

Quản lý nhà nước về đất đai tại địa bàn thành phố Thái Nguyên

Trần Văn Dũng

Khoa Kinh tế, Trường Đại học Kinh tế & Quản trị Kinh doanh

Quản lý nhà nước về đất đai tại địa bàn thành phố Thái Nguyên thời gian vừa qua đã đạt được một số thành tích. Song bên cạnh đó, còn nhiều tồn tại, hạn chế. Nghiên cứu sử dụng số liệu thứ cấp và các phương pháp thống kê mô tả để phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Thái Nguyên. Trên cơ sở đó, đề xuất một số giải pháp tăng cường quản lý nhà nước về đất đai tại địa bàn thành phố Thái Nguyên trong thời gian tới.

1. Mở đầu

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh, quốc phòng. Việc quản lý và sử dụng tài nguyên đất một cách hợp lý không những có ý nghĩa quyết định đến sự phát triển của nền kinh tế xã hội. Trong điều kiện hiện nay, những yếu tố thị trường trong đó có sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản thì đất đai và nhà ở là nhu cầu vật chất thiết yếu của con người, tăng cường năng lực và hiệu quả quản lý Nhà nước đối với đất đai được bắt nguồn từ nhu cầu khách quan. Thái Nguyên là thành phố của tỉnh Thái Nguyên, là thành phố lớn thứ ba miền Bắc sau Hà Nội và Hải Phòng, thành phố đông dân thứ 10 cả nước, trung tâm vùng trung du và miền núi phía Bắc. Trong trong giai đoạn từ năm 2020 tới nay, tình hình kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên phát triển mạnh mẽ, do đó quá trình biến động về đất đai rất lớn để phục vụ nhu cầu phát triển, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang các loại đất khác như: đất sản xuất kinh doanh; đất giao thông, thủy lợi; đất ở.... Tuy nhiên, quá trình quản lý đất đai còn nhiều tồn tại như quá trình quản lý chưa theo kịp tốc độ phát triển hồ sơ địa chính bị lạc hậu chưa được thực hiện lại, năng lực quản lý đất đai còn hạn chế, tình hình đơn thư khiếu nại tố cáo liên quan đến đất đai lớn, đặc biệt là đơn thư vượt cấp. Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện luật Đất đai cũng như các quy định khác của thành phố Thái Nguyên vẫn còn nhiều hạn chế trong khâu tổ chức thực hiện.

2. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Thái Nguyên

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

Với chức năng nhiệm vụ của mình, hằng năm UBND thành phố cũng đã ban hành các văn bản chỉ đạo, điều hành, tổ chức thực hiện như Chỉ thị, quyết định thành lập các đoàn Thanh tra kiểm tra liên ngành; công văn, kế hoạch tổ chức thực thi nhiệm vụ; Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân.

2.2. Công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính

* Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

- Về công tác khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất, lập bản đồ địa chính của thành phố: đến năm 2015, 28/28 xã, phường của thành phố đã hoàn thành, đáp ứng được yêu cầu của công tác quản lý đất đai. Đến năm 2017 cả 32/32 xã, phường đã hoàn thành công tác đo đạc bản đồ địa chính.

- Về công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được xây dựng định kỳ theo quy định của Luật đất đai. Thực hiện tổng kiểm kê đất đai theo định kỳ 5 năm; năm 2000, 2005 và năm 2010 thành phố đã xây dựng được bản đồ hiện trạng sử dụng đất cho cấp thành phố và các xã, phường

2.3. Quản lý quy hoạch và sử dụng đất

Về xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm, UBND thành phố đã chỉ đạo UBND các phường, xã đơn vị rà soát thực hiện kế hoạch và xây dựng kế hoạch chi tiết cho các phường, xã đơn vị.

Bảng 1. Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021

Chỉ tiêu sử dụng đất	MÃ	Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2021	So sánh với năm 2019	
			Diện tích năm 2019	Tăng (+), giảm (-)
Tổng diện tích tự nhiên		22294,41	17053,41	5241,00
Đất nông nghiệp	NNP	12440,41	10827,75	1612,66
Đất phi nông nghiệp	PNN	9798,00	6073,97	3724,03
Đất chưa sử dụng	CSD	56,00	151,70	-95,70
Đất khu công nghệ cao	KCN			
Đất khu kinh tế	KKT			
Đất đô thị	KDT	7703,47	6999,05	

Nguồn: Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố.

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 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.

2.4. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Các quy định về giao đất, cho thuê đất ngày càng hoàn thiện và đã thúc đẩy sự phát triển của thị trường về quyền sử dụng đất, góp phần sử dụng đất hiệu quả, thúc đẩy các ngành, các lĩnh vực. Bên cạnh những mặt đạt được, việc giao đất cho thuê đất còn có những hạn chế:

- Do thiếu quy hoạch tổng thể, cung và cầu về đất cho sản xuất công nghiệp mất cân đối; một số địa phương cung về đất đai cho các khu công nghiệp vượt cầu do thiếu dự báo về dự án đầu tư.

- Việc giao đất cho các DN vừa và nhỏ, các DN ngoài quốc doanh, các làng nghề tiểu thủ CN còn nhiều hạn chế. - Nhiều dự án được giao đất nhưng không sử dụng, sử dụng đất thiếu hiệu quả, không có khả năng đầu tư trên đất, đầu tư không đúng tiến độ, sử dụng đất sai mục đích. Tình trạng quy hoạch "treo" khá phổ biến đối với đất phát triển trên đô thị và nhà ở.

- Việc xác lập QSD mới thông qua giao đất, cho thuê đất: Các chủ dự án phải thực hiện lập hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất theo trình tự mà pháp luật quy định để trình lên cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tuy nhiên thời gian thực hiện kéo dài, làm mất cơ hội, nản lòng các nhà đầu tư.

- Có sự chênh lệch giá lớn giữa giá đất do nhà Nước quy định và giá chuyển nhượng tại thực địa.

Việc thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích và không đúng thẩm quyền đã được tiến hành thường xuyên liên tục. Song vấn đề thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân để xây dựng và cải tạo thuộc các dự án trọng điểm vẫn còn chậm do nhiều nguyên nhân. Trong đó có nguyên nhân về định giá đất nông nghiệp, việc đền bù còn chưa hợp lý và thống nhất, thời gian đền bù kéo dài, nhiều dự án cùng triển khai cùng một lúc trên địa bàn TP. Hiện nay trên địa bàn thành phố Thái nguyên đã và đang triển khai nhiều dự án. Khối lượng công việc rất nhiều trong khi số lượng cán bộ ít nên tiến độ thực hiện công việc chưa nhanh.

2.5. Quản lý tài chính về đất đai

Nguồn thu từ đất như: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản phí, lệ phí đất do cơ quan thuế thu nộp vào ngân sách thành phố và được chính quyền thành phố cân đối nguồn thu - chi theo quy định của Luật

Ngân sách. Căn cứ để tính các khoản thu từ đất là bảng giá đất ban hành hàng năm. Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên được UBND thành phố ban hành hàng năm, xác định giá đất theo đường phố, các trục giao thông chính, quốc lộ, các khu công nghiệp, khu công nghệ cao và các khu dân cư đã có,... đất nông, lâm nghiệp định giá theo loại, hạng đất.

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

Hiện nay, thành phố đã quan tâm, bảo đảm thực hiện ngày càng đầy đủ và tốt hơn các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tuy nhiên, người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ vẫn còn thấp nên ảnh hưởng đến vai trò, hiệu quả của công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

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

Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai cũng đã được chú trọng, nhằm phát hiện và giải quyết kịp thời các vi phạm pháp luật về đất đai, đồng thời qua đó để tuyên truyền, nâng cao nhận thức của người dân về pháp luật đất đai.

Hàng năm, UBND thành phố thành lập nhiều đoàn kiểm tra liên ngành để kiểm tra việc quản lý sử dụng đất đai tại các xã, phường, qua công tác kiểm tra đã phát hiện nhiều trường hợp vi phạm pháp luật đất đai và đã có biện pháp xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm.

Qua 3 năm 2019-2021, phòng TN&MT TP Thái Nguyên đã phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan tổ chức thanh tra, kiểm tra 83 đơn vị. Trong quá trình thanh tra, kiểm tra đã phát hiện các sai phạm như sau: Sử dụng đất chưa có hồ sơ đầy đủ theo quy định của pháp luật là 218.472 m²; chưa sử dụng 223.910 m²; sử dụng sai mục đích 3865,7 m²; lấn chiếm 458,9 m². Qua đó đã kiến nghị UBND tỉnh thu hồi đất của 23 đơn vị với diện tích là 8.762 m², truy thu tiền thuê đất của các đơn vị còn thiếu là 1,5 tỷ đồng, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai 123,7 triệu đồng.

3. Giải pháp tăng cường quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Thái Nguyên

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

Nhu cầu về đất đai cho quá trình phát triển kinh tế xã hội hiện nay kéo theo những mặt trái. Do đó, công tác tuyên truyền, giáo dục cho mọi người có ý thức quản lý sử dụng tiết kiệm nguồn lực đất đai cho phát triển cộng đồng, xã hội theo hướng bền vững là hết sức cần thiết.

Cơ quan quản lý đất tiến hành rà soát toàn bộ các văn bản pháp luật về đất đai, hệ thống thành tập các văn bản đang có hiệu lực thi hành và các văn bản đã thay thế.

Hàng năm, đẩy nhanh công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai thông qua nhiều hình thức như báo chí, phát thanh truyền hình, phát tờ rơi.

3.2. Hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy, đào tạo đội ngũ cán bộ địa chính

Tập trung củng cố và kiện toàn cán bộ địa chính xã, thị trấn và cán bộ phòng tài nguyên và môi trường TP, đồng thời nâng cao trách nhiệm trong thực hiện nhiệm vụ được giao.

Đổi mới công tác cán bộ, nâng cao trình độ năng lực của người làm công tác địa chính. Xây dựng quy hoạch đội ngũ cán bộ làm công tác địa chính, trong đó chú trọng hai phẩm chất đạo đức chính trị và năng lực chuyên môn.

Đào tạo và đào tạo lại cán bộ địa chính, trang bị kiến thức quản lý đất đai trên bình diện rộng, làm cho cán bộ địa chính thấy được vai trò quan trọng của đất đai đối với nền kinh tế xã hội.

Mặt khác, cần xác định họ là những công chức nhà nước và làm việc lâu dài trong ngành địa chính, vừa chịu sự quản lý của cơ quan quản lý môi trường, vừa chịu sự quản lý của UBND cấp phường xã.

Tạo kênh giao lưu trực tuyến, trao đổi chuyên môn nghiệp vụ hoặc trao đổi kinh nghiệm quản lý thông qua diễn đàn nội bộ trên mạng Internet.

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

Cơ quan quản lý đất đai tiến hành rà soát các văn bản pháp quy thuộc thẩm quyền cấp trên ban hành, loại bỏ các văn bản không còn hiệu lực, đề xuất sửa đổi và bổ sung những văn bản không phù hợp.

Hàng năm, tổ chức sơ kết, đánh giá mô hình “một cửa”, rút ra bài học kinh nghiệm, củng cố và hoàn thiện việc thực hiện mô hình “một cửa liên thông”.

Xây dựng văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của phường xã, là nơi tập trung đầu mối thực hiện nghiệp vụ chuyên môn, là cơ quan giải quyết các dịch vụ công, cung cấp mọi thông tin đất đai

3.4. Tăng cường quyền hạn và trách nhiệm quản lý đất đai của các cấp

Gần xây dựng mô hình giao nhiệm vụ cho cơ quan chuyên môn và cấp phường xã rõ ràng, chi tiết để thực hiện nhiệm vụ.

Thành phố cần phân định rõ ràng giữa các công việc thuộc dịch vụ công và hành chính công để có thể chuyển giao cho các tổ chức dịch vụ xã hội đảm nhận, giảm gánh nặng hành chính.

3.5. Hoàn thiện công tác xây dựng và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Bổ sung thêm một số quy định vào luật đất đai hiện hành để xác định rõ hơn trách nhiệm và nghĩa vụ lập, thực hiện kế hoạch của UBND các cấp.

Bổ sung những quy định pháp lý để đảm bảo cho quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công khai hóa, thực hiện được nguyên tắc dân chủ công khai trong quản lý sử dụng đất.

Quy định cụ thể chi tiết việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn TP đối với từng loại đất.

3.6. Cải tiến, bổ sung và hoàn thiện quy trình giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

Cần xây dựng tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư như: mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, năng lực tài chính, kinh nghiệm, tiến độ đầu tư,... và tiền sử sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp vào ngân sách nhà nước. Sự lựa chọn các tiêu chuẩn xét duyệt cần được minh bạch, rõ ràng.

Đối với những nơi có từ 2 nhà đầu tư đăng ký trở lên, phải đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất giao, quyền sử dụng đất thuê để đảm bảo sự công bằng cho các nhà đầu tư.

3.7. Quản lý chặt chẽ, công khai đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Công tác cấp GCNQSDĐ: khắc phục tình trạng cấp GCNQSDĐ như hiện nay, người dân cần đến đâu, Nhà nước cấp đến đó bằng việc cấp đồng loạt cho tất cả các loại đất./.

Tài liệu tham khảo

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2018), Thông tư số Số: 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, Tài liệu ấn hành.

Bộ Tài nguyên và Môi trường (2009), Đưa nguồn lực đất đai vào phát triển kinh tế - xã hội.

Cục Thống kê tỉnh Thái Nguyên (2019, 2020, 2021), Niên giám thống kê.

Chính Phủ (2009), Nghị định số 69/2009/NĐ-CP Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.