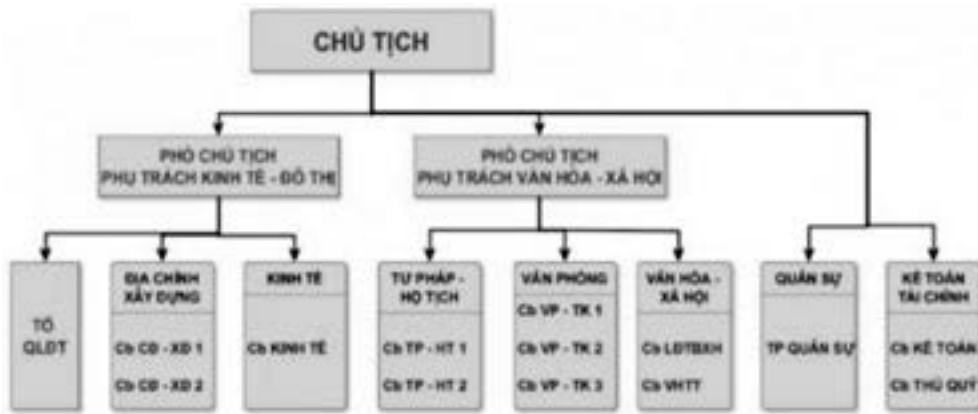
- Đến hết năm 2015, phường đã giao và cho thuê cho các đối tượng quản lý, sử dụng 388,86 ha, gồm:

- Hộ gia đình, cá nhân: 186 ha, 3005 hộ trên tổng số 6205 hộ gia đình được giao đất dịch vụ.
- Cơ quan, đơn vị của nhà nước: 31,24 ha,
- Nhà đầu tư, cơ sở kinh doanh: 20,75 ha,





Hình 3. Vị trí dự án Khu đô thị Thanh Hà - Cienco 5 [7]



Hình 4. Sơ đồ cơ cấu tổ chức bộ máy phường Phú Lương [7]

- UBND cấp phường: 126,94 ha
- Trung tâm phát triển quỹ đất: 31,3 ha

Bảng 2. Kết quả thực hiện giao đất, cho thuê đất phường Phú Lương [4]

STT	Nội dung	Diện tích (ha)
1	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	66,94
2	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	192,78
3	Cho thuê đất	129,18

- Tổng số hộ sử dụng đất trên địa bàn phường là 6205 hộ: Trong đó cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp là 3172 hộ; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đô thị là 3005 hộ trên tổng số hơn 4.200 thửa đất ở đủ điều kiện; cấp giấy chứng nhận đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cho 28 hộ.

+ Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất: Mức giá bồi thường đối với từng loại đất đã được nhà nước quy định và UBND thành phố ban hành. Tuy nhiên, trong thực tế mức giá bồi thường lại chưa thỏa đáng với người dân dẫn đến nhiều khiếu nại về vấn đề này. Cụ thể, Hà Đông sau khi sát nhập vào Hà Nội thì phường Phú Lương cũng đã là một đơn vị hành chính của một quận nội thành, nhưng việc đền bù đất nông nghiệp hiện nay vẫn dùng chính sách cũ để đền bù với giá 97 triệu đồng/1 sào ruộng. Trong khi theo quy định mới thì người dân sẽ được bồi thường 860-885 triệu đồng/1 sào.

+ Xây dựng hệ thống thông tin đất đai: Mặc dù công tác thống kê đất đai được tiến hành hàng năm, công tác kiểm

kê đất đai được tiến hành theo định kỳ 5 năm. UBND phường cũng có lưu trữ đầy đủ hồ sơ địa chính của từng thửa đất. Tuy nhiên, công tác thống kê, kiểm kê và lưu trữ này vẫn còn thực hiện khá chậm chạp và thủ công; UBND phường chưa xây dựng được hệ thống thông tin đất đai điện tử hiện đại hơn nhằm hỗ trợ tốt hơn cho công tác quản lý đất đô thị của phường.

+ Tổ chức bộ máy quản lý tại phường Phú Lương:

Ngoài cán bộ thực hiện công tác quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng này; UBND phường còn mời cộng tác viên như: tổ trưởng tổ dân phố; thanh tra nhân dân ở khu dân cư. Tuy nhiên, bộ máy cán bộ cơ sở này hoạt động chưa thực sự hiệu quả, vẫn gây ra những tranh chấp, khiếu nại trong thời gian qua, phần lớn là do chưa kịp thời xử lý các vi phạm.

### 3. Giải pháp quản lý đất đô thị tại phường Phú Lương - quận Hà Đông – Hà Nội

+ Giải pháp về cơ chế, chính sách, pháp luật:

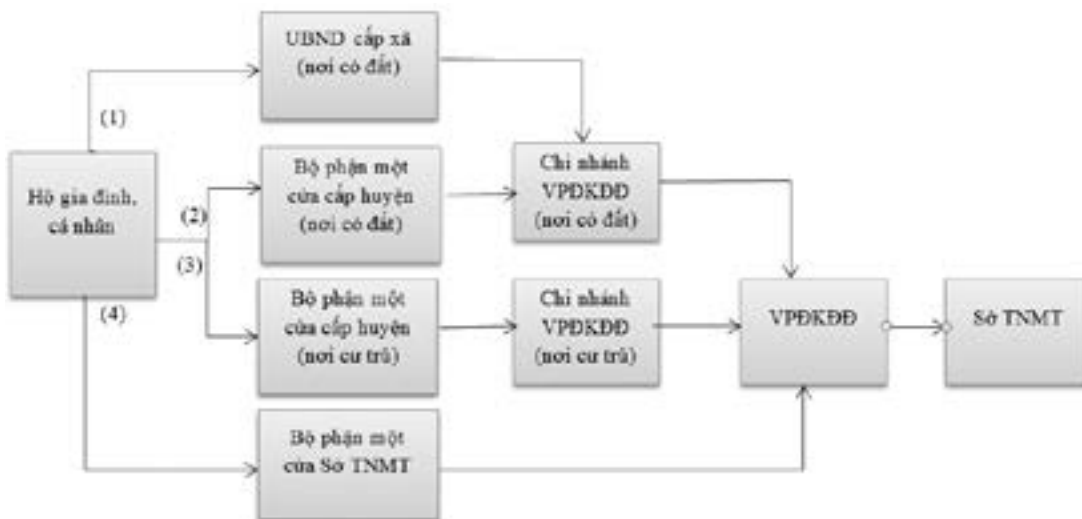
- Cần đồng bộ hệ thống văn bản pháp luật quy định về nội dung quản lý đất đai, nhằm tạo ra công cụ mạnh mẽ, rõ ràng, chi tiết, thống nhất để hỗ trợ chính quyền địa phương khi quản lý.

- Cơ chế, chính sách bồi thường khi nhà nước thu hồi đất cần tiếp tục được hoàn thiện, đảm bảo hợp lý, hợp tình nhằm giải quyết những khiếu nại hiện nay.

- Chính quyền cần có những chế tài chặt chẽ hơn nữa để quản lý các giao dịch về quyền sử dụng đất: chuyển nhượng, thế chấp...nhằm hạn chế những giao dịch ngầm, thực hiện tốt công tác quản lý đất đai sẽ góp phần tăng thêm nguồn thu cho Ngân sách.

- Tiếp tục đẩy mạnh và ưu tiên thực hiện cải cách thể chế, đặc biệt là cải cách thủ tục hành chính (TTHC): đề xuất bãi bỏ một số TTHC không cần thiết hoặc lồng ghép, gộp một số TTHC có tính chất tương đồng...

- Tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu quả giải quyết TTHC theo cơ chế “một cửa”, “một cửa liên thông” trong lĩnh vực Tài nguyên và môi trường.



**Hình 5. Mô hình quy trình cấp lại GCN và đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân [7]**

- Cần xử lý nghiêm minh đối với các trường hợp vi phạm pháp luật của địa phương, kể cả cán bộ, công chức trong bộ máy hành chính.

+ Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Xây dựng bản đồ quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất phường Phú Lương tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch. Phường Phú Lương cần có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để thực hiện phát triển đô thị đồng bộ, không lãng phí thời gian, tiền bạc của Nhà nước, cá nhân, tổ chức. Đó là cơ sở phát triển kinh tế thương mại dịch vụ; thực hiện định hướng phát triển chung của phường.

+ Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát việc chấp hành quy định của pháp luật, xử lý vi phạm pháp luật và giải quyết tranh chấp về đất đai:

- Công tác thanh tra, kiểm tra cần tiến hành thường xuyên, kịp thời, kết hợp xử lý vi phạm và ngăn chặn vi phạm có thể xảy ra. UBND phường cần chú trọng nhiều hơn vào việc giải quyết các tranh chấp, khiếu nại của người dân; tạo lòng tin của người dân đối với bộ máy quản lý phường.

- Xử lý nghiêm minh những vi phạm từ cán bộ cho đến tổ chức, cá nhân, hộ gia đình. Tịch thu đất xây dựng lấn chiếm, xử lý trường hợp tự ý xây dựng trái phép, sai phép. Công tác này cần thực hiện công khai, công bằng. Nghiêm cấm hành vi bao che, giấu giếm, lợi dụng sai phạm để hối lộ và nhận hối lộ... làm giảm hiệu lực của pháp luật, kỷ cương phép nước, sinh ra nhiều tiêu cực.

- Rà soát lại những thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem đã đúng về vị trí, diện tích, mục đích sử dụng chưa. Nếu sai phạm cần nghiêm khắc xử lý ngay. Đặc biệt đối với những thửa đất nằm trong quy hoạch, cần thu hồi để giải phóng mặt bằng.

- UBND phường cần thường xuyên tổ chức tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai và quản lý đô thị cho cộng đồng

dân cư tại nhà văn hóa của các khu dân cư (6 tháng một lần). Thành lập các tổ công tác đi phổ biến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, tuyên truyền các văn bản mới liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người dân; quyền và nghĩa vụ của người dân trong việc chấp hành các văn bản pháp luật của Nhà nước. Tổ chức các cuộc thi tìm hiểu về pháp luật quản lý đất đai cho cán bộ công chức; hoặc có những cuộc thi viết tìm hiểu về pháp luật đất đai cho người dân. Hệ thống hóa các văn bản pháp luật thành sổ tay chỉ dẫn phát xuống từng hộ gia đình; phổ biến qua hệ thống loa truyền thanh của phường; cập nhật đầy đủ các quy định, văn bản pháp luật, những điều chỉnh của phường lên cổng thông tin.

+ Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý hồ sơ địa chính:

- Trong quá trình giao đất, cho thuê đất cần rà soát, kiểm tra hồ sơ các đối tượng đăng ký một cách kỹ lưỡng; đồng thời rà soát lại hồ sơ địa chính của các thửa đất trong diện giao, cho thuê tránh trường hợp tranh chấp xảy ra. UBND cần thông báo công khai, minh bạch; kết hợp thảo luận với công tác hỗ trợ đền bù, tái định cư hợp tình hợp lý để tháo gỡ những khó khăn hiện nay.

- Khi triển khai đòi hỏi cán bộ thực hiện công tâm; xử lý các trường hợp lợi dụng chức vụ mắc ngoặc với nhau trong khi xét duyệt hồ sơ giao đất, cho thuê đất.

- Áp dụng cơ chế một cửa vào việc đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính. Trên cơ sở đã lập hồ sơ địa chính theo mẫu của Thông tư 29/2004/TT-BTNMT theo quyền được lưu 01 bộ tại phường thì theo thông tư 09/2007/TT-BTNMT, phường thực hiện lập, cập nhật hồ sơ biến động và hoàn thiện cơ sở hồ sơ địa chính dạng số; tiếp tục hoàn thiện và cập nhật theo hướng dẫn mới tại thông tư 24/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính. Công tác này rất

**Bảng 3. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền SDD phường Phú Lương [4]**

STT	Nội dung	Năm 2011		Năm 2015		2016	6/2017
		Hộ gia đình	Tổ chức	Hộ gia đình	Tổ chức		
1	Số GCN đã cấp	1100	9	3005	28	Thêm 6	Thêm 87
2	Diện tích (ha)	84,4	32,6	186	66,9		

quan trọng nên cần được phường quan tâm, đầu tư và phân công cán bộ địa chính chuyên trách thực hiện nhiệm vụ này.

- Để thuận tiện hơn trong việc quản lý hồ sơ địa chính, phường Phú Lương có thể học hỏi và áp dụng cách thức quản lý của địa phương khác thông qua việc phân chia các nhóm hồ sơ địa chính: hồ sơ địa chính của đơn vị hành chính sự nghiệp; hồ sơ địa chính của đơn vị sản xuất kinh doanh; hồ sơ địa chính của cá nhân, hộ gia đình.

- Việc cấp giấy chứng nhận cần thực hiện công khai, dân chủ, đúng pháp luật, cấp cho từng thửa đất, tờ bản đồ của phường theo phương pháp cuốn chiếu, dứt điểm; tránh những trường hợp thửa đất được cấp nhiều giấy chứng nhận, thửa đất bị sót chưa được đưa vào quản lý, những thửa đất cấp sai mục đích sử dụng so với quy hoạch.

- Cần đẩy mạnh, nhanh hơn nữa công tác cấp giấy chứng nhận sử dụng đất đối với loại đất ở, hiện nay mới đạt được khoảng 70%; đất dịch vụ khoảng 30%. Đây là nguyên nhân mà phường thường xuyên có những khiếu nại về quyền sử dụng đất.

- Đối với đất dịch vụ, hiện nay phường đã thực hiện công khai bốc thăm quyền sử dụng. Cụ thể, phường sẽ xét duyệt hồ sơ của những cá nhân, hộ gia đình đủ điều kiện để bốc thăm, sau đó sẽ tiến hành bốc thăm công khai. Đến nay phường mới thực hiện được 3 đợt bốc thăm: đợt một có 601 trường hợp đủ điều kiện, 568 trường hợp bốc thăm, bốc được 287 lô đất. Đợt 2: có 528 trường hợp đủ điều kiện, 518 trường hợp tham gia bốc thăm, bốc được 305 thửa đất. Đợt 3: có 652 trường hợp đủ điều kiện. Công tác này đã đáp ứng được sự mong mỏi của nhiều người dân. Tuy nhiên, thực tế có tồn tại trường hợp móc nối giữa cán bộ phường và người dân, nên đề công tác này đạt hiệu quả cần rà soát kỹ lưỡng hơn nữa về hồ sơ đăng ký, cung như minh bạch khi thành lập Hội đồng tổ chức bốc thăm.

+ Quản lý việc bồi thường khi thu hồi đất và quản lý giá đất: Rà soát lại và có kiến nghị lên cấp trên với tình hình phát triển như hiện nay của phường, cùng với phường là một đơn vị hành chính của thành phố Hà Nội nên mức giá đền bù cần điều chỉnh cho phù hợp, cần cao hơn mức giá bồi thường hiện nay đối với đất nông nghiệp.

+ Ứng dụng khoa học công nghệ trong công tác quản lý đất đai, hoàn thiện hệ thống thông tin đất đai:

- Hoàn thiện hệ thống máy tính nối mạng từ UBND quận đến UBND phường, các tổ, đơn vị trong phường cũng cần trang bị thống nhất và đầy đủ máy tính phục vụ công việc. Cán bộ phường cần được đào tạo bài bản hơn về kỹ năng sử dụng các phần mềm vào công tác quản lý, đặc biệt là cán bộ địa chính. Cập nhật thông tin không thường xuyên trên cổng thông tin điện tử và điều chỉnh cho phù hợp thực tế.

- Phường cũng đang trong quá trình xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính dạng số, việc này sẽ giúp cho công tác lập, điều chỉnh và lưu trữ hồ sơ địa chính trở nên đơn giản, nhanh

chóng và dễ dàng hơn.

- Đối với phường Phú Lương hiện nay có thể áp dụng phần mềm quản lý đất đai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai tự nghiên cứu xây dựng và đưa sử dụng quản lý hồ sơ địa chính.

+ Hoàn thiện tổ chức bộ máy quản lý đất đai:

- Tuyển chọn thêm cán bộ quản lý đất đai tại phường là yêu cầu cần thiết. Rà soát lại năng lực của mỗi cán bộ; đối với các cán bộ cần tuyển dụng thêm cần có những yêu cầu cụ thể. Kiên quyết đào thải những cán bộ kém phẩm chất, lợi dụng chức vụ, quyền hạn thực thi công vụ.

- Cán bộ công chức quản lý đô thị, quản lý đất đai hiện nay thường xuyên bị điều chuyển (quy định thời hạn là 3 năm). Tuy nhiên, việc này lại gây hạn chế trong công tác quản lý, cán bộ quản lý chưa thể phát huy hết vai trò của mình, cán bộ nắm vững tình hình khu vực này lại bị điều chuyển sang khu vực mới... Nên tăng khoảng thời gian điều chuyển lên 5 năm.

- Đối với những cán bộ có cống hiến, làm việc có trách nhiệm, hiệu quả cần có chính sách đãi ngộ để họ yên tâm công tác như: tăng phụ cấp hoặc có chính sách nhà ở cho cán bộ.

- Phân công nhiệm vụ cụ thể, rõ ràng giữa các cán bộ địa chính và quản lý đô thị để chuyên môn hóa công việc nhằm tăng hiệu quả và giảm bớt việc đùn đẩy trách nhiệm.

+ Giải pháp quản lý đất đô thị phường Phú Lương – quận Hà Đông – Hà Nội có sự tham gia của cộng đồng.

- Các dự án của phường xây dựng hạ tầng kỹ thuật đường, ngõ, xóm thì cần huy động cộng đồng trực tiếp tham gia giám sát

- Như đối với các dự án: mở rộng đường liên phường, mở mới đường trục Động Lâm - khu đô thị Thanh Hà, mở rộng đường trong khu dân cư nên để cộng đồng được biết và tham gia vào giám sát dự án, UBND phường cần lắng nghe ý kiến người dân nếu dự án ảnh hưởng đến cuộc sống của họ, từ đó tìm ra phương án giải quyết hợp tình hợp lý.

- Đối với dự án khác như: trạm xử lý nước thải tập trung, mở mới trường học, nhà văn hóa... phục vụ trực tiếp dân cư sinh sống ở đây, nên có thể dễ dàng huy động họ tham gia kiểm tra, giám sát, hỗ trợ cán bộ địa chính để dự án triển khai đúng tiến độ.

#### 4. Kết luận

Từ việc phân tích các thực trạng đưa ra ở trên, có thể kết luận rằng việc quản lý đất đô thị tại phường Phú Lương – quận Hà Đông – Hà Nội cần được quan tâm đúng mức và việc đề xuất các giải pháp quản lý đất đô thị là hết sức cần thiết. Các phân tích trên không chỉ khắc phục các nhược điểm, bổ sung về mặt lý luận mà còn đưa ra cách thức quản lý cho chính địa phương./.

#### Tài liệu tham khảo

1. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Luật Đất đai số 45/2013/QH13, (2013).
2. UBND Quận Hà Đông, Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 06/02/2014 về việc duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) quận Hà Đông, (2014).
3. UBND Quận Hà Đông, Báo cáo tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm đầu kỳ 2011- 2015 quận Hà Đông, (2015).
4. Hội đồng nhân dân phường Phú Lương (2015), Báo cáo kết quả kỳ họp HĐND phường Phú Lương khóa XX.
5. Đỗ Hậu, Nguyễn Đình Bông, Quản lý đất đai và bất động sản đô thị, Nxb Xây Dựng, Hà Nội, (2012).
6. Phạm Đức Hòa, Quản lý nhà nước đối với đất đô thị và hướng hoàn thiện, Tạp chí Pháp luật và Dân chủ, Số 1, (2013).
7. Vương Thị Ánh Ngọc; Quản lý đất đô thị phường Phú Lương, quận Hà Đông, Hà Nội; Luận văn Thạc sỹ, (2017).