

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**



ISO 9001 - 2015

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

NGÀNH: MÔI TRƯỜNG

Người hướng dẫn : ThS. PHẠM THỊ MINH THÚY

Sinh viên : VŨ THỊ TRANG

HẢI PHÒNG - 2019

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**

**THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI
Ở THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC HỆ CHÍNH QUY
NGÀNH: MÔI TRƯỜNG**

**Người hướng dẫn : ThS. PHẠM THỊ MINH THÚY
Sinh viên : VŨ THỊ TRANG**

HẢI PHÒNG - 2019

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Sinh viên : VŨ THỊ TRANG

Mã SV : 1412304002

Lớp : MT1801Q

Ngành : Môi trường

Tên đề tài : Thực trạng quản lí nhà nước về đất đai ở thành phố
Hải Phòng

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI

1. Nội dung và các yêu cầu giải quyết trong nhiệm vụ đề tài tốt nghiệp (về lý luận, thực tiễn, các số liệu cần tính toán và các bản vẽ).

- Thực trạng quản lí nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng
- Đánh giá kết quả quản lí nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng

.....

2. Các số liệu cần thiết để thiết kế, tính toán.

Các số liệu thu thập được liên quan đến quá trình quản lí nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp.

.....
.....
.....
.....
.....

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Người hướng dẫn thứ nhất:

Họ tên: Phạm Thị Minh Thúy

Học hàm, học vị: Thạc sỹ

Cơ quan công tác: Khoa Môi trường, Trường Đại học Dân lập Hải Phòng

Nội dung hướng dẫn: ***“Thực trạng quản lí nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng”***

Người hướng dẫn thứ hai:

Họ tên:

Học hàm, học vị:

Cơ quan công tác:.....

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 15 tháng 10 năm 2018

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 07 tháng 01 năm 2019

Đã nhận nhiệm vụ ĐTTN

Đã giao nhiệm vụ ĐTTN

Sinh viên

Người hướng dẫn

Vũ Thị Trang

ThS. Phạm Thị Minh Thúy

Hải Phòng, ngày 07 tháng 01 năm 2019

HIỆU TRƯỞNG

GS.TS. NGƯ.T. TRẦN HỮU NGHỊ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHIẾU NHẬN XÉT CỦA GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN TỐT NGHIỆP

Họ và tên giảng viên: Phạm Thị Minh Thúy

Đơn vị công tác: Khoa Môi trường

Họ và tên sinh viên: Vũ Thị Trang Chuyên ngành: Môi trường

Nội dung hướng dẫn: ***“Thực trạng quản lí nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng”***

1. Tinh thần thái độ của sinh viên trong quá trình làm đề tài tốt nghiệp

- Chịu khó, tích cực học hỏi để thu được những kết quả đáng tin cậy.
- Ý thức được trách nhiệm của bản thân đối với công việc được giao
- Bố trí thời gian hợp lý cho từng công việc cụ thể
- Biết cách thực hiện một khóa luận tốt nghiệp, cẩn thận trong công việc

2. Đánh giá chất lượng của đồ án/khóa luận (so với nội dung yêu cầu đã đề ra trong nhiệm vụ Đ.T. T.N trên các mặt lý luận, thực tiễn, tính toán số liệu...)

Đạt yêu cầu của một khóa luận tốt nghiệp

.....

.....

.....

3. Ý kiến của giảng viên hướng dẫn tốt nghiệp

Đạt Không đạt Điểm:

Hải Phòng, ngày tháng năm 2019
Giảng viên hướng dẫn

Phạm Thị Minh Thúy

PHIẾU NHẬN XÉT CỦA GIÁO VIÊN CHẤM PHẢN BIỆN

Họ và tên giảng viên:

Đơn vị công tác:

Họ và tên sinh viên: Chuyên ngành:

Đề tài tốt nghiệp:

.....
.....

1. Phần nhận xét của giáo viên chấm phản biện

.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Những mặt còn hạn chế

.....
.....
.....
.....

3. Ý kiến của giảng viên chấm phản biện

Được bảo vệ Không được bảo vệ Điểm phản biện

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm

Giảng viên chấm phản biện

LỜI CẢM ƠN

Lời đầu tiên em xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc đến giảng viên - Thạc sĩ Phạm Thị Minh Thúy - Giảng viên khoa Môi trường - Trường Đại Học Dân Lập Hải Phòng, người đã nhiệt tình giúp đỡ, chỉ bảo, hướng dẫn em trong suốt thời gian làm khóa luận tốt nghiệp này.

Đồng thời em xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến toàn thể Quý thầy cô trường Đại học Dân Lập Hải Phòng, Quý thầy cô trong khoa Môi trường - chuyên ngành Quản lí tài nguyên và môi trường đã dạy dỗ, truyền đạt những kiến thức quý báu cho em trong suốt thời gian học tập và rèn luyện tại trường.

Qua đây, em xin gửi lời cảm ơn tới gia đình, bạn bè đã luôn giúp đỡ và động viên em trong suốt thời gian học tập và làm khóa luận tốt nghiệp.

Do thời gian và điều kiện làm khóa luận còn hạn chế, có điều gì sai sót em mong thầy cô và các bạn đóng góp ý kiến để bài khóa luận của em được hoàn chỉnh hơn.

Em xin chân thành cảm ơn!

Hải Phòng, ngày 07 tháng 01 năm 2019

Sinh viên

Vũ Thị Trang

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

QLNN	Quản lý nhà nước
HĐND	Hội đồng nhân dân
BTNMT	Bộ tài nguyên môi trường
DTTN	Diện tích tự nhiên
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
ĐKQSĐĐ	Đăng ký quyền sử dụng đất

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN	3
I.1. Cơ sở lý luận quản lý nhà nước về đất đai cấp thành phố trực thuộc trung ương	3
<i>I.1.1. Một số khái niệm</i>	<i>3</i>
<i>I.1.2. Đặc điểm của đất đai</i>	<i>5</i>
<i>I.1.3. Đặc điểm của quản lý nhà nước về đất đai</i>	<i>6</i>
<i>I.1.4. Vai trò của đất đai trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội</i>	<i>7</i>
<i>I.1.5. Vai trò của quản lý nhà nước về đất đai</i>	<i>8</i>
I.2. Yêu cầu của quản lý nhà nước về đất đai ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương	8
I.3. Nội dung của quản lý nhà nước về đất đai ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương	9
<i>I.3.1. Tuyên truyền, phổ biến, tổ chức thực hiện luật và các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn thành phố.....</i>	<i>9</i>
<i>I.3.2. Lập - quản lý hồ sơ địa giới hành chính và các loại bản đồ về đất đai, thống kê - kiểm kê đất đai.....</i>	<i>10</i>
<i>I.3.3. Lập, điều chỉnh và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương.</i>	<i>12</i>
<i>I.3.4. Giao đất, cho thuê đất, mục đích sử dụng đất, thu hồi đất ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương</i>	<i>13</i>
<i>I.3.5. Đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; lập và quản lý hồ sơ địa chính; thống kê, kiểm kê đất ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương</i>	<i>14</i>
<i>I.3.6. Quản lý hành chính về đất đai, giá đất và quản lý thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương</i>	<i>15</i>
<i>I.3.7. Thanh tra, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương</i>	<i>16</i>
I.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất đai ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương	17
<i>I.4.1. Luật pháp về đất đai.....</i>	<i>17</i>
<i>I.4.2. Chính sách của chính phủ, chính quyền cấp tỉnh</i>	<i>18</i>

<i>I.4.3. Đặc điểm đặc thù của địa phương quản lý.....</i>	18
<i>I.4.4. Năng lực của bộ máy và cán bộ quản lý đất đai</i>	18
<i>I.4.5. Trình độ phát triển của địa phương</i>	19
I.5. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai ở một số địa phương trong nước và bài học rút ra cho thành phố Hải Phòng.	19
<i>I.5.1. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai ở một số địa phương trong nước</i>	19
<i>I.5.2. Bài học kinh nghiệm rút ra cho thành phố Hải Phòng trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai</i>	24
CHƯƠNG II. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.....	25
II.1. Thực trạng đất đai và sử dụng đất đai ở thành phố Hải Phòng	25
<i>II.1.1. Thực trạng đất đai ở thành phố Hải Phòng</i>	25
<i>II.1.2. Thực trạng sử dụng đất đai ở thành phố Hải Phòng.....</i>	27
<i>II.1.3. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất ở thành phố Hải Phòng</i>	30
II.2. Thực trạng của quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng	36
<i>II.2.1. Thực trạng tuyên truyền, phổ biến và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai.....</i>	36
<i>II.2.2. Thực trạng lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính và các loại bản đồ về đất đai</i>	39
<i>II.2.3. Thực trạng lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất</i>	44
<i>II.2.4. Thực trạng giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....</i>	45
<i>II.2.5. Thực trạng đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thống kê, kiểm kê đất</i>	47
<i>II.2.6. Thực trạng quản lý tài chính về đất đai, giá đất và quản lý thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.....</i>	48
<i>II.2.7. Thực trạng thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai</i>	50
<i>II.2.8. Thực trạng giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai.....</i>	52
CHƯƠNG 3. ĐÁNH GIÁ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI Ở THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG	54

III.1. Thành công trong quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng.....	54
<i>III.1.1. Công tác triển khai thực hiện các văn bản pháp quy về đất đai</i>	<i>54</i>
<i>III.1.2. Công tác lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất</i>	<i>55</i>
<i>III.1.3. Công tác đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</i>	<i>55</i>
<i>III.1.4. Công tác đo đạc và bản đồ, thống kê, kiểm kê đất đai.....</i>	<i>56</i>
<i>III.1.5. Quản lý tài chính về đất đai.....</i>	<i>56</i>
III.2. Hạn chế trong quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng. 57	
<i>III.2.1. Về công tác chỉ đạo, tổ chức bộ máy hoạt động và năng lực của cán bộ công chức quản lý nhà nước về đất đai</i>	<i>57</i>
<i>III.2.2. Hiệu quả sử dụng đất.....</i>	<i>59</i>
<i>III.2.3. Công tác lập và quản lý quy hoạch.....</i>	<i>59</i>
<i>III.2.4. Công tác thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất</i>	<i>60</i>
<i>III.2.5. Hiệu quả của việc lập, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin, dữ liệu về đất đai</i>	<i>60</i>
<i>III.2.6. Công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm</i>	<i>61</i>
III.3. Nguyên nhân của những hạn chế trong quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng.	61
<i>III.3.1. Nguyên nhân khách quan</i>	<i>61</i>
<i>III.3.2. Nguyên nhân chủ quan</i>	<i>62</i>
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	64
1. Kết luận	64
2. Kiến nghị	65
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	66

DANH MỤC BẢNG

Bảng 2.1. Thực trạng nhóm đất nông nghiệp tại Hải Phòng (Tính đến ngày 01/01/2017)	25
Bảng 2.2. Thực trạng nhóm đất phi nông nghiệp tại Hải Phòng (Tính đến ngày 01/01/2017)	26
Bảng 2.3. Biến động diện tích đất nông nghiệp của thành phố Hải Phòng giai đoạn từ 2014 - 2017.....	28
Bảng 2.4. Thực trạng sử dụng đất phi nông nghiệp của thành phố Hải Phòng giai đoạn từ 2014 - 2017.....	28
Bảng 2.5. Thực trạng đất chưa sử dụng của thành phố Hải Phòng	29
Bảng 2.6. Cơ cấu sử dụng đất của thành phố Hải Phòng đến 2017	34
Bảng 2.7. Tổng hợp kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính	41
đến tháng 01/2017	41

MỞ ĐẦU

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa xã hội, an ninh quốc phòng. Ai cũng muốn sử dụng đất đai một cách hiệu quả nhất để thỏa mãn nhu cầu của mình. Tuy nhiên, mỗi chủ thể kinh tế chỉ sử dụng đất đai vì mục đích riêng của mình thì lợi ích chung có thể bị suy giảm, nhất là trên khía cạnh phân bố đất cho các nhu cầu sử dụng chung và bảo vệ quỹ đất. Chính vì thế, Nhà nước cần có các chính sách quản lý, can thiệp vào lĩnh vực đất đai để nó phát huy hết giá trị của mình.

Hải Phòng là thành phố cảng biển quốc tế, đô thị loại 1 cấp quốc gia, đô thị biển có tính đặc thù cao (có biển, có rừng), nằm cách Thủ đô Hà Nội khoảng 100 km, có 7/15 quận, huyện tiếp giáp với biển, trong đó 2 huyện đảo (Cát Hải và Bạch Long Vĩ); dân số khoảng 1,9 triệu người, diện tích 1.550 km² với 128 km chiều dài bờ biển và trên 4.000 km² vùng biển nằm trên vành đai kinh tế biển Việt Nam - Trung Quốc.

Trong những năm qua những công trình, dự án lớn mang tầm cỡ quốc gia, quốc tế được triển khai như: Cảng cửa ngõ Quốc tế Lạch Huyện; sân bay Quốc tế Cát Bi; Khu kinh tế Đình Vũ Cát Hải; đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; đường ô tô Tân Vũ - Lạch Huyện; Khu Công nghiệp đô thị, dịch vụ VSIP; Khu CN Tràng Duệ; bệnh viện Quốc tế VINMEC; khu đô thị, du lịch sinh thái đảo Vũ Yên và các dự án lớn khác đã tạo cho Hải Phòng diện mạo mới, xung lực phát triển mới nhanh hơn, mạnh hơn.

Thực tế cho thấy, quản lý nhà nước đối với đất đai ở thành phố Hải Phòng những năm qua, bên cạnh rất nhiều thành tích, cũng tồn tại không ít hạn chế ngăn cản việc phát huy nguồn lực đất đai để phát triển kinh tế và nâng cao đời sống nhân dân. Một trong những hạn chế đó là chất lượng quản lý của Nhà nước thấp khiến các hành vi vi phạm pháp luật, chính sách trong sử dụng đất đai còn diễn ra khá phổ biến và chưa được xử lý dứt điểm, tình trạng sử dụng đất đai

lãng phí, không hiệu quả còn hiện diện ở nhiều nơi, việc khiếu kiện tập thể về đất đai trở nên phức tạp, thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất hoạt động không lành mạnh do thiếu sự kiểm soát của Nhà nước, ... Chính vì thế, nguồn lực đất đai của thành phố khá lớn nhưng chưa được khai thác sử dụng một cách hiệu quả. Xuất phát từ thực tế trên, tôi chọn đề tài: “**Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng**” nhằm: Làm rõ một số vấn đề lý luận về quản lý nhà nước đối với đất đai theo tinh thần luật đất đai 2013 và phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa. Đồng thời phân tích, đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng trong các năm gần đây, chỉ rõ những thành công, những hạn chế, yếu kém và nguyên nhân dẫn đến thực trạng đó.

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN

I.1. Cơ sở lý luận quản lý nhà nước về đất đai cấp thành phố trực thuộc trung ương

I.1.1. Một số khái niệm

I.1.1.1. Khái niệm đất đai

Theo Tổ chức Nông lương Liên hiệp quốc FAO: Đất đai là một tổng thể vật chất, bao gồm cả sự kết hợp giữa địa hình và không gian tự nhiên.

Những quan niệm tổng hợp hơn cho rằng đất đai là những tài nguyên sinh thái và tài nguyên kinh tế, xã hội. Theo quan điểm này, đất đai là một phần diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm cả các yếu tố cấu thành môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đất cùng với trạng thái định cư của con người, những kết quả hoạt động kinh tế, xã hội của con người để lại trong quá khứ và hiện tại.

Như vậy, quan niệm về đất có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau: Đất như là không gian; Đất như là cộng đồng lãnh thổ; Đất như là vị trí địa lý; Đất như là nguồn vốn; Đất như là môi trường; Đất như là tài sản.

I.1.1.2. Khái niệm quản lý nhà nước

Quản lý nhà nước là sự tác động có định hướng của chủ thể quản lý (cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị xã hội được Nhà nước giao quyền và cá nhân có thẩm quyền) lên các đối tượng (các khách thể) quản lý nhằm đạt được mục đích xác định.

I.1.1.3. Khái niệm quản lý nhà nước về đất đai

Bộ luật Dân sự quy định "Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật". Từ khi Luật Đất đai thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại tài sản dân sự đặc biệt (1993) thì quyền sở hữu đất đai thực chất cũng là quyền sở hữu một loại tài sản dân sự đặc biệt. Vì vậy, khi nghiên cứu về quan hệ đất đai, ta thấy có các quyền năng của sở hữu nhà nước về đất đai bao gồm: quyền chiếm hữu đất đai, quyền sử dụng đất đai, quyền định đoạt đất đai. Các quyền năng này được Nhà

nước thực hiện trực tiếp bằng việc xác lập các chế độ pháp lý về quản lý và sử dụng đất đai. Nhà nước không trực tiếp thực hiện các quyền năng này mà thông qua hệ thống các cơ quan nhà nước do Nhà nước thành lập ra và thông qua các tổ chức, cá nhân sử dụng đất theo những quy định và theo sự giám sát của Nhà nước. Hoạt động trên thực tế của các cơ quan nhà nước nhằm bảo vệ và thực hiện quyền sở hữu nhà nước về đất đai rất phong phú và đa dạng, bao gồm 15 nội dung đã quy định ở Điều 22, Luật Đất đai 2013 và tập trung vào 4 lĩnh vực cơ bản sau đây [1]:

Thứ nhất: Nhà nước nắm chắc tình hình đất đai, tức là Nhà nước biết rõ các thông tin chính xác về số lượng đất đai, về chất lượng đất đai, về tình hình hiện trạng của việc quản lý và sử dụng đất đai.

Thứ hai: Nhà nước sở hữu toàn bộ quỹ đất đai, nhưng lại không trực tiếp sử dụng mà giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng.

Thứ ba: Nhà nước thường xuyên thanh tra, kiểm tra chế độ quản lý và sử dụng đất đai. Hoạt động phân phối và sử dụng đất do các cơ quan nhà nước và do người sử dụng cụ thể thực hiện.

Thứ tư: Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai.

Các hoạt động trên có mối quan hệ trong một thể thống nhất đều nhằm mục đích bảo vệ và thực hiện quyền sở hữu Nhà nước về đất đai. Từ đó ta có thể hiểu quản lý nhà nước về đất đai như sau:

Quản lý nhà nước về đất đai là tổng hợp các hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện và bảo vệ quyền sở hữu của Nhà nước đối với đất đai; đó là các hoạt động nắm chắc tình hình sử dụng đất; phân phối và phân phối lại quỹ đất đai theo quy hoạch, kế hoạch; kiểm tra giám sát quá trình quản lý và sử dụng đất; điều tiết các nguồn lợi từ đất đai. Thẩm quyền và chức năng quản lý nhà nước về đất đai ở cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo luật pháp Việt Nam.

Quản lý nhà nước đối với đất đai là công việc phức tạp, nhiều chủ thể cùng quản lý trên một đối tượng nhất định từ cấp Trung ương đến cấp tỉnh,

huyện, phường (xã) tùy thuộc vào nội dung và phạm vi quản lý mà nhà nước quy định

chức năng và thẩm quyền quản lý đất đai ở các mức độ khác nhau.

UBND thành phố là cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương, quản lý nhiều lĩnh vực của đời sống kinh tế xã hội, trong đó quản lý đất đai là một trong những nội dung quan trọng.

1.1.2. Đặc điểm của đất đai

Theo góc độ quản lý nhà nước, có thể thấy một số đặc điểm của đất đai như sau:

1.1.2.1. Giới hạn về diện tích

Một trong các đặc điểm đặc biệt quan trọng của đất đai đó là tính giới hạn về diện tích. Đặc điểm này khiến cho đất đai trở nên cá biệt và khan hiếm vì vậy đất đai ngày càng quý giá đối với con người vì nó không thể được sinh sản, nở thêm, ngoài diện tích tự nhiên vốn có của quả đất. Đặc điểm này của đất đai đặt ra yêu cầu và những vấn đề lớn về quản lý và sử dụng đất trong phạm vi lãnh thổ từng quốc gia cũng như đối với mỗi cấp quản lý nhất định.

1.1.2.2. Vị trí cố định

Đất đai gắn liền với một vị trí cố định, một không gian nhất định, không thể di chuyển từ chỗ này sang chỗ khác. Tính cố định của đất đai đồng thời quy định tính giới hạn về không gian gắn liền với môi trường mà đất đai chịu chi phối. Giá trị kinh tế của đất đai ở các vị trí khác nhau lại không giống nhau. Đất tại các vùng miền núi, hải đảo rất rộng và có giá trị thấp nhưng không thể vận chuyển về để bù

đắp cho sự đất đỏ, khan hiếm của đất đai tại các thành phố lớn. Vì vậy, cần hết sức

lưu ý đặc điểm này khi định giá đất đai.

1.1.2.3. Không bị mất khi sử dụng

Đất đai là một tài sản không bị hao mòn theo thời gian, trừ trường hợp bị tai biến thiên nhiên hủy hoại. Con người không thể tạo ra đất đai và đất đai không bị tiêu hao hay nảy nở trong quá trình sử dụng. Đất đai là tư liệu sản xuất vĩnh

cửu, (nếu biết sử dụng hợp lý) đặc biệt là trong sản xuất nông - lâm nghiệp, đất sẽ không bị hư hỏng, ngược lại có thể tăng tính chất sản xuất (độ phì nhiêu) cũng như làm tăng hiệu quả sử dụng đất.

1.1.2.4. Vừa là đối tượng lao động, vừa là tư liệu lao động

Trong quá trình sản xuất, con người sử dụng những đặc tính của đất đai để tác động vào cây trồng làm tăng năng suất, giá trị sản lượng, khi đó đất đai là tư liệu lao động, nhưng cũng có khi con người lại thực hiện các hoạt động kinh tế xã hội trên đất thì lúc đó đất đai là đối tượng lao động.

1.1.2.5. Đất đai có tính đa dạng phong phú

Do đặc tính tự nhiên của đất đai và phân bố cố định từng vùng lãnh thổ nhất định gắn liền với điều kiện hình thành của đất đai quyết định. Mặt khác, tính đa dạng phong phú còn do yêu cầu, đặc điểm và mục đích sử dụng các loại đất khác nhau. Đối với đất đai sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì tính đa dạng phong phú của đất đai do khả năng thích nghi của từng loại cây.

1.1.3. Đặc điểm của quản lý nhà nước về đất đai

Đất trên địa bàn thành phố, ngoài những đặc điểm của đất đai nói chung còn mang đặc điểm của đất đô thị, đồng thời, do phân cấp quản lý của chính quyền thành phố nên quản lý nhà nước về đất đai cấp thành phố có những đặc điểm đặc trưng sau [4]:

Một là, quản lý nhà nước về đất đai cấp thành phố trực thuộc Trung ương có phạm vi rộng, nội dung quản lý nhà nước phức tạp.

Xét về diện tích thì thành phố trực thuộc Trung ương nhỏ hơn so với diện tích các tỉnh. Tuy nhiên, ở thành phố mật độ xây dựng, mức độ chuyên đổi mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số lượng các thửa đất... cũng như hệ số khai thác, sử dụng đất ở thành phố lớn do vậy số lượng và mức độ phức tạp của các vụ tranh chấp, vi phạm pháp luật về đất đai, thu hồi đất, khiếu nại, tố cáo về đất đai cũng lớn đòi hỏi phải có công cụ và biện pháp quản lý nhà nước phù hợp.

Hai là, quản lý nhà nước về đất đai cấp thành phố mang tính tuân thủ các quy định pháp lý và hành chính của nhiều cấp.

Ba là, quản lý nhà nước về đất đai cấp thành phố thể hiện mối quan hệ trực tiếp, gắn bó giữa chính quyền với các chủ thể sử dụng đất.

1.1.4. Vai trò của đất đai trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội

Đất đai là tài sản của tự nhiên, có trước lao động và cùng với quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, đất đai là điều kiện sản xuất. Trong quá trình lao động con người tác động vào đất đai để tạo ra các sản phẩm cần thiết phục vụ cho con người. Vì vậy đất đai vừa là sản phẩm của tự nhiên, vừa là sản phẩm lao động của con người.

Đất đai đóng vai trò quyết định cho sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người, là điều kiện chung đối với mọi quá trình sản xuất của các ngành kinh tế và hoạt động của con người. Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là điều kiện cho sự sống của động - thực vật và con người trên trái đất. Đất đai là điều kiện rất cần thiết để con người tồn tại và tái sản xuất các thế hệ kế tiếp nhau của loài người. Bởi vậy việc sử dụng đất tiết kiệm có hiệu quả và bảo vệ lâu bền nguồn tài nguyên vô giá này là nhiệm vụ vô cùng quan trọng và cấp bách đối với mỗi quốc gia.

Đất đai giữ vai trò đặc biệt quan trọng, là tài nguyên quốc gia 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 các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng.

Đất đai tham gia vào tất cả các ngành kinh tế của xã hội. Tuy nhiên, vai trò của đất đai đối với từng ngành rất khác nhau:

- Các ngành phi nông nghiệp: Đất đai giữ vai trò thụ động với chức năng là cơ sở không gian và vị trí để hoàn thiện quá trình lao động, là kho tàng dự trữ trong lòng đất (khai thác khoáng sản)

- Các ngành nông - lâm nghiệp: Đất đai là yếu tố tích cực của quá trình sản xuất, là điều kiện vật chất - cơ sở không gian, đồng thời vừa là đối tượng lao động vừa là tư liệu lao động.

Đất đai là yếu tố cấu thành nên lãnh thổ của mỗi quốc gia và gắn với nó là lịch sử của từng dân tộc. Hầu hết các cuộc chiến tranh trên thế giới đều từ lý do

tranh giành đất đai và tài nguyên. Vì vậy, quản lý tốt đất đai đi đôi với việc xây dựng và bảo vệ chủ quyền là mục tiêu của mọi quốc gia trên thế giới.

1.1.5. Vai trò của quản lý nhà nước về đất đai

Là cấp chính quyền cấp cơ sở liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích của các chủ thể sử dụng đất, vai trò quản lý nhà nước về đất đai cấp thành phố là rất quan trọng, được thể hiện ở một số nội dung sau:

- Góp phần triển khai chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về đất đai: Đất đai và quản lý đất đai luôn được Đảng và Nhà nước ta đặc biệt quan tâm, thể hiện bằng nhiều chủ trương, chính sách liên tục được sửa đổi, ban hành mới nhằm đáp ứng yêu cầu phát sinh từ thực tiễn.

Chính phủ đã thể chế hóa thành các văn bản quy phạm pháp luật như Luật Đất đai 2013, các Nghị định của Chính phủ, Quyết định, Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư của các bộ.. ., góp phần quan trọng để Nhà nước các cấp thực hiện quản lý nhà nước đối với đất đai. Trên cơ sở các văn bản quy phạm pháp luật chung, các thành phố trực thuộc tỉnh, trong phạm vi và thẩm quyền của mình, ban hành các quy phạm pháp luật nhằm chi tiết hóa, cụ thể hóa các quy định chung để phù hợp với điều kiện đặc thù của mỗi địa phương hoặc các chỉ thị, kế hoạch triển khai thực hiện chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước trong đời sống kinh tế - xã hội.

- Góp phần bảo vệ quyền đại diện sở hữu toàn dân đối với đất đai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, phân phối và phân phối lại đất đai cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ, đồng thời góp phần điều tiết các nguồn lợi từ đất đai.

- Góp phần ổn định và công bằng xã hội

- Góp phần tăng cường hiệu quả và tính bền vững của việc sử dụng và khai thác đất đai

1.2. Yêu cầu của quản lý nhà nước về đất đai ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương

Vai trò quản lý nhà nước về đất đai ở cấp thành phố là hết sức cần thiết, đặc biệt trong giai đoạn đô thị hóa, công nghiệp hóa và hội nhập mạnh mẽ như hiện

nay. Để phát huy được vai trò quan trọng ấy, quản lý nhà nước về đất đai ở cấp thành phố trực thuộc trung ương phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- Đảm bảo sự quản lý tập trung, thống nhất của Nhà nước
- Kết hợp hài hòa giữa lợi ích cá nhân và lợi ích của xã hội
- Hướng tới khai thác, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả, phát huy được thế mạnh về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của địa phương.
- Năng động, sáng tạo trong quản lý nhằm tìm kiếm các phương thức quản lý vừa khoa học, vừa phù hợp với quy định chung, vừa tiên tiến, phù hợp với thời đại

I.3. Nội dung của quản lý nhà nước về đất đai ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương

I.3.1. Tuyên truyền, phổ biến, tổ chức thực hiện luật và các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn thành phố

- Tuyên truyền, phổ biến luật và các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai:

Để thực hiện tuyên truyền, phổ biến pháp luật cần xây dựng chương trình, nội dung cụ thể của từng cấp, từng ngành, từng tổ chức xã hội có chức năng vận động: Tuyên truyền về chức năng, nhiệm vụ của bộ máy quản lý đất đai của Nhà nước từ Trung ương đến địa phương; Làm rõ nội dung của sở hữu toàn dân về đất đai; Chức năng của Nhà nước vừa với chức năng là đại diện sở hữu toàn dân, và chức năng quyền lực thống nhất quản lý đất đai trong phạm vi cả nước...., đồng thời xây dựng cơ chế tăng cường chức năng giám sát của Mặt trận Tổ quốc; Hội đồng nhân dân các cấp và Thanh tra nhân dân trong việc tổ chức thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Bên cạnh việc tuyên truyền giáo dục pháp luật, vận động cán bộ, Đảng viên, Đoàn viên, hội viên gương mẫu thực hiện chính sách của Đảng và Nhà nước, vận động nhân dân cùng thực hiện; cần kiên trì giải thích, thuyết phục cho người dân hiểu chính sách để họ tự giác chấp hành.

- Tổ chức thực hiện luật và văn bản quy pháp pháp luật về đất đai:

Để pháp luật về đất đai đi vào cuộc sống và phát huy hiệu quả, cần tổ chức tốt công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đến mọi đối tượng trong xã hội, bên

cạnh đó việc thực thi pháp luật cũng cần được quan tâm, đồng thời phải kiên quyết xử lý những đối tượng vi phạm cả trong quản lý và cả trong sử dụng đất.

Đối với cấp thành phố, nội dung này bao gồm việc xây dựng và ban hành văn bản triển khai thực hiện luật, các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất và tổ chức thực hiện các văn bản đó. Đồng thời, nghiêm cấm việc các cơ quan quản lý cấp dưới ban hành trái hoặc có thêm các quy định khác so với các văn bản của cấp trên.

1.3.2. Lập - quản lý hồ sơ địa giới hành chính và các loại bản đồ về đất đai, thống kê - kiểm kê đất đai

- Tổ chức thực hiện việc xác định địa giới trên thực địa, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính trong phạm vi thành phố, xác nhận hồ sơ địa giới hành chính của cấp huyện, quận, xã, phường.

Đây là nội dung đầu tiên trong các nội dung quản lý nhà nước về đất đai quy định tại Luật Đất đai 2013, là điểm mới so với Luật Đất đai 1993. Đối với quản lý nhà nước về đất đai ở cấp thành phố, đây là công việc bao gồm các nghiệp vụ sau:

Xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

Hoạch định và phân định đường địa giới hành chính, cắm mốc địa giới trên thực địa, lập bản đồ địa giới hành chính, thống kê các tài liệu và yếu tố liên quan đến địa giới hành chính cấp thành phố, tập hợp thành hồ sơ địa giới hành chính.

- Đo đạc lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất, khảo sát, đánh giá và lập bản đồ phân hạng đất.

Việc khảo sát, đo đạc, xây dựng bản đồ địa chính, bản đồ hành chính ở cấp huyện do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp tổ chức thực hiện.

Bản đồ địa chính được lập theo lưới tọa độ quốc gia để phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai nên được thể hiện chi tiết đến từng thửa đất. Vì vậy, tùy theo khu vực cụ thể mà bản đồ địa chính được xây dựng theo các tỷ lệ: 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000

Cùng với quá trình phát triển của xã hội, tình hình sử dụng đất đai cũng biến đổi. Vì vậy, Luật Đất đai quy định, bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 5 năm một lần, gắn liền với việc kiểm kê đất đai và được lập ở cả 4 cấp hành chính từ trung ương xuống địa phương. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của đơn vị nào do Ủy ban nhân dân đơn vị đó trực tiếp tổ chức thực hiện.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được lập 10 năm một lần gắn với kỳ quy hoạch sử dụng đất với mục đích dự kiến phân bổ các loại đất của cả nước hoặc một đơn vị hành chính nào đó tại một thời điểm trong tương lai đã định trước theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của cả nước hoặc địa phương đó, thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong giai đoạn quy hoạch của các ngành sao cho sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả nhất, đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của cả nước hoặc địa phương.

Điều tra, đo đạc, khảo sát và lập bản đồ phân hạng đất là các biện pháp kỹ thuật nhằm xác định về số lượng đất như: hiện nay tổng diện tích là bao nhiêu? Từng vùng là bao nhiêu? Từng loại đất là bao nhiêu? Tất cả những câu hỏi này cần được cơ quan quản lý đất đai phối hợp với các cơ quan liên quan trả lời một cách chính xác và đầy đủ. Đồng thời, phải nắm chắc về chất lượng của đất như độ màu mỡ, lý tính, hoá tính đất v.v... Việc này hết sức có ý nghĩa trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội nói chung, làm cơ sở để hoạch định chính sách phát triển nông lâm nghiệp phục vụ cho chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước và địa phương.

Như vậy, để có cơ sở cho việc hoạch định chiến lược kinh tế của đất nước thì không thể thiếu được việc đánh giá, phân hạng đất. Đồng thời, để giúp cho công tác quản lý nhà nước về đất đai được tốt hơn, đạt hiệu quả cao hơn thì ngoài việc đánh giá, phân hạng đất còn phải lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Chỉ khi lập được các loại bản đồ này mới có đủ cơ sở pháp lý để thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai.

1.3.3. Lập, điều chỉnh và tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương.

* Lập hoặc điều chỉnh quy hoạch đất: Đối với thành phố trực thuộc Trung Ương, trong kỳ quy hoạch 10 năm, trên cơ sở chiến lược, quy hoạch, kế hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; quy hoạch phát triển các ngành; các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường; hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất; định mức sử dụng đất; tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước, UBND thành phố lập hoặc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của địa phương và trình Bộ TN&MT thẩm định.

Nội dung cơ bản của quy hoạch sử dụng đất là:

- Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội
- Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất với tiềm năng đất đai, với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ
- Đánh giá hiện trạng và biến động, kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng
- Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch và định hướng cho kỳ tiếp theo
- Xây dựng và phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ đánh giá tác động môi trường của việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của phương án phân bổ quỹ đất
- Lựa chọn phương án và đề xuất giải pháp tổ chức thực hiện.

* Lập hoặc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất: Trong kỳ kế hoạch 5 năm, UBND thành phố trực thuộc trung ương thực hiện lập hoặc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất trình Bộ TN&MT thẩm định trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất của địa phương; kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm và hàng năm; nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.

Nội dung chủ yếu của kế hoạch sử dụng đất thành phố gồm:

- Đánh giá, phân tích kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước
- Kế hoạch thu hồi và phân bổ các loại đất
- Danh mục kèm theo quy mô sử dụng đất, địa điểm, dự kiến tiến độ thực hiện và tiến độ thu hồi đất
- Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất
- Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng
- Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
- Xác định giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất bảo đảm thực hiện đúng tiến độ kế hoạch.

* Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Đối với thành phố trực thuộc trung ương, trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ kế hoạch sử dụng đất. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối và báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ quy hoạch sử dụng đất.

1.3.4. Giao đất, cho thuê đất, mục đích sử dụng đất, thu hồi đất ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương

Theo Điều 59 Luật Đất đai 2013, UBND thành phố trực thuộc trung ương là cơ quan đại diện Nhà nước tiến hành các hoạt động QLNN về đất đai như giao, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các tổ chức;

cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao [3]:

- Giao đất có hai hình thức là giao có thu tiền và giao không thu tiền sử dụng đất

- Cho thuê đất cũng được gắn với 2 hình thức trả tiền thuê đất là thuê đất trả tiền hàng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

- Chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương, của vùng như chuyển từ đất nông nghiệp trồng cây lâu năm sang đất xây dựng, đất làm muối sang nuôi trồng thủy sản...

Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan tham mưu cho UBND thành phố thực hiện lập hồ sơ, thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo pháp luật, thu hồi đất.

Trong phạm vi được phân cấp, UBND cấp thành phố có thể tiến hành thu hồi đất trong các trường hợp người sử dụng vi phạm nghiêm trọng Luật Đất đai hoặc các tổ chức không còn nhu cầu sử dụng, trả lại đất. Riêng đối với những trường hợp đặc biệt như phòng chống thiên tai, bão lũ, sụt, lún, sạt, lở đất, UBND cấp thành phố có quyền trưng dụng đất của các chủ thể sử dụng để phục vụ mục tiêu chung của cộng đồng.

1.3.5. Đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; lập và quản lý hồ sơ địa chính; thống kê, kiểm kê đất ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương

Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền

với đất. Được cấp giấy chứng nhận là quyền đầu tiên của người sử dụng đất, là cơ sở để thực hiện các quyền khác của người sử dụng đất, là căn cứ để giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là điều kiện để giao dịch trên thị trường.

Đối với QLNN về đất đai cấp thành phố, Điều 102 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo quy định của Luật Đất đai: Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu dạng giấy hoặc dạng số thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, các quyền và thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức việc lập hoặc chỉnh lý hồ sơ địa chính trên cơ sở hồ sơ đăng ký biến động về sử dụng đất lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

Luật Đất đai 2013 quy định đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là xã, phường, thị trấn. Thống kê đất đai được tiến hành hàng năm và kiểm kê đất đai được tiến hành 5 năm một lần. UBND thành phố báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương lên Bộ Tài nguyên và Môi trường.

1.3.6. Quản lý hành chính về đất đai, giá đất và quản lý thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương

- Xây dựng chính sách tài chính về đất đai và giá đất

Là chức năng rất quan trọng của Nhà nước vừa để thực hiện quyền lợi về mặt kinh tế của chủ sở hữu, đồng thời thực hiện chức năng kinh tế của Nhà nước. Hàng năm, căn cứ vào nguyên tắc xác định giá đất, khung và phương pháp

xác định giá đất do Chính phủ quy định, UBND cấp tỉnh xây dựng và công bố công khai. Quản lý tài chính về đất đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả, hợp lý, tiết kiệm, đồng thời tạo ra hành lang pháp lý thuận lợi để người sử dụng đất yên tâm đầu tư vào đất, được bảo vệ quyền lợi khi Nhà nước thu hồi đất.

- Quản lý thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Khi quyền sử dụng đất trở thành hàng hoá thì việc tạo lập và quản lý thị trường là điều kiện bắt buộc. Thị trường phát triển sẽ đảm bảo cho quyền sử dụng đất chuyển thành hàng hoá một cách thuận lợi, lúc đó đất đai thực sự trở thành nguồn vốn quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội.

Thị trường quyền sử dụng đất là bộ phận không thể thiếu trong thị trường bất động sản. Đất đai là yếu tố gắn liền với bất động sản. Như vậy, về bản chất thị trường quyền sử dụng đất cũng chính là thị trường bất động sản. Phát triển thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung có tầm quan trọng đặc biệt đối với hoạt động của các doanh nghiệp. Tiêu chuẩn xếp hạng cạnh tranh của các quốc gia do các tổ chức kinh tế trên thế giới thực hiện đều đề cao vai trò, tính minh bạch của thị trường bất động sản.

1.3.7. Thanh tra, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương

- Thanh tra sử dụng đất và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quản lý thuộc lĩnh vực đất đai. Thanh tra chuyên ngành đất đai bao gồm: Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp; Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan; Thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai. Thanh tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ: Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai và Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

- Giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai:

Giải quyết khiếu nại, tố cáo là việc các cơ quan chức năng giải quyết các kiến nghị của cá nhân, tập thể hoặc tổ chức trong trường hợp không chấp thuận quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính của cơ quan quản lý nhà nước hoặc tố cáo những sai phạm trong quản lý, sử dụng đất.

Giải quyết khiếu nại tố cáo của công dân là trách nhiệm rất quan trọng của bộ máy nhà nước, nhằm thực hiện cơ chế dân chủ, công khai, công bằng xã hội, góp phần đẩy lùi tệ nạn tham nhũng, cửa quyền, nhũng nhiễu của một bộ phận nhỏ cán bộ, công chức nhà nước.

I.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất đai ở cấp thành phố trực thuộc Trung ương

1.4.1. Luật pháp về đất đai

Luật pháp dưới góc độ luật học được hiểu như là tổng thể các quy tắc xử sự có tính bắt buộc chung, do Nhà nước đặt ra hoặc thừa nhận, thể hiện ý chí của giai cấp cầm quyền, được Nhà nước đảm bảo thực hiện bằng các biện pháp giáo dục, thuyết phục và cưỡng chế. Như vậy, có thể thấy luật pháp là một yếu tố cơ bản điều chỉnh hành vi của mọi đối tượng trong mọi lĩnh vực tham gia trong đời sống kinh tế - xã hội. Vì vậy, một hệ thống pháp luật đồng bộ, rõ ràng, cụ thể, phù hợp với thực tế cuộc sống sẽ làm cho công tác quản lý nói chung và quản lý đất đai nói riêng được hiệu quả và thuận lợi khi áp dụng vào thực tiễn. Trong thời gian qua, hệ thống văn bản pháp luật về đất đai đã đạt được những kết quả cơ bản trên lĩnh vực QLNN về đất đai. Do đó, hiệu quả công tác QLNN về đất đai trên địa bàn cả nước, trong đó cả ở cấp thành phố từng bước được nâng lên, quyền và lợi ích của các bên trong quản lý và sử dụng đất được đảm bảo hài hòa, góp phần mang lại những tác động tích cực đối với sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước và từng địa phương.

Tuy vậy, thực tế pháp luật đất đai hiện nay cho thấy vẫn còn có một số hạn chế làm giảm hiệu lực của cơ quan nhà nước. Đó là do luật đất đai được xây dựng trong điều kiện kinh tế đang từng bước hoàn thiện, chưa lường trước được những chuyển biến mới, vì vậy luật còn quy định chung chung, những quy định

chi tiết, cụ thể đôi khi còn bị chông chéo, không đồng bộ. Bên cạnh đó, nhiều vấn đề vướng mắc trong quá trình thực thi cũng đã nảy sinh, ảnh hưởng lớn đến việc đảm bảo tính hiệu quả, quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, đảm bảo trật tự an toàn xã hội cũng như sự phát triển KT - XH bền vững.

1.4.2. Chính sách của chính phủ, chính quyền cấp tỉnh

Chính sách của chính phủ, chính quyền cấp tỉnh về đất đai là cơ sở để địa phương tổ chức thực hiện và triển khai các nội dung QLNN về đất đai trên địa bàn. Chính vì vậy, nếu hệ thống chính sách đúng đắn, phù hợp, đầy đủ, đồng bộ, rõ ràng, cụ thể và được xây dựng một cách khoa học, xuất phát từ tổng kết thực tiễn thì sẽ tạo điều kiện cho địa phương dễ dàng, thuận lợi khi triển khai các hoạt động QLNN.

1.4.3. Đặc điểm đặc thù của địa phương quản lý

QLNN về đất đai ở thành phố trực thuộc trung ương còn phụ thuộc vào những đặc điểm đặc thù của địa phương, tùy thuộc vào điều kiện tự nhiên như: vị trí địa lý, địa hình, địa mạo; các nguồn tài nguyên như: quỹ đất, chất đất, tài nguyên nước, du lịch ..; tùy thuộc vào điều kiện kinh tế, xã hội như: nguồn nhân lực, ngành kinh tế mũi nhọn, ngành trọng điểm,...QLNN về đất đai ở thành phố của một tỉnh miền núi sẽ có những điểm khác biệt với QLNN về đất đai ở thành phố miền đồng bằng hoặc miền biển. QLNN về đất đai của thành phố Cần Thơ sẽ có nhiều nét khác biệt với những thành phố có ưu thế phát triển du lịch, cảng biển như thành phố Đà Nẵng hay với những thành phố có vị trí địa lý, định hình đa dạng như Hải Phòng. Như vậy, tùy theo đặc thù của mỗi thành phố mà nội dung QLNN về đất đai khác nhau và phải phù hợp với thực tiễn địa phương.

1.4.4. Năng lực của bộ máy và cán bộ quản lý đất đai

Nhân tố con người và tổ chức bộ máy hoạt động luôn là vấn đề trọng tâm trong mọi lĩnh vực của đời sống kinh tế - xã hội, nó có vai trò đặc biệt quan trọng, quyết định sự thành công của hệ thống quản lý nói chung và hiệu quả quản lý đất đai nói riêng. Chính vì thế, QLNN về đất đai ở cấp thành phố cũng đòi hỏi tổ chức bộ máy hoạt động khoa học, phân công nhiệm vụ rõ ràng, không chông chéo, giảm thiểu các vụ việc khiếu nại, tố cáo đảm bảo trật tự xã hội.

1.4.5. Trình độ phát triển của địa phương

Quản lý nhà nước về đất đai đòi hỏi phải có nguồn lực tài chính để trang bị cơ sở vật chất kỹ thuật, máy móc hiện đại và thực hiện các hoạt động đo đạc, lập bản đồ quy hoạch, bản đồ hiện trạng, địa chính, đào tạo nguồn nhân lực... đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý hiện nay. Sự phát triển của nền kinh tế với nhịp độ cao và ổn định tạo ra được nguồn lực để tài chính đáp ứng yêu cầu trên. Mặt khác, một nền kinh tế - xã hội phát triển sẽ kích thích sự phát triển của khoa học công nghệ, kích thích sự phát triển sản xuất, tăng năng suất lao động, thúc đẩy chuyên môn hoá sản xuất và phân công lao động xã hội, thúc đẩy nâng cao năng lực, trình độ của người lao động, ... giúp cho công tác quản lý được thuận lợi hơn, rút ngắn thời gian, giảm bớt được những khó khăn trong công tác quản lý.

Hơn thế nữa, trình độ phát triển của địa phương gắn liền với sự phát triển của quá trình đô thị hóa, phát triển nền kinh tế thị trường và hội nhập kinh tế. Trong điều kiện đó, đất đai không chỉ trở thành nguồn lực, một loại hàng hoá có giá trị cao mang lại thu nhập lớn, để cung cấp vốn đầu tư cho quá trình đô thị hóa mà giá trị quyền sử dụng đất còn đưa lại sự hình thành các loại thị trường vốn vay bằng bảo lãnh, thế chấp QSDĐ, thị trường cho thuê lại QSDĐ... Điều này đòi hỏi công tác QLNN về đất đai ở cấp thành phố phải luôn được đổi mới, hoàn thiện đáp ứng sự phát triển của địa phương.

1.5. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai ở một số địa phương trong nước và bài học rút ra cho thành phố Hải Phòng.

1.5.1. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai ở một số địa phương trong nước

1.5.1.1. Bài học kinh nghiệm của tỉnh Quảng Ninh

Quảng Ninh là tỉnh ven biển thuộc vùng Đông Bắc Việt Nam. Trong quy hoạch phát triển kinh tế, Quảng Ninh vừa thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc vừa thuộc vùng duyên hải Bắc Bộ. Đây là tỉnh khai thác than đá chính của Việt Nam. Di sản thế giới vịnh Hạ Long và Cửa khẩu quốc tế Móng Cái nằm ở tỉnh này. Quảng Ninh là tỉnh có nhiều đô thị nhất Việt Nam với 4 tỉnh: Quảng

Ninh, Móng Cái, Uông Bí, Cẩm Phả và thị xã Quảng Yên. Vị trí địa lý của tỉnh Quảng Ninh có nhiều thuận lợi để phát triển kinh tế, xã hội. Với những lợi thế về đường bộ, đường sắt, đường biển, đường sông và cảng biển tạo điều kiện cho tỉnh giao lưu quan hệ quốc tế được dễ dàng.

Tỉnh Quảng Ninh có 4 thành phố trực thuộc, 1 thị xã và 9 huyện; dân số năm 2011 là 1.161.600 người, diện tích tự nhiên là 6.102,4 km².

Công tác quản lý của Nhà nước về đất đai ở tỉnh Quảng Ninh ngày càng ổn định làm cơ sở quan trọng giúp Nhà nước quản lý được nguồn tài nguyên đất đai, đảm bảo sử dụng phân bổ quỹ đất hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, đáp ứng nhu cầu cho sự phát triển trên tất cả các lĩnh vực của đời sống xã hội. Tuy nhiên công tác quản lý nhà nước về đất đai ở tỉnh Quảng Ninh trong thời gian qua cũng còn nhiều hạn chế:

- Bộ máy quản lý còn công kênh, mang nặng tính hành chính tạo thành lực cản lớn trong việc hoàn thiện bộ máy quản lý nhà nước và nâng cao năng lực, chất lượng quản lý nhà nước, đặc biệt là trong lĩnh vực đất đai. Trình độ chuyên môn của số ít cán bộ công chức chưa qua đào tạo đại học, cán bộ trẻ thiếu kinh nghiệm công tác. Cơ sở vật chất phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai nhìn chung còn hạn chế.

- Công tác triển khai các văn bản quy phạm pháp luật và các chủ trương chính sách và truyền truyền, phổ biến pháp luật về đất đai tuy đáp ứng được yêu cầu trong tình hình mới nhưng do pháp luật về đất đai được sửa đổi bổ sung liên tục nên công tác tuyên truyền đôi lúc chưa kịp thời, chưa thiết thực. Công tác ban hành văn bản quản lý chưa khoa học, chưa đồng bộ, đôi lúc còn chồng chéo, gây ảnh hưởng tới công tác quản lý và quyền lợi của người sử dụng đất.

- Công tác lập và quản lý quy hoạch chưa phối hợp chặt chẽ giữa các phòng ban dẫn đến thiếu những thông tin cần thiết cho việc thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm cho chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa đạt hiệu quả, thiếu thực tế, ít có tính khả thi hoặc không đáp ứng kịp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội cũng như nhu cầu sử dụng đất tại địa phương, gây khó khăn trong công tác quản lý điều hành.

- Công tác thu hồi đất còn gặp nhiều khó khăn về giá bồi hoàn do thu hồi đất chưa hài hòa về lợi ích nên còn xảy ra tình trạng khiếu nại tập thể làm chậm tiến độ triển khai nhiều dự án đầu tư, gây nên những bức xúc cả cho người sử dụng đất, nhà đầu tư và chính quyền có trách nhiệm thu hồi đất.

- Việc lập, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin, dữ liệu về đất đai đạt hiệu quả chưa cao. Hồ sơ địa chính lưu trữ để quản lý, sử dụng chưa chỉnh lý, cập nhật kịp thời nên thông tin chưa đầy đủ để phục vụ cho công tác quản lý. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện hàng năm nhưng thiếu tính chính xác. Công nghệ quản lý chưa đáp ứng yêu cầu phát triển hiện nay.

- Tài chính về đất đai như giá đất, giá thuê đất quy định hàng năm còn thấp so với giá thực tế trên thị trường, tình trạng trốn thuế, nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gây thất thu cho ngân sách. Công tác quản lý giá đất và thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản còn buông lỏng, không được kiểm tra, giám sát chặt chẽ nên tình trạng đầu cơ vẫn còn xảy ra.

- Tình trạng tranh chấp, khiếu kiện về đất đai đôi lúc chưa được giải quyết kịp thời, công tác xử lý chưa nghiêm minh, triệt để gây mất lòng tin trong nhân dân.

Nhìn chung tình trạng vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai vẫn diễn ra khá phổ biến mà nguyên nhân chủ yếu do công tác quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng chưa được quan tâm đúng mức, xử lý vi phạm chưa nghiêm và không triệt để làm ảnh hưởng đến lòng tin của nhân dân trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai.

1.5.1.2. Bài học kinh nghiệm của tỉnh Vĩnh Long

Vĩnh Long là một tỉnh nằm ở khu vực đồng bằng sông Cửu Long, thuộc miền Nam Việt Nam, cách Thành phố Hồ Chí Minh 135 km về phía Bắc và cách Thành phố Cần Thơ 40 km về phía Nam theo đường Quốc lộ 1A. Tỉnh nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, dạng địa hình khá bằng phẳng với độ dốc nhỏ hơn 2 độ, không có núi đồi, địa hình lòng chảo, trũng ở trung tâm và cao dần về phía Bắc, Đông Bắc và Nam Đông Nam, bị chia cắt bởi nhiều con sông và kênh rạch. Vĩnh Long thuộc trung tâm vùng đồng bằng sông Cửu Long, nằm

giữa 2 con sông Tiền và sông Hậu. Vĩnh Long có diện tích tự nhiên là 1.487km², với dân số khoảng 1.028.550 người. Đây là một trong những tỉnh có mật độ dân số cao nhất khu vực đồng bằng sông Cửu Long. Vĩnh Long là tỉnh có tầm quan trọng về vị trí chiến lược, là nơi kết nối giữa vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với hạt nhân là thành phố Hồ Chí Minh, với vùng kinh tế trọng điểm Đồng bằng Sông Cửu Long mà tâm điểm phát triển là thành phố Cần Thơ.

Vĩnh Long là một trong chín tỉnh của cả nước đã và đang triển khai dự án hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai Việt Nam (Vlap) có hiệu quả, huy động được cả hệ thống chính trị tham gia triển khai thực hiện dự án.

Ngay từ khi khởi động dự án, UBND tỉnh Vĩnh Long đã xác định mục tiêu, nhiệm vụ hướng tới của dự án là triển khai xây dựng hệ thống đăng ký đất đai, hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ, quản lý nhà nước về đất đai theo hướng hiện đại, trong đó phải xây dựng cho được cơ sở dữ liệu đất đai hoàn chỉnh, cập nhật chính lý biến động thường xuyên trên nền tảng công nghệ thông nhất. Cũng như 8 tỉnh, thành khác trong cả nước, Dự án Vlap triển khai tại tỉnh Vĩnh Long gồm 3 hợp phần, gồm: hoàn thiện cơ sở dữ liệu quản lý đất đai như: đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp GCNQSDĐ; tuyên truyền nâng cao nhận thức cộng đồng, đào tạo, tập huấn cho cán bộ quản lý đất đai, nâng cấp Văn phòng ĐKQSDĐ; theo dõi đánh giá, kiểm tra, giám sát khâu tài chính phục vụ dự án. Để dự án Vlap được triển khai đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ, Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các huyện, thị xã được thụ hưởng dự án đã có văn bản chỉ đạo đối với các Sở, ngành, đoàn thể phối hợp với Ngành TN&MT tổ chức tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng, phối hợp với đoàn thể, chính quyền xã, thị trấn tổ chức họp dân công khai dự án nhằm tạo sự đồng thuận trong nhân dân. Về công tác chuyên môn, Sở TN&MT giao cho cán bộ địa chính của sở giám sát nhà thầu, nếu có vấn đề gì thì liên hệ qua đường dây nóng, cắt cử cán bộ địa chính xuống hỗ trợ các huyện, thị xã, còn Phòng TN&MT thì phân công cán bộ xuống xã, thị trấn để giải quyết kịp thời những vướng mắc phát sinh. Hàng tháng, Sở TN&MT tổ chức họp rút kinh nghiệm, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và 6 tháng ở cấp huyện họp sơ kết với sự tham gia của các Sở, ban

ngành, nhà thầu, chính quyền xã, thị trấn.

Sau hơn 4 năm thực hiện dự án, tỉnh Vĩnh Long đã hoàn chỉnh cơ sở dữ liệu địa chính ở 4 huyện và 1 thị xã, tổng diện tích đã đo đạc được là 149.853ha, với 213 mảnh bản đồ và 22.771 thửa đất. Sau khi hoàn chỉnh cơ sở dữ liệu địa chính, Sở TN&MT đưa vào vận hành theo mô hình tập trung được đặt tại Văn phòng ĐKQSDĐ cấp tỉnh, các Văn phòng ĐKQSDĐ cấp huyện, thị xã hoặc cán bộ địa chính xã, thị trấn khi cần thông tin địa chính liên quan đến thửa đất, diện tích... sẽ truy cập vào máy chủ qua đường truyền cơ sở dữ liệu được Chính phủ đã đầu tư để phục vụ cho nhiệm vụ giải quyết tranh chấp, quy hoạch... Cơ sở dữ liệu địa chính của tỉnh Vĩnh Long đã và đang được ứng dụng hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước và cung cấp dịch vụ cho tổ chức, cá nhân, cụ thể như đã tin học hóa quy trình về tiếp nhận, xử lý và trả lời kết quả về tiếp nhận và giải quyết khiếu nại tố cáo theo quy định của pháp luật; hỗ trợ công tác thu hồi, bồi thường, giao, cho thuê đất; cung cấp thông tin đất đai cho người dân thông qua dịch vụ tin nhắn...

Tuy nhiên, trong quá trình vận hành cơ sở dữ liệu đất đai vẫn còn một số tồn tại, hạn chế đến việc phát huy tối đa dữ liệu như chưa gắn thông tin địa chính với thông tin về giá đất, thuế, quy hoạch, chất lượng đất... để phục vụ đa mục tiêu, tiến tới xây dựng cơ sở dữ liệu không gian quốc gia; chưa thực hiện việc quét lưu đầy đủ hồ sơ địa chính được thiết lập trong quá trình đăng ký và tích hợp vào hệ thống; chưa xây dựng hành lang phát lý về cung cấp thông tin, phí dịch vụ công liên quan đến đất đai đảm bảo tính hợp lý phù hợp với khả năng của người dân và cơ quan cung cấp dịch vụ; tốc độ đường truyền dữ liệu 8Mb hiện nay còn chậm và sẽ không đáp ứng được trong thời gian tới khi có sự tham gia vào hệ thống của 3 huyện, thành phố còn lại của tỉnh...

1.5.2. Bài học kinh nghiệm rút ra cho thành phố Hải Phòng trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai

Quảng Ninh và Vĩnh Long là hai tỉnh có tiềm năng phát triển kinh tế - du lịch và có nhiều nét tương đồng với thành phố Hải Phòng về các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội. Qua nghiên cứu thực trạng QLNN về đất đai ở hai thành phố này cho thấy, các địa phương đã thực hiện đầy đủ các nội dung của QLNN. Tuy nhiên, chất lượng và hiệu quả QLNN về đất đai còn rất nhiều hạn chế. Từ những thành công và hạn chế trong QLNN về đất đai của tỉnh Quảng Ninh, tỉnh Vĩnh Long nêu trên, có thể rút ra một số bài học cho thành phố Hải Phòng như sau:

- Phải xây dựng được hệ thống dữ liệu thông tin đất đai thống nhất, đồng bộ trên cơ sở công nghệ tin học điện tử hiện đại. Công tác quản lý hiện trạng, biến động quỹ đất, thực hiện thống nhất phương pháp phân loại, quản lý hồ sơ đất đai và công khai dữ liệu thông tin.

- Quy hoạch sử dụng đất cần được xây dựng có chất lượng hơn, có tầm nhìn dài hạn, tuân thủ quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội, kết hợp hài hòa với quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng và phải được thực hiện nghiêm túc.

- Bên cạnh việc quản lý bằng phương pháp tuyên truyền, thuyết phục và hành chính, cần tăng cường sử dụng các phương pháp kinh tế, tài chính trong quản lý quỹ đất, xóa bỏ tình trạng bao cấp trong phân bổ quỹ đất, trong giá cho thuê và giao đất để nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất, tăng thu cho ngân sách nhà nước.

- Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật đất đai và xử lý vi phạm pháp luật đất đai cần được thực hiện thường xuyên và định kỳ thực hiện theo quy định của pháp luật. Đồng thời nghiêm túc xử lý các vi phạm đất đai và cần có chế tài mạnh hơn để đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật.

CHƯƠNG II. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

II.1. Thực trạng đất đai và sử dụng đất đai ở thành phố Hải Phòng

II.1.1. Thực trạng đất đai ở thành phố Hải Phòng

Tổng diện tích đất tự nhiên (DTTN) của thành phố Hải Phòng là: 156.176 ha (100%), trong đó:

- Nhóm đất nông nghiệp: 84.587 ha - chiếm 54,16%
- Nhóm đất phi nông nghiệp: 63.384 ha - chiếm 40,58 %
- Nhóm đất chưa sử dụng: 8.205 ha - chiếm 5,25 %

Ngoài ra còn Đất có mặt nước ven biển (quan sát): 1.833 ha chiếm 1,17% tổng DTTN.

II.1.1.1. Nhóm đất nông nghiệp

Bảng 2.1. Thực trạng nhóm đất nông nghiệp tại Hải Phòng

(Tính đến ngày 01/01/2017)

STT	Nhóm đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất sản xuất nông nghiệp	51.138	32,74
	- Đất trồng cây hàng năm	45.946	29,42
	+ Đất trồng lúa	44.023	28,19
	+ Đất trồng cây hàng năm khác	1.923	1,23
	- Đất trồng cây lâu năm	5.193	3,32
2	Đất lâm nghiệp	19.279	12,34
	- Đất rừng sản xuất	4.500	2,88
	- Đất rừng phòng hộ	6.625	4,24
	- Đất rừng đặc dụng	8.153	5,22
3	Đất nuôi trồng thủy sản	13.461	8,62
4	Đất làm muối	204	0,13
5	Đất nông nghiệp khác	505	0,32

*II.1.1.2. Nhóm đất phi nông nghiệp***Bảng 2.2. Thực trạng nhóm đất phi nông nghiệp tại Hải Phòng***(Tính đến ngày 01/01/2017)*

STT	Nhóm đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	14.379	9,21
	- Đất ở tại nông thôn	10.040	6,43
	- Đất ở tại đô thị: 4.339 ha chiếm 2,78	4.339	2,78
2	Đất chuyên dùng	26.970	17,27
	- Đất xây dựng trụ sở cơ quan	160	0,10
	- Đất quốc phòng	2.176	1,39
	- Đất an ninh	134	0,09
	- Đất xây dựng công trình sự nghiệp	1.334	0,85
	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	6.655	4,26
	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	16.511	10,57
3	Đất cơ sở tôn giáo	262	0,17
4	Đất cơ sở tín ngưỡng	142	0,09
5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ	1.117	0,72
6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	8.142	5,21
7	Đất có mặt nước chuyên dùng	12.354	7,91
8	Đất phi nông nghiệp khác	17	0,01

II.1.1.3. Nhóm đất chưa sử dụng

- Đất bằng chưa sử dụng: 7.264 ha chiếm 4,65%
- Đất đồi núi chưa sử dụng: 237 ha chiếm 0,15%
- Núi đá không có rừng cây: 704 ha chiếm 0,45%

Tổng diện tích đất chưa sử dụng là 8.205 ha chiếm 5,25% tổng DTTN

Ngoài ra, đất có mặt nước ven biển (quan sát): 1.833 ha chiếm 1,17% tổng DTTN.

Hiện trạng đất đai thành phố Hải Phòng phản ánh đúng tình hình quản lý, sử dụng đất tại thành phố; cơ cấu sử dụng đất hợp lý theo hướng phát triển sản xuất, nhất là sản xuất phi nông nghiệp, có sự chuyển dịch cơ cấu: diện tích đất lúa giảm, diện tích đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác và đất sản xuất kinh doanh

phi nông nghiệp, đất công cộng tăng.

II.1.2. Thực trạng sử dụng đất đai ở thành phố Hải Phòng

II.1.2.1. Hiện trạng sử dụng các loại đất ở thành phố Hải Phòng

Theo kết quả thống kê đất đai đến ngày 01/01/2017, Hải Phòng có diện tích tự nhiên là 156.176 ha.

*** Phân theo mục đích sử dụng đất**

- Đất nông nghiệp: 82.960,69 ha chiếm 53,12%
- Đất phi nông nghiệp: 69.248,44 ha chiếm 44,34%
- Đất chưa sử dụng: 3.966,87 ha chiếm 2,54%

*** Phân theo đối tượng sử dụng đất**

- Các tổ chức trong nước: 27.947 ha
- Các tổ chức, cá nhân nước ngoài: 1.558 ha
- Cộng đồng dân cư: 224,88 ha
- Hộ gia đình, cá nhân: 69.637,43 ha
- Cơ sở tôn giáo: 287,49 ha

*** Đất nông nghiệp:**

Tính đến hết năm 2017, diện tích đất nông nghiệp của thành phố giảm 5.338,9 ha, chủ yếu do chuyển sang đất phi nông nghiệp. Biến động diện tích đất nông nghiệp của thành phố Hải Phòng giai đoạn từ 2014 đến 2017 được thể hiện ở bảng 2.3.

Bảng 2.3. Biến động diện tích đất nông nghiệp của thành phố Hải Phòng giai đoạn từ 2014 - 2017

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	So với năm 2010	
			Tăng (ha)	Giảm (ha)
1	Đất trồng lúa	45.211,52		3558,5
2	Đất trồng cây lâu năm	2.986,13		811,1
3	Đất rừng phòng hộ	11.863,93		951,7
4	Đất rừng đặc dụng	7.308,24		1026,6
5	Đất rừng sản xuất	480,64	21,8	
6	Đất nuôi trồng thủy sản	11.695,53	379,0	

* Đất phi nông nghiệp:

Bảng 2.4. Thực trạng sử dụng đất phi nông nghiệp của thành phố Hải Phòng giai đoạn từ 2014 - 2017

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	13.852,27	20,64
2	Đất tôn giáo tín ngưỡng	299,22	0,45
3	Đất nghĩa trang nghĩa địa	1.155,2	1,73
4	Đất sông, suối và mặt nước chuyên dùng	24.858,32	37,60
5	Đất phi nông nghiệp khác	38,52	0,06

* Đất đô thị, khu dân cư nông thôn

- Đất đô thị: 34.305,2 ha chiếm 22,5% diện tích tự nhiên, được phân bố ở 7 quận và thị trấn của các huyện.

- Đất khu dân cư nông thôn: 43.600,71 ha, chiếm 28,54% diện tích tự nhiên.

* Đất chưa sử dụng: Diện tích 3.866,49 ha, chiếm 2,54% diện tích tự nhiên. Diện tích đất bằng chưa sử dụng phân bố không tập trung khó có thể khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích một cách hiệu quả.

**Bảng 2.5. Thực trạng đất chưa sử dụng của thành phố Hải Phòng
giai đoạn từ 2014 - 2017**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất bằng	2.602,51	65,41
	- Huyện Cát Hải	521,24	
	- Huyện Tiên Lãng	465,63	
	- Huyện Đồ Sơn	345,64	
	... Nhiều huyện khác		
2	Đất đồi núi	415,04	11,34
	- Huyện Thủy Nguyên	151,06	
	- Huyện Cát Hải	157,99	
	... Nhiều huyện khác		
3	Đất núi đá không có rừng cây	848,94	23,25
	- Huyện Thủy Nguyên	469,28	
	- Huyện Cát Hải	394,34	

Ngoài ra, còn có đất ngoài địa giới hành chính nằm ở khu vực bãi triều ven biển với diện tích 567,99 ha chiếm 0,37% tổng diện tích tự nhiên. Trong đó, đất mặt nước ven biển có rừng chiếm 42,57% diện tích đất mặt nước ven biển.

II.1.2.2. Nguyên nhân gây biến động các loại đất ở thành phố Hải Phòng

Biến động (tăng hoặc giảm) diện tích đất tự nhiên chủ yếu là sai số do thay đổi phương pháp kiểm kê của đợt kiểm kê năm 2017, cụ thể:

- Kỳ kiểm kê năm 2014, số liệu được tổng hợp từ hồ sơ địa chính có sẵn, lấy số liệu của kỳ kiểm kê trước làm cơ sở (làm chuẩn) để so sánh với những biến động được tổng hợp từ kết quả giao đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các biến động khác để tổng hợp. Đối với kỳ kiểm kê năm 2017 do đổi mới về phương pháp (tổng hợp từ khoanh đất) trên bản đồ địa chính, bản đồ giải thửa và một số loại bản đồ khác (có đối soát, chỉnh lý ngoài thực địa), số liệu kiểm kê được truy xuất trực tiếp từ bản đồ kết quả khoanh vẽ, chỉnh lý bằng phần mềm kiểm kê của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Do diện tích sông, đồi núi khi thực hiện kiểm kê năm 2014 sử dụng số liệu cũ tổng hợp từ kết quả khoan, đo trên bản đồ tỷ lệ nhỏ; hoặc từ bản đồ 299 (giải thửa) không đảm bảo độ chính xác.

- Diện tích biên động tập trung chủ yếu với những địa phương có giáp ranh là sông, ngòi do các đơn vị giáp ranh chỉ đo đạc phần đất liền không xác định đúng mép sông bên kia để tính diện tích.

- Do việc đo đạc lập bản đồ địa chính mới (bằng phương pháp đo đạc điện tử) tại 4 quận, huyện thấy có sự chênh lệch về diện tích (quận Đồ Sơn tăng 345,3 ha, Dương Kinh tăng 100 ha, Cát Hải tăng 244 ha)

- Về biên động các chỉ tiêu trong 03 nhóm đất chính (đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng) do chuyển đổi từ nhóm đất này sang nhóm đất khác, chủ yếu là chuyển từ nhóm đất nông nghiệp, đất mặt nước ven biển (do lấn biển của các dự án) sang nhóm đất phi nông nghiệp. Nhóm đất chưa sử dụng (đất bằng chưa sử dụng) tăng nhiều chủ yếu do thống kê số liệu đối với đất đã cho các tổ chức thuê mới san lấp mặt bằng, hoặc mới đền bù giải phóng xong mặt bằng chưa thực hiện dự án đầu tư.

II.1.2.3. Tình hình, chồng lấn, tranh chấp địa giới hành chính

Trong phạm vi nội thành phố có 03 vị trí địa giới hành chính chưa được phân định rõ:

- Giữa phường Máy Tơ quận Ngô Quyền và phường Minh Khai quận Hồng Bàng

- Xã Hoàng Châu huyện Cát Hải và cửa sông quận Hải An

- Khu vực đảo Vũ Yên giữa quận Hải An với huyện Thủy Nguyên.

Với các tỉnh giáp ranh: giữa huyện Cát Hải, Thủy Nguyên (Hải Phòng) với tỉnh Quảng Ninh; giữa huyện Tiên Lãng (Hải Phòng) với tỉnh Hải Dương.

II.1.3. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất ở thành phố Hải Phòng

II.1.3.1. Hiệu quả sử dụng đất

- Đến nay đã có trên 97,56% diện tích được khai thác và đưa vào sử dụng cho các mục đích dân sinh, phát triển kinh tế; quỹ đất chưa sử dụng chỉ còn

2,44% diện tích tự nhiên.

- Quá trình phát triển nhanh mạnh nền kinh tế - xã hội của thành phố theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa kéo theo việc thay đổi lớn trong việc bố trí sử dụng các loại đất. Diện tích đất nông nghiệp (đặc biệt là đất trồng lúa, rau, màu các loại,...) tuy phải chuyển một phần sang đất phi nông nghiệp nhưng năng suất các loại cây trồng, vật nuôi và giá trị sản phẩm trên 1 ha canh tác đều tăng. Đất nuôi trồng thủy sản có xu hướng tăng do việc chuyển đổi diện tích trồng lúa kém hiệu quả ở những vùng trũng sang nuôi trồng thủy sản.

Thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, Quyết định 03/QĐ-UB ngày 04/01/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố và chủ trương dồn điền, đổi thửa đã từng bước tạo sự ổn định trong nông nghiệp, nông thôn, hình thành các vùng chuyên canh sản xuất hàng hoá nông nghiệp chất lượng cao. Chương trình phát triển xây dựng nông thôn mới cùng với việc quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới là cơ sở cho việc bố trí đất ở trong các khu dân cư, trung tâm xã được gắn liền đồng bộ với đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng như giao thông, thủy lợi, điện, nước sạch, các công trình dịch vụ và vui chơi giải trí đã làm cho diện mạo các khu dân cư nông thôn ngày càng khang trang hơn đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của người dân địa phương [5].

- Các loại đất phi nông nghiệp tăng đáng kể đã góp phần làm cho diện mạo các khu trung tâm quận, huyện ngày càng khang trang hơn, hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các công trình phúc lợi công cộng ngày càng được hoàn thiện, góp phần chỉnh trang phát triển đô thị; làm thay đổi bộ mặt đô thị thành phố theo hướng hiện đại, văn minh; nhiều khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp đã và đang hình thành không những góp phần tăng thu ngân sách cho địa phương mà còn thu hút một lượng lớn lao động dư thừa ở nông thôn. Quỹ đất dành cho phát triển hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thủy lợi,...) và đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội (y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục - thể thao và công trình phúc lợi khác) được bố trí đảm bảo nhu cầu phát triển và phù hợp quy hoạch.

* *Hiệu quả kinh tế:* Bên cạnh việc thu hút đầu tư phù hợp tạo điều kiện tăng trưởng kinh tế, sử dụng đất đai hiệu quả còn tạo điều kiện để các khu công

ngành được mở rộng và ngày càng phát triển, các khu du lịch, thương mại phát triển mạnh, loại hình dịch vụ đa dạng phong phú, hệ thống hạ tầng được cải thiện nhanh chóng.

* *Hiệu quả xã hội*: Văn hoá, y tế, giáo dục, thể thao... phát triển, đời sống vật chất của nhân dân được nâng cao, mỹ quan đô thị được cải thiện, các khu dân cư được chỉnh trang.

* *Hiệu quả môi trường*: Tạo được cảnh quan đẹp, tỷ lệ che phủ của rừng được nâng cao.

II.1.3.2. Hạn chế

- Tình trạng tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang sử dụng vào các mục đích khác, đa số là đất làm nhà ở, chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp đã diễn ra phổ biến và ngày càng phức tạp tại hầu hết các quận, huyện với mức độ vi phạm khác nhau tập trung chủ yếu tại các quận mới thành lập có nhiều đất nông nghiệp và có các khu công nghiệp đang được đầu tư và đi vào hoạt động như: Hải An, Đồ Sơn, Dương Kinh, An Dương, Thuỷ Nguyên, An Lão, Kiến Thụy; gây lãng phí đất đai, khó khăn cho công tác quản lý và gây bất ổn tình hình xã hội tại các địa phương. Hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp còn thấp, cơ cấu sử dụng còn chưa hợp lý, chưa trú trọng đưa diện tích đất bãi bồi ven sông, ven biển sử dụng vào khai thác hiệu quả hơn.

- Công tác quản lý sử dụng đất đô thị và phát triển còn nhiều bất cập, thiếu hiệu quả; sử dụng còn thiếu quy hoạch, hoặc chưa theo quy hoạch; còn nhiều dự án đầu tư không đạt quy chuẩn khu đô thị hiện đại, hệ số sử dụng đất còn thấp; đất các dự án phát triển đô thị, du lịch và dịch vụ đa phần có quy mô lớn, chuyển sang từ đất sản xuất nông nghiệp, nhưng tiến độ đầu tư chậm, gây lãng phí đất, bức xúc trong cộng đồng,..

- Những tác động đến môi trường trong quá trình sử dụng đất như: Tình hình ô nhiễm môi trường, suy thoái tài nguyên có chiều hướng ngày càng gia tăng, tỷ lệ che phủ từ rừng tuy được nâng lên nhưng chưa đáp ứng được yêu cầu của tỉnh, của thành phố, một số dòng chảy ở các sông, suối bị sạt lở, bồi đắp, biến dạng...

- Việc thực hiện các dự án kinh doanh phát triển nhà còn nhiều hạn chế, phần lớn các dự án phát triển nhà, khu đô thị không đảm bảo tiến độ đầu tư; đầu tư còn dàn trải, không cân đối kế hoạch hàng năm, làm mất cân đối cung - cầu; thiếu đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với hạ tầng xã hội, chất lượng hạ tầng kỹ thuật (đường, hè, cấp thoát nước) sức hấp dẫn không cao. Tỷ lệ lấp đầy nhà ở của các dự án còn thấp, nhất là các dự án ven đô, vẫn diễn ra tình trạng hoang hoá, lãng phí đất đai (như một số dự án ven đường 353 thuộc phường Anh Dũng, quận Dương Kinh), gây tác động xấu trong dư luận xã hội; các dự án phát triển nhà dành cho các đối tượng chính sách, thu nhập thấp, tái định cư còn ít, chưa thu hút được các doanh nghiệp đầu tư, hạn chế đến hiệu quả thực hiện các chính sách xã hội về nhà ở của thành phố.

- Việc khai thác sử dụng diện tích đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp cũng chưa hiệu quả; phần lớn nhà xưởng của các doanh nghiệp sản xuất là một tầng, không ít đơn vị còn để mặt bằng trống, sử dụng đất lãng phí, chậm đưa vào sử dụng hoặc đầu tư không hiệu quả, ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách, giải quyết việc làm cho lao động thấp; nhiều đơn vị, cơ sở sản xuất kinh doanh vừa và nhỏ, kể cả một số cụm công nghiệp, làng nghề còn nằm xen kẽ với các khu dân cư, gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng khai thác hiệu quả diện tích đất xung quanh, điển hình là cụm công nghiệp Vĩnh Niệm, quận Lê Chân.

II.1.3.3. Nguyên nhân

- Đất đai là nguồn tài nguyên hữu hạn có giá trị đặc biệt, liên quan đến lợi ích đan xen của nhiều tổ chức, cá nhân nên luôn là vấn đề rất phức tạp. Trải qua một thời gian khá dài bị buông lỏng quản lý; còn chông chéo về thẩm quyền giữa các cấp, các ngành trong việc tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị.

- Công tác tuyên truyền, giáo dục nâng cao ý thức chấp hành pháp luật của

cộng đồng; thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai chưa được thực hiện rộng khắp, triệt để, thường xuyên và kịp thời.

- Nhiều ngành, nhiều cấp cùng tham gia thực hiện các công việc quản lý nhưng phân công, phân nhiệm chưa rõ trong khi đó công tác kiểm tra giám sát chưa được tổ chức thực hiện tốt. Mặt khác, quy trình, thủ tục thực hiện chưa rõ ràng nên các ngành, các cấp chưa làm hết trách nhiệm còn đùn đẩy, né tránh.

II.1.3.4. Tính hợp lý của việc sử dụng đất

* Về cơ cấu sử dụng đất: Tổng diện tích tự nhiên của thành phố đến năm 2017 là 27.195,03 ha được sử dụng vào các loại đất cụ thể như sau:

Bảng 2.6. Cơ cấu sử dụng đất của thành phố Hải Phòng đến 2017

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Tổng diện tích đất nông nghiệp	9.568,74	35,19
	- Đất sản xuất nông nghiệp	1.373,56	5,05
	- Đất lâm nghiệp	7.073,62	26,01
	- Đất nuôi trồng thủy sản	1.121,41	4,12
	- Đất nông nghiệp khác	0,15	0,01
2	Tổng diện tích đất phi nông nghiệp	16.278,80	59,86
	- Đất ở	2.281,49	8,39
	- Đất chuyên dùng	11.028,10	40,55
	- Đất tôn giáo tín ngưỡng	3,1	0,01
	- Đất nghĩa trang, nghĩa địa	73,16	0,27
	- Đất sông suối mặt nước chuyên dùng	2.892,83	10,64
	- Đất phi nông nghiệp khác	0,04	

* *Mức độ thích hợp của từng loại đất so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội:*

Diện tích đất đã được sử dụng ổn định chiếm 95,04% và sử dụng có hiệu quả cho các mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất có mục đích công cộng. Trong nhóm đất nông nghiệp, nhiều nhất là đất lâm nghiệp có rừng (7.073,62 ha), đất có mặt

nước nuôi trồng thủy sản (1.121,41 ha), đất trồng cây hàng năm (242,53 ha), đây là đất để sản xuất, cung cấp thực phẩm rau quả phục vụ tại chỗ cho đô thị. Đất lâm nghiệp có rừng chiếm 26,01% đất đô thị, đây là tỷ lệ rất thấp so với đô thị loại II. Trong đó đất cho an ninh quốc phòng 1.1192,54 ha bằng 4,38%, đất xây dựng các cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 2.736,90 ha bằng 10,05% diện tích đất đô thị, còn lại là các loại đất khác. Diện tích đất ở đô thị của thành phố là 2.281,49 ha, bình quân 96m²/người đây là tỷ lệ tương đối đảm bảo cho sinh hoạt của nhân dân. Tuy nhiên, trong thực tế sự chênh lệch về đất ở còn lớn giữa những người thu nhập thấp, so với mặt bằng chung.

Đất chưa sử dụng trong đô thị còn khá lớn, chiếm tới 4,96% diện tích đất đô thị, chủ yếu là đất trồng đồi núi trọc và mặt nước chưa sử dụng. Cần có biện pháp khai thác hợp lý quỹ đất này. Với điều kiện tự nhiên và tiềm năng đất đai, các loại đất có mức độ thích hợp để sử dụng cho từng mục đích đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn mới.

** Tình hình đầu tư về vốn, vật tư, khoa học kỹ thuật trong sử dụng đất của thành phố Hải Phòng*

Những năm qua, thành phố và các doanh nghiệp cùng nhân dân đã đóng góp kinh phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông, giáo dục, nhà văn hoá và phát triển đô thị đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Thành phố đã thực hiện nhiều chính sách, giải pháp liên quan đến vấn đề thu hút vốn đầu tư, vật tư, khoa học kỹ thuật tạo đòn bẩy làm tăng giá trị sử dụng đất tại địa phương. Trong đó:

- Đầu tư vốn, cho vay trực tiếp đến người sử dụng đất theo chương trình, dự án, thông qua hệ thống ngân hàng và các quỹ tín dụng.

- Các đối tượng sử dụng đất đều có cơ hội nhận được sự đầu tư và có thể đầu tư vào sử dụng đất theo năng lực của mình.

- Đất sản xuất nông nghiệp được sử dụng theo tập quán truyền thống, kết hợp với đầu tư vốn, khoa học kỹ thuật như: Giống, vật tư, thủy lợi, chuyển dịch cơ cấu cây trồng, nhằm tăng giá trị thu nhập trên một đơn vị diện tích.

- Đất lâm nghiệp được giao tới hộ gia đình cá nhân và các tổ chức quản lý sử dụng, phát triển trồng cây đặc sản, rừng phòng hộ đầu nguồn, góp phần nâng cao thu nhập cho người dân và bảo vệ môi trường sinh thái.

- Đất nuôi trồng thủy sản được giao tới hộ gia đình cá nhân và các tổ chức quản lý sử dụng, phát triển, nhằm nâng cao giá trị kinh tế.

- Khu dân cư đô thị được bố trí tập trung, cơ sở hạ tầng và các công trình văn hoá phúc lợi công cộng đang từng bước được đầu tư nâng cấp.

- Tiếp tục thực hiện chính sách phát triển công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp nhiều thành phần bằng cách đa dạng hóa các hình thức sử hữu như thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn, kinh tế tư nhân, cá thể, hợp tác xã..., mở rộng các hình thức liên doanh liên kết trong thành phố, trong ngoài tỉnh và với cả nước ngoài.

II.2. Thực trạng của quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng

II.2.1. Thực trạng tuyên truyền, phổ biến và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai

Hàng năm, ngành Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND thành phố xây dựng chương trình, kế hoạch tài chính, kế hoạch tổ chức phổ biến giáo dục pháp luật đất đai nhằm tuyên truyền, phổ biến kịp thời các chính sách pháp luật của Đảng, Nhà nước đến các tầng lớp nhân dân về lĩnh vực đất đai, tài nguyên và môi trường, xây dựng kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013 và tổ chức các hội nghị tuyên truyền phổ biến đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013 đến các phòng, ban, ngành, đoàn thể, lãnh đạo và công chức địa chính, tư pháp, trưởng thôn các xã, phường, thị trấn với nhiều hình thức, nội dung phong phú, đa dạng. UBND thành phố và Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức nhiều hội nghị đối thoại với nhân dân theo từng dự án thu hồi đất, kết hợp công tác đối thoại với công tác tuyên truyền pháp luật về đất đai, môi trường, khai thác khoáng sản, các vi phạm về đất đai...

UBND thành phố thành lập các Đoàn kiểm tra của huyện, tổ chức kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai, các trường hợp vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai ở tất cả các xã, thị trấn trên địa bàn huyện, ban hành nhiều văn

bản đôn đốc chỉ đạo, hướng dẫn các xã, thị trấn thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn các hành vi vi phạm và xử lý theo thẩm quyền, quy định của pháp luật. Quá trình phát hiện vi phạm đã kịp thời có các biện pháp ngăn chặn như: Lập biên bản vi phạm hành chính, xử phạt vi phạm hành chính, vận động đối tượng vi phạm tự tháo dỡ công trình xây dựng trái phép...

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện chính sách pháp luật về đất đai trên địa bàn huyện vẫn còn những tồn tại, hạn chế:

- Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai còn hạn chế, chưa sâu rộng đến các tầng lớp nhân dân.

- Việc quản lý, kiểm tra, thanh tra, phát hiện xử lý những vi phạm pháp luật, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến lĩnh vực đất đai chưa kịp thời.

- Tình trạng vi phạm pháp luật đất đai như: Lấn, chiếm đất; sử dụng đất không đúng mục đích; giao đất, chuyển nhượng đất không đúng thẩm quyền, khai thác đất trái phép, cố ý gây cản trở việc giao đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất phục vụ phát triển KT- XH.

- Một bộ phận người dân cố tình xây dựng, tạo lập tài sản trái phép nhằm trục lợi trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng vẫn còn diễn ra ở một số dự án trên địa bàn huyện.

- Công tác tập huấn, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cho cán bộ chưa được thường xuyên. Cán bộ địa chính cấp xã còn kiêm nhiệm nhiều lĩnh vực, việc xử lý, giải quyết công việc chưa kịp thời, chưa đáp ứng được nhiệm vụ được giao.

** Thực trạng tổ chức thực hiện luật và các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai*

Từ khi Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, ủy ban nhân dân có hiệu lực, công tác ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân nói chung, văn bản quy phạm pháp luật về đất đai và lĩnh vực khiếu nại, tố cáo nói riêng được Ủy ban nhân

dân thành phố Hải Phòng quan tâm chỉ đạo thực hiện việc soạn thảo, lấy ý kiến, thẩm định, trình ban hành đảm bảo theo quy định.

Các văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai, lĩnh vực khiếu nại, tố cáo do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành đều đảm bảo đúng các quy định về phân cấp, phân quyền, phân công nhiệm vụ cho địa phương, cụ thể hóa, triển khai văn bản của Trung ương cho phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố.

Việc tổ chức thực hiện Luật và các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai cũng có những khó khăn, hạn chế như: Trong những năm qua, chính sách pháp luật về đất đai do Trung ương ban hành, nhất là trong những quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế có nhiều điều chỉnh và thay đổi. Từ năm 2004 đến nay, sau khi Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, Chính phủ đã ban hành và sửa đổi và bổ sung các Nghị định, Bộ Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh các Thông tư hướng dẫn; Trong đó có nhiều vấn đề Chính phủ giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể cho phù hợp với tình hình địa phương. Do vậy, việc xây dựng, ban hành, thực hiện các văn bản không hợp lý, thiếu tính đồng bộ của hệ thống chính sách pháp luật về đất đai, dẫn đến việc giải quyết các khiếu nại, tố cáo của công dân gặp rất nhiều khó khăn.[2]

Thành phố Hải Phòng đang trong quá trình triển khai quá trình đô thị hóa, mở rộng địa giới hành chính, sát nhập từ xã thành phường, đầu tư chỉnh trang phát triển đô thị, an sinh xã hội, triển khai nhiều dự án lớn, phạm vi rộng, tạo điều kiện cho tốc độ đô thị hóa nhanh, liên quan đến việc thu hồi, giải phóng mặt bằng, kiểm kê, tái định cư đồng thời cũng là nguyên nhân làm phát sinh những vướng mắc, những khiếu nại, tố cáo, kiến nghị của nhân dân, tổ chức.

II.2.2. Thực trạng lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính và các loại bản đồ về đất đai

II.2.2.1. Thực trạng xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính.

Bản đồ địa giới hành chính các cấp của thành phố Hải Phòng được thành lập năm 1996 theo Chỉ thị 364/CT ngày 06/11/1991 của Chủ tịch hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ). Thành phố Hải Phòng đã lập 03 bộ hồ sơ và bản đồ địa giới hành chính cấp thành phố; 52 bộ hồ sơ cấp huyện và 1.080 bộ hồ sơ cấp xã. Trên thực địa cắm 603 mốc địa giới hành chính, trong đó có 10 mốc cấp tỉnh, 135 mốc cấp huyện và 458 mốc cấp xã. UBND thành phố đã tổ chức bàn giao cho các quận, huyện, phường, xã, thị trấn quản lý, khai thác.

Bộ hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính đã góp phần quan trọng vào việc chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý nhà nước ở cơ sở:

- Xử lý những vụ việc phức tạp liên quan đến nhiều địa phương, đơn vị
- Giải quyết các tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính
- Góp phần quan trọng giữ vững ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội
- Là căn cứ để xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng và phục vụ các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội khác.

Tuy nhiên, việc khai thác, sử dụng hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính vào việc lập quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp, đường giao thông, công trình thủy lợi,... còn nhiều hạn chế nên có những công trình xây dựng (nhất là công trình giao thông, hệ thống thủy lợi, điện,...) không phát huy được hiệu quả của cả vùng. Có tình trạng một nhà máy, một xưởng sản xuất nằm trên địa bàn 2 địa phương, gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước. Số lượng mốc địa giới hành chính bị mất mát, hư hỏng lớn: mốc thành phố bị mất 8/10 mốc; mốc cấp huyện bị mất 34/97 mốc; mốc cấp xã bị mất 174/441 mốc. Việc quản lý hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính tại một số quận, huyện, phường, xã, thị trấn chưa đảm bảo; hồ sơ bị mối, mọt, rách nát hoặc thất lạc, mất không rõ nguyên nhân. Do vậy cần có dự án hoàn thiện, hiện

đại hoá hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính và xây dựng cơ sở dữ liệu về địa giới hành chính.

II.2.2.2. Thực trạng đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất

** Bản đồ địa chính*

Dữ liệu bản đồ địa chính (chính quy) là dữ liệu không gian được lập để mô tả các yếu tố tự nhiên có liên quan đến việc sử dụng đất bao gồm các thông tin:

- Vị trí, hình dạng, kích thước, tọa độ đỉnh thửa, số thứ tự, diện tích, mục đích sử dụng của các thửa đất

- Vị trí, hình dạng, diện tích của hệ thống thủy văn gồm sông, ngòi, kênh, rạch, suối; hệ thống thủy lợi gồm hệ thống dẫn nước, đê, đập, cống; hệ thống đường giao thông gồm đường bộ, đường sắt, cầu và các khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín.

- Vị trí, tọa độ các mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới và chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc giới và ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình.

- Điểm tọa độ địa chính, địa danh và các ghi chú thuyết minh.

Bản đồ địa chính được thành lập theo các quy phạm thành lập bản đồ địa chính do Tổng cục Quản lý đất đai, Tổng cục Địa chính và Bộ TN & MT ban hành (gồm các quy phạm ban hành vào các năm 1991, 1995 và 1999, 2008); được triển khai thực hiện từ năm 1991 đến nay.

Trên địa bàn thành phố Hải Phòng, hiện mới có 76/224 xã, phường, thị trấn được đo vẽ bản đồ địa chính chính quy với diện tích là 43.419,5 ha đạt 33,9% về số xã, phường, thị trấn và 28,5% về diện tích.

**Bảng 2.7. Tổng hợp kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính
đến tháng 01/2017**

TT	Đơn vị	DTTN (ha)	Kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính (ha)					Tỉ lệ (%)
			DT đã đo vẽ bản đồ	Trong đó				
				Tỷ lệ 1/500	Tỷ lệ 1/1.000	Tỷ lệ 1/2.000	Tỷ lệ 1/5.000	
	Toàn TP	156.176	43.419,5	4.352,3	13.201,4	7.071,7	18.794,1	28,5
1	Q. Hồng Bàng	1.483,1	1.420,8	1,420,8	0	0	0	98,4
2	Q. Lê Chân	1.286,3	566,0	566,0	0	0	0	47,7
3	Q. Ngô Quyền	1.188,4	1.034,7	1,034,7	0	0	0	92,2
4	Q. Kiến An	3.152,1	2.949,1	1,044,0	1.905,0	0	0	99,9
5	Q. Hải An	11.584,3	70,3	70,3	0	0	0	0,7
6	Q. Đồ Sơn	4.282,1	0	0	0	0	0	0
7	Q. Dương Kính	4.611,9	0	0	0	0	0	0
8	H.Thủy Nguyên	24.552,9	1.876,0	0	1.876,0	0	0	7,7
9	H. An Dương	10.056,9	4.512,8	0	4.512,8	0	0	46,3
10	H. Cát Hải	32.525,4	18.794,1	0	0	0	18.794,1	58,2
11	H. Tiên Lãng	19.735,9	705,9	216,6	489,4	0	0	3,7
12	H. An Lão	12.005,4	11.489,9	0	4.418,2	7.071,7	0	99,9
13	H. Bạch Long Vĩ	359,8	0	0	0	0	0	0
14	H. Kiến Thụy	10.951,9	0	0	0	0	0	0
15	H. Vĩnh Bảo	18.399,7	0	0	0	0	0	0

* Bản đồ hiện trạng và quy hoạch

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hải Phòng đã được Bộ TN & MT thẩm định trình Chính phủ phê duyệt trong năm 2012. Đã phê duyệt quy hoạch chi tiết và công bố công khai đối với các quận: Hồng Bàng, Lê Chân, Kiến An,

Hải An và Đồ Sơn, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 của các huyện: Vĩnh Bảo, An Lão, Thủy Nguyên, Kiến Thụy và Tiên Lãng; Đã phê duyệt quy hoạch chi tiết cho 182/224 xã, phường, thị trấn trên toàn thành phố.

- Bản đồ quy hoạch xây dựng đô thị:

Thành phố Hải Phòng nằm trong quy hoạch vùng duyên hải Bắc Bộ đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050. Năm 2009, thành phố Hải Phòng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050. Triển khai quy hoạch chung đã được phê duyệt, thành phố xây dựng quy hoạch chi tiết các quận, huyện, các cụm khu công nghiệp và quy hoạch chi tiết các phường, thị trấn.

Thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố, trên cơ sở quy hoạch chi tiết được duyệt, Sở Xây dựng cấp chứng chỉ quy hoạch có bản đồ chi tiết mặt bằng sử dụng đất cho từng mục đích, từng loại công trình kèm theo là cơ sở để lập hồ sơ, bản đồ địa chính phục vụ cho việc thu hồi đất, bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận. Loại bản đồ này thường được xây dựng trên nền bản đồ hiện trạng do ngành Xây dựng thành lập (không sử dụng nền bản đồ địa chính) để phục vụ việc quy hoạch xây dựng.

Nội dung của bản đồ chủ yếu thể hiện ranh giới các lô đất (có cả kích thước cạnh), số hiệu lô đất (bao gồm cả ký hiệu của khu bằng số la mã và số thứ tự lô trong từng khu bằng số Ả Rập), diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí và quy mô các công trình ngầm.

** Về hồ sơ giao đất lâm nghiệp*

Để thực hiện giao đất lâm nghiệp, Thành phố đầu tư dự án đo đạc lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2.000, 1/5.000 lập ở hệ tọa độ HN-72 phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp. Đến nay, đã cấp xong giấy chứng nhận cho các tổ chức và hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất lâm nghiệp ổn định lâu dài. Hệ thống bản đồ này được số hoá, chuyển về dữ liệu bản đồ số ở hệ VN-2000 theo chuẩn, bản đồ dạng giấy, dạng số được lưu giữ ở 3 cấp: cấp thành phố (tại Trung tâm Công nghệ thông tin), cấp huyện (tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) và UBND cấp xã.

** Bản đồ địa hình*

Năm 2010 Thành phố Hải Phòng được Bộ TN & MT bàn giao bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000, trong phạm vi từ 20°40'00.0" đến 20°56'15.0" vĩ độ Bắc, 106°31'52.5" đến 106°49'22.5" kinh độ Đông, thuộc phạm vi hành chính các quận nội thành: Hồng Bàng, Kiến An, Lê Chân, Ngô Quyền, một số xã thuộc các huyện Thủy Nguyên, An Dương, An Lão, Kiến Thụy và thị xã Đồ Sơn.

Tổng diện tích đã thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2.000 xấp xỉ 650km² (chiếm khoảng 43% diện tích tự nhiên của toàn thành phố) tương đương phạm vi của 510 mảnh bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

II.2.2.3. Thực trạng khảo sát, đánh giá và lập bản đồ phân hạng đất

** Bản đồ thổ nhưỡng*

Bản đồ thổ nhưỡng thành phố Hải Phòng tỷ lệ 1/50.000 lập năm 1995, Bản đồ hiện đang lưu trữ dưới dạng giấy và dạng số tại Viện thổ nhưỡng Nông hoá thuộc Viện Khoa học Nông nghiệp Việt Nam.

** Bản đồ giá đất, bản đồ phân hạng đất*

Căn cứ vào các quy định của Chính phủ về việc xây dựng và ban hành bảng giá đất. Hàng năm, UBND thành phố Hải Phòng ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố vào ngày 01/01. Đến nay chưa xây dựng được bản đồ giá đất.

Bản đồ phân hạng đất: Thực hiện Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước, từ năm 1981-1985, Thành phố Hải Phòng đã xây dựng bản đồ phân hạng đất trên địa bàn cấp xã có đất nông nghiệp. Bản đồ này được thành lập trên bản giấy in lam được lưu trữ tại UBND cấp xã. Tuy nhiên, hệ thống bản đồ này đã mục, cũ, nát, nhiều nơi bị thất lạc, vì thế ít có giá trị đối với hạ tầng dữ liệu đất đai.

II.2.3. Thực trạng lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

II.2.3.1. Thực trạng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Thông tư 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 29/3/2013; Công văn số 4339/UBND-ĐC1 ngày 20/6/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cho các quận/huyện trên địa bàn [9].

Trên cơ sở Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt; Ủy ban nhân dân cấp huyện đã triển khai thực hiện việc lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt làm căn cứ thực hiện việc giao đất cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

II.2.3.2. Thực trạng tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 đã quy định việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất từ cấp tỉnh đến cấp huyện, phải thực hiện nghiêm theo nguyên tắc quy hoạch cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch cấp trên.

Việc sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là trái luật; việc bổ sung, điều chỉnh phải dựa trên cơ sở của luật.

Công tác triển khai công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được triển khai tới tận các khu dân cư, việc tuyên truyền thực hiện chấp hành pháp luật đất đai cũng như sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch được các cấp ủy chính quyền, các ban ngành đoàn thể tuyên truyền sâu rộng đến người dân; các hệ thống thông tin truyền thông được triển khai đưa tin sâu, rộng.

II.2.4. Thực trạng giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

II.2.4.1. Thực trạng giao đất, cho thuê đất

Trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 2016 - 2020 (tính đến tháng 8/2018) Ủy ban nhân dân thành phố đã quyết định giao đất/cho thuê 410 dự án, diện tích 6.975,7 ha, trong đó [10]:

* Năm 2016 có 93 dự án, diện tích 3.038,7ha:

- Nhóm đất phát triển công nghiệp: 48 dự án, diện tích 1.821,7ha
- Nhóm các dự án phát triển hạ tầng đô thị, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng: 38 dự án, diện tích 1.163,0ha
- Nhóm án khác: 7 dự án, diện tích 53,9ha

* Năm 2017 có 40 dự án, diện tích 865,1ha:

- Nhóm đất phát triển công nghiệp: 5 dự án, diện tích 33,5ha
- Nhóm các dự án phát triển hạ tầng đô thị, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng: 27 dự án, diện tích 359,9ha
- Nhóm án khác: 8 dự án, diện tích 471,6ha

Các dự án được thành phố giao đất/thuê đất cơ bản đã đưa vào sử dụng phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, thu hút mạnh vốn đầu tư nước ngoài, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông đô thị thành phố; giải quyết nhu cầu việc làm, nhà ở cho công dân của thành phố góp phần tăng trưởng kinh tế thành phố. Bên cạnh những kết quả tích cực đạt được vẫn còn các tồn tại trong công tác quản lý đất đai cần được tập trung xử lý kịp thời, dứt điểm.

II.2.4.2. Thực trạng việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Quá trình thực hiện công tác đầu tư xây dựng và hoạt động, với nhiều lý do khác nhau một số dự án còn chậm đưa đất vào sử dụng hoặc để hoang hóa lãng phí đất, gây bức xúc trong dư luận; việc xem xét xử lý theo quy định pháp luật về đất đai trên địa bàn đã được các cấp các ngành và địa phương thực hiện với các kết quả cụ thể như sau:

Việc kiểm tra, xử lý là việc thường xuyên, liên tục trong công tác quản lý đất đai.

- Thực hiện Chỉ thị 134/CT-TTg ngày 20/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ, qua thanh tra, kiểm tra các tổ chức được giao đất, thuê đất trên địa bàn thành phố đã lập hồ sơ xử lý 28 tổ chức sử dụng đất trong giai đoạn từ tháng 01/2011 đến ngày 31/12/2015 cụ thể như sau:

- Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành 07 quyết định thu hồi của 06 tổ chức vi phạm khoản 3, khoản 8, khoản 12 điều 38 Luật Đất đai với diện tích 24.385,5m² giao địa phương quản lý và nhà đầu tư khác sử dụng;

- Đã lập hồ sơ xử lý thu hồi đất 10 tổ chức có hành vi vi phạm khoản 3, 4, 12 điều 38 Luật Đất đai với diện tích 224.945,6 m².

Trong số 10 tổ chức nói trên có 02 tổ chức đã hoàn thiện hồ sơ đề nghị thu hồi đã trình Ủy ban nhân dân thành phố do vi phạm khoản 2, 12 điều 38 Luật Đất đai với diện tích 162.221,89m². Còn lại 12 tổ chức với tổng diện tích là 192.619,06m² qua xem xét cho thấy cần phải tiếp tục xác minh, lập hồ sơ đề thu hồi đất 10/12 tổ chức nói trên với diện tích 54.332,75m²/192.619,06m²; 02 tổ chức còn lại qua xem xét vẫn còn nhu cầu sử dụng, chưa đủ điều kiện để thu hồi.

Một số Dự án vi phạm khoản 3, 8 điều 38 Luật đất đai, không nằm trong kế hoạch thực hiện Chỉ thị số 134/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi 05 tổ chức, diện tích 18.666,2m².

- Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, qua kiểm tra, rà soát, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi đất của 06 tổ chức sử dụng đất theo khoản 1, 3 điều 64 Luật Đất đai năm 2013, với diện tích 681.096,10m².

- Thực hiện Nghị quyết số 06/2016/NQ-HĐND ngày 29/3/2016 của Hội đồng nhân dân thành phố về nhiệm vụ, giải pháp thu hồi diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng đối tượng, không đúng thẩm quyền, chậm đưa vào sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích gây lãng phí tài nguyên đất. Trong đó nhiệm vụ trong giai đoạn 2016-2017 sẽ kiểm tra, rà soát, thực hiện thủ tục thu hồi đất đối với 40 tổ chức, doanh nghiệp/diện tích 299 ha vi phạm về pháp luật đất đai.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 29/QĐ-STNMT ngày 10/3/2016 về việc thành lập Tổ giúp việc thực hiện việc kiểm tra, rà soát,

đề xuất biện pháp xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố [7].

Đến nay Tổ công tác theo Quyết định số 29/QĐ-STNMT ngày 10/3/2016 của Sở tài nguyên và Môi trường đã trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định thu hồi đất của 07 tổ chức/diện tích 4,6 ha và kiểm tra, rà soát trình Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi đất của 17 tổ chức/diện tích 256,33 ha.

II.2.5. Thực trạng đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông kê, kiểm kê đất

II.2.5.1. Thực trạng đăng ký quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đến nay, Hải Phòng đã cơ bản hoàn thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số lượng đã cấp tính đến hết tháng 9/2017 như sau:

- Đất ở: Cấp 490.166 Giấy chứng nhận đất quyền sử dụng đất ở lần đầu, đạt 95,25% tổng số thửa cần cấp, trong đó đất ở tại đô thị là 182.784 Giấy chứng nhận, đạt 98,73%; đất ở nông thôn là 307.381 Giấy chứng nhận, đạt 93,3%.

- Đất chuyên dùng: Cấp 5.199 Giấy chứng nhận (đạt 84,88%) trong đó: tổ chức kinh tế 2.854 (đạt 99,93%); tổ chức hành chính sự nghiệp 1.616 Giấy chứng nhận (đạt 77,69%); cơ sở tôn giáo 371 Giấy chứng nhận (đạt 52,03%); an ninh quốc phòng 358 Giấy chứng nhận (đạt 75,21%).

II.2.5.2. Thực trạng lập và quản lý hồ sơ địa chính

Hồ sơ địa chính của thành phố Hải Phòng chưa được đầu tư kinh phí đúng mức để lập, xây dựng và quản lý; hầu hết các quận, huyện đều sử dụng các loại tài liệu cũ được lập theo Chỉ thị 245 của Thủ tướng Chính phủ; hồ sơ địa chính không được cập nhật, chỉnh lý biến động thường xuyên.

Năm 2016, thành phố phê duyệt Dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn toàn thành phố. Kinh phí bố trí để thực hiện Dự án là 64 tỷ đồng. Hiện có 17 đơn vị cấp xã đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính, trong đó có 13 đơn vị cấp xã có cơ sở dữ liệu quản lý tập trung và đưa vào khai thác sử dụng; nhập thông tin 27.815 thửa đất vào cơ sở dữ liệu, quét hồ sơ và cơ sở dữ liệu và tích hợp vào cơ sở dữ liệu cấp thành phố.

II.2.5.3. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai

Công tác thống kê đất đai của thành phố được thực hiện hàng năm, chất lượng được Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định và nghiệm thu đúng quy định.

Công tác kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2014 trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo Chỉ thị số 21/CT-TTg ngày 01/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hoàn thành. Kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2016 được tiến hành trên phạm vi toàn thành phố, trong đó cấp xã là đơn vị cơ bản thực hiện kiểm kê; kết quả kiểm kê hiện trạng sử dụng đất cấp xã là cơ sở để tổng hợp kết quả kiểm kê hiện trạng sử dụng đất cấp huyện và toàn thành phố.

Việc kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2016 đã được đổi mới về phương pháp, tổ chức khoa học, chặt chẽ, được ứng dụng công nghệ thông tin trong suốt quá trình thực hiện, do đó đã nâng cao được chất lượng, cơ bản khắc phục được những hạn chế, tồn tại của các kỳ kiểm kê đất đai trước đây, chất lượng sản phẩm kiểm kê đất đai năm 2016 có độ tin cậy và chính xác cao hơn.

II.2.6. Thực trạng quản lý tài chính về đất đai, giá đất và quản lý thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

II.2.6.1. Thực trạng quản lý tài chính

Nhà nước quản lý tài chính về đất đai thông qua các nguồn thu vào ngân sách nhà nước từ đất đai theo luật đất đai năm 2013 và các văn bản thi hành luật. Cơ quan tài chính phối hợp cơ quan quản lý đất đai sử dụng nguồn lực tài chính đầu tư cơ sở vật chất về quản lý đất đai cũng như bảo vệ môi trường mặt đất, mặt nước và nguồn tài nguyên đất đảm bảo độ màu mỡ phục vụ nuôi trồng trên địa bàn. Đồng thời, thực hiện bồi thường đất khi thu hồi để giao đất cho các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, nhất là công trình giao thông, thủy lợi và phúc lợi xã hội khác, phục vụ mục tiêu xây dựng cơ sở hạ tầng để phát triển đô thị, phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

Các khoản thu từ đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng bao gồm:

- Thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất đối với những trường hợp không thông qua hình thức đất giá quyền sử dụng đất

- Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở và đất phi nông nghiệp khác

- Thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất

- Thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

- Thu lệ phí trước bạ, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân.

Trình tự, thủ tục, đối tượng, mức thu, thực hiện đúng quy định. Việc giao đất có thu tiền sử dụng đất thực hiện theo hình thức đấu giá, các khoản thu từ khai thác quỹ đất ngày càng tăng tạo nguồn tài chính đầu tư phát triển thành phố, góp phần giải quyết sức ép chi từ ngân sách nhằm thúc đẩy kinh tế của thành phố phát triển toàn diện.

II.2.6.2. Thực trạng xây dựng giá đất

Thực hiện nhiệm vụ xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện điều tra, khảo sát giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để làm căn cứ xây dựng giá đất và đã được UBND thành phố Hải Phòng thông qua Quyết định số 2970/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 được áp dụng 05 năm (2015-2019) trên địa bàn thành phố.

Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố 05 năm (2015-2019) đã được Hội đồng nhân dân thành phố khóa XIV thông qua kỳ họp thứ 9 và được UBND thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 2970/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 được sử dụng tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; tính thuế sử dụng đất; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà

nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. [8]

Sau hơn một năm thực hiện bảng giá đất, thực tế trong quá trình xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ xác định giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất các dự án trên địa bàn thành phố thì giá đất cụ thể tăng so với bảng giá đất, một số khu vực tăng trên 20% do chuyển nhượng thực tế trên thị trường có biến động tăng. Một số khu tái định cư, khu đầu giá và dự án phát triển nhà đã đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, hiện trạng các hộ dân sinh hoạt ổn định cần điều chỉnh giá đất.

II.2.6.3. Thực trạng quản lý thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Thành phố đã thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường. Hàng năm Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành các văn bản hướng dẫn nghiệp vụ gửi các huyện, quận về thực hiện xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất và xây dựng thông tin giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường.

Nhìn chung thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản bước đầu hoạt động có tổ chức, nhưng cơ chế vận hành và phát triển thị trường chuyển quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản còn gặp nhiều khó khăn do phụ thuộc vào khả năng cung cầu của thị trường với các yếu tố động lực từ tiến độ các dự án khu công nghiệp, khu kinh tế, các công trình dự án trọng điểm.

II.2.7. Thực trạng thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

II.2.7.1. Thực trạng thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các cấp chính quyền của thành phố

Trong những năm qua, Thành uỷ, HĐND, UBND thành phố đã gặt hái được những kết quả công tác khá toàn diện về các lĩnh vực quản lý. Công tác

quản lý nhà nước về đất đai dần đi vào nề nếp, ổn định, góp phần vào sự ổn định và phát triển kinh tế - xã hội toàn thành phố.

Bên cạnh đó thành phố cũng gặp không ít những khó khăn, tồn tại do cả khách quan và chủ quan đem lại; việc xử lý những vi phạm về đất đai tại các địa phương diễn ra nhiều năm gặp khó khăn, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án lớn phát triển kinh tế xã hội của thành phố, các vụ việc diễn biến phức tạp cần được kiểm tra, xử lý. Xác định đó là nhiệm vụ chính trị quan trọng, thành phố đã chỉ đạo các cấp/ngành luôn quan tâm.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng kế hoạch tổ chức các cuộc thanh tra, kiểm tra; thanh tra trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại các địa phương, các tổ chức quản lý sử dụng đất đai trên địa bàn toàn thành phố. Qua công tác thanh tra, kiểm tra đã hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ cho các cán bộ chuyên trách về đất đai tham mưu cho lãnh đạo địa phương; lãnh đạo các tổ chức thực hiện tốt hơn trách nhiệm quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường nói chung và về lĩnh vực đất đai nói tại các địa phương trên địa bàn thành phố;

II.2.7.2. Thực trạng xử lý vi phạm pháp luật và quy hoạch sử dụng đất

Qua Thanh tra, kiểm tra phát hiện nhiều tổ chức sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, các vi phạm chủ yếu là: còn để một phần đất lãng phí, chưa đưa vào sử dụng, sử dụng đất kém hiệu quả, sử dụng đất sai mục đích, để đất bị lấn chiếm hoặc có hành vi lấn, chiếm đất công...; Xây dựng các công trình không đúng quy hoạch, không có giấy phép; thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất không đầy đủ hoặc chậm nộp, nợ đọng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất. Đa số các hành vi vi phạm pháp luật trên của các tổ chức này đã xảy ra từ nhiều năm nhưng không được chính quyền địa phương phát hiện kịp thời, kiểm tra, xử lý hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý dứt điểm; có nhiều trường hợp đã được kiểm tra, xử lý nhưng các tổ chức vi phạm chỉ thực hiện nộp tiền phạt, chưa vào ngân sách Nhà nước thực hiện nghiêm biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định;

Công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng của các chính quyền địa phương còn nhiều bất cập; thiếu kiên quyết trong việc phát hiện ngăn chặn và

yêu cầu khắc phục hậu quả các hành vi sai phạm; các công tác biến động đất đai chưa thương xuyên kịp thời; Một số địa phương chưa làm tốt công tác quản lý, giám sát các tổ chức sử dụng đất trên địa bàn thành phố; Chưa kịp thời phát hiện, xử lý khi các tổ chức sử dụng đất có dấu hiệu vi phạm Luật Đất đai; việc thu hồi của một số tổ chức bị lấn chiếm gặp nhiều khó khăn do các hộ đã lấn chiếm từ trước, một số nơi đã hình thành các khu chung cư tập trung và sử dụng ổn định.

Qua thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai đã phát hiện, lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính đối với 159 tổ chức với số tiền là 1.071.950.000 đồng và yêu cầu các tổ chức vi phạm thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định. Thu hồi 1.434.968,62 m² tại 43 dự án do vi phạm pháp luật đất đai. Truy thu được 2.636.813.960 đồng tiền thuê đất do một số tổ chức nợ đọng từ những năm trước [11].

II.2.8. Thực trạng giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai

II.2.8.1. Thực trạng tranh chấp, khiếu kiện về đất đai

Từ nhiều năm nay, tình hình khiếu nại, tố cáo luôn là vấn đề bức bách được Đảng, Nhà nước và toàn xã hội quan tâm. Đảng và Nhà nước đã có nhiều Chỉ thị, Nghị quyết về vấn đề này. Các văn bản đó đã và đang được triển khai thực hiện, có tác động tích cực đến tình hình khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo. Nhờ vậy, nhiều “điểm nóng”, nhiều vụ việc phức tạp đã được giải quyết, góp phần ổn định tình hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội của thành phố. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân, thời gian gần đây tình hình khiếu nại, tố cáo của công dân diễn ra không bình thường, số lượng gia tăng, tính chất phức tạp. Trong đó, khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai chiếm số lượng lớn, khoảng 80% so với các khiếu nại, tố cáo trong cả nước.

Tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp của công dân trong lĩnh vực đất đai diễn ra gay gắt, phức tạp ở hầu hết các quận/huyện trên địa bàn thành phố Hải Phòng, nhiều nơi đã trở thành điểm nóng. Số lượng đơn vượt cấp gửi đến các cơ quan ở thành phố, Trung ương nhiều, nội dung thể hiện tính bức xúc, gay

gắt, không chấp nhận với cách giải quyết của chính quyền địa phương. Số lượng công dân đến khiếu nại trực tiếp tại phòng tiếp công dân của thành phố. Nhiều vụ việc công dân tụ tập thành đoàn, đi xe, căng cờ, biểu ngữ... kéo đến các cơ quan chính quyền, Đảng,... nhằm gây áp lực đòi được giải quyết quyền lợi theo yêu cầu. Số lượng công dân tập trung đông chủ yếu ở các kỳ họp Hội đồng nhân dân, Quốc hội, Đại hội đảng, có nơi công dân tập trung huy động thương binh, phụ nữ, người già, trẻ em bao vây trụ sở chính quyền xã, huyện, doanh nghiệp gây mất trật tự, an toàn cho toàn thành phố.

Trên địa bàn thành phố có nhiều vụ việc khiếu nại liên quan đến đất đai. Trong tổng số đơn khiếu nại, tố cáo hàng năm của các cơ quan hành chính Nhà nước nhận được có khoảng 70% là đơn khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai; tính chất và quy mô phức tạp của đơn thư khiếu nại, tố cáo ngày càng gia tăng, khiếu kiện đông người, khiếu kiện kéo dài, phức tạp ngày càng nhiều, năm sau cao hơn năm trước, đặc biệt tập trung vào những địa bàn trọng điểm liên quan đến việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư tại các quận mới và các quận giáp nội thành do tốc độ đô thị hóa cao, đất đai có giá trị; đòi lại đất cũ, tranh chấp đất đai, nhà ở... Ngoài ra, có một số khiếu nại liên quan đến việc thực hiện chính sách xã hội, kỷ luật của cán bộ, công chức... Về nội dung tố cáo, chủ yếu là tố cáo cán bộ, công chức làm sai chính sách, tiêu cực, tham nhũng trong quản lý đất đai, tài chính, đầu tư, xây dựng cơ bản, thực hiện chính sách xã hội, cổ phần hóa doanh nghiệp; thiếu trách nhiệm trong việc giải quyết khiếu nại, bao che người bị tố cáo, không xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật.

II.2.8.2. Thực trạng xử lý tranh chấp, khiếu kiện về đất đai

Đã tiếp nhận 1.569 đơn (216 đơn khiếu nại, 175 đơn tố cáo, 1.178 đơn kiến nghị), trong đó lĩnh vực đất đai chiếm khoảng 70% trong tổng số đơn; thành phố đã có văn bản giao các cấp/ngành hướng dẫn, giải quyết hoặc chuyển đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định, cơ bản đơn được giải quyết, xử lý kịp thời, không có đơn thư vượt cấp.

CHƯƠNG 3. ĐÁNH GIÁ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI Ở THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

III.1. Thành công trong quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng.

Hoạt động quản lý của Nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng những năm gần đây đã đạt được những kết quả tích cực. Bước đầu tạo cơ sở quan trọng giúp Nhà nước quản lý được nguồn tài nguyên đất đai, đảm bảo phân bổ quỹ đất cho sự phát triển toàn diện của tất cả các ngành, các lĩnh vực của đời sống xã hội, góp phần tích cực thúc đẩy sự phát triển của Thành phố theo hướng ổn định, bền vững, văn minh sạch đẹp. Những kết quả đạt được trên các mặt chủ yếu như sau:

Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai

Nhận thức được đất đai là lĩnh vực liên quan đến mọi mặt của đời sống xã hội, ảnh hưởng đến lợi ích thiết thực của người dân, vì vậy, vấn đề tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai luôn được cấp uỷ, chính quyền các cấp cũng như cơ quan chuyên môn của thành phố hết sức quan tâm. Hình thức và nội dung tuyên truyền được biên tập đa dạng, dễ hiểu, dễ tiếp thu. Hàng năm, đã tổ chức tập huấn nghiệp vụ, phổ biến và giải đáp pháp luật cho hàng chục ngàn lượt người tham gia. Công tác tuyên truyền phổ biến, công khai minh bạch các chế độ chính sách pháp luật liên quan đến đất đai, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện dưới nhiều hình thức đa dạng. Thành lập các trung tâm hỗ trợ pháp lý là cơ quan trung gian hướng dẫn, giải thích và tuyên truyền luật pháp về đất đai cho nhân dân trên địa bàn thành phố. Nhờ đẩy mạnh công tác tuyên truyền nên các quy định của pháp luật dần được đưa vào cuộc sống, ý thức chấp hành pháp luật được nâng lên, hạn chế các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất.

III.1.1. Công tác triển khai thực hiện các văn bản pháp quy về đất đai

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật, các Thông tư

của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dân thi hành, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành các văn bản pháp quy thuộc thẩm quyền như phê duyệt giá đất ở để tính hỗ trợ đất nông nghiệp trong khu dân cư, giá khởi điểm để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất..., kịp thời ban hành các văn bản, kế hoạch chỉ thị...để tổ chức triển khai các quy định mới, những chỉ đạo của cấp trên, đồng thời tuyên truyền, phổ biến để cán bộ, viên chức và công dân cùng biết, triển khai thực hiện. [6]

III.1.2. Công tác lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã bám sát yêu cầu về chiến lược phát triển; quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội, quốc phòng, an ninh; thể hiện được nhu cầu sử dụng đất cho các lĩnh vực qua từng thời kỳ phát triển thành phố; đảm bảo dân chủ, công khai. Các quyết định phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo điều kiện thuận lợi cho các cấp chính quyền thực hiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn theo pháp luật, đi vào nề nếp, hiệu quả.

III.1.3. Công tác đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã có bước chuyển biến tích cực: trước Luật Đất đai năm 2013 Hải Phòng thuộc nhóm 10 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấp nhất nhưng đến nay đã trong nhóm 10 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có tỷ lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cao của cả nước với 91,1% đối với hộ gia đình, cá nhân; 76,8% đối với tổ chức. Một số huyện đã cơ bản cấp xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân như: Vĩnh Bảo, Tiên Lãng, Kiến Thụy và quận Hồng Bàng.

Với những kết quả đạt được, Hải Phòng được Chính phủ lựa chọn để tham gia vào Đề án thí điểm kiện toàn hệ thống Văn phòng đăng ký QSDĐ một cấp.

III.1.4. Công tác đo đạc và bản đồ, thống kê, kiểm kê đất đai

Trong điều kiện nguồn kinh phí đầu tư hết sức hạn hẹp, thành phố Hải Phòng đang nỗ lực đẩy nhanh công tác đo đạc, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai công nghệ số phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai, hiện đã có 4 quận, huyện được đo đạc bản đồ chính quy dạng số là: quận Dương Kinh, quận Đồ Sơn, huyện Cát Hải và huyện Bạch Long Vỹ. Công tác kiểm kê đất đai theo định kỳ và thống kê đất đai hàng năm được thực hiện tương đối kịp thời.

III.1.5. Quản lý tài chính về đất đai

Trên cơ sở khung giá đất của Chính phủ, từ năm 2013, thành phố Hải Phòng đã ban hành bảng giá đất hàng năm làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Việc quản lý các nguồn thu từ đất cũng được quan tâm, các khoản thu được đưa vào ngân sách, tỉnh đã ban hành các quy định về tỷ lệ trích nộp ở các cấp cũng như chế độ chi tiêu nguồn kinh phí này. Tại thành phố Hải Phòng, nguồn thu từ đất chiếm một tỷ lệ lớn trong tổng thu ngân sách; Năm 2007, nguồn thu từ đất chiếm 43,5% thu ngân sách trên địa bàn (thu nội địa), năm 2008 chiếm 50,03%; Năm 2009 chiếm 61%; Năm 2010 chiếm 55,9% và năm 2011 chiếm 55,02% [12].

- Công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo đã từng bước được nâng cao chất lượng

Công tác thanh tra, giải quyết tranh chấp đất đai đã được kiện toàn từng bước cả về mặt tổ chức lẫn nghiệp vụ, góp phần tăng cường tính nghiêm minh của pháp luật. Hàng năm, thành phố Hải Phòng tổ chức 4 đến 5 cuộc thanh tra, kiểm tra tập trung về các nội dung như: việc giao đất và cấp GCN của các xã, phường; việc thu tiền trong cấp quyền, chuyển quyền sử dụng đất; việc sử dụng đất của các tổ chức, dự án; kiểm tra thực hiện quy hoạch sử dụng đất trên toàn địa bàn thành phố, đồng thời tổ chức các cuộc thanh, kiểm tra theo vụ việc hay theo đơn khiếu nại, tố cáo của công dân đảm bảo đúng trình tự, nội dung theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, thành phố cũng giao thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Nhà nước thành phố làm tốt công tác thanh

tra, kiểm tra theo chủ trương của Chính phủ, Bộ, của tỉnh và thanh tra theo các nội dung đơn thư tố cáo của công dân. Đã phát hiện, chấn chỉnh và kiến nghị xử lý nhiều sai phạm của các địa phương như giao đất trái thẩm quyền, sai quy hoạch, sai đối tượng, thu tiền sai quy định. Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo đã được chú trọng, giải quyết cơ bản các vụ khiếu kiện đồng người, kéo dài. Công tác tiếp dân định kỳ và thường xuyên đã được thực hiện nghiêm túc, chất lượng. Quá trình giải quyết đã phát huy tinh thần dân chủ, công khai, thông qua việc tiếp dân để biết được tâm tư, nguyện vọng, những bức xúc của nhân dân và dựa trên cơ sở chính sách pháp luật của Nhà nước để giải thích cho nhân dân hiểu rõ, hạn chế tình trạng khiếu nại kéo dài, vượt cấp.

III.2. Hạn chế trong quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng.

Tuy đạt được một số thành tựu rất quan trọng thể hiện bước phát triển vững mạnh, liên tục theo thời gian, nhưng QLNN về đất đai ở thành phố Hải Phòng trong thời gian qua cũng còn có nhiều mặt yếu kém, ảnh hưởng xấu tới chất lượng và hiệu quả phát triển đô thị theo hướng bền vững như:

- Công tác quản lý đô thị còn nhiều mặt hạn chế
- Hạ tầng cơ sở chưa theo kịp yêu cầu phát triển và tốc độ tăng dân cư
- Quản lý thị trường BĐS còn yếu...
- Khả năng cạnh tranh của đô thị thấp...

III.2.1. Về công tác chỉ đạo, tổ chức bộ máy hoạt động và năng lực của cán bộ công chức quản lý nhà nước về đất đai

- Công tác chỉ đạo, điều hành còn lúng túng, nặng về giải quyết cụ thể, trước mắt, không mang tính tổng hợp, tổng quát, lâu dài, chưa xác định được rõ mô hình, tổ chức bộ máy và cơ chế điều hành công tác quản lý nhà nước về đất đai trong nền kinh tế thị trường.

- Bộ máy quản lý còn cồng kềnh, mang nặng tính hành chính, quan liêu, chưa thực hiện đúng Đề án vị trí việc làm được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt (giao đúng việc, đúng người), còn có hiện tượng tiêu cực, gây phiền hà, sách nhiễu, tạo thành lực cản lớn trong việc hoàn thiện bộ máy quản lý nhà nước

và nâng cao năng lực, chất lượng quản lý nhà nước, đặc biệt là trong lĩnh vực đất đai - một lĩnh vực khá nhạy cảm trong nền kinh tế thị trường.

- Văn phòng đăng ký đất đai, Chi Cục Quản lý đất đai đã được thành lập và hoạt động từ năm 2014, nhưng công tác nhân sự đến nay vẫn chưa được kiện toàn. Chức năng, nhiệm vụ mới chỉ tập trung thực hiện việc cấp giấy chứng nhận, đăng ký, bảo lãnh thế chấp, giao đất, cho thuê đất mà chưa chú trọng đến công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, dự báo, định hướng nhu cầu sử dụng đất; chưa phát huy hết chức năng nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

- Trình độ chuyên môn của cán bộ công chức và cơ sở vật chất của hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đất đai còn hạn chế. Tại Sở Tài nguyên và Môi trường số cán bộ có trình độ đại học chiếm 100% nhưng chỉ có một số ít là tốt nghiệp đại học chính quy đúng chuyên ngành.

- Công tác triển khai các văn bản quy phạm pháp luật và các chủ trương chính sách và truyền truyền, phổ biến pháp luật về đất đai còn chậm: chưa đáp ứng được yêu cầu trong tình hình kinh tế thị trường và tốc độ đô thị hóa, hiện đại hóa của thành phố.

- Việc triển khai luật và chính sách pháp luật còn nhiều bất cập, có hiện tượng áp dụng sai quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, xử lý tranh chấp đất đai.

- Công tác ban hành văn bản chậm, chưa khoa học, thiếu kịp thời, chưa đồng bộ và có những chông chéo thậm chí trái quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng lớn tới sự phát triển chung của thành phố và quyền lợi của người sử dụng đất, chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn.

- Công tác tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, giáo dục pháp luật về đất đai đôi khi còn hình thức, chưa sâu sát và thiết thực, không được thực hiện thường xuyên.

- Quan niệm về sở hữu đất đai trong nhân dân chưa rõ ràng. Ý thức chấp hành của một bộ phận nhân dân còn chưa cao, đôi khi còn cố tình chây ì, vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

III.2.2. Hiệu quả sử dụng đất

Nguồn lực đất đai của thành phố là rất lớn. Tuy nhiên, việc khai thác, sử dụng có hiệu quả để thu hút đầu tư, thúc đẩy kinh tế - xã hội của thành phố lại hạn chế. Tình trạng doanh nghiệp xin thuê đất để đầu cơ, trái chiều chiếm chỗ diễn ra khá phổ biến; doanh nghiệp vi phạm pháp luật đất đai như: cho thuê, cho thuê đất khi chưa có quyền; tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, lấn chiếm đất đai khá nhiều nhưng việc can thiệp, xử lý của cơ quan chức năng lại rất chậm; thậm trí có hiện tượng bao che, bảo kê cho các sai phạm.

III.2.3. Công tác lập và quản lý quy hoạch

Việc lập và thực thi quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của thành phố chưa phản ánh đúng diễn biến, nhu cầu sử dụng đất của thành phố; thông qua việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thành phố đã giao đất, cho thuê đất cho rất nhiều doanh nghiệp không có nhu cầu đầu tư thực sự để đất hoang hóa, chây ì thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai cho ngân sách nhà nước; làn phát sinh nhiều khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Thiếu sự phối hợp chặt chẽ giữa các ngành để đảm bảo sự thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất chung và quy hoạch ngành; Quy hoạch thường xuyên bị điều chỉnh theo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa tiên lượng sát với nhu cầu thực tế, một số địa phương (cấp huyện) chưa chủ động lập kế hoạch hoặc lập kế hoạch không đúng thời gian quy định, do vậy phải điều chỉnh bổ sung kế hoạch để đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố; quy hoạch đất giao thông chưa đạt tỷ lệ theo tiêu chí đô thị hiện đại; đất dành cho các hoạt động văn hóa - thể thao, vui chơi giải trí cho thanh thiếu niên còn chưa được chú trọng.

Việc xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã thiếu chủ động, chậm hoàn thành, ít quan tâm đến diện tích đất phục vụ các công trình công cộng, phúc lợi xã hội ở địa phương, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội.

III.2.4. Công tác thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất

Việc thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển hạ tầng đô thị và phát triển kinh tế vẫn là một trong những vấn đề nổi cộm ở hầu hết các địa phương trong đó có thành phố Hải Phòng, làm chậm tiến độ triển khai nhiều dự án đầu tư, gây nên những bức xúc cả cho người sử dụng đất, nhà đầu tư và chính quyền có trách nhiệm thu hồi đất. Những năm qua, công tác thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất nổi lên những mặt yếu kém, vướng mắc như: chính sách và việc thực hiện các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn nhiều bất cập, chưa phù hợp với thực tế và thiếu thống nhất giữa các dự án thu hồi đất để sử dụng và mục đích quốc gia, lợi ích công cộng với các dự án thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế, kể cả trong cùng một dự án nhưng thời điểm thực hiện bồi thường khác nhau, dẫn đến tình trạng người dân so bì, khiếu nại đông người. Nhiều dự án chưa coi trọng việc chuẩn bị khu tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở để người dân yên tâm giao nhà, đất thực hiện dự án. Một số khu tái định cư đã được lập nhưng không đồng bộ về hạ tầng, không bảo đảm điều kiện tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ. Năng lực của một số chủ dự án kém dẫn đến việc triển khai dự án chậm, kéo dài và nhiều khi không đảm bảo các quy định của luật pháp làm ảnh hưởng đến cuộc sống của nhân dân trong phạm vi thu hồi đất và gây bức xúc trong nhân dân.

III.2.5. Hiệu quả của việc lập, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin, dữ liệu về đất đai

Hệ thống hồ sơ địa chính đang được lưu trữ để quản lý, sử dụng có độ chính xác thấp, thông tin lưu trữ không được bổ sung, chỉnh lý thường xuyên kịp thời, không có thông tin đầy đủ, chính xác cho bộ máy quản lý và cho đối tượng quản lý sử dụng đất. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai hàng năm vẫn được thực hiện nhưng chỉ mang tính tương đối do không đủ thông tin, thông tin chưa được cập nhật đầy đủ và còn mang tính ước tính. Do đó đã tạo ra sức cản trở, trì trệ trong quản lý và có tác động xấu đến các đối tượng quản lý và hoạt động của đời sống xã hội (tạo ra những phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng đất, về giá đất...). Công nghệ quản lý lạc hậu và chưa được đầu tư trang thiết bị

đầy đủ, chất lượng thấp, chưa đáp ứng yêu cầu của quản lý nhà nước về đất đai trong giai đoạn hiện nay.

III.2.6. Công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm

Tình trạng tranh chấp, khiếu kiện về đất đai, tài sản gắn liền với đất rất nhiều, nhưng chưa được giải quyết kịp thời, triệt để và xử lý chưa nghiêm minh, triệt để. Tình trạng lãng phí, tham nhũng trong quản lý, sử dụng đất diễn ra khá phổ biến, gây mất lòng tin trong nhân dân, ảnh hưởng lớn tới sự phát triển của thành phố.

III.3. Nguyên nhân của những hạn chế trong quản lý nhà nước về đất đai ở thành phố Hải Phòng.

III.3.1. Nguyên nhân khách quan

III.3.1.1. Do tác động của khủng hoảng kinh tế

Nguồn vốn đầu tư để xây dựng cơ bản các công trình dự án và khả năng kêu gọi, thu hút đầu tư còn hạn chế. Đầu tư xây dựng cơ bản ở một số công trình còn dàn trải, kéo dài. Vốn đầu tư trong công tác bồi hoàn hỗ trợ tái định cư và xây dựng công trình chủ yếu là vốn từ ngân sách Nhà nước thiếu hụt nghiêm trọng. Nguồn vốn tích lũy trong cộng đồng dân cư chưa cao, nên khả năng tái đầu tư vào sản xuất của kinh tế hộ không lớn. Thị trường thiếu ổn định nên hệ số rủi ro trong đầu tư cao, chưa kích thích được người dân, doanh nghiệp vừa và nhỏ mạnh dạn đầu tư vào các lĩnh vực thương mại - dịch vụ, sản xuất tiêu thụ công nghiệp. Ngoài vốn đầu tư từ ngân sách Nhà nước, khả năng thu hút vốn đầu tư của các thành phần kinh tế chưa cao, đặc biệt là các dự án có vốn đầu tư nước ngoài, dự án đầu tư của các doanh nghiệp trong và ngoài thành phố.

Mặt khác, do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế và chính sách tài chính ngân hàng của Chính Phủ trong thời gian qua đến thị trường bất động sản nên đã tác động đến tốc độ đô thị hoá, việc thực hiện các chỉ tiêu đất ở tại đô thị và các chỉ tiêu quy hoạch đất phi nông nghiệp khác trong định hướng mở rộng, phát triển đô thị của Thành phố Hải Phòng.

III.3.1.2. Quỹ đất địa phương chưa đáp ứng nhu cầu sử dụng đất

Tốc độ đô thị hoá tăng nhanh vừa kéo theo sự gia tăng của dân số đô thị, quỹ đất tái định cư (cho hộ gia đình, cá nhân có đất ở bị thu hồi để thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố Hải Phòng) không đáp ứng được nhu cầu là một trong các nguyên nhân chính khiến cho công tác giải phóng mặt bằng của thành phố chậm so với tiến độ. Cùng với những thành tựu trong phát triển các ngành kinh tế thì nhu cầu sử dụng đất để mở rộng sản xuất, kinh doanh, phát triển hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển kinh tế cũng ngày một tăng lên qua các năm. Tuy nhiên, công tác khai thác, thu hồi và chuyển đổi mục đích quỹ đất để sử dụng cho phát triển kinh tế mới chưa đáp ứng kịp thời.

III.3.2. Nguyên nhân chủ quan

III.3.2.1. Do chính sách đất đai thiếu ổn định, bất cập so với thực tiễn

Chính sách đất đai thời gian qua thiếu sự ổn định, luôn thay đổi và chưa phù hợp với vận động thực tiễn của xã hội. Đồng thời, việc ban hành một số nghị định khác hướng dẫn Luật Đất đai 2013 về thu tiền sử dụng đất, giá đất, chế độ bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất... đã tác động đến việc triển khai thực hiện dự án đầu tư, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, ảnh hưởng đến quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

III.3.2.2. Do ý thức chấp hành các chính sách đất đai ở một bộ phận dân cư

Một bộ phận người dân chưa hiểu được lợi ích và tầm quan trọng của công tác quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt là đối với những dự án thu hồi để làm khu đô thị mới, tuyến dân cư, đường giao thông và những công trình phúc lợi xã hội khác... có rất nhiều khiếu nại cho rằng: khi thu hồi đất thì đền bù cho dân với giá rất rẻ, giá bồi thường về đất chưa phù hợp với giá đất thị trường nhưng sau đó Nhà nước (hoặc chủ đầu tư) bán ra với giá cao hơn. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng, bàn giao mặt bằng cho dự án. Một số người dân còn mang nặng tính chất sản xuất kinh tế cá thể và có thói quen chờ sự tự phát của xã hội để phát triển theo. Chính sách hỗ trợ việc làm và đào tạo nghề cho những

người bị thu hồi đất trong khu vực thực hiện quy hoạch thời gian qua cũng chưa đem lại hiệu quả do hạn chế về trình độ.

III.3.2.3. Do lịch sử để lại

Quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường trong thời gian dài trước đây (nhất là trong một số lĩnh vực liên quan trực tiếp với người dân như đất đai, nhà ở, xây dựng) còn yếu về năng lực, không khoa học; hệ thống cơ sở dữ liệu, hồ sơ lưu trữ không tốt, ảnh hưởng lớn đến chất lượng giải quyết cũng như việc bảo vệ quyền và lợi ích của người khiếu nại.

III.3.2.4. Trình độ hiểu biết và ý thức tuân thủ pháp luật của người dân

Trình độ hiểu biết pháp luật của người khiếu nại, tố cáo còn rất hạn chế, là yếu tố để một số phần tử không tốt kích động, xúi dục người dân khiếu kiện đông người, gây mất ổn định và khó khăn cho công tác giải quyết của cơ quan, người có thẩm quyền trong giải quyết các khiếu nại, tố cáo của công dân.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Qua quá trình nghiên cứu, tìm hiểu về thực trạng quản lý nhà nước về đất đai ở Thành phố Hải Phòng, em thu được một số kết quả như sau:

- Hiện nay, trên địa bàn thành phố Hải Phòng đã có trên 97,56% diện tích đất được sử dụng cho các mục đích dân sinh, phát triển kinh tế; quỹ đất chưa sử dụng chỉ còn 2,44% diện tích tự nhiên. Trong đó diện tích đất nông nghiệp giảm chủ yếu là do chuyển sang đất phi nông nghiệp gây khó khăn trong công tác quản lý và gây bất ổn tình hình xã hội tại địa phương.

- QLNN về đất đai ở thành phố Hải Phòng trong thời gian qua tuy đã đạt được một số thành tựu quan trọng tuy nhiên cũng còn nhiều mặt yếu kém như công tác quản lý đô thị còn nhiều mặt hạn chế, hạ tầng cơ sở chưa theo kịp yêu cầu phát triển và tốc độ tăng dân cư...

- Việc khai thác, sử dụng hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính vào việc lập quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp, đường giao thông, công trình thủy lợi,... còn nhiều hạn chế. Số lượng mốc địa giới hành chính bị mất mát, hư hỏng lớn: mốc thành phố bị mất 8/10 mốc; mốc cấp huyện bị mất 34/97 mốc; mốc cấp xã bị mất 174/441 mốc.

- Kế hoạch sử dụng đất 2016 - 2020, thành phố đã quyết định giao đất/ cho thuê 6.975,7 ha đất cơ bản đã đưa vào sử dụng phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, góp phần tăng trưởng kinh tế thành phố.

- Qua thanh tra, kiểm tra các tổ chức được giao đất, thuê đất trên địa bàn thành phố đã lập hồ sơ xử lý 28 tổ chức sử dụng đất trong giai đoạn 2011 - 2015

- Tính đến tháng 9/2017 thành phố Hải Phòng đã cấp 490.166 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở lần đầu và 5.199 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyên dùng.

- Chất lượng kiểm kê đất đai hiện nay có độ tin cậy và chính xác cao do đã được đổi mới về phương pháp, tổ chức khoa học chặt chẽ, được ứng dụng công nghệ thông tin trong suốt quá trình thực hiện.

- Qua thanh tra, kiểm tra Thành phố đã phát hiện và lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính 159 tổ chức và thu hồi 43 dự án do vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Kiến nghị

Để nâng cao hiệu quả của việc quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Hải Phòng, ta có một số biện pháp như sau:

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát của các cơ quan chức năng đồng thời thông qua việc công khai thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để tăng cường vai trò kiểm tra, giám sát của các tổ chức chính trị - xã hội khác và của quần chúng nhân dân.

- Kiên quyết khắc phục tình trạng quy định chồng chéo chức năng nhiệm vụ giữa các cơ quan quản lý của Nhà nước về đất đai và xây dựng, giữa quản lý đất đai và quản lý tài chính đất, giữa quản lý đất đai và quản lý đô thị.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn cho đội ngũ cán bộ làm công tác QLNN về đất đai để nâng cao trình độ và năng lực tổ chức quản lý

- Tổ chức các cuộc thanh tra thường xuyên về việc thực thi luật tại cơ sở, kiểm tra sử dụng đất các dự án, kiên quyết xử lý những sai phạm trong quản lý, sử dụng

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Luật đất đai năm 1993, Webservice Chính Phủ.
- [2] Luật đất đai năm 2003, Webservice Chính Phủ.
- [3] Luật đất đai năm 2013, Webservice Chính Phủ.
- [4] TS. Nguyễn Đình Bồng, ThS. Lê Thanh Khuyển, PGS.TS. Vũ Văn Phúc, PGS. TS. Trần Thị Minh Châu, “*Quản lý đất đai ở Việt Nam*”, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia - Sự thật, Hà Nội, 2012
- [5] Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993, Webservice Chính phủ.
- [6] Nghị định 43/2014 NĐ-CP (2014), Webservice Chính phủ.
- [7] Quyết định số 29/ QĐ - STNMT
- [8] Quyết định số 2970/2014/QĐ – UBND
- [9] Thông tư 29/2014/TT – BTNMT
- [10] UBND thành phố Hải Phòng, *Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hải Phòng đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020*.
- [11] Thanh tra thành phố Hải Phòng, *Báo cáo tổng kết công tác thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, phòng chống tham nhũng*, 2017.
- [12] Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng, *Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ công tác giai đoạn 2014 - 2017*.