

Giải pháp quản lý đất đai tại huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang

HOÀNG VĂN THÀNH*

Huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang là địa phương có nhiều tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội, trong đó phải kể đến yếu tố đất đai, khí hậu, vị trí thuận lợi. Trong những năm qua, cùng với các lĩnh vực khác, hoạt động quản lý đất đai đã góp phần không nhỏ vào phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bắc Giang nói chung và của huyện Lục Nam nói riêng. Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác quản lý đất đai còn nảy sinh nhiều bất cập, hạn chế. Do vậy, giải quyết tốt những bất cập trong quản lý đất đai tại huyện Lục Nam sẽ mang lại hiệu quả về khai thác tài nguyên đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

THỰC TRẠNG

Huyện Lục Nam có vị trí tương đối thuận lợi trong giao lưu phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội với các huyện khác trong Tỉnh, với Thủ đô Hà Nội và một số tỉnh thuộc vùng Trung du miền núi Bắc Bộ và vùng Đồng bằng sông Hồng. Đất đai của Huyện đã tạo điều kiện thuận lợi trong việc đa dạng hoá cây trồng, vật nuôi, phát triển một nền nông nghiệp phong phú. Tuy nhiên, địa hình không đồng đều cũng gây khó khăn cho Huyện trong việc phân vùng sản xuất, quản lý đất đai và phát triển các vùng chuyên canh cây trồng trên diện rộng. Hoạt động quản lý đất đai của Huyện được đánh giá theo các nội dung sau:

Công tác xây dựng quy hoạch sử dụng đất

Huyện Lục Nam đã được xây dựng quy hoạch từ năm 2008, tiếp đó, Huyện đã được điều chỉnh quy hoạch và được phê duyệt với các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020. Nhìn chung, UBND huyện Lục Nam đã quan tâm thực hiện quy hoạch theo đúng trình tự, thủ tục liên quan (Bảng 1).

Tuy nhiên, nhìn chung, công tác dự báo chưa tốt, còn chạy theo thực tế; cách làm có nơi tùy tiện, chưa đúng quy định; hạn chế trong quản lý nhà nước về lĩnh vực này nên một số chỉ tiêu thực hiện chưa thực sự phù hợp với quy hoạch. Bên cạnh đó, việc lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch còn hình thức, nhiều chỉ tiêu chưa chính xác; có nhiều vi phạm trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý đất công ích; giao đất cho doanh nghiệp chưa chặt chẽ...

Đánh giá chung, chất lượng quy hoạch, sử dụng đất của Huyện chưa tốt, việc quản lý đất ở cấp xã còn buông lỏng và có nhiều yếu kém, nên một số chỉ tiêu còn khá lệch giữa cấp tỉnh và cấp huyện. Vì vậy, Huyện cần nâng cao trách nhiệm người đứng đầu trong công tác này; chấn chỉnh quản lý quy hoạch.

Tổ chức thực hiện quản lý sử dụng đất theo quy hoạch

Trong những năm qua, công tác tổ chức thực hiện quản lý sử dụng đất theo quy hoạch tại huyện Lục Nam đã đạt được kết quả đáng khích lệ, góp phần không nhỏ vào phát triển kinh tế - xã hội của Huyện. Mặt khác, thông qua tổ chức thực hiện đã bộc lộ những điểm chưa hợp lý của quy hoạch sử dụng đất, trên cơ sở đó, Huyện đã nghiên cứu bổ sung, chỉnh sửa, hoàn thiện, để trình cấp trên phê duyệt, làm căn cứ để tổ chức quản lý sử dụng đất trên địa bàn đạt hiệu quả cao hơn.

Tuy nhiên, công tác tổ chức thực hiện cũng nảy sinh nhiều bất cập, hạn chế, như: tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm; công tác thu hồi đất chưa đáp ứng được yêu cầu, tiến độ các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội còn chậm; công tác bồi thường giải phóng mặt bằng còn nhiều bất cập; công tác giao đất, cho thuê đất còn vướng mắc chưa đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất của người dân và doanh nghiệp...

Kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm, tranh chấp, khiếu kiện về đất đai

Trong vài năm trở lại đây, việc tranh chấp, khiếu nại, tố cáo các vi phạm đất đai trên địa bàn Huyện ngày càng tăng (Bảng 2). Trong đó chủ yếu là tranh chấp lấn chiếm đất đai trong nội bộ nhân dân và khiếu nại khi bị thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng. Được sự quan tâm của các cấp, các ngành, nên công tác giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết

* PGS, TS., Trường Đại học Thương mại

BẢNG 1: CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LỤC NAM

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Cấp tỉnh phân bổ đến năm 2020		Diện tích cấp huyện xác định đến năm 2020		Tăng, giảm so với cấp tỉnh phân bổ (%)
			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
I	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		60.861,00	100,00	60.860,94	100,00	-0,06
1	Đất nông nghiệp	NNP	51.119,20	83,99	51.093,45	83,95	-25,75
1.1	Đất trồng lúa	LUA	13.587,50	22,33	13.503,59	22,19	-83,91
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>	<i>11.809,00</i>	<i>19,40</i>	<i>11.745,62</i>	<i>19,30</i>	<i>-63,38</i>
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	28,20	0,05	389,90	0,64	361,70
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	10.865,10	17,85	10.857,92	17,84	-7,18
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	-	-	-	-	-
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	3.400,00	5,59	3.739,56	6,14	339,56
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	22.472,20	36,92	21.765,52	35,76	-706,68
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	750,90	1,23	819,04	1,35	68,14
1.8	Đất làm muối	LMU	-	-	-	-	-
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	15,30	0,03	17,93	0,03	2,63
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	9.611,70	15,79	9.483,85	15,58	-127,85
2.1	Đất quốc phòng	COP	502,80	0,83	523,08	0,86	20,28
2.2	Đất an ninh	CAN	4,80	0,01	3,45	0,01	-1,35
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	-	-	-	-	-
2.4	Đất khu chế xuất	SKT	-	-	-	-	-
2.5	Đất cum công nghiệp	SKN	214,70	0,35	175,40	0,29	-39,30
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	16,60	0,03	32,54	0,05	15,94
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	188,80	0,31	160,00	0,26	-28,80
2.8	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	384,00	0,63	317,47	0,52	-66,53
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	3.725,60	6,12	3.330,68	5,47	-394,92
2.9.5	Đất cơ sở văn hóa	DVH	8,00	0,01	3,52	0,01	-4,48
2.9.6	Đất cơ sở y tế	DYT	16,20	0,03	12,09	0,02	-4,11
2.9.7	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD	103,50	0,17	96,10	0,16	-7,40
2.9.8	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT	135,50	0,22	270,28	0,44	134,78
2.9.11	Đất chợ	DCH	-	-	15,69	0,03	15,69
2.10	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	19,80	0,03	19,91	0,03	0,11
2.11	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	0,40	0,00	2,36	0,00	1,96
2.12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	20,60	0,03	30,79	0,05	10,19
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	2.360,50	3,88	2.319,41	3,81	-41,09
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	143,00	0,23	148,84	0,24	5,84
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	37,80	0,06	20,16	0,03	-17,64
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	8,10	0,01	8,83	0,01	0,73
2.17	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG	-	-	-	-	-
2.18	Đất cơ sở tôn giáo	TON	29,90	0,05	22,25	0,04	-7,65
2.19	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	325,70	0,54	292,25	0,48	-33,45
2.20	Đất cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	237,70	0,39	250,60	0,41	12,90
2.21	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	34,00	0,06	37,64	0,06	3,64
2.22	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	5,30	0,01	3,24	0,01	-2,06
2.23	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	19,70	0,03	16,93	0,03	-2,77
2.24	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	812,50	1,34	988,46	1,62	175,96
2.25	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	513,60	0,84	773,70	1,27	260,10
2.26	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	5,90	0,01	5,86	0,01	-0,04
3	Đất chưa sử dụng	CSD	130,10	0,21	283,63	0,47	153,53

Nguồn: Tổng cục Thống kê và UBND Huyện Lục Nam (2017, 2019)

khieu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn Huyện được duy trì thường xuyên và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Nguyên nhân tranh chấp về đất đai cũng rất đa dạng, nhưng chủ yếu tập trung vào một số nội dung, như: Tranh chấp về ranh giới sử dụng đất do lấn, chiếm; Tranh chấp hợp đồng thuê đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất theo thừa kế hoặc trong các vụ án ly hôn; Tranh chấp tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp ngõ đi chung sau khi chuyển nhượng (Bảng 3). Trong đó, nhiều vụ việc phức tạp, kéo dài, phải lập đoàn thanh tra để xác minh giải quyết.

BẢNG 2: SỐ LƯỢT TIẾP DÂN VÀ ĐƠN THƯ KHIEU NẠI, TỐ CÁO GIAI ĐOẠN 2017-2019

Năm	Số lượt tiếp		Số lượng đơn thư			Đơn liên quan đến đất đai
	Huyện	Xã, thị trấn	Khieu nại	Tố cáo	Đơn khác	
2017	460	313	22	23	178	127
2018	282	357	15	29	216	185
2019	364	540	31	33	311	266
Tổng	1.106	1.210	68	85	705	578

Nguồn: Thanh tra huyện Lục Nam (2017, 2019)

Bảng 3 cho thấy, trong 3 năm 2017-2019, trên địa bàn huyện Lục Nam đã thụ lý 159 vụ việc tranh chấp đất đai, các đơn vị đã xem xét, giải quyết xong 153/159 vụ tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền (đạt 96,2% tổng số vụ). Điều đó cho thấy, UBND Huyện đã rất tích cực trong giải quyết các vụ việc tranh chấp, đạt được những kết quả đáng ghi nhận trong hoạt động này.

BẢNG 3: KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LỤC NAM GIAI ĐOẠN 2017-2019

STT	Hình thức tranh chấp	Số vụ đã qua giải quyết					Số vụ đang giải quyết
		Tổng	Cấp xã	Tòa án	Cấp huyện	Chuyển lên cấp tỉnh	
1	Ranh giới sử dụng đất	41	15	8	16	2	1
2	Hợp đồng cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất	27	5	1	19	2	2
3	Về quyền sử dụng đất	42	10	1	27	4	2
4	Ngõ đi chung	28	7	0	18	3	1
5	Tài sản gắn liền với đất	15	5	10	-	-	-
	Tổng	153	42	20	80	11	6

MỘT SỐ GIẢI PHÁP

Trên cơ sở thực trạng đất đai và hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, định hướng và mục tiêu quản lý đất đai trong thời gian tới của huyện Lục Nam, tác giả đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường quản lý nhà nước về đất đai của Huyện trong thời gian tới, như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý đất đai áp dụng trên địa bàn Huyện. Để nâng cao hiệu quả quản lý đất đai, trước hết, huyện Lục Nam cần hoàn thiện quy phạm pháp luật để có khung pháp lý phù hợp hơn. Cụ thể:

(i) Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, theo định hướng: Đảm bảo tính đồng bộ giữa các bộ luật có liên quan đến đất đai, như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế sử dụng đất, Bộ luật Dân sự, Luật Khiếu nại, tố cáo...; Đảm bảo sự bình đẳng giữa các chủ thể sử dụng đất thuộc mọi thành phần kinh tế về quyền và nghĩa vụ, theo quy định pháp luật; Đổi mới chính sách quản lý tài chính về đất đai, như: giá đất, thuế sử dụng đất, tiền thuê đất...; Quản lý chặt chẽ công tác quy hoạch, đảm bảo cân đối tổng thể, phân bố không gian, đảm bảo tỷ lệ đất công cộng, gắn với môi trường sinh thái...

(ii) Bổ sung các văn bản, quy định, hướng dẫn thực hiện pháp luật về đất đai. Cụ thể như sau: Ban hành đầy đủ các văn bản pháp quy theo thẩm quyền, các văn bản chỉ đạo triển khai thực hiện pháp luật về đất đai tại địa phương; Xây dựng và chuẩn hoá hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin địa chính, đồng thời cập nhật mọi biến động về đất đai; Hoàn thiện các tài liệu về khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính,

bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Thứ hai, hoàn thiện công tác quy hoạch, lập kế hoạch và tổ chức quản lý sử dụng đất. Bên cạnh khung pháp lý, công tác quy hoạch, lập kế hoạch và tổ chức quản lý sử dụng đất cũng cần được hoàn thiện theo các khía cạnh sau:

- Rà soát những điểm chưa hợp lý của quy hoạch chi tiết, báo cáo cấp quản lý cao hơn điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo sự thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng đô thị của Huyện.

- Đẩy nhanh quá trình quy hoạch chi tiết sử dụng đất cho toàn bộ các đơn vị hành chính, dựa trên quy hoạch chung của Huyện đã được điều chỉnh.

- Tăng cường quản lý công tác giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất theo đúng pháp luật và quy định của địa phương.

- Đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân, tổ chức sử dụng đất trên địa bàn.

Thứ ba, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về quản lý, sử dụng đất. Để nâng cao hiệu quả và làm nghiêm công tác quản lý đất đai, huyện Lục Nam cần thắt chặt và nghiêm túc trong công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về quản lý, sử dụng đất. Để đạt được mục tiêu đó, các biện pháp cần thực hiện là:

- Tăng cường phối hợp giữa các tổ chức, cá nhân, nhằm phát hiện và ngăn chặn kịp thời những sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

- Tổ chức định kỳ các đợt tập huấn nghiệp vụ thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, khiếu nại, tranh chấp về đất đai cho cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp, hòa giải viên cấp thị trấn, xã. Bên cạnh đó, cần thành lập các tổ hòa giải cơ sở và tổ chức đến tận nơi cư trú của người dân để vận động, thuyết phục các bên tranh chấp giải quyết mâu thuẫn. □

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai*
2. UBND tỉnh Bắc Giang (2020). *Quyết định số 535/QĐ-UBND, ngày 24/6/2020 về việc điều chỉnh quy mô, địa điểm, số lượng dự án, công trình trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của các huyện, thành phố*
3. Thanh tra huyện Lục Nam (2017-2019). *Báo cáo hàng năm của Thanh tra huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang*
4. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lục Nam (2010). *Báo cáo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 trên địa bàn huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang*