

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ**

PHAN HUY CƯỜNG

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN DIỄN CHÂU, TỈNH NGHỆ AN**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ KINH TẾ
CHƯƠNG TRÌNH ĐỊNH HƯỚNG THỰC HÀNH**

Hà Nội – 2015

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ**

PHAN HUY CƯỜNG

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN DIỄN CHÂU, TỈNH NGHỆ AN**

CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ

MÃ SỐ: 60 34 01

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ KINH TẾ
CHƯƠNG TRÌNH ĐỊNH HƯỚNG THỰC HÀNH**

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS.TS PHAN HUY ĐƯỜNG

XÁC NHẬN CỦA GVHD

**XÁC NHẬN CỦA CHỦ
TỊCH HỘI ĐỒNG**

Hà Nội – 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan bản luận văn này là công trình do chính tôi nghiên cứu và soạn thảo. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và có nguồn gốc rõ ràng. Nếu có bất kỳ một sự vi phạm nào, tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm.

Một lần nữa, tôi xin khẳng định về sự trung thực của lời cam kết trên./.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Phan Huy Cường

MỤC LỤC

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	i
DANH MỤC BẢNG	ii
DANH MỤC BIỂU ĐỒ	iii
MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1 NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN CỦA QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI	8
1.1. Quản lý nhà nước về đất đai.....	8
1.1.1. Khái niệm quản lý nhà nước về đất đai	8
1.1.2. Vai trò và nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai.....	10
1.1.3. Sự cần thiết phải quản lý nhà nước về đất đai	15
1.2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai	16
1.3. Công cụ và phương pháp quản lý nhà nước về đất đai	17
1.3.1. Công cụ quản lý nhà nước về đất đai.....	17
1.3.2. Phương pháp quản lý nhà nước về đất đai	21
1.4. Sự khác biệt giữa quản lý nhà nước về đất đai cấp huyện so với các cấp khác	25
CHƯƠNG 2 THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN DIỄN CHÂU, TỈNH NGHỆ AN	31
2.1. Các nhân tố ảnh hưởng QLNN về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu	31
2.1.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội.	31
2.1.2. Về tổ chức bộ máy, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Diễn Châu.	35
2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Diễn Châu.	38
2.2.1. Quản lý quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.	39

2.2.2. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.	42
2.2.3. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSD đất.	46
2.3. Đánh giá thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất tại huyện Diên Châu từ năm 2007 đến nay.....	60
2.3.1. Thành công.....	61
2.3.2. Những tồn tại, hạn chế.	62
2.3.3. Nguyên nhân tồn tại hạn chế.....	64
CHƯƠNG 3 PHƯƠNG HƯỚNG VÀ NHỮNG GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC QLNN VỀ ĐẤT ĐAI TẠI HUYỆN DIÊN CHÂU TỪ NAY ĐẾN NĂM 2020	68
3.1. QLNN về đất đai trong bối cảnh mới	68
3.1.1. Tác động của sự chuyển đổi sang thể chế thị trường.....	70
3.1.2. Tác động của sự chuyển tiếp từ xã hội nông nghiệp sang xã hội công nghiệp theo hướng hiện đại	73
3.1.3. Tác động của quá trình hội nhập quốc tế	75
3.1.4. Tác động của quá trình xây dựng nhà nước pháp quyền	76
3.1.5. Tác động của yêu cầu xây dựng xã hội dân chủ	76
3.1.6. Tác động của định hướng xã hội chủ nghĩa	77
3.2. Phương hướng hoàn thiện công tác QLNN về đất đai.....	78
3.3. Giải pháp hoàn thiện công tác quản lý và sử dụng đất đến năm 2020.	80
3.3.1. Đối với công tác quản lý:	81
3.3.2. Đối với công tác sử dụng đất	83
3.3.3. Các giải pháp khác.	83
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	86
TÀI LIỆU THAM KHẢO	88

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Ký hiệu	Nguyên nghĩa
1	BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
2	ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
3	GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
4	QSD	Quyền sử dụng
5	HĐND	Hội đồng nhân dân
6	HSĐC	Hồ sơ Địa chính
7	NĐ-CP	Nghị định - Chính phủ
8	QĐ	Quyết định
9	QLNN	Quản lý nhà nước
10	TT	Thông tư
11	UBND	Ủy ban nhân dân
12	VPĐKQSĐĐ	Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG

STT	Bảng	Nội dung	Trang
1	Bảng 2.1	Cơ cấu lao động phân theo khu vực kinh tế huyện Diên Châu thời kỳ 2010- 2014	34
2	Bảng 2.2	Hiện trạng sử dụng đất năm 2013	41
3	Bảng 2.3	Kết quả giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP	43
4	Bảng 2.4	Kết quả giao đất ở của huyện giai đoạn 2010 - 2013.	44
5	Bảng 2.5	Bảng tổng hợp kết quả cấp GCNQSDĐ từ năm 2009 - năm 2013	50
6	Bảng 2.6	Kết quả giải quyết cấp GCNQSD đất cho đất nông nghiệp tính đến năm 2013	52
7	Bảng 2.7	Kết quả đăng ký cấp GCNQSDĐ lâm nghiệp	53
8	Bảng 2.8	Kết quả cấp GCNQSD đất đối với đất ở	54
9	Bảng 2.9	Những trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ đối với đất ở.	56
10	Bảng 2.10	Kết quả cấp GCNQSD đến năm 2013 theo mục đích sử dụng	58
11	Bảng 2.11	Tổng hợp kết quả lập hồ sơ địa chính huyện Diên Châu	60

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

STT	Biểu đồ	Nội dung	Trang
1	Biểu 01	Biểu đồ hành chính huyện Diên Châu	32

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, là điều kiện đầu tiên và là nền tảng tự nhiên của bất kỳ một quá trình sản xuất nào đặc biệt là sản xuất nông nghiệp. Đất đai còn là thành phần quan trọng nhất của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng.

Đất đai là sản phẩm của tự nhiên nên bị giới hạn về số lượng, con người có thể cải tạo tính chất của đất, thay đổi mục đích sử dụng đất song lại không thể làm tăng hay giảm diện tích đất theo ý muốn. Trong khi đó dưới tác động của nền kinh tế thị trường, tình hình gia tăng dân số như hiện nay cùng với sự phát triển của xã hội trong sự nghiệp công nghiệp hoá - hiện đại hoá (CNH-HĐH) đất nước đã dẫn đến nhu cầu đất đai ngày một tăng và đã gây áp lực ngày càng lớn tới đất đai. Vấn đề này đã trở thành đòi hỏi bức thiết đối với công tác quản lý nhà nước (QLNN) về đất đai. Công tác quản lý và sử dụng đất cũng vì thế mà trở thành một trong những nội dung quan trọng của QLNN để đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, hợp lý, đạt hiệu quả cao và bền vững.

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 tồn tại, 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...

Xuất phát từ thực tiễn trên đồng thời nhận thức rõ yêu cầu cấp bách, cần thiết phải tìm hiểu, đánh giá một cách chi tiết công tác quản lý đất đai ở

các cấp có thẩm quyền phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, dưới sự hướng dẫn của thầy giáo – PGS. TS Phan Huy Đường – Giảng viên Khoa Kinh tế chính trị - Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội tôi chọn đề tài **“Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An”** để làm nội dung nghiên cứu.

2. Tình hình nghiên cứu

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 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 là:

- 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..

- *“Nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai”* của Tiến sỹ Phạm Việt Dũng, đăng trên Tạp chí Cộng sản điện tử, ngày 11 tháng 2 năm 2013. Tác giả đã nêu ra được một số kết quả trong quản lý đất đai những năm qua đồng thời nêu lên được những hạn chế, bất cập trong quản lý nhà nước về lĩnh vực này. Từ đó đưa ra một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

- *“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 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.

- *“Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Diên Châu, tỉnh Nghệ An”*, Luận văn thạc sỹ của Phan Thị Thanh Tâm, trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội, thực hiện năm 2014. Luận văn lý giải tầm quan trọng của việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đó làm rõ ý nghĩa của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận sẽ giúp các cơ quan quản lý thu thập thông tin, giúp nhà nước quản lý được quyền sử dụng đất với các đối tượng khác nhau hạn chế tranh chấp, kiện tụng, hỗ trợ các giao dịch về đất đai. Tác giả phân tích, đánh giá tình hình công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Diên Châu và đưa ra một số giải pháp nhằm tăng cường công tác đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận trên địa bàn huyện Diên Châu.

- *“Đánh giá thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hưng Yên – Tỉnh Hưng Yên”*, Luận văn thạc sỹ của Đào Thị Thuý Mai, Trường Đại học Nông Nghiệp Hà nội, thực hiện năm 2012. Luận văn đã làm rõ hơn cơ sở lý luận và căn cứ pháp lý của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tình hình đăng ký đất đai, cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của một số nước trên thế giới. Tác giả đã đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý Nhà nước về đất đai thông qua kết quả đánh giá thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xác định những thuận lợi và khó khăn của công tác này trên địa bàn thành phố Hưng Yên.

Nhìn chung, các công trình trên đã có những cách tiếp cận khác nhau hoặc trực tiếp, hoặc gián tiếp đến vấn đề quản lý nhà nước về đất đai hay các lĩnh vực của quản lý nhà nước về đất đai trên cả nước. Đó là nguồn tài liệu đáng quý giúp tôi có được những số liệu và thông tin cần thiết để kế thừa và phát triển trong luận văn của mình. Tuy nhiên, trong số các công trình đã xuất bản chưa có công trình nào nghiên cứu về quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu với tư cách là luận văn thạc quản lý kinh tế. Trong luận văn này, tác giả sẽ cố gắng nghiên cứu vấn đề này một cách cơ bản và hệ thống.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu đề tài là để tìm hiểu quy định của Nhà nước về QLNN về đất đai, so sánh quy định Luật hiện hành với việc áp dụng thực hiện tại huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An. Từ đó nêu ra giải pháp cơ bản, có tính khả thi nhằm góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất tại huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

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

- Hệ thống hoá cơ sở lý luận và những căn cứ pháp lý của quản lý nhà nước về đất đai nói chung.
- Phân tích, đánh giá thực trạng QLNN về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu trong những năm qua, 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 huyện Diễn Châu.

- Xây dựng các hệ thống giải pháp có tính khả thi nhằm khai thác tốt tiềm năng về đất đai, phát huy hiệu quả và hạn chế mặt tiêu cực trong QLNN về đất đai góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội huyện Diễn Châu 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 hoạt động quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Lấy huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An làm không gian nghiên cứu

- Phạm vi thời gian: từ năm 2010 đến năm 2013

- Phạm vi nội dung: Hoạt động quản lý nhà nước về đất đai có nội dung rất rộng, theo quy định tại Điều 6, Luật Đất đai 2003 có 13 nội dung về quản lý và sử dụng đất. Tuy nhiên luận văn chỉ giới hạn phạm vi nghiên cứu về 3 hoạt động quản lý cụ thể là: Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó góp phần xác định rõ phương hướng và có những giải pháp cụ thể để nâng cao chất lượng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu.

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương Pháp chung: Luận văn dựa vào cơ sở pháp lý là các văn bản pháp luật như Luật, Nghị định, Thông tư và các quy định khác của Chính phủ, của địa phương về quản lý và sử dụng đất đai.

5.2. Phương pháp cụ thể: Trong quá trình nghiên cứu luận văn sử dụng các phương pháp cụ thể sau:

* Thu thập tài liệu, số liệu về: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất; đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Diễn Châu. Tìm hiểu các văn bản pháp luật như: Thông tư, Nghị định, Luật... về quản lý nhà nước về đất đai trong các lĩnh vực trên do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

* Phương pháp chuyên gia: Tham khảo ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Diễn Châu, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Diễn Châu, các chuyên gia về quản lý đất đai tỉnh Nghệ An.

* Phương pháp phân tích số liệu: Phương pháp này dùng để thể hiện số liệu qua hệ thống bảng biểu và phân tích số liệu.

* Phương pháp thống kê, so sánh: Xử lý số liệu thu thập bằng phương pháp thống kê, so sánh và sử dụng phần mềm Excel.

6. Đóng góp mới của Luận văn

- Hệ thống hoá và làm rõ thêm những vấn đề lý luận về đất đai và quản lý nhà nước về đất đai.

- Đánh giá thực trạng hoạt động quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Diễn Châu từ năm 2010 đến năm 2013 trên cả hai mặt: thành tựu và hạn chế, qua đó làm rõ được nguyên nhân, tồn tại trong công tác này.

- Đưa ra một số biện pháp phù hợp với thực tiễn huyện Diễn Châu nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện đến năm 2020.

7. Kết cấu của Luận văn

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận cơ bản của quản lý nhà nước về đất đai

Chương 2: Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

Chương 3: Phương hướng và giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước đất đai tại huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

CHƯƠNG 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN CỦA QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

1.1. Quản lý nhà nước về đất đai

1.1.1. Khái niệm quản lý nhà nước về đất đai

- 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 khiển, chỉ huy. 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.

Hiểu theo góc độ hành động, quản lý là điều khiển và được phân thành 3 loại.

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.

Ví dụ, con người điều khiển các loại máy móc...

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).

- Khái niệm quản lý nhà nước (QLNN):

Trong hệ thống các chủ thể quản lý xã hội, Nhà nước là chủ thể duy nhất quản lý xã hội toàn dân, toàn diện bằng pháp luật. Cụ thể như sau:

+ Nhà nước quản lý toàn dân là nhà nước quản lý toàn bộ những người sống và làm việc trên lãnh thổ quốc gia, bao gồm công dân và những người không phải là công dân.

+ Nhà nước quản lý toàn diện là nhà nước quản lý toàn bộ các lĩnh vực của đời sống xã hội theo nguyên tắc kết hợp quản lý theo ngành với quản lý theo lãnh thổ. Nhà nước quản lý toàn bộ các lĩnh vực đời sống xã hội có nghĩa là các cơ quan quản lý điều chỉnh mọi khía cạnh hoạt động của xã hội trên cơ sở pháp luật quy định.

+ Nhà nước quản lý bằng pháp luật là nhà nước lấy pháp luật làm công cụ xử lý các hành vi vi phạm pháp luật theo luật định một cách nghiêm minh.

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.

- Khái niệm QLNN về đất đai:

QLNN về đất đai là tổng hợp các hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu của Nhà nước đối với đất đai. Đó là các hoạt động nắm chắc tình hình sử dụng đất; phân phối và phân phối lại quỹ đất đai theo quy hoạch, kế hoạch; kiểm tra giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất; điều tiết các nguồn lợi từ đất đai....

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.

Vì vậy, 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 bất 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.

1.1.2. Vai trò và nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai

1.1.2.1. Vai trò quản lý nhà nước về đất đai

a. Vai trò của đất đai:

- Vai trò của đất đai đối với con người:

Đất đai là một sản phẩm tự nhiên, nó đóng vai trò vô quyết định đối với sự tồn tại và phát triển của các sinh vật, thực vật trên trái đất nói chung và đối với con người nói riêng. Trong tiến trình lịch sử phát triển của xã hội loài người, con người và đất đai ngày càng trở nên gắn bó mật thiết với nhau. Đất đai đã trở thành nguồn của cải vô tận của con người, là một tài sản cố định của con người, con người dựa vào nó để nuôi sống mình. Đất đai luôn là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, không có đất đai thì không thể có sự sống.

Đất đai chính là địa bàn sinh sống của con người. Nó là địa bàn xây dựng các thành phố, làng mạc, nhà ở và các công trình phục vụ cho đời sống con người.

- Vai trò của đất đai đối với hoạt động sản xuất kinh doanh:

Đất đai có trước lao động và cùng với quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, đất đai là điều kiện lao động. Trong các điều kiện vật chất cần thiết, đất đai giữ vị trí và ý nghĩa đặc biệt quan trọng – là điều kiện đầu tiên, là cơ sở thiên nhiên của mọi quá trình sản xuất, đóng vai trò quan trọng đối với toàn bộ quá trình phát triển của nền kinh tế. Đất đai tham gia vào tất cả các ngành sản xuất vật chất xã hội như là một tư liệu sản xuất đặc biệt. Có thể nói: Đất đai là nguồn gốc của của cải vật chất như Adam Smith đã chỉ ra: Đất đai là mẹ còn lao động là cha của của cải vật chất. Tuy nhiên vai trò của đất đai đối với mỗi ngành sản xuất khác nhau trong nền kinh tế thì lại thể hiện khác nhau. Trong các ngành phi nông nghiệp: Đất đai giữ vai trò thụ động với chức năng là cơ sở không gian và vị trí để hoàn thiện quá trình lao động, là kho tàng dự trữ trong lòng đất (các ngành khai thác khoáng sản). Quá trình sản xuất và sản phẩm được tạo ra không phụ thuộc vào đặc điểm, độ phì nhiêu của đất, chất lượng thảm thực vật và các tính chất tự nhiên có sẵn trong đất. Đặc biệt đối với ngành sản xuất nông nghiệp, đất đai có vị trí vô cùng quan trọng. Nó là yếu tố hàng đầu của ngành sản xuất này. Bởi vì đất đai không chỉ là chỗ tựa, chỗ đứng để lao động mà còn là nguồn cung cấp thức ăn cho ngành chăn nuôi. Mọi tác động của con người vào cây trồng đều dựa vào đất đai và thông qua đất đai. Trong trường hợp này, đất đai còn đóng vai trò như là một công cụ sản xuất của con người.

Mặt khác, trong quá trình tiến hành sản xuất của mình thì con người tác động vào ruộng đất nhằm làm thay đổi chất lượng của đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho cây trồng sinh trưởng và phát triển. Tức là thông qua những

hoạt động của mình con người đã cải tạo, biến đổi từ những mảnh đất kém màu mỡ thành những mảnh đất có màu mỡ hơn. Trong quá trình này thì đất đai đóng vai trò như là một đối tượng lao động. Bởi vậy, có thể nói: đối với nông nghiệp thì không có đất đai thì không thể có các hoạt động sản xuất nông nghiệp. Đất đai là tư liệu đặc biệt, chủ yếu và không thể thay thế được. Đất đai vừa là đối tượng lao động vừa là công cụ lao động của con người.

Đối với các ngành sản xuất khác thì đất đai là nơi xây dựng các công xưởng, nhà máy, kho tàng, bến bãi và là địa điểm để tiến hành các hoạt động sản xuất kinh doanh. Đất đai còn là nguồn cung cấp nguyên vật liệu trực tiếp, chủ yếu cho ngành công nghiệp khai thác và gián tiếp cho công nghiệp chế biến thông qua ngành nông nghiệp. Với ngành du lịch thì đặc thù tự nhiên, địa hình, địa thế của đất đai đóng vai trò khá quan trọng.

Do đất đai có hạn trong khi dân số ngày càng tăng nên vai trò của đất đai ngày càng trở nên quan trọng hơn đối với xã hội loài người. Vì vậy trong sử dụng đất đai cần phải tiết kiệm và hiệu quả.

- Vai trò của đất đai đối với quốc gia:

Đất đai là một trong những bộ phận lãnh thổ của mỗi quốc gia. Nói đến chủ quyền của mỗi quốc gia là phải nói đến những bộ phận lãnh thổ trong đó có đất đai. Tôn trọng chủ quyền của mỗi quốc gia trước hết phải tôn trọng lãnh thổ của quốc gia đó. Vì thế đất đai đóng vai trò quyết định cho sự tồn tại và phát triển của mỗi quốc gia, xã hội loài người. Nếu không có đất đai thì rõ ràng không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, một quá trình lao động nào cũng như không thể có sự tồn tại của xã hội loài người. Đất đai là một trong những tài nguyên quý giá của loài người, là điều kiện sống và sự sống của động thực vật và con người trên trái đất.

Vì đất đai có vị trí cố định, không di chuyển được, đất đai không thể sản sinh và bị giới hạn bởi vùng hành chính lãnh thổ, quốc gia và theo đặc

tính của đất đai. Tính hai mặt của đất đai thể hiện có thể tái tạo được nhưng không thể sản sinh ra đất đai. Bên cạnh đó trong các yếu tố cấu thành môi trường: đất đai, tài nguyên nước, khí hậu... thì đất đai đóng vai trò quan trọng. Những biến đổi phá vỡ hệ sinh thái ở vùng nào đó trên trái đất ngoài tác động của tự nhiên thì ngày nay con người cũng là nguyên nhân gây nên rất lớn: lũ lụt do phá rừng, canh tác bất hợp lý.... tất cả những việc đó đều ảnh hưởng đến môi trường. Việc sử dụng hợp lý và hiệu quả đất đai giúp đất đai tránh được xói mòn, bảo vệ môi trường sinh thái và đạt hiệu quả kinh tế cao.

b. Vai trò của quản lý nhà nước về đất đai:

Luật Đất đai 2003 quy định Nhà nước giữ quyền định đoạt cao nhất đối với đất đai bằng việc thực hiện những quyền năng cụ thể: quyết định mục đích sử dụng đất, quy định thời hạn sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, định giá đất. Trên cơ sở đó, Luật Đất đai 2003 đã quy định cụ thể nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của từng cơ quan nhà nước và của từng cấp chính quyền trong việc thực hiện nhiệm vụ của người đại diện. Nhà nước có quyền hưởng lợi từ đất đai thông qua việc quy định các nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với người sử dụng đất. Với việc làm rõ vai trò của Nhà nước là người đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, Luật Đất đai 2003 đã phân định rõ ranh giới giữa quyền của chủ sở hữu đất đai với quyền của người sử dụng đất, nâng cao nhận thức của người sử dụng đất về nghĩa vụ của họ đối với chủ sở hữu đất đai.

Như vậy, quản lý nhà nước về đất đai có vai trò quan trọng, nhằm:

- Bảo đảm sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả;
- Thông qua đánh giá, phân loại, phân hạng đất, Nhà nước nắm được tổng thể quỹ đất và cơ cấu từng loại đất;
- Việc ban hành các chính sách, các quy định về sử dụng đất đai tạo ra một hành lang pháp lý cho việc sử dụng đất đai;

- Phát hiện ra những mặt tích cực để phát huy, điều chỉnh và giải quyết những sai phạm.

1.1.2.2. Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai

Trong quản lý nhà nước về đất đai cần chú ý các nguyên tắc sau:

a. Đảm bảo sự quản lý tập trung và thống nhất của nhà nước.

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 18, Hiến pháp 1992 "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" và được cụ thể hơn tại Điều 5, Luật Đất đai 2003 "Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu", "Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai", "Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất thông qua các chính sách tài chính về đất đai".

b. Đảm bảo sự kết hợp hài hoà giữa quyền sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất đai, giữa lợi ích của Nhà nước và lợi ích của người trực tiếp sử dụng

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 2003 "Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất"

c. Tiết kiệm và hiệu quả

Tiết kiệm và hiệu quả là nguyên tắc của quản lý kinh tế. Thực chất quản lý đất đai cũng là một dạng của quản lý kinh tế nên cũng phải tuân theo nguyên tắc này. Tiết kiệm là cơ sở, là nguồn gốc của hiệu quả. Nguyên tắc này trong quản lý đất đai được thể hiện bằng việc:

- Xây dựng tốt 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 - xã hội, đảm bảo sử dụng tiết kiệm đất đai nhất mà vẫn đạt được mục đích đề ra.

1.1.3. Sự cần thiết phải quản lý nhà nước về đất đai

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 quản lý Nhà nước 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 qui 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 ưu thế của cơ chế thị trường 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. Quản lý nhà nước về đất đai là đề:

- Đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả và công bằng: Đất đai cần được sử dụng một cách khoa học, tiết kiệm nhằm mang lại nguồn lợi cao nhất.

- Đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước: Nhà nước có chính sách phát huy tạo nguồn vốn từ đất đai thông qua việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế thu từ đất, từ đó điều tiết hợp lý các khoản thu – chi ngân sách.

1.2. 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 6, Luật Đất đai 2003 có nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:

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.

2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính;

3. 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;

4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

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

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

7. Thống kê, kiểm kê đất đai;

8. Quản lý tài chính về đất đai;

9. Quản lý và phát triển thị trường QSD đất trong thị trường bất động sản;

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

11. 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;

12. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

13. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

1.3. Công cụ và phương pháp quản lý nhà nước về đất đai

1.3.1. Công cụ quản lý nhà nước về đất đai

1.3.1.1. Công cụ pháp luật

Pháp luật là công cụ quản lý không thể thiếu được của một Nhà nước. Từ xưa đến nay, 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.

1.3.1.2. Công cụ quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất đai

Trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, công cụ 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 2003 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...

1.3.1.3. Công cụ tài chính

Tài chính là tổng hợp các mối quan hệ kinh tế phát sinh trong quá trình tạo lập, phân phối và sử dụng các nguồn lực tài chính của các chủ thể kinh tế - xã hội. Theo Trịnh Đình Thắng (2002), các công cụ tài chính và vai trò của nó trong quản lý nhà nước đối với đất đai như sau:

a. Các công cụ tài chính trong quản lý đất đai

- Thuế và lệ phí: là công cụ tài chính chủ yếu được sử dụng rộng rãi trong công tác quản lý đất đai. Theo Luật Đất đai năm 2003, Nhà nước ban hành các loại thuế và phí chủ yếu trong lĩnh vực đất đai như sau:

Thuế sử dụng đất;

Thuế chuyển quyền sử dụng đất;

Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất (có thể có);

Các loại lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai như lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính.

- Giá cả: Đối với đất đai hiện nay, Nhà nước đã ban hành khung giá chung cho các loại đất cụ thể được quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ để làm cơ sở chung cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm căn cứ tính giá đất và thu thuế sử dụng đất; thu tiền khi giao đất, khi cho thuê đất, khi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

- Ngân hàng: là công cụ quan trọng của quan hệ tài chính. Ngoài nhiệm vụ kinh doanh tiền tệ nói chung nó còn được hình thành để cung cấp vốn cho các công lệnh về khai hoang, cải tạo đất...

b. Vai trò của công cụ tài chính trong quản lý đất đai

- Tài chính là công cụ để các đối tượng sử dụng đất đai thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của họ.

- Tài chính là công cụ mà Nhà nước thông qua nó để tác động đến các đối tượng sử dụng đất làm cho họ thấy được nghĩa vụ và trách nhiệm của họ trong việc sử dụng đất đai. Các đối tượng sử dụng đất đều phải có trách nhiệm và nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước.

- Tài chính là công cụ quản lý quan trọng cho phép thực hiện quyền bình đẳng giữa các đối tượng sử dụng đất và kết hợp hài hòa giữa các lợi ích.

- Tài chính là công cụ cơ bản để Nhà nước tăng nguồn thu ngân sách.

1.3.2. Phương pháp quản lý nhà nước về đất đai

Các phương pháp quản lý nhà nước về đất đai là tổng thể những cách thức tác động có chủ đích của Nhà nước lên hệ thống đất đai và chủ sử dụng đất nhằm đạt được mục tiêu đã đề ra trong những điều kiện cụ thể về không gian và thời gian nhất định. Các phương pháp quản lý nhà nước nói chung và quản lý nhà nước về đất đai nói riêng có vai trò rất quan trọng trong hệ thống quản lý. Nó thể hiện cụ thể mối quan hệ qua lại giữa Nhà nước với đối tượng và khách thể quản lý. Mối quan hệ giữa Nhà nước với các đối tượng và khách thể quản lý rất đa dạng và phức tạp. Vì vậy, các phương pháp quản lý thường xuyên thay đổi tùy theo tình huống cụ thể nhất định, tùy thuộc vào đặc điểm của từng đối tượng.

Các phương pháp quản lý nhà nước về đất đai được hình thành từ các phương pháp quản lý nhà nước nói chung. Vì vậy, về cơ bản nó bao gồm các phương pháp quản lý nhà nước nhưng được cụ thể hoá trong lĩnh vực đất đai.

Trong quản lý nhà nước có rất nhiều phương pháp nên trong quản lý nhà nước về đất đai cũng sử dụng các phương pháp cơ bản đó. Có thể chia thành 2 nhóm phương pháp sau:

1.3.2.1. Các phương pháp thu thập thông tin về đất đai

Theo Trịnh Đình Thắng (2002), có các phương pháp chính thu thập thông tin về đất đai như sau:

* Phương pháp thống kê: là phương pháp được sử dụng rộng rãi trong quá trình nghiên cứu các vấn đề kinh tế, xã hội. Đây là phương pháp mà các cơ quan quản lý nhà nước tiến hành điều tra, khảo sát, tổng hợp và sử dụng các số liệu trên cơ sở đã tính toán các chỉ tiêu. Qua số liệu thống kê phân tích được tình hình, nguyên nhân của sự vật và hiện tượng có thể tìm ra được tính quy luật và rút ra những kết luận đúng đắn về sự vật, hiện tượng đó.

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.

* Phương pháp toán học: là phương pháp quan trọng do sự tác động của tiến bộ khoa học công nghệ và ngày càng chứng tỏ tính cấp thiết của nó trong công tác quản lý nói chung và quản lý đất đai nói riêng. Phương pháp toán học sử dụng ở đây là phương pháp toán kinh tế, các công cụ tính toán hiện đại được dùng để thu thập, xử lý và lưu trữ thông tin... giúp cho việc nghiên cứu các vấn đề xã hội phức tạp. Trong công tác quản lý đất đai, phương pháp toán học được sử dụng nhiều ở các khâu công việc như: thiết kế, quy hoạch; tính toán quy mô, loại hình sử dụng đất tối ưu...

* Phương pháp điều tra xã hội học: Đây là phương pháp hỗ trợ, bổ sung, nhưng rất quan trọng. Thông qua điều tra xã hội học, Nhà nước sẽ nắm bắt được tâm tư, nguyện vọng của các tổ chức và các cá nhân sử dụng đất đai. Mặt khác qua điều tra xã hội học, Nhà nước có thể biết sâu hơn diễn biến tình hình đất đai, đặc biệt là nguyên nhân của tình hình đó. Tùy theo mục tiêu, nội dung, phạm vi, quy mô về vốn và người thực hiện mà trong điều tra có thể lựa chọn các hình thức như: điều tra chọn mẫu, điều tra toàn diện, điều tra nhanh, điều tra ngẫu nhiên...

1.3.2.2. Các phương pháp tác động đến con người trong quản lý đất đai

Theo Hoàng Anh Đức (2000) và Trịnh Đình Thắng (2002), có các phương pháp chính tác động đến con người trong quản lý đất đai như sau:

* Phương pháp hành chính: là phương pháp tác động mang tính trực tiếp. Phương pháp này dựa vào mối quan hệ tổ chức của hệ thống quản lý, mà thực chất đó là mối quan hệ giữa quyền uy và sự phục tùng. Phương pháp quản lý hành chính về đất đai của Nhà nước là cách thức tác động trực tiếp

của Nhà nước đến các chủ thể trong quan hệ đất đai, bao gồm các chủ thể là cơ quan quản lý đất đai của Nhà nước và các chủ thể là người sử dụng đất (các hộ gia đình, các cá nhân, các tổ chức, các pháp nhân) bằng các biện pháp, các quyết định mang tính mệnh lệnh bắt buộc. Nó đòi hỏi người sử dụng đất phải chấp hành nghiêm chỉnh, nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật.

Trong quản lý nhà nước về đất đai phương pháp hành chính có vai trò to lớn, xác lập được kỷ cương trật tự trong xã hội. Nó khâu nối được các hoạt động giữa các bộ phận có liên quan, giữ được bí mật hoạt động và giải quyết được các vấn đề đặt ra trong công tác quản lý một cách nhanh chóng kịp thời. Khi sử dụng phương pháp hành chính phải gắn chặt chẽ quyền hạn và trách nhiệm của các cấp quản lý nhà nước về đất đai khi ra quyết định. Đồng thời phải làm rõ, cụ thể hoá chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của các cơ quan nhà nước và từng cá nhân. Mọi cấp chính quyền, mọi tổ chức, mọi cá nhân khi ra quyết định phải hiểu rõ quyền hạn của mình đến đâu và trách nhiệm của mình như thế nào khi sử dụng quyền hạn đó. Các quyết định hành chính do con người đặt ra muốn có kết quả và đạt hiệu quả cao thì chúng phải là các quyết định có tính khoa học, có căn cứ khoa học, tuyệt đối không thể là ý muốn chủ quan của con người. Để quyết định có căn cứ khoa học người ra quyết định phải nắm vững tình hình, thu thập đầy đủ các thông tin cần thiết có liên quan, cân nhắc tính toán đầy đủ các lợi ích, các khía cạnh khác chịu ảnh hưởng đảm bảo quyết định hành chính có căn cứ khoa học vững chắc.

* Phương pháp kinh tế: là phương pháp tác động gián tiếp lên đối tượng bị quản lý không trực tiếp như phương pháp hành chính.

Phương pháp quản lý kinh tế của Nhà nước về quản lý đất đai là cách thức tác động của Nhà nước một cách gián tiếp vào đối tượng bị quản lý, thông qua các lợi ích kinh tế để đối tượng bị quản lý tự lựa chọn phương án hoạt động của mình sao cho có hiệu quả nhất.

Trong công tác quản lý, phương pháp kinh tế là phương pháp mềm dẻo nhất, dễ thu hút đối tượng quản lý, do vậy nó ngày càng mang tính phổ biến và được coi trọng. Mặt mạnh của phương pháp kinh tế là ở chỗ nó tác động vào lợi ích của đối tượng bị quản lý làm cho họ phải suy nghĩ, tính toán và lựa chọn phương án hoạt động có hiệu quả nhất vừa đảm bảo lợi ích của mình, vừa đảm bảo lợi ích chung của toàn xã hội. Phương pháp kinh tế nâng cao trách nhiệm của tổ chức, cá nhân giúp cho Nhà nước giảm bớt được nhiều công việc hành chính như công tác kiểm tra, đôn đốc có tính chất sự vụ hành chính. Vì vậy, sử dụng phương pháp này vừa tiết kiệm được chi phí quản lý, vừa giảm được tính chất cứng nhắc hành chính, vừa tăng cường tính sáng tạo của các cơ quan, tổ chức, cá nhân. Một trong những thành công lớn của Nhà nước trong công tác quản lý đất đai là việc áp dụng phương pháp khoán trong nông nghiệp và giao quyền sử dụng đất ổn định lâu dài cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân, đã tạo ra động lực to lớn cho phát triển sản xuất nông nghiệp và cho phép sử dụng có hiệu quả đất đai. Đây chính là Nhà nước đã áp dụng phương pháp kinh tế trong quản lý đất đai.

* Phương pháp tuyên truyền, giáo dục: là cách thức tác động của Nhà nước vào nhận thức và tình cảm của con người nhằm nâng cao tính tự giác và lòng nhiệt tình của họ trong quản lý đất đai nói riêng và trong hoạt động kinh tế - xã hội nói chung. Tuyên truyền, giáo dục là một trong các phương pháp không thể thiếu được trong công tác quản lý nhà nước bởi vì mọi đối tượng quản lý suy cho cùng cũng chỉ là quản lý con người mà con người là tổng hoà của nhiều mối quan hệ xã hội và ở họ có những đặc trưng tâm lý rất đa dạng. Do đó, cần phải có nhiều phương pháp tác động khác nhau trong đó có phương pháp giáo dục. Trong thực tế, phương pháp giáo dục thường được kết hợp với các phương pháp khác, hỗ trợ cùng với phương pháp khác để nâng cao hiệu quả công tác.

Nếu chúng ta tách rời phương pháp giáo dục với các phương pháp khác, tách rời giáo dục với khuyến khích lợi ích vật chất, tách rời giáo dục với sự cưỡng chế bắt buộc thì hiệu quả của công tác quản lý không cao, thậm chí có những việc còn không thực hiện được. Nhưng nếu chúng ta kết hợp tốt, kết hợp một cách nhịp nhàng, linh hoạt phương pháp giáo dục với các phương pháp khác thì hiệu quả của công tác quản lý sẽ rất cao.

Nội dung của phương pháp giáo dục rất đa dạng, nhưng trước hết phải giáo dục đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước nói chung; chính sách, pháp luật về đất đai nói riêng thể hiện qua các luật và các văn bản dưới luật.

1.4. Sự khác biệt giữa quản lý nhà nước về đất đai cấp huyện so với các cấp khác.

1.4.1. Đối với cấp Trung ương (Quốc hội, Chính phủ, Bộ, Ngành và các cơ quan ngang bộ)

- Là cơ quan ban hành luật, pháp lệnh và các văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan đến công tác Tài nguyên & Môi trường.
- Là các cơ quan làm công tác hoạch định chiến lược, quy hoạch phát triển, kế hoạch dài hạn, 5 năm và hàng năm. Tổ chức, chỉ đạo thực hiện chiến lược, quy hoạch, kế hoạch về các lĩnh vực quản lý Tài nguyên & Môi trường.
- Xây dựng, quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong cả nước.
- Thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai vào mục đích quốc phòng, an ninh của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.
- Quyết định giao đất, thu hồi đất trong các trường hợp thuộc thẩm quyền của Chính phủ.
- Chỉ đạo việc thực hiện công tác điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất và lập bản đồ địa chính; hướng dẫn và tổng hợp số liệu thống kê,

kiểm Kế đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính.

- Thống nhất quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hướng dẫn Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kiểm tra Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong việc định giá đất theo khung giá và nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất do Chính phủ quy định.

- Và các chức năng, nhiệm vụ khác thuộc thẩm quyền.

1.4.2. Đối với cấp Tỉnh (HĐND-UBND tỉnh, Sở Tài nguyên & Môi trường)

- UBND tỉnh ban hành các quyết định, chỉ thị về quản lý tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ ở địa phương theo phân cấp của Chính phủ.

- HĐND tỉnh thông qua quy hoạch phát triển, chương trình, kế hoạch dài hạn, 5 năm và hàng năm về tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- UBND tỉnh quyết định các biện pháp bảo vệ tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ ở địa phương; hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện.

- UBND tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và kiểm tra việc thực hiện.

- UBND tỉnh quyết định giao đất cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Sở Tài nguyên & Môi trường Tổ chức thực hiện việc điều tra khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất và lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập, quản lý, chỉnh lý hồ sơ địa chính; thống kê, kiểm Kế đất đai; ký hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật; đăng ký giao dịch đảm bảo quyền sử

dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với các tổ chức.

- Tham gia định giá các loại đất ở địa phương theo khung giá, nguyên tắc, phương pháp định giá các loại đất do Chính phủ quy định.

- Thẩm định và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp phép hoặc uỷ quyền cấp phép hoạt động đo đạc và bản đồ cho các tổ chức và cá nhân đăng ký hoạt động đo đạc và bản đồ ở địa phương.

- Trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phê duyệt kết quả kiểm tra, thẩm định chất lượng công trình, sản phẩm đo đạc và bản đồ địa chính, đo đạc và bản đồ chuyên dụng của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

- Tổ chức xây dựng hệ thống điểm đo đạc cơ sở chuyên dụng, thành lập hệ thống bản đồ địa chính, bản đồ chuyên đề phục vụ các mục đích chuyên dụng.

- Theo dõi việc xuất bản phát hành bản đồ và kiến nghị với cơ quan quản lý nhà nước việc đình chỉ phát hành, thu hồi các ấn phẩm bản đồ có sai sót về thể hiện chủ quyền quốc gia, địa giới hành chính, địa danh thuộc địa phương; ấn phẩm bản đồ có sai sót nghiêm trọng về kỹ thuật.

- Thanh tra, kiểm tra việc thi hành pháp luật, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý các vi phạm pháp luật về tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng các tiến bộ khoa học, công nghệ về quản lý tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ; tham gia hợp tác quốc tế; xây dựng hệ thống thông tin, lưu trữ tư liệu về tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ theo quy định của pháp luật.

- Tham gia thẩm định các dự án, công trình có nội dung liên quan đến lĩnh vực tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ.

- Báo cáo định kỳ 6 tháng, 1 năm và đột xuất tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao cho Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Tài nguyên

và Môi trường.

1.4.3. Đối với cấp huyện (HĐND-UBND huyện, Phòng Tài nguyên & Môi trường)

Chính quyền cấp huyện là một cấp trong bộ máy chính quyền nhà nước, thực hiện chức năng quản lý một vùng miền nhất định với những nét đặc trưng riêng về điều kiện tự nhiên và xã hội. Quản lý nhà nước đối với đất đai của chính quyền cấp huyện có vai trò hết sức quan trọng để đất đai được sử dụng theo mục đích yêu cầu đặt ra.

UBND cấp huyện thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ trên địa bàn huyện theo quy định của pháp luật, chịu sự chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra, của Sở Tài nguyên và Môi trường về chuyên môn nghiệp vụ. UBND cấp huyện thực hiện một số nhiệm vụ sau:

- Ban hành các văn bản hướng dẫn việc thực hiện các chính sách, chế độ và pháp luật của Nhà nước về quản lý tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ.

- Lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tổ chức kiểm tra việc thực hiện sau khi được xét duyệt.

- Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai cho cấp xã; kiểm tra việc thực hiện sau khi được xét duyệt.

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện và tổ chức thực hiện.

- Quản lý và theo dõi sự biến động về 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.

- 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 hệ thống thông tin đất đai thuộc thẩm quyền quản lý.

- Hướng dẫn và kiểm tra việc sử dụng bảo vệ tài nguyên đất.

- Kiểm tra và thanh tra việc thi hành pháp luật; Giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức thực hiện các dịch vụ công trong lĩnh vực tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ theo quy định của pháp luật.. .

- Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, thông tin về tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ.

- Phòng Tài nguyên & Môi trường Báo cáo định kỳ 3 tháng, 6 tháng, 1 năm và đột xuất tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện và Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Hướng dẫn, kiểm tra chuyên môn, nghiệp vụ đối với cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; tham gia với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc tổ chức đào tạo bồi dưỡng cán bộ, công chức, viên chức làm công tác quản lý tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

Từ chức năng, vai trò và nhiệm vụ của các cấp chính quyền đã nêu trên, ta nhận thấy sự khác biệt giữa quản lý nhà nước về đất đai cấp huyện so với các cấp trên là: Cơ quan cấp huyện không có chức năng ban hành các văn bản Luật, hay văn bản dưới luật mà chỉ là cơ quan tổ chức thực hiện Luật, các văn bản dưới luật do cấp trên ban hành. Bên cạnh đó, cấp huyện không phải là cơ quan ban hành các chính sách trong công tác quản lý nhà nước về đất đai mà chỉ là cơ quan tổ chức thực hiện các chính sách có liên quan đến với người dân. Vì vậy, thẩm quyền của cấp huyện bị hạn chế trong phạm vi nhỏ, ít phức tạp hơn các cấp trên.

Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư mà không giao được cho tổ chức.

Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ có thẩm quyền quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN DIỄN CHÂU, TỈNH NGHỆ AN

2.1. Các nhân tố ảnh hưởng QLNN về đất đai trên địa bàn huyện Diễn Châu

2.1.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội.

2.1.1.1. Về tự nhiên

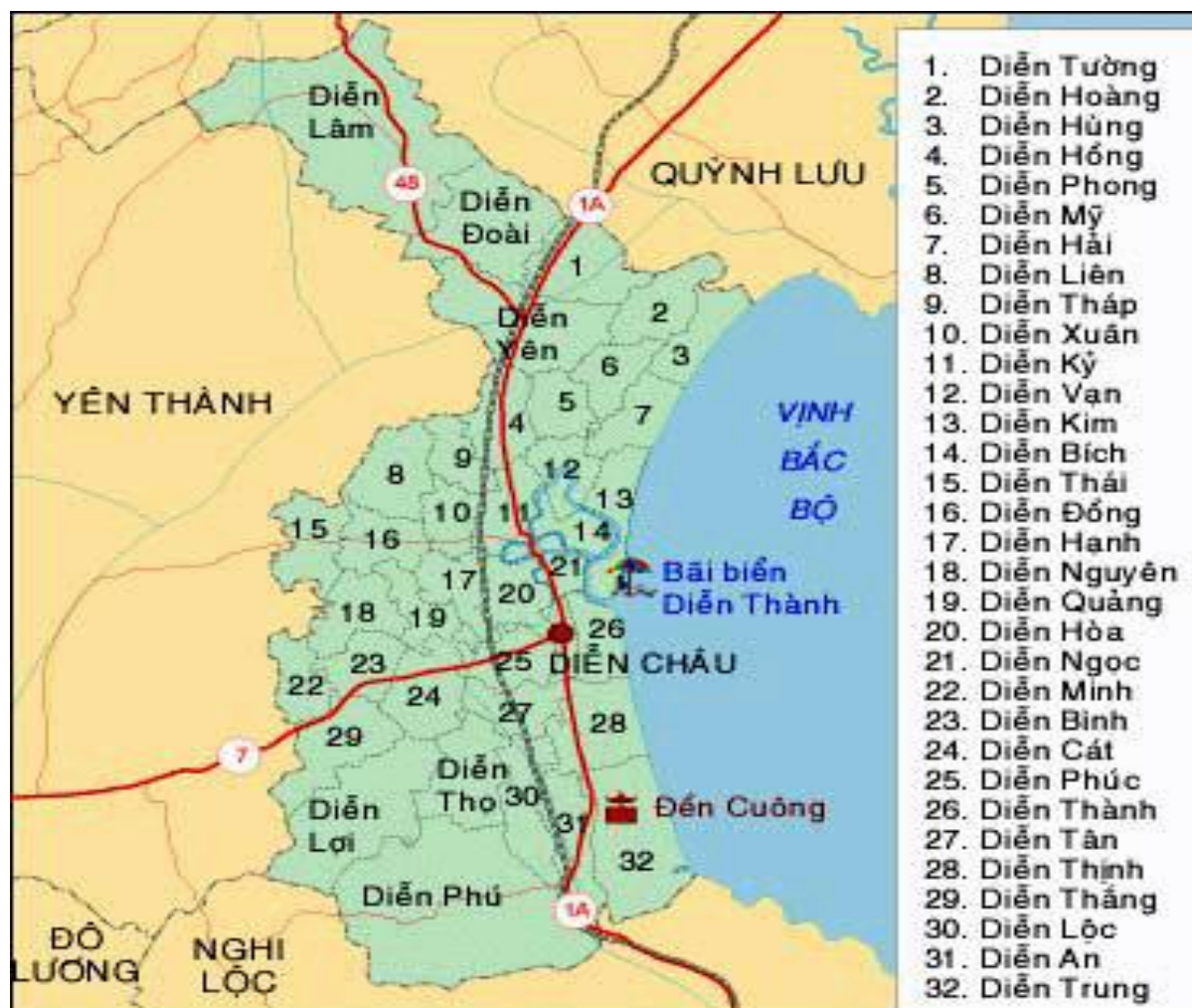
- Vị trí địa lý, dân số.

Diễn Châu là huyện đồng bằng ven biển của tỉnh Nghệ An, nằm ở tọa độ 18,11-19,51 độ vĩ Bắc, 104,39 đến 105,45 độ kinh Đông. Địa bàn huyện trải dài theo hướng Bắc- Nam. Phía Bắc giáp huyện Quỳnh Lưu, phía Nam giáp huyện Nghi Lộc, phía Tây và Tây Bắc giáp huyện Yên Thành, phía Đông giáp biển đông. Diện tích tự nhiên là 305,07 km² và có 39 đơn vị hành chính (38 xã và 01 thị trấn). Năm 2013 dân số của huyện là 273,557 người (tăng 0,1% so với năm 2012), chủ yếu là dân tộc kinh, mật độ dân số 891 người/km².

Diễn Châu là huyện có Quốc lộ 1A và tuyến đường sắt chạy dọc Bắc-Nam, là điểm khởi đầu của Quốc lộ 7 nối với các huyện miền Tây và nước Cộng hòa dân chủ nhân dân Lào, Quốc lộ 48 lên các huyện vùng Tây Bắc của tỉnh, có tỉnh lộ 538 nối liền với huyện Yên Thành, các tuyến giao thông nội huyện và liên huyện rất thuận tiện. Về đường thủy, có tuyến kênh nhà Lê theo hướng Bắc – Nam nối liền với sông Cấm. Sông Bùng chảy qua 10 xã trong huyện đổ ra biển đông. Có Cửa Vạn, Cửa Hiền và 25 km bờ biển nối liền với các huyện trong tỉnh.

Diễn Châu có thể chia thành 03 dạng địa hình chính: Vùng núi, vùng đồng bằng và vùng cát ven biển. Nhìn chung đất đai của huyện Diễn Châu có một số khó khăn như: ở vùng ven biển đất có độ màu mỡ thấp, vùng bán sơn

địa đa số là đất bạc màu, vùng đồng bằng hay bị ngập úng nhưng Diễn Châu vẫn là huyện phát triển trong top đầu của tỉnh Nghệ An. Với vị trí địa lý như vậy, đó vừa là lợi thế cũng vừa là thách thức trong quá trình hoạch định phát triển KT-XH của huyện Diễn Châu.



Biểu đồ 2.1. Sơ đồ vị trí huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An

2.1.1.2. Về kinh tế, xã hội.

- *Kết cấu hạ tầng KT-XH.*

Kết cấu hạ tầng KT- XH ở huyện Diễn Châu đã và đang được nâng cấp, cải tạo, đầu tư trên hầu hết các lĩnh vực như giao thông vận tải, viễn thông... tạo tiền đề cho quá trình CNH-HĐH.

- Cơ cấu kinh tế.

Nhìn chung kinh tế có bước phát triển ổn định và tăng trưởng khá, chuyển dịch đúng hướng, sản xuất kinh doanh các ngành, lĩnh vực tiếp tục được phát triển; nhịp độ tăng GTSX bình quân 6 tháng đầu năm 2014 đạt 4.682 tỷ đồng, bằng 55,2% KH năm, tăng 9,03% cùng kỳ năm 2013. 6 tháng đầu năm 2014, tỷ trọng ngành nông - lâm - ngư nghiệp (theo GTSX hiện hành) giảm từ 34,79% năm 2010 xuống 31,8%; ngành công nghiệp - xây dựng tăng từ 33,57% năm 2010 lên 35,14%; ngành dịch vụ tăng từ 31,64% năm 2010 lên 33,07%.

Giá trị sản xuất các ngành nông - lâm - ngư nghiệp 6 tháng đầu năm 2014 đạt 1.203 tỷ đồng, bằng cùng kỳ năm 2013.

Giá trị sản xuất ngành công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp từng bước vượt qua suy giảm và có bước tăng trưởng, giá trị sản xuất CN-TTCN (GCD 2010) 6 tháng đạt 590,1 tỷ đồng, tăng 19,7% cùng kỳ, đạt 47,6% kế hoạch. Một số sản phẩm có tốc độ tăng khá cao như: gạch nung các loại, tôn lợp, xà gồ và sản xuất thép xây dựng...

Giá trị sản xuất ngành dịch vụ 6 tháng năm 2014 (GCD 2010) đạt 1.621 tỷ đồng, tăng 13,8% cùng kỳ, đạt 56,8% kế hoạch. Hoạt động vận tải, dịch vụ bưu chính, viễn thông, ngân hàng phát triển nhanh, tiếp tục duy trì mức tăng trưởng khá cao.

Cơ cấu lao động cũng chuyển dịch nhanh theo hướng tích cực: Tỷ trọng lao động trong ngành nông - lâm - ngư nghiệp giảm từ 77,4% năm 2010 xuống 55,9% năm 2014; ngành công nghiệp - Xây dựng tăng từ 8,2% năm 2010 lên 20,8 % năm 2014, dịch vụ tăng từ 14,4% lên 23,3% năm 2014.

**Bảng 2.1. Cơ cấu lao động phân theo khu vực kinh tế huyện Diên Châu
thời kỳ 2010- 2014**

Khu vực	Thời gian (năm)				
	2010	2011	2012	2013	Ước 2014
Nông-Lâm-Ngư nghiệp	125.085	117.752	110.419	103.086	95.753
Tỷ lệ (%)	77,4	72	66,6	61,3	55,9
Công nghiệp-Xây dựng	13.159	18.914	24.669	30.424	36.179
Tỷ lệ (%)	8,2	11,4	14,5	17,7	20,8
Dịch vụ	23.43	27.637	31.844	36.051	40.258
Tỷ lệ(%)	14,4	16,6	18,8	21,1	23,3

Nguồn: Tập hợp từ Phòng Lao động- Thương binh & Xã hội huyện Diên Châu (2014)

Thu ngân sách nhà nước : Tổng thu ngân sách trên địa bàn 6 tháng đầu năm đạt 68,663 tỷ đồng, bằng 52,55% dự toán tỉnh giao (68,663/130,650 tỷ); bằng 51,5% dự toán HĐND huyện giao (68,663/133,303 tỷ) và bằng 147% cùng kỳ.

Đầu tư phát triển kinh tế xã hội được chú trọng, bộ mặt đô thị và nông thôn ngày càng đổi mới. Giá trị XDCB (GCD 2010) 6 tháng đầu năm ước đạt 959,3 tỷ, tăng 9,16% cùng kỳ, đạt 50% KH.

Văn hóa - xã hội có nhiều tiến bộ: Công tác giáo dục - đào tạo luôn được quan tâm và đạt được kết quả cao; Sinh hoạt văn hóa quần chúng được tổ chức thường xuyên, góp phần giáo dục truyền thống, giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc, từng bước phát triển nền văn hóa tiên tiến.

Hoạt động y tế, chăm sóc sức khỏe, dân số, gia đình và trẻ em được thực hiện tốt. Cán bộ y tế có bước phát triển cả về số lượng lẫn chất lượng, 100% trạm y tế có bác sỹ, 100% số xã đạt chuẩn quốc gia về y tế. Ngành y tế đã thực hiện đa dạng các hình thức khám chữa bệnh, góp phần đa dạng loại

hình chăm sóc sức khỏe cho nhân dân, tạo cơ hội bảo đảm sự công bằng trong công tác khám chữa bệnh cho nhân dân nhằm nâng cao chất lượng của đội ngũ y, bác sỹ.

Như vậy, KT-XH huyện Diên Châu phát triển sẽ tác động tích cực đến việc quản lý và sử dụng đất trên địa bàn, giải quyết bức xúc về nhu cầu đất ở cho nhân dân, nâng cao các nguồn thu từ đất thông qua các chính sách giao đất của nhà nước.

2.1.2. Về tổ chức bộ máy, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Diên Châu.

2.1.2.1. Tổ chức bộ máy quản lý

- Đối với cấp huyện:

Trước năm 2005, bộ máy quản lý đất đai trên địa bàn huyện chưa được quan tâm đúng mức, số lượng cán bộ phòng chỉ mới 04 người và còn chế độ kiêm nhiệm công việc. Từ tháng 9/2005, trước nhu cầu thực tế công việc và được sự quan tâm của UBND huyện, bộ máy cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai được thu hút và tuyển dụng thêm số lượng thành 09 người. Đến tháng 1/2007, được sự nhất trí của UBND tỉnh, UBND huyện thành lập Văn phòng Đăng ký QSD đất với số lượng cán bộ là 07 người.

Hiện nay, số lượng cán bộ phòng Tài nguyên & Môi trường được bố trí 11 người trong đó có 01 Trưởng Phòng, 03 Phó trưởng Phòng, 07 cán bộ (có 02 cán bộ phụ trách lĩnh vực vệ sinh môi trường, khoáng sản, biển và hải đảo). Số lượng cán bộ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất 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.

- Đối với cấp xã:

Thực hiện Thông tư liên tịch số 01/2003/TTLT-BTNMT-BNV, UBND huyện đã bố trí cán bộ địa chính cho 39/39 xã, thị trấn trên địa bàn huyện.

Tuy nhiên, do khối lượng công việc của cán bộ địa chính quá nhiều, trình độ chuyên môn của cán bộ còn hạn chế, một số xã cán bộ địa chính phải làm kiêm cả công việc nông nghiệp - xây dựng - giao thông - thủy lợi nên việc tham mưu cho UBND cấp xã trong vấn đề quản lý nhà nước về đất đai chưa được đảm bảo dẫn đến tình trạng vi phạm pháp luật về đất đai tại một số địa phương vẫn còn nhiều. Để làm tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện, năm 2012 UBND huyện đã tổ chức thi tuyển bổ sung cho mỗi đơn vị cấp xã 01 cán bộ địa chính có trình độ chuyên môn đáp ứng nhu cầu quản lý nhà nước về đất đai. Đặc biệt một số xã có diện tích tự nhiên rộng và số lượng dân số đông như xã Diễn Lâm, xã Diễn Yên, Diễn Thái được bố trí 03 công chức phụ trách Địa chính, Xây dựng và Nông nghiệp.

2.1.2.2. Nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ trên địa bàn huyện theo quy định của pháp luật, chịu sự chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra, của Sở Tài nguyên và Môi trường về chuyên môn nghiệp vụ. Phòng Tài nguyên & Môi trường có nhiệm vụ và quyền hạn trong lĩnh vực quản lý đất đai theo Thông tư liên tịch số 01/2003/TTLT/BTNMT-BNV là:

- Trình Ủy ban nhân dân cấp huyện các văn bản hướng dẫn việc thực hiện các chính sách, chế độ và pháp luật của Nhà nước về quản lý tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ.

- Trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quy hoạch, kế hoạch về tài nguyên đất; về đo đạc và bản đồ và tổ chức thực hiện sau khi được xét duyệt.

- Giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tổ chức kiểm tra việc thực hiện sau khi được xét duyệt.

- Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai xã, phường, thị trấn; kiểm tra việc thực hiện sau khi được xét duyệt.

- Trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện và tổ chức thực hiện.

- Quản lý và theo dõi sự biến động về 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.

- 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 hệ thống thông tin đất đai.

- Hướng dẫn và kiểm tra việc sử dụng bảo vệ tài nguyên đất.

- Chủ trì hoặc phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc kiểm tra và thanh tra việc thi hành pháp luật; giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức thực hiện các dịch vụ công trong lĩnh vực tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ theo quy định của pháp luật.. .

- Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, thông tin về tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ.

- Quản lý cán bộ, công chức, viên chức; hướng dẫn, kiểm tra chuyên môn, nghiệp vụ đối với cán bộ địa chính cấp xã; tham gia với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc tổ chức đào tạo bồi dưỡng cán bộ, công chức, viên chức làm công tác quản lý tài nguyên đất, đo đạc và bản đồ và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

Cán bộ địa chính xã có nhiệm vụ, quyền hạn trong lĩnh vực quản lý đất đai như sau:

- Lập văn bản đề Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm; về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Trình Ủy ban nhân dân cấp xã kế hoạch tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt và theo dõi kiểm tra việc thực

- Thẩm định, xác nhận hồ sơ đề Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện việc đăng ký, lập và quản lý hồ sơ địa chính; theo dõi, quản lý biến động đất đai; chỉnh lý hồ sơ địa chính; thống kê, kiểm kê đất đai.

- Tham gia hoà giải, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo quy định của pháp luật; phát hiện các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, kiến nghị với Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan có thẩm quyền xử lý.

- Tuyên truyền, hướng dẫn người dân thực hiện pháp luật về bảo vệ đất đai.

- Quản lý dấu mốc đo đạc và mốc địa giới; bảo quản tư liệu về đất đai, đo đạc và bản đồ.

2.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất tại huyện Diễn Châu.

Sau khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, công tác quản lý và sử dụng đất ở Diễn Châu đã từng bước đi vào nề nếp, một phần hạn chế các tiêu cực phát sinh trong công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện, cơ bản hoàn thành được nhiệm vụ, kế hoạch của ngành và của tỉnh đề ra.

2.2.1. 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 13 nội dung QLNN về đất đai được ghi nhận tại điều 6 Luật đất đai 2003. 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 QSD đất 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 Ủy ban nhân dân huyện đặc biệt quan tâm và được thực hiện tốt ở cả 2 cấp xã và cấp huyện.

Thực hiện Luật Đất đai đồng thời nhận được sự chỉ đạo sát sao của Sở Tài nguyên & Môi trường Nghệ An, UBND huyện Diễn Châu đã chỉ đạo lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011-2020 và đã được UBND tỉnh phê duyệt. Có 33/39 xã đã hoàn thành công tác lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011-2020, xây dựng kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015 và đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. (Riêng 6 xã thuộc Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An không lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà thực hiện theo quy hoạch chung Khu kinh tế Đông Nam và Quy hoạch xây dựng Nông thôn mới của từng xã được phê duyệt).

Về xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm, UBND huyện đã chỉ đạo UBND các xã, thị trấn, đơn vị rà soát thực hiện kế hoạch và xây dựng kế hoạch chi tiết cho các xã, thị trấn, 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 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 huyện. 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 huyện 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 (%)
(1)	(2)	(3)	(4)
	Tổng diện tích tự nhiên	30.500,93	100,00
I	Đất nông nghiệp	22.821,58	74,82
II	Đất phi nông nghiệp	6.963,46	22,83
III	Đất chưa sử dụng	715,89	2,35
IV	Đất có mặt nước ven biển (quan sát)	12,00	0,04

(Nguồn: Phòng TN & MT huyện Diễn Châu)

Như vậy tính đến năm 2013, trong tổng diện tích tự nhiên của huyện Diễn Châu (30500,93 ha), diện tích đất nông nghiệp là 22.821,58 ha chiếm 74,82%, diện tích đất phi nông nghiệp là 6.963,46 ha chiếm 22,83%, còn lại 2,39% là diện tích đất chưa sử dụng và đất có mặt nước ven biển.

So với tổng diện tích tự nhiên của huyện Diễn Châu 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 trong 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 715,89 ha). Điều đó cho thấy huyện chưa khai thác triệt để diện tích đất đai để phát triển KT - XH.

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

2.2.2.1. Công tác giao đất, cho thuê đất.

Thực hiện Nghị định 64/NĐ-CP của Chính phủ ra đời vào ngày 27/09/1993, đến cuối năm 1998, huyện Diên Châu đã giao 100% diện tích đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên kết quả giao đất vẫn còn nhiều tồn tại như: Ruộng đất quá manh mún, nhiều lô, nhiều thửa ảnh hưởng tới quá trình sản xuất, khó khăn trong việc cơ giới hóa đồng ruộng, chăm sóc cây trồng, chuyên môn hóa sản xuất. Do vậy, để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tổ chức sản xuất nông nghiệp một cách tốt nhất, Ban thường vụ tỉnh ủy Nghệ An có Chỉ thị số 02/CT –TU ngày 05/04/2007 về việc chuyển đổi ruộng đất nông nghiệp từ ô thửa nhỏ thành ô thửa lớn để thực hiện CNH-HĐH nông nghiệp nông thôn. Thực hiện Chỉ thị, Huyện ủy Diên Châu đã có Chỉ thị 11/CT-HU ngày 28/04/2007 của ban thường vụ huyện ủy về việc vận động nông dân tiếp tục chuyển đổi ruộng đất nông nghiệp, dồn điền đổi thửa thực hiện CNH-HĐH nông nghiệp, nông thôn. Ngày 08/5/2012, BTV tỉnh ủy Nghệ An ban hành Chỉ thị 08 – CT/TU về đẩy mạnh vận động nông dân “dồn điền đổi thửa” và khuyến khích tích tụ ruộng đất để phát triển sản xuất quy mô lớn trong nông nghiệp. Theo tinh thần Chỉ thị 08, mỗi hộ gia đình sản xuất nông nghiệp sau khi thực hiện “dồn điền, đổi thửa” sẽ chỉ còn từ 01 đến 02 thửa đất. Việc dồn các ô thửa nhỏ thành các ô thửa lớn đã tạo điều kiện cho người nông dân cải tạo đất, tạo ra cánh đồng mẫu lớn đưa máy móc cơ giới vào sản xuất, phát huy hiệu quả sử dụng đất. Tuy nhiên, đây cũng là một công việc phức tạp do tâm lý người dân muốn có tốt có xấu, có xa có gần, có cao có trũng... đảm bảo sự công bằng trong việc sản xuất. Đến nay trên địa bàn huyện vẫn còn 03 xã chưa thực hiện được việc “dồn điền, đổi thửa”; có 04 xã đang

còn có xóm chưa thực hiện việc “dồn điền, đổi thửa”. Vì vậy, cần có sự tập trung lãnh đạo, chỉ đạo, có nhiều phương án tuyên truyền vận động nhân dân thực hiện để đạt kết quả cao, góp phần nâng cao chất lượng đời sống nhân dân.

Thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, UBND huyện đã giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư sử dụng đất. Đồng thời, thực hiện Nghị định 64/CP, Nghị định 88/CP, Nghị định 60/CP về giao đất, Nghị định 85/CP và Chỉ thị 245/TTg về cho thuê đất... Bên cạnh đó, UBND huyện đã ra quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các hộ có nhu cầu về đất ở, đất để sản xuất kinh doanh... thực hiện theo Quyết định số 37/2011/QĐ-UBND ngày 01/08/2011 của UBND tỉnh ban hành quy chế bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Nghệ An và Quyết định số 100/2009/QĐ-UBND ngày 28/10/2009 về việc ban hành quy định giao đất theo hình thức định giá đất gắn với cấp GCNQSD đất ở cho hộ gia đình cá nhân trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Số liệu giao đất nông nghiệp thống kê từ năm 2010 – 2013 được thể hiện tại bảng 2.2

Bảng 2.3: Kết quả giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP

Đơn vị	Tổng diện tích đất nông nghiệp (ha)	Diện tích theo đối tượng sử dụng (ha)				
		Hộ gia đình	UBND xã	Tổ chức kinh tế	Tổ chức khác	Cộng đồng dân cư
Huyện Diễn Châu	20.440,89	18.822,79	1.397,37	110,14	110,59	

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Diễn Châu)

Qua bảng 2.2 ta thấy: Diện tích đất nông nghiệp được giao theo đối tượng sử dụng là 20.440,89 ha, trong đó:

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng 18.822,79 ha, chiếm 92,08% diện tích.
- UBND sử dụng 1.397,37 ha, chiếm 6,83% diện tích.
- Các tổ chức kinh tế sử dụng 110,14 ha, chiếm 0,54% diện tích.
- Các tổ chức khác sử dụng 110,59 ha, chiếm 0,55% diện tích.

Bảng 2.4: Kết quả giao đất ở của huyện giai đoạn 2010-2013.

Hình thức giao đất ở	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Tổng	
	Diện tích (ha)	số lô	Diện tích (ha)	Số lô	Diện tích (ha)	Số lô	Diện tích (ha)	Số lô	Diện tích (ha)	Số lô
Đấu giá	12,71	607	8,89	386	6,56	262	3,42	137	31,58	1392
Định giá	2,27	92	1,08	43	1,12	45	0,66	26	5,13	206
Tái định cư	0,08	3	0,12	6	0,07	3	0,17	7	0,44	19

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Diên Châu)

Việc giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nhìn chung, các đơn vị, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên vẫn còn một số ít các đơn vị, tổ chức chưa thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật như: để quá thời hạn quy định về giao đất, cho thuê đất mà không đưa vào sử dụng; để đất hoang hóa, gây lãng phí tiềm năng đất đai; chưa thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất; tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất; tự ý xê dịch mốc giới sử dụng đất...

2.2.2.2. Công tác thu hồi đất

Những năm gần đây, nền kinh tế Diễn Châu phát triển mạnh, các dự án đầu tư phát triển KT-XH trên địa bàn huyện ngày càng nhiều. Thực hiện chính sách thu hút đầu tư của tỉnh Nghệ An, UBND huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án trên địa bàn huyện đảm bảo đúng tiến độ, đúng quy định. Cụ thể một số dự án lớn như: Năm 2010, thu hồi bổ sung 2,24 ha diện tích đất nông nghiệp thực hiện dự án xây dựng đường N2 trong khu kinh tế Đông Nam đi qua địa bàn 4 xã Diễn An, Diễn Lộc, Diễn Thọ và Diễn Phú. Năm 2011, thu hồi 11,5245 ha đất nông nghiệp của hơn 160 hộ gia đình để giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Sơn triển khai dự án Khu nhà ở và dịch vụ thương mại; Thu hồi 35,25 ha đất công ích do UBND xã Diễn Kỳ quản lý để giao đất cho Công ty Hợp tác lao động OLECO thuộc Bộ Nông nghiệp & phát triển nông thôn triển khai dự án Trung tâm thương mại và dịch vụ nhà ở...; Thu hồi 16,4 ha đất nông nghiệp tại xã Diễn Hồng, Diễn Kỳ và Diễn Tháp để mở rộng quy hoạch Cụm công nghiệp nhỏ Tháp – Hồng Kỳ; Năm 2012 thu hồi 1,87ha nông nghiệp để thực hiện dự án Đường cứu hộ, cứu nạn đi qua xã Diễn Lợi; Năm 2013 thu hồi 2,2ha đất nông nghiệp để thực hiện dự án nạo vét sông Bùng, sông Vách Nam đi qua địa bàn xã Diễn Nguyên và xã Diễn Hoa

Thực hiện các quyết định thu hồi đất để giao đất ở của UBND huyện, tất cả các quyết định thu hồi đất trên địa bàn huyện đã được UBND huyện Diễn Châu thực hiện đầy đủ, trình tự thủ tục về bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các hộ gia đình có đất thu hồi theo đúng quy định của Nghị định số 22/NĐ-CP; Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ; Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về cấp

GCNQSD đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Quyết định số 04/2010/QĐ-UBND ngày 19/01/2010 quy định về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn của UBND tỉnh Nghệ An.

Đến nay, huyện đã làm tốt công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất phục vụ cho các dự án kinh tế, xây dựng cơ sở hạ tầng, làm nhà ở... Bên cạnh đó việc thu hồi 5% đất công ích mà các đối tượng thuê đất đã sử dụng trái mục đích hoặc hết hạn thuê cũng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

2.2.2.3. Chuyển mục đích sử dụng đất:

Những năm gần đây do dân số ngày càng tăng, kinh tế xã hội của huyện ngày càng phát triển vì vậy việc chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện 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. Nhiều hộ xây dựng nhà ở trái phép, cửa hàng buôn bán, bãi tập kết vật liệu xây dựng... không đúng theo quy định của UBND huyện. Trong thời gian tới, UBND huyện tiếp tục chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Thanh tra huyện tiến hành xử lý các trường hợp vi phạm do chuyển mục đích sử dụng đất sai quy định.

2.2.3. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSD đất.

Đăng ký đất đai là một thủ tục hành chính nhằm xác lập mối quan hệ pháp lý về sử dụng đất giữa Nhà nước và người sử dụng, đòi hỏi phải đáp ứng

các yêu cầu cơ bản:

- Đảm bảo chặt chẽ về mặt pháp lý: đăng ký đúng đối tượng, diện tích trong hạn mức được giao, đúng mục đích, thời hạn sử dụng, đúng quyền lợi và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Thực hiện đầy đủ thủ tục, đúng thẩm quyền quy định. Thiết lập đầy đủ hồ sơ theo đúng quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường với chất lượng cao nhất về các loại thông tin: diện tích, hình thể, kích thước từng thửa đất, hạng đất.

- Thực hiện triệt để, kịp thời: mọi đối tượng sử dụng đất hay có nhu cầu biến động dưới mọi hình thức đều phải làm thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không để sót bất kỳ trường hợp sử dụng đất nào mà không đăng ký, đảm bảo cho Nhà nước quản lý chặt chẽ đất đai trên toàn bộ lãnh thổ. Trong mọi trường hợp việc đăng ký đất đều phải được thực hiện ngay sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép biến động đất đai, đảm bảo cho hồ sơ địa chính luôn phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất, các quyền của người sử dụng đất luôn được bảo vệ và thực hiện đúng pháp luật.

Như vậy, đăng ký đất đai là một thủ tục pháp lý trong lĩnh vực quản lý đất đai giúp Nhà nước nắm chắc và quản lý chặt chẽ, hiệu quả nguồn tài nguyên đất, đồng thời thiết lập QSD đất hợp pháp của người sử dụng đất, quản lý biến động đất đai, tạo lập cơ sở pháp lý để người sử dụng đất và cơ quan quản lý đất đai thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình đối với đất đai, giải quyết nhanh chóng các vấn đề phát sinh trong quá trình quản lý và sử dụng đất.

2.2.3.1. Tình hình đăng ký, lập và quản lý hồ sơ địa chính

Thực hiện Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 và

Thông tư số 09/2007/T – BTNMT ngày 02/08/2007 hướng dẫn về việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính, UBND huyện Diên Châu đã tổ chức thực hiện việc kê khai đăng ký QSD đất. Nội dung kê khai đăng ký QSD đất được phổ biến công khai đến từng thôn, xóm và hướng dẫn các đơn vị cấp xã tiếp nhận hồ sơ kê khai để tổng hợp nộp về cơ quan đăng ký cấp huyện xét duyệt. Tuy nhiên trên đại bàn vẫn còn nhiều trường hợp không kê khai đăng ký QSD đất, lý do là một số chủ sử dụng đất đi làm ăn xa nên không kê khai, một số hộ dân không hiểu biết và có tâm lý ỷ lại nhà nước nên không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình....

2.2.3.2. Công tác cấp Giấy chứng nhận QSD đất

a. Quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện cấp GCNQSDĐ, huyện Diên Châu đã tuân thủ quy trình cấp GCNQSDĐ theo luật định. Cụ thể như sau:

Trước hết, các tượng nộp một bộ hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ tại UBND xã, thị trấn nơi có đất. Bộ hồ sơ bao gồm: Đơn xin cấp GCNQSDĐ; các hóa đơn chứng từ (nếu có) và Hợp đồng chuyển nhượng hoặc các văn bản ủy quyền (nếu có)

Thứ hai, UBND cấp xã tiến hành thành lập Hội đồng tư vấn đất đai xét duyệt hồ sơ để xác định QSD đất hợp pháp của từng chủ sử dụng đất trên từng thửa đất, cụ thể là: UBND cấp xã có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trong trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì UBND cấp xã thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt. Trong thời gian 15 ngày UBND xã, thị trấn niêm yết công khai và thông báo cho nhân dân địa phương được biết các

trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lấy ý kiến của người dân và hồ sơ sẽ được gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Thứ ba, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện. Trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính thửa đất và lập trích lục đo vẽ bổ sung thửa đất; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để xác định mức nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

Thứ tư, Sau khi hồ sơ đầy đủ hợp lệ thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tổ chức in GCNQSDĐ, chuyển phòng Tài nguyên và môi trường thẩm định hồ sơ và trình UBND huyện ra quyết định cấp GCNQSDĐ.

Nhìn chung, thủ tục liên quan đến cấp GCNQSDĐ được tiến hành đơn giản, giảm sự phiền hà cho nhân dân. Thời gian từ khi người sử dụng đất nộp hồ sơ đến khi nhận GCNQSDĐ tại huyện Diên Châu là 45 ngày, ngắn hơn 5 ngày so với quy định chung của Nhà nước. Điều đó đã làm cho người dân rất hài lòng. Tuy nhiên, cũng còn một số trường hợp thời gian giải quyết dài hơn (khoảng 20% hồ sơ) là do nguồn gốc thửa đất không rõ ràng, người nhận thừa kế chưa đầy đủ thành phần, thửa đất đang tranh chấp...

b. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong 5 năm qua (2009 – 2013) với sự cố gắng của đội ngũ cán bộ, đặc biệt là Văn phòng đăng ký QSD đất và phòng Tài nguyên Môi trường huyện Diên Châu nên đã có nhiều cá nhân, hộ gia đình và các tổ chức được cấp GCNQSDĐ, cụ thể như sau:

Bảng 2.5: Bảng tổng hợp kết quả cấp GCNQSDĐ từ năm 2009 - năm 2013

Nội dung	2009		2011		2013	
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích đăng ký	931,65		1.011,88		1.040,92	
Tổng diện tích đã cấp	880,75	94,54	950,87	93,97	992,02	95,30
Trong đó:						
Đất nông nghiệp	-	-	-	-	-	-
- Đăng ký						
- Đã cấp						
Đất Lâm Nghiệp						
- Đăng ký	904,73		983,77		1.013,75	
- Đã cấp	859,50	95,00	923,60	93,88	967,80	95,47
Đất ở						
- Đăng ký	14,34		16,79		17,32	
- Đã cấp	12,19	85,01	15,95	95,00	16,87	97,40
Đất tổ chức, tôn giáo						
- Đăng ký	12,58		11,32		9,85	
- Đã cấp	9,06	72,02	11,32	100	7,35	74,62

(Nguồn: Tổng hợp từ phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Diên Châu)

Qua bảng số liệu 2.5 chúng ta thấy rằng, số lượng hồ sơ kê khai và số hồ sơ được cấp GCNQSDĐ từ năm 2009 đến năm 2013 là không nhiều, cụ thể như sau:

Năm 2009: Diện tích đăng ký kê khai là 931,65 ha, đã cấp được 880,75 ha chiếm 94,54 %, số diện tích còn tồn đọng là 50,9 ha. Năm 2011: Diện tích đăng ký kê khai là 1.011,88 ha, đã cấp được 950,87 ha chiếm 93,97%, số diện

tích còn tồn đọng là 61,01 ha. Năm 2013: Diện tích đăng ký kê khai là 1.040,92 ha, đã cấp được 992,02 ha chiếm 95,30 %, số diện tích còn tồn đọng là 48,90 ha;

Trong từ năm 2009 đến năm 2013 số lượng giấy chứng nhận cấp được đạt được thành tích đáng khích lệ, đạt tới trên 93% so với số hồ sơ kê khai. Riêng năm 2013 số lượng hồ sơ đã cấp giấy chứng nhận đạt trên 95% do số lượng hồ sơ đa phần đều đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định. Lí do đạt được kết quả cao như trên là do trong năm 2012 UBND tỉnh Nghệ An ban hành quyết định số Quyết định 146/2012/QĐ-UBND đã tháo gỡ được nhiều vấn đề trong quản lý đất đai, đặc biệt là công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn lại 05% diện tích chưa được cấp đó là những hồ sơ còn tồn đọng đều là những hồ sơ khó, cái khó của các hồ sơ này rất đa dạng và phức tạp. Có trường hợp nằm trong quy hoạch; có hồ sơ lại thuộc phạm vi dự án “treo” hoặc đang có khiếu kiện, tranh chấp; có những hồ sơ thuộc diện đất lấn chiếm, tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng; có những hồ sơ có nguồn gốc cấp trái thẩm quyền và đa phần thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất theo Nghị định 120/2011/NĐ-CP.

** Đối với đất nông nghiệp:*

Tính đến năm 2013 toàn huyện có 67.323 hộ sử dụng đất nông nghiệp với diện tích là 14.534,46 ha trong đó số hộ đã đăng ký kê khai là 64.864 hộ (chiếm 96,34% số hộ sử dụng đất nông nghiệp) với diện tích đăng ký là 13.350,85 ha.

Huyện đã cấp được GCNQSDĐ cho 64.235 hộ sử dụng đất với diện tích là 13.291,33 ha đạt tỷ lệ 99,55% so với diện tích cần cấp. Nhìn chung công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận đối với đất nông nghiệp trên địa bàn huyện đạt tỷ lệ cao, trong đó có các xã như: Diễn Xuân, Diễn Thịnh, Diễn Thái, Diễn Mỹ, Diễn Lộc, Diễn Hạnh, Diễn Phong, Diễn Tháp, Diễn Yên,

Diễn Hồng, Diễn Đoài đạt tỷ 100%. Các xã này thu được kết quả cao là do có thuận lợi trong việc thông kê diện tích, cấp giấy chứng nhận và xảy ra ít tranh chấp giữa người sử dụng đất, vì các hộ này đều sử dụng đất nông nghiệp là chủ yếu. Đồng thời sự năng động của cán bộ địa chính xã cũng đã góp phần tạo điều kiện để công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận đạt kết quả tốt. Tuy nhiên, cũng còn một số xã đạt tỷ lệ thấp hơn 97,0% đó là các xã Diễn Hải, Diễn Đông, Diễn Ngọc. Nguyên nhân là do khi kê khai cấp GCNQSDĐ chủ sử dụng đất đi làm ăn xa bán lại cho người ở nhà nhưng không có giấy tờ chứng minh, đất bỏ mẹ để lại nhưng không có di chúc giao lại cho ai quản lý, không thống nhất được để cho ai...

Bảng 2.6: Kết quả giải quyết cấp GCNQSD đất cho đất nông nghiệp tính đến năm 2013

Đơn vị	Tổng số hộ SDD (hộ)	Tổng diện tích (ha)	ĐKKK		Cấp GCN		
			Số hộ (hộ)	Diện tích (ha)	Số hộ	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Huyện Diễn Châu	67323	14647,3	64864	13350,9	64235	13291,3	99,55

(Nguồn: Tổng hợp từ Phòng TN&MT huyện Diễn Châu)

Hiện tại huyện Diễn Châu vẫn còn 629 hộ chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, chiếm 0.96% so với tổng số hộ cần cấp giấy. Diện tích chưa đủ điều kiện cấp GCN là 59,52 ha, chiếm 0,45% tổng diện tích đất cần đăng ký. Các hộ chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ chủ yếu là mua bán trái phép, lấn chiếm, sai lệch số liệu bản đồ hoặc đất không có nguồn gốc sử dụng rõ ràng...

* Đối với đất lâm nghiệp:

Theo số liệu thống kê 3 loại rừng thì tiềm năng lâm nghiệp của huyện có khoảng 7405.30 ha, chiếm khoảng 24.28% so với tổng diện tích tự nhiên

của huyện. Bao gồm rừng trồng tại khu vực ven biển và rừng trồng khu vực đồi núi.

Thực hiện Quyết Định 202/TTg của Thủ tướng Chính Phủ về việc giao khoán và bảo vệ rừng huyện Diên Châu đã tiến hành giao đất lâm nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài.

Sau khi giao đất lâm nghiệp cho các xã có đất lâm nghiệp, được sự hướng dẫn và chỉ đạo của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Diên Châu đã tiến hành đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ và lập hồ sơ địa chính cho các xã bao gồm: Diễn Lợi, Diễn Trung, Diễn Kim, Diễn Yên, Diễn Thịnh, Diễn Lâm...

Toàn huyện có 5.556 hộ sử dụng đất lâm nghiệp với diện tích 7405,3 ha, trong đó số hộ đã đăng ký kê khai là 4052 hộ, đạt 72.93% với diện tích 7046 ha. Số hộ đã được cấp GCNQSDĐ là 4.287 hộ, đạt 77,15% trong tổng số hộ sử dụng đất lâm nghiệp. Số hộ tồn đọng chưa được cấp GCNQSDĐ đất là 1.269 hộ. Nguyên nhân là do diện tích đất lâm nghiệp có kích thước lớn chưa đủ kinh phí đo đạc lại, mặt khác một số hộ nằm rập danh giữa hai xã nên chưa có sự thống nhất, mua bán trái phép...

Bảng 2.7: Kết quả đăng ký cấp GCNQSDĐ lâm nghiệp

Tên xã	Kết quả giao đất lâm nghiệp cho HGD		Hiện trạng đất lâm nghiệp phải cấp GCN		Kết quả thực hiện cấp GCN theo quy định	
	Số hộ SD đất (hộ)	Diện tích (ha)	Số hộ SD đất (hộ)	Diện tích (ha)	Số hộ (hộ)	Tỷ lệ (%)
Huyện Diên Châu	5556	7.374,00	5556	7.365,47	4287	77,16

(Nguồn: Tổng hợp từ Phòng TN&MT huyện Diên Châu).

Công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận đối với đất lâm nghiệp trên địa bàn huyện còn chậm và đạt tỷ lệ thấp (đạt 77.16%). Toàn huyện có 18 xã có diện tích đất lâm nghiệp thì chỉ có 4 xã là xã Diễn Thắng, Diễn Lâm, Diễn

Hải và Diễn Kim là cấp GCN đạt tỷ lệ 100% về số hộ, một số xã đạt tỷ lệ thấp như Diễn Trung, Diễn Hùng đạt dưới 60%. Một số xã ven biển như Diễn Thành, Diễn Vạn, Diễn Hoàng thì vẫn chưa được triển khai cấp GCN do diện tích rừng trồng ven biển chưa được bàn giao cho các hộ gia đình cá nhân quản lý, công tác bàn giao còn chậm.

** Đối với đất ở*

Nhận thấy tầm quan trọng của công tác kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất, UBND huyện chỉ đạo phòng Tài Nguyên Môi Trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tổ chức cấp GCNQSD đất cho các hộ gia đình cá nhân sử dụng đất hợp pháp. Hiện nay huyện Diễn Châu vẫn đang chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp Văn phòng Đăng ký QSD đất triển khai tốt công tác GCNQSDĐ. Số liệu kết quả cấp GCNQSD đất thể hiện tại bảng 2.7.

Bảng 2.8: Kết quả cấp GCNQSD đất đối với đất ở

Đơn vị	Sử dụng		ĐKKK		Cấp GCN	
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Huyện Diễn Châu	1.496,78	100	1.340,86	88,98	1.300,77	97,00

(Nguồn: Tổng hợp từ Phòng TN&MT huyện Diễn Châu).

Số liệu ở bảng 2.7 cho thấy, kết quả cấp GCNQSDĐ đối với đất ở là tương đối đồng đều tại các xã. Cụ thể là: Tổng diện tích đất ở trên địa bàn huyện là 1496.78 ha, số diện tích đã tiến hành đăng ký kê khai sử dụng đất là 1340,86 ha chiếm 88,98%, trong số đó diện tích đã cấp là 1300,85 ha chiếm 97,00% so với số hộ đã đăng ký sử dụng đất và 94,21% so với tổng số hộ sử dụng đất trên địa bàn huyện. Hầu hết các xã trên địa bàn huyện tỷ lệ cấp GCNQSDĐ đạt trên 90%, một số xã đạt tỷ lệ cao như: Diễn Đồng, Diễn Bích, Diễn Hạnh, Diễn Quảng, Diễn Tân đạt 100%, Diễn Hoàng đạt 99,69%, Diễn

Hồng đạt 99,65%, Diên Tháp đạt 99,67%, Diên Phong đạt 99,85%... Nhưng bên cạnh đó vẫn còn có xã đạt tỷ lệ thấp đó là xã Diên Đoài chỉ đạt 78,25% và Diên Thắng đạt 84,56%.

Với kết quả đạt được như vậy, có thể nói công tác cấp GCNQSD đất ở tại huyện Diên Châu đang ở giai đoạn cuối của việc thực hiện mục tiêu là cấp toàn bộ GCNQSDĐ ở cho các hộ sử dụng đất. Điều này phản ánh công tác chỉ đạo của các cấp các ngành có liên quan được thực hiện một cách đầy đủ, người dân cũng đã có ý thức hơn trong việc bảo vệ quyền lợi sử dụng đất của mình, sự chuẩn bị về cơ sở vật chất, phương tiện kỹ thuật, cũng như công tác tập huấn tuyên truyền nội dung công tác đăng ký đất đai, cấp GCN và lập hồ sơ địa chính là tương đối tốt.

** Phân loại các trường hợp chưa được cấp GCNQSDĐ:*

Đến năm 2013, trên toàn huyện vẫn còn 195,91 ha chưa được cấp GCNQSDĐ, chiếm 7,64% trường hợp trong đó chủ yếu là do chưa kê khai 155,9 ha chiếm 79,95%, còn lại trường hợp chuyển nhượng trái phép 7,2 ha chiếm 3,68%, trường hợp nằm trong quy hoạch 13,61 ha chiếm 6,95%, trường hợp do lấn chiếm là 9,1 ha chiếm 4,64%.

Sở dĩ còn nhiều người chưa kê khai đăng ký QSD đất là do phần lớn người dân thiếu hiểu biết nên chưa ý thức được tầm quan trọng của việc cấp GCNQSDĐ. Những cá nhân này không quan tâm đến việc cấp GCNQSDĐ, họ cho rằng việc đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ hoàn toàn thuộc về trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai, nên họ ỷ lại. Bên cạnh đó, số lượng trường hợp cần cấp giấy chứng nhận còn tồn đọng phần lớn là các trường hợp vướng mắc từ trước đến nay do không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, có nguồn gốc sử dụng đất phức tạp, chia cắt bất hợp pháp, mua bán bằng giấy tờ viết tay sau ngày 01/07/2004...; nhất là trường hợp đang có tranh chấp hoặc vi phạm pháp luật đất đai, xây dựng cần có thời gian xem xét, giải quyết dứt

điểm mới cấp được giấy chứng nhận.

Ngoài ra, còn có 40,01 ha đã kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ, do một số người chuyển nhượng đất đai chưa đúng quy định pháp luật (chưa có xác nhận của UBND xã nơi có đất xác nhận, giấy tờ trao tay, mua bán, chuyển nhượng không thông qua cơ quan chính quyền, do ông bà, cha mẹ để lại cho con sử dụng nhưng không có di chúc hoặc văn bản thỏa thuận phân chia di sản), một số nữa là do diện tích đất thực tế lớn hơn nhiều diện tích đất đã được cấp. Mặt khác, còn do nhiều trường hợp ủy ban nhân dân xã khi bán đất cho dân không có các giấy tờ hoá đơn, phiếu thu hợp lệ (VD: hóa đơn ghi tiền đầu tư hạ tầng; tiền đóng góp quê hương, tiền lệ phí cấp đất, đền bù đất hoa màu...) nên không có đủ cơ sở để cấp GCNQSDĐ. Một số hộ do UBND xã bán đất bảm quốc lộ, tỉnh lộ nhưng khi giao đất đã giao cả phần đất nằm trong hành lang an toàn giao thông nên phải đo đạc xác định lại phạm vi hành lang an toàn giao thông rồi mới lập các thủ tục cấp (nhất là các hộ thuộc xã Diễn Xuân, xã Diễn Đoài, xã Diễn Bình, Diễn Lâm...) nên cũng chưa thể cấp GCNQSDĐ được.

Bảng 2.9: Những trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ đối với đất ở

Tên đơn vị	Chưa cấp giấy (ha)	Trường hợp chưa được cấp GCNQSDĐ				
		Do chưa kê khai (ha)	Thuộc hành lang GT (ha)	Do lấn chiếm (ha)	Nguyên nhân khác (ha)	Chuyển nhượng trái phép (ha)
Huyện Diễn Châu	195,21	155,90	13,61	9,13	9,68	7,20

(Nguồn tổng hợp từ Phòng TN&MT huyện Diễn Châu)

Ngoài một số nguyên nhân đã nêu, còn một số trường hợp do chưa

được cấp GCNQSDĐ do một số lí do khác như (có sai khác về hình thể, số thửa, diện tích, các mốc giáp ranh thiếu, hoặc không đúng tên chủ sử dụng, thiếu tên đệm, tên lót,...) và một số thiếu các giấy tờ liên quan.

Các trường hợp này đang được UBND xã, Hội đồng đăng ký đất đai xem xét, đưa ra các biện pháp giải quyết, kết hợp với tư vấn của cơ quan chuyên môn là Phòng Tài nguyên và Môi trường để có thể nhanh chóng cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân này.

** Đối với đất chuyên dùng*

Trước khi Luật Đất đai 2003 ra đời, kết quả cấp giấy chứng nhận đất chuyên dùng trên địa bàn huyện Diên Châu đạt không đáng kể. Sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực, công tác đăng ký cấp giấy chứng nhận đất chuyên dùng được đẩy mạnh hơn.

Thực hiện theo Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 14/12/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm kê quỹ đất hiện đang quản lý sử dụng của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Đến hết năm 2013 trên địa bàn huyện Diên Châu đã thực hiện kiểm kê quỹ đất của các tổ chức đang sử dụng đất, kết quả có 397 tổ chức đang sử dụng đất chuyên dùng với diện tích là 1.289,69 ha. Số lượng GCNQSD đất đã được cấp là 112 GCNQSD đất cho các tổ chức, cơ sở tôn giáo sử dụng đất (*chiếm 28,21% về số tổ chức*) với diện tích 173,34 ha 173,34 ha (*chiếm 13,44% về diện tích*), chủ yếu là cấp cho đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và các cơ sở tôn giáo trên địa bàn huyện.

Trong những năm qua, tiến độ đăng ký, cấp giấy chứng nhận cho tổ chức đóng trên địa bàn huyện chưa đạt được chỉ tiêu đề ra do việc quản lý đất đai không chặt chẽ dẫn đến tình trạng tranh chấp, để đất bị lấn chiếm, tự ý cho thuê, cho mượn... Mặt khác, trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục, các tổ chức đã không chủ động liên hệ với cơ quan chức năng được hướng dẫn bổ sung giấy tờ cấp GCNQSDĐ.

Nhận thức được vai trò quan trọng của công tác cấp GCNQSD đất, đến năm 2013 toàn huyện đã cấp được 126.714 GCNQSD đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên tổng diện tích là 14.769,84 ha, chiếm 62,62% diện tích cần cấp.

Bảng 2.10: Kết quả cấp GCNQSD đến năm 2013 theo mục đích sử dụng

TT	Mục đích sử dụng đất	Tình hình cấp GCNQSD đất				Số giấy chứng nhận đã trao
		Số lượng giấy đã cấp		Diện tích đã cấp GCNQSD đất (ha)		
		Hộ gia đình, cá nhân	Tổ chức	Hộ gia đình, cá nhân	Tổ chức	
1	Đất Nông Nghiệp	64.229	0	13.451,06	0	61.130
2	Đất phi nông nghiệp	65.472	112	1.318,78	174	65.584
3	Đất chưa sử dụng					
	Tổng cộng	129.701	112	14.769,84	174	126.714

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Diên Châu)

Qua bảng 2.10 ta thấy: Tổng số giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình cá nhân đối với đất nông nghiệp là 64229 giấy với diện tích là 13.451,06 ha, đất phi nông nghiệp là 65.584 giấy với diện tích 1318,78 ha.

Nhìn chung công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất của huyện trong những năm qua có nhiều tiến bộ và được tiến hành theo đúng trình tự thủ tục của luật định, kết quả đạt cao (90,09%). Người dân đã nhận thấy được tầm quan trọng của GCNQSD đất trong việc thực hiện các thủ tục hành chính trong các giao dịch liên quan tới đất đai và thể hiện quyền làm chủ thửa đất của mình trong việc sử dụng đất. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, công tác cấp GCNQSD đất vẫn còn những hạn chế, chưa đạt yêu cầu tiến độ đề ra, vẫn để xảy ra tình trạng một số trường hợp cấp chậm so với thời

gian quy định. Nguyên nhân do trong quá trình quản lý đất đai từ những năm trước để lại nhiều vấn đề phức tạp như: cấp đất trái thẩm quyền (UBND xã cấp, bán đất), mua bán trao tay chỉ cần qua xác nhận của UBND xã... dẫn đến đất bị thiếu giấy tờ, gây khó khăn trong việc hoàn thiện hồ sơ cấp GCNQSD đất. Đồng thời trong những năm qua KT-XH của huyện có nhiều biến đổi kéo theo đó là đất đai có nhiều biến động về chủ sử dụng, diện tích, hình thể, mục đích sử dụng... gây khó khăn cho cán bộ địa chính khi cấp GCNQSD đất do phải chỉnh lý lại hồ sơ địa chính. Việc tiến hành đo đạc, cắm mốc lại ngoài thực địa cũng tốn nhiều thời gian và kinh phí. Bên cạnh đó, hệ thống hồ sơ cũ, chất lượng tài liệu thấp đã gây ra không ít khó khăn trong quá trình so sánh hồ sơ gốc để làm cơ sở xác định tính hợp pháp của thửa đất. Ngoài ra, còn một số nguyên nhân như: trang thiết bị cơ sở vật chất để quản lý nguồn tài nguyên đất tại cấp huyện và xã chưa đáp ứng đầy đủ do khả năng tài chính của địa phương, ý thức chấp hành pháp luật đất đai của nhân dân và một số cán bộ còn chưa cao...

2.2.3.3. Công tác quản lý hồ sơ địa chính (HSĐC)

Về bản đồ địa chính: 39/39 xã, thị trấn trên địa bàn huyện đều đã hoàn thiện bản đồ địa chính và đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, vẫn còn sử dụng bản đồ địa chính cơ sở nên độ chính xác không cao, còn nhiều sai sót. Bên cạnh đó, do thời gian đo vẽ đã lâu và điều kiện bảo quản nên chất lượng bản đồ hiện nay không còn đáp ứng tốt tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn (nhất là bản đồ địa chính cơ sở cho khu vực canh tác).

Đến năm 2013, toàn bộ các xã, thị trấn trong huyện đều chưa có sổ theo dõi biến động đất đai, các biến động đều được chỉnh lý trên sổ địa chính và sổ cấp GCNQSD đất. Còn các loại: sổ cấp GCNQSD đất, sổ mục kê, sổ địa chính đều đầy đủ. Như vậy, tính đến năm 2013, tất cả 39 xã, thị trấn của huyện đều

chưa hoàn thiện hồ sơ địa chính. Tuy hồ sơ chưa đồng bộ, nhưng các thửa đất đều đã quy chủ sử dụng đáp ứng được công tác quản lý và thu thuế.

Tổng hợp kết quả lập hồ sơ địa chính huyện Diên Châu được thể hiện trong bảng 2.11:

Bảng 2.11: Tổng hợp kết quả lập hồ sơ địa chính huyện Diên Châu

Tên đơn vị hành chính	Bản đồ 299 (tờ)	Bản đồ địa chính (tờ)	Sổ mục kê (quyển)	Sổ địa chính (quyển)	Sổ cấp GCNQSD đất (quyển)	Sổ theo dõi biến động (quyển)
Huyện Diên Châu	285	8	296	56	56	0

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Diên Châu)

Công tác hoàn thiện hồ sơ địa chính hiện nay còn nhiều vướng mắc do hoạt động lưu trữ từ trước chưa được làm cẩn thận, đầy đủ theo đúng quy định. Các số liệu, sổ sách một phần không đầy đủ, một phần bị thất lạc dẫn đến khó khăn trong việc hoàn thiện hồ sơ địa chính. Thêm vào đó, việc đăng ký biến động đất đai không kịp thời gây ảnh hưởng đến công tác chỉnh lý biến động đất đai vào tháng 10 hàng năm.

2.3. Đánh giá thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất tại huyện Diên Châu từ năm 2007 đến nay.

Tình hình sử dụng đất trên địa bàn huyện Diên Châu qua các năm có nhiều diễn biến phức tạp và có sự biến động mạnh giữa các loại đất. Sự biến động này làm thay đổi cơ cấu đất đai của huyện nhưng xu hướng biến động đó phù hợp với định hướng phát triển kinh tế, xã hội của toàn huyện trong giai đoạn hiện nay. Việc sử dụng đất của huyện được thể hiện theo định hướng và

kế hoạch đề ra và căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai, mục tiêu phát triển KT – XH của huyện để đề ra những định hướng sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và đạt hiệu quả cao.

Cho đến nay, công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Diên Châu đã đạt được những thành công đáng kể. Việc quản lý đã dần đi vào nề nếp, hiện tượng vi phạm đất đai giảm đi nhiều so với trước, hiệu quả sử dụng đất ngày càng được nâng cao. Bên cạnh đó vẫn còn không ít những tồn tại, hạn chế cần phải được khắc phục.

2.3.1. Thành công.

Cho đến nay, quỹ đất nông nghiệp trên địa bàn huyện ngày càng được khai thác, sử dụng hợp lý hơn. Việc giao đất sản xuất nông nghiệp ổn định cho nông dân theo Nghị định 64/NĐ-CP và cấp GCNQSD đất cho nhân dân đã giúp cho họ thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất một cách chủ động, đúng pháp luật. 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 nông thôn 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 nông thôn mới 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 công nghiệp, đất cơ sở sản xuất kinh doanh, đất khai thác khoáng sản, đất sản xuất vật liệu xây dựng gốm sứ. Tập trung chủ yếu ở cụm công nghiệp nhỏ Tháp – Hồng – Kỳ.

Đất được sử dụng hiệu quả, các nhà máy trong cụm công nghiệp nhỏ hoạt động ổn định đem lại hiệu quả kinh tế cao.

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 huyện đang tập trung đẩy mạnh sự nghiệp CNH – HĐH, việc cân đối quỹ đất cho các mục tiêu phát triển là vô cùng quan trọng, cần được đặt lên hàng đầu.

Song song với việc quy hoạch sử dụng đất có hiệu quả, huyện Diên Châu 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. 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 KT-XH huyện nhà đạt được mục tiêu mà Đại hội Đảng bộ huyện Diên Châu lần thứ XXIX đã đề ra.

2.3.2. Những tồn tại, hạn chế.

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

- Công tác quản lý đất đai của các xã còn một số hạn chế. 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: Diên Trường, Diên Ngọc, Diên Tân, Diên Hồng, Diên Trung, Thị trấn.

- Công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính chính quy chậm. Việc chỉnh lý dựa trên bản đồ 299/TTg nên ảnh hưởng đến công tác quản lý đất đai và giải quyết các tranh chấp đất đai. Công tác chỉnh lý biến động đất đai

không được làm kịp thời, gây ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng đất cho các mục tiêu phát triển KT-XH.

- Chính sách đất đai thay đổi nên việc giao đất trái thẩm quyền trước ngày 1/7/2004 đến nay của một số xã 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 lập hồ sơ chọn địa điểm quy hoạch đất ở, phê duyệt quy hoạch còn chậm, nhất là những vùng quy hoạch thuộc thẩm quyền của tỉnh, có xã phải lập thủ tục kéo dài 2-3 tháng mới xong. Việc phân lô giao đất ở của một số xã còn phó thác cho đơn vị tư vấn. Tình trạng quy hoạch sai, không đúng hình thể thực địa còn dễ xảy ra, tổ chức giao đất, cấp giấy chứng nhận QSD đất còn chậm do cán bộ địa chính thiếu đôn đốc, chờ tất cả các đối tượng nộp tiền đầy đủ mới chuyển hồ sơ về huyện.

- Thực hiện cải cách hành chính, tiếp nhận hồ sơ, giải quyết các thủ tục giao dịch về đất đai tại VPĐKQSD đất còn chậm. Việc luân chuyển hồ sơ giữa VPĐKQSD đất với chi cục thuế với Phòng TN&MT xử lý còn chậm. Chậm nhất là hồ sơ chuyển QSD đất liên quan đến xác định nguồn gốc, nghĩa vụ tài chính.

- Trang thiết bị còn thiếu, năng lực, trình độ chuyên môn của một số cán bộ làm tác nghiệp chuyên môn ở cấp huyện và cấp xã còn hạn chế làm ảnh hưởng đến công tác QLNN về đất đai. Tinh thần trách nhiệm với nhân dân chưa cao, việc hướng dẫn cho dân để cấp GCNQSD đất tồn đọng còn chậm, việc cập nhật chỉnh lý biến động chưa kịp thời, công tác trích đo hồ sơ địa chính còn chậm nhất là hồ sơ giải phóng mặt bằng xây dựng các dự án trên địa bàn.

- Việc thi hành, thực hiện các văn bản pháp luật đất đai nhiều khi còn chậm, chưa sát thực tế. Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai chưa được thực hiện thường xuyên sâu rộng. Một số cán bộ địa chính chưa thực

hiện tốt nhiệm vụ của mình dẫn đến nảy sinh nhiều tiêu cực trong quá trình quản lý và sử dụng đất.

Trong thời gian tới, để quản lý chặt chẽ, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai, huyện 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 CNH-HĐH đất nước.

2.3.3. Nguyên nhân tồn tại hạn chế

- Một là, văn bản hướng dẫn thi hành luật đất đai được ban hành và điều chỉnh thường xuyên, thiếu ổn định, thậm chí có những điều khi đọc lên nhiều người có cách hiểu khác nhau dẫn đến một số vướng mắc khi thực hiện. 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... Đơn cử, việc xác định các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1, điều 50, Luật Đất đai xác định các khoản tiền người sử dụng đã nộp có tương đương với tiền sử dụng đất hay không trước thời điểm Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành.

Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một quyền của người sử dụng đất mà Luật đất đai 2003 đã ghi nhận. Tuy nhiên, Luật cũng quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định, đồng thời đặt ra điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện các quyền của mình là phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có thể hiểu những trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trường hợp chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và không đủ các điều kiện để thực hiện các quyền năng của người sử dụng đất. Trong khi đó, vẫn còn một bộ phận lớn dân cư sử dụng đất một cách chính đáng mà không được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất.

- Hai là, Trình độ năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức xã trong lĩnh vực quản lý đất đai còn hạn chế. Cán bộ địa chính xã, thị trấn 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 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 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 GCNQSDĐ 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.

- Ba là, Ý thức người dân chưa quan tâm đến việc chấp hành pháp luật về đất đai. Tình trạng sử dụng đất sai mục đích, lấn chiếm vẫn diễn ra tại một số nơi gây bức xúc cho đại bộ phận những người nghiêm túc chấp hành pháp luật. Một số chưa quan tâm đến quyền lợi của mình khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa nhận thức được đầy đủ về tầm quan trọng của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chưa có nhu cầu thực hiện các quyền sử dụng đất (thế chấp, vay vốn, chuyển quyền sử dụng đất...) nên chưa thực hiện kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ. Mặt khác do tiền sử dụng đất mà người dân phải đóng quá cao, có nhiều trường hợp nhà, đất tạo lập sau ngày 15/10/1993 phải đóng tiền sử dụng đất hàng trăm triệu đồng trong khi người dân không đủ khả năng để đóng tiền sử dụng đất dẫn đến không thiết tha với việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận gây khó khăn cho công tác quản lý của cơ quan nhà nước.

- Bốn là, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai chưa được thực hiện thường xuyên sâu rộng. Một số cán bộ địa chính chưa thực hiện tốt nhiệm vụ của mình dẫn đến nảy sinh nhiều tiêu cực trong quá trình quản lý và sử dụng đất. Việc tuyên truyền pháp luật về đất đai chưa cụ thể đến từng đối tượng sử dụng đất. Chẳng hạn như đối trường hợp nào được cấp GCNQSDĐ, trường hợp nào không được cấp GCNQSDĐ phải nêu cụ thể để người dân biết mình có thuộc đối tượng được cấp chứng nhận hay không. Tránh tình trạng người dân hoàn tất hồ sơ thủ tục cấp giấy chứng nhận đến khi nộp cho cơ quan chức năng mới biết mình không thuộc diện được cấp giấy chứng nhận chờ bổ sung quy định mới.

- Năm là, hệ thống hồ sơ tài liệu vừa thiếu vừa biến động, đặc biệt các loại tài liệu sổ sách trước Luật Đất đai 2003 đã bị hư hỏng nặng và thất lạc nhiều, việc lập bản đồ địa chính bằng công nghệ số còn chậm. Bản đồ địa chính phải đảm bảo độ chính xác, tỷ lệ bản đồ thích hợp, thể hiện đầy đủ nội dung theo yêu cầu của công tác quản lý đất đai. Bản đồ địa chính thành lập phải đảm bảo tính thống nhất, đạt yêu cầu về chất lượng và áp dụng trong thực tế. Bản đồ địa chính trên địa bàn huyện chủ yếu ở dạng giấy (38 xã) thậm chí một số xã còn ở dạng giấy dầu đã bị rách và ố, sổ địa chính bị thất lạc nhiều, thửa đất thực tế biến động rất nhiều so với hồ sơ địa chính nhất là về diện tích và ranh giới. Thậm chí có một số thửa đất tăng gấp 1,5 đến 2 lần so với bản đồ địa chính. Vì vậy việc công nhận lại diện tích cho người dân khác so với hồ sơ địa chính cũng gây khó khăn cho cán bộ quản lý.

- Sáu là trang thiết bị còn thiếu, máy móc phục vụ cho công tác đo đạc chưa đủ đáp ứng cho công tác chuyên môn, cán bộ địa chính chưa được trang bị máy móc để làm việc.

Như vậy trong thời gian tới, để quản lý chặt chẽ, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai huyện Diễn Châu cần tiếp tục phát huy

các nhân tố tích cực đồng thời hạn chế các nhân tố tiêu cực đảm bảo công tác quản lý nhà nước về đất đai ngày càng đi vào khuôn khổ, góp phần phát triển kinh tế - xã hội huyện nhà.

CHƯƠNG 3

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ NHỮNG GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC QLNN VỀ ĐẤT ĐAI TẠI HUYỆN DIỄN CHÂU TỪ NAY ĐẾN NĂM 2020

3.1. QLNN về đất đai trong bối cảnh mới

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.

Ngày nay đất đai ngày càng có giá trị cao, dẫn đến sự tranh giành thêm lục địa, vùng biển hải đảo, biên giới đất liền giữa các nước chưa giải quyết xong, vẫn đang còn đàm phán gay gắt, để giải quyết vấn đề này không chỉ ngày một ngày hai mà về lâu về dài mới giải quyết được trên cơ sở những bằng chứng cụ thể, mới chứng minh được chủ quyền lãnh thổ của các nước.

Sự gia tăng dân số nhanh và tốc độ phát triển kinh tế xã hội gây sức ép việc quản lý bố trí quỹ đất của mình chưa chặt chẽ, chưa cũ hiệu quả, chưa hợp lý và bền vững, sự yếu kém trong công tác quản lý đất đai, sử dụng đất đai không hợp lý, không đúng mục đích, quy hoạch không đảm bảo yêu cầu cho sự phát triển kinh tế xã hội, đã gây sức ép nặng nề về nhiều mặt cho xã hội.

Năng lực quản lý điều hành và tổ chức thực hiện, tinh thần trách nhiệm của một số UBND các cấp, một số lãnh đạo còn thiếu linh hoạt, nhạy bén trong thực tiễn, sự phối hợp giữa ngành với các địa phương trên nhiều mặt thiếu chặt chẽ và không có hiệu quả, tinh thần trách nhiệm của một số cán bộ, công chức còn yếu, kỷ luật hành chính chưa nghiêm.

Việc đầu tư phát triển hạ tầng, đền bù, giải tỏa, tái định cư, giao đất cho các doanh nghiệp tại các khu, cụm công nghiệp còn thiếu tập trung, kiên quyết, nhất quán, chính sách bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư thường xuyên thay đổi, bổ sung gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng

Do vậy, quản lý nhà nước về đất đai trong giai đoạn hiện nay là vấn đề hết sức cần thiết, cấp bách.

Là bộ phận quan trọng của thượng tầng kiến trúc, bộ máy nhà nước không thể không thích nghi với những biến đổi ở hạ tầng cơ sở. Một khi hạ tầng cơ sở về kinh tế - xã hội đã có sự thay đổi thì vai trò, chức năng, cơ cấu tổ chức và cơ chế vận hành của bộ máy nhà nước tất yếu sẽ phải có sự điều chỉnh. Điều đó cũng đúng với hoàn cảnh của nước ta trong thời kỳ có những sự chuyển đổi sâu rộng chỉ ít trên 6 mặt sau:

Một là, hơn 30 năm nay nước ta đã thực hiện sự chuyển đổi từ thể chế kế hoạch hóa tập trung bao cấp với hai thành phần kinh tế chủ yếu là quốc doanh và tập thể, sang thể chế kinh tế thị trường nhiều thành phần đang ngày càng được hoàn thiện;

Hai là, nước ta đang thoát dần từ trạng thái kém phát triển sang nước có thu nhập trung bình, đồng thời đẩy mạnh quá trình công nghiệp hóa theo hướng hiện đại. Nói một cách khác, nước ta đang chuyển từ xã hội nông nghiệp đã tồn tại hàng mấy nghìn năm nay sang xã hội công nghiệp.

Ba là, từ một nền kinh tế tự cấp tự túc là chính và bị bao vây cô lập trong thời gian dài, Việt Nam đã đạt tỷ lệ sản xuất hàng hóa khá cao và hội nhập hoàn toàn, đầy đủ với nền kinh tế thế giới;

Bốn là, từ một cơ chế mang nặng nhân tố "nhân trị" vận hành chủ yếu theo các chỉ thị, nghị quyết, thậm chí các "ý kiến chỉ đạo", chúng ta đang nỗ lực xây dựng Nhà nước pháp quyền;

Năm là, sống trong nhà nước của dân, do dân, vì dân, chúng ta đang phấn đấu xây dựng một xã hội dân chủ trong bối cảnh dân trí đã và đang có những thay đổi rất sâu sắc;

Sáu là, nước ta đang tiếp tục thực hiện sự quá độ lên xã hội chủ nghĩa và điều này đặt dấu ấn đậm nét lên tất cả những sự chuyển đổi trên.

Tất cả biến chuyển đó còn đang vận động nên có thể nói, nước ta đang ở thời kỳ chuyển tiếp pha trộn giữa cái cũ và cái mới.

Vấn đề đặt ra là những sự chuyển đổi đó tác động thế nào đến vai trò, chức năng, cơ cấu, cơ chế vận hành của bộ máy nhà nước nói chung và đặc biệt là quản lý nhà nước về đất đai nói riêng?

3.1.1. Tác động của sự chuyển đổi sang thể chế 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 của Đảng) 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.

3.1.2. Tác động của sự chuyển tiếp từ xã hội nông nghiệp sang xã hội công nghiệp theo hướng hiện đại

Đây là bước chuyển tiếp khó khăn, kéo dài không chỉ vài ba thập kỷ, đụng chạm tới toàn xã hội cũng như mọi mặt của cuộc sống và đương nhiên tới cả bộ máy nhà nước. Ngày nay nước ta mới chỉ ở giai đoạn đầu của quá trình này, do đó đang chịu "tác động kép" của cả xã hội nông nghiệp tồn tại từ ngàn xưa lẫn xã hội công nghiệp đang hình thành nhưng lại chuyển động nhanh chóng. Trong hoàn cảnh đó thực khó bề định rõ được tác động của quá trình chuyển tiếp này đối với bộ máy nhà nước; vì vậy dưới đây chỉ xin gợi ý một số hướng để cùng nhau suy nghĩ, bàn thảo:

- Mặc dầu nước ta đang đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa nhưng cái "gen" nông nghiệp còn khá đậm, dân số nông thôn còn chiếm trên 70% dân số và trên 54% lực lượng lao động; nông nghiệp tiếp tục đóng vai trò to lớn, chiếm trên 20% GDP, cung cách sinh hoạt và làm việc của người dân và viên chức còn mang nặng tổ chất của xã hội nông nghiệp... Thực trạng này đẻ ra hai hệ lụy cần tính đến trong bộ máy nhà nước: (i) bộ máy nhà nước cần tiếp tục dành ưu tiên cao cho lĩnh vực nông nghiệp, nông thôn, nông dân; cơ cấu tổ chức Chính phủ cũng không thể không tính đến nhân tố này; (ii) năng lực, phong cách làm việc của bộ máy nhà nước chưa thể thoát ngay khỏi những truyền thống, thói quen của xã hội nông nghiệp, do đó cần có kế hoạch từng bước rũ bỏ chúng, đồng thời chuyển bộ máy đó sang cung cách làm việc theo phong cách công nghiệp, theo hướng hiện đại;

- Song song với quá trình công nghiệp hóa là quá trình đô thị hóa tăng tốc. Điều đó đòi hỏi bộ máy nhà nước không chỉ ở các đô thị lớn mà cả ở các thị xã, thị trấn, thị tứ, thậm chí ở cả làng, xã cũng đang bị "đô thị hóa" làm quen với phương thức quản lý đô thị;

- Quá trình công nghiệp hóa, nhất là trong bối cảnh hội nhập với thế giới, phát triển bền vững trở nên yêu cầu rất gay gắt, đòi hỏi bộ máy nhà nước nói riêng và quản lý nhà nước về đất đai nói riêng dành ưu tiên cao cho việc chăm lo tới yêu cầu này;

- Công nghiệp hóa theo hướng hiện đại cũng đặt ra yêu cầu đổi mới phong cách làm việc và phương tiện quản lý tương ứng.

Xây dựng chính sách đất đai và tổ chức quản lý đất đai trong môi trường của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa là rất mới mẻ đối với nước ta. Hệ thống pháp luật về đất đai hiện nay còn thiên về xử lý các mối quan hệ ban đầu có tính chất hành chính, chưa tiếp cận kịp thời những biến động có tính chất thị trường và kinh tế - xã hội của đất nước chuyển động theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa dẫn đến những biến động về quan hệ đất đai về cơ cấu sử dụng đất và cơ chế quản lý đất đai, xuất hiện nhiều vấn đề mới, Nhà nước phải đối mặt trước nhiều vấn đề bất cập trong quản lý. Vì vậy, vấn đề phải tiếp tục hoàn thiện hệ thống chính sách pháp luật đất đai để tạo hành lang pháp lý là rất cần thiết và cấp bách. Nhưng nguyên tắc căn bản là tăng cường củng cố chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và Nhà nước thống nhất quản lý; đồng thời ngày càng hoàn thiện cơ chế chính sách gắn trách nhiệm và quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất thông qua các lợi ích kinh tế. Hai mặt này cần phải gắn bó quan hệ với nhau trong một thể thống nhất. Sở hữu toàn dân, nhà nước thống nhất quản lý về đất đai càng được tăng cường có hiệu lực thì càng làm cho người sử dụng đất có hiệu quả hơn. Người sử dụng đất càng có hiệu quả làm cho chế độ sở hữu toàn dân ngày càng được tăng cường có hiệu lực, hiệu quả hơn.

3.1.3. Tác động của quá trình hội nhập quốc tế

Quá trình hội nhập quốc tế đặt ra không ít vấn đề mới mẻ đối với 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 thông...), 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.

3.1.4. Tác động của quá trình xây dựng nhà nước pháp quyền

- 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;

- 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.

- 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.

3.1.5. Tác động của yêu cầu xây dựng xã hội dân chủ

- Dù đã nói nhiều tới các khái niệm như Đảng lãnh đạo, Nhà nước quản lý, nhân dân làm chủ; dân biết, dân bàn, dân làm, dân kiểm tra (và cả dân thụ hưởng); xây dựng dân chủ cơ sở... song cho tới nay cơ chế vận hành để đưa các khái niệm ấy vào cuộc sống vẫn còn nhiều khoảng trống. Ngay như việc

thông qua luật về các tổ chức xã hội, trung cầu dân ý, đình công, biểu tình... vẫn còn để ngỏ.

- Một yêu cầu quan trọng, có ý nghĩa quyết định là xây dựng nhận thức của cả bộ máy nhà nước và người dân về một xã hội dân chủ, ở đó người dân phải có ý thức tự chăm lo, tránh ỷ lại vào nhà nước, mặt khác bộ máy nhà nước cần thoát khỏi thói quen bao biện làm thay hay phó mặc cho dân. Nói một cách khác cần phân biệt càng rạch ròi càng hay: nhà nước làm gì, người dân làm gì, tránh rơi vào cả hai thái cực.

- Trước mắt rõ ràng cần xây dựng, hoàn thiện, nhân rộng cơ chế tự đóng góp (mà ta gọi là xã hội hóa), tự lo một số dịch vụ công, tự quản ở khu dân cư theo pháp luật của nhà nước.

3.1.6. Tác động của định hướng xã hội chủ nghĩa

Đây là điểm khác cơ bản giữa nước ta với các nước khác (trừ các nước đi theo định hướng như ta nhưng cũng có hoàn cảnh khác). Có lẽ sự khác biệt này thể hiện ở chỗ:

- Đảng đóng vai trò lãnh đạo (tuy nhiên ở đây cũng có vấn đề cần đổi mới thế nào phương thức lãnh đạo của Đảng cho phù hợp với hoàn cảnh mới.

- Trong hệ thống chính trị do Đảng lãnh đạo, ngoài bộ máy nhà nước còn có các đoàn thể chính trị - xã hội (về mặt này cũng có không ít vấn đề cần được trao đổi như hàng trăm, thậm chí hàng nghìn tổ chức xã hội ra đời và hoạt động; làm sao hạn chế được tình trạng hành chính hóa của các tổ chức chính trị - xã hội; mối quan hệ của họ với sự lãnh đạo của Đảng và sự quản lý của nhà nước.

- Nhà nước ta là nhà nước của dân, do dân, vì dân.

Tóm lại, hoàn cảnh mới của đất nước đang đặt ra nhiều vấn đề mới đối với việc xây dựng và hoàn thiện bộ máy nhà nước nói chung và quản lý nhà nước về đất đai nói.

3.2. Phương hướng hoàn thiện công tác QLNN về đất đai.

Trong giai đoạn đất nước đang bước vào quá trình phát triển kinh tế xã hội theo hướng CNH-HĐH, nguồn lực tài chính từ đất đai là một trong những nguồn thu cơ bản và quan trọng đối với nền kinh tế đối với mọi địa phương. Để đạt được mục tiêu đó, công tác quản lý và sử dụng đất phải được thực hiện một cách có hiệu quả theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, các địa phương cần xây dựng đội ngũ cán bộ, công chức có phẩm chất, đạo đức, năng lực đáp ứng yêu cầu của công cuộc xây dựng, bảo vệ và phát triển đất nước.

Tiếp tục thực hiện chủ trương chính sách pháp luật của nhà nước, Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Nghệ An lần thứ XVII (nhiệm kỳ 2010-2015) và Nghị quyết của Đảng bộ huyện Diễn Châu lần thứ XXIX, tôi xin được đề xuất một số mục tiêu, phương hướng cho công tác QLNN về đất đai đến năm 2015 và những năm tiếp theo như sau:

- Các cấp ủy, chính quyền có kế hoạch cụ thể để tổ chức tuyên truyền, tập huấn cho cán bộ địa chính – xây dựng cấp xã để đội ngũ cán bộ đó có lập trường tư tưởng vững vàng, phẩm chất đạo đức tốt, có khả năng hoàn thành nhiệm vụ được phân công, có tinh thần tập thể, ý thức tổ chức kỷ luật cao, đạt chuẩn về trình độ chuyên môn, chính trị; không bố trí cán bộ chuyên môn phụ trách là người trong xã.

- Cho các xã rà soát, kiểm kê lại số hộ dân chưa được cấp GCNQSD đất để lên phương án thành lập tổ công tác về xử lý và cấp GCNQSD đất tồn đọng cho các hộ gia đình, thời hạn kiểm kê xong trước tháng 3 năm 2015 và tổ công tác làm thủ tục cấp GCNQSD đất tồn đọng xong trước năm 2015.

Bên cạnh đó, việc 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. Để làm được như vậy thì UBND huyện cần ban hành quyết định về quy trình

thực hiện việc công nhận lại quyền sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, thừa kế, tặng cho QSD đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Diên Châu. Quyết định quy định rõ chức năng, nhiệm vụ, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Hiện nay, trên địa bàn huyện Diên Châu mới chỉ có 02 xã Diễn Hoàng và Diễn Trường là đã xây dựng tư liệu hồ sơ địa chính dưới dạng số phục vụ tra cứu, quản lý tác nghiệp chuyên môn đảm bảo đáp ứng nhu cầu QLNN về đất đai theo quy chuẩn. Các xã còn lại tính đến nay đều chưa có bản đồ địa chính đo đạc chính quy mà đang dùng bản đồ địa chính cơ sở để theo dõi, Sổ đăng ký biến động chưa có nên không cập nhật kịp thời. Vì vậy, UBND huyện nên điều tiết ngân sách từ nguồn thu tiền sử dụng đất và từ các nguồn hợp pháp khác để thuê đơn vị tư vấn xây dựng hồ sơ định chính chính quy cho toàn bộ các xã, Thị trấn để công tác quản lý đất đai được thực hiện kịp thời, đúng quy định của pháp luật đất đai. Thời gian thực hiện đến 2015 hoàn thành được 1/3 số xã trên toàn huyện và đến năm 2018 hoàn thành cho tất cả các xã.

Làm tốt công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để quy hoạch xây dựng và phát triển trung tâm KT-XH của huyện tại khu Đô thị mở rộng, Khu đô thị trong Khu kinh tế Đông Nam. Quy hoạch các Trung tâm thương mại vệ tinh quanh thị trấn. Song song với việc mở rộng diện tích đô thị cần phát triển đồng bộ hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị và nông thôn tạo điều kiện cho huyện Diên Châu hấp dẫn các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Hoàn chỉnh mạng lưới cấp điện, cấp thoát nước, xử lý chất thải sinh hoạt và chất thải công nghiệp. Hình thành các phân khu chức năng trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để phát triển kinh tế, đặc biệt là sản phẩm có tính đặc thù và cạnh tranh.

Sử dụng đất đai tiết kiệm, hạn chế tối đa sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích phi nông nghiệp (đặc biệt là đất chuyên trồng lúa nước). Thực hiện

đa dạng hóa cây trồng dựa trên cơ sở thích nghi của từng loại cây trên từng loại đất đối với điều kiện tự nhiên, tập quán canh tác và trình độ thâm canh. Hình thành các vùng sản xuất tập trung.

Đến năm 2020 cần tận dụng triệt để, hiệu quả quỹ đất chưa sử dụng để bố trí cho nhu cầu xây dựng khu nhà ở, làm các công trình, phát triển các khu công nghiệp, . . . Phân đấu đến năm 2020 giảm diện tích đất chưa sử dụng xuống còn 26,12%, chiếm 0,09% diện tích tự nhiên, giảm 443,81ha so với năm 2006.

3.3. Giải pháp hoàn thiện công tác quản lý và sử dụng đất đến năm 2020 trên địa bàn huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

Trong bối cảnh nền kinh tế hiện đại đang phát triển với nhịp độ cao thì phương án quy hoạch sử dụng đất của mỗi quốc gia cần phản ánh rõ ràng chiến lược về tương lai của quốc gia.

Quy hoạch sử dụng đất phải được xem là một giải pháp tổng thể định hướng cho quá trình phát triển và quyết định tương lai của nền kinh tế. Thông qua đó, Nhà nước can thiệp vào các quan hệ đất đai, khắc phục những nhược điểm do lịch sử để lại nhằm giải quyết những vấn đề mà quá trình phát triển đặt ra. Lấy quy hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho hoạt động quản lý còn phát huy được dân chủ trong quản lý.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không dừng lại ở phân bổ tài nguyên đất đai cho các chủ sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch mà còn là cơ sở để phát triển đô thị, công nghiệp, nông nghiệp và xây dựng nông thôn mới. Mặt khác chúng ta cần khai thác nguồn vốn từ đất đem lại trong chênh lệch địa tô và sinh lợi từ giá trị đất tăng lên nhờ vào cơ sở hạ tầng được nhà đầu tư đem lại cho các khu dân cư, khu công nghiệp tập trung, nông nghiệp chuyên canh đã được thủy lợi hóa, điện khí hóa, giao thông thuận tiện cho vận chuyển các sản phẩm từ nơi sản xuất đến thị trường. Để huy động tốt nguồn vốn đó cần vận

dụng chính sách phân chia hài hòa lợi ích cùng đầu tư (cả chủ sử dụng đất) làm tăng thêm giá trị của đất và phân lợi ích giữa Nhà nước và người được hưởng lợi tăng lên từ đầu tư của Nhà nước. Kinh nghiệm nhiều nước trên thế giới luôn gắn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển đô thị và nông nghiệp, nông thôn với việc xây dựng cơ sở hạ tầng, nhờ đó mà phát triển đô thị và kiến thiết lại ruộng đồng với tốc độ nhanh đã qua việc chỉ đạo mở rộng hình thức này. Ngày nay, xã hội ngày càng phát triển yêu cầu về tiến độ và chất lượng càng nhanh, càng cao. Vì vậy, Nhà nước cần tăng cường xây dựng và nâng cao chất lượng của công tác lập, quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và biến quy hoạch sử dụng đất trở thành công cụ để phục vụ quá trình phát triển về kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng.

Quản lý và sử dụng đất là hai mặt có quan hệ mật thiết với nhau. Quản lý đất đai có tốt, có chặt chẽ thì việc sử dụng đất mới đem lại hiệu quả cao và bền vững. Ngược lại, nếu sử dụng đất đai hợp lý, đúng pháp luật sẽ tạo điều kiện cho quản lý đất đai chính xác đạt hiệu quả cao. Để làm tốt công tác quản lý, sử dụng đất đai cần phải thực hiện đồng bộ nhiều biện pháp, song từ thực tế của huyện rút ra những biện pháp mấu chốt để thực hiện tốt việc quản lý đất đai:

3.3.1. Đối với công tác quản lý:

- Hoàn thiện bộ máy quản lý nhà nước về đất đai cấp huyện và cấp xã đủ về số lượng, bảo đảm về chất lượng, đáp ứng yêu cầu thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Phần đầu đến năm 2020, tỷ lệ cán bộ làm công tác quản lý đất đai có trình độ đại học đạt 100%.

- 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 xã đối với những địa bàn xã còn thiếu cán bộ, những xã có cán bộ chưa được đào tạo đúng chuyên ngành.

- 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 huyện và cấp 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 xã, thị trấn 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.

- 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.

- Cần có những biện pháp tuyên truyền sâu rộng, phổ biến pháp luật đất đai đến nhân dân để họ ý thức được quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của mình, tự giác chấp hành nghiêm chỉnh luật đất đai.

- Đẩy nhanh công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tiếp tục điều chỉnh, lập quy hoạch sử dụng đất đai, đo đạc bản đồ địa chính phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đưa công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đi vào nề nếp.

- Nâng cao hiệu quả hoạt động của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả, giải quyết các thủ tục hành chính theo cơ chế “Một cửa”, cập nhật, cải tiến các quy trình áp dụng “Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn TCVN ISO 9001: 2008” trong lĩnh vực đất đai. Hoàn thiện kiểm soát thủ tục hành chính trong lĩnh vực khoáng sản.

- Chú trọng hơn nữa công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai. Các đơn thư khiếu nại phải được giải quyết nhanh chóng, hợp tình, hợp lý.

- 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.

- Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy Đảng đối với công tác quản lý đất đai ở các cấp. Thực hiện chức năng tham mưu, phối hợp chặt chẽ với các phòng, ban, ngành, UBND xã, thị trấn đẩy mạnh việc tuyên truyền, kiểm tra việc thực hiện Luật Đất đai.

3.3.2. Đối với việc sử dụng đất

- Thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sử dụng đất tiết kiệm, bền vững, đảm bảo giữ cân bằng sinh thái.

- Đầu tư, cải tạo đất hoang hóa, đất chưa sử dụng vào sử dụng.

- Đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp nông thôn theo hướng CNH-HĐH phù hợp với điều kiện thâm canh của mỗi địa phương. Dồn điền đổi thửa để xây dựng cánh đồng có thu nhập cao, tăng năng suất và thu nhập.

3.3.3. Các giải pháp khác.

- 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.

- Xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

Muốn lãnh mạnh hóa quan hệ đất đai phải xử lý kiên quyết, triệt để, kịp thời và chính xác các vi phạm phát luật trong quản lý và sử dụng đất.

Trong giai đoạn hiện nay, tình trạng vi phạm pháp luật đất đai còn đang diễn ra phổ biến thì trước tiên phải xử lý các vụ việc then chốt, quyết định toàn cục để tạo đà, làm nền cho việc xử lý các vụ vi phạm khác. Khi xử lý vi phạm phải phù hợp với nội dung và mức độ vi phạm. Đối với người vi phạm là cán bộ nhà nước, là người có chức, có quyền thì càng phải xử lý nghiêm minh, không được nể nang, né tránh. Có như vậy mới tạo được lòng tin cho quần chúng nhân dân, làm cho họ tin tưởng vào pháp luật. Khi xử lý phải dứt điểm, hợp tình hợp lý tránh tình trạng dây dưa kéo dài, khiếu kiện vượt cấp. Trường hợp cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính mà không tự nguyện chấp hành quyết định xử phạt thì phải áp dụng biện pháp cưỡng chế kịp thời, đúng quy định của pháp luật. Có như vậy mới hạn chế, ngăn ngừa và răn đe các hành vi vi phạm, làm cho người dân tự nguyện chấp hành pháp luật.

Có thể nói, xử lý vi phạm khi được thực hiện một cách nghiêm minh, thỏa đáng là biện pháp hữu hiệu để bảo vệ nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất.

- Thực hiện tốt cải cách hành chính trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất.

Cải cách thủ tục hành chính là điều kiện tiên quyết để nâng cao vai trò quản lý của nhà nước. Cần phải rà soát để loại bỏ những thủ tục rườm rà, những văn bản về quản lý, sử dụng đất đai chồng chéo, hết hiệu lực. Bổ sung những quy định có tính pháp lý chặt chẽ, phù hợp với thực tế khách quan. Các văn bản phải có tính thống nhất cao từ trên xuống dưới, phải rõ ràng, cụ thể và có tính pháp luật cao.

Cần cải cách lề lối làm việc, thực hiện chế độ làm việc phân công, phân nhiệm rõ ràng. Xác lập mối quan hệ làm việc chặt chẽ giữa các bộ phận, các cấp, các ngành và có chế độ kiểm tra giám sát chặt chẽ.

Hoàn thiện và tổ chức bộ máy cán bộ địa chính theo chuyên môn. Cán bộ lãnh đạo cấp xã phải được trang bị, đào tạo, đào tạo lại những kiến thức QLNN về đất đai một cách đầy đủ, đúng pháp luật.

- Áp dụng và phát huy triệt để quy chế dân chủ trong quản lý và sử dụng đất

Để nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai chúng ta cần phải phát huy và áp dụng triệt để quy chế dân chủ. Cần công khai công bố dự thảo các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến đóng góp của nhân dân trước khi thông qua HĐND quyết định.

Công khai việc thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng các khu đất thực hiện dự án để dân được biết tránh tình trạng khi dự án đưa vào thực hiện thì nhân dân kiến nghị, khiếu nại và tố cáo tràn lan. Giải quyết khiếu nại, tố cáo kịp thời đúng pháp luật góp phần giữ vững ổn định chính trị, phát triển kinh tế xã hội.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. 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 CNH-HĐH 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 cấp Trung Ương tới cấp xã để quản lý chặt chẽ đất đai, đảm bảo công bằng xã hội, góp phần sử dụng đất hiệu quả và bền vững.

Tại huyện Diễn Châu, sau khi Luật đất đai 2003 ra đời, 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 huyện trong thời gian gần đây đã có những chuyển biến tích cực, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phù hợp với mục tiêu phát triển KT-XH của toàn địa phương.

2. Kiến nghị.

Sau khi nghiên cứu tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Diễn Châu, trước những tồn tại, vướng mắc, tôi có một số đề nghị như sau:

- Đề nghị UBND tỉnh Nghệ An và Sở TN&MT quan tâm hơn nữa tới việc đầu tư trang thiết bị kỹ thuật và kinh phí phục vụ cho công tác chuyên môn như: công tác lập hồ sơ địa chính, cấp GCNQSD đất, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất... Tiếp tục triển khai công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính và xây dựng hồ sơ địa chính chính quy cho các xã còn lại.

- Thường xuyên bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho cán bộ địa chính cấp cơ sở.

- Cần đẩy mạnh tiến độ cấp GCNQSD đất, tích cực triển khai thực hiện

công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo kế hoạch đã được phê duyệt.

- Công tác quy hoạch, kế hoạch phải có định hướng dài hạn phù hợp với tình hình phát triển của địa phương.

- Tăng cường hơn nữa công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện. Xử lý nghiêm khắc các trường hợp vi phạm pháp Luật Đất đai.

- Tuyên truyền và phổ biến sâu rộng Luật đất đai và các chủ trương chính sách pháp luật về đất đai để nhân dân hiểu rõ các quyền và nghĩa vụ của mình đồng thời tự giác thực hiện các chính sách pháp luật đó.

- UBND tỉnh và các cấp chính quyền cần quy định rõ chức năng, trách nhiệm, nhiệm vụ cụ thể đối với từng cán bộ địa chính cấp cơ sở, đồng thời có chế độ bồi dưỡng, khuyến khích các cán bộ, nhân viên hoàn thành tốt nhiệm vụ đề ra.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu Tiếng Việt

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chương trình hợp tác Việt Nam - Thụy Điển về tăng cường năng lực quản lý đất đai và môi trường (2005), *Tài liệu bồi dưỡng kiến thức quản lý nhà nước về đất đai*
2. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai 2003.*
3. Chính phủ (2007), *Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.*
4. Chính phủ (2004), *Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.*
5. Đào Thị Thuý Mai (2012) “Đánh giá thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hưng Yên – Tỉnh Hưng Yên” Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Nông Nghiệp Hà Nội thực hiện.
6. Hoàng Anh Đức (1995), *Bài giảng QLNN về đất đai*, Trường Đại học Nông nghiệp I, Hà Nội.
7. *Luật Đất đai (2003)*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
8. Lê Đình Thắng (2000), *Giáo trình Quản lý hành chính nhà nước về đất đai và nhà ở*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
9. Nguyễn Thị Hải (2006), *Bài giảng Quy hoạch sử dụng đất*, Trường Đại học Nông Lâm Huế.
10. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2006), *Đánh giá thực trạng và những giải pháp tăng cường công tác QLNN về đất đai tại huyện Đông Hy, tỉnh Thái Nguyên*, Báo cáo kết quả đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ, Mã số B2004-

02-63, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

11. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), “*Quản lý nhà nước về đất đai*” Nhà xuất bản Nông Nghiệp Hà Nội.

12. 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

13. Phan Thị Thanh Tâm (2014) “*Quản lý nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Diên Châu, tỉnh Nghệ An*”. Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội thực hiện

14. Phan Huy Đường (2010,TB2012), *Quản lý nhà nước về kinh tế*, NXBĐHQG

15. Quyết định số 57/QĐ-UB ngày 12/03/2009 của UBND tỉnh Nghệ An quy định về việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

16. Ủy ban nhân dân huyện Diên Châu (2012), *Báo cáo tổng kết tình hình kinh tế - xã hội năm 2013 và kế hoạch phát triển Kinh tế - xã hội năm 2014*.

17. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Diên Châu, *Số liệu và tư liệu của Phòng Tài nguyên môi trường từ năm 2009 đến năm 2013*

Website:

18. <http://www.monre.gov.vn>

19. <http://www.nghean.vn:10040/wps/portal/sotnmt!/ut/p/c5/>

20. <http://gdla.gov.vn/vi/news/Hoat-dong-trong-nganh/Nang-cao-hieu-luc-hieu-qua-quan-ly-Nha-nuoc-ve-dat-dai-571.html>

21. <http://www.tapchiconsan.org.vn/Home/kinh-te-thi-truong-XHCN/2013/20154/Nang-cao-hieu-qua-trong-quan-ly-Nha-nuoc-ve-dat-dai.aspx>