

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



**TRỊNH THÀNH CÔNG**

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG**

**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



**TRỊNH THÀNH CÔNG**

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG**

**Chuyên ngành: Quản lý kinh tế  
Mã số: 60340410**

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

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. VŨ VĂN HÙNG**

**Hà Nội - 2015**

## ***LỜI CAM ĐOAN***

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng ở bất kỳ công trình khoa học nào.

Tôi xin cam đoan mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đã được chỉ rõ nguồn gốc.

*Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2014*

**Tác giả**

**Trịnh Thành Công**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài, chúng tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ rất nhiệt tình và có hiệu quả từ Phòng Đào tạo - Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội; Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Giang; Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Giang; các ban ngành liên quan trong thành phố; Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang; Đảng ủy, Ủy ban nhân dân 08 phường, xã trên địa bàn và nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến toàn thể các thầy giáo, cô giáo trong Trường đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội. Đặc biệt bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc đến Tiến sỹ Vũ Văn Hùng - Giảng viên Trường Đại học Thương mại, người đã nhiệt tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong việc hoàn thành luận văn này.

*Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2014*

**Tác giả**

**Trịnh Thành Công**

## MỤC LỤC

	Trang
<b>Lời cam đoan</b>	
<b>Lời cảm ơn</b>	
<b>DANH MỤC BẢNG.....</b>	<b>i</b>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Tính cấp thiết của đề tài .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....</b>	<b>2</b>
2.1. Mục đích nghiên cứu.....	3
2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu .....	3
<b>3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....</b>	<b>3</b>
3.1. Đối tượng nghiên cứu.....	4
3.2. Phạm vi nghiên cứu.....	4
<b>4. Kết cấu luận văn.....</b>	<b>5</b>
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2. Những vấn đề lý luận về quản lý nhà nước về đất đai.....</b>	<b>9</b>
1.2.1. Khái niệm và vai trò quản lý nhà nước về đất đai .....	9
1.2.2. Nội dung, công cụ và phương pháp quản lý nhà nước địa phương về đất đai .	14
1.2.3. Những yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước địa phương về đất đai .....	23
<b>CHƯƠNG 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI .....</b>	<b>26</b>
<b>2.1. Phương pháp luận của đề tài quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang.....</b>	<b>26</b>
2.1.1. Chủ nghĩa duy vật biện chứng .....	26
2.1.2. Chủ nghĩa duy vật lịch sử.....	27
<b>2.2. Các phương pháp nghiên cứu cụ thể của đề tài quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang.....</b>	<b>27</b>

2.2.1. Phương pháp triu tượng hóa khoa học .....	27
2.2.2. Phương pháp phân tích và phương pháp tổng hợp .....	29
2.2.3 Phương pháp logic - lịch sử .....	30
2.2.4. Phương pháp thu thập, xử lý và phân tích dữ liệu thứ cấp .....	32
2.2.5. Phương pháp thống kê .....	33
2.2.5. Phương pháp so sánh .....	34
<b>CHƯƠNG 3. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN</b>	
<b>ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG GIAI ĐOẠN 2010 - 2013 .....</b>	<b>35</b>
<b>3.1. Khái quát tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang.....</b>	<b>35</b>
3.1.1. Hiện trạng quỹ đất .....	35
3.1.2. Hiện trạng sử dụng các loại đất .....	36
<b>3.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành</b>	
<b>phố Hà Giang .....</b>	<b>43</b>
3.2.1. Điều kiện tự nhiên của thành phố Hà Giang .....	43
3.2.2. Tình hình kinh tế, xã hội của thành phố Hà Giang .....	47
<b>3.3. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang</b>	
<b>giai đoạn 2010 - 2013 .....</b>	<b>56</b>
3.3.1. Phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà	
Giang giai đoạn 2010 - 2013 .....	56
3.3.2. Đánh giá chung về thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành	
phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013 .....	65
<b>CHƯƠNG 4. ĐỊNH HƯỚNG MỘT SỐ GIẢI PHÁP CHỦ YẾU HOÀN</b>	
<b>THIỆN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN</b>	
<b>THÀNH PHỐ HÀ GIANG ĐẾN 2020 .....</b>	<b>70</b>
<b>4.1. Định hướng và dự báo nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà</b>	
<b>Giang đến 2020 .....</b>	<b>70</b>
4.1.1. Định hướng phát triển kinh tế của thành phố Hà Giang đến 2020 .....	70
4.1.2. Định hướng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang đến 2020 .....	72
4.1.3. Dự báo nhu cầu sử dụng đất của thành phố Hà Giang đến 2020 .....	74

<b>4.2. Một số giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang đến 2020 .....</b>	<b>80</b>
4.2.1. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền .....	80
4.2.2. Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính .....	81
4.2.3. Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý nhà nước về đất đai .....	83
4.2.4. Đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ vào quản lý nhà nước về đất đai ....	84
4.2.5. Hoàn thiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai .....	87
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>93</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	
<b>PHỤ LỤC</b>	

## DANH MỤC BẢNG

	<b>Trang</b>
Bảng 3.1. Kết quả thực tế việc sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2013 .....	41
Bảng 3.2. Cơ cấu kinh tế của thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013.....	49



## **MỞ ĐẦU**

### **1. Tính cấp thiết của đề tài**

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh, quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập và bảo vệ vốn đất như ngày nay. Thật vậy, đất đai tồn tại từ xa xưa, từ trước khi xuất hiện loài người, qua nhiều thiên niên kỷ, con người người sống và tồn tại vĩnh hằng với đất. Đất đai gắn bó với con người một cách chặt chẽ. Đất đai thì có hạn mà có nguy cơ giảm đi do xu hướng khí hậu nóng lên làm mực nước biển dâng cao. Bên cạnh đó là việc sử dụng đất đai lãng phí, không hiệu quả, việc hủy hoại đất cũng như tốc độ gia tăng về dân số, đặc biệt là khu vực đô thị khu vực đông dân cư khiến cho đất đai khan hiếm ngày càng khan hiếm hơn. Trong khi đó quản lý nhà nước về đất đai nhất là chính quyền cấp địa phương nơi mà phần lớn thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện ở đây. Nơi đây là mối quan tâm hàng đầu của các tầng lớp nhân dân. Vấn đề này cần được nghiên cứu một cách nghiêm túc, bằng những luận cứ khoa học để có những biện pháp, chính sách điều chỉnh phù hợp.

Do đất đai là tài nguyên có hạn về số lượng, có vị trí cố định trong không gian, không thể thay thế và di chuyển được theo ý muốn chủ quan của con người. Chính vì vậy, việc quản lý và sử dụng tài nguyên quý giá này một cách hợp lý không những có ý nghĩa quyết định đến sự phát triển của nền kinh tế đất nước mà còn đảm bảo cho mục tiêu chính trị và phát triển xã hội. Đất đai luôn là yếu tố không thể thiếu được đối với bất cứ quốc gia nào. Ngay từ khi loài người biết đến chăn nuôi, trồng trọt, thì vấn đề sử dụng đất đai không còn đơn giản nữa bởi nó phát triển song song với những tiến bộ của nền khoa học kỹ thuật, kinh tế, xã hội, chính trị... Khi xã hội càng phát triển thì giá đất (giá Quyền sử dụng đất) ngày càng cao và luôn giữ được vị trí quan trọng. Do đó, việc quản lý đất đai luôn là mục tiêu quốc gia nhằm nắm chắc và quản lý chặt quỹ đất đai đảm bảo việc sử dụng đất đai tiết kiệm và có hiệu quả.

Xuất phát từ vai trò của đất đai đối với sự sống, sự phát triển kinh tế - xã hội của mỗi vùng lãnh thổ đòi hỏi phải có sự quản lý của Nhà nước về nắm chắc, quản chặt tới từng thửa đất. Vì vậy cần phải có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước về đất đai. Ngoài ra 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 thì đất đai và nhà ở là nhu cầu vật chất thiết yếu của con người, tăng cường năng lực và hiệu quả quản lý Nhà nước đối với đất đai được bắt nguồn từ nhu cầu khách quan của việc sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất, đáp ứng nhu cầu đời sống xã hội.

Đối với thành phố Hà Giang là trung tâm kinh tế, chính trị của tỉnh Hà Giang, cách biên giới Việt Nam - Trung Quốc 23 km và cách Hà Nội 318 km. Có ba phía Bắc, Tây và Nam giáp với huyện Vị Xuyên, phía Đông giáp huyện Bắc Mê. Thành phố được thành lập ngày 27 tháng 9 năm 2010 trên cơ sở mở rộng và nâng cấp thị xã Hà Giang. Diện tích tự nhiên của thành phố Hà Giang rộng 130,3 km<sup>2</sup> và có hơn 75 nghìn nhân khẩu gồm 22 dân tộc sinh sống. Thành phố Hà Giang có 05 phường và 03 xã là Phường Trần Phú; Phường Minh Khai; phường Nguyễn Trãi; phường Quang Trung; phường Ngọc Hà; xã Phương Thiện; xã Phương Độ và xã Ngọc Đường. Diện tích tự nhiên nói trên phần lớn là núi đá có hiệu quả sử dụng thấp, phần diện tích mặt bằng có hiệu quả sử dụng đất cao là đất ít. Trong những năm qua, đặc biệt trong giai đoạn từ năm 2010 tới nay, tình hình kinh tế - xã hội của thành phố Hà Giang phát triển mạnh mẽ, do đó quá trình biến động về đất đai rất lớn để phục vụ nhu cầu phát triển, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang các loại đất khác như: đất sản xuất kinh doanh; đất giao thông, thủy lợi; đất ở... Tuy nhiên quá trình quản lý chưa theo kịp với tốc độ phát triển, hồ sơ địa chính bị lạc hậu chưa được thực hiện lại, năng lực quản lý đất đai còn hạn chế, tình hình đơn thư khiếu nại tố cáo liên quan đến đất đai lớn, đặc biệt là đơn thư vượt cấp. Vì vậy nâng cao hiệu quả Quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang là cần thiết.

Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện luật Đất đai cũng như các quy định khác của thành phố Hà Giang vẫn còn nhiều hạn chế trong khâu tổ chức thực hiện. Nhiều văn bản có tính chất pháp lý còn chồng chéo và mâu thuẫn, tình trạng chuyển dịch đất đai ngoài sự kiểm soát của pháp luật xảy ra. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình còn chậm, đặc biệt đối với đất ở.... Đối với vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đô thị và quyền sở hữu nhà ở việc triển khai còn chưa đồng bộ, kết quả đạt được thấp. Việc tranh chấp đất đai vẫn diễn ra dưới nhiều hình thức, việc triển khai các khu dân cư mới ven đô thị lấy từ đất lúa, đất rừng còn đang diễn ra ở nhiều nơi. Đứng trước thực trạng đó, để đưa vào việc quản lý và sử dụng đất đai ngày càng có hiệu quả, góp phần vào công cuộc cải tạo xã hội chủ nghĩa, cần phải rút kinh nghiệm từ thực tế trong quá trình quản lý và sử dụng đất. Trên cơ sở đó, xây dựng các biện pháp nhằm quản lý và sử dụng đất hiệu quả hơn, bền vững hơn. Với mong muốn làm giảm bớt những khó khăn trong quản lý Nhà nước về đất đai của chính quyền thành phố Hà Giang.

Xuất phát từ những lý do trên, để đánh giá được một cách đầy đủ và khoa học tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang. Đề tài **“Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang”** được lựa chọn làm đề tài luận văn thạc sĩ, chuyên ngành Quản lý kinh tế. Đề tài nghiên cứu sẽ làm sáng tỏ vấn đề: *Thế nào là quản lý nhà nước về đất đai? Làm gì để hoàn thiện công tác Quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang?*

## **2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

### **2.1. Mục đích nghiên cứu**

Trên cơ sở xây dựng khung lý thuyết về quản lý nhà nước về đất đai; đánh giá thực tiễn công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang, luận văn đề xuất các giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang.

### **2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

- Phân tích cơ sở lý luận về quản lý nhà nước về đất đai, nội dung, các công cụ quản lý đất đai.

- Phân tích, đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đất đai và tình hình sử dụng đất tại thành phố Hà Giang trong khoảng thời gian từ 2010 đến 2013; từ đó đánh giá những kết quả đạt được và những tồn tại trong quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thành phố Hà Giang.

- Đề xuất một số giải pháp chủ yếu có tính khả thi cao hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Hà Giang và kiến nghị một số vấn đề đối với chính sách đất đai của Nhà nước.

### **3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

#### ***3.1. Đối tượng nghiên cứu***

Đối tượng nghiên cứu của của luận văn gồm 2 nhóm:

- Các chủ thể quản lý đất đai và sử dụng đất đai;
- Đất đai.

Luận văn nghiên cứu các nội dung và công cụ trong quản lý nhà nước về đất đai theo luật đất đai năm 2003 (Có đề cập một số nội dung mới của luật đất đai có hiệu lực từ 1.7.2014) và đánh giá tình hình sử dụng một số loại đất, nhiệm vụ quản lý và một số nội dung hướng đến công tác quản lý nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Giang.

#### ***3.2. Phạm vi nghiên cứu***

- *Phạm vi về nội dung:*

Luận văn nghiên cứu quản lý nhà nước địa phương về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang, do chính quyền cấp thành phố quản lý.

- *Phạm vi về không gian:*

Luận văn nghiên cứu quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang.

- *Phạm vi về thời gian:*

Nghiên cứu thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013 và đề xuất một số giải pháp chủ yếu hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang đến 2020.

Sở dĩ đề tài chọn khoảng thời gian 2010 - 2013 để khảo cứu là vì thời điểm

thực hiện đề tài, luật đất đai mới chưa có hiệu lực (luật đất đai mới chính thức có hiệu lực năm 1.7.2014), đây cũng là giai đoạn mà thành phố Hà Giang đang phát triển mạnh, đô thị hóa tăng nhanh, nhiều vấn đề và quan hệ mới về đất đai phát sinh.

#### **4. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, luận văn được kết cấu thành 4 chương:

- Chương 1: Tổng quan tình hình nghiên cứu và những vấn đề lý luận về quản lý nhà nước về đất đai

- Chương 2: Phương pháp nghiên cứu đề tài quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang

- Chương 3: Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013

- Chương 4: Định hướng và một số giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang đến năm 2020.

## CHƯƠNG 1

### TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

#### 1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Vấn đề quản lý đất đai trên thực tế đã có nhiều tác giả nghiên cứu, thể hiện ở nhiều công trình nghiên cứu khoa học các cấp, các bài viết trên các tạp chí và hội thảo quốc gia, quốc tế, sách chuyên khảo, tham khảo. Một số các công trình tiêu biểu sau:

- Cuốn sách của tác giả Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007): “Quản lý nhà nước về đất đai”, Nhà xuất bản nông nghiệp Hà Nội đã cung cấp những kiến thức cơ bản về quá trình phát triển của công tác quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam; chỉ rõ phương pháp, nội dung và công cụ quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, cuốn sách này đề cập đến nội dung cơ bản của luật đất đai năm 2003. Thực tế hiện nay, khi luật đất đai năm 2013 đã được thực thi, cần có những nghiên cứu thực tiễn trong điều kiện mới ở một địa phương cụ thể.

- Cuốn sách của tác giả Nguyễn Đình Bông (2012), “quản lý đất đai ở Việt Nam 1945 - 2010), Nhà xuất bản chính trị Quốc gia đã đề cập đến vấn đề quản lý đất đai ở Việt Nam qua các thời kỳ từ Phong kiến và Pháp thuộc cho đến năm 2010, đặc biệt là giai đoạn 1986 - 2010. Mặc dù vậy, trong bối cảnh hiện nay khi mà luật đất đai 2013 có hiệu lực cần tìm hiểu và áp dụng vào quản lý đất đai thuộc một địa bàn cụ thể nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

- Đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ của tác giả Nguyễn Khắc Thái Sơn (2006), “Đánh giá thực trạng và những giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên”, Trường Đại học Nông lâm. Đề tài đã hệ thống hóa những đặc trưng cơ bản của quản lý nhà nước về đất đai, làm rõ những quan hệ trong quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng Hỷ, tỉnh

Thái Nguyên; xây dựng và đánh giá quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền huyện Đồng Hỷ bằng hệ thống chỉ tiêu đánh giá, từ đó đề xuất biện pháp quản lý thích hợp nhằm tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền cấp huyện.

- Nguyễn Hữu Hoan (2014), “Quản lý nhà nước đối với quy hoạch sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Phúc Thọ, Hà Nội”. Luận văn thạc sỹ Trường Đại học Thương mại của tác giả Nguyễn Đức Quý (2014), “Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội”. Hai công trình đều tập trung nghiên cứu về vấn đề quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn khác nhau thuộc hai huyện của thành phố Hà Nội. Các tác giả đã chỉ rõ được thực trạng quản lý nhà nước về đất đai, đánh giá được những thành tựu và hạn chế, nguyên nhân của những hạn chế từ đó làm cơ sở cho định hướng và những giải pháp nhằm hoàn thiện quản lý đất đai tại địa phương.

- Nguyễn Thị Thái (2011), “Quản lý nhà nước đối với các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh”, luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Thương mại. Luận văn đã khái quát cơ sở lý luận về quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư bất động sản trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh từ đó đưa ra những giải pháp quản lý nhà nước địa phương đối với các dự án đầu tư bất động sản của tỉnh đến năm 2015, tầm nhìn 2020.

- Thông qua luận văn thạc sỹ: “Hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định”, Trường Đại học Đà Nẵng, tác giả Ngô Văn Thanh đã phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn, nhận diện và chỉ ra những nguyên nhân của các vấn đề còn tồn tại, đưa ra giải pháp để hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai tốt hơn, góp phần vào sự phát triển của thị xã An Nhơn nói riêng và tỉnh Bình Định nói chung.

- Dương Thị Thơm (2012), “Nghiên cứu sự biến động đất nông nghiệp do ảnh hưởng của quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội”, luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Khoa học tự nhiên. Tác giả đã nghiên cứu đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, nghiên

cứu tình hình sử dụng đất nông nghiệp và phân tích sự biến động đất nông nghiệp do ảnh hưởng của quá trình công nghiệp hóa - đô thị hóa ở huyện Sóc Sơn; dự báo sự biến động diện tích đất nông nghiệp đến năm 2020, từ đó đề xuất giải pháp bảo vệ và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất nông nghiệp. Tuy vậy, sự biến động trong quá trình sử dụng đất đai ở mỗi địa phương cũng như tình hình phát triển kinh tế - xã hội cũng khác nhau nên cần có nghiên cứu cụ thể điều kiện ở mỗi địa phương để từ đó có giải pháp khả thi nhất cho quản lý nhà nước địa phương về đất đai.

- Hoàng Nguyệt Ánh (2011), “Nghiên cứu giá đất ở phục vụ công tác quản lý tài chính về đất đai và phát triển thị trường bất động sản tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn”, luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Khoa học tự nhiên. Tác giả đã tổng hợp cơ sở lý luận và phương pháp xác định giá đất, phân tích tác động của giá đất đối với công tác quản lý tài chính đất đai và phát triển thị trường bất động sản tại thành phố Lạng Sơn, từ đó đề xuất một số giải pháp về giá đất ở đô thị phục vụ công tác quản lý tài chính đất đai và phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn nghiên cứu.

- Nguyễn Văn Xuyên (2012), “Thực tiễn thi hành pháp luật về quản lý nhà nước đối với đất đai tại huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang”, luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội. Tác giả đã đưa ra những lý luận cơ bản, các quy định của pháp luật về quản lý nhà nước đối với đất đai, phân tích các vấn đề pháp lý và thực tiễn để tìm ra nguyên nhân thành công và những bất cập trong thực tiễn thi hành pháp luật về quản lý nhà nước đối với đất đai tại huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, từ đó đề xuất những giải pháp tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với đất đai trên địa bàn huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Toán lại, có rất nhiều công trình nghiên cứu về vấn đề quản lý nhà nước về đất đai ở nhiều địa phương khác nhau. Mỗi đề tài đều đề cập đến một địa phương cụ thể, nhìn chung đều đã chỉ ra những bất cập nhất định trong công tác quản lý đất đai và trên cơ sở đó tìm ra nguyên nhân và những giải pháp nhằm tăng cường quản lý đất đai tại địa bàn nghiên cứu. Bên cạnh đó, các đề tài nghiên cứu này chỉ đề cập đến khoảng thời gian trước năm 2013, thời điểm luật đất đai năm 2013 chưa có hiệu



lực thi hành. Nhằm hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai đối với địa bàn thành phố Hà Giang, cần tập trung vào những vấn đề sau:

- Cần làm rõ những điểm mới trong luật đất đai năm 2013 trong nghiên cứu để thấy được những điều chỉnh về mặt pháp lý trong quản lý đất đai từ cấp Trung ương đến địa phương. Cụ thể là những điểm mới trong quản lý đất đai tại thành phố Hà Giang.

- Cần làm rõ điều kiện kinh tế, chính trị và văn hóa, xã hội của tỉnh Hà Giang nói chung và thành phố Hà Giang nói riêng đến công tác quản lý đất đai tại đây.

- Cần làm rõ thực trạng quản lý đất đai tại thành phố Hà Giang, những kết quả đạt được và những hạn chế cần khắc phục, nguyên nhân của nó và những giải pháp khả thi đưa ra.

- Như vậy, đề tài nghiên cứu về quản lý đất đai ở các địa phương có nhiều tác giả đã đề cập, tuy nhiên chưa có đề tài nào đi sâu phân tích quản lý về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang. Vì vậy, trong luận văn này, tác giả đã tiếp tục kế thừa có chọn lọc những nghiên cứu trước đó và tập trung vào vấn đề cơ bản trong quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang nhằm góp phần vào sự phát triển chung của thành phố.

## **1.2. Những vấn đề lý luận về quản lý nhà nước về đất đai**

### **1.2.1. Khái niệm và vai trò quản lý nhà nước về đất đai**

#### **1.2.1.1. Khái niệm quản lý nhà nước về đất đai**

##### **\* Khái niệm đất đai**

Đất đai là điều kiện vật chất mà mọi sản xuất và sinh hoạt đều cần tới. Trong quá trình phát triển của xã hội loài người, sự hình thành và phát triển của mọi nền văn minh đều xây dựng trên nền tảng cơ bản là đất đai.

Hội nghị quốc tế về môi trường tại Rio de Janeiro, Brazil, 1993: “Đất đai là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó như: khí hậu bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, mặt nước, lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người,

*những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại''.*

Theo khái niệm trên, đất đai có một số đặc điểm sau:

- Đất đai có vị trí cố định: Con người không thể di chuyển đất đai theo ý muốn, vị trí cố định đã quy định tính chất vật lý, hóa học, sinh thái của đất đai. Tính cố định của vị trí đất đai đã buộc con người phải sử dụng đất tại chỗ. Mỗi mảnh đất có đặc điểm khác nhau về tính chất, khả năng sử dụng nên chúng có giá trị riêng.

- Đất đai có hạn về diện tích: Đất đai do lịch sử tự nhiên hình thành, diện tích có tính bất biến. Hoạt động của con người có thể cải tạo được tính chất của đất, cải biến tình trạng đất đai nhưng không thể làm thay đổi diện tích đất đai theo ý muốn. Do tính hữu hạn về diện tích nên yêu cầu đặt ra là phải sử dụng đất có hiệu quả.

- Tính lâu bền: Đất đai không bị hao mòn theo thời gian. Trong điều kiện sử dụng và bảo vệ hợp lý, chất lượng đất có thể nâng cao không ngừng và giá trị đất đai luôn có xu hướng tăng theo thời gian.

- Đất đai có tính đa dạng, phong phú tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất đai và phù hợp với từng vùng địa lý.

*\* Khái niệm quản lý nhà nước*

- Quản lý là đối tượng nghiên cứu của nhiều ngành khoa học. Mỗi ngành khoa học đều đưa ra một khái niệm về quản lý dưới góc độ riêng của ngành mình. Tuy nhiên, về cơ bản *Quản lý là một quá trình, trong đó chủ thể quản lý tổ chức, điều hành, tác động có định hướng, có chủ đích một cách khoa học và nghệ thuật vào khách thể quản lý nhằm đạt kết quả tối ưu theo mục tiêu đã đề ra thông qua việc sử dụng các phương pháp và công cụ thích hợp.*

Quản lý còn được hiểu là một hệ thống, bao gồm các thành tố: đầu vào, đầu ra, quá trình biến đổi đầu vào thành đầu ra, môi trường và mục tiêu. Các yếu tố trên luôn tác động qua lại lẫn nhau. Một mặt, chúng đặt ra các yêu cầu, những vấn đề quản lý phải giải quyết. Mặt khác, chúng ảnh hưởng đến hiệu lực và hiệu quả của quản lý.

Quản lý bao gồm các yếu tố: Chủ thể quản lý nắm quyền lực và sử dụng quyền lực để tác động vào đối tượng quản lý; Đối tượng quản lý là những cá nhân, tổ chức

thực hiện các quyết định quản lý; Mục tiêu quản lý là cái đích mà các chủ thể quản lý hướng tới; Quản lý muốn đạt được kết quả tối ưu phải đặt trong một môi trường cụ thể, với những điều kiện và hoàn cảnh cụ thể.

- 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.

Chức năng, nhiệm vụ của nhà nước được thực hiện thông qua bộ máy nhà nước. Bộ máy nhà nước là hệ thống các cơ quan nhà nước từ trung ương đến địa phương, được tổ chức theo nguyên tắc thống nhất, tạo thành một chỉnh thể đồng bộ để thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Nhà nước. Quản lý nhà nước có thể phân thành: Quản lý nhà nước trung ương và quản lý nhà nước địa phương.

Quản lý nhà nước trung ương là sự tác động có tổ chức và bằng pháp quyền của cơ quan quản lý cấp trung ương lên các mặt đời sống xã hội của đất nước nhằm sử dụng có hiệu quả các nguồn lực để đạt được các mục tiêu đề ra. Đây là quản lý mang tính quyền lực cao nhất, làm cơ sở cho quản lý nhà nước địa phương thực hiện theo.

Quản lý nhà nước địa phương là quá trình chính quyền địa phương triển khai thực hiện các quy định do cơ quan quản lý cấp trung ương ban hành, đồng thời ban hành các văn bản quy định về cơ chế chính sách liên quan đến hoạt động cần quản lý theo thẩm quyền sao cho phù hợp tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

*\* Khái niệm quản lý nhà nước về đất đai*

Xuất phát từ việc tìm hiểu khái niệm về quản lý, quản lý nhà nước, ta có khái niệm quản lý nhà nước về đất đai như sau:

*Quản lý nhà nước về đất đai là hoạt động tổ chức và điều chỉnh bằng quyền lực nhà nước đối với các hành vi của các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu toàn dân về đất đai nhằm duy trì và phát triển các quan hệ đất đai theo trật tự pháp luật quy định.*

Như vậy quản lý nhà nước về đất đai là tổng hợp các hoạt động của cơ quan Nhà nước về đất đai: Đó là các hoạt động trong việc nắm và quản lý tình hình sử dụng đất đai; trong việc phân bổ đất đai vào các mục đích sử dụng theo chủ trương của Nhà nước; trong việc kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất.

Quản lý nhà nước về đất đai là một công việc phức tạp, với sự tham gia quản lý trực tiếp và gián tiếp bởi nhiều cơ quan quản lý khác nhau từ trung ương đến địa phương:

Quản lý nhà nước cấp trung ương đối với đất đai là quản lý quyền lực cao nhất, điều chỉnh mọi quan hệ trong quản lý đất đai.

Quản lý nhà nước địa phương đối với đất đai là hoạt động quản lý dựa theo nguyên tắc phục tùng từ quản lý trung ương. Quản lý nhà nước địa phương đối với đất đai là sự triển khai thực hiện các quy định quản lý từ trung ương sao cho phù hợp với tình hình cụ thể của địa phương. Vì vậy, khái niệm quản lý nhà nước địa phương về đất đai được hiểu như sau:

*Quản lý nhà nước địa phương về đất đai là sự tác động có tổ chức và bằng pháp quyền, trên cơ sở quyền lực lên các mối quan hệ về đất đai của chính quyền địa phương dựa theo thẩm quyền được pháp luật quy định nhằm đảm bảo đất đai được sử dụng hiệu quả, phù hợp với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.*

#### *1.2.1.2. Vai trò quản lý nhà nước về đất đai*

Đất đai là tặng vật quý giá mà thiên nhiên ban tặng, không do con người tạo ra. Đất đai không tự sinh ra và cũng không tự nhiên mất đi, nó chỉ chuyển hoá từ mục đích sử dụng này sang mục đích sử dụng khác nhằm phục vụ nhu cầu thiết yếu của con người.

Lịch sử phát triển của nhân loại luôn gắn liền với đất đai. Tất cả các cuộc chiến tranh trên Thế giới và các cuộc đấu tranh dựng nước, giữ nước đều có liên quan đến đất đai bởi đất đai là yếu tố cấu thành lên mỗi quốc gia, là điều kiện không thể thiếu đối với môi trường sống và mọi ngành kinh tế.

Đất đai là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, có đất đai mới có các hoạt động sống diễn ra. Đất đai ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống sinh thái của con người và các sinh vật trên trái đất.

Đất đai là địa bàn phân bố dân cư, địa bàn sản xuất của con người. Trong công nghiệp, đất đai có vai trò là nền tảng, cơ sở, địa điểm để tiến hành các thao tác, hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất đai có vai trò đặc biệt, không những là địa điểm thực hiện quá trình sản xuất mà nó còn là tư liệu lao động để con người khai thác và sử dụng.

Trong mọi nền kinh tế - xã hội thì lao động, tài chính, đất đai và các nguồn tài nguyên là ba nguồn lực đầu vào và đầu ra là sản phẩm hàng hóa. Ba nguồn lực này phối hợp với nhau, tương tác lẫn nhau, chuyển đổi qua lại để tạo nên một cơ cấu đầu vào hợp lý, quyết định tính hiệu quả trong phát triển kinh tế. Ngày nay, đất đai trở thành nguồn nội lực quan trọng, nguồn vốn to lớn của mọi quốc gia.

Có thể khẳng định rằng, đất đai là tài nguyên quan trọng, không thể thay thế được nhưng đất đai chỉ có thể phát huy vai trò của nó dưới những tác động tích cực của con người một cách thường xuyên. Ngược lại, đất đai không phát huy tác dụng nếu con người sử dụng đất một cách tùy tiện. Dù trong thực tế, mỗi quốc gia đều có cách tiếp cận riêng, thống nhất với đặc điểm chung của đất đai và hoàn cảnh lịch sử của mình song mọi cách tiếp cận đều nhằm mục tiêu bảo đảm nguồn lực đất đai để phát triển kinh tế đất hiệu quả và xác lập quyền bình đẳng về sử dụng đất đai để tạo ổn định kinh tế - xã hội. Do đó, đất đai trở thành mối quan tâm hàng đầu của mỗi quốc gia. Chính vì vậy, vai trò của nhà nước trong việc quản lý đất đai thể hiện ở những điểm sau:

Thứ nhất, đảm bảo sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả. Đất đai được sử dụng vào tất cả các hoạt động của con người, tuy có hạn chế về mặt diện tích nhưng sẽ trở thành năng lực sản xuất vô hạn nếu biết sử dụng hợp lý. Nhờ có quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, từng diện tích đất sẽ được giao cho các đối tượng cụ thể để thực hiện các mục tiêu quan trọng của nhà nước địa phương.

Thứ hai, bảo vệ quyền lợi và lợi ích chính đáng của các đối tượng sử dụng đất đai trong quan hệ về đất đai thông qua việc tổ chức thực hiện chính sách pháp luật về đất đai. Bằng công cụ pháp luật, cơ quan quản lý điều chỉnh hành vi của các đối tượng sử dụng đất, khuyến khích việc sử dụng đất đúng mục đích, phát huy nguồn lực đất. Bên cạnh đó, pháp luật sẽ là cơ sở để phát hiện những hành vi gây tổn hại đến tài nguyên đất, đưa ra các chế tài xử lý đối với những hành vi này.

Thứ ba, nâng cao khả năng sinh lời của đất để góp phần thực hiện mục tiêu kinh tế xã hội của địa phương và bảo vệ môi trường thông qua việc thực hiện các chính sách về đất đai như chính sách giá đất, chính sách thuế, chính sách đầu tư,... Chính sách về đất đai là công cụ để cơ quan nhà nước thực hiện vai trò quản lý của mình trong từng giai đoạn nhất định.

Thứ tư, thông qua việc giám sát, kiểm tra quản lý và sử dụng đất đai, cơ quan quản lý sẽ nắm bắt tình hình biến động về sử dụng từng loại đất, đối tượng sử dụng đất. Từ đó, phát hiện những mặt tích cực để phát huy, điều chỉnh và giải quyết những sai phạm, kịp thời sửa chữa những sai sót gây ách tắc trong quá trình thực hiện.

### ***1.2.2. Nội dung, công cụ và phương pháp quản lý nhà nước địa phương về đất đai***

#### ***1.2.2.1. Nội dung quản lý nhà nước địa phương về đất đai***

Là tổng hợp các hoạt động của cơ quan Nhà nước địa phương về đất đai. Đó là các hoạt động trong việc nắm và quản lý tình hình sử dụng đất đai, trong việc phân bổ đất đai vào các mục đích sử dụng đất theo chủ trương của Nhà nước của địa phương, trong việc kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất đai.

Muốn đạt được mục tiêu quản lý, Nhà nước cần phải xây dựng hệ thống cơ quan quản lý đất đai có chức năng, nhiệm vụ rõ ràng để thực thi có hiệu quả trách nhiệm được Nhà nước phân công, đồng thời ban hành các chính sách, chế độ, thể chế phù hợp với từng giai đoạn phát triển của đất nước đáp ứng được nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Điều này thể hiện chức năng của Nhà nước xã hội chủ nghĩa là quản lý mọi mặt đời sống kinh tế, xã hội trong đó có quản lý đất đai. Mục đích

c cuối cùng của Nhà nước và người sử dụng đất là làm sao khai thác tốt nhất tiềm năng của đất đai để phục vụ cho các mục tiêu kinh tế, xã hội của đất nước, của địa phương. Vì vậy, đất đai cần phải được thống nhất quản lý theo quy hoạch và pháp luật.

**\* Ban hành văn bản dưới luật về quản lý, sử dụng đất đai**

Văn bản dưới luật là văn bản do các cơ quan nhà nước ở địa phương có thẩm quyền ban hành theo thủ tục, trình tự luật định, trong đó các quy tắc chung được Nhà nước đảm bảo thực hiện nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội. Đây là những văn bản không chỉ cung cấp thông tin mà còn thể hiện ý chí mệnh lệnh của chính quyền địa phương đối với người sử dụng đất nhằm thực hiện các quy định luật lệ của Nhà nước.

Việc xây dựng văn bản dưới luật về quản lý, sử dụng đất đai là một nội dung quan trọng không thể thiếu trong hoạt động quản lý nhà nước địa phương về đất đai. Dựa trên việc ban hành các văn bản dưới luật này, chính quyền địa phương buộc các đối tượng sử dụng đất phải thực hiện các quy định theo một khuôn khổ. Văn bản dưới luật về quản lý, sử dụng đất biểu hiện quyền lực của chính quyền địa phương về đất đai, nhằm lập lại một trật tự pháp lý theo mục tiêu nhất định. Nhưng văn bản dưới luật về đất đai phải vừa thể hiện ý chí của cơ quan ban hành, vừa thể hiện được nguyện vọng của đối tượng sử dụng đất đai. Quản lý đất đai muốn đạt được hiệu quả cao thì các văn bản được ban hành cần phải đảm bảo thống nhất, minh bạch, rõ ràng và đồng bộ.

**\* Xây dựng và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai**

Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh,... trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định. Thực chất là quá trình hình thành các quyết định nhằm tạo điều kiện đưa đất đai vào sử dụng bền vững phát huy lợi thế của thổ nhưỡng và lãnh thổ để mang lại lợi ích cao, thực hiện đồng thời hai chức năng: điều chỉnh các mối quan hệ đất đai

và tổ chức sử dụng đất như tư liệu sản xuất đặc biệt. Mục đích chung của quy hoạch sử dụng đất theo lãnh thổ hành chính là đáp ứng nhu cầu đất đai một cách tiết kiệm, khoa học, hợp lý và có hiệu quả. Quy hoạch sử dụng đất được lập cho giai đoạn 10 năm.

Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất. Kế hoạch sử dụng đất cụ thể hóa quy hoạch, tập trung những nguồn lực vào giải quyết có hiệu quả những vấn đề của kế hoạch trong từng thời kỳ. Nội dung kế hoạch sử dụng đất bao gồm khoanh định việc sử dụng từng loại đất trong từng thời kỳ kế hoạch (từ tổng thể đến cụ thể, từ quy hoạch đến kế hoạch); điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất đai cho phù hợp với quy hoạch. Kế hoạch sử dụng đất được lập cho giai đoạn 5 năm.

**\* Quản lý giao đất, thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất**

Chính quyền địa phương được quyền giao đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng đất phù hợp với thẩm quyền của từng cấp chính quyền địa phương. Giao đất là công việc của chính quyền địa phương trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính và bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Họ sẽ là người sử dụng, khai thác trực tiếp đất đai với nhiệm vụ phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn sử dụng và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với cơ quan chức năng. Giao đất được chia làm hai loại: Giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất dựa vào các tiêu chí đất nông nghiệp hay đất phi nông nghiệp, đất dùng cho lợi ích công cộng hay lợi ích kinh doanh. Việc giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

Thu hồi đất và việc chính quyền địa phương ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho đối tượng sử dụng đất theo quy định. Chính quyền địa phương sẽ tiến hành thu hồi đất đối với những trường hợp: Thực hiện giải phóng mặt bằng, sử dụng đất vào mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Đối tượng được giao đất sử dụng không đúng mục đích; Không thực hiện nghĩa vụ khi sử dụng đất hoặc hết thời hạn thuê đất.



#### \* Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Lập và quản lý hồ sơ địa chính, tổ chức đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là biện pháp nhằm theo dõi tình hình sử dụng và biến động của đất đai, đồng thời thiết lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho người sử dụng đất, tạo cơ sở pháp lý cần thiết để người sử dụng và cơ quan quản lý đất đai thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được thực hiện thường xuyên liên tục để có thể phản ánh kịp thời những biến động của đất đai. Hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cung cấp thông tin đầy đủ nhất, là cơ sở để bảo vệ các quyền của người sử dụng đất khi xảy ra tranh chấp cũng như nghĩa vụ tài chính mà họ phải tuân thủ theo quy định của pháp luật.

#### \* Quản lý tài chính về đất đai

Là việc sử dụng công cụ tài chính để quản lý đất đai, nó không chỉ đơn thuần là quản lý giá đất, các khoản thu từ đất để tăng thu ngân sách mà còn là công cụ để khuyến khích sử dụng đất một cách hợp lý, tiết kiệm và ngày càng hiệu quả. Đồng thời điều tiết và quản lý quyền sử dụng đất nói riêng, thị trường bất động sản nói chung nhằm phát triển thị trường này một cách lành mạnh, hiệu quả và bền vững, góp phần ngăn chặn nạn đầu cơ đất đai, đảm bảo công bằng về tài chính trong sử dụng đất và phân phối nguồn tài nguyên đất. Nhiệm vụ của chính quyền địa phương là thực hiện các khoản thu và chi về đất đai theo quy định của Nhà nước, đảm bảo nguồn tài chính được sử dụng đúng mục đích và hiệu quả. Nguồn thu ngân sách của chính quyền địa phương về đất đai chủ yếu từ các khoản thu bao gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế nhà đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai và tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất.

#### \* Quản lý thị trường quyền sử dụng đất

Thị trường quyền sử dụng đất là nơi diễn ra các hoạt động giao dịch quyền sử dụng đất, tại đó người mua và người bán tác động qua lại lẫn nhau để xác định giá

cả và số lượng của quyền sử dụng đất được giao dịch. Điều kiện để đối tượng nắm quyền sử dụng đất được tham gia vào thị trường bất động sản là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án trong thời hạn sử dụng đất. Nhiệm vụ của chính quyền địa phương là tạo điều kiện cho thị trường quyền sử dụng đất phát triển một cách vững chắc, để làm được điều này, cần phải tiến hành một loạt các hoạt động: tổ chức đăng ký giao dịch, tổ chức đăng ký phát triển quỹ đất, tổ chức đăng ký dịch vụ hỗ trợ thị trường, thực hiện các biện pháp bình ổn giá, chống đầu cơ,... Ngoài ra, còn phải quản lý dịch vụ cung cấp thông tin đất đai như: thông tin về thửa đất, về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tình trạng thực hiện các quyền của người sử dụng đất được cung cấp công khai cho người có yêu cầu.

\* Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật và giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Thanh tra đất đai là việc điều tra, xem xét để làm rõ việc vi phạm pháp luật đất đai và kiến nghị biện pháp xử lý. Kiểm tra đất đai là việc xem xét tình hình thực tế về quản lý, sử dụng đất đai để đánh giá, nhận xét. Mục đích của thanh kiểm tra là thúc đẩy quá trình thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật về đất đai, phòng ngừa, phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; phát hiện những sơ hở trong cơ chế quản lý, chính sách, pháp luật để đề xuất sửa đổi và bổ sung cho ngày càng hoàn thiện hơn.

Giải quyết tranh chấp, khiếu nại và tố cáo đất đai là biện pháp nhằm điều chỉnh các mối quan hệ đất đai theo đúng pháp luật, bảo vệ quyền lợi hợp pháp, đem lại công bằng cho chủ sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất không tránh khỏi việc xảy ra tranh chấp, kiện tụng giữa các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân với nhau. Đặc biệt trong giai đoạn kinh tế thị trường như hiện nay, đất đai ngày càng có giá trị lớn, tranh chấp đất đai ngày càng phức tạp nếu không có cơ chế giải quyết sẽ mất ổn định kinh tế - xã hội. Lúc này, chính quyền địa phương đóng vai trò quan trọng trong việc giải quyết các tranh chấp, khiếu nại diễn ra tại địa phương. Khuyến khích

các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải ở cơ sở luôn là biện pháp ưu tiên hàng đầu khi thực hiện công tác này.

#### *1.2.2.2. Công cụ quản lý nhà nước địa phương về đất đai*

##### *\* Công cụ pháp luật*

Pháp luật là công cụ không thể thiếu của các cơ quan quản lý nhà nước từ cấp trung ương xuống cấp chính quyền địa phương. Cơ quan quản lý nhà nước luôn thực hiện quyền lực của mình bằng các văn bản quy phạm pháp luật để tác động vào ý chí, điều chỉnh hành vi của đối tượng quản lý. Trong công tác quản lý đất đai, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm:

- Cấp trung ương: Các văn bản luật do Quốc hội - cơ quan quyền lực cao nhất nhà nước ban hành theo hình thức và thủ tục được quy định trong Hiến pháp, đó là những văn bản có hiệu lực pháp lý cao nhất. Hoặc các văn bản dưới luật như Pháp lệnh và Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Lệnh và Quyết định của Chủ tịch nước; Nghị Quyết và Nghị định của Chính phủ; Quyết định, Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định, Chỉ thị, Thông tư của Bộ trưởng;....

- Cấp địa phương: Các văn bản dưới luật là công cụ có vai trò quan trọng nhất và được sử dụng phổ biến để duy trì trật tự an toàn xã hội trong lĩnh vực đất đai. Các văn bản dưới luật về đất đai của chính quyền địa phương gồm có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân; Quyết định, chỉ thị của Ủy Ban nhân dân các cấp. Các văn bản được ban hành để thi hành văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan quản lý nhà nước cấp trung ương hoặc văn bản do Ủy ban nhân dân ban hành để thi hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Vấn đề đất đai gắn chặt với lợi ích vật chất và tinh thần của mọi đối tượng sử dụng đất nên dễ nảy sinh nhiều mâu thuẫn. Trong các mâu thuẫn đó có những vấn đề phải dùng đến quyết định quản lý mới xử lý được. Do đó, các văn bản quy phạm pháp luật được ban hành phải rõ ràng, đồng bộ và phù hợp với nguyện vọng của đông đảo các tầng lớp nhân dân, hệ thống lưu trữ thông tin đất đai chính xác, cùng với một đội ngũ viên chức chuyên nghiệp mới xử lý và quản lý tốt vấn đề đất đai.

##### *\* 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 ở tất cả các cấp quản lý.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo cho việc lãnh đạo, chỉ đạo của chính quyền địa phương có sự thống nhất trong quản lý về đất đai. Quy hoạch, kế hoạch khi được phê duyệt là cơ sở pháp lý để quyết định mục đích sử dụng đất. Đây là công việc khó khăn và tốn kém cần có sự phối hợp thực hiện của nhiều cơ quan quản lý. Từ đó, chính quyền địa phương sẽ kiểm soát được mọi diễn biến về tình hình đất đai, 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 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 quốc gia, quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất đai cấp huyện và quy hoạch sử dụng đất đai cấp xã.

Quy hoạch đất đai theo ngành là quy hoạch sử dụng đất được lập theo các ngành như: quy hoạch sử dụng đất đai ngành nông nghiệp, công nghiệp, du lịch, giao thông,...

#### *\* Công cụ chính sách*

Từ góc độ quản lý nhà nước, chính sách là những cách thức tác động của Nhà nước vào các lĩnh vực của đời sống xã hội để đạt được mục tiêu định hướng. Chính sách điều chỉnh những quan hệ ít mang tính ổn định, mềm dẻo, linh động. Chính sách có tác động nhanh, kịp thời và toàn diện đến nhận thức, thái độ và hành vi của đối tượng bị tác động. Đặc biệt, chính sách điều chỉnh động cơ, tạo động lực cho hành vi, hoạt động của các cá nhân và từng nhóm đối tượng cụ thể.

Chính sách là một công cụ quan trọng để chính quyền địa phương thực hiện quản lý về đất đai sao cho hiệu quả. Các chính sách chủ yếu liên quan đến đất đai được áp dụng là chính sách thuế, chính sách giá đất, chính sách đầu tư,... Trong đó,

chính sách thuế nhằm đảm bảo các nguồn thu từ đất đai, chính sách giá đất phục vụ cho việc giải phóng mặt bằng, đấu giá quyền sử dụng đất, chính sách đầu tư tác động đến việc phân phối lại nguồn lực đất đai sao cho hiệu quả. Các chính sách liên quan đến đất đai tác động đến các đối tượng sử dụng đất làm cho họ thấy được nghĩa vụ và trách nhiệm trong việc sử dụng đất đai. Đây còn là công cụ quản lý đóng vai trò quan trọng trong việc thực hiện quyền bình đẳng giữa các đối tượng sử dụng đất và kết hợp hài hòa giữa các lợi ích. Vì vậy, hệ thống chính sách đất đai cần được quy định đơn giản, rõ ràng, minh bạch nhằm nâng cao trách nhiệm và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

### *1.2.2.3. Phương pháp quản lý nhà nước địa phương về đất đai*

#### *\* 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 là cách thức tác động trực tiếp của cơ quan quản lý thông qua các quyết định dứt khoát có tính chất bắt buộc bằng các mệnh lệnh hành chính lên các chủ thể quản lý và đối tượng sử dụng đất trong quan hệ đất đai. 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 địa phương về đất đai, phương pháp hành chính có vai trò to lớn, xác lập được kỷ cương trật tự trong xã hội. Là khâu nối liền hoạt động giữa các bộ phận có liên quan và giải quyết 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 hóa chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của các cơ quan Nhà nước tại địa phương và từng cá nhân. Mọi cấp quản lý, 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 hiệu quả cao cần phải có tính khoa học, có đầy đủ thông tin liên quan cần thiết, tuyệt đối không thể là ý kiến chủ quan của con người.

*\* Phương pháp kinh tế*

Phương pháp kinh tế về quản lý đất đai là cách thức tác động gián tiếp của cơ quan nhà nước vào đối tượng sử dụng đất thông qua các lợi ích kinh tế. Mặt mạnh của phương pháp kinh tế 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 xã hội. Từ đó, đối tượng chịu sự tác động sẽ tự giác, chủ động hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, không cần có sự tác động thường xuyên như phương pháp hành chính.

Chính quyền địa phương tác động lên đối tượng quản lý trên cơ sở các phạm trù kinh tế, các đòn bẩy kinh tế, các định mức kinh tế - kỹ thuật như miễn giảm tiền sử dụng đất, ghi nợ tiền sử dụng đất, hạn mức giao đất. Vì vậy, phương pháp kinh tế là phương pháp mềm dẻo nhất, dễ thu hút đối tượng quản lý và ngày càng được sử dụng phổ biến.

Phương pháp kinh tế giúp nâng cao trách nhiệm của tổ chức, cá nhân đồng thời giúp cho cơ quan quản lý nhà nước giảm bớt được nhiều công việc hành chính như 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 cứng nhắc hành chính, vừa tăng cường tính sáng tạo của các cơ quan, tổ chức, cá nhân.

*\* 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 trong công tác quản lý nhà nước bởi vì đối tượng quản lý là con người mà con người là tổng hòa của nhiều mối quan hệ xã hội và ở họ có nhiều đặc điểm tâm lý đa dạng. Do đó, cần phải có nhiều phương pháp tác động khác nhau trong đó có phương pháp tuyên truyền giáo dục.

Trong thực tế, phương pháp tuyên truyền, giáo dục được sử dụng kết hợp với các phương pháp khác, hỗ trợ cùng phương pháp khác để nâng cao hiệu quả công tác. Nếu 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 cưỡng chế bắt buộc thì hiệu quả của công tác quản lý sẽ không cao, thậm chí không thể thực hiện được. Nhưng nếu kết hợp tốt, kết hợp nhịp nhàng, linh hoạt phương pháp giáo dục với các phương pháp khác thì hiệu quả công tác quản lý sẽ rất cao.

### ***1.2.3. Những yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước địa phương về đất đai***

#### ***1.2.3.1. Điều kiện tự nhiên của địa phương***

Đất đai là sản phẩm của tự nhiên, do tự nhiên tạo ra vì vậy việc quản lý đất đai bị chi phối bởi điều kiện tự nhiên. Điều kiện tự nhiên ở đây chủ yếu xét đến các yếu tố như: khí hậu, nhiệt độ, ánh sáng, lượng mưa, không khí, khoáng sản dưới lòng đất,... Nó ảnh hưởng lớn đến công tác điều tra, đo đạc, khảo sát, đánh giá đất. Công tác đo đạc, khảo sát, đánh giá đất được thực hiện trên thực địa, nếu điều kiện tự nhiên thuận lợi, nó sẽ được tiến hành nhanh chóng, chính xác và tiết kiệm được kinh phí cho nhà nước. Do đất đai có tính cố định, mỗi vùng miền lại có một đặc điểm điều kiện tự nhiên khác nhau, vì vậy khi tiến hành điều tra, khảo sát đo đạc đất đai cần phải nghiên cứu điều kiện tự nhiên của từng địa phương để đưa ra phương án thực hiện có hiệu quả nhất.

#### ***1.2.3.2. Hệ thống luật pháp về đất đai***

Kinh tế càng phát triển, các mối quan hệ sử dụng đất đai càng phức tạp đòi hỏi hệ thống luật pháp nói chung và hệ thống luật pháp về đất đai nói riêng phải đồng bộ, rõ ràng, cụ thể để công tác quản lý nhà nước được hiệu quả và thuận lợi. Bên cạnh đó, pháp luật sẽ tạo điều kiện cho nhà nước thực hiện được vai trò điều tiết và quản lý nền kinh tế, quản lý và kiểm tra hoạt động liên quan đến đất đai và xử lý các hành vi vi phạm. Ngoài ra, pháp luật còn xác lập, củng cố và hoàn thiện những cơ sở pháp lý của Nhà nước, đặc biệt là trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai nhằm phát huy cao nhất hiệu lực của cơ quan quản lý.

#### ***1.2.3.3. Tình hình kinh tế, xã hội của địa phương***

- Phát triển kinh tế làm cho cơ cấu sử dụng các loại đất có sự thay đổi. Khi nhu cầu sử dụng loại đất này tăng lên sẽ làm cho nhu cầu sử dụng loại đất kia giảm đi, đồng thời sẽ có loại đất khác được khai thác để bù đắp vào sự giảm đi của loại đất đó. Sự luân chuyển đất thuận lợi sẽ tạo điều kiện cho các hoạt động kinh tế diễn ra. Quản lý nhà nước về đất đai từ đó cũng phải đổi mới để phù hợp với cơ cấu kinh tế mới, đáp ứng được yêu cầu tình hình thực tế.

- Yếu tố văn hóa xã hội có vai trò đặc biệt quan trọng trong tổ chức điều hành quản lý xã hội và tăng cường chức năng quản lý của Nhà nước về mọi lĩnh vực nói chung cũng như về lĩnh vực đất đai nói riêng. Các yếu tố như việc làm, dân số, môi trường, xóa đói giảm nghèo,... ảnh hưởng rất lớn đến công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi, giao đất và công tác thanh tra, kiểm tra giải quyết tranh chấp, vi phạm đất đai.

#### *1.2.3.4. Bộ máy tổ chức và nguồn nhân lực quản lý đất đai của địa phương*

Tổ chức bộ máy nhà nước quản lý về đất đai của chính quyền địa phương có tác động trực tiếp tới việc quản lý đất đai trên địa bàn. Việc bộ máy được tổ chức một cách khoa học theo hướng tinh giản, có sự phân công rõ ràng về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn sẽ tạo hiệu quả trong quản lý, giải quyết vấn đề càng nhanh chóng, thuận lợi. Tuy nhiên, công tác quản lý của bộ máy sẽ gặp khó khăn lớn nếu một khâu, một cấp quản lý trong hệ thống không đảm bảo được yêu cầu công việc được giao. Vì vậy, muốn quản lý hiệu quả, tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai phải được tổ chức thật phù hợp về cơ cấu, có sự phân chia trách nhiệm, quyền hạn cụ thể, đồng thời phải có hướng dẫn, bám sát của các ban ngành chức năng.

Bên cạnh việc tổ chức bộ máy quản lý, trình độ, đạo đức của đội ngũ cán bộ quản lý cũng ảnh hưởng trực tiếp tới công tác quản lý nói chung và quản lý đất đai nói riêng. Cán bộ quản lý là người trực tiếp tham gia vào công tác quản lý nhà nước về đất đai ở cấp chính quyền địa phương và cũng là người tiếp xúc trực tiếp với đối tượng sử dụng đất, tiếp thu nguyện vọng của quần chúng nhân dân về các vấn đề liên quan đến đất đai. Vì vậy, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có chuyên môn,



trình độ và tận tâm với công việc là điều kiện tiên quyết để tạo thuận lợi cho quản lý nhà nước về đất đai ở cấp địa phương.

*1.2.3.5. Ý thức chấp hành luật pháp về đất đai của người sử dụng đất ở địa phương*

Tổ chức kinh tế và hộ gia đình, cá nhân là đối tượng tiếp nhận sự tác động của chính quyền địa phương trong hoạt động quản lý đất đai. Hoạt động quản lý đất đai ở địa phương xét cho cùng là điều chỉnh các hoạt động của đối tượng sử dụng đất nhằm đảm bảo các đối tượng sử dụng đất tuân thủ đúng pháp luật và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong quá trình sử dụng đất. Sự hiểu biết và ý thức chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất sẽ giúp cho công tác quản lý về đất đai của chính quyền địa phương được thực hiện một cách dễ dàng và hiệu quả.

## CHƯƠNG 2

### CÁC PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI

#### **2.1. Phương pháp luận của đề tài quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang**

##### ***2.1.1. Chủ nghĩa duy vật biện chứng***

Phép biện chứng duy vật là phương pháp cơ bản của Chủ nghĩa Mác - Lênin được sử dụng với nhiều ngành khoa học khác nhau, trong đó có ngành quản lý kinh tế. Phương pháp này đòi hỏi khi xem xét các hiện tượng, các quá trình nghiên cứu phải đặt trong mối quan hệ tác động qua lại lẫn nhau, thường xuyên vận động, phát triển không ngừng chứ không bất biến. Quá trình phát triển là quá trình tích lũy về lượng dẫn đến sự thay đổi về chất. Phép biện chứng duy vật coi nguồn gốc của sự phát triển là sự thống nhất và đấu tranh giữa các mặt đối lập. Phép duy vật biện chứng tuân thủ nguyên tắc vật chất quyết định ý thức, vì vậy cũng đòi hỏi khi xem xét các hiện tượng và quá trình kinh tế gắn liền với những điều kiện và hoàn cảnh cụ thể.

Từ nội dung và yêu cầu của phương pháp duy vật biện chứng, đề tài nghiên cứu vấn đề quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang phải đặt trong điều kiện, hoàn cảnh cụ thể của giai đoạn từ 2010 - 2013, định hướng đến 2020. Mối quan hệ tác động lẫn nhau được thể hiện cụ thể:

Mối quan hệ giữa các nội dung và hiện tượng: Mối quan hệ mật thiết giữa Luật đất đai với các văn bản dưới luật của chính quyền thành phố Hà Giang trong việc quản lý ở cấp nhà nước địa phương về đất đai. Nó thể hiện mối quan hệ giữa cấp trên và cấp dưới, cấp nhà nước trung ương và nhà nước địa phương về vấn đề quản lý nhà nước về đất đai. Đó là mối quan hệ giữa điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Hà Giang với chính sách, giải pháp mà chính quyền thành phố Hà Giang đưa ra nhằm thực hiện có hiệu quả công tác quản lý đất đai và suy cho cùng quản lý đất đai cũng là nhằm phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Mối quan hệ trong từng nội dung, hiện tượng: Trong mỗi nội dung của đề tài, vấn đề quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang luôn được

nghiên cứu gắn với vấn đề đặc điểm của địa phương là một thành phố thuộc tỉnh miền núi, trình độ phát triển kinh tế xã hội còn khiêm tốn.

### ***2.1.2. Chủ nghĩa duy vật lịch sử***

Chủ nghĩa duy vật lịch sử của C. Mác là thành tựu vĩ đại của tư tưởng khoa học và thực chất của quan niệm duy vật lịch sử về lịch sử là những vấn đề mang tính nguyên lý. Trong sản xuất, con người phải có mối quan hệ với nhau đó là quan hệ sản xuất trên cả 3 mặt: sở hữu, quản lý và phân phối. Quan hệ sản xuất phải phù hợp với tính chất và trình độ phát triển của lực lượng sản xuất. Lực lượng sản xuất phát triển đến một mức độ nhất định sẽ mâu thuẫn với chính quan hệ sản xuất mà trước đây đã từng phù hợp với nó. Từ chỗ là hình thức phát triển của lực lượng sản xuất, quan hệ sản xuất đó đã kìm hãm sự phát triển của nó và khi đó một sự thay đổi lớn tất yếu phải diễn ra.

Trong một phạm vi hẹp, có thể hiểu lực lượng sản xuất ở đây là tình hình phát triển kinh tế xã hội của thành phố Hà Giang ngày càng cao, những thành tựu đạt được về mặt kinh tế đã thúc đẩy sự hoàn thiện các chính sách phát triển kinh tế xã hội nhằm điều chỉnh và quản lý tốt hơn mối quan hệ giữa người và người, trong đó có quan hệ về đất đai và nổi bật là quan hệ về vấn đề sở hữu quyền sử dụng đất, sử dụng đất. Đề tài quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang đề cập đến thực trạng mối quan hệ xã hội liên quan đến đất đai trong từng điều kiện cụ thể của địa phương.

## **2.2. Các phương pháp nghiên cứu cụ thể của đề tài quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang**

### ***2.2.1. Phương pháp trừu tượng hóa khoa học***

Nghiên cứu đề tài Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang theo cách tiếp cận Quản lý kinh tế. Phương pháp trừu tượng hóa khoa học được sử dụng phổ biến ở nhiều ngành là lĩnh vực khoa học. Nó chính là phương pháp tạm gạt bỏ những nhân tố thứ yếu, không bản chất tập trung nghiên cứu những nhân tố bản chất, chủ yếu từ đó rút ra quy luật vận động của các hiện tượng kinh tế. Thực tế cho thấy, vấn đề quản lý đất đai là vấn đề phức tạp, nó chịu ảnh hưởng của

nhều yếu tố, nhiều chiều cạnh từ khách quan đến chủ quan, muốn đạt được hiệu quả quản lý nhà nước địa phương về đất đai trước hết cần nghiên cứu kỹ nó chịu ảnh hưởng bởi những yếu tố nào? Trong đó những yếu tố nào là cơ bản, quan trọng nhất. Chẳng hạn như yếu tố tự nhiên, kinh tế đến các vấn đề xã hội. Để đạt được mục tiêu và những nhiệm vụ cụ thể đặt ra, đề tài tập trung vào khía cạnh tự nhiên, kinh tế - xã hội của vấn đề quản lý đất đai.

Đề tài Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang thông qua phép duy vật biện chứng trình bày một cách có hệ thống các phạm trù và những quy luật chung về sự phát triển của kinh tế xã hội thành phố Hà Giang gắn với quản lý đất đai rút ra những giải pháp chỉ đạo hoạt động của con người về vấn đề này. Quá trình nghiên cứu này được thể hiện:

Một là, vấn đề quản lý đất đai vừa mang tính phổ biến vì nó là vấn đề cơ bản của tất cả các địa phương, tất cả các quốc gia nhưng nó cũng là vấn đề đặc thù của mỗi địa phương vì điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội khác nhau. Áp dụng quan điểm này cần phải xây dựng quan điểm toàn diện và phù hợp, sử dụng đồng bộ các phương pháp, biện pháp, các phương tiện để giải quyết vấn đề. Thực hiện chính sách chung toàn diện và chính sách có trọng điểm, vừa chú ý giải quyết mặt tổng thể, vừa lựa chọn những vấn đề trọng tâm liên quan đến quản lý đất đai để tạo đà cho sự quản lý có hiệu quả các vấn đề khác.

Hai là, nguyên lý về tính phát triển của thế giới được thể hiện qua sự vận động, biến đổi không ngừng và đều có xu hướng phát triển, chuyển hóa. Đối với hoạt động Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang cũng phải nắm được khuynh hướng vận động, biến đổi tương lai của nó, đồng thời nhận thức rõ phát triển là quá trình hoàn thiện các chính sách quản lý đất đai từ trung ương đến địa phương theo hướng hợp lý hóa, thực tiễn hóa và phù hợp với xu thế phát triển của thời đại. Bên cạnh đó cũng cần thấy rõ sự phát triển là quá trình đầy mâu thuẫn, sự ra đời của cái mới rất khó khăn và tất yếu phải có đấu tranh. Vì vậy, để luật đất đai mới ra đời, văn bản hướng dẫn thi hành và một loạt các chính sách, biện pháp quản lý đất đai ra đời đòi hỏi phải có sự kế thừa, phát huy cái mới, cái hợp lý để

những chính sách này thực sự đi vào cuộc sống và góp phần vào sự quản lý đất đai ở chính quyền địa phương thực sự có hiệu quả.

### ***2.2.2. Phương pháp phân tích và phương pháp tổng hợp***

Phân tích, trước hết là phân chia cái toàn thể của đối tượng nghiên cứu thành những bộ phận, những mặt, những yếu tố cấu thành giản đơn hơn để nghiên cứu, phát hiện ra những thuộc tính và bản chất của từng yếu tố đó, và từ đó giúp chúng ta hiểu được đối tượng nghiên cứu một cách mạch lạc hơn, hiểu được cái chung phức tạp từ những bộ phận đó. Nhiệm vụ của phân tích là thông qua cái riêng để tìm ra cái chung, thông qua hiện tượng để tìm ra bản chất, thông qua cái đặc thù để tìm ra cái phổ biến.

Tổng hợp là quá trình ngược lại với quá trình phân tích, nhưng nó lại hỗ trợ cho quá trình phân tích để tìm ra cái chung và cái khái quát. Từ những kết quả nghiên cứu từng mặt, phải tổng hợp lại để có nhận thức đầy đủ, đúng đắn cái chung, tìm ra được bản chất, quy luật vận động của đối tượng nghiên cứu.

Phân tích và tổng hợp là hai phương pháp gắn bó chặt chẽ quy định và bổ sung cho nhau trong nghiên cứu và có cơ sở khách quan trong cấu tạo, trong tính quy luật của bản thân sự vật. Trong phân tích, việc xây dựng một cách đúng đắn tiêu thức phân loại làm cơ sở khoa học hình thành đối tượng nghiên cứu bộ phận ấy có ý nghĩa rất quan trọng. Trong nghiên cứu tổng hợp vai trò quan trọng thuộc về khả năng liên kết các kết quả cụ thể (có lúc ngược nhau) từ sự phân tích, khả năng trừ tượng, khái quát nắm bắt được định tính từ rất nhiều khía cạnh định lượng khác nhau.

Phương pháp phân tích được sử dụng chủ yếu trong chương 3 và chương 4 của luận văn. Ở chương 3, phương pháp phân tích được sử dụng để phân tích tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang thông qua việc làm rõ hiện trạng sử dụng đất bao gồm cả đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất đang sử dụng và đất chưa sử dụng. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang tập trung vào các yếu tố: điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội. Đặc biệt, phương pháp phân tích được sử dụng để phân tích thực trạng quản

lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013 bao gồm thực trạng phương pháp quản lý, thực trạng thực hiện các nội dung quản lý nhà nước địa phương về đất đai. Ở chương 4, phương pháp phân tích được sử dụng để phân tích định hướng và dự báo nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang đến 2020, trên cơ sở đó đưa ra những giải pháp nhằm hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai đến 2020 thông qua các giải pháp cụ thể như nhằm thực hiện các nội dung và phương pháp quản lý đất đai của chính quyền thành phố.

Phương pháp tổng hợp được sử dụng chủ yếu trong chương 3 khi tổng hợp, đánh giá những kết quả đạt được và những hạn chế, nguyên nhân hạn chế và những vấn đề đặt ra cần giải quyết về vấn đề quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang. Bên cạnh đó, phương pháp này cũng được sử dụng nhằm tổng hợp các văn bản dưới luật của chính quyền thành phố Hà Giang trong việc quản lý đất đai trên địa bàn.

### ***2.2.3. Phương pháp logic - lịch sử***

Phương pháp lịch sử là phương pháp xem xét sự vật, hiện tượng theo đúng trật tự thời gian như nó đã từng diễn ra trong quá khứ (phát sinh, phát triển và kết thúc). Là phương pháp xem xét và trình bày quá trình phát triển của sự vật, hiện tượng lịch sử theo một trình tự liên tục và nhiều góc cạnh, nhiều mặt trong mối liên hệ với các sự vật, hiện tượng khác. Phương pháp này hướng đến mục tiêu tái hiện trung thực bức tranh quá khứ của sự vật, hiện tượng thể hiện ở mô tả đầy đủ, cụ thể tính chất quanh co, phức tạp, bao gồm những cái ngẫu nhiên, cái tất yếu và tính đa dạng. Yêu cầu đối với phương pháp lịch sử là đảm bảo tính liên tục về thời gian của các sự kiện, làm rõ điều kiện và đặc điểm phát sinh, phát triển và biểu hiện của chúng, làm sáng tỏ các mối liên hệ đa dạng của chúng với các sự việc xung quanh. Phương pháp lịch sử xem xét rất kỹ các điều kiện xuất hiện và hình thành ra nó, làm rõ quá trình ra đời, phát triển từ thấp đến cao, từ đơn giản đến hoàn thiện của các sự vật hiện tượng. Đồng thời, đặt quá trình phát triển của sự vật, hiện tượng trong mối quan hệ nhiều sự vật hiện tượng tác động qua lại, thúc đẩy hoặc hỗ trợ lẫn nhau trong suốt quá trình vận động của chúng. Phương pháp lịch sử là phương pháp quan

trọng trong nghiên cứu, vì khi xem xét, đánh giá sự vật, hiện tượng phải coi trọng các quan điểm lịch sử, các sự vật, hiện tượng tương đồng đã xảy ra trước đó.

Đề tài Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang sử dụng phương pháp này để nghiên cứu sự phát triển của các văn bản quản lý đất đai nói chung và của chính quyền địa phương nói riêng theo hướng nâng cao chất lượng quản lý đất đai phục vụ phát triển kinh tế xã hội trên cơ sở đó đưa ra những giải pháp nhằm tiếp tục nâng cao hơn nữa chất lượng của công tác quản lý đất đai. Bên cạnh đó, khi xem xét, đánh giá sự hợp lý của chính sách đều đặt trong điều kiện của sự phát sinh, phát triển và kết thúc của một văn bản quy phạm pháp luật. Chẳng hạn, luật đất đai 2003 phù hợp với giai đoạn 2003 - 2013, nhưng trong bối cảnh, điều kiện hiện nay có nhiều điểm không còn phù hợp và sự ra đời của luật đất đai năm 2013 (chính thức có hiệu lực 1.7.2014) là sự hợp lý và nó bắt đầu cho một giai đoạn mới quản lý đất đai theo quy định mới.

Đây là phương pháp xem xét và trình bày quá trình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang theo một trình tự liên tục và nhiều mặt. Sử dụng phương pháp này yêu cầu phải đảm bảo tính liên tục về thời gian, làm rõ các điều kiện về quản lý đất đai trên tổng thể những quy định chung. Đồng thời, đặt vấn đề quản lý đất đai trong quan hệ tương tác qua lại, thúc đẩy hoặc cản trở lẫn nhau trong quá trình phát triển. Bằng phương pháp này có thể cho ta thấy được bức tranh toàn diện về vấn đề quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang thời gian 2010 - 2013.

Phương pháp logic, theo Ăng ghen, phương pháp logic không phải là cái gì khác phương pháp lịch sử, chỉ có điều là nó thoát khỏi những hình thức lịch sử và những ngẫu nhiên, pha trộn. Lịch sử bắt đầu từ đâu, quá trình tư duy cũng phải bắt đầu từ đó và sự vận động tiếp tục thêm nữa của nó chẳng qua là sự phản ánh quá trình lịch sử dưới một hình thức trừu tượng và nhất quán về mặt lý luận. Nó là phản ánh đã được uôn nắn theo những quy luật mà bản thân quá trình lịch sử thực tế đã cung cấp, hơn nữa mỗi một nhân tố đều có thể xem xét ở cái điểm phát triển mà ở đó quá trình đạt tới chỗ hoàn toàn chín muồi, đạt tới cái hình thức cổ điển của nó. Phương pháp logic là phương pháp xem xét, nghiên cứu các sự kiện lịch sử dưới

dạng tổng quan, nhằm vạch ra bản chất, khuynh hướng tất yếu, quy luật vận động của lịch sử. Khác với phương pháp lịch sử, phương pháp logic không đi sâu vào toàn bộ diễn biến, những bước quanh co, thụt lùi lịch sử mà, nó bỏ qua những cái ngẫu nhiên có thể xảy ra mà nắm lấy bước phát triển tất yếu, nắm lấy cái cốt lõi của sự phát triển, nghĩa là nắm lấy quy luật lịch sử. Như vậy, phương pháp logic cũng phản ánh quá trình lịch sử nhưng phản ánh dưới hình thức trừu tượng và khách quan bằng lý luận. Có nghĩa là phương pháp logic trình bày sự kiện một cách khái quát trong mối quan hệ đúng quy luật, loại bỏ những chi tiết không cơ bản. Đó là hình thức đặc biệt phản ánh quá trình lịch sử.

Luận văn trình bày các sự việc và đưa ra những nhận định đã có chú ý đến sự vận động logic của phát triển kinh tế xã hội gắn với quản lý đất đai, chỉ ra quy luật xu hướng vận động của nó. Chẳng hạn, vấn đề quản lý thị trường quyền sử dụng đất ngoài những yếu tố chủ quan của chủ thể quản lý còn phải tôn trọng các yếu tố của thị trường trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường. Luận văn sử dụng phương pháp logic để xem xét, nghiên cứu các sự kiện lịch sử của vấn đề quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang để từ đó rút ra kinh nghiệm trong quản lý đất đai phù hợp hơn với tình hình thực tiễn thay đổi

#### ***2.2.4. Phương pháp thu thập, xử lý và phân tích dữ liệu thứ cấp***

Để thông tin được thu thập một cách chính xác, hợp lý và có giá trị, các yêu cầu của việc xác định dữ liệu các loại dữ liệu thu thập phải được xác định rõ ràng xuất phát từ mục tiêu nghiên cứu. Khi sử dụng phương pháp này tác giả xác định dữ liệu được tuân thủ các yêu cầu: Những thông tin chứa đựng trong dữ liệu phù hợp và đủ làm rõ mục tiêu nghiên cứu.

Dữ liệu thứ cấp là dữ liệu do người khác thu thập, sử dụng cho các mục đích có thể là khác với mục đích nghiên cứu của đề tài này. Dữ liệu thứ cấp có thể là dữ liệu chưa xử lý (còn gọi là dữ liệu thô) hoặc dữ liệu đã xử lý. Như vậy, dữ liệu thứ cấp không phải do người nghiên cứu trực tiếp thu thập.

Ưu điểm của dữ liệu thứ cấp là dễ tìm kiếm và tìm kiếm nhanh đây là điểm ưu việt hẳn của dữ liệu thứ cấp. Thuộc tính này được quyết định bởi chỗ dữ liệu thứ



cấp đã tồn tại sẵn và vấn đề chỉ đơn thuần là phát hiện ra chúng. Vì vậy, thời gian tập hợp dữ liệu thứ cấp chính là thời gian để tìm kiếm chúng và thường chỉ mất vài giờ hoặc vài ngày. Chi phí tiêu tốn cho việc thu thập dữ liệu thứ cấp ít hơn rất nhiều so với lượng tiền cần thiết để có được các dữ liệu sơ cấp. Sở dĩ như vậy là vì dữ liệu thứ cấp phần lớn có trong các thư viện, mà với các nguồn này thì chi phí thấp hơn nhiều, thậm chí bằng không. Kể cả các nguồn dữ liệu từ Chính phủ thì chi phí cũng không đáng kể hoặc không phải trả phí. Dữ liệu thứ cấp có tính sẵn sàng và thích hợp. Đặc tính này phản ánh tính ưu việt của thông tin từ các dữ liệu thứ cấp ở chỗ, chúng có thể được dùng ngay vào một mục tiêu cụ thể nào đó mà không phải mất, hoặc mất rất ít thời gian công sức để gia công, chế biến và xử lý chúng. Dữ liệu thứ cấp góp phần làm tăng giá trị của những dữ liệu sơ cấp hiện hữu. Tác dụng này chủ yếu được thể hiện ở chỗ việc thu thập dữ liệu thứ cấp ban đầu đã giúp cho việc định hướng và xác định mục tiêu thu thập dữ liệu sơ cấp của nhà nghiên cứu.

Vì những ưu điểm của nó, tác giả thu thập dữ liệu thứ cấp phục vụ cho đề tài nghiên cứu thông qua việc nghiên cứu các luận văn đã nghiên cứu trước có cùng chủ đề hoặc các nghiên cứu trên các phương tiện truyền thông, các báo cáo của các cấp ban ngành liên quan đến vấn đề quản lý đất đai.

Phương pháp này được sử dụng cho chương 1 khi tác giả muốn xây dựng một khung khổ lý thuyết cho vấn đề quản lý đất đai một cách có hệ thống làm cơ sở cho việc nghiên cứu ở chương 3. Ở chương 3, tác giả sử dụng phương pháp này nhằm tập hợp các số liệu tại các phòng ban chức năng liên quan đến quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Hà Giang, sau đó phân tích, tổng hợp để có được các đánh giá, kết luận.

#### ***2.2.5. Phương pháp thống kê***

Phương pháp này sử dụng nhiều ở chương 1, chương 2 và chương 3 của luận văn. Chương 1, luận văn thống kê mô tả các công trình nghiên cứu đã công bố có liên quan trực tiếp và gián tiếp đến đề tài, cơ sở lý luận về công tác quản lý đất đai. Chương 2, luận văn mô tả các phương pháp nghiên cứu được sử dụng cùng với nội dung phương pháp, ý nghĩa của phương pháp đối với việc đạt được mục tiêu nghiên

cứu. Chương 3, sau khi thu thập số liệu, tiến hành thống kê, mô tả và tổng hợp các số liệu, dữ liệu, luận văn đưa ra những đánh giá về thực trạng quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang.

#### ***2.2.6. Phương pháp so sánh***

Đây là phương pháp được sử dụng rộng rãi để phân tích các hiện tượng kinh tế xã hội mang tính quá trình giữa hiện tượng này với hiện tượng khác, thời gian này với thời gian khác, đối tượng này với đối tượng khác, quy định này với quy định khác. Luận văn đề cập trực tiếp đến các quy định dưới luật của chính quyền thành phố, các quy định này theo thời gian cũng được thay thế bởi các quy định khác cho phù hợp với tình hình thực tiễn. Vì vậy, sự so sánh sẽ làm bật lên những nội dung cần thay đổi và nó làm cơ sở cho việc đánh giá hiệu quả quản lý đất đai. Hay ở cấp độ vĩ mô, luật đất đai mới ra đời năm 2013 cũng cho thấy những điểm mới so với luật đất đai năm 2003. Sự so sánh này ở một vài điểm sẽ giúp cho luận văn không chỉ đạt được mục tiêu cập nhật mà còn giúp tác giả có cơ sở quan trọng trong việc phân tích ở chương 3 và đưa ra giải pháp ở chương 4.

## CHƯƠNG 3

### THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG GIAI ĐOẠN 2010 - 2013

#### 3.1. Khái quát tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang

Công tác quản lý đất đai ở nước ta có từ rất sớm, song nó thật sự đi vào trọng tâm từ đầu thập kỷ 80 trở lại đây. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế xã hội, công tác quản lý đất đai cũng có sự thay đổi, nhất là từ khi có Luật Đất đai ra đời năm 1993, Luật Đất đai sửa đổi năm 1998, 2001, Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 ra đời đã làm cho công tác quản lý đất đai ngày càng hoàn thiện và ổn định.

Thành phố Hà Giang là trung tâm văn hóa, chính trị, kinh tế của tỉnh Hà Giang đã được đô thị hoá tương đối hoàn thiện, diện tích đất toàn thành phố thuộc nhóm đất phi nông nghiệp với tổng diện tích là 1.287,58 ha (số liệu kiểm kê đất đai 2013).

##### 3.1.1. Hiện trạng quỹ đất

Tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố Hà Giang là: 13.392,80 ha, trong đó:

- Đất nông nghiệp 11.437,19 ha, chiếm 85,40% tổng diện tích tự nhiên.
- + Đất sản xuất nông nghiệp 1.808,16 ha, chiếm 15,81% tổng diện tích đất nông nghiệp.
- + Đất lâm nghiệp 9.546,07 ha, chiếm 83,47% tổng diện tích đất nông nghiệp.
- + Đất nuôi trồng thủy sản 82,82 ha, chiếm 0,72 % tổng diện tích đất nông nghiệp.
- Đất phi nông nghiệp có 1.282,80 ha, chiếm 9,58% tổng diện tích đất tự nhiên trong đó:
  - + Đất ở 343,26 ha, chiếm 26,76% tổng diện tích đất phi nông nghiệp.
  - + Đất chuyên dùng 607,71 ha, chiếm 47,37% tổng diện tích đất phi nông nghiệp.
  - + Đất tôn giáo, tín ngưỡng 0,36 ha, chiếm 0,03% tổng diện tích đất phi nông nghiệp.
  - + Đất nghĩa trang, nghĩa địa 49,17 ha, chiếm 3,83% tổng diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng 282,30 ha, chiếm 22,01% tổng diện tích phi nông nghiệp.

- Đất chưa sử dụng có 672,81 ha, chiếm 5,02 % diện tích đất tự nhiên, trong đó:

+ Đất bằng chưa sử dụng 26,17 ha, chiếm 3,89% diện tích đất chưa sử dụng.

+ Đất đồi núi chưa sử dụng 516,05 ha, chiếm 76,70% diện tích đất chưa sử dụng.

+ Núi đá không có rừng cây 130,59 ha, chiếm 19,41% diện tích đất chưa sử dụng.

### **3.1.2. Hiện trạng sử dụng các loại đất**

#### **3.1.2.1. Đất nông nghiệp**

Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2012 đất nông nghiệp toàn thành phố là 11.437,19ha, chiếm 85,40% tổng diện tích tự nhiên. Đất nông nghiệp của thành phố được sử dụng cho các mục đích cụ thể sau: Đất sản xuất nông nghiệp 1.808,16 ha; Đất lâm nghiệp 9.546,07 ha; Đất nuôi trồng thủy sản 82,82 ha; Đất nông nghiệp khác 0,14 ha. Hiện trạng sử dụng một số loại đất chính sau:

#### **\* Đất trồng lúa**

Đất chuyên trồng lúa có diện tích 894,24 ha, chiếm 60,17% diện tích đất trồng cây hàng năm (*chiếm 6,68% diện tích đất tự nhiên*), nhiều vùng trong thành phố đã được xây dựng công trình thủy lợi đảm bảo đủ nước tưới cho diện tích lúa, chuyển một số diện tích 1 vụ lên 2 vụ. Năng suất lúa năm 2012 thành phố Hà Giang là: 53,7 tạ/ha đạt 104,27% so với mục tiêu Đại hội XV đề ra (*Nghị quyết Đại hội đề ra 51,5 tạ/ha*). Sản lượng lúa toàn thành phố năm 2012 là: 3.652 tấn. Diện tích lúa phân bố ở các xã: Phương Độ; Phương Thiện; Ngọc Đường và phường Quang Trung. Bao gồm:

+ Đất chuyên trồng lúa nước có diện tích 426,87 ha. Loại đất này tập trung chủ yếu ở các xã Phương Độ; Phương Thiện; Ngọc Đường.

+ Đất trồng lúa nước còn lại có diện tích 467,37 ha. Toàn bộ diện tích đất này tập trung xã: Phương Độ; Phương Thiện; Ngọc Đường và phường Quang Trung.

*\* Đất trồng cây hàng năm còn lại*

Đất trồng cây hàng năm còn lại có diện tích 591,87 ha, chiếm 39,83% diện tích đất trồng cây hàng năm (*chiếm 4,42% diện tích đất tự nhiên*). Đất trồng cây hàng năm còn lại diện tích tập trung chủ yếu ở các xã: Phương Độ; Phương Thiện; Ngọc Đường và phường Quang Trung. Đất trồng cây hàng năm của thành phố chủ yếu như: Ngô, rau chuyên canh... Năm 2012 đất trồng ngô có diện tích 230,00 ha. Năng suất ngô năm 2012 đạt 38,0 tạ/ha. Sản lượng ngô năm 2012 đạt 805,0 tấn.

*\* Đất trồng cây lâu năm*

Năm 2012 diện tích đất trồng cây lâu năm trên địa bàn toàn thành phố có 322,05 ha, chiếm 17,81% diện tích đất sản xuất nông nghiệp (*chiếm 2,80% diện tích đất tự nhiên*). Diện tích đất trồng cây lâu năm được sử dụng vào các mục đích:

- Đất trồng cây công nghiệp lâu năm: Có diện tích 53,89 ha, chiếm 16,73% diện tích đất trồng cây lâu năm. Đất trồng cây công nghiệp lâu năm chủ yếu là cây chè...

- Đất trồng cây ăn quả lâu năm: Hiện tại trên địa bàn loại cây này chưa được chú trọng nhiều, toàn thành phố có 10,76 ha, chiếm 3,34% diện tích đất cây lâu năm. Loại đất này tập trung chủ yếu ở xã Ngọc Đường; Phương Độ và phường Nguyễn Trãi.

- Đất trồng cây lâu năm khác 257,40 ha, chiếm 79,93% diện tích đất cây lâu năm. Diện tích này nằm rải rác trong khu dân cư đô thị, khu dân cư nông thôn và thường được trồng nhiều loại cây trồng khác nhau, hiệu quả sử dụng thấp. Do đó trong những năm tới cần đầu tư cải tạo xây dựng thành các vùng thâm canh, chuyên canh các cây có giá trị kinh tế cao.

*\* Đất rừng phòng hộ*

Theo kiểm kê đất đai năm 2012, đất rừng phòng hộ có diện tích 3.196,71 ha, chiếm 33,49% diện tích đất lâm nghiệp (*chiếm 23,87% diện tích tự nhiên*), được phân bố nhiều ở các xã Ngọc Đường; Phương Độ; Phương Thiện. Trong đó:

- Đất có rừng tự nhiên phòng hộ: 2.657,51 ha;
- Đất có rừng trồng phòng hộ 342,09 ha;
- Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ 197,11 ha;

#### *\* Đất rừng đặc dụng*

Theo kiểm kê đất đai năm 2012, đất rừng đặc dụng có diện tích 1.751,53 ha, chiếm 18,35% diện tích đất lâm nghiệp (*chiếm 13,08% diện tích tự nhiên*), được phân bố ở xã Phương Độ, Phương Thiện và phường Quang Trung. Rừng đặc dụng tập trung nhiều nhất ở xã Phương Độ với 1.403,80 ha rừng tự nhiên đặc dụng.

#### *\* Đất rừng sản xuất*

Theo kiểm kê đất đai năm 2012, đất rừng sản xuất có diện tích 4.597,83 ha, chiếm 48,16% diện tích đất lâm nghiệp (*chiếm 34,33% diện tích tự nhiên*). Đất rừng sản xuất có tất cả các xã, phường. Đất rừng sản xuất tập trung nhiều ở các xã Ngọc Đường, Phương Độ, Phương Thiện và phường Quang Trung.... Trong đó:

- Đất có rừng tự nhiên sản xuất 2.387,45 ha;
- Đất có rừng trồng sản xuất 1.135,76 ha;
- Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất 930,62 ha;
- Đất trồng rừng sản xuất 144,00 ha;

#### *\* Đất nuôi trồng thủy sản*

Đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 82,82 ha, chỉ chiếm 0,72% diện tích tự nhiên chủ yếu là diện tích các ao hồ, sông suối nhỏ trong các hộ gia đình được tận dụng để nuôi cá nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt tại chỗ của nhân dân nên năng suất chưa cao.

#### *3.1.2.2. Đất phi nông nghiệp*

Tổng diện tích đất phi nông nghiệp của toàn thành phố là 1.282,80 ha, chiếm 9,58% diện tích đất tự nhiên. Diện tích, cơ cấu các loại đất phi nông nghiệp như sau:

- Đất ở 343,26 ha, chiếm 26,76 % đất phi nông nghiệp.
- Đất chuyên dùng: 607,71 ha, chiếm 47,37% đất phi nông nghiệp.
- Đất tôn giáo, tín ngưỡng 0,36 ha, chiếm 0,03% đất phi nông nghiệp.
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: 49,17 ha, chiếm 3,83% đất phi nông nghiệp.
- Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng: 282,30 ha, chiếm 22,01% đất phi nông nghiệp.

Hiện trạng sử dụng một số loại đất chính sau:

\* *Đất ở*: Có 343,26 ha, chiếm 26,76% diện tích đất phi nông nghiệp. Đất ở của thành phố chủ yếu là đất ở đô thị. Tập trung nhiều ở các phường Quang Trung; Trần Phú; Ngọc Hà; Nguyễn Trãi; Minh Khai. Đất ở nông thôn có 111,25 ha, chiếm 32,41% diện tích đất ở. Trung bình diện tích đất ở trên một khẩu là 67,48 m<sup>2</sup> (*Trong đó: Trung bình diện tích đất ở đô thị trên một khẩu là 59,18 m<sup>2</sup>*).

\* *Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp*

Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp có diện tích là 20,82 ha, chiếm 3,43% diện tích đất chuyên dùng (*chiếm 0,16% diện tích đất tự nhiên*). Bao gồm đất trụ sở cơ quan ban ngành và tổ chức chính trị xã hội, các công trình sự nghiệp của tỉnh, thành phố, phường, xã. Diện tích đất xây dựng trụ sở cơ quan công trình sự nghiệp tập trung chủ yếu ở phường Nguyễn Trãi (*Trụ sở các sở, ngành của tỉnh Hà Giang*).

\* *Đất quốc phòng*

Năm 2012 đất quốc phòng có diện tích là 175,78 ha, chiếm 28,92% diện tích đất chuyên dùng (*chiếm 1,31% diện tích tự nhiên*). Trụ sở cơ quan và các căn cứ quân sự được xây dựng ở phường Nguyễn Trãi; Ngọc Hà; Quang Trung và xã Phương Thiện; Phương Độ.

\* *Đất an ninh*

Có diện tích 18,52 ha, chỉ chiếm 3,05% diện tích đất chuyên dùng (*chiếm 0,14% diện tích tự nhiên*). Diện tích đất an ninh của thành phố bao gồm trụ sở công an tỉnh Hà Giang; trụ sở công an thành phố Hà Giang; trại giam Phù Ninh; khu pháp trường (Ngọc Đường) và trụ sở công an các phường của thành phố.

\* *Đất cơ sở sản xuất kinh doanh*

Năm 2012 đất cơ sở sản xuất kinh doanh có diện tích 23,31 ha, chiếm 0,17% diện tích tự nhiên.

\* *Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*

Theo kết quả kiểm kê đất đai năm 2010 đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ có diện tích 29,25 ha, chiếm 0,22% diện tích đất tự nhiên.

\* *Đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại*

Có diện tích 1,29 ha, chiếm diện tích nhỏ so với diện tích phi nông nghiệp. Diện tích đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại hiện nay thành phố có nhà máy xử lý rác thải nằm trên địa bàn phường Minh Khai và bãi rác phường Nguyễn Trãi. Còn lại các xã, phường trong thành phố chưa có đất để xây dựng bãi rác và xử lý rác thải.

*\* Đất nghĩa trang, nghĩa địa*

Có diện tích là 49,17 ha, chiếm 0,37% diện tích đất tự nhiên. Diện tích đất nghĩa trang, nghĩa địa năm 2012 bao gồm: Nghĩa trang Cầu Phát; nghĩa trang tập trung xã Ngọc Đường; nghĩa trang phường Quang Trung; nghĩa trang phường Nguyễn Trãi và nghĩa trang xã Phương Thiện; Phương Độ.

*\* Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng*

Có diện tích 282,30 ha, chiếm 22,01% diện tích đất phi nông nghiệp (*chiếm 2,11% diện tích đất tự nhiên*).

*\* Đất phát triển hạ tầng*

Có 338,74 ha, chiếm 55,95% diện tích đất chuyên dùng (*chiếm 2,53 % diện tích đất tự nhiên*). Đất phát triển hạ tầng bao gồm diện tích đất dùng vào xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (*như giao thông, thủy lợi, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính viễn thông*); công trình hạ tầng xã hội (*văn hóa, y tế, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao, đất cơ sở nghiên cứu khoa học, đất cơ sở dịch vụ xã hội*), đất chợ. Tình hình sử dụng đất phát triển hạ tầng năm 2012 bao gồm các loại đất sau:

+ Đất giao thông: 239,79 ha, chiếm 70,52% diện tích đất phát triển hạ tầng.

+ Đất thủy lợi: 9,14 ha, chiếm 2,69% diện tích đất phát triển hạ tầng.

+ Đất công trình năng lượng: 6,42ha, chiếm 1,89% diện tích đất phát triển hạ tầng.

+ Đất công trình bưu chính, viễn thông: 0,76 ha, chiếm 0,22% diện tích đất phát triển hạ tầng.

+ Đất cơ sở văn hoá: 38,27 ha, chiếm 11,25% diện tích đất phát triển hạ tầng.

+ Đất cơ sở y tế: 6,19 ha, chiếm 1,82% diện tích đất phát triển hạ tầng.



+ Đất cơ sở giáo dục - đào tạo: 30,72 ha, chiếm 9,03% diện tích đất phát triển hạ tầng.

+ Đất cơ sở thể dục - thể thao: 3,78 ha, chiếm 1,11% diện tích đất phát triển hạ tầng.

+ Đất cơ sở dịch vụ - xã hội: 2,13 ha, chiếm 0,63% diện tích đất phát triển hạ tầng.

+ Đất chợ: 1,54 ha, chiếm 0,45% diện tích đất phát triển hạ tầng.

### 3.1.2.3. Đất chưa sử dụng

Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2010 trên địa bàn thành phố có 672,81 ha đất chưa sử dụng, chiếm 5,02% diện tích tự nhiên, trong đó:

- Đất bằng chưa sử dụng: 26,17 ha, chiếm 3,89% diện tích chưa sử dụng.

- Đất đồi núi chưa sử dụng: 516,05 ha, diện tích này trong thời kỳ quy hoạch sẽ tiến hành khai thác, cải tạo đưa quỹ đất này đưa vào sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và trồng rừng.

- Núi đá không có rừng cây: 130,59 ha, chiếm tỷ lệ nhỏ trong diện tích đất chưa sử dụng.

**Bảng 3.1: Kết quả thực tế việc sử dụng đất giai đoạn 2010 - 2013**

Đơn vị tính: ha

STT	Chỉ tiêu	Mã đất	Diện tích đến các năm (ha)			
			Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1	2	3	4	5	6	7
1	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>11,437.19</b>	<b>11,437.21</b>	<b>11,479.71</b>	<b>11,981.18</b>
	<i>Trong đó:</i>					
1.1	Đất trồng lúa	<b>LUA</b>	894.24	894.26	894.13	894.13
	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước	<b>LUC</b>	426.87	426.87	426.56	426.56
1.2	Đất trồng cây lâu năm	<b>CLN</b>	322.05	322.05	321.21	320.83
1.3	Đất rừng phòng hộ	<b>RPH</b>	3,196.71	3,196.71	3,313.79	3,052.00
1.4	Đất rừng đặc dụng	<b>RDD</b>	1,751.53	1,751.53	1,680.30	1,823.70

1.5	Đất rừng sản xuất	<b>RSX</b>	4,597.83	4,597.83	4,597.51	5,218.80
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	<b>NTS</b>	82.82	82.82	82.73	82.71
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>1,282.80</b>	<b>1,282.08</b>	<b>1,286.13</b>	<b>1,287.58</b>
	<i>Trong đó:</i>					
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	<b>CTS</b>	20.82	20.82	20.82	20.82
2.2	Đất quốc phòng	<b>CQP</b>	175.78	175.78	175.78	175.78
2.3	Đất an ninh	<b>CAN</b>	18.52	18.52	18.52	18.52
2.4	Đất khu công nghiệp	<b>SKK</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	<b>SKC</b>	23.31	23.31	23.31	23.31
2.6	Đất sản xuất vật liệu xây dựng gốm sứ	<b>SKX</b>	29.25	29.25	29.25	29.25
2.7	Đất cho hoạt động khoáng sản	<b>SKS</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
2.8	Đất di tích danh thắng	<b>DDT</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
2.9	Đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại	<b>DRA</b>	1.29	1.29	1.29	1.29
2.10	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	<b>TTN</b>	0.36	0.36	0.36	0.36
2.11	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	<b>NTD</b>	49.17	49.17	49.17	49.17
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	<b>SMN</b>	282.30	282.30	282.30	282.30
2.13	Đất phát triển hạ tầng	<b>DHT</b>	338.74	340.03	340.06	340.14
	<i>Trong đó:</i>					
	- Đất cơ sở văn hóa	<b>DVH</b>	38.27	38.27	38.47	38.47
	- Đất cơ sở y tế	<b>DYT</b>	6.19	6.19	6.19	6.19
	- Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	<b>DGD</b>	30.72	30.72	29.97	29.97

	Đất cơ sở thể dục - thể thao	<b>DTT</b>	3.78	3.78	4.51	4.51
2.14	Đất ở	<b>ODT</b>	332.01	343.26	346.56	347.93
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>CSD</b>	<b>672.81</b>	<b>672.81</b>	<b>626.96</b>	<b>124.04</b>

*Nguồn: Báo cáo kết quả thực hiện Kế hoạch sử dụng đất 2010-2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang*

Bảng 3.1 cho thấy từ năm 2010 - 2013 diện tích nhóm đất phi nông nghiệp của thành phố không có sự thay đổi. Nguyên nhân là do nhu cầu sử dụng đất của thành phố không có sự thay đổi, tình hình sử dụng đất của thành phố trong giai đoạn này không có sự biến động nhiều và tình hình quản lý đất của thành phố đã đạt được kết quả tương đối hiệu quả.

### **3.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang**

#### **3.2.1. Điều kiện tự nhiên của thành phố Hà Giang**

##### **3.2.1.1 Vị trí địa lý**

Năm 1832, Hà Giang thuộc về tỉnh Tuyên Quang. Từ ngày 20/8/1891, Pháp chia tách tỉnh Tuyên Quang thành 2 tỉnh là Hà Giang và Tuyên Quang, bộ máy cai trị được đặt trên địa bàn thị xã Hà Giang, thị xã Hà Giang trở thành trung tâm của tỉnh Hà Giang và tên gọi thị xã Hà Giang được hình thành từ đó.

Năm 1976, Hà Giang sáp nhập với Tuyên Quang thành tỉnh Hà Tuyên, thị xã Hà Giang trở thành tỉnh lỵ của tỉnh Hà Tuyên. Năm 1991 Hà Tuyên lại được chia tách ra thành tỉnh Tuyên Quang và Hà Giang, lúc này thị xã Hà Giang trở lại là thị xã tỉnh lỵ tỉnh Hà Giang như cũ.

Ngày 27/9/2010, theo Nghị quyết số 35/NQ - CP, thành phố Hà Giang chính thức được thành lập trên cơ sở toàn bộ diện tích tự nhiên, dân số và các đơn vị hành chính trực thuộc của thị xã Hà Giang với diện tích tự nhiên 13.392,8 ha và 71.687 nhân khẩu. Thành phố có 8 đơn vị hành chính gồm 5 phường: Trần Phú, Minh Khai, Nguyễn Trãi, Quang Trung, Ngọc Hà và 3 xã: Ngọc Đường, Phương Thiện, Phương Độ.

Thành phố Hà Giang nằm giữa 2 dãy núi Cắm và Mỏ Neo, cách Hà Nội 318km về phía Bắc theo quốc lộ 2. Phía Đông thành phố Hà Giang giáp huyện Bắc Mê; ba mặt Tây, Nam, Bắc đều giáp huyện Vị Xuyên. Là tỉnh lỵ của tỉnh Hà Giang trong toạ độ địa lý từ 22<sup>0</sup>45' đến 22<sup>0</sup>48' vĩ độ Bắc và từ 104<sup>0</sup>47' đến 105<sup>0</sup>03' kinh độ Đông. Cách cửa khẩu Thanh Thủy 23 km và cách thành phố Tuyên Quang khoảng 153 km. Trên địa bàn thành phố có Quốc lộ 2 là tuyến giao thông huyết mạch trong trục trung chuyển giữa vùng kinh tế Tây Nam của Trung Quốc và các tỉnh miền Bắc Việt Nam.

#### *3.2.1.2. Địa hình, địa mạo*

- Là vùng đồi núi thấp, thung lũng sông Lô càng xuống phía Nam càng được mở rộng. Độ cao trung bình từ 50 - 100m. Nằm trong vùng chuyển tiếp của thành phố núi đá vùng cao và các thành phố núi đất vùng thấp, thành phố Hà Giang có địa hình tương đối phức tạp theo hướng nghiêng dần từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông.

- Địa hình chủ yếu là các dạng đồi thấp, rừng già xen kẽ các cánh đồng lúa, soi bãi chạy dọc đôi bờ sông, suối. Địa hình này được tập trung nhiều ở khu vực phía Tây xã Phương Độ, một phần ở xã Ngọc Đường và phường Quang Trung. Địa hình này có độ cao thay đổi từ 100 - 700 m, địa hình đồi bát úp hoặc lượn sóng thuận lợi cho phát triển các loại cây công nghiệp dài ngày và cây ăn quả.

- Địa hình thung lũng: Gồm các dải đất bằng thoải hoặc lượn sóng ven sông Lô và sông Miện. Các loại đất trên địa hình này được hình thành từ các sản phẩm bồi tụ (phù sa và dốc tụ). Do địa hình khá bằng phẳng có điều kiện giữ nước và tưới nước nên hầu hết đất đã được khai thác trồng lúa và hoa màu. Địa hình này tập trung nhiều ở phía Bắc xã Phương Độ, Phường Thiện dọc theo Quốc lộ 2, khu vực giáp ranh phường Ngọc Hà và xã Ngọc Đường. Đây là vùng đất đai phì nhiêu thích ứng với nhiều loại cây trồng, trên địa bàn thành phố Hà Giang có sông Lô, sông Miện chảy qua. Nhìn chung, địa hình của Thành phố là địa hình thuận lợi nhất cho việc phát triển kinh tế xã hội và sinh hoạt của người dân trong tỉnh Hà Giang.

#### *3.2.1.3. Khí hậu*

- Khu vực thành phố Hà Giang thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa miền núi và á nhiệt đới, mỗi năm chia ra làm 2 mùa rõ rệt.

- Nhiệt độ bình quân cả năm  $22,7^{\circ}\text{C}$ , nên nhiệt độ được phân hoá theo mùa khá rõ rệt, trong năm có 5 tháng nhiệt độ trung bình nhỏ hơn  $20^{\circ}\text{C}$  (tháng 12 đến tháng 4 năm sau); tổng tích ôn đạt trên  $8.200^{\circ}\text{C}$ .

- Lượng mưa bình quân hằng năm 2.430 mm nhưng phân bố không đồng đều. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 hàng năm, lượng mưa chiếm khoảng 90% tổng lượng mưa cả năm, đặc biệt tập trung vào các tháng 7, 8, 9 nên thường gây úng ngập cục bộ ở các vùng thấp trũng.

- Lượng bốc hơi bình quân của thành phố bằng 63,8% lượng mưa trung bình hàng năm. Đặc biệt trong mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau lượng bốc hơi hàng tháng cao hơn lượng mưa từ 2 - 4 lần, gây khô hạn cho cây trồng vụ đông xuân.

- Độ ẩm không khí bình quân cả năm khoảng 84%, trong đó tháng lớn nhất là 87% (tháng 7 và tháng 8) mùa khô, độ ẩm trung bình chỉ còn khoảng 79% (tháng 3). Độ ẩm cao không diễn ra vào các tháng cuối mùa đông mà diễn ra vào các tháng cuối mùa hạ (tháng 7 và 8).

- Sương muối và mưa đá chỉ xuất hiện đột xuất, ít ảnh hưởng đến sản xuất và sinh hoạt.

#### *3.2.1.4. Chế độ thủy văn*

Thành phố Hà Giang là một đơn vị hành chính của tỉnh Hà Giang có lượng ao hồ ít, trước đây trong thành phố cũng có một số ao, hồ tuy nhiên do yêu cầu phát triển, yêu cầu đô thị hóa nên đã bị lấn chiếm, san lấp xây dựng nhà cửa.

Với nếp sống ngày càng văn minh của người dân đô thị thì yêu cầu nước sạch đối với người dân ngày càng lớn hơn. Hiện nay, nước dùng cho sinh hoạt của nhân dân chủ yếu là nước sạch, nguồn nước chủ yếu là từ sông Lô, sông Miện được qua một hệ thống lọc khá hoàn chỉnh, đảm bảo tiêu chuẩn, chất lượng. Những hộ không có điều kiện sử dụng nước máy đều tự khoan cho gia đình một hệ thống giếng

khoan với bề lọc tại chỗ, tuy nhiên không loại bỏ được những chất độc hại được hoàn toàn nhưng phần nào cũng đảm bảo vệ sinh.

Thành phố Hà Giang chịu ảnh hưởng chủ yếu của chế độ thủy văn của hệ thống các sông và suối nhỏ, trong đó sông Lô là lớn nhất, đoạn chảy qua thành phố dài gần 30 km, mực nước mùa cạn là 96,74 m, mùa lũ là 101,0 - 104 m. Lưu lượng dòng chảy trung bình 156 m<sup>3</sup>/giờ, cao nhất là 1.760 m<sup>3</sup>/giờ, thấp nhất là 105 m<sup>3</sup>/giờ. Tốc độ dòng chảy lớn nhất là 1,29m/giây, tốc độ dòng chảy nhỏ nhất mùa cạn kiệt là 0,17m/giây. Sông Miến bắt nguồn từ Bát Đại Sơn xuống thành phố Hà Giang đổ vào sông Lô tại phường Trần Phú, chiều dài sông khoảng 58 km, đoạn qua thành phố Hà Giang dài khoảng 9 km. Đặc điểm của các sông, suối ở đây là lòng hẹp và khá dốc, do đó trong điều kiện mưa lớn và tập trung đã tạo nên dòng chảy mạnh, gây lũ lớn, ảnh hưởng đến sản xuất và giao thông.

#### *3.2.1.5. Cảnh quan thiên nhiên và tiềm năng du lịch*

Nằm ở độ cao khoảng 500m so với mực nước biển, đất đai ở thành phố Hà Giang được hình thành trên một số loại phiến thạch, tơi xốp, nhiều màu, thích hợp trồng các loại cây công nghiệp và cây dược liệu.

Thành phố Hà Giang có các cây trồng chủ lực như lúa chất lượng cao, rau an toàn, chè và thảo quả.

Trên địa bàn thành phố có 14 Hợp tác xã và 533 cơ sở sản xuất công nghiệp - thủ công nghiệp. Thành phố Hà Giang là địa phương có vị trí thuận lợi vì là điểm nối của nhiều tuyến giao thông đi qua như: quốc lộ 2 từ Hà Nội qua thành phố tới cửa khẩu quốc gia Thanh Thủy, quốc lộ 34 tới Cao Bằng, quốc lộ 279 tới Lào Cai, quốc lộ 4C...

Thành phố Hà Giang có nhiều khu du lịch thu hút du khách như: khu du lịch sinh thái Thạch lâm viên, khu du lịch sinh thái Trường xuân, công viên nước Hà Phương, khu du lịch Bồng Lai, khu du lịch Thể thao Hà Yên, núi Cẩm...ngoài ra, thành phố Hà Giang còn có các làng văn hoá du lịch dân tộc Tày thôn Tha, xã Phương Độ; Bản Tù, xã Ngọc Đường và thôn Tiến Thắng, xã Phương Thiện. Du khách khi đến thành phố Hà Giang được thưởng thức những món đặc sản như: bánh

cuốn trứng, thịt treo gác bếp, cháo ấu tẩu, các món rau rừng, rượu ngô, rượu mật ong bạc hà, bò, gà đồi, dê núi, lợn đen vùng cao...

#### *3.2.1.6. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên và cảnh quan thiên nhiên*

\* Thuận lợi:

- Vị trí địa lý của thành phố có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội đặc biệt là trong lĩnh vực: thương mại, du lịch. Với các khu du lịch sinh thái phát triển, làng văn hóa du lịch, khu vui chơi giải trí... tạo điều kiện phát triển và nâng cao đời sống nhân dân.

- Hệ thống giao thông thuận tiện cho việc đi lại của người dân, trao đổi hàng hoá cũng như tiếp cận những tiến bộ khoa học kỹ thuật mới.

\* Khó khăn:

- Một số khu dân cư phân bố lộn xộn, phát triển không theo quy hoạch, nhiều ao, hồ bị san lấp để xây dựng nhà cửa, ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước của thành phố, gây nên hiện tượng ngập úng khi mưa.

- Một số khu vực bị ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân. Bụi bặm, tiếng ồn trong xây dựng, khí độc... cũng gây ảnh hưởng đến sức khoẻ người dân.

- Vào mùa mưa, trên tuyến giao thông quốc lộ 34 từ thành phố Hà Giang vào huyện vùng sâu Bắc Mê thường xảy ra tình trạng lũ ống, lũ quét cục bộ ở nhiều nơi và sạt lở đất, đá gây ách tắc giao thông.

### **3.2.2. Tình hình kinh tế, xã hội của thành phố Hà Giang**

#### *3.2.2.1. Tình hình kinh tế của thành phố Hà Giang*

Thực hiện Nghị Quyết Đảng bộ lần thứ 15 về nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Hà Giang, trong những năm qua đã gặp không ít những khó khăn thử thách. Song dưới sự chỉ đạo sát sao của cấp uỷ đảng, chính quyền địa phương, sự phấn đấu vươn lên của các cấp, các ngành, nhân dân các dân tộc trong thành phố, nền kinh tế của thành phố vẫn tiếp tục tăng trưởng, đời sống của nhân dân trong thành phố cơ bản được ổn định về nhiều mặt.

- Nền kinh tế từ năm 2010 - 2013 liên tục tăng trưởng ổn định và năm sau luôn cao hơn năm trước, tốc độ tăng trưởng GDP của thành phố năm 2010 là 17,22%, năm 2011 đạt 17,86%, năm 2012 thực hiện đạt 18,08%, năm 2013 thực hiện đạt 18,52%. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng, tăng tỷ trọng các ngành du lịch, dịch vụ, thương mại - công nghiệp xây dựng. Cụ thể: Khu vực dịch vụ luôn đóng vai trò chủ đạo từ 65% năm 2005 lên 70,22% năm 2010 và 70,44% năm 2011. Trong khi đó công nghiệp thủ công nghiệp - xây dựng chiếm 23,97% năm 2010; 24,12% năm 2011. Hiện, lĩnh vực Nông, lâm nghiệp - Thủy sản chỉ chiếm 5,81% năm 2010 và giảm xuống còn 5,44% năm 2011.

Cơ cấu ngành kinh tế:

+ Nông nghiệp - lâm nghiệp: 5,81% đạt 98,31% so với chỉ tiêu Đại hội (*Chỉ tiêu Đại hội XV: 5,91%*).

+ Công nghiệp - xây dựng: 23,97% đạt 100,12% so với chỉ tiêu Đại hội (*Chỉ tiêu Đại hội XV: 23,94%*).

+ Thương mại - dịch vụ: 70,22% đạt 100,10% Nghị quyết đề ra (*Nghị quyết Đại hội XV: 70,15%*).

- Tổng sản lượng lương thực có hạt năm 2010 là 4.548,2 tấn, năm 2011 là 4.479,6 tấn, năm 2012 là 4.269,10 tấn. Tổng sản lượng lương thực năm 2013 đạt 62,78% so Nghị quyết đề ra (*Nghị quyết Đại hội XV: 6.800 tấn*).

- Thu ngân sách trên địa bàn thành phố năm 2010 là 24,32 tỷ đồng, năm 2011 là 110,00 tỷ đồng vượt 22,22% so Nghị quyết đề ra (*Nghị quyết Đại hội XV: 90,0 tỷ đồng*).

- Thu nhập bình quân đầu người năm 2011 là 7,0 triệu đồng, năm 2012 đạt 15,5 triệu đồng, đạt 103,33% so với Nghị quyết đề ra (*Nghị quyết Đại hội XV: 15,0 triệu đồng*).

- Tỷ lệ hộ nghèo giảm giảm từ 1,22% năm 2005 xuống 0,42% năm 2011 (theo tiêu chí cũ). Tỷ lệ hộ nghèo theo tiêu chí mới năm 2010 còn 6,35%; năm 2012 giảm còn 3,73%.

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên năm 2010 là 1,2%. Tỷ lệ tăng dân số tự



nhiên các năm qua luôn luôn giảm. Năm 2011 tỷ lệ tăng dân số tự nhiên còn 1,10%. Năm 2012 tỷ lệ tăng dân số tự nhiên còn 1,08%.

\* *Chuyển dịch cơ cấu kinh tế*

**Bảng 3.2: Cơ cấu kinh tế của thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Nông - lâm nghiệp	%	19,42	12,00	5,81	5,44
Công nghiệp - xây dựng	%	18,57	23,00	23,97	24,12
Thương mại - dịch vụ	%	62,01	65,00	70,22	70,44

*Nguồn: Báo cáo thống kê hàng năm của chi cục thống kê thành phố*

Theo bảng 3.2, cơ cấu ngành kinh tế có sự chuyển dịch theo hướng sản xuất hàng hoá tích cực theo hướng tăng dần tỷ trọng trong ngành thương mại - dịch vụ và giảm dần tỷ trọng của ngành nông - lâm nghiệp; GDP của ngành nông, lâm sản chiếm 19,42% giảm xuống 12,0% năm 2011 và tiếp tục giảm 5,81% năm 2012 và 5,44% năm 2013. Tỷ trọng của ngành Thương mại - dịch vụ tăng từ 62,01% năm 2010 lên 65% năm 2011 và tăng lên mức 70,22% năm 2012 và 70,44% năm 2013.

\* Khu vực công nghiệp và xây dựng

Khu vực kinh tế công nghiệp và xây dựng của thành phố trong thời gian vừa qua đã đạt được một số thành tựu nhất định, bước đầu đã có những bước chuyển biến tích cực trong sản xuất và thu hút nguồn lực để đầu tư phát triển. Giá trị sản xuất công nghiệp năm 2009 đạt 127,70 tỷ đồng, năm 2010 đạt 148,00 tỷ đồng, năm 2011 đạt 175,50 tỷ đồng, năm 2012 đạt 194,40 tỷ đồng, đến năm 2013 đã tăng lên 326,00 tỷ đồng vượt 6,60%. Tốc độ tăng giá trị sản xuất Công nghiệp - xây dựng bình quân 14,0%/năm, chiếm 23,97% trong cơ cấu kinh tế của thành phố.

\* Sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công: Giá trị sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp năm 2013 là 424,5 tỷ đồng, tăng 26,3% so năm trước. Hoạt động của các cơ sở sản xuất công nghiệp - thủ công nghiệp được phát triển mở rộng, đa ngành đa nghề. Chất lượng sản phẩm hàng hóa được nâng cao đáp ứng nhu cầu của thị trường. Các cơ sở sản xuất như nhà máy xi măng, nhà máy nước, nhà máy gạch tuy nèn, cơ

sở sản xuất ván ép nhân tạo, khuôn nhôm kính tiếp tục mở rộng qui mô phát triển ổn định. Khu vực nông thôn sản xuất thủ công nghiệp đã dần hình thành, có 185 hộ của các thôn vùng cao các xã Phương Độ và Phương Thiện đầu tư máy chế biến chè mini, doanh thu hàng năm đạt trên 2, 5 tỷ đồng.

- Các loại hình sản xuất, kinh doanh trên lĩnh vực công nghiệp - xây dựng phát triển ngày càng phong phú và đa dạng. Tính đến nay, trên địa bàn thành phố có 805 cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp hoạt động có hiệu quả, doanh thu năm sau cao hơn năm trước.

- Công tác xây dựng cơ bản luôn được quan tâm, chú trọng đầu tư có trọng tâm, trọng điểm. Đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng nhiều đầu điểm công trình từ các chương trình dự án và các nguồn vốn trên địa bàn như Chương trình 135/TTg; kiên cố hoá kênh mương; Đường bê tông nông thôn; Cầu treo; kiên cố hoá trường học; kiến thiết thị chính... năm 2013 tổng giá trị xây dựng cơ bản đạt 132,7 tỷ đồng, đạt 115% kế hoạch, tăng 78,6% so với năm trước.

Bằng các chương trình dự án và tuyên truyền vận động nhân dân phát huy nội lực, hết năm 2013 toàn thành phố đã có số hộ gia đình được sử dụng điện đạt 100%. Xây dựng được 30 trụ sở tổ, cụm dân cư, mở mới đường giao thông nông thôn loại B được 66,0 Km, lát được 74.000 m<sup>2</sup> gạch vỉa hè, đường nội thị được bê tông nhựa 88,0 km, đường nội thị có hệ thống chiếu sáng 101,5 km.

Những năm gần đây, ngành công nghiệp - xây dựng đã đạt được nhiều thành quả, góp phần vào việc phát triển kinh tế của thành phố. Đây là ngành chiếm tỷ trọng tương đối trong cơ cấu kinh tế của thành phố. Góp phần tạo công ăn việc làm ổn định cho nhiều lao động tại địa phương và đem lại nguồn thu nhập cao cho người dân trên địa bàn thành phố. Việc đầu tư xây dựng các công trình kiên cố, không những chỉ góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân mà còn giúp việc sử dụng đất được ổn định hơn, quy mô và hợp lý hơn. Cần phát huy hơn nữa nội lực ngành công nghiệp và xây dựng góp phần nhanh chóng vào sự nghiệp công nghiệp hoá và hiện đại hoá của thành phố.

*\* Khu vực kinh tế thương mại - dịch vụ*

Là ngành kinh tế mũi nhọn của thành phố, giá trị sản xuất liên tục tăng, năm 2009 đạt 147,40 tỷ đồng, năm 2010 đạt 175,96 tỷ đồng, năm 2011 đạt 429,35 tỷ đồng, năm 2012 đạt 908,0 tỷ đồng, năm 2013 đạt 955,0 tỷ đồng. Tốc độ tăng trưởng ngành thương mại - dịch vụ tăng mạnh từ 17,00% năm 2012 đến năm 2013 đạt 20,57%

+ Thương mại: Các dịch vụ thương mại, vận tải, bưu chính viễn thông, khách sạn, nhà hàng, tín dụng ... phát triển cả về số lượng, chất lượng, cơ bản đáp ứng được yêu cầu xã hội. Số hộ kinh doanh thương mại dịch vụ trên địa bàn 3.049 hộ, 20 hợp tác xã; 153 nhà hàng, 48 khách sạn, nhà nghỉ, 3 siêu thị, 2 quỹ tín dụng nhân dân... Hoạt động chợ trung tâm thành phố, các cửa hàng trung tâm thương mại kinh doanh ngày càng phát triển, duy trì tốt hệ thống các chợ phiên và chợ xép tại các xã/phường.

Phối hợp với các ngành của tỉnh khuyến khích và tạo điều kiện để nhà đầu tư trong và ngoài nước xây dựng khách sạn, cơ sở dịch vụ mới như: Khách sạn Thiên Hà (Trung Quốc) tại xã Phương Độ, Công ty Viettel, Ngân hàng Công thương chi nhánh Hà Giang

+ Du lịch: Với vị thế giáp ranh Khu kinh tế cửa khẩu Thanh Thủy, nơi diễn ra các hoạt động buôn bán trao đổi thương mại, giao lưu văn hoá giữa tỉnh Hà Giang với tỉnh Vân Nam Trung Quốc, với các chính sách mở cửa của Đảng và Nhà nước, trong những năm gần đây lượng khách du lịch đến Hà Giang đã gia tăng mạnh, mỗi năm có khoảng 35.000 lượt khách du lịch quốc tế, năm sau tăng cao hơn năm trước; Khách du lịch nội địa đến Hà Giang hàng năm trên 90.000 lượt người. Các làng văn hoá du lịch cộng đồng duy trì hoạt động tốt (3.175 lượt người/năm). Các Khu du lịch sinh thái Trường Xuân, Thạch Lâm Viên ... đã thu hút được nhiều du khách. Tổ chức tốt các tuyến điểm du lịch trên địa bàn thành phố (Du lịch thôn Tha xã Phương Độ, thôn Cao Bành xã Phương Thiện, Núi Cẩm, Bảo tàng tỉnh, Quảng trường 26/3, đền Mẫu, đền Thác Con, công viên nước Hà Phương...). Các hoạt động Văn hoá văn nghệ, thể dục thể thao, tuyên truyền quảng bá, khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư XD mở rộng quy mô, đào tạo hướng dẫn viên du lịch... được thường xuyên tăng cường.

+ Hoạt động tài chính - ngân hàng

Tập trung khai thác các nguồn để huy động cho đầu tư và phát triển. Thu ngân sách địa bàn năm sau cao hơn năm trước, năm 2010 thu đạt 110,0 tỷ đồng, năm 2005 đạt 24,32 tỷ đồng, so với mục tiêu nghị quyết đề ra đạt 122,2%, tiếp tục thực hiện chủ trương bán đấu giá quyền sử dụng đất tại những lô đất đã xác định, nuôi dưỡng tốt nguồn thu. Đẩy mạnh công tác chống thất thu và thực hiện tốt biện pháp thu ngân sách. Ban hành quy định cụ thể việc quản lý thu chi các loại quỹ tại cấp xã, phường và cấp thành phố, không để xảy ra thất thoát tài chính tại các đơn vị. Nhìn chung công tác tài chính đã có nhiều cố gắng, cơ bản đáp ứng nhu cầu nhiệm vụ.

- Hoạt động ngân hàng:

Trong 4 năm qua hoạt động của ngân hàng trên địa bàn thành phố đã có sự thay đổi mới về phương thức huy động vốn và cho vay, đáp ứng cơ bản nhu cầu vốn vay cho phát triển sản xuất và thực hiện xóa đói giảm nghèo và nâng cao đời sống nhân dân. Gần với cho vay các ngân hàng đã tăng cường công tác kiểm tra, hướng dẫn sử dụng vốn đúng mục đích, có hiệu quả góp phần quan trọng thúc đẩy kinh tế - xã hội của thành phố phát triển.

Trong những năm qua, hoạt động kinh tế thương mại đã đem lại nguồn thu lớn cho nhân dân. Có tác động to lớn đến sự phát triển kinh tế của thành phố.

### 3.2.2.2 Tình hình xã hội của thành phố Hà Giang

#### \* Dân số

Dân số của thành phố Hà Giang năm 2011 là 50.070 người. Trong đó, dân số nội thành là 38.134 người; dân số ngoại thành là 11.936 người (*chiếm 28,84% tổng dân số toàn thành phố*). Tỷ lệ tăng dân số trung bình hàng năm giai đoạn 2005 - 2010 là 3,13 %, trong đó tăng cơ học là 2%, tăng tự nhiên là 1,13%. Dân số tập trung nhiều ở các phường Minh Khai (11.609 người), Nguyễn Trãi (9.808 người), Trần Phú (7.873 người).

*Đặc điểm phân bố dân cư và dịch chuyển theo đơn vị hành chính vùng trọng điểm, đô thị và nông thôn.*

Thành phố Hà Giang gồm 5 phường, 3 xã dân cư phân bố không đồng đều, chủ yếu tập trung ở khu vực đô thị, các tuyến đường giao nội thị và dọc các đường quốc

lộ, đường giao thông chính của thành phố và các đường liên liên thôn khác thuận lợi cho việc giao lưu, trao đổi hàng hoá và đi lại của nhân dân. Từ năm 2010 - 2013 tình hình phân bố dân cư của thành phố đã đạt một số kết quả như: Lập dự án chuyển các hộ ở những khu vực giải tỏa để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và vùng có nguy cơ sạt lở cao đến nơi định cư mới an toàn, thuận lợi, giúp dân ổn định nơi ăn chốn ở để tăng gia sản xuất.

*\* Lao động - việc làm*

Cùng với sự gia tăng dân số, lực lượng lao động của thành phố không ngừng tăng lên. Duy trì các nguồn vốn cho vay giảm nghèo qua các chương trình, giải quyết việc làm cho 6.746 lao động. Đã mở được 72 lớp dạy nghề cho 2.051 người. Xóa nhà tạm cho 216 hộ nghèo. Hiện nay tỷ lệ hộ giàu chiếm 33,33%, hộ khá 33,67%, hộ trung bình 32,64%, hộ nghèo còn 0,36%. Trong những năm qua được sự quan tâm của thành phố về công tác giải quyết việc làm cho người lao động thông qua thực hiện các chương trình dự án phát triển kinh tế - xã hội và xuất khẩu lao động.

Nguồn lao động của thành phố khá dồi dào, nhưng số lao động hầu hết được đào tạo và chuyên sâu. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp của thành phố chiếm 76,0%. Trong đó, tỷ lệ lao động qua đào tạo nghề chiếm 35,0% tổng số lao động của thành phố. Lao động qua đào tạo phần lớn là cán bộ làm việc trong cơ quan quản lý Nhà nước và hoạt động trong các ngành phi nông nghiệp.

Để giải quyết việc làm cho lực lượng lao động tăng thêm này, cần tích cực chuyển dịch cơ cấu lao động theo hướng tăng tỷ trọng lao động trong những ngành nghề phi nông nghiệp. Phát triển mạnh các cơ sở sản xuất kinh doanh trong các ngành công nghiệp, dịch vụ và du lịch. Đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp và nông thôn, mở mang ngành nghề ở nông thôn để chuyển dịch cơ cấu sử dụng lao động ở nông thôn. Phấn đấu tăng tỷ lệ lao động phi nông nghiệp lên 76% năm 2015 và 82% vào năm 2020.

Tiếp tục thực hiện có hiệu quả các chương trình quốc gia về giải quyết việc làm; tạo điều kiện về vốn, môi trường, kinh nghiệm, thông tin thị trường cho người lao động thông qua các chương trình khuyến công, khuyến nông, khuyến lâm.

### *Thu nhập - mức sống*

Trong công cuộc đổi mới, đời sống của nhân dân đang dần được nâng cao, những nhu cầu về ăn, mặc, học hành, điện nước sinh hoạt, khám chữa bệnh được đáp ứng ngày càng tốt hơn. Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng ngàn người lao động. Các đối tượng chính sách xã hội được quan tâm chu đáo, thực hiện tốt các chính sách an sinh xã hội.

Thu nhập bình quân đầu người những năm gần đây đã có nhiều chuyển biến. Năm 2011 là 7,0 triệu đồng/người /năm, năm 2012 là 10,5 triệu đồng, năm 2013 là 15,5 triệu đồng/người /năm, đạt 100,00% so với chỉ tiêu Đại hội (*Nghị quyết Đại hội XV: 15,0 triệu đồng/người /năm*). Thu ngân sách trên địa bàn thành phố năm 2012 đạt 24,32 tỷ đồng, năm 2013 thực hiện đạt 110,0 tỷ đồng đạt 122,20% so với chỉ tiêu Đại hội (*Nghị quyết Đại hội XV: 90,0 tỷ đồng*)

Chương trình xoá đói giảm nghèo bền vững, xoá nhà tạm tích cực được thực hiện, đời sống nhân dân được cải thiện và nâng lên cả về vật chất lẫn tinh thần. Năm 2013 tỷ lệ hộ nghèo toàn thành phố còn 3,73% (theo tiêu chí mới).

### *Tập quán sinh hoạt, sản xuất của người dân có liên quan đến việc sử dụng đất*

Thành phố Hà Giang được xác định là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa - xã hội - an ninh quốc phòng của tỉnh Hà Giang. Đây là vùng đất được hình thành lâu đời, một trong những nôi văn hoá văn minh của người Việt Cổ thời Đông Sơn. Trên địa bàn thành phố có hơn 17 dân tộc anh em cùng chung sống, có nền văn hoá bản sắc, truyền thống từ thế kỷ thứ XI, đó là nền tảng quý báu mà không phải cộng đồng dân cư nào cũng có được. Thành phố là vùng động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của cả tỉnh Hà Giang, được Thủ tướng Chính phủ xác định là trung tâm tài chính biên mậu của tỉnh Hà Giang và vùng Đông Bắc Bộ, là một trong những đầu mối giao thông giữa Việt Nam và Trung Quốc, có nhiều tiềm năng để trở thành trung tâm du lịch văn hoá - sinh thái vùng Đông Bắc Việt Nam.

Thành phố Hà Giang trở thành thành phố trực thuộc tỉnh, sinh hoạt đời sống, hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhân dân sẽ có những thay đổi theo hướng tích cực, sẽ hưởng được nhiều tiện ích hơn từ những công trình phúc lợi xã hội, đời sống

vật chất và tinh thần được nâng cao. Cơ sở hạ tầng, các công trình văn hóa - xã hội được đầu tư nâng cấp, xây dựng mới đáp ứng tốt hơn nhu cầu về vận chuyển đi lại, chăm sóc sức khỏe; vệ sinh môi trường được cải thiện; điều kiện học tập, sinh hoạt, vui chơi, giải trí của nhân dân ngày càng được nâng cao.

*Đánh giá khái quát tình hình dân số, lao động, việc làm, tập quán sản xuất tác động đến việc sử dụng đất.*

Hà Giang là một thành phố miền núi, có địa hình núi non hiểm trở, dân cư trung bình, tỷ lệ gia tăng dân số vẫn ở mức cao, trình độ dân trí còn hạn chế, nhiều gia đình ở khu vực nông thôn chưa có khu vệ sinh riêng, các bệnh viện, trạm xá của các phường, xã chưa có khu xử lý rác thải tác động xấu lên môi trường của nhân dân.

Hà Giang có số lượng lao động dồi dào song trình độ lao động vẫn còn thấp so với các thành phố của các tỉnh. Trình độ lao động ảnh hưởng đến năng suất lao động. Vì vậy Thành phố Hà Giang cần có chủ trương chính sách đào tạo nghề ngắn hạn, xuất khẩu lao động, tạo việc làm, thành lập các làng nghề... Nhằm nâng cao trình độ của người lao động phấn đấu làm giàu trên quê hương mình.

*3.2.2.3. Bộ máy tổ chức và nguồn nhân lực quản lý đất đai của thành phố Hà Giang*

Bộ máy quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thành phố là chủ thể quản lý đất đai trên địa bàn gồm Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân là đơn vị hành chính trực tiếp quản lý nhà nước về đất đai do Hội đồng nhân dân bầu ra. Chính quyền Thành phố là cấp quản lý trung gian giữa chính quyền Thành phố và chính quyền phường, xã. Có sự tương ứng về các đơn vị quản lý trong bộ máy quản lý nhà nước giữa chính quyền trung ương và chính quyền các cấp theo ngạch dọc như: cấp Trung ương có Bộ chịu trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai trên toàn quốc, thì Tỉnh có Sở và Thành phố có Phòng quản lý chuyên ngành, cấp phường và xã thì có 1 người chính thức và 1 người tăng cường, cụ thể:

- Đối với thành phố: Có phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường, tổng số cán bộ là 15 người.

- Đối với các xã, phường: Thành phố Hà Giang có 05 phường và 03 xã, toàn bộ 8 xã, phường đều có công chức địa chính - xây dựng với số lượng 1 người/xã hoặc phường. Ngoài ra 8/8 xã phường từ năm 2013 đến nay đều được tăng cường thêm 01 cán bộ hợp đồng để thực hiện công tác tham mưu cho Ủy ban nhân dân xã, phường về lĩnh vực tài nguyên và môi trường.

#### *3.2.2.4. Ý thức chấp hành luật pháp về đất đai của người sử dụng đất ở thành phố Hà Giang*

Người dân thành phố Hà Giang cơ bản là cán bộ, công chức, lực lượng vũ trang sinh sống tại các phường nội thị, do đó ý thức chấp hành pháp luật đất đai tương đối cao. Đối với các xã ngoại thành thường là nơi sinh sống của đồng bào các dân tộc thiểu số, mặc dù trình độ văn hóa về mặt bằng chung còn thấp hơn tại các phường nội thị nhưng ý thức chấp hành pháp luật nói chung và chấp hành pháp luật đất đai nói riêng tương đối tốt. Theo đó trong những năm qua trên địa bàn thành phố không có khiếu kiện đông người liên quan đến đất đai. Các vụ việc tranh chấp hầu như được hòa giải tại Ủy ban nhân dân các xã, phường nên việc khiếu nại, tố cáo liên qua đến đất đai gửi vượt cấp hoặc phải chuyển cấp trên giải quyết số lượng rất hạn chế.

### **3.3. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013**

#### *3.3.1. Phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013*

##### *3.3.1.1. Thực trạng thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013*

\* Ban hành các văn bản dưới luật về quản lý, sử dụng đất đai

Nhằm tăng cường trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố trong công tác quản lý đất đai đối với các loại đất công, đất nhỏ lẻ, đất xen kẽ trong khu dân cư và



từng bước khai thác, sử dụng có hiệu quả quỹ đất công, đất chưa sử dụng vào mục đích công cộng của thành phố và sự phát triển đô thị của tỉnh. Ngày 28/02/2013 UBND thành phố ban hành Kế hoạch 129/KH-UBND về kiểm tra, rà soát đất đai và các công trình xây dựng trên đất được các xã, phường triển khai thực hiện tốt với quyết tâm hoàn thành kế hoạch rà soát trong năm 2014 trên toàn địa bàn thành phố. Song song với việc triển khai thực hiện các văn bản pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố đã tích cực tuyên truyền, phổ biến, các chính sách pháp Luật Đất đai cho các tầng lớp nhân dân; tổ chức hội nghị tập huấn cho các báo cáo viên của thành phố về Luật đất đai 2013. Giao cho Hội đồng tuyên truyền phổ biến giáo dục Pháp luật tuyên truyền Luật đất đai 2013 trên tất cả 8 phường xã và 101 thôn, tổ dân phố của thành phố Hà Giang. Ngoài ra thành phố còn cử các cán bộ đi học tập để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ. Qua đó đã nâng cao được nhận thức pháp Luật đất đai. Việc thực hiện các văn bản pháp Luật đất đai ngày càng có hiệu quả cao, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố ngày càng tốt hơn.

Thực hiện điều 13 và điều 35 Luật Đất đai năm 1993 và quyết định số 375/QĐ - ĐC ngày 16/5/1995 của Tổng cục trưởng Tổng cục địa chính “Về chế độ báo cáo thống kê kiểm kê đất đai, chế độ chỉnh lý và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất”. UBND thành phố đã hoàn thành tốt yêu cầu về chế độ báo cáo thống kê kiểm kê đất đai, tuy nhiên nội dung xây dựng và chỉnh lý bản đồ chưa được thực hiện tốt.

Thực hiện Quyết định số 521/QĐ - UB ngày 07/7/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về quy định thẩm quyền giao đất, chuyển quyền sử dụng đất cho các tổ chức và hộ gia đình.

Thực hiện Quyết định số 547/UB - QĐ ngày 14/6/1997 về việc đo đạc lập hồ sơ địa chính và tổ chức kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thị xã Hà Giang.

Quyết đi số 103/2013/QĐ - UBND ngày 14/01/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trong trường hợp xác

định đơn giá cho thuê đất và tính thu tiền sử dụng đất ở vượt hạn mức trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 30/7/2001 của UBND tỉnh Hà Giang về việc quy định hạn mức đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong địa bàn tỉnh Hà Giang.

Kế hoạch số 80/KH - UBND ngày 15/4/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về triển khai thực hiện nhiệm vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Nghị quyết số 30/NQ<sub>13</sub> trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

Chương trình số 66/CTr/TU ngày 23/4/2013 Chương trình của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 1/10/2012 của ban chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.

Quyết định số 1757/QĐ - UBND ngày 26/8/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc ủy quyền Thông báo địa điểm thu hồi đất đối với các dự án trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

Và một số văn bản pháp luật khác...

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

Thực hiện Chỉ thị 364/CT - HĐBT ngày 06/11/1991 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về việc hoạch định địa giới hành chính ở cả 3 cấp tỉnh, thành phố, xã; Nghị định số 104/2005/NĐ - CP ngày 09/8/2005 của Chính phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính, thành lập phường, xã thuộc thị xã Hà Giang và huyện Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang; Nghị định số 64/2006/NĐ - CP ngày 23/6/2006 của Chính phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính xã, phường của thị xã Hà Giang và huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang. Đến nay thành phố Hà Giang đã hoàn thành việc phân định ranh giới hành chính giữa các xã, phường trong Thành phố và với các huyện trong tỉnh. Hiện tại thành phố Hà Giang có 08 đơn vị hành chính cấp cơ sở, trong đó có 05 phường và 03 xã.

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

- Về khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất:

Trong những năm gần đây, thành phố đã thực hiện nhiều hoạt động điều tra, khảo sát, đánh giá đất đai làm cơ sở đề ra và thực thi nhiều chương trình mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố như:

+ Điều tra đất đang sử dụng của các tổ chức thuộc diện Nhà nước giao đất, cho thuê đất (*theo Chỉ thị 245/CT - TTg của Thủ tướng Chính phủ*).

+ Kiểm tra việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, ...

+ Đánh giá đất đai theo hướng địa chất công trình.

- Công tác lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất:

+ Công tác đo đạc lập bản đồ địa chính triển khai thực hiện đạt được kết quả nhất định.

Tỷ lệ đo đạc 1/500 được 531,30 ha. Trong đó: Đất nông nghiệp đo được 149,35 ha, đất phi nông nghiệp đo được 371,93 ha, đất chưa sử dụng 10,02 ha.

Tỷ lệ đo đạc 1/1.000 được 2.162,67 ha. Trong đó: Đất nông nghiệp đo được 1.681,49 ha, đất phi nông nghiệp đo được 458,16 ha, đất chưa sử dụng 23,02 ha.

Tỷ lệ đo đạc 1/2.000 được 646,54 ha. Trong đó: Đất nông nghiệp đo được 619,32 ha, đất phi nông nghiệp đo được 27,22 ha.

Tỷ lệ 1/10.000 được 8.818,45ha. (*Diện tích đo đạc toàn bộ đất lâm nghiệp*).

Trên địa bàn thành phố Hà Giang có nhiều mốc địa chính quốc gia, đây là điều kiện thuận lợi cơ bản để thành phố tiến hành các hoạt động về đo đạc và bản đồ phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội. Thành phố Hà Giang hiện có 08 phường, xã thiết lập được hệ thống bản đồ địa chính chính quy các tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000 đáp ứng được yêu cầu về công tác quản lý đất đai.

+ Công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, về thời gian định kỳ 5 năm trên phạm vi toàn thành phố. Thực hiện tổng kiểm kê đất đai năm 2010, thành phố Hà Giang đã lập được bản đồ hiện trạng sử dụng đất cho thành phố 8 phường, xã. Hiện nay, Ủy ban nhân dân thành

phố đang tiến hành lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố theo tỷ lệ 1: 10.000 và bản đồ quy hoạch cho xã, phường theo tỷ lệ 1:5.000.

\* Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2001 - 2010 đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang phê duyệt.

Sau Luật Đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo Ủy ban nhân thành phố thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010.

Công bố, công khai quy hoạch sử dụng đất cấp xã của 8/8 xã, phường của thành phố Hà Giang.

Việc lập kế hoạch sử dụng đất đã đi dần vào nề nếp, hàng năm Ủy ban nhân dân các xã, phường đều lập kế hoạch sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đều thực hiện theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

\* Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố cơ bản được triển khai theo đúng trình tự, thủ tục theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, qua đó đã hạn chế và khắc phục các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất.

Nhìn chung việc giao đất, cho thuê đất ổn định, lâu dài cho các đối tượng sử dụng là một bước tiến mới trong nhận thức về quản lý đất đai, một giải pháp quan trọng của nhà nước nhằm khắc phục tình trạng vô chủ, sử dụng đất kém hiệu quả, đồng thời tạo điều kiện cho các đối tượng yên tâm đầu tư phát triển sản xuất và kinh doanh. Bước đầu thu hút vốn đầu tư của nhân dân và các thành phần kinh tế, tạo bước phát triển mới cho các ngành.

Theo số liệu kiểm kê năm 2010 (*ngày 01/01/2011*), diện tích đất toàn thành phố như sau:

- Đất nông nghiệp: 1251,20 ha, trong đó: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng 1251,20 ha (*với tổng số giấy chứng nhận đã cấp cho các hộ gia đình, cá nhân là: 935,00 giấy*).

- Đất phi nông nghiệp: 141,38 ha, trong đó: Hộ gia đình, cá nhân quản lý sử dụng 35,42 ha (với tổng số giấy chứng nhận được cấp cho các hộ gia đình, cá nhân là: 769 giấy), tổ chức kinh tế 105,96 ha.

Việc thu hồi đất của các cá nhân và tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích và không đúng thẩm quyền đã được tiến hành thường xuyên liên tục. Song vấn đề thu hồi đất của các cá nhân để xây dựng và cải tạo thuộc các dự án trọng điểm vẫn còn chậm do nhiều nguyên nhân, trong đó có nguyên nhân về định giá đất nông nghiệp, việc đền bù, hỗ trợ tái định cư còn chưa hợp lý và thống nhất, thời gian đền bù kéo dài, nhiều dự án triển khai cùng một lúc trên địa bàn thành phố.

\* Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Việc đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp uỷ Đảng và chính quyền các cấp quan tâm chỉ đạo thực hiện và đạt được kết quả sau. Năm 2010 (tính đến ngày 01/01/11) trên địa bàn toàn thành phố đã cấp được 1.704,00 giấy chứng nhận với tổng diện tích 1.392,58 ha, trong đó:

Đất sản xuất nông nghiệp: 485,00 giấy chứng nhận, với diện tích 388,50 ha.

Đất lâm nghiệp: 450,00 giấy chứng nhận, với diện tích 862,70 ha.

Đất ở: 769,00 giấy chứng nhận, với diện tích 35,42 ha.

Đất chuyên dùng: 1,00 giấy chứng nhận, với diện tích 105,96 ha.

Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố còn chậm.

\* Công tác thống kê, kiểm kê đất đai

Công tác thống kê, kiểm kê đất đai được tiến hành thường xuyên đúng theo quy định pháp luật. Năm 2010, thành phố đã hoàn thành việc tổng kiểm kê đất đai, chính thức đưa số liệu, tài liệu và bản đồ vào sử dụng. Nhìn chung chất lượng công tác kiểm kê, thống kê về đất đai đã được nâng cao dần, tình trạng bản đồ, số liệu về đất đai thiếu hoặc không khớp giữa các năm, các đợt thống kê, kiểm kê từng bước được hạn chế.

#### \* Quản lý tài chính về đất đai

Công tác quản lý tài chính về đất đai được triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Về thực hiện các khoản thu, chi liên quan đến đất đai, thành phố đã ban hành nhiều văn bản và tổ chức thực hiện việc thu thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất. Kết quả thu ngân sách Nhà nước từ đất đai trên địa bàn thành phố những năm vừa qua còn ở mức thấp, các nguồn thu chủ yếu từ giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc các loại đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

#### \* Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất

Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở địa phương là một công việc khá mới. Thị trường bất động sản không thực sự sôi động, tuy nhiên phương thức quản lý tài chính về đất đai kể từ khi thi hành Luật Đất đai 2003 đã được Ủy ban nhân dân thành phố ứng dụng linh hoạt phù hợp với quy định của pháp luật đất đai và tình hình tại địa phương, trong một vài năm trở lại đây, công tác giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở đã có sự đổi mới (*đặc biệt là các khu vực đất có khả năng sinh lợi cao như ở các trục quốc lộ 2, quốc lộ 34, quốc lộ 4c, đường đôi cầu Mè - công viên Hà Phương*) thay vì hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, nay thông qua giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang đến nay hầu hết việc giao đất ở (*các khu vực đất có khả năng sinh lợi cao*) đều được Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức đấu giá công khai làm lành mạnh thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản.

#### \* Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai

Thanh tra, kiểm tra trong lĩnh vực đất đai nhằm phát hiện những sai phạm ở đối tượng được giao đất để có biện pháp ngăn chặn kịp thời, tránh hậu quả xấu đối với nguồn tài nguyên đất. Đây là công tác được UBND thành phố Hà Giang coi là nhiệm vụ trọng tâm và phải tiến hành thường xuyên. UBND thành phố đã chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường kết hợp với thanh tra thành phố tiến hành thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn. Chính quyền thành phố đã tập trung chỉ đạo kiểm tra xử lý các vi

phạm trong quản lý đất đai, khai thác đất, khai thác tài nguyên, khoáng sản tại một số xã như: Ngọc Đường, Phương Thiện và Phương Độ. Chính quyền thành phố đã tiến hành xử phạt một loạt các sai phạm về việc: hạ thấp mặt bằng đất, xây bờ ngăn trên đất nông nghiệp, các công trình xây dựng vi phạm, dỡ bỏ một số công trình xây dựng trái phép,... thậm chí đình chỉ công việc của một số cán bộ làm công tác quản lý đất đai. Tuy nhiên, công tác thanh tra về đất đai của thành phố vẫn bộc lộ nhiều hạn chế, có dấu hiệu bao che từ cán bộ cơ quan quản lý. Sự thiếu quyết liệt từ công tác thanh tra, kiểm tra là điều kiện để những sai phạm về đất đai tồn tại trong thời gian dài gây hậu quả nghiêm trọng đến tài nguyên môi trường nói chung và tài nguyên đất nói riêng.

### *3.3.1.2. Thực trạng phương pháp quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thành phố Hà Giang*

Trong quá trình thực hiện quản lý nhà nước về đất đai, các phương pháp được chính quyền thành phố Hà Giang áp dụng là phương pháp hành chính, phương pháp kinh tế và phương pháp tuyên truyền giáo dục.

#### *\* Phương pháp hành chính*

Phương pháp này được áp dụng để chính quyền thành phố Hà Giang tổ chức triển khai các nội dung trong hệ thống pháp luật về đất đai mang tính bắt buộc đến các đối tượng sử dụng đất trên địa bàn. Trong quản lý đất đai, các hoạt động hành chính cơ bản của chính quyền địa phương bao gồm thủ tục giao đất, cho thuê đất, thu các khoản tài chính về đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đền bù giải phóng mặt bằng, giải quyết khiếu nại và tố cáo về đất đai. Mọi thủ tục hành chính ở các lĩnh vực khác nhau đều được đăng tải các thông tin như phòng thụ lý hồ sơ, thành phần hồ sơ, hạn giải quyết, lệ phí, kết quả giải quyết,... để người dân có thể tìm hiểu trước khi nộp hồ sơ cho chính quyền thành phố. Trong các thủ tục hành chính phổ biến, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thủ tục giao đất, chuyển mục đích sử dụng và thủ tục giải quyết khiếu nại, tố cáo là những thủ tục gây phiền hà cho người dân nhất.

#### *\* Phương pháp kinh tế*

Phương pháp này tác động lên cả đối tượng quản lý và đối tượng sử dụng đất. Đây là phương pháp gắn liền với chính sách tài chính về đất đai. Nhưng do có sự phân quyền trong quản lý nhà nước về đất đai, các quy định về định mức kinh tế trong quản lý thường do nhà nước và tỉnh ban hành. Tiêu biểu như những năm qua, nhờ vào nguồn kinh phí của cơ quan quản lý cấp trung ương và cấp tỉnh, chính quyền thành phố Hà Giang đã xây dựng phương thức và tiến hành hỗ trợ người dân trong công tác giải phóng mặt bằng với mức hỗ trợ tùy vào từng thời điểm. Bên cạnh đó, nhằm thực hiện tốt việc dồn điền đổi thửa trên cơ sở Nhà nước và nhân dân cùng làm, thành phố đã xây dựng cơ chế, chính sách hỗ trợ hợp lòng dân, tạo điều kiện tốt nhất cho đội ngũ cán bộ về kinh phí, trang thiết bị triển khai với mức hỗ trợ cao. Tuy nhiên, do phụ thuộc vào nguồn kinh phí của các cấp quản lý cao hơn nên chính quyền thành phố không thể tiến hành chính sách hỗ trợ tài chính trong tất cả các hoạt động quản lý liên quan đến đất đai mà còn phải chọn lọc có trọng điểm.

*\* Phương pháp tuyên truyền giáo dục*

Bên cạnh việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, Ủy ban nhân dân thành phố luôn coi trọng công tác tuyên truyền, phổ biến văn bản đến mọi người dân trong thành phố bằng nhiều hình thức như tổ chức họp tổ dân phố, phát trên loa truyền thanh ở các phường và xã trong thành phố. Đảm bảo lãnh đạo, chỉ đạo được thường xuyên, liên tục, có hiệu quả, hoàn thành các chỉ tiêu xây dựng nông thôn mới trong đó có việc dồn điền, đổi thửa. Người dân trên địa bàn chủ yếu tìm thông tin chính sách pháp luật về đất đai trên hệ thống phát thanh do tính ưu việt của nó, đặc biệt là kịp thời và dễ nắm bắt.

***3.3.2. Đánh giá chung về thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013***

*3.3.2.1. Những kết quả đạt được*

Trong những năm qua, ngành quản lý đất đai thành phố Hà Giang đã thực hiện có kết quả nhiều nhiệm vụ được giao, giải quyết có hiệu quả các nhiệm vụ cấp bách, đáp ứng được các yêu cầu thực tế đặt ra đối với công tác quản lý đất đai, góp phần phát triển kinh tế xã hội của thành phố, thực hiện thắng lợi chủ trương, chính



sách của Đảng và nhà nước về lĩnh vực đất đai. Với sự lãnh đạo của Đảng bộ, Ủy ban nhân dân thành phố, sự phấn đấu quyết tâm của cán bộ, công chức của ngành vì sự lập lại trật tự quản lý đất đai ở thành phố Hà Giang đã đạt được những kết quả to lớn:

Đã ban hành nhiều văn bản pháp quy dưới hình thức chỉ thị, kế hoạch, quyết định, quy định... trong công tác quản lý đất đai, đã giải quyết tháo gỡ vướng mắc về cơ chế, chính sách, cải cách một bước về thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Nhiều đợt thanh tra, kiểm tra vi phạm pháp luật đất đai và chỉ đạo xử lý vi phạm đã được tổ chức thành công.

Công tác lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2015 - 2020) của thành phố đã được phê duyệt và đã tổ chức thực hiện công tác thống kê đất đai hàng năm, kiểm kê đất đai 5 năm 2010 - 2015 báo cáo tỉnh.

Công tác giao đất cho thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đã được triển khai theo đúng pháp luật, đáp ứng được yêu cầu thực hiện các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn thành phố.

Hoàn thành cơ bản công tác giao đất nông nghiệp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các hộ gia đình cá nhân theo Nghị định 64CP và chỉ đạo hướng dẫn chuyển đổi ruộng để tạo điều kiện công nghiệp hoá hiện đại hóa nông thôn.

Hoàn thành cơ bản công tác đo đạc bản đồ địa chính trên toàn địa bàn thành phố và bàn giao cho các phường xã để kịp thời phục vụ cho công tác quản lý đất, đồng thời triển khai lập hồ sơ Địa chính ở cả 3 cấp theo quy định làm nền tảng đưa công tác quản lý đất đai có hiệu quả trên cơ sở khoa học (từ năm 1996 - 1997).

Cụ thể những thành tựu nổi bật trong những năm qua thành phố Hà Giang đã đạt được là: Ban hành và thực hiện Kế hoạch 129/KH-UBND về kiểm tra, rà soát đất đai và các công trình xây dựng trên đất, đến nay đã kiểm tra, rà soát được 5.199 hồ sơ/5.850 hồ sơ cần kiểm tra rà soát (giai đoạn I). Trong đó có 1.925 hồ sơ vi phạm; 568 hồ sơ chuyển mục đích sử dụng; 275 hồ sơ công nhận có thu tiền; 5 hồ

sơ không công nhận thu tiền; 88 công trình yêu cầu tháo dỡ; yêu cầu giữ nguyên hiện trạng 740 hồ sơ; chuyển quyền 249 hồ sơ; có 3.174 hồ sơ không vi phạm, qua đó thực hiện việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước với số tiền trên 12 tỷ đồng; Thực hiện Kế hoạch số 80/KH - UBND ngày 15/4/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về triển khai thực hiện nhiệm vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Nghị quyết số 30/NQ<sub>13</sub> trên địa bàn tỉnh Hà Giang, thành phố đã đo vẽ được 558/847 thửa đất các loại theo kế hoạch hiện đã lập hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### *3.3.2.2. Những hạn chế và nguyên nhân*

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác quản lý đất đai còn nhiều tồn tại cần phải khắc phục:

Trong công tác quản lý đất đai, tuy số lượng văn bản ban hành nhiều nhưng chất lượng xây dựng văn bản còn hạn chế về nội dung và chưa kịp thời. Hiện tượng vi phạm pháp luật đất đai vẫn xảy ra, công tác thu hồi đất còn gặp nhiều khó khăn, kết quả thực hiện không cao như thu hồi xây dựng công trình đường đôi từ cầu Mè đi công viên nước Hà Phương.

Vai trò quản lý của các cấp chính quyền phường, xã theo quy định phân cấp chưa rõ ràng. Không ít trường hợp cơ quan quản lý đất đai không thể xử lý dứt điểm các vấn đề phát sinh trong quan hệ sử dụng đất của các thành phần kinh tế. Có lúc vai trò quản lý bị coi nhẹ, hạn chế về quyền lực.

Việc lập phương án bồi thường cho các chủ sử dụng đất thực hiện theo quyết định thu hồi đất nhìn chung còn chậm, có nhiều bất cập, một số tổ chức sử dụng đất không có hiệu quả khi lập hồ sơ thu hồi đất còn có ý thức không chấp hành, thậm chí có đơn vị còn chống đối làm cho hiệu lực thu hồi đất có nhiều hạn chế.

Công tác thanh tra sử dụng đất đai chưa thường xuyên thiếu kiên quyết trong quá trình xử lý làm kéo dài thời gian thanh tra, gây tác động xấu đối với công tác quản lý đất đai trên địa bàn. Các đoàn kiểm tra mới chỉ dừng lại ở khâu kết luận thanh tra và kiến nghị xử lý mà chưa có kế hoạch và quan tâm thực hiện giám sát kết quả xử lý.

Vấn đề nổi cộm đó là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn quá chậm thủ tục phiền hà. Giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp là một chủ trương đúng đắn của Đảng ta nhưng ở nông thôn, vẫn có xã chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm những người nông dân ở xã đó không yên tâm đầu tư sản xuất nông nghiệp.

Việc lấn chiếm đất đai tùy tiện để xây dựng nhà ở của nhân dân vẫn xảy ra trong khi đó sự quản lý của các cấp chính quyền có lúc còn thiếu chặt chẽ bởi vậy đã dẫn đến nhiều vụ khiếu kiện tranh chấp, tố cáo những vi phạm trong quá trình quản lý sử dụng đất đặc biệt khu vực dọc hai bên bờ sông Lô..

Trình độ chuyên môn, năng lực của đội ngũ cán bộ còn yếu kém, chưa được trải qua đào tạo chu đáo bài bản về công tác quản lý, có người được đào tạo trái ngành nghề nhưng vẫn làm công tác quản lý bởi vậy trình độ chuyên môn của họ không có hoặc họ chỉ biết sơ qua về quản lý đất đai là như thế nào cho nên hiệu quả quản lý không cao.

Ở một số địa phương còn chưa có sự chỉ đạo đồng bộ thiếu kiên quyết còn có tư tưởng né tránh trong xử lý vi phạm quản lý sử dụng đất, tạo tiền lệ xấu, gây sức cản trong khi triển khai đồng bộ xử lý thu hồi đất. Hồ sơ quản lý đất đai đối với các trường hợp vi phạm tại một số phường, xã chưa chặt chẽ, chưa theo dõi cập nhật được những biến động, gây khó khăn kéo dài khi xử lý vi phạm, trong đó sổ mục kê, sổ địa chính theo mẫu quy định thì hầu hết các xã, phường không có.

*\* Nguyên nhân của những hạn chế:*

Việc chấp hành pháp luật và thực hiện nghĩa vụ tài chính của các tổ chức sử dụng đất còn chưa tự giác, chưa ý thức được trách nhiệm của họ trong việc sử dụng đất. Đồng thời kiến thức pháp luật của các đối tượng sử dụng cũng thấp.

Công tác ban hành văn bản pháp luật đất đai còn chưa đồng bộ, chưa kịp thời và thiếu ổn định, việc tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai chưa sâu rộng đó cũng là nguyên nhân của những tồn tại trên và nhiều hiện tượng vi phạm pháp luật vẫn xảy ra.

Sự quan tâm chỉ đạo của các cấp còn chưa thường xuyên và sâu sát, công tác quản lý và hiệu lực của chính quyền các cấp chưa chặt chẽ, chưa theo kịp với yêu cầu trong quản lý cũng là nguyên nhân không nhỏ gây khó khăn khi tiến hành thanh tra, kiểm tra xử lý vi phạm.

Tổ chức quản lý Nhà nước về đất đai có nhiều khâu, nhiều việc còn chồng chéo giữa cơ quan chức năng, gây ách tắc trong quá trình chỉ đạo thực hiện.

Phương pháp giao đất không thống nhất của các cơ quan từ trung ương đến địa phương cũng là nguyên nhân làm cho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm, làm cho công tác quản lý đất chưa thực sự hiệu quả.

Quản lý các cấp các ngành còn chưa đồng bộ từ trung ương đến xã phường, làm hạn chế việc chỉ đạo thực hiện những vấn đề mang tính chất chính trị và cấp bách của thành phố.

Một số ngành có liên quan của thành phố chưa tích cực tham gia, tham gia không thường xuyên trong công tác đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra các quy định xã, phường thực hiện các quyết định của thành phố.

Những kết quả đạt được của công tác quản lý đất đai tạo tiền đề quan trọng để thực hiện các nhiệm vụ đặt ra cho những năm tiếp theo, đồng thời cũng khuyến khích động viên cán bộ địa chính phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình. Việc tìm ra những nguyên nhân của những hạn chế nhằm khắc phục, giải quyết triệt để những hạn chế đó góp phần đưa công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố vào nề nếp theo quy định của pháp luật.

#### *3.3.2.3. Những vấn đề đặt ra*

- Thành phố Hà Giang từng có những bước phát triển “nóng” trong công tác sử dụng đất đai, theo đó công trình chạy trước thủ tục, người dân bị cuốn theo “bão giá” đất... Bên cạnh những tác động tích cực, quá trình phát triển này đã để lại một số hệ lụy, trong đó “nóng” nhất là về công tác quản lý đất đai.

- Việc quy hoạch sử dụng đất của thành phố chưa được tính toán đầy đủ các yếu tố của phát triển, chưa có chuyên gia chuyên sâu về công tác quy hoạch trong

việc xây dựng quy hoạch. Nhiều khi quy hoạch được xây dựng theo tư tưởng chỉ đạo chứ không theo chuyên gia quy hoạch nên phát phá vỡ quy hoạch chung.

- Quỹ đất quy hoạch cho phát triển đô thị, xây dựng cơ sở hạ tầng đang thực hiện theo kiểu phong trào. Đến khi thực hiện quy hoạch thì không thực hiện được, do đó quy hoạch xây dựng đô thị thường xuyên được điều chỉnh cục bộ.

- Các điều kiện về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay vẫn còn rườm rà, nhiều thủ tục giấy tờ liên quan, đặc biệt trong trường hợp yêu cầu đối với người sử dụng đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phải sử dụng đất đúng mục đích và có hiệu quả...

- Việc yêu cầu giá đất phải sát giá thị trường trong điều kiện bình thường nhưng trên thực tế ở hầu hết các địa phương giá đất đều không thể sát giá thị trường. Mặt khác, điều này đã không được lý giải một cách đầy đủ trong luật, tuy nhiên ngày 14/11/2014 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 104/NĐ-CP về quy định khung giá đất nhưng để các địa phương điều chỉnh dần cho sát với giá thị trường và không trái với Nghị định này cũng cần phải một quá trình chứ không thể điều chỉnh đột biến ngay được.

- Việc phải tập trung “tháo gỡ” các điểm nóng đất đai trên địa bàn. Trong số này, có những vụ việc tồn đọng, khiếu kiện kéo dài gần chục năm tính từ thời “đại công trường” năm 2001-2005. Những “điểm nóng” này không chỉ Thị xã (nay là Thành phố), tỉnh mà ngay cả Trung ương cũng đều chỉ đạo tháo gỡ nhưng giữa người dân và lãnh đạo địa phương dường như chưa tìm được tiếng nói chung. Cá biệt có những việc Tổng thanh tra Chính phủ phải có ý kiến chấm dứt mới được khép lại. Nhìn thẳng vào vấn đề để không chỉ tháo gỡ, mà còn đưa ra được chính sách đúng trong quản lý tài nguyên đất.

- Việc người dân sử dụng đất không đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng đất khi chưa được cấp, lấn chiếm, xây dựng công trình không phép, vượt diện tích trong giấy phép.... Trước tác động tiêu cực của thị trường, một số cán bộ trong thời điểm này đã không giữ được phẩm chất; một số hộ sau khi cho,

hiền đã viết đơn đòi lại đất; một số khác thì mở rộng, coi nới trái phép vào đất của người khác gây ra nhiều bức xúc. Việc quản lý đất đai trở nên rối rắm.

## CHƯƠNG 4

### ĐỊNH HƯỚNG VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP CHỦ YẾU HOÀN THIỆN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG ĐẾN 2020

#### **4.1. Định hướng và dự báo nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang đến 2020**

Trong những năm tới, sức ép về đô thị hóa, đặc biệt là thành phố Hà Giang còn nợ một số tiêu chí về cơ sở hạ tầng khi chuyển lên đô thị loại III, sức ép dân số tăng, trong khi đó nguồn tài nguyên, tài sản, tư liệu sản xuất là đất đai không tăng lên. Đất đai ngày càng trở nên có giá trị và là mối quan tâm của mọi tổ chức, người dân. Công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là đất đai đô thị đứng trước thách thức như vấn đề công bằng xã hội, giảm tỷ lệ nghèo, bảo vệ môi trường,... đang trở nên cấp thiết, đòi hỏi phải có những chính sách được hoạch định đúng đắn phải dẫn tới thành công.

Với vai trò của đất đai là nguồn vốn cơ bản để phát triển và là chỗ dựa để giải quyết các vấn đề kinh tế - xã hội, nhưng nó lại có hạn và chỉ phát huy hết tác dụng khi nhà nước đảm bảo các quyền và thuận tiện cho việc tham gia các hoạt động của thị trường, được phân bổ và sử dụng hợp lý. Trình độ dân trí và sự kỳ vọng của người dân ngày càng cao đối với chính quyền thành phố, đòi hỏi năng lực quản lý và tổ chức thực hiện quản lý nói chung của bộ máy quản lý Nhà nước, của chính quyền thành phố phải điều chỉnh để theo kịp tốc độ phát triển kinh tế và đô thị. Các vấn đề này sẽ tạo ra một sức ép lớn cho chính quyền thành phố cũng như các phường, xã cần có sự liên hệ chặt chẽ với nhau trong quá trình quản lý.

#### ***4.1.1. Định hướng phát triển kinh tế của thành phố Hà Giang đến 2020***

##### ***4.1.1.1. Định hướng chung***

Đẩy mạnh cải cách hành chính để phát triển kinh tế - xã hội, đạt tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, vững chắc; cơ cấu kinh tế chuyển dịch mạnh theo hướng phát triển thương mại dịch vụ, coi trọng phát triển công nghiệp - thủ công nghiệp và sản xuất nông - lâm nghiệp theo hướng hàng hoá gắn với xây dựng đô thị và nông thôn

mới. Tập trung xây dựng hoàn thiện kết cấu hạ tầng đảm bảo đồng bộ, theo hướng hiện đại, tăng cường công tác quản lý đô thị và vệ sinh môi trường. Đầu tư, chăm lo phát triển kinh tế vùng nông thôn để rút ngắn khoảng cách giữa 2 vùng nội thành và ngoại thành. Gắn kết chặt chẽ giữa phát triển kinh tế với phát triển xã hội và nâng cao chất lượng đời sống mọi mặt của nhân dân. Xây dựng thành phố Hà Giang trở thành thành phố du lịch miền núi biên giới cực Bắc của Tổ quốc, có kinh tế ngày càng phát triển, chính trị ổn định, quốc phòng an ninh đảm bảo, xã hội kỷ cương, văn minh và đậm đà bản sắc dân tộc.

Phát triển kinh tế, khai thác tài nguyên gắn liền với bảo vệ môi trường sinh thái, phát triển bền vững, giữ vững an ninh quốc phòng và an toàn xã hội.

#### *4.1.1.2. Định hướng phát triển một số ngành, lĩnh vực chủ yếu*

*Nông nghiệp:* Chuyển đổi mạnh mẽ cơ cấu cây trồng, vật nuôi thích hợp với điều kiện sinh thái từng khu vực, hướng hình thành các vùng sản xuất hàng hóa tập trung, có sản lượng lớn tạo nguồn nguyên liệu cho công nghiệp chế biến, hướng vào các sản phẩm có thể mạnh như lương thực (*lúa, ngô...*) thảo quả, chè, cây ăn quả (*cam, quýt...*), cây nguyên liệu giấy, gỗ, thức ăn gia súc.

*Công nghệ:* Phải tạo ra sự phát triển vượt trội trong nền kinh tế ngay từ bây giờ và về lâu dài tập trung đầu tư phát triển các cơ sở công nghiệp chế biến nông - lâm sản; khai thác vật liệu xây dựng; sản xuất điện, may mặc... giải quyết việc làm cho lao động tại chỗ. Xây dựng mới các cơ sở công nghiệp chế biến nông - lâm sản, sản xuất sản phẩm xuất khẩu hoặc có tính xuất khẩu mang đặc trưng của thành phố, ra mắt nhãn hiệu thương phẩm, sản phẩm mới đạt tiêu chuẩn.

*Các ngành dịch vụ:* Phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng cao, chú trọng phát triển dịch vụ du lịch. Mở rộng liên kết trong phát triển du lịch để đầu tư phát triển hạ tầng du lịch, các làng văn hoá du lịch và gắn phát triển các ngành, nghề truyền thống, thủ công mỹ nghệ với phát triển du lịch. Duy trì và phát triển văn hoá, văn nghệ truyền thống dân tộc tại các Làng văn hoá du lịch.

*Phát triển cơ sở hạ tầng:* Phát triển đồng bộ đầy đủ hệ thống công trình giao thông, chuyển dẫn năng lượng, thông tin đặc biệt quan trọng là hệ thống các tuyến



tinh lộ, đường liên thôn, liên xã, đảm bảo lưu thông thuận tiện trên toàn địa bàn và hòa nhập khu vực.

*Phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn:* Đầu tư xây dựng Trung tâm hành chính thành phố tại Khu đô thị mới Phương Thanh trên vùng đất rộng và bằng phẳng, để xây dựng mới đồng bộ, có quảng trường văn hoá, vườn hoa. Ngoài ra, thành phố cũng đang tiến hành đầu tư khu đô thị cầu 3/2 và khu đô thị Tiến Thắng; khu đô thị Tây Bắc, khu đô thị Phú Hưng. Khu đô thị 3/2 phân thành 2 khu: Khu đô thị bờ đông sông Miện; khu đô thị bờ tây sông Miện ... đánh dấu giai đoạn phát triển mới của đô thị Hà Giang. Quy hoạch xây dựng các khu dân cư tập trung, gần đầu mối giao thông, thuận tiện cho việc sản xuất nông nghiệp...

*Lĩnh vực môi trường:* Phát triển sản xuất, xây dựng đô thị, khu dân cư gắn với yêu cầu đảm bảo an toàn và không ngừng nâng cao chất lượng môi trường, để hạn chế lũ lụt lớn; hạn chế đến mức thấp nhất xói mòn rửa trôi đất.

#### **4.1.2. Định hướng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang đến 2020**

Việc sử dụng đất đai phải dựa trên quan điểm chung là: Sử dụng đất đai một cách hợp lý, tiết kiệm và mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất, kết hợp với bảo vệ thiên nhiên và môi trường sinh thái.

Xác định đúng và hợp lý những quan điểm sử dụng đất đai có ý nghĩa rất lớn trong việc phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Với những nét đặc trưng về điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên trong giai đoạn 10 - 20 năm tới thì việc khai thác và quản lý sử dụng đất đai để phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hà Giang cần dựa trên hệ thống các quan điểm sau đây:

##### **4.1.2.1. Khai thác triệt để, sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý và có hiệu quả**

Khi quỹ đất đai có hạn, việc khai thác triệt để quỹ đất tự nhiên và sử dụng đất tiết kiệm trên cơ sở đúng mục đích, đủ nhu cầu có ý nghĩa quan trọng trong quá trình sử dụng đất của thành phố, đặc biệt trong tương lai khi quá trình đô thị hoá - công nghiệp hoá diễn ra ngày càng mạnh mẽ, thành phố sẽ phải dành một quỹ đất tương xứng cho phát triển công nghiệp, đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật, phát triển hạ tầng xã hội.

Bên cạnh đó, một khối lượng không nhỏ dân số cơ học tăng thêm chuyển vào các khu đô thị đã gây sức ép lớn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp tại các khu vực đó. Vì vậy việc sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý và có hiệu quả ở cả hiện tại cũng như lâu dài là một yêu cầu vừa mang tính bức bách vừa mang tính chiến lược đối với thành phố.

Tuỳ theo khả năng áp dụng các biện pháp cải tạo và nguồn vốn, tận dụng đưa phần diện tích đất chưa sử dụng còn lại vào khai thác sử dụng theo các mục đích khác nhau, tránh để tình trạng đất hoang hoá.

Trong sử dụng đất sản xuất nông nghiệp phải gắn liền đất đai, cây trồng với các yếu tố khác của môi trường như nước, khí hậu trong một chu trình khép kín để hạn chế đến mức thấp nhất những rủi ro do thiên tai gây ra. Việc bố trí cây trồng phải bảo đảm “đất nào cây ấy” nhằm đem lại hiệu quả cao. Các biện pháp thâm canh tăng vụ hoặc mở rộng diện tích đất nông nghiệp chỉ thực hiện khi có điều kiện hàng đầu là thuỷ lợi.

#### *4.1.2.2. Duy trì, phát triển, bảo vệ tài nguyên rừng và môi trường sinh thái*

Rừng thành phố Hà Giang có vai trò đặc biệt quan trọng trong việc giữ cân bằng sinh thái, duy trì bảo vệ và phát triển tài nguyên rừng có ý nghĩa sống còn trong sản xuất nông nghiệp, bảo vệ môi trường sinh thái, giữ vững nguồn nước, hạn chế đến mức thấp nhất thiên tai lũ lụt và hoang mạc hoá.

Vì vậy ngoài các kế hoạch đồng bộ, chính sách hợp lý của trung ương và địa phương, cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa nhiều ngành kinh tế nông - lâm nghiệp, công nghiệp, dịch vụ, du lịch trong quá trình khai thác sử dụng đất nhằm bảo vệ khoanh nuôi rừng tự nhiên, mở rộng diện tích rừng trồng, khuyến khích người dân tham gia quản lý và bảo vệ rừng.

#### *4.1.2.3. Khai thác sử dụng đất đai phải gắn liền với việc bảo vệ môi trường đất*

Đất là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Môi trường đất được cải thiện hay bị phá huỷ một phần do chính tác động của con người. Do đó trong quá trình khai thác đất đai không thể tách rời việc sử dụng đất với bảo vệ môi trường đất để đảm bảo tính bền vững, ổn định lâu dài.

- Trong sản xuất nông nghiệp, việc bố trí cây trồng phải phù hợp với cơ cấu mùa vụ, điều kiện đất đai, nguồn nước, khí hậu... tránh làm suy thoái đất do bố trí cây trồng không đúng đất hoặc sử dụng các biện pháp kỹ thuật không hợp lý. Đồng thời cần phải xem xét đến tính độc hại của các loại chế phẩm hoá học như phân bón, thuốc bảo vệ thực vật để sử dụng hợp lý, tránh gây ô nhiễm môi trường đất.

- Trong quá trình phát triển công nghiệp cần xác định rõ các loại hình công nghiệp, tính độc hại của các chất thải công nghiệp để bố trí đất đai cho phù hợp với môi trường xung quanh. Có biện pháp xử lý chất thải đảm bảo không gây ô nhiễm đất, phá huỷ cân bằng hệ sinh thái đất.

#### *4.1.2.4. Đảm bảo quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh*

Ngoài ý nghĩa trong việc giao lưu phát triển kinh tế - văn hoá - xã hội, Hà Giang còn có vị trí đặc biệt quan trọng về quốc phòng an ninh. Vì vậy, cần rà soát cụ thể hiện trạng và có quy hoạch sử dụng đất quốc phòng an ninh chi tiết trên cơ sở đáp ứng đủ nhu cầu về đất; củng cố phát triển các đơn vị kinh tế quân đội, kết hợp chặt chẽ giữa phát triển kinh tế với nhiệm vụ quốc phòng an ninh.

#### *4.1.2.5. Ưu tiên dành đất cho phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật*

Để đáp ứng được mục tiêu phát triển kinh tế, đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng của các ngành dịch vụ thương mại - du lịch, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, hiện đại hoá đô thị, nông thôn, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân... trong quá trình phân bổ đất đai cần ưu tiên dành quỹ đất cho việc phát triển các công trình hạ tầng kinh tế (*cụm công nghiệp, dịch vụ thương mại, du lịch...*), hạ tầng xã hội (*trường học, trạm y tế...*) và hạ tầng kỹ thuật (*đường giao thông, điện, nước...*) nhất là khi các điều kiện này của thành phố còn khá thấp. Đồng thời việc phát triển hệ thống đường giao thông, các công trình năng lượng, cấp thoát nước, dịch vụ công cộng,... sẽ làm cho giá trị đất tăng lên, tạo thêm giá trị mới về sử dụng đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất của thành phố.

### **4.1.3. Dự báo nhu cầu sử dụng đất của thành phố Hà Giang đến 2020**

#### *4.1.3.1. Nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp*

\* Nhu cầu đất sản xuất nông nghiệp:

- Về sản xuất lương thực (*lúa, ngô*) tập trung đầu tư thâm canh, tăng năng suất trên diện tích hiện có.

+ Đất trồng lúa: Khả năng mở rộng diện tích đất trồng lúa được đánh giá là rất hạn chế, vì vậy cần nâng cao hệ số sử dụng đất lúa để đạt được quy mô diện tích gieo trồng cần thiết. Dự báo diện tích gieo trồng khoảng 799,15 ha, năng suất lúa trung bình 60,0 tạ/ha/vụ vào năm 2015 và khoảng 65,0 tạ/ha/vụ vào năm 2020.

+ Đất trồng ngô, sắn: Dự báo diện tích gieo trồng khoảng 230,00 ha, năng suất ngô trung bình có thể đạt 50,0 tạ/ha/vụ.

- Đất phát triển cây công nghiệp hàng năm: Trong kỳ quy hoạch, chủ yếu tập trung phát triển cây chè, thảo quả... Dự báo đến năm 2020, diện tích đất trồng cây công nghiệp hàng năm sẽ lên thêm 100,0 ha.

- Phát triển đất trồng cây ăn quả: Tập trung chỉ đạo thâm canh diện tích cây ăn quả hiện có, tiếp tục rà soát quy hoạch các vùng trồng cây ăn quả chuyên canh phù hợp với điều kiện sinh thái của các giống cây. Diện tích đất trồng cây ăn quả được khuyến khích phát triển mở rộng .... Nhu cầu đất trồng cây ăn quả của thành phố vào năm 2020 là 30,00 ha.

\* *Lâm nghiệp*

- Đưa tỷ lệ che phủ rừng năm 2015 là 65% và lên 67 - 68% vào năm 2020; Đảm bảo mục tiêu an toàn về phòng hộ và giữ rừng đặc dụng; phát triển rừng sản xuất theo hướng hình thành vùng nguyên liệu gỗ, giấy kết hợp với trồng cây công nghiệp dài ngày, cây ăn quả nơi có điều kiện đất đai thuận lợi.

\* *Về thủy sản*: Thâm canh trên diện tích ao hồ chuyên nuôi trồng hiện có; tận dụng mặt nước sông, hồ thủy lợi, đồng thời chuyển ruộng lúa trũng sang trồng 1 vụ lúa kết hợp nuôi thả cá nhằm nâng cao sản lượng ngành thủy sản.

4.1.3.2. *Đất phi nông nghiệp*

*Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp*

Theo kết quả tổng hợp nhu cầu đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp từ các phường (xã), nhu cầu đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự

nghiệp tăng thêm trong thời kỳ 2010 - 2020 là 20,78 ha. Trong đó xây dựng trụ sở cơ quan hành chính của thành phố địa điểm mới, trụ sở cơ quan một số ngành của một số cơ quan, ban, ngành của tỉnh, trụ sở Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân một số phường mới thành lập...

#### *Đất quốc phòng*

Theo kết quả tổng hợp nhu cầu đất quốc phòng của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Hà Giang, đến năm 2020 tăng thêm trên địa bàn thành phố khoảng 55,42 ha để xây dựng các thao trường huấn luyện kỹ, chiến thuật, các đơn biên phòng và trụ sở các cơ quan quân đội khác,...

#### *Đất an ninh*

Theo quy hoạch của Công an tỉnh Hà Giang và công an thành phố Hà Giang đến năm 2020, nhu cầu đất an ninh cần thêm 12,00 ha để xây dựng trụ sở công an thành phố Hà Giang; mở rộng khối trực thuộc của tỉnh; quy hoạch trụ sở công an một số phường còn thiếu; danh trại phòng cảnh sát bảo vệ và đại đội công an tỉnh.

#### *Đất khu công nghiệp*

Theo quy hoạch của ngành công nghiệp tỉnh Hà Giang và đăng ký nhu cầu sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Hà Giang, để đạt được mục tiêu tăng trưởng của ngành công nghiệp, dự kiến cần dành quỹ đất 20,00 ha, để xây cụm công nghiệp Ngọc Hà tại Nhà máy xi măng Hà Giang.

#### *Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp*

Để đáp ứng nhu cầu, giai đoạn quy hoạch cần thêm 37,45 ha diện tích để xây dựng các cơ sở thương mại, dịch vụ trên địa bàn thành phố như hệ thống siêu thị, cơ sở chế biến nông - lâm sản, xăng dầu...

#### *Đất khai thác vật liệu xây dựng, góm sứ*

Để phục vụ nhu cầu xây dựng tại địa phương, từ năm 2011 đến năm 2020 dự kiến cần thêm quỹ đất 8,00 ha để phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng.

#### *Đất để xử lý, chôn lấp rác thải nguy hại*

Để đảm bảo xử lý chất thải rắn đáp ứng được yêu cầu vệ sinh môi trường cần xây dựng thêm các bãi chứa rác ở các xã, phường. Dự báo nhu cầu đất bãi thải, xử

lý chất thải trên địa bàn thành phố tăng thêm đến năm 2020 là 6,40 ha.

*Đất tôn giáo, tín ngưỡng*

Trong kỳ quy hoạch đến năm 2020, sẽ duy trì tôn tạo trên diện tích đất hiện có và quy hoạch xây dựng thêm 1,16 ha đất cho mục đích này.

*Đất nghĩa trang, nghĩa địa*

Diện tích đất nghĩa trang, nghĩa địa dự kiến đến năm 2020 toàn thành phố tăng 3,06 ha.

*Đất phát triển hạ tầng*

*\* Đất giao thông*

Theo quy hoạch của ngành giao thông vận tải tỉnh Hà Giang và thành phố Hà Giang, trong kỳ quy hoạch đến năm 2020 tổng diện tích đất tăng thêm cần 83,25 ha để dành quỹ đất cho việc đầu tư nâng cấp, mở rộng đường quốc lộ 2, quốc lộ 34, quốc lộ 4C, quốc lộ 4D; đường nội thị thành phố, đường liên xã, đường giao thông nông thôn, giao thông nội đồng.

*\* Đất thủy lợi*

Quy hoạch đất thủy lợi đến năm 2020, cần dành diện tích đất tăng thêm 7,39 ha để phục vụ nhu cầu cấp nước cho đô thị và 3 xã vùng cao. Đến năm 2020 thành phố Hà Giang cần đầu tư xây dựng đập thủy lợi; hệ thống kênh mương phục vụ sản xuất nông nghiệp; đầu tư xây dựng hệ thống kè chống sạt lở kết hợp xây dựng giao thông đô thị của các sông, suối để nâng cao hiệu quả phòng chống lũ và gắn thủy lợi với cung cấp nước sinh hoạt cho nhân dân.

*\*Đất công trình năng lượng*

Theo quy hoạch của ngành điện lực đến năm 2020, tổng diện tích đất tăng để xây dựng các công trình năng lượng là 123,03 ha, bao gồm các công trình chính như sau: Xây dựng trạm biến thế 220 Kv, xây dựng nhà máy thủy điện Phương Độ, xây dựng kho xăng Cầu Mè, xây dựng 12 trạm biến áp cho các xã, phường của thành phố...

*\* Đất công trình bưu chính, viễn thông*

Mục tiêu đến năm 2020 tiếp tục phát triển đầy đủ các công trình kỹ thuật và trung tâm viễn

thông trên các xã. Đảm bảo thông tin liên lạc thông suốt trên địa bàn toàn thành phố. Đến năm 2020 toàn thành phố có 1,21 ha đất công trình bưu chính viễn thông.

*\* Đất cơ sở văn hóa*

Để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hoá và nhu cầu nghỉ ngơi giải trí ngày càng tăng của nhân dân trong thành phố, trong thời gian tới cần xây dựng nhà văn hoá tỉnh, xây dựng thư viện tỉnh, xây dựng bảo tàng tỉnh, xây dựng nhà triển lãm tỉnh, xây dựng cung văn hoá thiếu nhi, công viên cây xanh tại trung tâm hành chính, xây dựng nhà hát tỉnh, quy hoạch rạp xiếc, rạp chiếu phim, xây dựng thư viện thành phố và xây dựng một số nhà văn hoá phường còn thiếu. Đến năm 2020 toàn thành phố cần sử dụng thêm 26,90 ha đất để xây dựng các cơ sở văn hoá.

*\* Đất cơ sở y tế*

Để đảm bảo đủ cơ sở y tế phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của nhân dân trong thành phố, định hướng sử dụng đất cơ sở y tế đến năm 2020 là bố trí thêm đất hoàn chỉnh hệ thống y tế cấp tỉnh, thành phố và cấp phường. Cụ thể là mở rộng bệnh viện Đa Khoa tỉnh, bệnh viện Lao và phổi, bệnh viện Y Dược cổ truyền và quy hoạch mới bệnh viện mắt, bệnh viện phụ sản, bệnh viện da liễu, bệnh viện tai - mũi - họng, bệnh viện tâm thần và quy hoạch, xây dựng các trạm y tế các xã Phương Độ, Phương Thanh, Nguyễn Trãi, Minh Khai. Đến năm 2020 đất để xây dựng các cơ sở y tế tăng thêm 11,97 ha.

*\* Đất cơ sở giáo dục đào tạo*

Để đảm bảo từng bước xây dựng trường học đáp ứng yêu cầu về đất cho học sinh (10 - 15 m<sup>2</sup>/học sinh tùy cấp học) và có đủ trường học, dự kiến đến năm 2020, trên địa bàn thành phố sử dụng thêm 14,65 ha đất để xây dựng các cơ sở giáo dục, đào tạo. Diện tích đất trên chủ yếu được sử dụng để nâng cấp và xây dựng mới hệ thống khối trung học phổ thông, trung học cơ sở và tiểu học, mầm non.

*\* Đất cơ sở thể dục, thể thao*

Để đẩy mạnh phát triển thể thao quần chúng, theo dự kiến của các xã, phường đến năm 2020, tập trung đầu tư xây dựng sân vận động tỉnh; Khu liên hiệp thể thao tại khu đô thị Phương Thanh; quy hoạch xây dựng sân thể thao Ngọc Hà, Phương

Thanh, Quang Trung, Ngọc Đường, Phương Độ, Phương Thiện. Tổng diện tích đất tăng thêm cần để xây dựng các công trình thể dục - thể thao trên địa bàn thành phố trong kỳ quy hoạch này là 13,72 ha.

*\* Đất chợ*

Để xây dựng hệ thống chợ của thành phố như trên, nhu cầu đất chợ tăng thêm trong thời kỳ này là 1,25 ha. Diện tích đất chợ của thành phố tăng lên, do xây dựng một số chợ đạt tiêu chuẩn loại I (Chợ trung tâm thành phố Hà Giang), chợ đạt tiêu chuẩn loại III như chợ Minh Khai, Ngọc Hà, Bảo Việt, Quang Trung để đáp ứng yêu cầu trao đổi hàng hoá của nhân dân trong thành phố cũng như các huyện khác trên địa bàn tỉnh.

*4.1.3.3. Các loại đất khác*

*Đất đô thị*

Hiện nay thành phố Hà Giang thuộc đô thị loại III gồm có 05 phường 03 xã. Dự kiến đến năm 2020 đầu tư xây dựng các khu đô thị 3/2 phường Quang Trung, khu đô thị Tiến Thắng (phường Phương Thanh), khu đô thị Phú Hưng, khu đô thị Tây Bắc. Đất đô thị của thành phố Hà Giang đến năm 2020 có 6.647,43 ha.

*Đất khu bảo tồn thiên nhiên*

Đến năm 2020 diện tích đất khu bảo tồn thiên nhiên của thành phố có 1.821,30 ha. Diện tích đất khu bảo tồn thiên nhiên của thành phố bao gồm khu bảo tồn Tây Côn Lĩnh nằm trên địa bàn xã Phương Độ; Phương Thiện.

*Đất khu du lịch*

Dự kiến đến năm 2020 diện tích đất khu du lịch của thành phố Hà Giang có 94,00 ha, bao gồm xây dựng các điểm du lịch như: Khu du lịch Suối Tiên, khu du lịch Núi Cẩm, khu du lịch Núi Mỏ Neo và phát triển du lịch Công viên Nước Hà Phương...

*Đất khu dân cư nông thôn*

Quy hoạch các cụm dân cư tập trung, sắp xếp bố trí các hộ sống rải rác, di chuyển các hộ dân ra khỏi vùng xung yếu có nguy cơ sạt lở ra sinh sống tại các vùng thuận lợi, để đầu tư tập trung phát triển kinh tế, bảo vệ đường biên, mốc giới.



Dự kiến đến năm 2020 khu dân cư nông thôn có 6.745,37 ha, tương ứng với tỷ lệ 50,37% so với diện tích tự nhiên.

## **4.2. Một số giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang đến 2020**

### **4.2.1. *Đẩy mạnh công tác tuyên truyền***

Quần chúng nhân dân là đối tượng trực tiếp chịu sự quản lý của Nhà nước về đất đai. Hiện nay, sự hiểu biết của nhân dân thành phố đối với chính sách, pháp luật về đất đai còn nhiều hạn chế đã gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai. Do đó, UBND thành phố phải tăng cường tuyên truyền, phổ biến và cung cấp thông tin đất đai vừa đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, vừa tạo lập môi trường pháp lý thuận lợi cho cơ quan quản lý thực hiện tốt nhiệm vụ được giao. Nhìn chung, hệ thống chính sách pháp luật ở nước ta chưa thật sự đồng bộ, phải ban hành nhiều văn bản dưới luật nên thường xuyên có sự thay đổi các quy định gây khó khăn cho người dân trong việc tiếp cận bất kỳ chính sách, pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân dân thành phố cần cập nhật, tổng hợp các chính sách, pháp luật còn hiệu lực một cách hệ thống, đơn giản để tuyên truyền đến từng địa phương, từng đối tượng sử dụng đất. Cụ thể: Giao Phòng tư pháp chủ trì phối hợp với Đài phát thanh thành phố (phường, xã), phòng tài nguyên và môi trường thực hiện thường xuyên tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai với nội dung và hình thức phù hợp với từng đối tượng và điều kiện thực tế của từng khu vực; phải kết hợp tuyên truyền các quy định về đất đai với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố giúp người dân hiểu được định hướng sử dụng đất và tự nguyện tham gia.

Phải thường xuyên tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp Luật Đất đai đến mọi người dân trong phường, xã bằng các phương tiện thông tin đại chúng nhằm mục đích:

- Tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả, đồng bộ, thống nhất Luật Đất đai, xác định đây là đạo luật quan trọng, có ý nghĩa lớn trong việc ổn định xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế của thành phố; bảo đảm quản lý đất đai chặt chẽ, hiệu quả, sử dụng hợp lý, tiết kiệm,

đẩy mạnh cải cách hành chính, bảo đảm công khai, minh bạch và dân chủ trong quản lý đất đai;

- Nâng cao nhận thức của các cấp, các ngành, cơ quan, tổ chức và nhân dân về vị trí, vai trò công tác quản lý nhà nước về đất đai, việc sử dụng đất đai, tạo sự chuyển biến tích cực và đưa công tác quản lý nhà nước về đất đai đi vào nề nếp đúng pháp luật, sử dụng và bảo vệ nguồn tài nguyên đất đai một cách hợp lý, hiệu quả; hạn chế vi phạm pháp luật về đất đai, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội.

Qua công tác tuyên truyền phải hướng tới mục tiêu:

- Quán triệt đầy đủ nội dung của Luật Đất đai và vai trò, ý nghĩa của công tác quản lý, sử dụng đất đai trong tình hình hiện nay;

- Xác định cụ thể nội dung công việc, thời gian tiến độ hoàn thành và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức liên quan trong việc tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai tại thành phố Hà Giang;

- Để các cấp, các ngành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ và thực hiện đầy đủ nội dung kế hoạch theo đúng thời gian đã đề ra, đảm bảo chất lượng, trọng tâm, thiết thực và hiệu quả.

#### **4.2.2. *Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính***

Quản lý chặt chẽ đất đai trên địa bàn thành phố theo pháp luật quy định đảm bảo mục tiêu quản lý đến từng thửa đất, từng chủ sử dụng đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời theo dõi cập nhật thường xuyên biến động về đất đai là một trong những nhiệm vụ chiến lược và công tác quản lý đất đai của chính quyền địa phương các cấp. Hiện nay việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang vẫn chưa được hoàn thành, một số hộ gia đình vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gây lực cản trong giao dịch dân sự về mua bán nhà đất của các chủ thể trong thị trường bất động sản. Bởi vậy để đẩy mạnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần thực hiện những giải pháp sau:

- Cần phải đơn giản hoá căn cứ và thủ tục cấp giấy chứng nhận theo hướng coi trọng hiện trạng sử dụng đất hơn là tìm hiểu về ngọn ngành về lịch sử hình thành và

phát triển của nó. Thực tế sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, hoà thuận với xóm giềng, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước là một cơ sở quan trọng chứng nhận quyền sử dụng đất chính đáng của người đó. Để làm được điều này nên đẩy mạnh hơn nữa vai trò của đơn vị chính quyền nhỏ nhất là Ủy ban nhân dân xã, phường cùng với hệ thống thôn tổ dân phố cũng như cảnh sát khu vực, những người hàng ngày lăn lộn với cuộc sống và biết rõ nhất tình hình sử dụng đất đai ở khu vực mình. Mặt khác trong thời kỳ chuyển đổi nền kinh tế, để có thể đẩy nhanh cấp giấy chứng nhận thì không nên trông chờ vào sự hoàn hảo ngay từ đầu, nôn nóng muốn đạt thành tích cao mà phải đi từng bước một và đảm bảo thực hiện đúng tiến độ đề ra.

- Về chính sách truy thu các loại thuế: Chính sách thu tiền sử dụng đất khi hợp thức hoá để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn quá cao. Tuy Thủ tướng chính phủ đã cho phép chậm nộp các khoản thu theo quy định của nhà nước khi xét hợp thức hoá để cấp giấy đến nay vẫn được duy trì nhưng vẫn còn tồn tại những điều bất hợp lý, để được cấp giấy, người dân phải nộp đầy đủ các khoản thu cho ngân sách như tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, phạt tiền xây dựng không phép, sai phép, truy thu các loại thuế đất, lệ phí trước bạ... Chính sách thu này không phù hợp với khả năng tài chính của người dân và khó có thể đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận được, mặc dầu đã có quy định về việc ghi nợ tiền sử dụng đất theo khoản 4 Điều 15 Nghị định số 198/2004/NĐ - CP của Chính phủ ngày 03/02/2004 về thu tiền sử dụng đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 44/2008/NĐ - CP và Nghị định số 120/2010/NĐ - CP. Bởi vậy giải pháp đặt ra là nhà nước cần nghiên cứu các chế độ nhằm giảm bớt mức thu của từng khoản, nhà nước xem xét cho người dân chậm nộp các khoản thu theo quy định của nhà nước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về tài chính để phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Để kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm phục vụ công tác quản lý đất đai được tốt cần phải đưa công nghệ thông tin vào trong quá trình kê khai đăng ký. Để hoàn thiện hệ thống hồ sơ quản lý về đất đai thì công tác cấp giấy chứng nhận

phải được tiến hành trên quy mô lớn, khối lượng hồ sơ sẽ tăng lên rất nhiều và quản lý hồ sơ cũng gặp nhiều khó khăn. Do đó đầu tư tài chính vào công tác này là rất cần thiết, nó vừa đáp ứng được khối lượng công việc và nhu cầu quản lý được nhanh gọn, thông tin được lưu trữ an toàn. Bởi vậy để đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận, các cơ quan quản lý địa chính cũng như Ủy ban nhân dân thành phố tập trung tài chính cho công tác này và xin hỗ trợ về tài chính của cấp trên.

Thực hiện giải pháp này sẽ giúp cho cơ quan địa chính hoàn thành được công tác kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, làm ổn định tình hình kinh tế chính trị xã hội và cuộc sống của người sử dụng đất.

#### ***4.2.3. Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý nhà nước về đất đai***

- Cần phải hoàn thiện đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ có chuyên môn sâu của Phòng tài nguyên và môi trường đặc biệt là cán bộ địa chính các phường, xã luôn phải nâng cao trình độ nghiệp vụ, đồng thời phải có quy chế làm việc và chế độ tiền lương phù hợp. Cần phải có chính sách để tạo sự ổn định đối với đội ngũ cán bộ địa chính phường, xã nhằm tạo cho cán bộ cấp cơ sở có bề dày kinh nghiệm, nắm chắc chính sách đất đai, am hiểu thực tế của địa phương. Bên cạnh đó, không nên bố trí cán bộ địa chính phường, xã kiêm nhiệm nhiều công việc khác để cán bộ địa chính có đủ thời gian phục vụ cho công tác chuyên môn.

- Đổi mới công tác cán bộ, nâng cao trình độ năng lực của người làm công tác địa chính. Bởi vì cán bộ là nguyên nhân của mọi nguyên nhân cho nên cần phải đào tạo, nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ địa chính là yêu cầu cấp bách.

+ Xây dựng quy hoạch đội ngũ cán bộ làm công tác địa chính, trong đó chú trọng cả hai phẩm chất đạo đức chính trị và trình độ năng lực chuyên môn. Việc xây dựng và tiêu chuẩn hoá cán bộ có ý nghĩa lớn đối với việc đào tạo bồi dưỡng, lựa chọn và sử dụng có hiệu quả cán bộ công chức địa chính trong quản lý nhà nước về đất đai, góp phần nâng cao hiệu quả của công tác quản lý.

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

+ Đặc biệt chú trọng công tác địa chính ở cấp xã phường, nâng cao trình độ năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ địa chính ở cấp này bởi vì họ là những người hiểu sâu sắc các vấn đề quản lý và sử dụng đất đai trong quá khứ cũng như ở hiện tại, các tâm tư nguyện vọng của người sử dụng đất, các trường hợp lấn chiếm đất đai, tranh chấp đất đai, vi phạm pháp luật đất đai trong địa phương mình quản lý. Cán bộ địa chính cấp xã còn là người đầu tiên xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai nên nếu trình độ của họ yếu kém thì công tác quản lý đất đai sẽ không đạt hiệu quả. Mặt khác cần phải xác định họ là những công chức nhà nước và làm việc lâu dài trong ngành, vừa chịu sự quản lý của cơ quan tài nguyên và môi trường cấp trên vừa chịu sự quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã. Điều đó sẽ đảm bảo tính hệ thống và tính khách quan trong quản lý đất đai tại địa bàn cấp xã. Thường xuyên bồi dưỡng trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho các cán bộ địa chính cấp xã về khoa học quản lý và sử dụng đất, về pháp luật đất đai trong cơ chế thị trường.

Đào tạo đội ngũ cán bộ địa chính, nâng cao năng lực của họ sẽ làm cho việc giải quyết các quan hệ đất đai được hiệu quả hơn, góp phần nâng cao hiệu lực quản lý Nhà nước về đất đai hiện nay.

#### ***4.2.4. Đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ vào quản lý nhà nước về đất đai***

Để thực hiện việc ứng dụng công nghệ thông tin trong ngành quản lý đất đai, cần phải thực hiện các nhóm giải pháp đồng bộ bao gồm: Xây dựng thể chế và chính sách, đào tạo nguồn nhân lực và xây dựng kế hoạch về nguồn vốn đầu tư. Các giải pháp xây dựng thể chế và chính sách chia thành các nhóm giải pháp về tiêu chuẩn, quy trình, quy định kỹ thuật, nhóm quy định về cơ cấu tổ chức của các đơn vị có trách nhiệm xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai các cấp, nhóm quy định về chính sách cập nhật, chia sẻ và sử dụng thông tin đất đai, nhóm quy định về tính pháp lý

của cơ sở dữ liệu về đất đai và hiện đại hóa các thủ tục hành chính về đất đai, nhóm các chính sách tăng cường năng lực cho các cơ quan xây dựng và cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai.

Các giải pháp về tiêu chuẩn, quy trình, quy định kỹ thuật cần phải xây dựng mô hình quản lý dữ liệu đất đai các cấp, kiến trúc về hệ thống thông tin đất đai theo mô hình phân cấp quản lý phù hợp đặc thù tại Hà Giang, chuẩn dữ liệu địa chính quản lý tại cấp Trung ương và địa phương, chế độ thông tin báo cáo, đồng bộ và trao đổi dữ liệu giữa các cơ sở dữ liệu đất đai từ cấp Huyện, Tỉnh đến cấp Trung ương.

Các quy định về cơ cấu tổ chức của các đơn vị có trách nhiệm xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai các cấp cần phân định rõ trách nhiệm, quyền hạn của các đơn vị như Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Trung tâm phát triển quỹ đất, Trung tâm kỹ thuật, Trung tâm Công nghệ thông tin trong việc xây dựng và bảo trì cơ sở dữ liệu về đất đai. Đồng thời với chức năng, nhiệm vụ cần có các quy định về biên chế, yêu cầu về năng lực đối với lãnh đạo các đơn vị về ứng dụng công nghệ thông tin, chính sách thu hút nguồn nhân lực để vận hành và bảo trì hệ thống.

Các quy định về tính pháp lý của cơ sở dữ liệu về đất đai cần phải được xây dựng nhằm khắc phục tình trạng xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai chỉ mang tính tham khảo, không có giá trị pháp lý trong các giao dịch dân sự và quản lý nhà nước dẫn tới các cơ sở dữ liệu đất đai hiện tại ở địa phương thực hiện tốt nhất cũng chỉ để in ấn các báo cáo, sổ sách và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cần phải gắn liền quá trình đo vẽ, đăng ký ban đầu và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với việc xây dựng và chỉnh lý biến động đất đai vào cơ sở dữ liệu.

Các cơ chế, chính sách và quy định cụ thể về đào tạo nguồn nhân lực bao gồm: Nâng cao nhận thức về ứng dụng công nghệ thông tin cho lãnh đạo các cấp, đào tạo cán bộ tại chỗ về quản trị hệ thống, đào tạo về quản trị các hệ thống thông tin đất đai (hệ thống mạng, quản trị cơ sở dữ liệu lớn và quản trị hệ thống phần mềm thông tin đất đai), chính sách thu hút nguồn nhân lực công nghệ thông tin vào làm việc tại đơn vị thông qua cơ chế về biên chế và chế độ đãi ngộ vật chất và tinh thần.

Các chính sách tăng cường năng lực cho các cơ quan quản lý đất đai các cấp cần tập trung vào việc xây dựng cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin (thiết bị công nghệ thông tin, hệ thống mạng truyền số liệu các cấp từ xã, phường đến thành phố và cấp trên), cải tạo trụ sở cơ quan hành chính nhà nước, trang bị các phần mềm gốc và hệ thống thông tin đất đai có bản quyền.

Các giải pháp phần mềm về hệ thống thông tin đất đai (LIS) cần phải xã hội hóa, cho phép các đơn vị, doanh nghiệp có khả năng tham gia thị trường cung ứng giải pháp phần mềm hệ thống thông tin đất đai và các giải pháp phần mềm nền. Tuy nhiên, cần phải phù hợp với yêu cầu của quản lý nhà nước bao gồm sự phù hợp về chính sách, đặc thù của địa bàn ứng dụng và khả năng sử dụng của cán bộ tại địa bàn đó. Việc đáp ứng và tương thích với chuẩn dữ liệu địa chính phải là điều kiện tiên quyết để có thể ứng dụng trong ngành. Với định hướng này, không có một đơn vị, doanh nghiệp nào độc quyền trong lĩnh vực cung cấp giải pháp cho các đơn vị sử dụng (từ cấp huyện đến cấp tỉnh). Điều này giải quyết vấn đề năng lực hỗ trợ của các đơn vị cung ứng giải pháp và tạo nên sự bình đẳng trong cơ chế thị trường.

Về nguồn vốn đầu tư, cần phải đa dạng hóa các loại hình nguồn vốn, từ các nguồn vốn ngân sách bao gồm đầu tư phát triển cho các dự án đầu tư ban đầu, cho đến các nguồn vốn sự nghiệp kinh tế cho cập nhật và chỉnh lý biến động đất đai (theo quy định tại Nghị định số 102/2009/NĐ - CP của Chính phủ về việc quản lý đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước), các dự án ODA (như tăng cường Quản lý Đất đai và Môi trường SEMLA, hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai VLAP) và xã hội hóa trên cơ sở cung cấp thông tin đất đai vào thị trường.

Các định hướng nêu trên cần phải pháp lý hóa trên cơ sở định hướng chiến lược phát triển ứng dụng công nghệ thông tin trong ngành quản lý đất đai phù hợp với định hướng của Bộ Tài nguyên và Môi trường, sự phối hợp giữa các cơ quan cấp Trung ương (Tổng cục Quản lý đất đai và Cục Công nghệ thông tin chiếm một vai trò quan trọng), cấp địa phương (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Trung tâm Công nghệ thông tin trực thuộc các Sở Tài nguyên và Môi trường). Đặc

biệt, sự quan tâm của các cấp lãnh đạo về kế hoạch và sử dụng các nguồn vốn như đã phân tích ở trên cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

#### ***4.2.5. Hoàn thiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai***

**\* Hoàn thiện các văn bản dưới luật về quản lý, sử dụng đất đai**

Tiếp tục rà soát, bổ sung hoàn thiện hệ thống văn bản dưới luật về đất đai phù hợp với tình hình thực tế kinh tế - xã hội của thành phố Hà Giang hiện nay và đảm bảo phù hợp với những quy định của luật đất đai năm 2013 (có hiệu lực từ 1.7.2014). Chính quyền thành phố cần chủ động sửa đổi hoặc loại bỏ những nội dung không phù hợp trước khi có văn bản hướng dẫn cụ thể của cơ quan quản lý tỉnh Hà Giang.

Các văn bản do chính quyền thành phố Hà Giang ban hành chủ yếu là những văn bản hướng tới đối tượng sử dụng đất (đối tượng cuối cùng tiếp nhận quản lý), do vậy, văn bản phải quy định rõ ràng về nội dung, thời gian hiệu lực, chế tài xử lý nếu đối tượng chịu sự quản lý không thực hiện theo đúng các quy định được ban hành, đặc biệt đối với các quyết định thu hồi đất giải phóng mặt bằng, quyết định xử lý vi phạm về đất đai. Mọi chế tài xử lý được quy định rõ ràng, công khai sẽ có tác dụng răn đe đối tượng tiếp nhận thực hiện đúng theo quy định của văn bản. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Giang cần tổ chức thường xuyên các buổi hội thảo, họp định kỳ giữa các phòng ban chịu trách nhiệm quản lý các lĩnh vực liên quan đến đất đai để tổng kết, rút kinh nghiệm, tìm ra những thiếu sót, hoặc chồng chéo trong nội dung các văn bản, tạo sự thống nhất cao trước khi đưa các văn bản áp dụng thực tế.

**\* Hoàn thiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Cơ quan quản lý nhà nước không thể quản lý đất đai nếu không có quy hoạch và kế hoạch làm định hướng. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi được cơ quan thẩm quyền quyết định xét duyệt sẽ là cơ sở pháp lý để bố trí sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất. Nếu quy hoạch sử dụng đất thiếu tính khả thi sẽ gây ra khó khăn cho quá trình quản lý của cơ quan quản lý nhà nước và cả đời sống nhân dân. Mặc dù chính quyền thành phố Hà Giang đã có quy hoạch sử dụng đất đến 2020 cho từng loại đất rất chi tiết nhưng để quy hoạch thực



sự phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo hiệu quả cao nhất cần phải tiến hành các biện pháp:

- Tăng cường tuyên truyền, cung cấp thông tin, tạo mọi điều kiện thuận lợi để người dân có thể tiếp cận với bản quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của thành phố.

- Đánh giá những điểm không hợp lý của quy hoạch chi tiết đã duyệt so với quá trình triển khai thực tế. Từ việc xem xét kỹ lưỡng những điểm bất cập, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Giang sẽ có cơ sở xin phép cấp quản lý cao hơn điều chỉnh quy hoạch sao cho phù hợp với tình hình thực tế, tạo tính thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất với phát triển kinh tế xã hội, xây dựng đô thị của thành phố.

- Đẩy nhanh quá trình quy hoạch chi tiết sử dụng đất cho toàn bộ các đơn vị hành chính của thành phố Hà Giang, quy hoạch chi tiết của 3 xã phải được phân ra làm các giai đoạn thực hiện cụ thể, dựa vào quy hoạch của thành phố đã được công bố để có các biện pháp giám sát quá trình thực hiện.

- Trước nhu cầu ngày càng tăng đất phi nông nghiệp đặc biệt là đất ở và đất sản xuất kinh doanh, chính quyền thành phố cần kiên quyết giữ rừng phòng hộ và giữa ổn định diện tích trồng lúa năng suất cao nhằm đảm bảo sự hài hòa về kinh tế - xã hội - môi trường. Đối với quy hoạch sản xuất kinh doanh cần đảm bảo nguyên tắc: Không điều chỉnh quy hoạch theo hướng mở rộng diện tích khu công nghiệp, cụm công nghiệp sản xuất kinh doanh,... nếu diện tích cũ vẫn chưa lấp đầy các doanh nghiệp và cơ sở sản xuất.

#### \* Nâng cao hiệu quả giao đất và thu hồi đất

Ủy ban nhân dân thành phố Hà Giang cần phối hợp với chính quyền các phường, xã để xây dựng và công bố một cách công khai, rõ ràng các tiêu chuẩn như mục đích sử dụng đất, năng lực tài chính, tiến độ thực hiện dự án để các đối tượng có thể xem xét năng lực của mình trước khi tham gia xin giao đất.

Đối với giao đất theo chương trình dồn điền đổi thửa ở 3 xã Ngọc Đường, Phương Thiện, Phương Độ, cần thực hiện nghiêm túc giao đất dưới hình thức bốc thăm thửa đất đã được chính quyền cấp xã phân chia theo đơn vị thôn, xóm.

Đối với giao đất cho hộ gia đình, cá nhân để sản xuất kinh doanh: Sau khi đã lựa chọn được những đối tượng đáp ứng được các tiêu chuẩn đề ra, bước tiếp theo cần đảm bảo 100% thực hiện theo hình thức đấu giá công khai để tìm ra hộ, cá nhân được nhận đất cuối cùng.

Trong thời hạn giao đất, thanh tra thành phố thường xuyên kiểm tra để xử lý các trường hợp vi phạm hợp đồng giao đất. Đối với những trường hợp không đủ khả năng thực hiện theo yêu cầu của hợp đồng cần kiên quyết thu hồi để tiến hành đấu giá lại.

Cũng như nhiều địa phương khác, công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng đang gây ra nhiều khó khăn cho việc thực hiện các dự án đầu tư của Nhà nước và thành phố. Để giải quyết vấn đề này, chính quyền thành phố Hà Giang cần thực hiện các biện pháp sau:

Thứ nhất, tăng cường công tác tuyên truyền sâu rộng đến các tầng lớp dân cư về chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư để người dân hiểu và thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Thứ hai, kiên quyết xử lý các trường hợp chống đối, ngăn cản bàn giao mặt bằng cho cơ quan quản lý. Đồng thời xây dựng mức hỗ trợ đối với những trường hợp bàn giao mặt bằng đúng theo thời gian quy định.

Thứ ba, nhằm xóa bỏ tình trạng người dân bị thu hồi đất không có đất ở mới, Ủy ban nhân dân thành phố cần thành lập quỹ đất dự trữ, xác định những vị trí có khả năng đáp ứng yêu cầu làm đất tái định cư để chủ động thu hồi khi có quyết định bố trí đất tái định cư cho các dự án từ trung ương, tỉnh và thành phố.

\* Đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chính quyền thành phố cần lập kế hoạch cụ thể hướng dẫn chính quyền cấp phường, xã đẩy mạnh tuyên truyền về quyền lợi, nghĩa vụ cho người dân khi thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đối với đất đai. Đồng thời, cập nhật liên tục, chính xác tình trạng hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất trên website của thành phố để hộ gia đình, cá nhân có thể thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình trong quá trình hoàn thiện hồ sơ đăng ký.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cần tập trung hoàn thiện hồ sơ địa chính, tiến hành cấp ngay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp đã đáp ứng đủ điều kiện. Những hồ sơ chưa đáp ứng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần phân loại và xác định nguyên nhân để có biện pháp giải quyết:

- Đối với những trường hợp chưa có khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính cần tiếp tục thực hiện ghi nợ tiền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Những trường hợp thiếu giấy tờ theo quy định có thể đánh giá mức độ quan trọng của giấy tờ đó để tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước, sau khi người dân hoàn thiện hồ sơ có thể đến lấy giấy chứng nhận. Ngoài ra, chính quyền thành phố cần xóa bỏ các điều kiện không cần thiết trong việc cấp giấy chứng nhận tại địa phương như hộ khẩu, chứng minh nhân dân, biên bản thẩm tra.....

- Rà soát lại những hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vượt quá hạn mức quy định của những năm trước để tiến hành hiệu chỉnh theo đúng quy định của Nhà nước.

- Rút ngắn thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng cách: Giảm thời gian xem xét, ký giấy chứng nhận, yêu cầu chi cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính nhanh chóng.

- \* Tạo sự minh bạch về thông tin trên thị trường quyền sử dụng đất

- Để thị trường quyền sử dụng đất hoạt động minh bạch, hiệu quả thì điều kiện tiên quyết là chính quyền thành phố Hà Giang phải sớm hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân, làm cơ sở để đất đai thực sự trở thành hàng hóa có thể giao dịch mua bán hợp pháp được pháp luật công nhận.

- Thành lập bảng danh mục các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, các dự án phát triển cơ sở hạ tầng đi kèm với bản quy hoạch chi tiết do thành phố ban hành để công bố công khai đến nhân dân và các nhà đầu tư.

- Tăng cường giám sát hoạt động của các trung tâm dịch vụ môi giới nhà đất trên địa bàn thành phố, tạo sự liên kết thông tin đất đai giữa các trung tâm với văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm cung cấp thông tin các dự án, quy trình thực hiện thủ tục giao dịch, còn trung tâm môi giới phản hồi nhu cầu của nhà đầu tư.

Bất kỳ thị trường nào đều tồn tại nhu cầu, thị trường quyền sử dụng đất không phải ngoại lệ. Muốn thị trường hoạt động ổn định, chính quyền thành phố cần tạo ra địa điểm cho đối tượng mua và bán có thể gặp nhau, tiến hành giao dịch bằng cách thành lập sàn giao dịch bất động sản chịu sự quản lý trực tiếp của chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố. Sàn giao dịch có trách nhiệm cung cấp thông tin đất đai trên địa bàn thành phố, các thủ tục giao dịch nhà đất, phổ biến quyền sử dụng đất nào được phép tham gia thị trường theo đúng quy định của pháp luật; tiếp nhận đăng ký mua bán quyền sử dụng đất của người dân. Khi thực hiện tốt những nhiệm vụ kể trên, sàn giao dịch bất động sản của thành phố sẽ là địa điểm đáng tin cậy để những đối tượng có mong muốn mua bán quyền sử dụng đất tìm đến để thực hiện giao dịch, tránh thị trường ảo, mua bán trái phép.

\* Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra chấp hành pháp luật đất đai cả từ hai phía người quản lý và người sử dụng đất.

Cần tăng cường phối hợp với các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tạo thành hệ thống giám sát toàn diện, phát hiện và ngăn chặn kịp thời những sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

Nhằm đảm bảo chất lượng, trước các đợt thanh tra, kiểm tra đất đai, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Giang cần xây dựng các mục tiêu, yêu cầu cụ thể, phân công rõ ràng trách nhiệm đối với từng cá nhân. Việc thanh tra, kiểm tra phải được tiến hành thường xuyên và đột xuất. Chỉ có như vậy mới giúp cho các chủ sử dụng đất chấp hành tốt các quy định về đất đai. Đối với các trường hợp vi phạm cần kiên quyết xử lý kịp thời và nghiêm chỉnh để giữ gìn kỷ cương. Bên cạnh đó, đất đai luôn biến động vì vậy để có số liệu về đất đai chính xác thì công tác khai báo biến động phải được tiến hành thường xuyên. Hàng tháng cán bộ địa chính phường, xã có các cuộc giao ban với phòng tài nguyên, giao ban khối kinh tế đô thị của thành phố và báo cáo tình hình biến động đất đai của phường, xã trong tháng đó.

Tổ chức tập huấn nghiệp vụ hòa giải cho cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp hòa giải viên cấp phường, xã. Thành lập các tổ hòa giải cơ sở và tổ chức đến tận nơi cư trú của người dân để vận động, thuyết phục các bên tranh chấp giải quyết mâu thuẫn.

## KẾT LUẬN

Thành phố Hà Giang là trung tâm văn hóa, kinh tế, chính trị của tỉnh Hà Giang do đó nó có vị trí địa lý thuận lợi, là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh Hà Giang. Thành phố đang tiếp tục xây dựng một cách đồng bộ trong quy hoạch phát triển chung của tỉnh. Trong sự chuyển biến mạnh mẽ của nền kinh tế đất nước theo cơ chế thị trường thì thành phố Hà Giang cũng như các huyện khác trong tỉnh luôn đẩy mạnh công tác hoàn thiện lĩnh vực đất đai là lĩnh vực có nhiều biến động nhất.

Trong hệ thống quản lý, chính quyền cấp địa phương là cầu nối giữa Nhà nước và nhân dân trong quan hệ quản lý đất đai. Việc áp dụng các quy định pháp luật về đất đai vào trong thực tế có thể đạt được hiệu quả hay không, phụ thuộc rất lớn vào khả năng quản lý nhà nước và đất đai của chính quyền địa phương. Đứng trước nhiệm vụ quan trọng này, chính quyền thành phố Hà Giang luôn coi hoàn thành tốt công tác quản lý đất đai là ưu tiên hàng đầu trong các mục tiêu mà thành phố đề ra. Trên cơ sở xác định mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài, luận văn đạt được các kết quả cơ bản sau:

Một là, hệ thống hóa lý luận cơ bản về quản lý nhà nước về đất đai, làm rõ khái niệm, vai trò và các công cụ, nội dung và phương pháp quản lý nhà nước địa phương về đất đai. Luận văn làm rõ nội dung và nhận diện các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý của chính quyền địa phương về đất đai.

Hai là, phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 - 2013, từ đó đánh giá những kết quả đạt được, hạn chế những vấn đề đang đặt ra đối với việc quản lý nhà nước địa phương về đất đai ở thành phố Hà Giang.

Ba là, trên cơ sở định hướng, dự báo nhu cầu sử dụng đất của thành phố Hà Giang, luận văn đề xuất một số giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang đến 2020.

Do hạn chế về thời gian, kiến thức và kinh nghiệm nghiên cứu, luận văn không tránh khỏi những thiếu sót. Vì vậy, tác giả mong muốn nhận được sự góp ý của Thầy, Cô và các nhà khoa học để luận văn hoàn thiện hơn.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hoàng Nguyệt Ánh, 2011. *Nghiên cứu giá đất ở phục vụ công tác quản lý tài chính về đất đai và phát triển thị trường bất động sản tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn*. Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Khoa học tự nhiên.
2. Nguyễn Đình Bông, 2012. *Quản lý đất đai ở Việt Nam 1945 - 2010*. Hà Nội: Nhà xuất bản chính trị Quốc gia.
3. Chương trình số 66/CTr/TU ngày 23/4/2013. *Chương trình của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 1/10/2012 của ban chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại*. Hà Giang, 2013.
4. Nguyễn Hữu Hoan, 2014. *Quản lý nhà nước đối với quy hoạch sử dụng đất đai trên địa bàn huyện Phúc Thọ, Hà Nội*. Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Thương mại.
5. Hướng dẫn số 39/ĐC-HD ngày 10/3/1998 của Sở địa chính tỉnh Hà Giang về Hướng dẫn thi hành Quyết định số 547/QĐ-UB ngày 14/6/1997 về việc đo đạc lập hồ sơ địa chính và tổ chức kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thị xã Hà Giang. Hà Giang, 1998.
6. Kế hoạch số 80/KH-UBND ngày 15/4/2013 của UBND tỉnh Hà Giang về triển khai thực hiện nhiệm vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Nghị quyết số 30/NQ<sub>13</sub> trên địa bàn tỉnh Hà Giang. Hà Giang, 2013.
7. Nghị quyết số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003. *Quốc Hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*. Hà Nội, 2003.
8. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số điều về thi hành luật đất đai. Hà Nội, 2014.
9. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất. Hà Nội, 2014.
10. Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Hà Nội, 2014.

11. Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 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. Hà Nội, 2007.

12. Nghị định 88/CP ngày 17/08/1994 về quản lý và sử dụng đất đô thị. Hà Nội, 1994.

13. Nghị định số 120/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất. Hà Nội, 2010.

14. Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất. Hà Nội, 2004.

15. Quyết định số 103/2013/QĐ-UBND ngày 14/01/2013 của UBND tỉnh Hà Giang về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trong trường hợp xác định đơn giá cho thuê đất và tính thu tiền sử dụng đất ở vượt hạn mức trên địa bàn tỉnh Hà Giang. Hà Giang, 2013.

16. Quyết định số 520/QĐ-UB ngày 07/7/1995 của UBND tỉnh Hà Giang về việc quy định giá các loại đất áp dụng trong toàn tỉnh Hà Giang. Hà Giang, 1995.

17. Quyết định số 521/QĐ-UB ngày 07/7/1995 của UBND tỉnh Hà Giang về quy định thẩm quyền giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho các tổ chức và hộ gia đình. Hà Giang, 1995.

18. Quyết định số 547/QĐ-UB ngày 14/6/1997 của UBND tỉnh Hà Giang về việc đo đạc lập hồ sơ địa chính và tổ chức kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thị xã Hà Giang. Hà Giang, 1997.

19. Quyết định số 1892/QĐ-TTg ngày 14/12/2012 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt đề án nâng cao năng lực quản lý Nhà nước ngành quản lý đất đai giai đoạn 2011-2020. Hà Nội, 2012.



20. Quyết định số 1975/QĐ-TTg ngày 30/10/2013 của Chính phủ về *Quyết định phê duyệt dự án Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai*. Hà Nội, 2013.
21. Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 30/7/2001 của UBND tỉnh Hà Giang về *việc quy định hạn mức đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong địa bàn tỉnh Hà Giang*. Hà Giang, 2001.
22. Nguyễn Đức Quý, 2014. *Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội*. Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Thương mại.
23. Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Giang. *Báo cáo kết quả thực hiện Kế hoạch sử dụng đất 2010-2013*. Hà Giang.
24. Nguyễn Khắc Thái Sơn, 2006. *Đánh giá thực trạng và những giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai tại huyện Đông Hy, tỉnh Thái Nguyên*. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ, Trường Đại học Nông lâm.
25. Nguyễn Khắc Thái Sơn, 2007. *Quản lý nhà nước về đất đai*. Thái Nguyên: Nhà xuất bản nông nghiệp Hà Nội.
26. Ngô Văn 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.
27. Nguyễn Thị Thái, 2011. *Quản lý nhà nước đối với các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh*. Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Thương mại.
28. Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007 *Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ 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*. Hà Nội, 2007.
29. Dương Thị Thơm, 2012. *Nghiên cứu sự biến động đất nông nghiệp do ảnh hưởng của quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội*. Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Khoa học tự nhiên.

30. UBND thành phố Hà Giang, 2010. *Báo cáo thống kê năm 2010*. Hà Giang

31. UBND thành phố Hà Giang, 2010. *Báo cáo Kết quả kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2010, trên địa bàn thành phố Hà Giang*. Hà Giang.

32. Nguyễn Văn Xuyên, 2012. *Thực tiễn thi hành pháp luật về quản lý nhà nước đối với đất đai tại huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang*. Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội.