

Nâng cao công tác quản lý nhà nước về đất đai trên thành phố Bạc Liêu

Huỳnh Châu Mai Sơn

Chi nhánh văn phòng Luật sư Kết Nối tại Bạc Liêu, Đoàn Luật sư TP. Hà Nội

Vấn đề quản lý nhà nước và sử dụng đất là công việc rộng lớn và phức tạp đồng thời cũng vô cùng quan trọng, có liên quan trực tiếp đến việc phát triển đất nước một cách bền vững, ổn định tình hình an ninh chính trị, an ninh lương thực quốc gia. Công tác quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đối với cơ quan hành chính là rất quan trọng. Từ trường hợp cụ thể tại Thành phố Bạc Liêu, nghiên cứu này tập trung làm rõ công tác quản lý Nhà nước về đất đai với 15 công việc. Từ đó đánh giá thực trạng và đề xuất ra các giải pháp hữu ích cho các nhà quản lý các cấp.

1. Mở đầu

Thành phố Bạc Liêu có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội. Vì lý do đó những năm gần đây cơ cấu đất đai của thành phố Bạc Liêu thay đổi rất nhanh chóng, đất đai dành cho sản xuất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp, thay vào đó là đất đai dành cho sản xuất phi nông nghiệp tăng nhanh. Đây là một xu hướng biến động phù hợp với quy luật của sự phát triển kinh tế xã hội. Tuy nhiên, các vấn đề đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, ổn định đời sống của người dân và hạn chế những trường hợp vi phạm đất đai trên thành phố (nhất là những vi phạm về việc tự ý chuyển nhượng, chuyển đổi, sử dụng đất...) thì việc quản lý đất đai một cách hợp lý, hiệu quả, bền vững đang được đặt ra. Do đó, để quản lý tốt tình hình sử dụng, đất đai phục vụ cho nhu cầu của cuộc sống và phát triển kinh tế của thành phố Bạc Liêu là một việc khó khăn, đòi hỏi phải có sự quản lý khoa học và hiện đại, phù hợp với thực tế phát triển của xã hội.

2. Thực trạng quản lý Nhà nước về đất đai của Thành phố Bạc Liêu

2.1. Công tác ban hành hệ thống văn bản pháp luật và các văn bản điều hành, tổ chức thực hiện

Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01/7/2014. Luật Đất đai là đạo luật quan trọng, có ý nghĩa to lớn trong việc ổn định xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế của đất nước; bảo đảm quản lý đất đai chặt chẽ, hiệu quả, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, đầy mạnh mẽ cái cách hành chính, bảo đảm công khai, minh bạch và dân chủ trong quản lý đất đai.

Nhìn chung, từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay, cán bộ công chức từ cấp thành phố đến phường, xã đã vận dụng Luật Đất đai năm 2013 vào thực tiễn đạt hiệu quả, đúng quy định. UBND tỉnh Bạc Liêu đã phê duyệt duyệt niều quyết định cụ

thể như: Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2015 "V/v phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu" theo quy định Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2016 "V/v phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu" theo quy định Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2018 "V/v phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu" theo quy định Luật Đất đai năm 2013.

2.2. Công tác 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

Địa bàn thành phố Bạc Liêu gồm có 10 đơn vị hành chính, trong đó có 3 đơn vị giáp biển là xã Hiệp Thành, phường Nhà Mát, xã Vĩnh Trạch Đông. Thành phố Bạc Liêu đã và đang tiến hành xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính theo Quyết định số 4114/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011 của UBND tỉnh và thực hiện theo Kế hoạch số 05/KH-STNMT ngày 10 tháng 02 năm 2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu.

Hiện tại đã hoàn thành xong giai đoạn đo đạc, đang tiến hành thẩm định xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Trong quá trình quản lý đất đai của từng xã, cũng như địa bàn thành phố gặp rất khó khăn cho công tác quản lý đất đai. Việc chính lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thực hiện do về bằng thủ công, nên độ chính xác về diện tích không cao và khó khăn cho công tác quản lý đất đai, nhất là trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến đất đai.

2.3. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của

thành phố Bạc Liêu đã được UBND tỉnh Bạc Liêu phê duyệt tại Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2013 “V/v 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 Bạc Liêu” theo quy định Luật Đất đai năm 2003. Kết quả lập danh mục dự án công trình và lập kế hoạch sử dụng đất năm 2014-2018... theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Công tác lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm được UBND thành phố triển khai từ từng xã, phường vào quý IV hàng năm. Dựa trên kế hoạch sử dụng đất từng xã, phường mà thành phố xây dựng kế hoạch sử dụng đất trong kỳ kế hoạch năm sau. Kế hoạch sử dụng đất của thành phố Bạc Liêu dựa trên định hướng quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Nhìn chung, việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố đều thực hiện tới việc công bố quy hoạch, tuy nhiên do thời gian công khai kéo dài suốt kỳ quy hoạch nên việc báo cáo các tài liệu là khá khó khăn do dễ bị hư hỏng. Sau khi công bố quy hoạch, việc sử dụng đất tuy tiến giảm hẳn do chính quyền cấp xã đã có công cụ quản lý hữu hiệu và ý thức của người dân đã được nâng lên.

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

Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất UBND thành phố đã chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan phối hợp giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình quản lý, sử dụng.

Nhìn chung, việc chấp hành các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố là đúng theo chính sách quy định pháp luật về đất đai.

2.5. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận QSD

Về lĩnh vực cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất), trên cơ sở quy trình và thủ tục hành chính của tỉnh đã được ban hành, UBND thành phố đã công khai quy trình giải quyết thủ tục hành chính trên lĩnh vực đất đai tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả. Hiện nay, thành phố Bạc Liêu đang tiếp tục rà soát lại quy trình, thủ tục theo hướng giảm bớt thủ tục không cần thiết và rút ngắn thời gian giải quyết ở một số thủ tục về đất đai sớm hơn thời gian quy định của pháp luật nhằm phần đầu hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để đảm bảo công tác quản lý nhà nước trên lĩnh vực đất đai từng bước đi vào ổn định.

Dịch vụ công về đất đai được thực hiện tại chi nhánh Phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu. Các thông tin về mục đích sử dụng, đối tượng sử dụng hoặc quản lý đất... cần cử hồ sơ địa chính và tài liệu liên quan khác đã được chính lý phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và được điều tra trên cơ sở hồ sơ địa chính, các hồ sơ giao đất, cho thuê đất lưu tại các cấp.

2.6. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Từ khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành đến nay, UBND thành phố Bạc Liêu không có tổ chức thanh tra trong lĩnh vực đất đai. Tuy nhiên, UBND thành phố có phối hợp cùng các Sở, ngành cấp tỉnh tổ chức thanh tra, kiểm tra trong lĩnh vực đất đai Trong thanh tra, kiểm tra quản lý tài chính về đất đai: Nguồn thu từ đất bao gồm lệ phí giao đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tiền thuê đất... được thu nộp vào kho bạc theo đúng quy định về tài chính. Thành phố thường xuyên tổ chức thanh tra, kiểm tra tài chính về đất, kịp thời xử lý các vi phạm.

2.7. Công tác giải quyết các tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai

Kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo đất đai: Đến thời điểm hiện nay, UBND thành phố đã nhận được 195 đơn khiếu nại liên quan đến đất đai, nội dung khiếu nại chủ yếu liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trong số đơn khiếu nại đa số chưa được giải quyết lần đầu, trong đó 195 đơn, đã giải quyết 186 đơn, còn lại 09 đơn đã và đang chỉ đạo kiểm tra, xác minh giải quyết theo quy định.

Công tác hòa giải tranh chấp đất đai rất được quan tâm, UBND thành phố thường xuyên phối hợp với các đơn vị liên quan mở các lớp tập huấn, bồi dưỡng chuyên môn, kỹ năng hòa giải tranh chấp cho cán bộ và các tổ trưởng, khu vực trưởng khu vực dân cư do đó hiệu quả công tác hòa giải tranh chấp đất đai ở địa phương ngày càng đạt hiệu quả phục vụ cho thực tiễn.

Công tác giải quyết các tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai luôn được quan tâm chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, từ đó nâng cao hiệu quả công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

3. Giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thành phố Bạc Liêu

3.1. Về công tác quản lý đất đai

* Đối với công tác lập, triển khai và giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Hoàn chỉnh toàn bộ hệ thống lập quy hoạch từ việc điều tra, khảo sát lấy ý kiến của người dân tới việc công bố, điều chỉnh và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng.

Bảng 1: Tổng hợp cấp giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

	2014	2015	2016	2017	2018
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	3.509	4060	1.168	715	1.017
Quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thời)	3.863	24.422	975	280	882

Nguồn: Tổng hợp từ số liệu Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Bạc Liêu.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải phản ánh được nhu cầu, nguyện vọng của người dân thông qua việc lấy ý kiến. Đây là việc cần làm vì từ trước tới nay hầu như không thông qua ý kiến của người dân và điều này cũng được quy định cụ thể trong Luật Đất đai năm 2013

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai không những chỉ tại những trụ sở cơ quan, UBND các xã, thị trấn mà còn phải trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương để tránh tình trạng người dân không nắm được quy hoạch, kế hoạch rồi khi vi phạm lại thoái thác trách nhiệm.

* Đối với công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Cần được thực hiện một cách thường xuyên liên tục để đảm bảo cập nhật thông tin, hình thành hệ thống thông tin đầy đủ phục vụ cấp giấy chứng nhận một cách nhanh chóng. Sau mỗi quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi và chuyển mục đích sử dụng cần phải được chỉnh lý biến động ngay vào hồ sơ địa chính.

* Đối với công tác thống kê, kiểm kê và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

- Nâng cao năng lực trình độ cho cán bộ cấp xã để có thể thống kê, kiểm kê diện tích đất đai một cách chính xác về diện tích và loại đất. Thường xuyên tổ chức tập huấn và kiểm tra công tác của cán bộ cấp xã nhằm kịp thời phát hiện những sai sót và xử lý.

- Xây dựng hệ thống kiểm kê, thống kê đất đai được tự động hóa dựa trên hệ thống hồ sơ địa chính dạng số được cập nhật chính lý thường xuyên, đầy đủ, đảm bảo cung cấp số liệu thống kê, kiểm kê nhanh chóng và chính xác.

* Đối với công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đơn thư khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

- Xác định đối tượng thanh tra, kiểm tra tại thành phố, xã, phường là công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, sử dụng đất có đúng mục đích, đúng loại đất và có đúng thẩm quyền hay không.

- Thực hiện công khai, dân chủ trong giải quyết khiếu nại, tố cáo. Người giải quyết khiếu nại, tố cáo phải trực tiếp đối thoại với người khiếu nại, người bị khiếu nại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời khi có kết luận, cần phải được công bố công khai.

- Gắn việc chỉ đạo giải quyết khiếu nại tố cáo về đất đai với việc tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra trong quản lý và sử dụng đất đai, kịp thời phát hiện, xử lý vi phạm để góp phần ngăn ngừa những phát sinh từ các vụ việc tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

3.2. Về công tác cải cách hành chính theo hướng tinh giảm bộ máy, hiệu quả và giảm bớt các thủ tục

- Sắp xếp lại và phân công phân nhiệm rõ ràng đối

với từng cán bộ quản lý đất đai ở thành phố Bạc Liêu. Điều chỉnh lại bộ máy quản lý thống nhất để phù hợp với cấp tỉnh, Trung ương.

- Đối với thành phố, các công việc như giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng và thu hồi đất là những công việc chủ yếu và với các thủ tục hành chính như hiện nay thì mất rất nhiều thời gian để từ khi có nguyện vọng sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đến khi có quyết định từ người sử dụng đất.

- Đẩy nhanh tiến độ rà soát, cập nhật hoặc bãi bỏ thủ tục hành chính không cần thiết, không phù hợp, rườm rà, chồng chéo, bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ, đơn giản, công khai, minh bạch, cắt giảm được chi phí về thời gian, tài chính của các tổ chức, cá nhân.

3.3. Về công tác nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với đất đai của chính quyền cấp xã, phường

- Tạo điều kiện để cán bộ địa chính cấp xã, phường có điều kiện tự nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho bản thân để có thể đáp ứng yêu cầu cần thiết trong quản lý hiện tại và lâu dài.

- Xây dựng một hệ thống thông tin về đất đai đầy đủ, chính xác và luôn được cập nhật ngay tại cấp xã như các cơ sở dữ liệu địa chính, các tài liệu, bản đồ, hồ sơ về đất đai... phục vụ kịp thời, đầy đủ và chính xác cho yêu cầu quản lý của địa phương và cấp trên.

- Cần xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc việc kiểm kê đất đai và thống kê đất đai hàng năm. Đồng thời nghiêm túc thực hiện những sự chỉ đạo, kế hoạch trong công tác quản lý của cấp trên./

Tài liệu tham khảo

Trần Quang Huy (2017), Bình luận Chế định quản lý nhà nước về đất đai trong luật đất đai 2013, Nxb Tư pháp, Hà Nội

Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2017 "V/v phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu" theo quy định Luật Đất đai năm 2013.

Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2016 "V/v phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu"

Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2015 "V/v phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu;

Ủy ban nhân dân thành phố, Kế hoạch số 79/KH-UBND về việc thực hiện quy hoạch xây dựng thành phố Bạc Liêu giai đoạn 2016-2020