

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**



**LUẬN VĂN THẠC SĨ
HUỖNH NHẬT KHA**

**NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ
ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CHÂU
ĐỐC, TỈNH AN GIANG**

NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ - 8310110



Tp. Hồ Chí Minh, tháng 10/2019

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

LUẬN VĂN THẠC SĨ
HUỲNH NHẬT KHA

NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG

NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ - 8310110

Người hướng dẫn khoa học
TS. NGUYỄN QUỐC KHÁNH

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 10/2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đề tài luận văn tốt nghiệp và người hướng dẫn năm 2019 HIỆU TRƯỞNG TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT TP. HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Quyết định số 426/TTg ngày 27 tháng 10 năm 1976 của Thủ tướng Chính phủ về một số vấn đề cấp bách trong mạng lưới các trường đại học và Quyết định số 118/2000/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc tổ chức lại Đại học Quốc gia Thành Phố Hồ Chí Minh, tách Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Bộ Giáo dục và Đào tạo;

Căn cứ Quyết định số 70/2014/QĐ-TTg ngày 10 tháng 12 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Điều lệ trường Đại học;

Căn cứ Quyết định số 937/QĐ-TTg ngày 30 tháng 6 năm 2017 về việc phê duyệt đề án thí điểm đổi mới cơ chế hoạt động của Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật Tp. Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông tư số 15/2014/TT-BGDĐT ngày 15/5/2014 của Bộ Giáo dục và Đào tạo về việc Ban hành Quy chế đào tạo trình độ thạc sĩ;

Căn cứ vào Biên bản bảo vệ Chuyên đề của ngành Quản lý kinh tế vào ngày 16/02/2019;

Xét nhu cầu công tác và khả năng cán bộ;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Đào tạo,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao đề tài Luận văn tốt nghiệp thạc sĩ và người hướng dẫn Cao học năm 2019 cho:

Học viên : *Huỳnh Nhật Kha*

MSHV: 1881412

Ngành : *Quản lý kinh tế*

Tên đề tài : *Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn Tp. Châu Đốc, tỉnh An Giang*

Người hướng dẫn : *TS. Nguyễn Quốc Khánh*

Thời gian thực hiện: *Từ ngày 28/02/2019 đến ngày 28/8/2019*

Điều 2. Giao cho Phòng Đào tạo quản lý, thực hiện theo đúng Quy chế đào tạo trình độ thạc sĩ của Bộ Giáo dục & Đào tạo ban hành.

Điều 3. Trưởng các đơn vị, phòng Đào tạo, các Khoa quản ngành cao học và các Ông (Bà) có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận :

- BGH (để biết);
- Như điều 3;
- Lưu: VT, SDH (3b).





HCMUTE

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

PHIẾU NHẬN XÉT
LUẬN VĂN THẠC SỸ - HƯỚNG ỨNG DỤNG
(Dành cho giảng viên phản biện)

Tên đề tài luận văn thạc sỹ: **NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN TP. CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG**

Tên tác giả: **Huỳnh Nhật Kha**

MSHV: 1881412

Ngành: **Quản lý kinh tế**

Khóa: 2018-2020

Họ và tên người phản biện: **TS. Nguyễn Giác Trí**

Chức danh: Giảng viên

Học vị: Tiến Sĩ

Cơ quan công tác: Trường ĐH Đồng Tháp

Điện thoại liên hệ: 0907.814584

I. Ý KIẾN NHẬN XÉT

1. Về hình thức & kết cấu luận văn.

Hình thức trình bày đúng quy định và kết cấu luận văn 3 chương và nội dung chi tiết từng chương phù hợp.

2. Về nội dung

2.1 Nhận xét về tính khoa học, rõ ràng, mạch lạc, khúc chiết trong luận văn.

Nội dung các phần trình bày rõ ràng và có dữ liệu minh chứng. Kết quả phân tích và đề xuất giải pháp dựa trên khung phân tích về quản lý nhà nước về đất đai (bao gồm 06 nội dung). Thể hiện tính logic giữa cơ sở lý thuyết và nội dung phân tích.

2.2 Nhận xét đánh giá việc sử dụng hoặc trích dẫn kết quả NC của người khác có đúng qui định hiện hành của pháp luật sở hữu trí tuệ.

Trong luận văn tác giả có trích dẫn một số nội dung của nghiên cứu trước. Đối với việc trích dẫn tác giả tuân thủ quy định.

2.3 Nhận xét về mục tiêu nghiên cứu, phương pháp nghiên cứu sử dụng trong LVTN.

• Mục tiêu nghiên cứu: khá rõ ràng Tác giả xem xét hướng chỉnh sửa sau:

Mục tiêu 1: Phân tích nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn TP. Châu Đốc, tỉnh An Giang;

Mục tiêu 2: Đánh giá hoạt động quản lý về đất đai trên địa bàn TP. Châu Đốc, tỉnh An Giang;

Mục tiêu 3: Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai tại TP. Châu Đốc, tỉnh An Giang trong thời gian tới.

• Phương pháp nghiên cứu: tác giả chỉ mới liệt kê phương pháp thu thập dữ liệu và phương pháp phân tích, chưa mô tả rõ đến hướng tiếp cận nghiên cứu.

2.4 Nhận xét Tổng quan của đề tài.

Nhìn chung đạt yêu cầu luận văn tốt nghiệp nhưng cần phải chỉnh sửa theo góp ý của hội đồng.

2.5 Nhận xét đánh giá về nội dung & chất lượng của LVTN.

Nội dung nghiên cứu đạt được mục tiêu đề ra

2.6 Nhận xét đánh giá về khả năng ứng dụng, giá trị thực tiễn của đề tài.

Đề tài có khả năng ứng dụng trong thực tiễn.

2.7 Luận văn cần chỉnh sửa, bổ sung những nội dung gì (thiết sót và tồn tại).

Thứ nhất: Tác giả có lược khảo các công trình nghiên cứu trong nước có liên quan đến đề tài. Tuy nhiên, nội dung lược khảo chỉ dừng lại ở việc tường thuật lại kết quả phát hiện, thiếu mục tiêu, phương pháp cũng như chỉ ra những hạn chế ở mỗi nghiên cứu trước đó làm cơ sở đề tác giả đề xuất hướng nghiên cứu. Tác giả nên bổ sung thêm nội dung này!

Thứ hai, tác giả cần xác định rõ không gian nghiên cứu của đề tài: nội dung quản lý nhà nước về đất đai tại TP. Châu Đốc hay chỉ một đơn vị hành chính cấp huyện?. Nội dung bảng 1.1. (trang 32-34), các tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý đất đai ở cấp huyện, được tác giả sử dụng để phân tích ở mục 2.3 liệu có phù hợp. Tác giả cần làm rõ nội dung này.

Thứ ba, Cần ghi rõ nguồn tham khảo của các bảng, biểu. Chẳng hạn, bảng 2.1 và 2.2 cần ghi cụ thể nguồn: thống kê đất đai tại thành phố châu đốc năm 2017 và..... Hình 2.2 (trang 56) thiếu nguồn trích dẫn.

Thứ tư, Cần thống nhất hình thức trình bày nội dung tại các bảng. Ví dụ, bảng 2.11 (trang 58) tại sao nội dung lại in nghiêng?

Thứ năm, nếu được tác giả nên chỉ ra cơ sở mà tác giả đề xuất phiếu khảo sát

Thứ sáu, nên chăng trong nghiên cứu này tác giả nên kết hợp thêm các kỹ thuật nghiên cứu định tính: thảo luận nhóm tập trung (người dân) và phỏng vấn chuyên gia (cán bộ thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động quản lý nhà nước về đất đai).

II. CÁC VẤN ĐỀ CẦN LÀM RÕ

(Các câu hỏi của giảng viên phản biện)

1. Tác giả trình bày rõ cơ sở chọn mẫu (n=115) và phương pháp thu thập dữ liệu trong nghiên cứu này?

III. ĐÁNH GIÁ

TT	Mục đánh giá	Đánh giá	
		Đạt	Không đạt
1	Tính khoa học, rõ ràng, mạch lạc, khúc chiết trong luận văn.	x	
2	Đánh giá việc sử dụng hoặc trích dẫn kết quả NC của người khác có đúng qui định hiện hành của pháp luật sở hữu trí tuệ.	x	
3	Mục tiêu nghiên cứu, phương pháp nghiên cứu sử dụng trong LVTN.	x	
4	Tổng quan của đề tài.	x	
5	Đánh giá về nội dung & chất lượng của LVTN.	x	

6	Đánh giá về khả năng ứng dụng, giá trị thực tiễn của đề tài.	x	
---	--	---	--

Đánh dấu chéo (x) vào ô muốn Đánh giá


IV. KẾT LUẬN

(Giảng viên phân biệt ghi rõ ý kiến "Tán thành luận văn" hay "Không tán thành luận văn")

Đồng ý cho bảo vệ

TP Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 10 năm 2019

Người nhận xét
(Ký & ghi rõ họ tên)



TS. Nguyễn Giác Trí



HCMUTE

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƯ PHẠM KỸ THUẬT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

PHIẾU NHẬN XÉT
LUẬN VĂN THẠC SỸ - HƯỚNG ỨNG DỤNG
(Dành cho giảng viên phản biện)

Tên đề tài luận văn thạc sỹ: **NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN TP. CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG**

Tên tác giả: **Huỳnh Nhật Kha**

MSHV: **1881412**

Ngành: **Quản lý kinh tế**

Khóa: **2018-2020**

Họ và tên người phản biện: **TS. Trần Độc Lập**

Chức danh: **Giảng viên**

Học vị: **Tiến Sĩ**

Cơ quan công tác: **ĐH NÔNG LÂM TP.HCM**

Điện thoại liên hệ: **0902.606075**

I. Ý KIẾN NHẬN XÉT

1. Về hình thức & kết cấu luận văn.

Đạt yêu cầu

Kết cấu luận văn chưa phù hợp

2. Về nội dung

2.1 Nhận xét về tính khoa học, rõ ràng, mạch lạc, khúc chiết trong luận văn.

Luận văn trình bày được các nội dung cần thiết.

Các nội dung trình bày có cơ sở khoa học. Tuy nhiên, nội dung quá dài, cần rút ngắn lại

2.2 Nhận xét đánh giá việc sử dụng hoặc trích dẫn kết quả NC của người khác có đúng qui định hiện hành của pháp luật sở hữu trí tuệ.

Đạt yêu cầu.

2.3 Nhận xét về mục tiêu nghiên cứu, phương pháp nghiên cứu sử dụng trong LVTN.

Mục tiêu không rõ ràng.

Phương pháp chưa thể hiện rõ làm thế nào để đạt mục tiêu.

2.4 Nhận xét Tổng quan của đề tài.

Đạt yêu cầu

2.5 Nhận xét đánh giá về nội dung & chất lượng của LVTN.

Đạt yêu cầu.

Cần tinh gọn luận văn lại

Kết quả điều tra cần phải kiểm định thống kê

2.6 Nhận xét đánh giá về khả năng ứng dụng, giá trị thực tiễn của đề tài.

Có thể làm tài liệu tham khảo

2.7 Luận văn cần chỉnh sửa, bổ sung những nội dung gì (thiết sót và tồn tại).

Xem nhận xét trên.

Viết lại giải pháp, nêu rõ cơ sở của giải pháp

II. CÁC VẤN ĐỀ CẦN LÀM RÕ

(Các câu hỏi của giảng viên phản biện)

III. ĐÁNH GIÁ

TT	Mục đánh giá	Đánh giá	
		Đạt	Không đạt
1	Tính khoa học, rõ ràng, mạch lạc, khúc chiết trong luận văn.	x	
2	Đánh giá việc sử dụng hoặc trích dẫn kết quả NC của người khác có đúng qui định hiện hành của pháp luật sở hữu trí tuệ.	x	
3	Mục tiêu nghiên cứu, phương pháp nghiên cứu sử dụng trong LVTN.		x
4	Tổng quan của đề tài.	x	
5	Đánh giá về nội dung & chất lượng của LVTN.	x	
6	Đánh giá về khả năng ứng dụng, giá trị thực tiễn của đề tài.	x	

Đánh dấu chéo (x) vào ô muốn Đánh giá

IV. KẾT LUẬN

(Giảng viên phản biện ghi rõ ý kiến "Tán thành luận văn" hay "Không tán thành luận văn")

Đồng ý cho bảo vệ

TP Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2019

Người nhận xét
(Ký & ghi rõ họ tên)

TS. Trần Độc Lập

LÝ LỊCH KHOA HỌC

I. LÝ LỊCH SƠ LƯỢC

Họ và tên: HUỖNH NHẬT KHA

Giới tính: nam

Ngày, tháng, năm sinh: 04/12/1972

Nơi sinh: Châu Đốc – An Giang

Quê quán: Châu Đốc – An Giang

Dân tộc: Kinh

Chỗ ở riêng hoặc địa chỉ liên lạc: 275 Cử Trị, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang

Điện thoại cơ quan: 0296 3550 775

Điện thoại nhà riêng:

Fax:

E-mail: nhatkhuynh@gmail.com

II. QUÁ TRÌNH ĐÀO TẠO

1. Trung học phổ thông:

Hệ đào tạo: 12/12

Thời gian đào tạo từ 9/1988 đến 5/1990

Nơi học (trường, thành phố): Trường THPT Châu Đốc (nay là trường THPT Chuyên Thủ Khoa Nghĩa)

2. Đại học:

Hệ đào tạo: Chính quy

Thời gian đào tạo từ 10/1992 đến 3/1997

Nơi học (trường, thành phố): Trường Đại học Mở thành phố Hồ Chí Minh

Ngành học: Tin học

Tên đề án, luận án hoặc môn thi tốt nghiệp: Kỹ thuật lập trình

Ngày và nơi bảo vệ đề án, khóa luận hoặc thi tốt nghiệp:

Người hướng dẫn:

3. Trung cấp Lý luận chính trị:

Hệ đào tạo: Tại chức

Thời gian đào tạo từ 2013 đến 2014

Nơi học (trường, thành phố): Trung tâm Bồi dưỡng chính trị TP Châu Đốc

4. Thạc sĩ:

Hệ đào tạo: Chính quy Thời gian đào tạo: từ 10/2018 đến 04/2020

Nơi học (trường, thành phố): Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật TPHCM

Ngành học: Quản lý kinh tế

Tên luận văn:

*Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn
thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang*

Ngày & nơi bảo vệ luận văn: ngày 27/10/2019

Người hướng dẫn: Tiến sĩ Nguyễn Quốc Khánh

5. Trình độ ngoại ngữ (biết ngoại ngữ gì, mức độ):

Anh văn, B1

III. QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC CHUYÊN MÔN KÊ TỪ KHI TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC

Thời gian	Nơi công tác	Công việc đảm nhiệm
1998 - 1999	TT Tin học Nam Dũng – Châu Đốc	Giáo viên dạy tin học
1999 - 2003	Công ty liên doanh Khách sạn Victoria Hàng Châu - Châu Đốc	- EDP Manager - Sales & Marketing Manager
2003 - 2007	DNTN Khả Phát – Châu Đốc	Kinh doanh - Chủ doanh nghiệp
2007 - nay	Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh Châu Đốc	Tổ trưởng Tổ HC-TH

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan đây là công trình nghiên cứu của tôi.

Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2019

Huỳnh Nhật Kha

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu, Ban Chủ nhiệm Khoa Kinh tế Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật thành phố Hồ Chí Minh cùng toàn thể các thầy cô giáo đã truyền đạt kiến thức, quan tâm và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình học tập tại trường thời gian qua.

Đặc biệt để hoàn thành luận văn tốt nghiệp này, tôi nhận được sự quan tâm của giáo viên hướng dẫn – TS. Nguyễn Quốc Khánh. Thầy đã tận tâm hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn này.

Chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc, các đồng nghiệp, bạn bè và người thân đã hết lòng giúp đỡ, động viên, khích lệ, tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành luận văn này.

Người thực hiện

Huỳnh Nhật Kha

TÓM TẮT

Nguồn tài nguyên đất đai hiện là nguồn lực, nguồn vốn cho phát triển kinh tế - xã hội. Việc tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất đai là xu thế chung trên thế giới, nhằm mục tiêu quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài nguyên đất đai để phục vụ cho phát triển kinh tế, đồng thời vẫn giữ được ổn định về an ninh lương thực và an ninh quốc phòng. Thách thức lớn nhất của công tác quản lý đất đai hiện nay là chính sách pháp luật phải đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế với lợi ích của các chủ thể sử dụng đất mà phần lớn là các cá nhân, hộ gia đình. Đây là đối tượng sử dụng đất do chính quyền cấp huyện trực tiếp quản lý theo quy định.

Việc triển khai mọi chính sách pháp luật về đất đai thực tế diễn ra ở cấp huyện trước tiên. Chính sách về đất đai đạt hiệu quả (hoặc thành công) hay không thể hiện ở sự đồng thuận của nhóm đối tượng lớn nhất là cá nhân, hộ gia đình, do chính quyền cấp huyện chịu trách nhiệm theo phân cấp quản lý, thông qua 6 nội dung cốt lõi: (i) quản lý quy hoạch sử dụng đất; (ii) công tác giao đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; (iii) bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (iv) quản lý hồ sơ địa chính; (v) định giá đất đai; (vi) thủ tục hành chính về đất đai.

Đề tài đã phân tích thực trạng quản lý nhà nước đất đai của thành phố, có sử dụng các số liệu báo cáo tổng hợp từ các cơ quan, ban ngành để minh chứng, đồng thời cũng thực hiện khảo sát mức độ hài lòng của người dân đối với hoạt động dịch vụ công về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc, một tiêu chí rất quan trọng trong đánh giá hiệu quả quản lý đất đai của địa phương.

Dựa vào quan điểm, định hướng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc, trên cơ sở những kết quả đạt được, các hạn chế và nguyên nhân, đề tài nêu ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực này tại một đơn vị hành chính cấp huyện. Các giải pháp đề xuất hướng đến mục tiêu khai thác và sử dụng đất một cách tiết kiệm, hiệu quả, gắn liền với bảo vệ môi trường; đảm bảo sự công khai, minh bạch và dân chủ trong quản lý đất đai; vừa bảo vệ lợi ích cho nhóm đối tượng sử dụng đất đông đảo là hộ gia đình, cá nhân, vừa đảm bảo lợi nhuận cho nhà đầu tư và đạt được các mục tiêu của Nhà nước.

ABSTRACT

Land resources are now power, capital sources for socio-economic development. Strengthening the State's management role for land is a common trend in the world, with the aim of strict and efficient management of land resources to serve economic development, while maintaining stability in food security and national defense security. The biggest challenge of the current land management is the legal policy to ensure harmony between economic development and the interests of land users, most of which are individuals and households. This is the group of land users who are directly managed by the district government.

The implementation of all land law policies actually took place at the district area first. Whether or not the land policy is effective (or successful) is not reflected in the consent of the largest group of land users, namely individuals and households, is responsible for management decentralization by the district government, adopting 6 core contents: (i) land use planning management; (ii) land allocation, land confiscation, change of land use purpose; (iii) compensation, assistance and resettlement; (iv) managing cadastral records; (v) land assessment; (vi) public service on land.

The research analyzed the state of land management of the city, using the combined report data from departments to prove, it also conducted a survey of people's satisfaction with public service activities on land in Chau Doc city, a very important criterion in evaluating the effectiveness of land management.

Based on the viewpoints and orientations of state management on land in Chau Doc city, based on the achieved results, limitations and causes, the research proposed solutions to improve efficiency of state management in this field at a district administrative unit. The proposed solutions aim at the goal of economical and efficient exploitation and use of land, associated with environmental protection; ensure openness, transparency and democracy in land management; while protecting the interests of large groups of land users, households and individuals, while ensuring profits for investors and achieving the goals of the State.

MỤC LỤC

QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐỀ TÀI	i
LÝ LỊCH KHOA HỌC	viii
LỜI CAM ĐOAN	x
LỜI CẢM ƠN	xi
TÓM TẮT	xii
MỤC LỤC	xiv
DANH MỤC CÁC BẢNG	xvii
DANH MỤC CÁC HÌNH	xviii
A. PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn đề tài	1
2. Các công trình nghiên cứu có liên quan	2
3. Mục tiêu nghiên cứu	5
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	6
5. Phương pháp nghiên cứu	6
6. Đóng góp của luận văn	7
8. Kết cấu của luận văn	7
B. PHẦN NỘI DUNG	9
CHƯƠNG 1	9
CƠ SỞ LÝ LUẬN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI	9
1.1. Một số vấn đề chung về đất đai	9
1.1.1. Khái niệm về đất đai	9
1.1.2. Vai trò của đất đai	10
1.1.3. Các quan điểm lý luận về đất đai	10
1.1.4. Những vấn đề cơ bản của quản lý nhà nước về đất đai	13
1.1.5. Sự cần thiết phải quản lý nhà nước về đất đai	15
1.1.6. Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai	16
1.2. Công cụ và phương pháp quản lý nhà nước về đất đai	17
1.2.1. Công cụ quản lý nhà nước về đất đai	17
1.2.2. Phương pháp quản lý nhà nước về đất đai	18
1.3. Quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam	21
1.3.1. Sơ lược về quản lý đất đai của nước ta trước khi có Luật Đất đai	21
1.3.2. Giai đoạn 1988 đến 1993 (Luật Đất đai 1987)	22
1.3.3. Giai đoạn 1993 đến 2004 (Luật Đất đai 1993)	23
1.3.4. Giai đoạn 2004 đến 2014 (Luật Đất đai 2003)	23
1.3.5. Từ ngày 01 tháng 07 năm 2014 đến nay (Luật Đất đai 2013)	24

1.4. Một số kinh nghiệm quản lý đất đai trên thế giới	25
1.4.1. Các mô hình sở hữu đất đai và quản lý đất đai	25
1.4.2. Xu thế quản lý đất đai trong giai đoạn hội nhập của Việt Nam	29
1.5. Những vấn đề đặt ra về quản lý đất đai ở cấp huyện	30
1.5.1. Mục đích đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai	30
1.5.2. Xác định nội dung trọng tâm về quản lý đất đai ở cấp huyện.....	31
1.5.3. Các tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý đất đai ở một đơn vị hành chính cấp huyện.....	32
Kết luận chương 1	35
CHƯƠNG 2.....	36
THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG	36
2.1. Khái quát về tình hình sử dụng đất tại thành phố Châu đốc	36
2.1.1. Đánh giá chung.....	36
2.1.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng và quản lý đất đai tại thành phố Châu Đốc	36
2.2. Hiện trạng sử dụng đất đai tại thành phố Châu Đốc	38
2.2.1. Đất nông nghiệp	38
2.2.2. Đất phi nông nghiệp	39
2.2.3. Đất chưa sử dụng.....	40
2.3. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Châu Đốc giai đoạn 2016 – 2018	40
2.3.1. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	40
2.3.2. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất	46
2.3.3. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất	52
2.3.4. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	54
2.3.5. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất	60
2.3.6. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai	61
2.3.7. Các nội dung quản lý đất đai khác ở cấp huyện	66
2.4. Đánh giá tình hình quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Châu Đốc.....	68
2.4.1. Những kết quả đạt được	68
2.4.2. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân	72
Kết luận Chương 2	79
CHƯƠNG 3.....	80

GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG.....	80
3.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Châu Đốc.....	80
3.1.1. Định hướng chung	80
3.1.2. Định hướng phát triển một số ngành, lĩnh vực chủ yếu	80
3.1.3. Định hướng sử dụng và quản lý đất đai.....	82
3.2. Dự báo nhu cầu sử dụng đất của thành phố Châu Đốc đến năm 2020.....	84
3.2.1. Nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp	84
3.2.2. Nhu cầu sử dụng đất phi nông nghiệp	85
3.3. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc	86
3.3.1. Nâng cao chất lượng công tác lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	86
3.3.2. Về công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất.....	88
3.3.3. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	90
3.3.4. Hoàn thiện công tác đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	92
3.3.5. Đổi mới công tác định giá đất	93
3.3.6. Nâng cao chất lượng dịch vụ công về đất đai	93
3.3.7. Các giải pháp hỗ trợ.....	95
Kết luận Chương 3	97
C. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	98
D. TÀI LIỆU THAM KHẢO	100
E. PHỤ LỤC	103

DANH MỤC CÁC BẢNG

Số	Tên bảng	Trang
1.1	Các tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý đất đai ở cấp huyện	32
2.1	Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp năm 2018	37
2.2	Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2018	38
2.3	Kết quả giao đất cho hộ gia đình cá nhân tính đến hết năm 2015 tại thành phố Châu Đốc	45
2.4	Kết quả giao đất cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2016 - 2018 tại thành phố Châu Đốc	46
2.5	Các dự án thu hồi đất và có sử dụng đất trồng lúa	47
2.6	Các dự án thu hồi đất (không sử dụng đất trồng lúa)	48
2.7	Biến động theo mục đích SDD	49
2.8	Các công trình bồi thường giải phóng mặt bằng	52
2.9	Các dự án tái định cư	52
2.10	Kết quả cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu tại TP Châu Đốc	57
2.11	Công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận từ 2016 - 2018	58
2.12	Tổng hợp giấy chứng nhận đã cấp	58
2.13	Thống kê nguồn thu từ đất đai	59
2.14	Kết quả chỉ số cải cách hành chính	60
2.15	Kết quả khảo sát mức độ hài lòng của người dân về thủ tục hành chính về đất đai	61
3.1	Phân tích SWOT về chính sách bồi thường	89
3.2	Phân tích SWOT về chính sách hỗ trợ	89
3.3	Phân tích SWOT về chính sách tái định cư	90

DANH MỤC CÁC HÌNH

Số	Tên hình	Trang
1.1	Nội dung quản lý đất đai trọng tâm ở cấp huyện	31
2.1	Quá trình phát triển của công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính	55
2.2	Biểu đồ diện tích đất cần phải cấp giấy chứng nhận QSDĐ	56
2.3	Sơ đồ Khu dân cư Ngọc Hậu phường Châu Phú A	72
2.4	Ảnh chụp qua vệ tinh (tháng 05/2019) các lô đất Khu dân cư Ngọc Hậu phần lớn bỏ trống	72
2.5	Sơ đồ Khu đô thị mới Thành phố lễ hội Châu Đốc	73
2.6	Ảnh chụp qua vệ tinh (tháng 05/2019) các lô đất bỏ trống trong Khu đô thị mới Thành phố lễ hội Châu Đốc	73

A. PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý theo quy định của pháp luật. Điều này nói lên toàn bộ tính chất quan trọng của đất đai, loại tài nguyên vừa là tư liệu lao động, vừa là đối tượng lao động, đồng thời cũng là một thứ hàng hóa vô cùng đặc biệt và có xu hướng gia tăng giá trị theo thời gian. Thực vậy:

- Xét về mặt kinh tế, tài nguyên đất đai là tư liệu lao động của cộng đồng, xã hội. Nếu tài nguyên đất đai bị suy giảm chất lượng hoặc bị khai thác, sử dụng kém hiệu quả hay bị huỷ hoại do tác động thái quá của con người thì sự sống còn của toàn bộ cộng đồng sớm muộn gì cũng sẽ bị đe dọa;

- Xét về mặt xã hội, tài nguyên đất đai là lãnh thổ, nơi cư trú của cộng đồng. Đất đai luôn được con người bảo vệ, gìn giữ bằng sức lao động và nhiều khi bằng cả xương máu của nhiều thế hệ. Mất mát đất đai có ảnh hưởng nghiêm trọng đối với sự tồn tại, ổn định và phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia, dân tộc.

Tình hình quản lý và sử dụng đất đai tại Việt Nam nói chung trong những năm qua là khá phức tạp. Quá trình tổ chức quản lý và sử dụng đất cũng đã bộc lộ một số bất cập, nảy sinh nhiều vấn đề mới nằm ngoài tầm kiểm soát của nhà nước như: giao đất không đúng quy định, bồi thường hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất không thỏa đáng, sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất lãng phí, tranh chấp và lấn chiếm đất đai, quy hoạch sai nguyên tắc, khiếu nại tố cáo các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai ngày càng nhiều... Một trong những lý do mà Kỳ họp thứ 5 Quốc hội khóa XIV (tháng 06/2018) đã rất cân nhắc và hoãn thông qua Luật Đặc khu chính là vì các chính sách quản lý nhà nước về đất đai chưa được kiện toàn trước yêu cầu về tăng trưởng kinh tế của đất nước.

Châu Đốc là đơn vị hành chính trực thuộc tỉnh An Giang theo Nghị quyết 86/NQ-CP ngày 19/7/2013 của Chính phủ. Hai năm sau ngày được công nhận là

Thành phố, Châu Đốc lại được Thủ tướng Chính phủ công nhận là đô thị loại II trực thuộc tỉnh An Giang. Với đặc thù của vùng sông nước đa sắc tộc, mang yếu tố tâm linh và cửa ngõ của các đường giao thương biên giới quan trọng, Châu Đốc hiện đang trở thành một trong những địa phương thu hút nhiều nhà đầu tư đến tìm hiểu và thực hiện các dự án về du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái... Thực tế này đòi hỏi công tác quản lý đất đai phải đáp ứng được yêu cầu tăng trưởng kinh tế, đồng thời phải bảo đảm sự phát triển hài hòa với những lĩnh vực khác như môi trường, văn hóa, an ninh quốc phòng,...

Từ nhận thức về tầm quan trọng của quản lý đất đai đối với nhiều lĩnh vực, tác giả chọn đề tài "*Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang*" để nghiên cứu và thực hiện luận văn, với mong muốn phân tích, đánh giá thực trạng các nội dung chủ yếu của công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố. Trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế - xã hội, định hướng sử dụng đất cũng như dự báo nhu cầu sử dụng đất tại Châu Đốc đến năm 2025, tác giả đề xuất giải pháp nhằm tăng cường hiệu lực và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai, góp phần thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

2. Các công trình nghiên cứu có liên quan

Công tác quản lý nhà nước về đất đai dưới góc nhìn quản lý kinh tế trên thực tế đã có nhiều tác giả nghiên cứu, thể hiện ở nhiều công trình nghiên cứu khoa học các cấp, các bài viết trên các tạp chí và hội thảo quốc gia, quốc tế, sách chuyên khảo, tham khảo. Một số công trình tiêu biểu như:

Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), với quyển "*Quản lý nhà nước về đất đai*", đã cung cấp những kiến thức cơ bản về quá trình phát triển công tác quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam, chỉ rõ phương pháp, nội dung và công cụ quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, những nội dung cơ bản của Luật Đất đai năm 2003 trong sách không còn hiệu lực do hiện nay đã áp dụng Luật Đất đai năm 2013;

Phạm Việt Dũng với bài viết “*Nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai*”, đăng trên Tạp chí Cộng sản điện tử, ngày 11/02/2013, đã nêu ra một số kết quả, cũng như những hạn chế, bất cập trong quản lý đất đai ở nước ta. Qua đó đưa ra một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý đất đai và nhấn mạnh các chính sách phải bảo đảm các nhóm lợi ích khác nhau (Nhà nước, tổ chức, cá nhân,...) được hưởng lợi từ tài nguyên đất một cách công bằng;

Đặng Hùng Võ và Nguyễn Văn Thắng (2013), trong dự án “*Khung đánh giá quản trị đất đai*” do Ngân hàng Thế giới hỗ trợ, đã xác định 6 lĩnh vực ưu tiên cho quản lý đất đai tại Việt Nam, đó là: thừa nhận quyền sử dụng đất; sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất; giá đất và thuế đất; quản lý đất công; cung cấp thông tin về đất đai; giải quyết các khiếu kiện và khiếu nại về đất đai. Từ đó xây dựng khung đánh giá quản trị đất đai và đưa ra các khuyến nghị về chính sách đất đai;

Nguyễn Văn Giàu và cộng sự (2015), với sách chuyên khảo “*Thế chế pháp luật kinh tế một số quốc gia trên thế giới*”, đã phân tích kinh nghiệm thực tiễn trong quá trình xây dựng thể chế pháp luật kinh tế của Hoa Kỳ, Đức, Úc, Hàn Quốc, Malaysia và Liên bang Nga. Những đặc trưng trong từng hệ thống đã đưa ra nhiều gợi ý cho quá trình hoàn thiện thể chế pháp luật kinh tế tại nước ta hiện nay, trong đó có lĩnh vực đất đai. Về chế độ sở hữu, quyền sách đề xuất thực hiện đa sở hữu đối với các lĩnh vực, chỉ duy trì chế độ sở hữu toàn dân đối với tài nguyên đất đai;

Báo cáo “*Cưỡng chế thu mua đất và đền bù*” (Compulsory acquisition of land and compensation) của Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp của Liên hiệp quốc (FAO, 2008) đã nêu vấn đề về thu hồi đất và bồi thường, một hoạt động nhà nước rất dễ bị lạm dụng, dễ tạo ra bức xúc ở những người bị chèn ép, dẫn đến xung đột và rối ren xã hội. Trên cơ sở đúc kết kinh nghiệm thu thập từ thực tiễn của các nước, FAO đưa ra một số khuyến cáo được cho là hữu ích đối với chính quyền nhà nước trong việc hoàn thiện chính sách và bộ quy tắc ứng xử trong quan hệ thu hồi, giải tỏa đất đai và đền bù;

Rost và Collin (1993), trong quyển sách *“Định giá và đền bù thiệt hại về đất đai ở Ô-xtrây-li-a”* (bản dịch Mai Mộng Hồng, 2003), đã giới thiệu về nội dung, phương pháp, quy trình định giá đất và bất động sản ở Úc. Trong đó nêu rõ nhiều hoạt động định giá phục vụ cho mục đích thương mại và đáp ứng yêu cầu của tư nhân như để bảo đảm vốn vay bằng thế chấp, mua bán nhà đất, kiểm toán và kiểm kê tài sản theo pháp luật. Đặc biệt, bên cạnh hệ thống định giá đất của Nhà nước, các tổ chức định giá độc lập rất phát triển góp phần đảm bảo nguyên tắc thị trường, giá càng sát với giá thị trường càng tốt. Đồng thời, kết quả định giá đất phải có khả năng kiểm tra, đối chứng với chứng cứ thị trường một cách công khai và minh bạch;

Lê Văn Nông (2015) trong Luận án tiến sĩ *“Nghiên cứu hiện đại hóa hệ thống địa chính trong quản lý đất đai thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An”*, đã phân tích thực trạng, đánh giá và chỉ ra những nguyên nhân của các vấn đề còn tồn tại của hệ thống địa chính, đề xuất một số giải pháp để phát triển hệ thống địa chính hiện đại với 4 phân hệ liên kết nhau đó là: hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, định giá đất và thông tin đất đai, nhằm góp phần tăng cường năng lực quản lý đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội bền vững của địa phương;

Võ Văn Lợi (2015), trong Luận án tiến sĩ kinh tế nghiên cứu về *“Quản lý nhà nước đối với đất đô thị của thành phố Đà Nẵng”*, đã phân tích, đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đất ở đô thị của chính quyền cấp tỉnh, rút ra những ưu điểm, những tồn tại, nguyên nhân và đề xuất 5 nhóm giải pháp thống nhất không tách rời đối với đất đô thị, nhằm đẩy nhanh phát triển Đà Nẵng thành một thành phố đẹp ở Châu Á và là "Thành phố đáng sống nhất Việt Nam";

Phạm Văn Vân (2013), trong Luận án tiến sĩ kinh tế nghiên cứu về *“Ảnh hưởng của các dự án đầu tư đến tình hình quản lý sử dụng đất nông nghiệp huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội”*, đã đưa ra một số giải pháp nhằm giúp Nhà nước tổ chức lại việc sử dụng đất nông nghiệp, hạn chế các quy hoạch chồng chéo, quy hoạch treo, chống lãng phí quỹ đất nông nghiệp trên địa bàn;

Võ Quốc Thắng (2014), trong Luận văn thạc sĩ “*Phân tích đánh giá thực trạng sử dụng đất trong mối quan hệ với Quy hoạch nông thôn mới phục vụ quản lý đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An*”, đã cố gắng làm rõ thực trạng sử dụng đất, điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, thực trạng quy hoạch nông thôn mới nhằm đưa ra các đề xuất định hướng sử dụng hợp lý đất đai đến năm 2020.

Tóm lại, có rất nhiều công trình nghiên cứu ở nhiều địa phương khác nhau, chỉ ra những bất cập nhất định trong công tác quản lý đất đai, qua đó tìm ra nguyên nhân và đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, những nghiên cứu này mới chỉ đề cập chủ yếu đến nội dung quản lý đất đai theo Luật Đất đai 2003, trong khi tình hình hiện nay đang áp dụng Luật Đất đai 2013. Hơn nữa, chưa có đề tài nào đi sâu phân tích nhóm các vấn đề chủ yếu về quản lý đất đai mà bất cứ một chính quyền địa phương cấp huyện nào cũng phải luôn đối mặt. Đó là: (1) quản lý quy hoạch sử dụng đất; (2) công tác giao đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; (3) bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (4) quản lý hồ sơ địa chính; (5) định giá đất đai; (6) quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai. Vì vậy, trong luận văn này, tác giả đã tiếp tục kế thừa có chọn lọc những nghiên cứu trước đó và tập trung vào vấn đề cơ bản trong quản lý nhà nước về đất đai của cấp huyện nói chung và của thành phố Châu Đốc nói riêng.

3. Mục tiêu nghiên cứu

- Phân tích nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- Đánh giá hoạt động quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Châu Đốc trong thời gian tới.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Chính sách quản lý nhà nước về đất đai áp dụng tại một đơn vị hành chính cấp huyện theo Luật Đất đai năm 2013.

- Phạm vi về nội dung: Luận văn nghiên cứu công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Châu Đốc trong khoảng thời gian năm 2016-2018.

5. Phương pháp nghiên cứu

* *Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu:* Thu thập nguồn số liệu thứ cấp từ tài liệu, bản đồ, báo cáo chuyên ngành, kết quả thống kê, kiểm kê... từ các cơ quan nhà nước, các sở, các phòng ban (Ủy ban nhân dân thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Phòng Thống kê, ...). Đây là những nơi cung cấp các tài liệu thứ cấp có độ tin cậy cao.

Nguồn số liệu sơ cấp được thu thập trực tiếp từ người dân khi đến thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, việc khảo sát mức độ hài lòng của người sử dụng đất là một yếu tố quan trọng cho việc đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

* *Phương pháp thống kê, tổng hợp phân tích và xử lý tài liệu, số liệu:* Trên cơ sở các tài liệu, số liệu thu thập được, tiến hành thống kê, tổng hợp và phân tích theo các bảng, biểu kết hợp với phần thuyết minh, từ đó đánh giá, phân tích thực trạng công tác giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, hiệu quả triển khai các dự án đất đai...

Toàn bộ những số liệu, thông tin này được kiểm tra về tính đầy đủ, tính chính xác, tính kịp thời và đã khẳng định độ tin cậy. Sau đó được xử lý tính toán và phản ánh thông qua bảng thống kê hoặc biểu đồ, hình ảnh minh họa để đánh giá, so sánh và rút ra các luận cứ khoa học. Việc phân tích tập trung vào vấn đề chính sách pháp luật về đất đai ở một đơn vị hành chính cấp huyện.

* *Phương pháp so sánh, đối chiếu:* dùng để tìm ra các điểm bất cập, chưa phù hợp, chưa thống nhất trong hệ thống pháp luật về đất đai, so sánh giữa thực tế với Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn xem trên địa bàn nghiên cứu đã thực hiện như

thể nào, những tồn tại và hạn chế, đối chiếu số liệu qua các năm để thấy được hiệu quả sử dụng đất.

* *Phương pháp sử dụng bản đồ*: Chồng ghép các loại bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, bản đồ giao đất để phân tích hoạt động quản lý đất đai, đồng thời kết hợp khảo sát thực địa và đối chiếu với bản đồ vệ tinh để đánh giá thực trạng hiệu quả sử dụng đất của các dự án lớn, trọng điểm trên địa bàn.

* *Phương pháp phân tích SWOT*: Phương pháp phân tích SWOT được dùng để phân tích, đánh giá điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức trong quá trình thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại thành phố Châu Đốc, từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm hài hòa lợi ích giữa các bên (Nhà nước, nhà đầu tư, người bị thu hồi đất) trong quan hệ thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và bồi thường.

6. Đóng góp của luận văn

Luận văn đã kế thừa và tiếp thu nhiều tài liệu nghiên cứu liên quan đến đề tài, trên cơ sở đó bổ sung và phát triển phù hợp với yêu cầu của đối tượng nghiên cứu. Những điểm mới của luận văn:

- Đánh giá những mặt đạt được, chỉ ra những mặt còn tồn tại, những khó khăn, vướng mắc về quản lý và sử dụng đất đai của thành phố Châu Đốc, kể từ khi áp dụng Luật Đất đai 2013 đến nay.

- Phân tích, làm rõ 6 vấn đề đặc thù phản ánh vai trò và hiệu quả quản lý mà một đơn vị hành chính cấp huyện cần tập trung giải quyết. Qua đó đề xuất một số giải pháp và chính sách pháp luật về đất đai theo hướng đổi mới để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế và phù hợp với xu thế hội nhập.

8. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, tài liệu tham khảo, luận văn gồm có 3 chương: :

- Chương 1: Cơ sở lý luận quản lý nhà nước về đất đai

- Chương 2: Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang

- Chương 3: Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang

B. PHẦN NỘI DUNG

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

1.1. Một số vấn đề chung về đất đai

1.1.1. Khái niệm về đất đai

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống và là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng. Đất đai là điều kiện vật chất mà mọi sản xuất và sinh hoạt đều cần tới. Trong quá trình phát triển của xã hội loài người, sự hình thành và phát triển của mọi nền văn minh đều xây dựng trên nền tảng cơ bản là đất đai.

Đất đai có một số đặc điểm sau:

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

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

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

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

1.1.2. Vai trò của đất đai

Đất đai có hai vai trò quan trọng:

- Đất đai trực tiếp sinh ra của cải, vật chất, là nguồn của cải mà con người dựa vào để nuôi sống mình, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, không có đất đai thì không thể có sự sống.

- Đất đai phản ánh chủ quyền của quốc gia, là lãnh thổ của quốc gia, không có đất đai, đất nước không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, một quá trình lao động nào cũng như không thể có sự tồn tại của xã hội loài người.

1.1.3. Các quan điểm lý luận về đất đai

1.1.3.1. Trong kinh tế học cổ điển

* William Petty (1623-1687), người đặt nền móng cho trường phái Kinh tế chính trị cổ điển ở Anh đã khẳng định: “Lao động là cha, đất là mẹ của mọi của cải xã hội”. Có hai nhân tố tạo ra của cải là đất đai và lao động. Đất đai có vai trò trực tiếp sinh ra của cải và lao động là điều kiện không thể thiếu để sản xuất ra của cải. Theo ông, thiếu một trong hai yếu tố này sẽ không tồn tại và phát triển xã hội loài người.

* Adam Smith (1723 - 1790) - nhà kinh tế chính trị học và triết gia đạo đức học lớn người Scotland, là nhân vật mở đường cho phát triển lý luận kinh tế. Trong lý luận về đất đai, Adam Smith có hai luận điểm về khái niệm địa tô: một là, địa tô là khoản khấu trừ thứ nhất vào sản phẩm lao động, hai là, địa tô là khoản tiền trả về việc sử dụng đất đai, phụ thuộc vào mức độ phì nhiêu của đất đai và việc người nông dân có khả năng trả tiền cho ruộng đất. Về hình thức địa tô, Adam Smith đã phân biệt hai hình thái của địa tô chênh lệch:

+ Địa tô chênh lệch I: là địa tô chênh lệch thu được trên những ruộng đất có độ màu mỡ tự nhiên thuộc loại trung bình và tốt, có vị trí gần thị trường hoặc gần đường giao thông.

+ Địa tô chênh lệch II: là địa tô chênh lệch thu được do thâm canh.

* David Ricardo (1772–1823) - một nhà kinh tế học người Anh, có ảnh hưởng lớn trong kinh tế học cổ điển, là người đầu tiên dựa trên cơ sở lý thuyết giá trị lao động để giải thích địa tô. Ông cho rằng do ruộng đất có giới hạn, độ màu mỡ của đất đai giảm sút, năng suất đầu tư bất tương xứng, dân số lại tăng nhanh, dẫn đến nạn khan hiếm nông sản, cho nên xã hội phải canh tác tất cả ruộng đất xấu và giá trị nông phẩm là do hao phí trên ruộng đất xấu quyết định. Nếu kinh doanh trên ruộng đất xấu và trung bình sẽ thu được lợi nhuận siêu ngạch, phần này phải nộp cho địa chủ dưới hình thức địa tô. Ông cũng đã phân biệt được địa tô và tiền tệ: Địa tô là việc trả công cho những khả năng thuần túy tự nhiên, còn tiền tệ bao gồm cả địa tô và lợi nhuận do tư bản đầu tư vào ruộng đất.

Nhìn chung, đất đai trong kinh tế học cổ điển được coi là một trong các yếu tố sản xuất.

1.1.3.2. Trong kinh tế chính trị Mác-Lênin

* Quan điểm của C. Mác

C. Mác cho rằng, đất là một phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp các tư liệu lao động, vật chất, là vị trí để định cư, là nền tảng của tập thể. Đất là sản phẩm của tự nhiên, xuất hiện trước con người và tồn tại ngoài ý muốn của con người. Đất tồn tại như một vật thể lịch sử - tự nhiên không phụ thuộc vào hình thái kinh tế - xã hội (Đỗ Thị Lan và Đỗ Anh Tài, 2007).

Địa tô xuất hiện từ khi có quyền tư hữu ruộng đất và là hình thức bóc lột chủ yếu trong xã hội phong kiến. Trong xã hội phong kiến, địa tô ban đầu là lao dịch, sau đó là hiện vật và khi kinh tế hàng hóa phát triển thì xuất hiện tiền tệ - là khoản tiền mà người thuê đất phải trả cho người chủ đất để được quyền sử dụng ruộng đất trong một khoảng thời gian nhất định. Trong chủ nghĩa tư bản, nhà tư bản thuê đất của địa chủ - người sở hữu ruộng đất để kinh doanh. Để được sử dụng đất của địa chủ trong một thời gian nhất định, nhà tư bản phải trả cho chủ đất một khoản tiền nhất định theo hợp đồng. Số tiền trả này được gọi là địa tô tư bản chủ nghĩa. Đó chính là giá trị kinh tế của quyền sở hữu đất đai của địa chủ.

* Quan điểm của Lênin:

Trên cơ sở những nghiên cứu của Mác, Lênin đã kế thừa và phát huy luận điểm về quốc hữu hóa ruộng đất và chỉ rõ mối liên hệ của địa tô chênh lệch và địa tô tuyệt đối với hai hình thức độc quyền trong nông nghiệp. Theo Lênin, địa tô chênh lệch là kết quả của sự hạn chế về ruộng đất. Trong chế độ tư bản, việc canh tác ruộng đất của các doanh nghiệp tư bản đều có địa tô chênh lệch. Địa tô tuyệt đối diễn ra bắt nguồn từ chế độ sở hữu ruộng đất tư nhân. Chế độ tư hữu này đã cản trở việc cạnh tranh tự do, cản trở việc san bằng lợi nhuận thành lợi nhuận bình quân giữa các doanh nghiệp nông nghiệp và doanh nghiệp phi nông nghiệp. Chế độ sở hữu ruộng đất tư nhân là sự trở ngại của việc đầu tư tự do tư bản vào ruộng đất. Lênin cho rằng quốc hữu hóa ruộng đất trong xã hội tư bản chủ nghĩa chia thành hai phần khác nhau về bản chất: vấn đề địa tô chênh lệch và vấn đề địa tô tuyệt đối. Quốc hữu hóa thay đổi người hưởng địa tô chênh lệch và xóa bỏ ngay cả sự tồn tại của địa tô tuyệt đối. Vậy quốc hữu hóa một mặt là thay đổi người làm chủ một bộ phận giá trị thặng dư, mặt khác là sự xóa bỏ các độc quyền gây trở ngại cho sự phát triển của chủ nghĩa tư bản. Ông chỉ rõ, thủ tiêu chế độ tư hữu ruộng đất tức là xóa bỏ đến mức tối đa tất cả những trở ngại, ngăn cản việc tự do dùng tư bản vào nông nghiệp và tự do chuyển tư bản từ ngành sản xuất này sang ngành sản xuất khác (Nguyễn Đình Kháng, 2003).

1.1.3.3. Theo tư tưởng Hồ Chí Minh

Hồ Chí Minh đã vận dụng sáng tạo lý luận Mác - Lênin vào thực tiễn cách mạng Việt Nam. Trong cuộc cách mạng dân tộc, dân chủ vấn đề ruộng đất, nông dân, nông nghiệp đã được Hồ Chí Minh đặt ở vị trí trung tâm và đã giải quyết những vấn đề đó một cách tài tình. Với khẩu hiệu “Thâu hết ruộng đất của đế quốc chủ nghĩa làm của công chia cho dân cày nghèo” Đảng ta đã tập hợp được lực lượng, huy động được những nguồn lực to lớn về con người, của cải vật chất đảm bảo cho sự thành công mà đất nước đã giành được. Khi Miền Bắc giành được độc lập, nước ta thực hiện cải cách ruộng đất, đất đai thuộc sở hữu toàn dân cùng với hợp tác hóa

nông nghiệp, sản xuất nông nghiệp có bước phát triển vượt bậc. Bên cạnh việc khai hoang, phục hóa, sử dụng tiết kiệm và có hiệu quả đất đai, Hồ Chí Minh luôn quan tâm đến lợi ích của nông dân, điều này thể hiện rõ nét qua các chính sách giảm tô, trưng mua ruộng đất, giảm thuế nông nghiệp (Nguyễn Đình Kháng, 2003).

1.1.4. Những vấn đề cơ bản của quản lý nhà nước về đất đai

Quản lý là sự tác động chỉ huy, điều khiển các quá trình xã hội và hành vi hoạt động của con người để chúng phát triển phù hợp với quy luật, đạt tới mục đích đã đề ra và đúng ý chí của người quản lý (Học viện hành chính quốc gia, 2000).

Có 3 hình thức quản lý là quản lý tư nhân, quản lý tập thể và quản lý nhà nước. Các hình thức quản lý này đều có các yếu tố tạo nên hoạt động quản lý bao gồm: chủ thể quản lý nắm quyền lực và sử dụng quyền lực để tác động vào đối tượng quản lý; khách thể quản lý là những cá nhân, tổ chức thực hiện các quyết định quản lý; mục tiêu quản lý là cái đích mà các chủ thể quản lý hướng tới.

Quản lý tư nhân, quản lý tập thể đều hướng đến việc đảm bảo phối hợp nỗ lực của các cá nhân nhằm đạt được mục tiêu của doanh nghiệp, tổ chức mà trong đó chủ thể quản lý là người đại diện. Hoạt động quản lý là cách thức tác động đến khách thể quản lý nhằm làm cho tổ chức vận hành và đạt được kết quả tối ưu.

Trong khi đó, *quản lý nhà nước* là dạng quản lý xã hội mang tính quyền lực nhà nước, được sử dụng quyền lực nhà nước để điều chỉnh các quan hệ xã hội và hành vi hoạt động của con người để duy trì, phát triển các mối quan hệ xã hội, trật tự pháp luật nhằm thực hiện chức năng và nhiệm vụ của Nhà nước (Nguyễn Khắc Thái Sơn, 2007). Chủ thể quản lý nhà nước là các cơ quan, công chức trong bộ máy nhà nước được trao quyền lực công gồm: quyền lập pháp, quyền hành pháp và quyền tư pháp. Khách thể quản lý nhà nước là tất cả các cá nhân, tổ chức sinh sống và hoạt động trong phạm vi lãnh thổ quốc gia.

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

để thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Nhà nước. Quản lý nhà nước có thể phân thành: Quản lý nhà nước trung ương và quản lý nhà nước địa phương.

Quản lý nhà nước có tính toàn diện trên tất cả các lĩnh vực của đời sống xã hội: chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng, ngoại giao, và cả lĩnh vực rất quan trọng hiện nay là đất đai.

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

Như vậy quản lý nhà nước về đất đai là tổng hợp các hoạt động của cơ quan nhà nước: các hoạt động trong việc nắm và quản lý tình hình sử dụng đất; việc phân bổ đất đai vào các mục đích sử dụng theo chủ trương của Nhà nước; việc kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất. Đây là một công việc phức tạp, với sự tham gia quản lý trực tiếp và gián tiếp bởi nhiều cơ quan quản lý khác nhau từ trung ương đến địa phương:

- Cấp trung ương nắm giữ quyền lực cao nhất và điều chỉnh mọi quan hệ trong quản lý đất đai.

- Cấp địa phương (tỉnh, huyện) hoạt động dựa theo nguyên tắc phục tùng sự quản lý từ trung ương.

Quản lý nhà nước địa phương đối với đất đai là sự triển khai thực hiện các quy định quản lý từ trung ương sao cho phù hợp với tình hình cụ thể của địa phương, có thể được hiểu như sau:

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

Quản lý đất đai bằng quyền lực của Nhà nước được thực hiện thông qua các phương pháp và công cụ quản lý: phương pháp hành chính; phương pháp kinh tế; thông qua quy hoạch, kế hoạch trên cơ sở luật pháp.

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

Đất đai có vai trò vô cùng quan trọng đối với sự sống và phát triển của xã hội loài người nói chung, của mỗi quốc gia nói riêng. Đất đai còn là tài sản quốc gia thể hiện quyền lãnh thổ của quốc gia đó. Vì vậy cần thiết có sự quản lý nhà nước về đất đai. Với chủ trương hội nhập, phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản là tất yếu. Trong đó, đất đai và nhà ở là nhu cầu vật chất thiết yếu của con người, là những yếu tố quan trọng bậc nhất cấu thành thị trường bất động sản.

Khi tham gia vào nền kinh tế thị trường, đất đai có sự thay đổi căn bản về bản chất kinh tế - xã hội: từ chỗ là tư liệu sản xuất, là điều kiện sống, đất đai chuyển sang vừa là tư liệu sản xuất, vừa là một loại hàng hóa tuân thủ các quy luật của kinh tế thị trường và có xu hướng ngày càng gia tăng giá trị. Chính vì vậy việc quản lý nhà nước về đất đai là hết sức cần thiết nhằm phát huy những ưu thế của cơ chế thị trường và hạn chế những khuyết tật của thị trường khi sử dụng đất đai. Quản lý nhà nước về đất đai là để:

- Bảo vệ quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai mà Nhà nước đại diện chủ sở hữu, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.
- Bảo vệ đất, cải tạo đất, bảo vệ môi trường, tăng cường hiệu quả sử dụng đất.
- Đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả và công bằng: đất đai cần được sử dụng một cách khoa học, tiết kiệm nhằm mang lại nguồn lợi cao nhất. Đảm bảo sử dụng hợp lý quỹ đất đai của quốc gia.
- Đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước: Nhà nước có chính sách phát huy tạo nguồn vốn từ đất đai thông qua việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế thu từ đất, từ đó điều tiết hợp lý các khoản thu – chi ngân sách.

1.1.6. Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai

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

Đất đai là tài nguyên của quốc gia, là tài sản chung của toàn dân. Vì vậy, không thể có bất kỳ một cá nhân hay một nhóm người nào chiếm đoạt tài sản chung thành tài sản riêng của mình được. Chỉ có nhà nước - chủ thể duy nhất đại diện hợp pháp cho toàn dân mới có toàn quyền trong việc quyết định số phận pháp lý của đất đai, thể hiện sự tập trung quyền lực và thống nhất của nhà nước trong quản lý nói chung và trong lĩnh vực đất đai nói riêng.

1.1.6.2. Đảm bảo sự kết hợp hài hòa giữa quyền sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất đai

Theo Luật dân sự thì quyền sở hữu đất đai bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đất đai của chủ sở hữu đất đai. Quyền sử dụng đất đai là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai của chủ sở hữu đất đai hoặc chủ sử dụng đất đai khi được chủ sở hữu chuyển giao quyền sử dụng.

Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà thực hiện hoạt động này thông qua việc thu thuế, thu tiền sử dụng... từ những chủ thể trực tiếp sử dụng đất. Để áp dụng nguyên tắc quản lý và sử dụng đất đai có hiệu quả, Nhà nước phải giao đất cho các chủ thể trực tiếp sử dụng và phải quy định một hành lang pháp lý cho phù hợp để vừa đảm bảo lợi ích cho từng cá nhân, vừa đảm bảo lợi ích của Nhà nước.

1.1.6.3. Đảm bảo sự kết hợp hài hòa các lợi ích

Đất đai phản ánh mối quan hệ về lợi ích giữa cá nhân, tập thể, cộng đồng xã hội. Đây là yếu tố quan trọng trong sản xuất, vì vậy trước hết phải đảm bảo lợi ích của người sử dụng đất.

Mặt khác, đất đai là tài nguyên quốc gia nên nó phải được đảm bảo lợi ích chung của xã hội. Kết hợp hài hòa ba lợi ích trên có nghĩa là phải chú ý đồng thời cả ba lợi ích, không để lợi ích này lấn át hay triệt tiêu lợi ích khác. Việc đảm bảo hài hòa ba lợi ích được thực hiện thông qua công tác quy hoạch, chính sách tài chính về

đất đai, các quy định về quyền và nghĩa vụ của Nhà nước và người sử dụng.

1.1.6.4. Tiết kiệm và hiệu quả

Tiết kiệm và hiệu quả là nguyên tắc của quản lý kinh tế. Thực chất quản lý đất đai cũng là một dạng của quản lý kinh tế nên cũng phải tuân theo nguyên tắc này. Tiết kiệm là cơ sở, là nguồn gốc của hiệu quả.

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

1.2.1. Công cụ quản lý nhà nước về đất đai

1.2.1.1. Công cụ pháp luật

Pháp luật là công cụ quản lý không thể thiếu được của một Nhà nước. Nhà nước dùng pháp luật tác động vào ý chí con người để điều chỉnh hành vi của con người, các quan hệ xã hội. Đối với công tác quản lý đất đai, pháp luật có những vai trò chủ yếu như sau:

Pháp luật là cầu nối giữa người quản lý và người sử dụng đất. Pháp luật là công cụ quản lý nhà nước về đất đai vô cùng quan trọng góp phần bảo vệ, củng cố và phát triển quỹ đất nhà nước. Trong xã hội, vấn đề đất đai gắn chặt với lợi ích vật chất và tinh thần của mọi chủ thể sử dụng đất nên vấn đề này dễ nảy sinh nhiều mâu thuẫn. Trong các mâu thuẫn đó có những vấn đề phải dùng đến pháp luật mới xử lý được. Pháp luật là công cụ bắt buộc các tổ chức và cá nhân thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và các nghĩa vụ khác. Thông qua các chính sách miễn giảm, thưởng, phạt cho phép Nhà nước thực hiện được sự bình đẳng cũng như giải quyết mối quan hệ về lợi ích trong lĩnh vực đất đai giữa những người sử dụng đất (Trịnh Đình Thắng, 2000).

1.2.1.2. Công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai

Trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là công cụ quản lý quan trọng và là một nội dung không thể thiếu. Vì vậy, Luật Đất đai 2013 quy định “Nhà nước quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật”. Thông qua quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt, việc sử dụng các loại đất

được bố trí, sắp xếp một cách hợp lý và Nhà nước kiểm soát được mọi diễn biến về tình hình đất đai. Từ đó, ngăn chặn được việc sử dụng đất sai mục đích, lãng phí. Đồng thời, thông qua quy hoạch, kế hoạch buộc các đối tượng sử dụng đất chỉ được phép sử dụng trong phạm vi ranh giới của mình.

1.2.1.3. Công cụ tài chính

- Thuế và lệ phí: là công cụ tài chính chủ yếu được sử dụng rộng rãi trong công tác quản lý đất đai.

- Giá cả: Nhà nước đã ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chung về giá đất để làm cơ sở cho UBND cấp tỉnh định giá đất và thu thuế sử dụng đất; thu tiền khi giao đất, khi cho thuê đất, khi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

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

1.2.2. Phương pháp quản lý nhà nước về đất đai

Các phương pháp quản lý nhà nước về đất đai được hình thành từ các phương pháp quản lý nhà nước nói chung. Vì vậy, về cơ bản nó bao gồm các phương pháp quản lý nhà nước nhưng được cụ thể hóa trong lĩnh vực đất đai. Theo Hoàng Anh Đức (2000) và Trịnh Đình Thắng (2002), có 2 nhóm phương pháp sau:

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

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

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

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

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

- Phương pháp hành chính: là phương pháp tác động mang tính trực tiếp. Phương pháp này dựa vào mối quan hệ tổ chức của hệ thống quản lý, mà thực chất đó là mối quan hệ giữa quyền uy và sự phục tùng. Phương pháp quản lý hành chính về đất đai là cách thức tác động trực tiếp của Nhà nước đến các chủ thể trong quan hệ đất đai, bao gồm các chủ thể là cơ quan quản lý đất đai của Nhà nước và các chủ thể là người sử dụng đất (các hộ gia đình, các cá nhân, các tổ chức, các pháp nhân) bằng các biện pháp, các quyết định mang tính mệnh lệnh bắt buộc. Nó đòi hỏi người sử dụng đất phải chấp hành nghiêm chỉnh, nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật.

Trong quản lý nhà nước về đất đai phương pháp hành chính có vai trò to lớn, xác lập được kỷ cương trật tự trong xã hội. Nó khâu nối được các hoạt động giữa các bộ phận có liên quan, giữ được bí mật hoạt động và giải quyết được các vấn đề đặt ra trong công tác quản lý một cách nhanh chóng kịp thời. Khi sử dụng phương pháp hành chính phải gắn chặt chẽ quyền hạn và trách nhiệm của các cấp quản lý

nhà nước về đất đai khi ra quyết định. Đồng thời phải làm rõ, cụ thể hóa chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của các cơ quan nhà nước và từng cá nhân. Mọi cấp chính quyền, mọi tổ chức, mọi cá nhân khi ra quyết định phải hiểu rõ quyền hạn của mình đến đâu và trách nhiệm của mình như thế nào khi sử dụng quyền hạn đó. Các quyết định hành chính do con người đặt ra muốn có kết quả và đạt hiệu quả cao thì chúng phải là các quyết định có tính khoa học, có căn cứ khoa học, tuyệt đối không thể là ý muốn chủ quan của con người. Để quyết định có căn cứ khoa học người ra quyết định phải nắm vững tình hình, thu thập đầy đủ các thông tin cần thiết có liên quan, cân nhắc tính toán đầy đủ các lợi ích, các khía cạnh chịu ảnh hưởng khác, đảm bảo quyết định hành chính có căn cứ khoa học vững chắc.

- Phương pháp kinh tế: là phương pháp tác động gián tiếp lên đối tượng bị quản lý không trực tiếp như phương pháp hành chính. Phương pháp này là cách thức tác động của Nhà nước một cách gián tiếp vào đối tượng bị quản lý thông qua các lợi ích kinh tế, để đối tượng bị quản lý tự lựa chọn phương án hoạt động của mình sao cho có hiệu quả nhất.

Trong công tác quản lý, phương pháp kinh tế là phương pháp mềm dẻo nhất, dễ thu hút đối tượng quản lý, do vậy nó ngày càng mang tính phổ biến và được coi trọng. Mặt mạnh của phương pháp kinh tế là ở chỗ nó tác động vào lợi ích của đối tượng bị quản lý làm cho họ phải suy nghĩ, tính toán và lựa chọn phương án hoạt động có hiệu quả nhất vừa đảm bảo lợi ích của mình, vừa đảm bảo lợi ích chung của toàn xã hội. Phương pháp kinh tế nâng cao trách nhiệm của tổ chức, cá nhân giúp cho Nhà nước giảm bớt được nhiều công việc hành chính như công tác kiểm tra, đôn đốc có tính chất sự vụ hành chính. Vì vậy, sử dụng phương pháp này vừa tiết kiệm được chi phí quản lý, vừa giảm được tính chất cứng nhắc hành chính, vừa tăng cường tính sáng tạo của các cơ quan, tổ chức, cá nhân.

- Phương pháp tuyên truyền, giáo dục: là cách thức tác động của Nhà nước vào nhận thức và tình cảm của con người nhằm nâng cao tính tự giác và lòng nhiệt tình của họ trong quản lý đất đai nói riêng và trong hoạt động kinh tế - xã hội nói

chung. Tuyên truyền, giáo dục là một trong các phương pháp không thể thiếu được trong công tác quản lý nhà nước bởi vì mọi đối tượng quản lý suy cho cùng cũng chỉ là quản lý con người mà con người là tổng hòa của nhiều mối quan hệ xã hội và ở họ có những đặc trưng tâm lý rất đa dạng.

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

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

1.3. Quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam

1.3.1. Sơ lược về quản lý đất đai của nước ta trước khi có Luật Đất đai

Sau khi giành được độc lập năm 1945, cơ quan quản lý đất đai của Phủ Toàn quyền Đông Dương là Sở Trước bạ - Văn tự - Quản thủ điền thổ và Thuế Trục thu được Bộ Tài chính tiếp nhận (Sắc lệnh số 41 ngày 03 tháng 10 năm 1945 của Chủ tịch nước). Sau đó ngành Địa chính được thiết lập (Sắc lệnh số 75 ngày 29 tháng 5 năm 1946 của Chủ tịch nước) với tên gọi Nha Trước bạ - Công sản - Điền thổ. Kèm theo đó là hệ thống các đơn vị trực thuộc ở 03 cấp tỉnh, huyện, xã nhằm duy trì, bảo vệ chế độ sở hữu ruộng đất và thu thuế điền thổ.

Do sự phát triển quan hệ ruộng đất ở nông thôn và củng cố quan hệ sản xuất xã hội chủ nghĩa, ngành Quản lý ruộng đất được thiết lập (Nghị định số 70-CP ngày 09 tháng 12 năm 1960 và Nghị định số 71-CP ngày 09 tháng 12 năm 1960 của Hội đồng Chính phủ). Quản lý ruộng đất bao gồm 3 nội dung chủ yếu: Lập bản đồ, địa bạ về ruộng đất, thường xuyên chỉnh lý bản đồ và địa bạ cho phù hợp với sự thay

đổi về hình thể ruộng đất, về quyền sở hữu, sử dụng ruộng đất, về tình hình canh tác và cải tạo ruộng đất; Thống kê diện tích, phân loại chất đất; Nghiên cứu xây dựng các luật lệ, thể lệ về quản lý ruộng đất trong nông nghiệp và hướng dẫn, kiểm tra việc thi hành các luật lệ, thể lệ ấy. Hệ thống quản lý ruộng đất được tổ chức thành 4 cấp: Trung ương là Vụ Quản lý ruộng đất; cấp tỉnh là Phòng Quản lý ruộng đất; cấp huyện là Bộ phận Quản lý ruộng đất; cấp xã là Cán bộ quản lý ruộng đất.

* Thời kỳ sau 1975 đến 1988: Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 07 năm 1980 của hội đồng Chính phủ “về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước”, đây được coi là văn bản đầu tiên quy định chế độ quản lý đất đai thống nhất cả nước sau khi đất nước được thống nhất.

1.3.2. Giai đoạn 1988 đến 1993 (Luật Đất đai 1987)

Luật Đất đai 1987 là văn bản luật đầu tiên điều chỉnh quan hệ đất đai, bảo vệ quyền sở hữu của nhà nước. Theo đó, việc quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện theo các nội dung, đó là: (1) điều tra, khảo sát, đo đạc, phân hạng đất và lập bản đồ địa chính; (2) quy hoạch và kế hoạch hóa việc sử dụng đất; (3) quy định các chế độ, thể lệ về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các chế độ, thể lệ ấy; (4) giao đất, thu hồi đất; (5) đăng ký đất đai, lập và giữ sổ địa chính, thống kê đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (6) thanh tra việc chấp hành các chế độ, thể lệ về quản lý, sử dụng đất đai; (7) giải quyết tranh chấp đất đai.

Để tăng cường công tác quản lý đất đai, nhà nước ban hành các văn bản quy định về điều kiện, đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quy định về việc giải quyết những tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính tỉnh, huyện, xã; quy định kỹ thuật thành lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp. Các địa phương đã tiến hành xác định, cắm mốc, lập hồ sơ và thành lập bản đồ địa giới hành chính các cấp. Giai đoạn này, công tác quản lý đất đai đã đi vào nề nếp và đặc biệt chú ý tới việc xác định, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp địa phương.

1.3.3. Giai đoạn 1993 đến 2004 (Luật Đất đai 1993)

Luật Đất đai 1993 giữ các nội dung quản lý nhà nước về đất đai như Luật Đất đai năm 1987 nhưng có hoàn thiện hơn, đó là: (1) điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá và phân hạng đất, lập bản đồ địa chính; (2) quy hoạch và kế hoạch hóa việc sử dụng đất; (3) ban hành các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất và tổ chức thực hiện các văn bản đó; (4) giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất; (5) đăng ký đất đai, lập và quản lý sổ địa chính, quản lý các hợp đồng sử dụng đất, thông kê, kiểm kê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (6) thanh tra việc chấp hành các chế độ, thể lệ về quản lý, sử dụng đất; giải quyết tranh chấp đất đai; (7) giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

Luật Đất đai 1993 dựa trên cơ sở của Hiến pháp 1992, đã khắc phục được nhiều nhược điểm của Luật Đất đai 1987, sửa đổi, bổ sung một số quy định không còn phù hợp để giải quyết những vấn đề quan trọng về quản lý và sử dụng đất đai.

1.3.4. Giai đoạn 2004 đến 2014 (Luật Đất đai 2003)

Trước tình hình phát triển nhanh chóng về kinh tế - xã hội, Luật Đất đai 1993 chưa đủ tầm giải quyết một cách có hiệu quả những vấn đề về đất đai để đáp ứng yêu cầu đẩy nhanh sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước trong thời kỳ đổi mới. Luật Đất đai 2003 ra đời để khắc phục những thiếu sót trên.

Nội dung quản lý nhà nước về đất đai Luật Đất đai 2003 được bổ sung đầy đủ và hoàn chỉnh hơn, cụ thể: thẩm quyền giao đất và cho thuê đất được phân cấp cho địa phương; thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, quy định nguyên tắc về định giá đất,...

Qua triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003, các quyền của người sử dụng đất được mở rộng và được Nhà nước bảo đảm thực hiện đã làm cho người sử dụng đất gắn bó hơn với đất đai, yên tâm đầu tư, phát triển sản xuất, kinh doanh để tăng hiệu quả sử dụng đất.

1.3.5. Từ ngày 01 tháng 07 năm 2014 đến nay (Luật Đất đai 2013)

Ngày 29 tháng 11 năm 2013, Quốc hội thông qua Luật Đất đai năm 2013. Đây là đạo luật quan trọng, có tác động sâu rộng đến chính trị, kinh tế, xã hội của đất nước. Luật Đất đai 2013 đã hiệu chỉnh và bổ sung một số nội dung quản lý nhà nước so với những bộ luật ra đời trước nó: mở rộng thời hạn giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp và quy định rõ nguyên tắc định giá đất phải theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, theo thời hạn sử dụng đất.

Theo Luật Đất đai năm 2013, nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:

1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.
2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.
3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.
4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.
7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
8. Thống kê, kiểm kê đất đai.
9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.
10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.
11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.

15. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.

1.4. Một số kinh nghiệm quản lý đất đai trên thế giới

1.4.1. Các mô hình sở hữu đất đai và quản lý đất đai

** Kinh nghiệm của Brunây*

Brunây là quốc gia theo cơ cấu quân chủ chuyên chế, với chế độ sở hữu đất đai tư nhân đơn hình thức. Theo Luật Thu hồi đất năm 1949 và Luật Tư hữu đất đai năm 2000 thì đất đai là thuộc “sở hữu quốc vương”. Các chủ thể tư nhân được quyền chiếm hữu đất đai, song Quốc vương và các cơ quan quản lý của Quốc vương có quyền thu hồi đất trong trường hợp sử dụng đất đó cho mục đích công cộng (Nguyễn Hữu Đạt và Ngô Tuấn Nghĩa, 2012).

** Kinh nghiệm của Pháp*

Phương pháp tổ chức quản lý trong lĩnh vực đất đai của Pháp còn khá rõ đối với nước ta. Vấn đề này có thể lý giải vì Nhà nước Việt Nam hiện đang khai thác khá hiệu quả những tài liệu quản lý đất đai do chế độ thực dân để lại, đồng thời ảnh hưởng của hệ thống quản lý đất đai thực dân còn khá rõ nét trong ý thức của một bộ phận công dân Việt Nam hiện nay. Quản lý đất đai của Pháp có một số đặc trưng là:

- Về chế độ sở hữu trong quan hệ đất đai: quyền sở hữu tài sản là bất khả xâm phạm và thiêng liêng, không ai có quyền buộc người khác phải nhường quyền sở hữu của mình. Ở Pháp hiện còn tồn tại song hành hai hình thức sở hữu cơ bản: sở hữu tư nhân về đất đai và sở hữu nhà nước đối với đất đai và công trình xây dựng công cộng. Tài sản công cộng bao gồm cả đất đai công cộng có đặc điểm là không

được mua và bán. Trong trường hợp cần sử dụng đất cho các mục đích công cộng, Nhà nước có quyền yêu cầu chủ sở hữu đất đai tư nhân nhường quyền sở hữu thông qua chính sách bồi thường thiệt hại một cách công bằng.

- Về công tác quy hoạch đô thị: do đa số đất đai thuộc sở hữu tư nhân, vì vậy để phát triển đô thị, công tác quy hoạch đô thị ở Pháp được quan tâm chú ý từ rất sớm và được thực hiện rất nghiêm ngặt. Từ năm 1919, Pháp đã ban hành Đạo luật về kế hoạch đô thị hóa cho các thành phố có từ 10.000 dân trở lên. Năm 1973 và năm 1977, Nhà nước Pháp đã ban hành các Nghị định quy định về phát triển đô thị, là cơ sở để ra đời Bộ Luật về chính sách đô thị. Đặc biệt, vào năm 1992, ở Pháp đã có Luật về phân cấp quản lý, trong đó có sự xuất hiện của một tác nhân mới rất quan trọng trong công tác quản lý của Nhà nước về quy hoạch đó là cấp xã.

- Về công tác quản lý nhà nước đối với đất đai: mặc dù là quốc gia duy trì chế độ sở hữu tư nhân về đất đai, nhưng công tác quản lý về đất đai của Pháp được thực hiện rất chặt chẽ. Điều đó được thể hiện qua việc xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính. Hệ thống hồ sơ địa chính rất phát triển, quy củ và khoa học, mang tính thời sự để quản lý tài nguyên đất đai và thông tin lãnh thổ, trong đó thông tin về từng thửa đất được mô tả đầy đủ về kích thước, vị trí địa lý, thông tin về tài nguyên và lợi ích liên quan đến thửa đất, thực trạng pháp lý của thửa đất. Hệ thống này phục vụ nhiệm vụ quy hoạch, quản lý và sử dụng đất có hiệu quả, đáp ứng nhu cầu của cộng đồng, đảm bảo cung cấp thông tin cho hoạt động của ngân hàng và tạo cơ sở xây dựng hệ thống thuế đất và bất động sản công bằng.

** Kinh nghiệm của Trung Quốc*

Theo Trung Quốc, quốc gia này đang xây dựng mô hình phát triển theo hình thái xã hội Xã Hội Chủ Nghĩa mang đặc sắc Trung Quốc. Với dân số đông nhất thế giới (1,386 tỷ người năm 2017), trong đó dân số nông nghiệp chiếm gần 80%. Tổng diện tích đất đai toàn quốc là 9.682.796 km², trong đó diện tích đất canh tác là trên 100 triệu ha, chiếm 7% diện tích đất canh tác toàn thế giới. Trung Quốc bắt đầu công cuộc công nghiệp hóa từ năm 1978, cùng với tốc độ tăng trưởng kinh tế và

cách mạng công nghiệp, tốc độ đô thị hóa ở Trung Quốc cũng diễn ra rất mạnh mẽ. Vì vậy, việc giải quyết quan hệ xã hội về đất đai ở Trung Quốc là rất đáng quan tâm. Quản lý đất đai ở Trung Quốc có một số đặc điểm nổi bật:

- Về quan hệ sở hữu đất đai: sở hữu tập thể và sở hữu nhà nước về đất đai đã được thiết lập ở Trung Quốc từ thập kỷ 50 của thế kỷ XX. Năm 1978, Trung Quốc đã khôi phục kinh tế tư nhân, thừa nhận hộ nông dân là một thành phần kinh tế, Nhà nước tiến hành giao đất cho hộ nông dân để tổ chức sản xuất, thay cho mô hình nông trang tập thể. Nhà nước giao đất cho tổ chức, cá nhân sử dụng dưới dạng giao quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất đã được phép chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp... tức là đã cho phép người sử dụng đất được quyền định đoạt về đất đai, Nhà nước chỉ khống chế bằng quy định mục đích sử dụng đất và thời gian sử dụng đất (quy định là từ 40 - 70 năm).

- Về quy hoạch sử dụng đất: Nhà nước có quyền và có trách nhiệm xây dựng quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và trong từng cấp chính quyền theo đơn vị hành chính lãnh thổ. Quy hoạch tổng thể thành phố là kế hoạch có tính tổng thể, lâu dài, chiến lược và chỉ đạo về phát triển kinh tế và xã hội với các công trình xây dựng của thành phố.

- Về công tác thống kê, phân loại đất đai: đất đai được chia làm 3 nhóm chính: đất dùng cho nông nghiệp, đất xây dựng, đất chưa sử dụng.

- Về tài chính đất: Trung Quốc không có hình thức giao đất ổn định lâu dài không thời hạn. Nhà nước thu tiền khi giao đất, người sử dụng đất phải nộp đủ tiền sử dụng đất cho Nhà nước mới được thực hiện các quyền; Nhà nước coi việc giao đất thu tiền là biện pháp quan trọng để tạo ra nguồn thu ngân sách đáp ứng nhu cầu về vốn để phát triển.

Nhà nước Trung Quốc còn ban hành quy định về phí trưng dụng đất. Đó là các loại chi phí mà đơn vị sử dụng đất phải trả gồm: Chi phí đền bù đất, do đơn vị phải trả cho nông dân bị trưng dụng đất; chi phí đền bù đầu tư đất: là phí đền bù cho đầu tư bị tiêu hao trên đất, tương tự phí đền bù tài sản trên đất ở Việt Nam; chi phí đền

bù sắp xếp lao động, và phí đền bù sinh hoạt phải trả cho đơn vị bị thu hồi đất; chi phí quản lý đất. Công tác giải phóng mặt bằng ở Trung Quốc tiến hành thuận lợi là do Nhà nước chủ động được vấn đề tái định cư cho người bị thu hồi đất và nhờ có biện pháp chuyên chính mạnh.

Với sự sửa đổi bổ sung Hiến pháp năm 2002, Nhà nước Trung Quốc đã công nhận quyền sở hữu tư nhân về bất động sản, công nhận và có chính sách để thị trường giao dịch bất động sản hoạt động hợp pháp. Với những cải cách lớn như vậy, Trung Quốc đã tạo ra được một thị trường bất động sản không lồ.

Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu tập thể không được phép chuyển nhượng hoặc cho thuê vào mục đích phi nông nghiệp. Trung Quốc cũng đã quy định việc khai thác đất đai thành thị buộc phải thông qua các công ty dưới dạng đấu thầu hoặc đấu giá.

** Kinh nghiệm của Mỹ*

Nước Mỹ có diện tích tự nhiên khoảng 9,4 triệu km², dân số hơn 300 triệu, đất đô thị chuyên dùng chiếm 11,9% diện tích tự nhiên. Là một quốc gia phát triển, Mỹ có hệ thống pháp luật về đất đai rất phát triển có khả năng điều chỉnh được các quan hệ xã hội đa dạng và phức tạp nhất. Luật đất đai của Mỹ quy định công nhận và khuyến khích quyền sở hữu tư nhân về đất đai; các quyền này được pháp luật bảo hộ rất chặt chẽ như là một quyền cơ bản của công dân. Cho đến nay có thể thấy, các quy định này đang phát huy rất có hiệu quả trong việc phát triển kinh tế đất nước, vì nó phát huy được hiệu quả đầu tư để nâng cao giá trị của đất đai và làm tăng đáng kể hiệu quả sử dụng đất trong phạm vi toàn xã hội. Mặc dù công nhận quyền sở hữu tư nhân, nhưng luật đất đai của Mỹ vẫn khẳng định vai trò ngày càng lớn và có vị trí quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai. Các quyền định đoạt của Nhà nước bao gồm: Quyền quyết định về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, quyền quy định về quy hoạch kiến trúc đô thị và công trình xây dựng; quyền quy định về mục đích sử dụng đất; quyền xử lý các tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền ban hành

các quy định về tài chính đất; quyền thu hồi đất thuộc sở hữu tư nhân để phục vụ các lợi ích công cộng trên cơ sở đền bù công bằng cho người bị thu hồi...

Về bản chất quyền sở hữu tư nhân về đất đai ở Mỹ cũng chỉ tương đương quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

1.4.2. Xu thế quản lý đất đai trong giai đoạn hội nhập của Việt Nam

Có thể nói, hầu hết các quốc gia trên thế giới, dù quy định chế độ sở hữu đối với đất đai khác nhau, đều có xu hướng ngày càng tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất đai. Xu thế này phù hợp với sự phát triển ngày càng đa dạng của các quan hệ kinh tế, chính trị theo xu thế toàn cầu hóa hiện nay. Mục tiêu của mỗi quốc gia là nhằm quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài nguyên trong nước, tăng cường khả năng cạnh tranh để phục vụ cao nhất cho quyền lợi của quốc gia, đồng thời vẫn giữ được ổn định về an ninh kinh tế và an ninh quốc gia. Những vấn đề pháp lý đặt ra về đất đai đối với Việt Nam hiện nay là:

Thứ nhất, các mô hình sở hữu đất đai trên thế giới cho thấy, mô hình sở hữu đơn nhất đối với đất đai không phải là sản phẩm đặc thù của Việt Nam mà còn xuất hiện ở nhiều quốc gia trên thế giới. Mô hình sở hữu đa hình thức hay đơn hình thức thực sự chưa phản ánh hết bản chất của chế độ sở hữu mà quan trọng nhất vẫn là cấu trúc quyền sở hữu. Dù đất đai thuộc sở hữu của ai cũng đều có sự hạn chế nhằm đảm bảo lợi ích chung của cộng đồng theo hướng chia sẻ quyền giữa chủ sở hữu với nhà nước hoặc giữa nhà nước với thành viên của cộng đồng. Do vậy, sự khác nhau của các mô hình sở hữu đất đai chỉ là sự khác nhau về hướng tiếp cận.

Thứ hai, theo xu thế chung trên thế giới hiện nay, việc tài sản thuộc sở hữu của ai hay thuộc hình thức sở hữu nào không còn quan trọng mà điều mấu chốt là ai thực sự đang là người chi phối, kiểm soát chúng thông qua cấu trúc của quan hệ sở hữu. Khái niệm tư hữu hóa với mục đích xác lập hình thức sở hữu tư nhân đang dần được thay thế bởi khái niệm tư nhân hóa mang tính bao quát và linh hoạt hơn. Tư nhân hóa tài sản công hiện nay không chỉ đơn thuần là tư hữu hóa mà bao gồm cả việc trao cho tư nhân thực hiện quyền sở hữu tài sản công mà không thay đổi hình

thức sở hữu. Trong trường hợp này, quyền sở hữu vẫn thuộc về Nhà nước nhưng Nhà nước sẽ chuyển giao việc thực hiện quyền sở hữu đó cho tư nhân dưới dạng quyền tài sản.

Thứ ba, trong việc xác lập và thực hiện chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, Nhà nước cần phải xác định rõ ràng và nhất quán mục đích của chế độ sở hữu, trong đó quan trọng nhất là đảm bảo quyền tiếp cận sử dụng tài nguyên đất đai của người dân, của những người mà chúng ta đang nhân danh để duy trì chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai.

Cuối cùng, trong chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất cần tiếp tục được mở rộng về nội dung và thời hạn với ý nghĩa là quyền tài sản và có tính độc lập tương đối với quyền sở hữu. Quyền sử dụng đất với ý nghĩa là quyền tài sản được bảo hộ giống như quyền sở hữu phải được ghi nhận rõ trong Hiến pháp. Nhà nước không được nhân danh chủ sở hữu, nhân danh lợi ích chung để tước đoạt quyền sử dụng đất của người sử dụng nếu không có sự bồi thường thỏa đáng.

1.5. Những vấn đề đặt ra về quản lý đất đai ở cấp huyện

1.5.1. Mục đích đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai

Có thể thấy rằng đánh giá một trong những nội dung quan trọng không thể thiếu trong công tác quản lý nhà nước hiện nay. Quản lý nhà nước về đất đai thường được đánh giá bằng các báo cáo tại các hội nghị tổng kết vào cuối kỳ công tác. Việc đánh giá này cũng có những tác dụng nhất định, nhưng dễ rơi vào tình trạng chỉ chú trọng thành tích và không toàn diện. Tại thời điểm báo cáo, các sự việc đã diễn ra nên không còn khả năng can thiệp, điều chỉnh của cấp quản lý đối với những kết quả ngoài ý muốn.

Khắc phục những vấn đề trên, đánh giá thực hiện quản lý cần được tiến hành thường xuyên và xem xét một cách khoa học, toàn diện nhằm xác định mối liên hệ giữa mục tiêu, hiệu quả, hiệu lực, những tác động, những bài học được rút ra trong

quá trình quản lý. Mục đích của việc đánh giá công tác quản lý nhà nước về đất đai là để làm rõ các vấn đề:

- Sự phù hợp của các yếu tố luật pháp, trình độ cán bộ quản lý, trang thiết bị kỹ thuật..., những tác động thực tế đến quá trình quản lý đất đai;

- Phát hiện những điều phù hợp và không phù hợp trong tổ chức thực hiện quản lý đã áp dụng;

- Xác định tính hiệu quả, hiệu lực, sự bền vững và dự kiến xu thế quản lý nhà nước về đất đai;

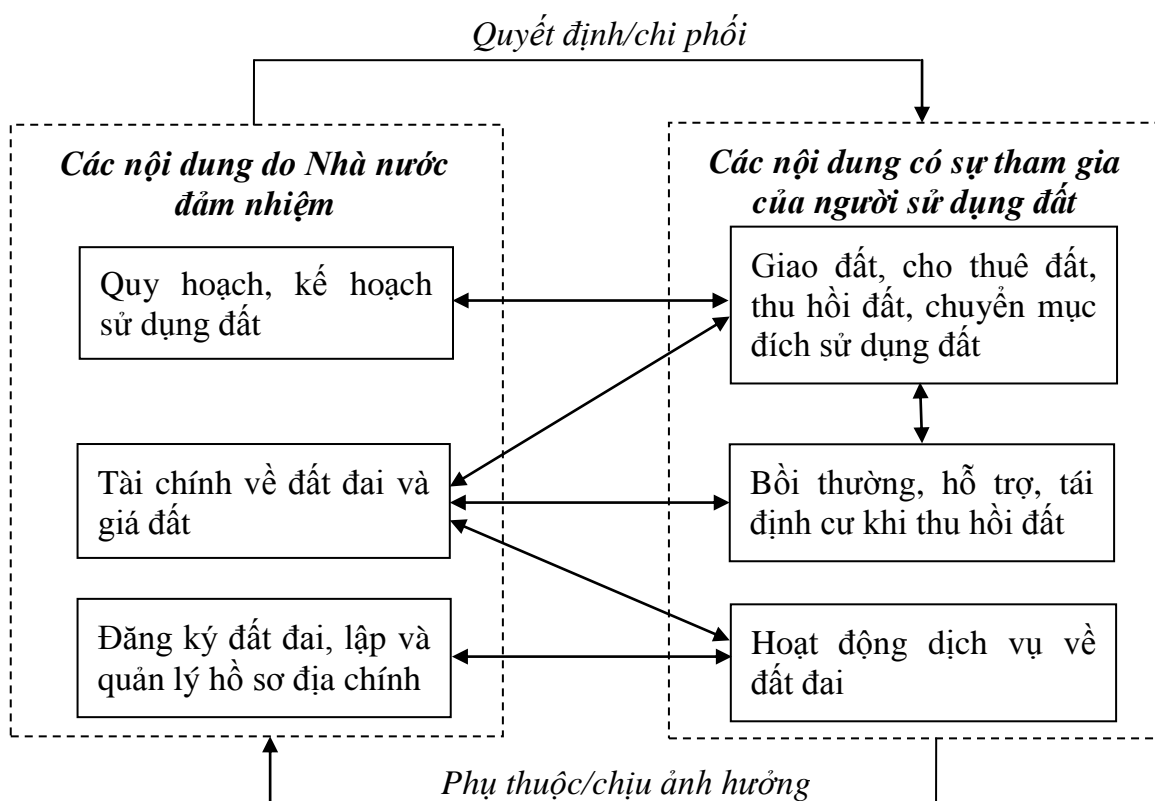
- Nêu lên những bài học, kiến nghị bổ sung, hoặc thay đổi các yếu tố không còn phù hợp, đề xuất những giải pháp hoàn thiện ở cấp huyện và kiến nghị những biện pháp điều chỉnh.

Để đạt được hiệu quả quản lý đất đai cao nhất, chính quyền địa phương phải hướng đến triển khai các hoạt động quản lý sao cho đạt được kết quả gần nhất với kỳ vọng đặt ra khi xây dựng chính sách pháp luật. Từ đó tác động tích cực nhất tới kinh tế, xã hội và môi trường, tới các mục tiêu chung của đất nước.

1.5.2. Xác định nội dung trọng tâm về quản lý đất đai ở cấp huyện

Theo phân cấp, chính quyền cấp huyện thực hiện quản lý đất đai đối với cá nhân, hộ gia đình (là nhóm đối tượng sử dụng đất chiếm đa số) và mọi chính sách pháp luật về đất đai thực tế diễn ra ở cấp huyện trước tiên. Quá trình triển khai các hoạt động quản lý đất đai cụ thể có tác động rất lớn đến đời sống của nhiều người trong khu vực, thậm chí còn ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự, an toàn xã hội của địa phương. Nếu như các chính sách đất đai mang lại kết quả tích cực, hài hòa lợi ích của Nhà nước và nhân dân, sẽ trở thành cú hích cho phát triển kinh tế xã hội và tất nhiên sẽ được sự đồng thuận cao của người dân. Vấn đề đặt ra là xác định những nội dung trọng tâm, chủ yếu có ảnh hưởng trực tiếp, sâu rộng đến quyền lợi của người sử dụng đất qua nhiều lần triển khai chính sách pháp luật về đất đai, để từ đó tập trung thực hiện và xây dựng hoàn thiện chính sách.

Trong các nội dung quản lý nhà nước về đất đai theo Luật Đất đai 2013, có 6 nội dung trọng yếu mà bất kỳ một đơn vị hành chính cấp huyện nào cũng cần quan tâm hàng đầu khi triển khai thực hiện chính sách đất đai, mô tả trong hình sau:



Hình 1.1: Nội dung quản lý đất đai trọng tâm ở cấp huyện (Nguồn: Tác giả)

1.5.3. Các tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý đất đai ở một đơn vị hành chính cấp huyện

Khi nói về hiệu quả kinh tế, về mặt định lượng là xem xét, so sánh kết quả thu được và chi phí bỏ ra. Người ta chỉ thu được hiệu quả kinh tế khi kết quả thu được lớn hơn chi phí bỏ ra, chênh lệch này càng lớn thì hiệu quả kinh tế càng cao và ngược lại. Về mặt định tính, mức độ hiệu quả kinh tế cao là phản ánh nỗ lực của từng khâu, của mỗi cấp trong hệ thống sản xuất, phản ánh trình độ năng lực quản lý sản xuất kinh doanh; là các yếu tố phản ánh mặt chất lượng như uy tín của doanh nghiệp, chất lượng sản phẩm, mức cống hiến cộng đồng,... Hai mặt định tính và định lượng là cặp phạm trù của hiệu quả kinh tế có quan hệ mật thiết với nhau.

Trong quản lý đất đai, có thể thông qua các chỉ tiêu của từng nội dung cụ thể và kết quả đạt được của nội dung đó để đo lường hiệu quả kinh tế. Dù vậy, không thể có một chỉ tiêu tổng hợp nào có thể phản ánh được hiệu quả kinh tế của tất cả các nội dung về quản lý đất đai. Hơn nữa, quản lý nhà nước về đất đai cần phải quan tâm đến nhiều vấn đề thuộc phạm trù rất quan trọng là hiệu quả xã hội, chẳng hạn như bồi thường, tái định cư khi thu hồi đất, việc làm và thu nhập trong quá trình đô thị hóa,... Nói cách khác, đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai được hiểu là xem xét mức độ đạt được các mục tiêu định tính theo hướng tích cực.

Như vậy, hiệu quả quản lý nhà nước được đánh giá bằng mức độ đạt được của các nội dung so với các mục tiêu đã đặt ra. Kết quả của hoạt động này được đánh giá chủ yếu là hoàn thành các nhiệm vụ được giao theo các nội dung quản lý nhà nước về đất đai được quy định tại Luật Đất đai năm 2013.

Hiện nay, chưa có một nghiên cứu nào đưa ra hệ thống các tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý đất đai ở một cấp đơn vị hành chính cụ thể. Tuy nhiên, để thực hiện công tác này cần xem xét những tiêu chí ảnh hưởng đến mối tương tác giữa chủ thể quản lý (Nhà nước) và chủ thể bị quản lý (tổ chức, cá nhân, hộ gia đình). Trong đó, chủ thể bị quản lý là hộ gia đình, cá nhân (chiếm đại đa số đối tượng sử dụng đất do cấp huyện quản lý) phải được đặt trong mối quan tâm hàng đầu khi thực hiện các hoạt động quản lý nhà nước về đất đai. Do đó, để đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai của một đơn vị hành chính cấp huyện trước hết cần tập trung vào 6 nội dung đã đề cập với các tiêu chí sau:

Bảng 1.1: Các tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý đất đai ở cấp huyện

NỘI DUNG QLĐĐ	TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ
1. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.	<ul style="list-style-type: none"> - Đánh giá hiệu quả quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bằng nhiệm vụ đảm bảo việc sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt thể hiện qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy phép xây dựng, thẩm định nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư... - Đảm bảo các nguyên tắc: Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu

NỘI DUNG QLDD	TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ
	<p>quả; Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; Dân chủ và công khai, minh bạch.</p>
<p>2. Việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Được thực hiện căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. - Các đối tượng được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải có nhu cầu thật sự và được thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. - Thu hồi đất để giao đất cho các dự án đầu tư phải bảo đảm phù hợp với nhu cầu thực tiễn về phát triển kinh tế - xã hội của địa phương để tránh lãng phí đất đai, giảm thiệt hại có thể xảy ra cho doanh nghiệp.
<p>3. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Phải được thực hiện căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. - Người bị thu hồi đất phải được đền bù tương xứng và có điều kiện đảm bảo cuộc sống. - Có cơ chế minh bạch, quy định rõ ràng, thật sự quan tâm đến lợi ích của người sử dụng đất, được sự đồng thuận cao.
<p>4. Thực hiện đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống văn bản pháp luật về đăng ký đất đai phải được ban hành kịp thời, đầy đủ, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, khả thi. Tổ chức bộ máy thực hiện (các Văn phòng Đăng ký đất đai) phải được kiện toàn. - Hoạt động đăng ký đất đai phải bảo đảm thực sự thuận lợi, khách quan và chính xác. - Cơ sở dữ liệu quản lý đất đai được xây dựng thống nhất, đồng bộ và hoàn chỉnh, bản đồ địa chính phải được chuẩn hóa theo quy chuẩn.
<p>5. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất bao gồm quản lý giá</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Quản lý giá đất theo pháp luật hiện hành được thực hiện theo bảng giá đất và giá đất cụ thể. Trên cơ sở dự toán thu ngân sách hàng năm của các địa phương, kết quả thực hiện

NỘI DUNG QLĐĐ	TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ
đất và quản lý các nguồn thu ngân sách từ đất đai.	thu các loại thuế và phí, lệ phí liên quan đến đất đai so với dự toán đầu năm là căn cứ để đánh giá hiệu quả quản lý tài chính đất đai. - Giá đất do Nhà nước quy định không chênh lệch quá cao so với giá trị đất thực tế của thị trường.
6. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.	Cung ứng dịch vụ công một cách chất lượng, hiệu quả, minh bạch, thuận tiện, đáp ứng được yêu cầu của người dân, thể hiện qua mức độ hài lòng của người dân đối với việc phục vụ của các cơ quan và đối với quy trình, thời gian thực hiện.

Kết luận chương 1

Trước yêu cầu phát triển của đất nước, chủ trương, quan điểm, chính sách về đất đai của Đảng và Nhà nước đã liên tục được đổi mới thông qua các lần sửa đổi bổ sung Luật Đất đai. Nguồn tài nguyên đất đai dần trở thành nguồn lực, nguồn vốn cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Việc tăng cường hiệu lực và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền các cấp là nhiệm vụ cấp thiết.

Bên cạnh việc khái quát các quan điểm lý luận về đất đai dưới góc độ kinh tế qua các thời kỳ, Chương 1 cũng đã làm rõ các khái niệm cơ bản về quản lý đất đai, nguyên tắc, công cụ và phương pháp quản lý nhà nước về đất đai. Việc tóm tắt các nội dung quản lý đất đai qua các giai đoạn đã nêu rõ những điểm điều chỉnh, bổ sung vào Luật Đất đai, cũng cho thấy xu hướng ngày càng tiến bộ và phù hợp hơn với tình hình thực tiễn. Tuy nhiên pháp luật đất đai vẫn tồn tại các vấn đề cần tiếp tục hoàn thiện.

Trên cơ sở kế thừa các nghiên cứu có liên quan và xuất phát từ thực tiễn quản lý đất đai của địa phương, đề tài đưa ra 6 nội dung cốt lõi cùng với những tiêu chí đánh giá để phản ánh hiệu quả quản lý đất đai của một đơn vị hành chính cấp huyện.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG

2.1. Khái quát về tình hình sử dụng đất tại thành phố Châu đốc

2.1.1. Đánh giá chung

Trong những năm qua, Đảng và Nhà nước luôn dành sự quan tâm đặc biệt đến công tác quản lý đất đai. Kết quả phát triển kinh tế - xã hội năm 2018 cả nước đã hoàn thành tất cả các chỉ tiêu (12/12) và tốc độ tăng trưởng đạt 7,2%. Tổng thu ngân sách từ đất đai là 12% cho thấy sự đóng góp rất rõ của ngành. Công tác cải cách thủ tục hành chính về đất đai đã giảm hơn một nửa thời gian, giảm hơn 50% thành phần hồ sơ khi làm hồ sơ đã khiến nhiều người dân và doanh nghiệp phấn khởi. Điều này có tác động lớn đến nền kinh tế, đến từng người dân và doanh nghiệp.

An Giang là một trong những tỉnh có tiềm lực kinh tế lớn ở đồng bằng sông Cửu Long. Với những yếu tố thuận lợi về điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên và vị trí phân bố lãnh thổ, An Giang được xem là một trong những địa phương giàu tiềm năng về phát triển kinh tế, đặc biệt là nông nghiệp, thủy sản, kinh tế cửa khẩu, công nghiệp chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng và dịch vụ du lịch. Điều này đã tạo ra một động lực lớn để đẩy mạnh tiến trình phát triển kinh tế chung của cả khu vực. Trong những năm gần đây, nền kinh tế của tỉnh An Giang nói chung và thành phố Châu Đốc nói riêng đã có những bước phát triển hết sức quan trọng, kéo theo nhu cầu sử dụng đất tăng lên ở tất cả mọi lĩnh vực. Tuy nhiên các giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận đất đai thu hút đầu tư thường chưa kịp thời và còn gặp nhiều khó khăn, thách thức.

2.1.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng và quản lý đất đai tại thành phố Châu Đốc

2.1.2.1. Điều kiện tự nhiên

Châu Đốc là thành phố trực thuộc tỉnh An Giang, sát biên giới Việt Nam với

Vương quốc Campuchia. Đông bắc tiếp giáp huyện An Phú; Tây bắc giáp Campuchia; phía Đông giáp huyện Phú Tân; phía Nam giáp huyện Châu Phú; phía Tây giáp huyện Tịnh Biên. Châu Đốc có vị trí địa lý khá đặc biệt nằm ở ngã ba sông, nơi sông Hậu và sông Châu Đốc gặp nhau; giữa 4 cửa khẩu kinh tế là: cửa khẩu quốc tế Tịnh Biên - huyện Tịnh Biên, cửa khẩu quốc gia Khánh Bình - huyện An Phú và cửa khẩu quốc tế Vĩnh Xương - thị xã Tân Châu. Từ vị trí này, thành phố Châu Đốc được xem là cửa ngõ giao thương quan trọng của tỉnh An Giang và vùng Đồng bằng sông Cửu Long, là nơi tập trung hàng hoá buôn bán với Vương quốc Campuchia qua cả hai đường thuỷ và đường bộ.

Theo đặc điểm thổ nhưỡng, Châu Đốc có 6 nhóm đất chính; trong đó nhóm phù sa ngọt và phù sa có phèn chiếm 72% diện tích tự nhiên. Phần lớn đất đai của Châu Đốc rất màu mỡ, có độ thích nghi để canh tác, phù hợp với nhiều loại cây lương thực, cây ăn trái, một số cây công nghiệp nhiệt đới và một phần diện tích có khả năng dành cho chăn nuôi. Hiện nay, Châu Đốc tiếp tục hoàn thiện hạ tầng giao thông, đô thị, văn hoá, du lịch gắn với các dự án đầu tư xây dựng, chỉnh trang nâng cấp các xã nông thôn mới.

2.1.2.2. Tình hình kinh tế - xã hội

Sau hơn 5 năm được công nhận là thành phố trực thuộc tỉnh, thành phố Châu Đốc đã đạt được những kết quả quan trọng về kinh tế - xã hội. Tốc độ tăng trưởng kinh tế luôn ở mức khá. Những chỉ tiêu chủ yếu về dịch vụ, thương mại, du lịch, ngân sách... hàng năm đều đạt và vượt so với kế hoạch. Đặc biệt, 100% xã trên địa bàn thành phố đạt chuẩn nông thôn mới, đưa Châu Đốc là đơn vị đầu tiên của tỉnh và vùng Đồng bằng sông Cửu Long hoàn thành Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới. Năm 2018, kết quả tất cả chỉ tiêu kinh tế - xã hội đạt và vượt 16/16 chỉ tiêu, 24/24 chỉ tiêu chi tiết, chiếm 100% tổng chỉ tiêu (*Phụ lục 1*).

Theo số liệu thống kê năm 2017, dân số của thành phố là 111.577 người, mật độ dân số đạt 1.060 người/km² và phân bố không đồng đều. Dân số thành thị 100.699 người chiếm 90,25 %, dân số nông thôn 10.878 người chiếm 9,75%. Số lao

động đã giải quyết việc làm là 6.700 lao động, đạt 134% so với chỉ tiêu kế hoạch. Số lao động được đào tạo nghề là 1.408 lao động, đạt 117% so với chỉ tiêu kế hoạch. Tổng số hộ nghèo (theo tiêu chí mới nghèo đa chiều) toàn thành phố chỉ còn 71 hộ chiếm tỷ lệ 0,24%.

Công tác giáo dục - đào tạo ở Châu Đốc được quan tâm với hệ thống trường lớp được đầu tư, chất lượng giáo dục không ngừng nâng cao. Toàn thành phố hiện có 29/35 trường đạt chuẩn quốc gia và là đơn vị cấp huyện đầu tiên của tỉnh đạt tỷ lệ cao về trường đạt chuẩn quốc gia.

Thành phố Châu Đốc có 100% xã, phường đạt chuẩn quốc gia về y tế, công tác chăm sóc sức khỏe nhân dân được thực hiện tốt; chất lượng khám, chữa bệnh tại cơ sở từng bước đáp ứng nhu cầu của người dân địa phương.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất đai tại thành phố Châu Đốc

Từ số liệu thống kê hàng năm (năm 2017) và tổng hợp kết quả chỉnh lý biến động về đất đai (sự thay đổi về diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất,...) năm 2018, hiện trạng sử dụng các loại đất thể hiện như sau:

2.2.1. Đất nông nghiệp

Bảng 2.1: Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp năm 2018

STT	Loại đất	Mã loại đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Tổng diện tích đất		10.523,11	100,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	8.197,19	77,90
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	7.803,43	74,16
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	160,00	1,52
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	230,47	2,19
1.4	Đất nông nghiệp khác	NKH	3,29	0,03

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường (2018)

Tổng diện tích đất nông nghiệp của toàn thành phố là: 8.197,19 ha, chiếm 77,90% tổng diện tích đất tự nhiên. Trong đó:

- Đất sản xuất nông nghiệp có tổng diện tích 7.803,43 ha, chiếm 74,16% đất nông nghiệp, đa số là đất trồng lúa, tập trung chủ yếu ở xã Vĩnh Tế và Vĩnh Nguơn.

- Đất lâm nghiệp có tổng diện tích 160,00 ha, gồm: đất rừng sản xuất có 20,00 ha ở xã Vĩnh Tế, đất rừng phòng hộ có 98,42 ha tập trung ở xã Vĩnh Châu và 41,59 ha đất rừng đặc dụng tại Núi Sam.

- Đất nuôi trồng thủy sản có tổng diện tích 230,47 ha được phân bố khắp các phường, xã.

2.2.2. Đất phi nông nghiệp

Bảng 2.2: Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2018

STT	Loại đất	Mã loại đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Tổng diện tích		10.523,11	100,00
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	2.030,78	19,30
2.1	Đất ở	OCT	524,06	4,98
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	57,25	0,54
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	466,81	4,44
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	1.148,93	10,92
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	16,94	0,16
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	13,00	0,12
2.2.3	Đất an ninh	CAN	3,43	0,03
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	73,67	0,70
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh PNN	CSK	94,81	0,90
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	947,08	9,00
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	16,01	0,15
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	1,35	0,01
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	14,14	0,13
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	324,58	3,08
2.7	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	1,70	0,02

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường (2018)

Diện tích đất phi nông nghiệp của toàn thành phố là 2.030,78 ha, chiếm 19,30% tổng diện tích tự nhiên, trong đó chia thành các loại đất chính sau:

- Đất ở có tổng diện tích 524,20 ha, chiếm 4,98% diện tích tự nhiên. Châu Đốc là trung tâm chính trị - kinh tế - xã hội lớn thứ hai của tỉnh, việc đầu tư phát triển đô thị luôn được quan tâm, các khu – tuyến dân cư ngày càng mở rộng theo các trục giao thông, bộ mặt kiến trúc đô thị được chỉnh trang, cơ sở hạ tầng luôn được đầu tư xây dựng.

- Đất chuyên dùng chiếm tỷ lệ tương đối cao với diện tích 1.121,61 ha, trong đó nhiều nhất là đất có mục đích công cộng 929,77 ha được sử dụng chủ yếu cho các mục đích như: giao thông, thủy lợi, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao...

- Ngoài ra, còn có các loại khác như: đất tôn giáo 16,03 ha, đất tín ngưỡng 1,35 ha, đất nghĩa trang nghĩa địa 14,14 ha, đất sông suối 324,58 ha.

2.2.3. Đất chưa sử dụng

Diện tích đất chưa sử dụng của toàn thành phố là 295,14 ha chiếm 2,80% tổng diện tích tự nhiên, bao gồm:

- Đất bằng chưa sử dụng có diện tích 214,06 ha, phân bố ở các địa phương như Vĩnh Mỹ, Vĩnh Ngươn và Vĩnh Tế.

- Đất núi đá không có rừng cây 81,08 ha phân bố ở phường Núi Sam.

2.3. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Châu Đốc giai đoạn 2016 – 2018

2.3.1. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Xác định rõ vai trò quan trọng của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nên trong những năm qua thành phố đã triển khai việc lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm. Bên cạnh đó, thành phố cũng đã tiến hành lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp thành phố đến năm 2020 nhằm đáp ứng kịp thời cho nhu cầu thay đổi phát triển sản xuất, phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của

thành phố, bám sát các chỉ tiêu phát triển kinh tế, xã hội và môi trường đặt ra tại Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố Châu Đốc nhiệm kỳ 2015-2020. Đồng thời, phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là cơ sở pháp lý quan trọng trong việc giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

2.3.1.1. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Theo phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Châu Đốc đến năm 2020 có 669,39 ha đất nông nghiệp được chuyển sang đất phi nông nghiệp (trong đó, chuyển sang đất quốc phòng 49,11 ha, cụm công nghiệp 25,08 ha, đất thương mại dịch vụ 57,95 ha, đất phát triển hạ tầng 333,53 ha, đất bãi thải xử lý chất thải 9,36 ha, đất ở tại nông thôn 15,63 ha, đất ở tại đô thị 100,07 ha,...). Việc chuyển mục đích sử dụng đất này ngoài việc đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế trong thời gian tới còn góp phần nâng cao giá trị sử dụng đất và mang lại nguồn thu đáng kể cho ngân sách nhà nước.

Nếu phương án quy hoạch sử dụng đất Châu Đốc được thực hiện đảm bảo 100%, thì nguồn thu ngân sách của thành phố từ đất sau khi cân đối các khoản thu và chi sẽ được khoảng 8.628 tỷ đồng (tính từ đầu kỳ quy hoạch), góp phần thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương (*phụ lục 2*). Cụ thể như sau:

Các khoản thu được từ đất khoảng 13.738 tỷ đồng, gồm: thu từ việc giao đất ở tại đô thị khoảng 7.980 tỷ đồng; thu từ việc giao đất ở tại nông thôn khoảng 375 tỷ đồng; thu từ việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh khoảng 4.383 tỷ đồng; từ chuyển quyền sử dụng đất khoảng 1.000 tỷ đồng.

Các khoản chi khoảng 5.110 tỷ đồng, gồm: chi bồi thường khi thu hồi đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản khoảng 483 tỷ đồng; đất trồng cây lâu năm khoảng 2.133 tỷ đồng; đất ở tại đô thị khoảng 1.790 tỷ đồng; đất ở tại nông thôn khoảng 4 tỷ đồng; chi hỗ trợ di dời, tái định cư, chuyển đổi nghề khoảng 669 tỷ đồng.

2.3.1.2. Đánh giá tác động của quy hoạch sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực quốc gia

Diện tích nông nghiệp theo Quyết định số 1917/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2013 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) thành phố Châu Đốc là 7.652,71 ha, trong đó diện tích đất lúa là 7.125,08 ha, đất trồng cây hàng năm khác là 70,62 ha, đất trồng cây lâu năm là 79,09 ha, đất rừng phòng hộ là 106,95 ha, đất rừng đặc dụng là 42,14 ha, đất rừng sản xuất là 17,72 ha, đất nuôi trồng thủy sản 210,13 ha. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố đến năm 2020 diện tích đất lúa còn 6.819,15 ha, đất cây lâu năm là 22,32 ha. Như vậy đã điều chỉnh phần diện tích đất lúa kém hiệu quả sang phát triển công nghiệp có giá trị kinh tế cao góp phần nâng cao thu nhập của người sử dụng đất, đồng thời đảm bảo được chỉ tiêu do cấp tỉnh phân bổ và góp phần đảm bảo an ninh lương thực quốc gia.

2.3.1.3. Đánh giá tác động của quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất

- Phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Châu Đốc tiếp tục chỉnh trang các khu dân cư hiện có và hình thành các khu đô thị mới của thành phố; đồng thời cũng bố trí quỹ đất ở mới tại khu vực nông thôn nhằm thỏa mãn nhu cầu về đất ở mới theo quy mô phát triển dân số của thành phố đến năm 2020.

- Diện tích đất nông nghiệp phải chuyển đổi mục đích sang đất phi nông nghiệp là 669,39 ha, trong đó: đất trồng lúa 364,19 ha, đất trồng cây hàng năm khác 59,68 ha; đất trồng cây lâu năm 237,35 ha, đất nuôi trồng thủy sản 8,17 ha. Quỹ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được bố trí hợp lý nhằm thu hút các doanh nghiệp đầu tư tại nông thôn với quy mô sản xuất lớn nhằm khắc phục tình trạng sản xuất manh mún, nhỏ lẻ, từ đó thúc đẩy được quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế ở nông thôn nói chung và các hộ dân thuộc diện thu hồi đất nói riêng.

- Nâng giá trị sử dụng của đất lên gấp nhiều lần, tạo những ngành nghề và việc làm mới, nâng cao giá trị lao động và cải thiện đời sống của một bộ phận đáng kể các hộ nông dân thuộc diện bị thu hồi đất. Phương án quy hoạch cũng đã bố trí quỹ đất để phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố nhằm đáp ứng nhu cầu về đất cho lĩnh vực phát triển công nghiệp, đô thị. Đây cũng là một trong những giải pháp tạo ra nhiều công ăn việc làm cho người dân trên địa bàn thành phố nói chung và người dân bị thu hồi đất nói riêng.

- Bên cạnh đó phương án quy hoạch sử dụng đất đã phân nào tháo gỡ được một số khó khăn vướng mắc sau:

+ Tạo ra nguồn kinh phí để chi trả bồi thường, xây dựng khu tái định cư; tránh tình trạng do khó khăn về nguồn kinh phí, nên nhiều dự án chi trả tiền bồi thường kéo dài, dẫn đến phát sinh những vướng mắc khi chính sách bồi thường thay đổi, phát sinh khối lượng.

+ Bố trí hợp lý quỹ đất ở, đáp ứng đủ quỹ đất cho xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (điện, nước, giao thông, trường học, nhà văn hóa,...) thuận lợi trong việc chuyển đổi nghề, tạo việc làm mới và tăng thu nhập.

2.3.1.4. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng

Phương án quy hoạch sử dụng đất về cơ bản đáp ứng tương đối đầy đủ nhu cầu sử dụng đất cho phát triển hệ thống đô thị và các khu dân cư nông thôn. Xác định quỹ đất cho phát triển các đô thị giữ vai trò chủ đạo và thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế xã hội của thành phố. Xây dựng kế hoạch phát triển hệ thống điểm dân cư phù hợp với sự phân bố và phát triển lực lượng sản xuất. Quy hoạch các khu đô thị mới, khu tái định cư, các trung tâm cụm xã, dành đủ đất để xây dựng kiên cố hóa các công trình phúc lợi công cộng như trường học, trạm xá, trụ sở cơ quan, chợ,... sẽ góp phần nâng cao dân trí, cải thiện đời sống văn hóa tinh thần của nhân dân.

Phương án điều chỉnh quy hoạch cũng đã xác định quỹ đất hợp lý để xây dựng các công trình hạ tầng như: bố trí quỹ đất để phát triển hệ thống giao thông, đất để

xây dựng các công trình văn hóa, thể dục thể thao như hệ thống nhà văn hóa xã, công viên văn hóa, công viên cây xanh giải trí, quảng trường, sân vận động, nhà thi đấu, trung tâm thể dục thể thao, nhà luyện tập, trung tâm huấn luyện,...

2.3.1.5. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc

Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Châu Đốc đến năm 2020 nhằm định hướng tổ chức không gian, xác định quỹ đất hợp lý các khu chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quản lý quá trình xây dựng và ngăn chặn sự xâm hại của các yếu tố tiêu cực, ảnh hưởng đến các giá trị văn hóa vật thể và phi vật thể, làm tăng giá trị lịch sử văn hóa của các khu di tích như Lăng Thoại Ngọc Hầu, Chùa Tây An, Miếu Bà Chúa Xứ,.... Tiến tới việc lập quy hoạch chung xây dựng, khai thác các quần thể di tích làm cơ sở quan trọng để xây dựng đề án bảo tồn và phát huy giá trị của khai thác các quần thể di tích lịch sử danh thắng trên địa bàn.

2.3.1.6. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên

Phương án quy hoạch sử dụng đất đã xác định rõ tiềm năng các nguồn tài nguyên thiên nhiên trên địa bàn. Tài nguyên đất được khai thác sử dụng hợp lý trên cơ sở ưu tiên bảo vệ các loại đất tốt cho sản xuất nông lâm nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa, rau màu, cây lâu năm trên các vùng thổ nhưỡng thích hợp. Phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã cơ bản đáp ứng đủ đất để xây các khu xử lý, bãi chôn lấp chất thải; quy hoạch các nghĩa trang, nghĩa địa tập trung theo từng tiểu vùng, từng xã; dành quỹ đất để xây dựng hệ thống kênh mương, rãnh thoát nước trong khu dân cư; đảm bảo được diện tích cây xanh, ... đảm bảo ngưỡng an toàn về môi trường sinh thái.

2.3.1.7. Tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất

Trên cơ sở thu thập số liệu từ sở ngành tỉnh, các phòng chuyên môn của thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường đã xác định được các công trình dự án đã thực hiện trong năm kế hoạch 2018, tác giả thực hiện việc đối soát với kế hoạch sử

dụng đất năm 2018 đã phê duyệt, rà soát với báo cáo thống kê hiện trạng đất đai 2017 (*phụ lục 3*). Cơ sở xác định đánh giá chính là kết quả là các công trình dự án đã được bồi thường, thu hồi, chuyển mục đích, giao đất trong năm 2018 với kế hoạch sử dụng đất năm 2018 đã phê duyệt (*phụ lục 4*). Theo đó:

- Tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp: Tổng diện tích đất nông nghiệp theo kế hoạch năm 2018 là 8.084,62 ha, giảm 141,60 ha so với năm 2017. Thực hiện đến năm 2018 là 8.197,19 ha, giảm 29,03 ha so với năm 2017 và 20,50% so với kế hoạch được duyệt.

- Tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp: Tổng diện tích đất phi nông nghiệp theo kế hoạch năm 2018 là 2.153,18 ha, tăng 151,42 ha so với năm 2017. Thực hiện đến năm 2018 là 2.030,78 ha, tăng 29,03 ha so với năm 2017 và đạt 19,17% so với kế hoạch được duyệt.

- Tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất chưa sử dụng: Chỉ tiêu tình phê duyệt là 285,32 ha, giảm 9,82 ha so với năm 2017. Thực hiện đến năm 2018 là 295,14 ha, không thay đổi so với hiện trạng năm 2017.

Tóm lại, quá trình tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố đã đạt được nhiều chỉ tiêu sử dụng đất quan trọng, góp phần to lớn trong việc thực hiện các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng của thành phố. Quá trình sử dụng, chuyển mục đích đều dựa trên quan điểm khai thác tiết kiệm, hiệu quả, triệt để quỹ đất, đáp ứng được các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng, phát triển hạ tầng, nên các diện tích đất thu hồi đều tạo sự đồng thuận cao trong nhân dân, hạn chế việc khiếu kiện do thu hồi đất.

Tuy nhiên qua so sánh, phân tích kết quả giữa thực hiện và các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chỉ có một số ít chỉ tiêu thực hiện vượt kế hoạch. Riêng đất phi nông nghiệp còn nhiều chỉ tiêu kế hoạch không đạt và dự báo kế hoạch cũng chưa phù hợp. Một số đáng kể các dự án chưa thực hiện được cho thấy chất lượng đồ án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố dự báo không sát với tình hình phát

triển của địa phương, sự thiếu đồng bộ trong quy hoạch sử dụng đất so với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch xây dựng,...

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

2.3.2.1. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất

Công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, các đơn vị, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Nhìn chung việc giao đất, cho thuê đất ổn định, lâu dài cho các đối tượng sử dụng là một bước tiến mới trong nhận thức về quản lý đất đai, một giải pháp quan trọng của nhà nước nhằm khắc phục tình trạng sử dụng đất kém hiệu quả, đồng thời tạo điều kiện cho các đối tượng yên tâm đầu tư phát triển sản xuất và kinh doanh. Thống kê đến hết năm 2015, trên địa bàn thành phố có tổng số 7.230 hộ gia đình, cá nhân được giao sử dụng 7.792,96 ha đất nông nghiệp.

Bảng 2.3: Kết quả giao đất cho hộ gia đình cá nhân tính đến hết năm 2015

STT	Đơn vị hành chính	Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
		Số hộ	Diện tích (ha)	Số hộ	Diện tích (ha)
1	Phường Châu Phú A	716	327,93	839	6,92
2	Phường Châu Phú B	1.406	824,76	488	3,66
3	Phường Núi Sam	537	568,08	504	3,71
4	Phường Vĩnh Mỹ	909	665,83	286	2,09
5	Phường Vĩnh Ngươn	1.034	602,95	508	4,24
6	Xã Vĩnh Châu	1.005	1.952,51	358	3,63
7	Xã Vĩnh Tế	1.623	2.850,9	270	2,12
Tổng cộng		7.230	7.792,96	3.253	46,99

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Châu Đốc (2016)

Về công tác cho thuê đất, trên địa bàn thành phố chỉ có 01 trường hợp cho cá nhân thuê đất với mục đích sử dụng là Đất thương mại dịch vụ, tổng diện tích cho thuê: 1.710,5 m².

Từ năm 2016 đến hết năm 2018, thành phố tiếp tục triển khai công tác giao đất cho hộ gia đình theo Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang, kết quả tổng hợp ở bảng 2.4.

Bảng 2.4: Kết quả giao đất cho hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2016 - 2018

STT	Đơn vị hành chính	Số hộ	Số QĐ giao đất	Tổng diện tích (m ²)
1	Phường Châu Phú A	11	11	380,9
2	Phường Châu Phú B	5	5	1.977,0
3	Phường Núi Sam	167	167	12.833,8
4	Phường Vĩnh Mỹ	173	173	10.770,0
5	Phường Vĩnh Ngươn	150	150	12.714,5
6	Xã Vĩnh Châu	171	171	14.952,5
7	Xã Vĩnh Tế	102	102	10.524,0
Tổng cộng		779	779	64.152,7

Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh Châu Đốc (2018)

Tuy nhiên, công tác giao đất còn gây khó cho việc tái cơ cấu ngành nông nghiệp nói chung, cho phát triển nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn, công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn nói riêng. Theo đó, chính sách “hạn điền” (hạn mức giao đất và hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp) và thời hạn sử dụng đất của Luật Đất đai 2013 vẫn là rào cản chính trong quá trình dồn điền đổi thửa, tích tụ, tập trung ruộng đất phục vụ cho chủ trương hiện đại hóa ngành nông nghiệp.

2.3.2.2. Quản lý việc thu hồi đất

Tổng số dự án được HĐND tỉnh thông qua trong 3 năm 2016, 2017 và 2018 là 30 dự án, trong đó có 23 dự án có thu hồi đất:

* Dự án có thu hồi đất và có sử dụng đất trồng lúa là 16 dự án với diện tích 238,51 ha, trong đó sử dụng đất trồng lúa là 73,21 ha. Tiến độ triển khai như sau:

- Đã thực hiện: 4/16 Dự án đạt tỷ lệ 25,00%.
- Đang thực hiện 5/16 Dự án đạt tỷ lệ 31,25 ha.
- Chưa thực hiện: 7/16 Dự án đạt tỷ lệ 43,75 ha.

Bảng 2.5: Các dự án thu hồi đất và có sử dụng đất trồng lúa

TT	Tên dự án	Quy mô dự án (m ²)	Diện tích thu hồi đất (m ²)	Diện tích đất trồng lúa (m ²)
Năm 2016: 5 dự án		245.701	237.369	235,068
1	Đường giao thông nông thôn về đến trung tâm phường Vĩnh Nguơn	16.801	8.469	6.168
2	Sân vận động thành phố Châu Đốc	61.700	61.700	61.700
3	Xây dựng, di dời vườn tượng Núi Sam	92.500	92.500	92.500
4	Đường ra biên giới phường Vĩnh Nguơn và phường Vĩnh Tế	73.500	73.500	73.500
5	Chốt dân quân, chốt bộ đội biên phòng tuyến biên giới	1.200	1.200	1.200
Năm 2017: 2 dự án		122.827	122.827	122.827
1	Đường ra chốt dân quân, chốt bộ đội biên phòng tuyến biên giới (giai đoạn 2)	37.960	37.960	37.960
2	Tuyến đường đoạn từ đường tránh Quốc lộ 1 đến chợ Vĩnh Đông	84.867	84.867	84.867
Năm 2018: 9 dự án		2.016.532	584.432	374.247
1	Trường THPT Nguyễn Trường Tộ	19.200	19.200	19.200
2	Đường ra chốt dân quân Rừng Tràm Vĩnh Tế thuộc dự án Đường ra các chốt dân quân, chốt bộ đội biên phòng (giai đoạn II)	30.000	10.000	10.000
3	Nâng cấp tuyến đường phục vụ an ninh - quốc phòng kết hợp với đê ngăn lũ vùng tứ giác Long Xuyên đoạn từ Châu Đốc - cửa khẩu Tịnh Biên (giai đoạn II)	214.293	214.293	14.108
4	Trạm đăng kiểm xe cơ giới Châu Đốc	6.134	6.134	6.134
5	Nâng cấp, cải tạo tuyến kênh Vĩnh Tế thuộc Hệ thống thủy lợi vùng tứ giác Long Xuyên thích ứng với biến đổi khí hậu	10.065	10,065	10,065
6	Sản xuất nông nghiệp công nghệ cao - cánh đồng lớn khu vực bờ Bắc quốc lộ 91 - 955A	100.000	100.000	90.000
7	Xây dựng và nhân rộng mô hình Cánh đồng lớn giai đoạn 2016-2020	1.417.100	5.000	5.000

TT	Tên dự án	Quy mô dự án (m ²)	Diện tích thu hồi đất (m ²)	Diện tích đất trồng lúa (m ²)
8	Tạo quỹ đất phát triển dân cư cặp tuyến đường đoạn từ đường tránh QL 91 đến chợ Vĩnh Đông	187.019	187.019	187.019
9	Nâng cấp, mở rộng Trường TC Nghề Châu Đốc	32.721	32.721	32.721
TỔNG CỘNG (2016+2017+2018) = 16 dự án		2.385.060	944.628	732.142

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Châu Đốc (2018)

* Dự án có thu hồi đất (không sử dụng đất trồng lúa) là 7 dự án với diện tích 50,22 ha. Tiến độ triển khai như sau:

- Đã thực hiện: 2/7 Dự án đạt tỷ lệ 28,57%.
- Đang thực hiện 2/7 Dự án đạt tỷ lệ 28,57%.
- Chưa thực hiện 3/7 Dự án đạt tỷ lệ 42,86%.

Bảng 2.6: Các dự án thu hồi đất (không sử dụng đất trồng lúa)

TT	Tên dự án	Quy mô dự án (m ²)	Diện tích thu hồi đất (m ²)	Diện tích đất trồng lúa (m ²)
Năm 2016: 5 dự án		50.309	50.309	
1	Đường Nguyễn Trường Tộ nối dài	17.736	17.736	
2	Mở rộng đường Nguyễn Trường Tộ	197	197	
3	Nâng cấp, mở rộng đường sân vận động	1.900	1.900	
4	Mở rộng đường Trưng Nữ Vương (Lê Lợi - Thủ Khoa Huân)	7.036	7.036	
5	Xây dựng đường Phan Đình Phùng nối dài (Nguyễn Trường Tộ - Nguyễn Tri Phương)	23.440	23.440	
Năm 2017: 0 dự án		0	0	
Năm 2018: 2 dự án		451.860	1.860	
1	Văn phòng khóm Vĩnh Tân	100	100	
2	Đường tuần tra biên giới	451.760	1.760	
TỔNG CỘNG (2016+2017+2018) = 7 dự án		502.169	52.169	

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Châu Đốc (2018)

So sánh 2 loại dự án, rõ ràng số lượng dự án được duyệt có thu hồi đất trồng lúa có xu hướng tăng mạnh, là hệ quả tất yếu của quá trình đô thị hóa, ảnh hưởng nhiều đến đời sống của người làm nông nghiệp.

Về cơ bản, thành phố đã thực hiện việc thu hồi đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn liên quan. Tuy nhiên, không ít người dân chưa thực sự hiểu đúng và đầy đủ về chủ trương của nhà nước về thu hồi đất, chưa thỏa mãn với giá đất bồi thường, còn nhiều băn khoăn về việc hỗ trợ chuyển đổi nghề hoặc giải quyết việc làm vì phần lớn diện tích đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Châu Đốc bị thu hồi là vùng đất tốt, thuận lợi cho canh tác.

2.3.2.3. Chuyển mục đích sử dụng đất

Đối tượng chủ yếu là hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, chuyển từ đất lúa sang đất nuôi thủy sản phù hợp quy hoạch; tổ chức sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư để sản xuất kinh doanh, để đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư.

Bảng 2.7: Biến động theo mục đích sử dụng đất

Thứ tự	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	Diện tích (ha)		
		Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
	Tổng diện tích đất	10.523,11	10.523,11	10.523,11
1	Đất nông nghiệp	8.225,32	8.226,22	8.224,36
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	7.831,31	7.832,46	7.831,30
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	7.389,22	7.390,42	7.388,60
1.1.1.1	Đất trồng lúa	7.311,23	7.311,28	7.309,45
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	78,00	79,14	79,14
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	442,09	442,04	442,70
1.2	Đất lâm nghiệp	162,91	160,00	160,00
1.2.1	Đất rừng sản xuất	22,91	20,00	20,00
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	98,42	98,42	98,42
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	41,59	41,59	41,59

Thứ tự	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	Diện tích (ha)		
		Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	230,64	230,46	229,77
1.4	Đất làm muối	0	0	0
1.5	Đất nông nghiệp khác	0,46	3,29	3,29
2	Đất phi nông nghiệp	2.002,47	2.001,76	2.003,62
2.1	Đất ở	525,32	524,14	524,20
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	57,25	57,25	57,24
2.1.2	Đất ở tại đô thị	468,07	466,89	466,96
2.2	Đất chuyên dùng	1.121,89	1.119,82	1.121,61
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	15,63	16,94	16,16
2.2.2	Đất quốc phòng	12,99	13,00	13,00
2.2.3	Đất an ninh	3,43	3,43	3,43
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	72,81	71,68	72,92
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	81,46	85,16	86,32
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	935,57	929,61	929,77
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	13,42	16,01	16,03
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	1,35	1,35	1,35
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	14,14	14,14	14,14
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	324,65	324,58	324,58
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	-	-	-
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	1,70	1,70	1,70
3	Đất chưa sử dụng	295,32	295,15	295,15
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	214,23	214,06	214,06
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	-	-	-
3.3	Núi đá không có rừng cây	81,09	81,09	81,09

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Châu Đốc (2018)

Từ bảng số liệu về biến động diện tích theo mục đích sử dụng đất, sự tăng giảm diện tích của các nhóm đất trong những năm gần đây là không rõ nét. Tuy nhiên, có thể thấy rằng đất trồng lúa có xu hướng giảm đều qua các năm do chuyển mục đích sang đất trồng cây lâu năm, đất ở đô thị, đất công trình sự nghiệp, đất công trình công cộng. Trong khi đó, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp lại tăng đều do chuyển mục đích từ nhóm đất nông nghiệp có vị trí nằm dọc theo đường giao thông. Đất cơ sở tôn giáo cũng tăng do xu hướng phát triển mạnh mẽ về du lịch tâm linh tại địa phương.

Tóm lại, việc chuyển mục đích sử dụng đất luôn tuân thủ các quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của thành phố. Tuy nhiên, trong thực tế nhiều hồ sơ không được phép chuyển mục đích chỉ vì những quy định mâu thuẫn nhau, chẳng hạn như điều kiện về tiếp giáp đường quy hoạch khi chuyển mục đích so với điều kiện tiếp giáp đường hiện hữu khi tách thửa,...

2.3.3. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất

Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án trên địa bàn thành phố Châu Đốc do Trung tâm Phát triển Quỹ đất thực hiện. Những nội dung cụ thể có liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đều được công khai đến tất cả các cá nhân, hộ gia đình chịu ảnh hưởng. Phần đông người sử dụng đất đồng tình với chủ trương thu hồi đất để thực hiện các dự án, có trách nhiệm và tinh thần hợp tác cao trong việc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

** Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng*

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trong thực tế gặp rất nhiều khó khăn chính vì không có quy định cụ thể về quy trình định giá đất theo giá thị trường để tính bồi thường. Giá đất bồi thường được tính theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thấp hơn thị trường, làm cho một số người không đồng tình. Tuy vậy, tiến độ hoàn thành đã quyết toán chiếm 82% tổng giá trị phương án được duyệt (tính đến ngày 31/12/2016) thể hiện sự cố gắng rất lớn của thành phố.

Bảng 2.8: Các công trình bồi thường giải phóng mặt bằng (ĐVT: đồng)

ST T	Tên công trình	Phương án được duyệt	Đã chi trả
1	Nâng cấp, mở rộng Trục Châu Đốc - Núi Sam	126.853.824.309	101.598.540.298
2	San lấp mặt bằng Cụm dân cư Kênh Ông Cò	3.683.728.100	3.281.316.588
3	Kè chống sạt lở cấp bách kết hợp đê bao chống lũ bờ sông thành phố Châu Đốc	20.228.666.022	18.864.853.596
	TỔNG CỘNG	150.766.218.431	123.744.710.482

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Châu Đốc (2018)

** Công tác bố trí tái định cư (tính đến năm 2018)*

Tổng số nền được bố trí dành cho tái định cư tại 6 khu dân cư phân bố khắp các phường là 423 nền cho thấy sự chủ động tạo nguồn quỹ đất của chính quyền thành phố phục vụ cho công tác tái định cư.

Bảng 2.9: Các dự án tái định cư

STT	Tên dự án	Tình hình bố trí tái định cư		
		Khu dân cư được bố trí	Số nền bố trí	DT bình quân/nền (m ²)
1	Dự án: Nâng cấp mở rộng trục Châu Đốc - Núi Sam	Tuyến dân cư Khóm 8, P. Châu Phú A	113	100
		Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông, P. Núi Sam	86	112,5
		Tuyến dân cư Đông Bến Vựa, Phường Núi Sam	15	75
2	Dự án: San lấp mặt bằng cụm dân cư Kênh Ông Cò, P. Châu Phú A	Khu dân phía sau trường THPT Thủ Khoa Nghĩa, P. Châu Phú A	8	75
3	Dự án: Kè Chống sạt lở kết hợp đê bao chống lũ sông TP Châu Đốc	Khu tái định cư Cặp Bến xe mới TP Châu Đốc	178	60
		Tuyến dân cư Ấp 3 nổi dài	23	80

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường TP Châu Đốc (2018)

Việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện dân chủ, công khai, chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tuân thủ các quy định của pháp luật,

phù hợp với điều kiện thực tế nên người dân đồng thuận, ít xảy ra khiếu kiện. Song vấn đề thu hồi đất của các cá nhân để xây dựng và cải tạo thuộc các dự án trọng điểm vẫn còn chậm do nhiều nguyên nhân, trong đó có nguyên nhân về định giá đất nông nghiệp, việc đền bù, hỗ trợ tái định cư còn chưa hợp lý và thống nhất, thời gian đền bù kéo dài, nhiều dự án triển khai cùng một lúc trên địa bàn thành phố.

Tóm lại, công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất được chính quyền thành phố thực hiện với tinh thần hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và những người đang sử dụng đất, chủ trương bố trí nơi tái định cư phải có điều kiện sinh sống, làm ăn tốt hơn hoặc ít nhất là bằng nơi ở cũ. Tuy nhiên, trong thực tế Nhà nước lại chưa có cơ chế cụ thể để thực hiện mong muốn này. Người bị thu hồi đất vẫn chưa nhận được những đền bù tương xứng với giá trị đất bị thu hồi.

2.3.4. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

2.3.4.1. Công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính

Hồ sơ địa chính là một hệ thống chứa đựng tất cả các thông tin về đất đai dùng để phục vụ cho công tác quản lý đất đai, được Nhà nước quan tâm từ rất sớm khi có Luật Đất đai năm 1987. Nó gồm có những thành phần cơ bản như: Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê, Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sổ theo dõi biến động đất đai và những giấy tờ được hình thành trong quá trình đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước năm 2005, hồ sơ địa chính ở thành phố Châu Đốc chỉ là tập hợp những tài liệu dưới dạng văn bản thô sơ, ngay cả thành phần rất quan trọng là bản đồ địa chính cũng chỉ là dạng giấy với số lượng rất khiêm tốn và tỷ lệ nhỏ kém chi tiết.

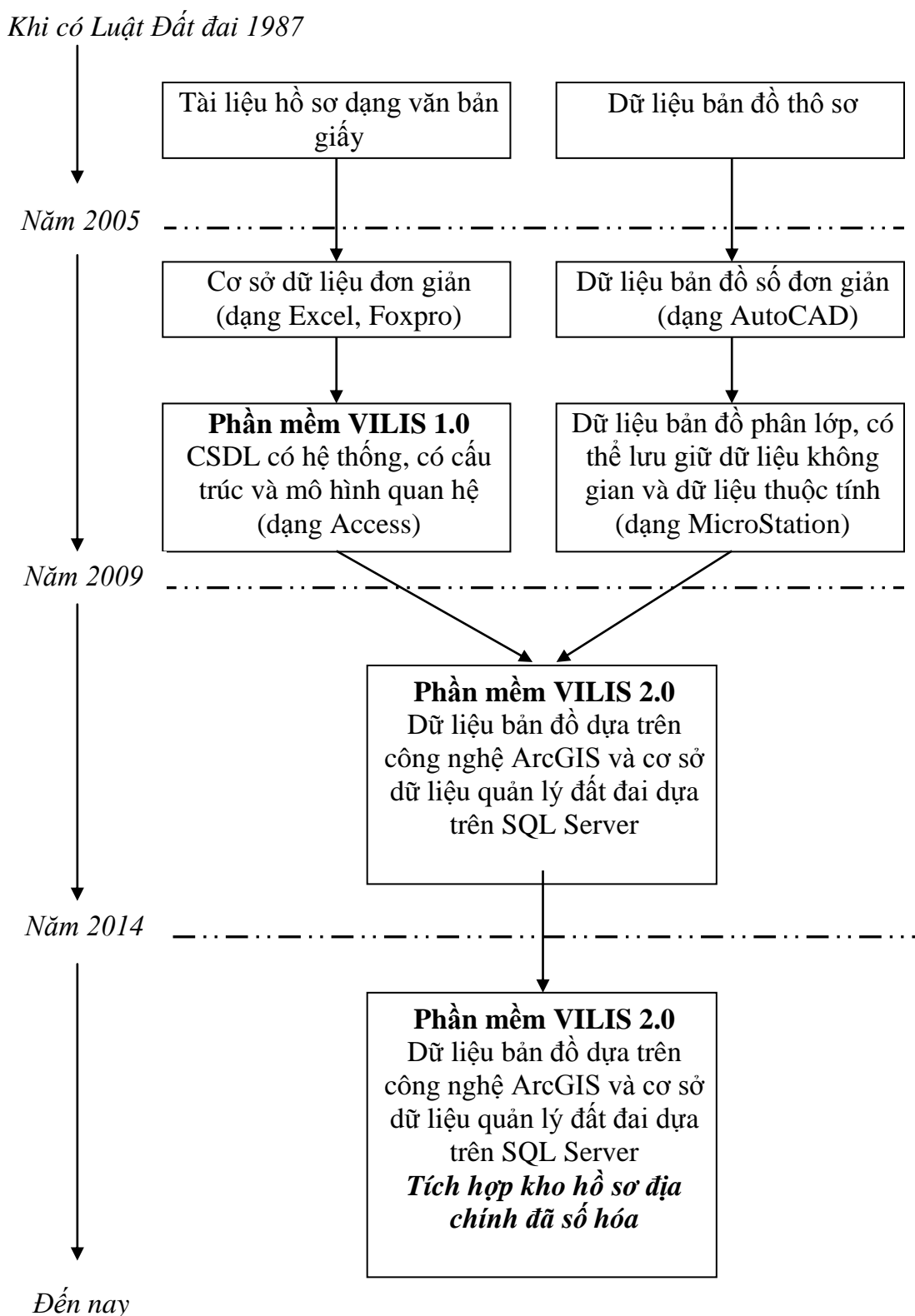
Khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực, công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính được tập trung đầu tư mạnh mẽ. Công tác đo đạc thành lập bản đồ đã được triển khai, bản đồ địa chính được số hóa cùng với việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính ứng dụng công nghệ thông tin. Tuy vẫn còn đơn giản, hồ sơ địa chính bước đầu cũng mang lại nhiều hiệu quả cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Đến khi Luật Đất đai 2013 được ban hành, công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính đã phát triển lên một bước tiến mới. Dữ liệu bản đồ được vẽ và biên tập bằng Autocad đã được nâng cấp lên dạng chuẩn MicroStation với nhiều tính năng vượt trội có thể lưu giữ cả dữ liệu về không gian (hình dạng, vị trí, kích thước, diện tích,...) lẫn dữ liệu về thuộc tính (thông tin chủ sử dụng đất, loại đất, giá đất, có tài sản trên đất hay không,...) của thửa đất. Châu Đốc là đơn vị đầu tiên trong tỉnh hoàn tất công tác số hóa bản đồ địa chính theo tiêu chuẩn quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý hồ sơ địa chính cũng có sự phát triển rõ rệt. Từ những danh mục dưới dạng bảng tính Excel chuyển thành chương trình tra cứu hồ sơ cấp giấy chứng nhận trên nền Foxpro, đã tích hợp việc tra cứu và in giấy chứng nhận bằng phần mềm Vilis 1.0 dựa vào nền phần mềm MS Access. Hiện tại, cơ sở dữ liệu địa chính đã được số hóa hoàn toàn, các chức năng chính quản lý hồ sơ địa chính như tra cứu, in ấn, cập nhật biến động, báo cáo,... đã được nâng cấp lên với phần mềm Vilis 2.0 dựa trên công nghệ ArcGIS và nền cơ sở dữ liệu là SQL Server.

Hồ sơ địa chính từ đây được số hóa hoàn thiện gồm bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan được hình thành trong quá trình đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chỉnh lý biến động đã trở nên dễ dàng, nhanh chóng, tiết kiệm thời gian.

Như vậy, từ khi thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai, cùng với sự thành lập hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp vào năm 2016, thành phố Châu Đốc đã xây dựng xong hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai một cấp theo chuẩn quốc gia để vận hành quy trình thực hiện thủ tục hành chính về đất đai một cách hiệu quả.

Tác giả đã tổng hợp và tóm tắt quá trình phát triển của công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính của thành phố qua sơ đồ ở hình 2.1:



Nguồn: Tác giả tự tổng hợp

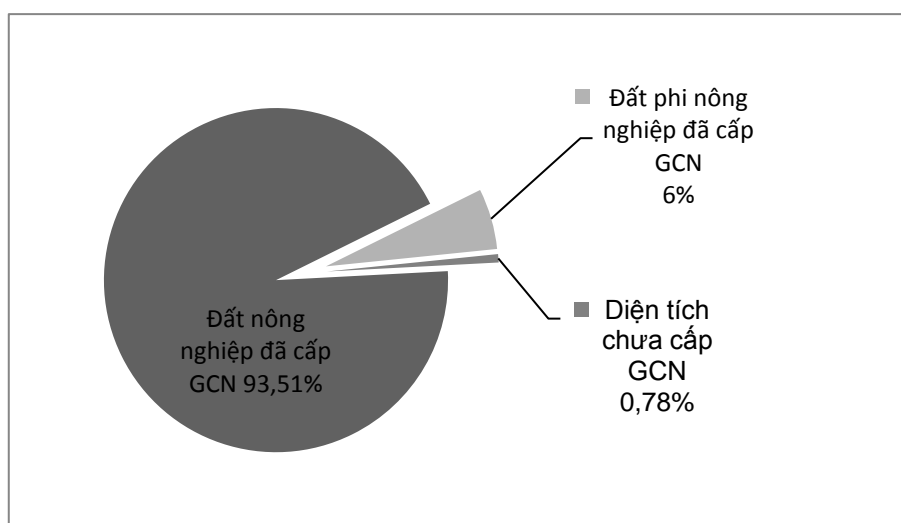
Hình 2.1: Quá trình phát triển của công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính

2.3.4.2. Công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

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

Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một trong những nhiệm vụ quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai, làm cơ sở để Nhà nước quản lý đất đai có hiệu quả nhất cũng như bảo vệ quyền lợi hợp pháp chính đáng của người sử dụng đất.

Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2015, tổng diện tích cần phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thành phố Châu Đốc là 8.333,81 ha (đất phi nông nghiệp là 540,85 ha, đất nông nghiệp là 7.792,96 ha). Trong đó diện tích đã cấp giấy chứng nhận là 8.268,44 ha (đất nông nghiệp là 7.792,96 ha và 475,48 ha đất phi nông nghiệp) chiếm tỷ lệ 99,22% diện tích phải cấp, diện tích còn lại chưa cấp giấy chứng nhận là 65,37 ha chủ yếu là đất ở, chiếm tỷ lệ 0,78% diện tích cần phải cấp.



Hình 2.2: Biểu đồ diện tích đất cần phải cấp giấy chứng nhận QSDĐ

Kết quả tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu giai đoạn 2005 - 2015 tại thành phố Châu Đốc thể hiện cụ thể qua bảng sau:

Bảng 2.10: Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại thành phố Châu Đốc

Năm	Hồ sơ đăng ký	Hồ sơ thực hiện	Hồ sơ không đủ điều kiện
2005	1.563	1.066	497
2006	1.435	978	457
2007	935	798	137
2008	722	682	40
2009	552	446	106
2010	571	477	94
2011	410	360	50
2012	435	377	58
2013	457	417	40
2014	630	511	119
2015	513	423	90
Tổng	8.223	6.535	1.688

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Châu Đốc (2016)

Tổng hợp kết quả đăng ký và xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu giai đoạn 2005 - 2015 cho thấy: Với tổng số lượng hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.223 hồ sơ, thành phố đã giải quyết được 6.535 hồ sơ. Tuy nhiên số lượng hồ sơ không đủ điều kiện thực hiện còn rất cao, chủ yếu thuộc các trường hợp: đất nằm trong hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch (1.248 hồ sơ); đang tranh chấp (290 hồ sơ); đất không lối đi do chưa thỏa thuận được với chủ sử dụng đất liền kề (64 hồ sơ); thừa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, người sử dụng không đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất mà đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (51 hồ sơ); các trường hợp khác (35 hồ sơ) như đất có nguồn gốc phức tạp, đất nhà nước quản lý...

Từ năm 2016, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã chuyển đổi sang mô hình một cấp thành Văn phòng Đăng ký đất đai, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng có

nhieu đổi mới. Những hồ sơ đăng ký cây giấy chứng nhận có vướng mắc trước đây cũng dần được tháo gỡ.

Bảng 2.11: Công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận từ 2016 - 2018

Loại hồ sơ	Số hồ sơ tiếp nhận	Số hồ sơ đã thực hiện
1. Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu.	1959	1959
2. Đăng ký đất đai được Nhà nước giao đất quản lý.	779	779
3. Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể cả trường hợp đo đạc lại.	661	661
4. Đăng ký biến động (chuyển quyền, thừa kế, tặng cho,...).	7974	7974

Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh Châu Đốc (2018)

Tổng số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp qua các thời kỳ được thống kê như sau:

Bảng 2.12: Tổng hợp giấy chứng nhận đã cấp

Phường / xã	Tổng số giấy chứng nhận đã cấp
Phường Châu Phú A	11.464
Phường Châu Phú B	14.026
Phường Núi Sam	12.368
Phường Vĩnh Mỹ	13.086
Phường Vĩnh Nguơn	4.766
Xã Vĩnh Châu	5.277
Xã Vĩnh Tế	7.902
Tổng	68.889

Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh Châu Đốc (2018)

Kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính là thành tựu quan trọng nhất khẳng định thành phố Châu Đốc là địa phương đứng đầu tỉnh trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Hầu hết người dân có đất đều đã được cấp “sổ đỏ” và có tâm lý rất phấn khởi vì nhận thức được Nhà nước đã công nhận và bảo vệ quyền tài sản về đất đai.

2.3.5. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất

Công tác quản lý tài chính về đất đai được triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Về thực hiện các khoản thu, chi liên quan đến đất đai như việc thu thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, ... thành phố đều thực hiện theo quy định của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Về thuế và phí liên quan đến đất đai:

Hệ thống thuế, phí có liên quan đến đất đai qua nhiều lần điều chỉnh ngày càng rõ ràng, minh bạch và phù hợp với tình hình thực tế. Nhận thức về chính sách thuế của người sử dụng đất ngày càng được nâng cao, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai nhờ đó gặp nhiều thuận lợi hơn. Nguồn thu từ đất thông qua công tác đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất tuy không ổn định trong các năm gần đây, nhưng cũng đã đóng góp đáng kể vào ngân sách địa phương.

Bảng 2.13: Thống kê nguồn thu từ đất đai (ĐVT: triệu đồng)

Nguồn thu ngân sách	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Thu tiền sử dụng đất	113.674	122.431	57.559
Thu tiền cho thuê mặt đất, mặt nước	270	4.408	1.726
Thu tiền bán nhà, thuê nhà thuộc SHNN	277	1.885	1.168
Thu khai thác quỹ đất	87.182	108.757	32.569

Nguồn: Báo cáo kinh tế - xã hội thành phố Châu Đốc (2016, 2017, 2018)

- Về giá đất:

Trước năm 2015, công tác xây dựng, việc điều chỉnh bảng giá đất được thực hiện hàng năm qua việc tổ chức điều tra, tổng hợp và đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất, giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường, tình hình biến động giá đất, do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì. Từ năm 2015, việc xây dựng bảng giá đất áp dụng cho giai đoạn 5 năm do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, được sử dụng để xác định các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai. Vì vậy, giá đất do Nhà nước quy định ở nhiều khu vực không phù hợp với thực tế, thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường.

Tóm lại, công tác quản lý tài chính về đất đai luôn được tuân thủ các quy định pháp luật một cách nghiêm ngặt vì nó liên quan đến nguồn thu ngân sách nhà nước. Riêng công tác định giá đất thì sau nhiều lần cải cách vẫn cho thấy sự lạc hậu khi luôn luôn không theo kịp sự biến động giá trên thị trường.

2.3.6. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai

Các hoạt động dịch vụ về đất đai chủ yếu được phản ánh qua hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan được giao nhiệm vụ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Phần lớn hiệu quả quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai cũng được đánh giá thông qua các chỉ số cải cách hành chính, là cơ sở xếp hạng giữa các địa phương về chất lượng hoạt động dịch vụ hành chính công nói chung. Số hồ sơ thực hiện dịch vụ công về đất đai theo số liệu báo cáo của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc năm 2016 là 6.699 hồ sơ, năm 2017 là 9.670 hồ sơ, năm 2018 là 10.205 hồ sơ.

Năm 2015, 2016, thành phố Châu Đốc đã vươn lên đứng đầu bảng xếp hạng về Chỉ số cải cách hành chính (PAR-Index) trong tổng số 11 huyện, thị xã, thành phố của tỉnh An Giang. Đây là kết quả có sự đóng góp rất lớn của công tác quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai của thành phố.

Bảng 2.14: Kết quả chỉ số cải cách hành chính TTHC

KẾT QUẢ CHỈ SỐ CẢI CÁCH HÀNH CHÍNH NĂM 2016 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CÁC HUYỆN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH AN GIANG

*(Kèm theo Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2017
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

STT	Địa phương	Điểm thẩm định	Điểm điều tra XHH	Chỉ số CCHC năm 2016
1	Châu Đốc	66,5	25,56	92,06
2	Châu Thành	66	25,89	91,89
3	Long Xuyên	63	27,54	90,54
4	Thoại Sơn	62,5	27,52	90,02

STT	Địa phương	Điểm thăm định	Điểm điều tra XHH	Chỉ số CCHC năm 2016
5	Phú Tân	63	26,76	89,76
6	Châu Phú	62,5	26,77	89,27
7	Tân Châu	63	25,05	88,05
8	Tịnh Biên	63	24,65	87,65
9	An Phú	61,5	25,74	87,24
10	Chợ Mới	61,5	24,32	85,82
11	Tri Tôn	62,5	23,21	85,71

Một vấn đề quan trọng để đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước đối với đất đai là xem xét mức độ hài lòng của người dân đối với các thủ tục hành chính (TTHC), các dịch vụ công về đất đai. Mặc dù hoạt động dịch vụ công về đất đai chỉ là sự tương tác giữa các cơ quan chuyên môn với người sử dụng đất nhằm đáp ứng yêu cầu về thực hiện các quyền sử dụng đất, nhưng đó là kết quả của một quá trình đúc kết, thành lập, xây dựng nên quy trình thủ tục và tổ chức triển khai thực hiện dựa vào nền tảng chính sách pháp luật, các nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Do đó, dù muốn hay không thì mức độ hài lòng của người dân đối với dịch vụ công về đất đai cũng đã trở thành một tiêu chí quan trọng phản ánh hiệu quả quản lý đất đai ở địa phương. Nói cách khác, việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai của chính quyền đem lại sự hài lòng cho doanh nghiệp, cá nhân ở mức càng cao thì họ càng tin tưởng vào chính sách của Nhà nước, các chủ trương về đất đai càng nhận được nhiều sự đồng thuận, hiệu quả quản lý nhà nước vì vậy càng được nâng lên.

Vì tầm quan trọng của việc cải cách hành chính đến sự phát triển chung của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 3121/QĐ-UBND ngày 10/12/2018 về kế hoạch rà soát đánh giá thủ tục hành chính. Trong lĩnh vực đất đai tại thành phố Châu Đốc, với mục đích tiếp tục nhận biết những hạn chế, khó khăn, yếu kém trong thực hiện TTHC, việc thực hiện khảo sát mức độ hài lòng của người dân phải mang tính khách quan, đại diện cho thực trạng thực hiện TTHC của địa phương.

Để có cơ sở đánh giá mức độ hài lòng của người dân ở thành phố Châu Đốc, tác giả đã thực hiện khảo sát ý kiến của người dân khi đến thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại Bộ phận Một cửa của thành phố. Kết quả 115 phiếu khảo sát ý kiến (*phụ lục 5*) thể hiện ở bảng 2.15.

Bảng 2.15: Kết quả khảo sát mức độ hài lòng của người dân về TTHC

STT	Nội dung khảo sát	Số lựa chọn	Tỷ lệ (%)
1	Mức độ công khai TTHC (hình thức và nội dung)		
	- Dễ thấy, rất đầy đủ thông tin, rõ ràng, minh bạch	91	79,1
	- Tương đối dễ thấy, đầy đủ thông tin	24	20,9
	- Có công khai nhưng khó hiểu, chưa được rõ ràng, minh bạch	0	0
	- Không thấy công khai các thông tin về thủ tục	0	0
2	Nhận thấy thủ tục để giải quyết hồ sơ như thế nào?		
	- Thủ tục rất đơn giản, ngắn gọn	89	77,4
	- Thủ tục tương đối đơn giản, ngắn gọn	26	22,6
	- Thủ tục còn rườm rà do quy định nhiều giấy tờ	0	0
3	Nhận thấy các biểu mẫu, đơn để kê khai thông tin như thế nào		
	- Rất đơn giản, dễ thực hiện	82	71,3
	- Bình thường	33	28,7
	- Nhiều thông tin khó hiểu do chưa có hướng dẫn	0	0
	- Kê quá nhiều thông tin, biểu mẫu	0	0
4	Yêu cầu bổ sung thêm các loại giấy tờ ngoài các loại giấy tờ nhà nước đã quy định không		
	- Không yêu cầu bổ sung thêm giấy tờ gì	110	95,7
	- Có yêu cầu bổ sung thêm do nộp thiếu	5	4,3
	- Có yêu cầu bổ sung thêm ngoài các giấy tờ đã quy định	0	0
5	Đánh giá về mức độ hài lòng đối với môi trường giao dịch		
	* Về hồ sơ, thủ tục		
	- Rất tốt	41	35,6
	- Tốt	72	62,6
	- Chấp nhận được	2	1,8
	- Chưa tốt	0	0

STT	Nội dung khảo sát	Số lựa chọn	Tỷ lệ (%)
	* Về không gian giao dịch - Rất tốt - Tốt - Chấp nhận được - Chưa tốt * Về phương tiện phục vụ giao dịch - Rất tốt - Tốt - Chấp nhận được - Chưa tốt * Thái độ cán bộ công chức phục vụ giao dịch - Rất tốt - Tốt - Chấp nhận được - Chưa tốt	 34 79 2 0 32 82 1 0 45 69 1 0	 29,6 68,7 1,7 0 27,8 71,3 0,9 0 39,1 60,0 0,9 0
6	Việc giữ gìn hồ sơ do khách hàng nộp - Không thất lạc hồ sơ - Đôi khi thất lạc một số giấy tờ - Thất lạc toàn bộ hồ sơ	 115 0 0	 100 0 0
7	Thời gian giải quyết hồ sơ - Trả kết quả trước thời hạn - Đúng ngày hẹn trả kết quả - Trễ hẹn nhưng được thông báo lý do - Trễ hẹn nhưng không được thông báo lý do	 15 93 7 0	 13,0 80,9 6,1 0
8	Kết quả giải quyết hồ sơ - Không có sai sót, chính xác, khách quan - Có sai sót, phải điều chỉnh - Chưa chính xác, chưa đáp ứng nhu cầu	 113 2 0	 98,3 1,7 0
9	Có trả thêm khoản phí nào khác ngoài mức phí đã quy định phải đóng không - Không phải trả thêm chi phí khác - Có nhưng do tự nguyện - Có vì do công chức gợi ý hoặc ép buộc - Thủ tục giải quyết quy định không phải trả phí	 115 0 0 0	 100 0 0 0

STT	Nội dung khảo sát	Số lựa chọn	Tỷ lệ (%)
10	Thái độ của cán bộ công chức khi giao tiếp		
	- Rất lịch sự, thân thiện, dễ gần	71	61,7
	- Lịch sự, thân thiện	39	33,9
	- Bình thường, chưa thân thiện	5	4,4
	- Không thân thiện, khó chịu	0	0
11	Cách hướng dẫn của cán bộ, công chức		
	- Nhiệt tình, dễ hiểu	87	75,7
	- Bình thường, thực hiện được	28	24,3
	- Có hướng dẫn nhưng không rõ ràng, thiếu nhiệt tình	0	0
	- Không hướng dẫn mà đề nghị tự tìm hiểu	0	0
12	Thái độ của cán bộ lãnh đạo cơ quan giải quyết hồ sơ		
	- Rất lịch sự, thân thiện, dễ gần	88	76,5
	- Lịch sự, thân thiện	27	23,5
	- Bình thường, chưa thân thiện	0	0
	- Không thân thiện, khó chịu	0	0
13	Mức độ lắng nghe và tiếp thu ý kiến đóng góp của cán bộ, công chức		
	- Có lắng nghe, tiếp thu và sửa đổi tất cả ý kiến đóng góp	78	67,8
	- Có lắng nghe, tiếp thu và sửa đổi một số ý kiến đóng góp	37	32,2
	- Có lắng nghe, tiếp thu nhưng không sửa đổi	0	0
	- Không lắng nghe và trả lời ý kiến đóng góp	0	0
14	Đánh giá chung về mức độ hài lòng đối với quá trình giải quyết hồ sơ		
	- Rất hài lòng	69	60,0
	- Hài lòng	38	33,0
	- Bình thường	8	7,0
	- Không hài lòng	0	0
	- Rất không hài lòng	0	0
15	Trong các nội dung trên, quý khách quan tâm đến nội dung gì nhất		
	- Quy trình thực hiện thủ tục hành chính đất đai	71	61,7
	- Môi trường giao dịch	4	3,5
	- Việc xử lý hồ sơ	17	14,8

STT	Nội dung khảo sát	Số lựa chọn	Tỷ lệ (%)
	- Tinh thần, trách nhiệm, thái độ của cán bộ công chức	23	20,0
16	Để nâng cao hơn nữa chất lượng trong phục vụ, giải quyết công việc thì cơ quan giải quyết cần cải thiện các nội dung nào sau đây (có thể chọn nhiều phương án)		
	- Cải thiện cơ sở, vật chất, thiết bị nơi tiếp nhận hồ sơ	14	12,2
	- Công khai thủ tục đầy đủ, rõ ràng hơn	8	6,9
	- Cải thiện thái độ giao tiếp, tinh thần phục vụ của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức	6	5,2
	- Hướng dẫn kê khai biểu mẫu cụ thể hơn	25	21,7
	- Rút ngắn hơn nữa thời gian giải quyết	88	76,5
	- Giảm bớt mẫu giấy tờ, thông tin kê khai	26	22,6
	- Giảm bớt các khoản phí, lệ phí	17	14,8

Nguồn: Tác giả tự thực hiện khảo sát (2019)

Kết quả khảo sát ở bảng 2.15 cho thấy việc thực hiện thủ tục hành chính được người dân đánh giá khá cao về mức độ chuyên nghiệp của cán bộ, công chức, về cơ sở vật chất và môi trường giao dịch, về quy trình thực hiện,... Tuy nhiên, thời gian giải quyết thủ tục hành chính là chưa đáp ứng được nguyện vọng của người dân. Có đến 88/115 trường hợp (chiếm tỷ lệ 76,5%) mong muốn rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai.

2.3.7. Các nội dung quản lý đất đai khác ở cấp huyện

** Công tác thống kê, kiểm kê đất đai*

Thành phố Châu Đốc thực hiện việc thống kê, kiểm kê, lập báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai và báo cáo các nội dung theo quy định của Luật Đất đai: công tác thống kê đất đai được thực hiện hàng năm và việc kiểm kê đất đai được thực hiện mỗi 5 năm. Nhìn chung, công tác thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn được triển khai thực hiện khá tốt và đồng bộ theo quy định của ngành với chất lượng ngày càng được nâng cao. Qua đó đã dự báo định hướng và đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất của các ngành kinh tế, cơ cấu tài nguyên đất sử dụng hợp lý và

ngày càng phát huy hiệu quả. Công tác báo cáo, giao nộp, lưu trữ hồ sơ thống kê, kiểm kê đất đai đảm bảo theo quy định.

** Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai*

Thanh tra, kiểm tra trong lĩnh vực đất đai nhằm phát hiện những sai phạm ở đối tượng được giao đất để có biện pháp ngăn chặn kịp thời, tránh hậu quả xấu đối với nguồn tài nguyên đất. Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường kết hợp với Thanh tra thành phố tiến hành thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn. Các đối tượng cần thanh tra là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự ý xây dựng nhà xưởng trên đất nông nghiệp trong khi chưa lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất qua hình thức giao hoặc thuê đất; một số dự án lớn nằm trong quy hoạch chưa hoặc triển khai chưa tốt khâu đền bù hoặc kéo dài; tình trạng lấn chiếm đất, đa số là đất công do xã quản lý; tình trạng giao, thuê đất không đúng thẩm quyền,...

Qua thanh tra, kiểm tra, số vụ vi phạm về đất đai có xu hướng tăng: năm 2016: 26 vụ, năm 2017: 11 vụ, năm 2018: 33 vụ. Tuy nhiên số vụ việc phát hiện và xử phạt vi phạm qua thanh tra còn rất ít, mang tính bị động theo thông tin mà dư luận phản ánh. Nguyên nhân của tình trạng trên là do lực lượng cán bộ, công chức làm công tác thanh tra chuyên ngành còn quá mỏng, nhiều công việc đột xuất phát sinh, bên cạnh đó còn phải tham gia, phối hợp thực hiện các nhiệm vụ khác.

** Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai*

Luật Đất đai 2013 có nhiều nội dung đổi mới quan trọng liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; trách nhiệm của cơ quan nhà nước; cơ chế tiếp cận đất đai của các tổ chức, cá nhân theo cơ chế thị trường, công khai, minh bạch và dân chủ trong quản lý, sử dụng đất... Trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực, thành phố Châu Đốc đã tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai đến tất cả các ban ngành và coi đó là nền tảng để tăng cường quản lý đất đai bằng pháp luật.

Công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai tiếp tục được triển khai tích cực, sâu rộng đến nhiều thành phần khác trong nhân dân, đạt nhiều kết

quả tốt, có định hướng, đi vào trọng tâm, trọng điểm, có hiệu quả. Đội ngũ báo cáo viên, tuyên truyền viên và các đội tuyên truyền các cấp được củng cố, luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm, nhiệt tình trong hoạt động phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai. Nhận thức pháp luật về đất đai của cán bộ, công chức, viên chức và của cả người dân trên địa bàn thành phố được nâng lên, góp phần phòng ngừa sai phạm, tiêu cực, nâng cao ý thức chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật.

** Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai*

Công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố được thực hiện khá tốt, xử lý kịp thời dứt điểm hầu hết trường hợp vi phạm pháp luật đất đai, không để dây dưa kéo dài, tạo lòng tin cho quần chúng nhân dân. Số lượt đơn thư khiếu nại, yêu cầu giải quyết tranh chấp về đất đai giảm mạnh: năm 2016: 73 lượt, 2017: 33 lượt, năm 2018: 34 lượt.

Công tác tiếp dân ngày càng được quan tâm đúng mức. Việc giải quyết tốt về khiếu nại, tố cáo đã góp phần ổn định trật tự an ninh xã hội, tạo niềm tin trong nhân dân, thúc đẩy sự ổn định và phát triển của thành phố.

2.4. Đánh giá tình hình quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Châu Đốc

Tình hình sử dụng đất trên địa bàn thành phố Châu Đốc có sự biến động thường xuyên giữa các loại đất. Sự biến động này làm thay đổi cơ cấu đất đai của thành phố nhưng xu hướng biến động đó phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố hiện nay, đồng thời hướng đến mục tiêu sử dụng đất ngày càng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả cao hơn.

2.4.1. Những kết quả đạt được

- Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2015 - 2020) của thành phố đã được phê duyệt và tổ chức thực hiện đạt hiệu quả cao.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập đồng bộ ở các cấp bảo đảm đủ quỹ đất cho phát triển kinh tế - xã hội, an ninh, quốc phòng. Công tác quản lý đất đai

theo các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ngày càng đi vào nề nếp, góp phần tích cực vào việc khai thác sử dụng đất hợp lý và hiệu quả.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã trở thành căn cứ để tiến hành thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đất trồng lúa được quan tâm quản lý chặt chẽ, đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, hàng năm chỉ cho phép chuyển mục đích các khu vực có diện tích đất trồng lúa có năng suất kém, sản xuất không hiệu quả.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất góp phần tạo việc làm và giải quyết các vấn đề an sinh xã hội; là cơ sở để triển khai thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai, tạo việc làm, tăng thu nhập, cải thiện đời sống cho nhân dân thành phố.

- Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố cơ bản được triển khai theo đúng trình tự, thủ tục và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, qua đó phần nào hạn chế và khắc phục được các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất. Quỹ đất dành cho phát triển các ngành, lĩnh vực luôn đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng các cụm công nghiệp, các khu du lịch và dân cư, góp phần thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế, ổn định tình hình xã hội ở địa phương. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất trong những năm qua tại thành phố Châu Đốc cũng đã đạt được những kết quả rất khả quan, góp phần quan trọng làm thay đổi diện mạo đô thị của thành phố.

- Công tác đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thành phố Châu Đốc đã đạt nhiều thành tựu rõ rệt. Cơ sở dữ liệu địa chính đã được xây dựng và chuẩn hóa 100%, biến động về đất đai luôn được cập nhật đầy đủ. Việc ứng dụng công nghệ thông tin mạnh mẽ vào công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính đồng thời với quản lý thực hiện thủ tục hành chính đã mang lại hiệu quả thiết thực, thúc đẩy công cuộc cải cách hành chính, góp phần phát triển thị trường bất động sản, từ đó tăng cường số lượng các giao dịch và tăng nguồn thu ngân sách. Ngoài ra, hệ thống thông tin công khai minh bạch và cơ sở dữ liệu đất đai hoàn chỉnh còn góp

phần rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính, không những giảm bớt các chi phí hành chính cho người sử dụng đất, mà còn nâng cao hiệu quả hoạt động của cơ quan quản lý đất đai ở địa phương.

- Công tác thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn được triển khai thực hiện khá tốt và đồng bộ đúng yêu cầu về thời gian và phương pháp theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Số liệu thống kê đảm bảo tính trung thực, khách quan, phục vụ ngày càng tốt hơn trong công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn, cung cấp cho các ngành, các cấp để khai thác, sử dụng phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Kết quả thống kê đất đai cũng phản ánh đúng thực trạng sử dụng và tình hình quản lý và sử dụng đất đai ở địa phương. Công tác giao nộp, lưu trữ hồ sơ thống kê, kiểm kê đất đai đảm bảo theo quy định.

- Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được lập kế hoạch cụ thể hằng năm. Nhiều trường hợp vi phạm đã được phát hiện và kiên quyết xử lý, góp phần ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật đất đai, giữ gìn an ninh trật tự, ổn định xã hội.

- Công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai được triển khai tích cực đến cán bộ, công chức, viên chức, đạt nhiều kết quả tốt, có định hướng, đi vào trọng tâm, trọng điểm, có hiệu quả. Nhận thức pháp luật về đất đai của cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn thành phố được nâng lên, góp phần phòng ngừa sai phạm, tiêu cực, nâng cao ý thức chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật.

- Công tác giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố được thực hiện rất bài bản, trình tự theo quy định, xử lý vụ việc triệt để, không để dây dưa kéo dài, tạo lòng tin cho nhân dân trong công tác quản lý nhà nước về đất đai của thành phố.

- Công tác quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai đạt nhiều thành công:

+ Thủ tục hành chính về đất đai thường xuyên được rà soát, đơn giản và công khai hóa, rút ngắn thời gian giải quyết công việc, hạn chế phiền hà, tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong việc giao dịch.

+ Mọi quan hệ giữa cơ quan nhà nước với người dân, doanh nghiệp đã được cải thiện đáng kể, nền hành chính của địa phương chuyển theo hướng phục vụ nhân dân thông qua cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Ủy ban nhân dân thành phố, xã, phường.

+ Tổ chức bộ máy hành chính nhà nước các cấp đã được sắp xếp đảm bảo theo quy định, khắc phục một bước tình trạng chồng chéo về thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ; hiệu lực, hiệu quả quản lý hành chính nhà nước được nâng lên.

+ Đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức được thành phố quan tâm từ khâu tuyển dụng, sử dụng, đào tạo, quản lý, bồi dưỡng, quy hoạch, bổ nhiệm. Tinh thần, thái độ, tác phong làm việc của cán bộ, công chức, viên chức có bước chuyển biến đáng kể, chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức từng bước được nâng lên đáp ứng với nhu cầu thực tiễn.

+ Việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quá trình tiếp nhận, xử lý và trả kết quả đã phát huy được tác dụng tích cực trong giải quyết hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính, đồng thời tăng cường sự giám sát của người dân.

** Công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa thành phố Châu Đốc đạt nhiều thành tựu, nhiều năm liền là đơn vị dẫn đầu của tỉnh, là do những nguyên nhân sau:*

- Sự thuận lợi về vị trí địa lý tự nhiên với diện tích nhỏ, giao thông thuận tiện, địa hình không phức tạp đã làm công tác quản lý đất đai gặp nhiều thuận lợi.

- Đánh giá đúng tiềm năng và thế mạnh của Châu Đốc, chính quyền địa phương đã mạnh dạn đầu tư xây dựng các nhân tố để phục vụ công tác quản lý đất đai. Từ một địa phương thực hiện nhiều dự án thí điểm, Châu Đốc dần dần trở thành một địa phương tiên phong có nhiều ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý đất đai, có một hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính hoàn chỉnh.

- Đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức - lao động công tác trong ngành Tài nguyên - Môi trường của thành phố đa phần rất trẻ, nhiệt tình và năng nổ, có ưu thế trong việc tiếp thu cái mới. Đây là điều kiện thuận lợi đẩy nhanh quá trình tiếp cận

và triển khai các hoạt động chuyên môn, góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai.

2.4.2. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

Trong những năm qua, công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Châu Đốc đã gặt hái được rất nhiều thành công, giải quyết có hiệu quả các nhiệm vụ trọng tâm về quản lý đất đai, góp phần phát triển kinh tế địa phương. Việc quản lý và sử dụng đất đã dần đi vào nề nếp, hiện tượng vi phạm đất đai giảm đi nhiều so với trước, hiệu quả sử dụng đất ngày càng được nâng cao. Tuy nhiên vẫn còn không ít những tồn tại, hạn chế cần phải được khắc phục.

*** Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

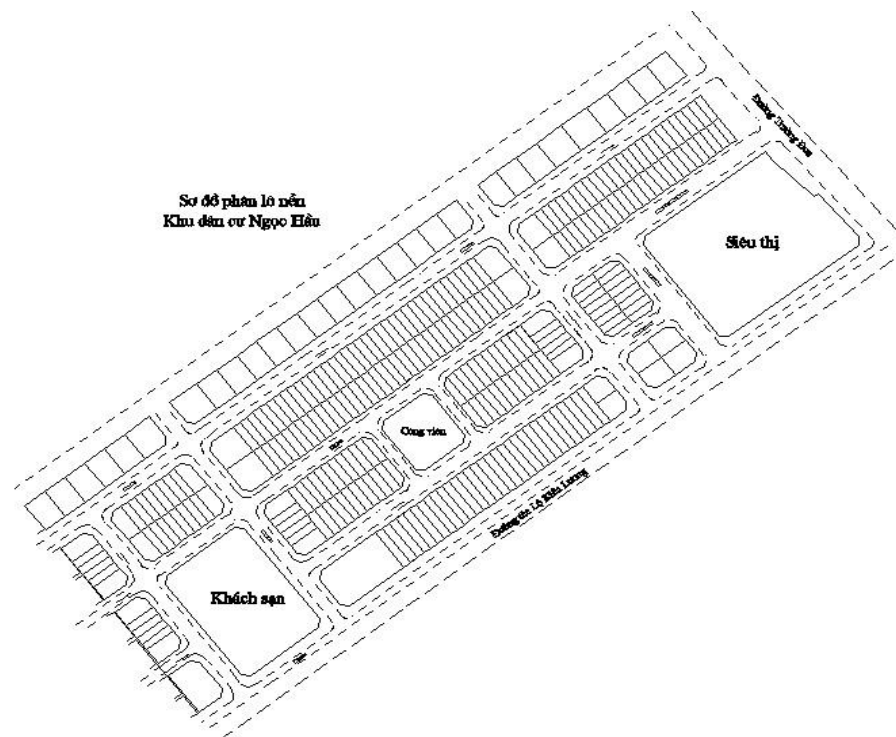
Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phủ kín trên toàn thành phố. Tuy nhiên còn tình trạng chồng chéo quy hoạch giữa các ngành nên gây không ít khó khăn trong công tác quản lý, khai thác sử dụng đất của địa phương.

*** Các Dự án khu dân cư (KDC) không hiệu quả**

Từ năm 2005 đến nay, nhiều dự án khu dân cư dân cư được phê duyệt, đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng đã đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho nhân dân như KDC Chợ Châu Thạnh, KDC Chợ phường Châu Phú B, KDC Khóm 8, KDC Vĩnh Ngươn, KDC Sao Mai, KDC Châu Thới,... Tuy nhiên, cũng có không ít các dự án KDC với quy mô lớn dù đã hoàn thành từ lâu nhưng tỷ lệ người đến ở rất thấp như KDC Trung Vương, Khang An, Ngọc Hầu, Khu đô thị mới Thành phố lễ hội,...không những gây lãng phí về sử dụng đất, gây thiệt hại về kinh tế cho doanh nghiệp mà còn ảnh hưởng đến tình hình phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

- KDC Trung Vương - quy mô 51.798 m² đất được giao (2004). Từ năm 2004 đến nay, dù có vị trí ngay trung tâm thành phố, số lượng người đến cất nhà ở vẫn rất ít chiếm tỷ lệ khoảng 25% mà phần lớn là những công trình dạng nhà tiền chế phục vụ cho quán ăn, uống.

- KDC Ngọc Hầu - quy mô 103.715 m² đất được giao (2004). Từ năm 2004 đến nay, số nền bán ra và có người ở là không đáng kể so với quy mô KDC.

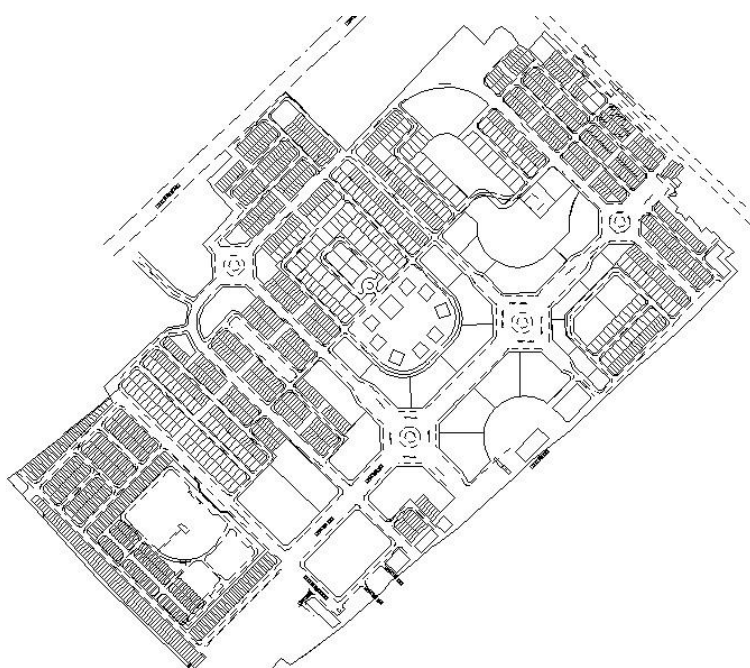


Hình 2.3: Sơ đồ Khu dân cư Ngọc Hân



Hình 2.4: Ảnh chụp qua vệ tinh (tháng 05/2019) các lô đất Khu dân cư Ngọc Hân phần lớn bỏ trống

- Khu đô thị mới Thành phố lễ hội Châu Đốc - quy mô 921.963 m² đất được giao (2008). Đến nay phần lớn đất trong KDC đang bỏ trống.



Hình 2.5: Sơ đồ Khu đô thị mới Thành phố lễ hội Châu Đốc



Hình 2.6: Ảnh chụp qua vệ tinh (tháng 05/2019) các lô đất bỏ trống trong Khu đô thị mới Thành phố lễ hội Châu Đốc

* Việc thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng cũng đã tạo ra nhiều tác động đối với sinh kế của người dân bị thu hồi đất:

- Việc thu hồi đất nông nghiệp đã làm giảm diện tích đất canh tác của các nông hộ và làm thay đổi cơ cấu lao động. Đất nông nghiệp lân cận nơi đầu tư xây dựng có năng suất thu hoạch giảm đi so với trước khi thực hiện các dự án.

- Việc làm và thu nhập của các hộ sống chủ yếu dựa vào sản xuất nông nghiệp bị tác động rất lớn sau khi thu hồi đất và gặp nhiều khó khăn trong tìm kiếm việc làm mới. Khi đất đai bị thu hồi nhiều đối tượng là thanh niên đi vào các nhà máy, xí nghiệp hoặc kiếm việc làm ở nơi khác, nhưng đối với phụ nữ và những người ở độ tuổi trung niên thì mất đất canh tác, đồng nghĩa với thất nghiệp.

* Trong giai đoạn 2016 – 2018, tổng số dự án trên địa bàn thành phố được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua là 30 dự án với diện tích 316,21 ha, nhưng đến nay chỉ thực hiện hoàn thành 10/30 dự án với diện tích 24,96 ha đang thực hiện 9/30 ha với diện tích 42,66 ha. Còn lại 11/30 dự án với diện tích 248,59 ha chưa thực hiện. Kết quả này cho thấy việc triển khai thực hiện các dự án của nhà đầu tư tại thành phố Châu Đốc trong thời gian qua chưa hiệu quả, chưa đáp ứng được kỳ vọng như chủ trương của nhà nước.

* Việc chuyển mục đích trái phép để lập nên một số khu dân cư tự phát ảnh hưởng nhiều đến công tác chỉnh trang đô thị và an ninh trật tự. Những quy định về chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp còn nhiều bất cập, một số tình huống thực tế phát sinh ngoài quy định gây khó khăn cho các cơ quan chức năng trong thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Chẳng hạn như có quy định buộc vị trí đất chuyển mục đích sử dụng phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu, đồng thời lại có quy định thửa đất chuyển mục đích sử dụng phải tuân theo quy hoạch (theo ranh giới đường giao thông trong tương lai), dẫn đến sự lúng túng cho đơn vị thực hiện và sự phiền hà cho người sử dụng đất.

* Giá đất, tài chính về đất đai

Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường đã dẫn đến hệ lụy như giá đất ghi trên hợp đồng mua bán thấp hơn bảng giá của Nhà nước để tránh thuế. Công tác bồi thường, đền bù khi thu hồi đất cũng

gặp rất nhiều còn gây khó khăn vì giá trị đất của người dân không tương xứng với thực tế.

Những bất cập trong vấn đề định giá đất đã gây thất thoát nguồn thu ngân sách địa phương như việc chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển công năng sử dụng của công trình xây dựng gắn liền với đất, chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành phi nông nghiệp... Bên cạnh đó, nguồn thu ngân sách từ đất đai chưa tương xứng với tiềm năng, chưa tạo thành nguồn thu lâu dài, bền vững cho ngân sách.

* Chính sách về đất đai của địa phương đã tạo điều kiện thuận lợi hơn nhằm thu hút đầu tư, nhưng số lượng các dự án của các nhà đầu tư trong và ngoài nước còn ít, chưa xứng tầm với tiềm năng của thành phố. Số lượng các dự án đầu tư về nông nghiệp cũng không nhiều, các chủ trương phát triển về cánh đồng mẫu lớn, nông nghiệp công nghệ cao, công nghệ sạch, ... chưa có dấu hiệu phát triển khả quan.

* Thủ tục hành chính về đất đai dù đã qua nhiều lần cải cách, đổi mới vẫn chưa hoàn toàn đáp ứng được kỳ vọng của người dân. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính liên tục được giảm xuống, nhưng hồ sơ có vướng mắc có xu hướng tăng lên. Chất lượng dịch vụ hành chính công về đất đai chưa hoàn toàn thỏa mãn nhu cầu của người dân và doanh nghiệp.

** Nguyên nhân của những hạn chế*

- Thứ nhất, công tác quy hoạch được điều chỉnh bởi rất nhiều luật và các văn bản hướng dẫn, mỗi ngành đều có hướng dẫn riêng (ví dụ: quy hoạch đô thị được điều chỉnh tại Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng, quy hoạch sử dụng đất được điều chỉnh tại Luật Đất đai và Luật Bảo vệ môi trường) mà không có một luật điều chỉnh chung các loại quy hoạch dẫn đến sự chồng chéo, trùng lặp, kém hiệu quả của hệ thống quy hoạch. Ngoài ra, việc tham gia, phối hợp của các ngành chưa chặt chẽ và nguồn lực không đảm bảo thực hiện quy hoạch.

- Thứ hai, số lượng dự án KDC ở thành phố Châu Đốc vẫn ngày càng tăng lên, chẳng hạn như KDC Nguyễn Tri Phương, KDC Chợ Vĩnh Ngươn, ... đang trong giai đoạn hoàn thiện. Tuy nhiên nhu cầu đất ở tại địa phương gần như chỉ là người

dân nội tại và một số vùng phụ cận trong tỉnh. Vì thế chưa nói đến số sẽ được cấp phép trong thời gian tới, với số lượng dự án hiện nay đã quá nhiều, vượt nhu cầu sử dụng đất ở của người dân tại địa bàn thành phố Châu Đốc. Sự lãng phí đất đai ở những khu dân cư vắng người ở một phần là hệ quả của tư duy nhiệm kỳ, cố gắng đạt được các chỉ tiêu kế hoạch trong công tác giao đất mà bỏ qua các yếu tố thực tiễn quan trọng như nhu cầu về nhà ở, mức độ gia tăng dân số ở địa phương, xu hướng di dân,...

- Thứ ba, công tác thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư còn nhiều hạn chế ảnh hưởng đến đời sống của người bị thu hồi đất.

+ Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thường thấp hơn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường, nhiều trường hợp có sự chênh lệch rất cao.

+ Chính sách hỗ trợ cho người dân để xác định, lựa chọn việc làm, lựa chọn hướng chuyển đổi nghề nghiệp cũng như việc tổ chức đào tạo, cho học nghề đối với người bị thu hồi đất là rất khó thực hiện. Nhiều người có đất bị thu hồi khi nhận tiền bồi thường chỉ biết tiêu xài do không có đủ điều kiện để chuyển đổi sang nghề khác.

+ Nhiều khu tái định cư chất lượng kém, không đáp ứng được chất lượng công trình, mới đi vào sử dụng đã xuống cấp, hư hỏng. Khu vực tái định cư hẹp, không có những công trình công cộng thiết yếu cho các hoạt động văn hóa, thể dục thể thao, sân chơi cho trẻ em.

+ Quỹ đất để thực hiện dự án, xây dựng nhà tái định cư dù được chủ động chuẩn bị trước, nhưng không đủ đáp ứng nhu cầu của người dân về nhà ở.

- Thứ tư, việc thẩm định, đánh giá năng lực tài chính của các chủ đầu tư trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư, để giao đất, cho thuê đất của cơ quan quản lý nhà nước chưa được quan tâm đúng mức, dẫn đến một số dự án lớn đã được phê duyệt từ nhiều năm nhưng vẫn chậm triển khai, thậm chí bỏ hoang, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân.

- Thứ năm, nhu cầu sử dụng đất tăng cao theo tình hình phát triển kinh tế - xã hội tại chỗ, kéo theo giá trị đất tăng lên. Chênh lệch giá giữa loại đất nông nghiệp

và phi nông nghiệp là rất cao, một số hộ dân vì quyền lợi cá nhân đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế. Ngoài ra, chính quyền cấp cơ sở cùng cơ quan chức năng như Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý Đô thị, Đội Quản lý Trật tự đô thị,... chưa quản lý, kiểm tra, giám sát một cách chặt chẽ việc xây dựng trái phép trên địa bàn.

- Thứ sáu, vấn đề giá đất có nhiều bất cập, vướng mắc. *Quyết Định số 45/2014/QĐ-UBND, ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định và Bảng giá các loại đất năm 2015 áp dụng giai đoạn 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh An Giang* có thời gian áp dụng 5 năm là không phù hợp cho tình hình phát triển kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng. Đến nay hầu hết giá đất do Nhà nước quy định thấp hơn rất nhiều so với các giao dịch trên thị trường.

Chính sách tài chính về đất đai còn chông chéo giữa Trung ương và địa phương. Theo quy định, người dân có thể được nợ tiền khi chuyển mục đích sử dụng đất. Nhưng do áp lực về thu ngân sách tại địa phương, việc nợ tiền khi chuyển mục đích sử dụng đất đã có nhiều rào cản về thủ tục, gây khó khăn về tài chính, vốn làm ăn cho nhân dân.

- Thứ bảy, nhu cầu về đất đai của các doanh nghiệp chuyên về sản xuất nông nghiệp là rất lớn. Tuy nhiên, chính sách hạn điền và quy định về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp không cho phép tập trung, tích tụ ruộng đất với số lượng lớn hơn 30 ha, và đây là rào cản lớn nhất để thu hút doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp.

- Thứ tám, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai chưa được thực hiện thường xuyên sâu rộng trong nhân dân, chưa cụ thể đến phần đông đối tượng sử dụng đất. Do hạn chế về thông hiểu pháp luật, nhiều người dân thậm chí không phân biệt được điều kiện được hoặc không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi được hướng dẫn, gây ra lãng phí công sức, thời gian cho cả khâu nộp hồ sơ và giải quyết hồ sơ.

- Thứ chín, nguồn nhân lực thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra về đất đai chưa đảm bảo, đa số kiêm nhiệm nên chưa thực hiện thường xuyên, không bao quát

được hết các lĩnh vực cần thanh tra, kiểm tra và chưa thể kiểm soát được hết các tình trạng sai phạm trong quản lý và sử dụng đất.

- Thứ mười, một số quy định về thủ tục hành chính vẫn còn rườm rà, phức tạp không cần thiết, đặc biệt lĩnh vực nhà đất; sự phối hợp giữa cơ quan hành chính trong thực hiện nhiệm vụ còn cứng nhắc, máy móc, hiệu quả chưa cao.

Kết luận Chương 2

Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Châu Đốc thời gian qua đã đạt được những kết quả nhất định, có ý nghĩa quan trọng trong việc thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, công tác quản lý đất đai vẫn còn đối mặt với nhiều hạn chế và khó khăn thách thức với nhiều nguyên nhân khách quan lẫn chủ quan.

Ngoài việc khái quát các đặc điểm của địa phương và tổng hợp hiện trạng sử dụng đất, Chương 2 đã phân tích thực trạng 6 vấn đề chủ yếu phản ánh hiệu quả quản lý nhà nước đất đai của thành phố, có sử dụng các số liệu báo cáo tổng hợp từ các cơ quan, ban ngành để minh chứng. Đồng thời, trong chương cũng thể hiện kết quả khảo sát mức độ hài lòng của người dân đối với hoạt động dịch vụ công về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc, một tiêu chí rất quan trọng trong đánh giá hiệu quả quản lý đất đai của địa phương.

Những đánh giá về kết quả đạt được, các hạn chế và nguyên nhân của nó sẽ làm cơ sở để đề xuất các giải pháp tăng cường hiệu lực và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

CHƯƠNG 3

GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG

3.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Châu Đốc

3.1.1. Định hướng chung

Thành phố Châu Đốc tỉnh An Giang định hướng phát triển du lịch tâm linh làm chủ đạo, tiêu thủ công nghiệp và nông nghiệp cùng các loại hình dịch vụ khác phát triển theo hướng phục vụ du lịch tâm linh.

Xây dựng thành phố xanh – sạch – đẹp, thân thiện với du khách. Gắn chặt phát triển kinh tế với phát triển văn hóa, minh bạch, công bằng xã hội và đảm bảo vệ sinh môi trường phát triển bền vững. Xây dựng hạ tầng đô thị của hai xã Vĩnh Tế và Vĩnh Châu để nâng cấp thành 2 phường từ nay đến năm 2025, tập trung phấn đấu định hướng đến năm 2030 thành phố Châu Đốc đạt chuẩn của đô thị loại I.

Ưu tiên đẩy mạnh cải cách hành chính, tập trung thu hút và đào tạo nguồn nhân lực trong lĩnh vực công (bộ máy chính quyền) và lĩnh vực dân doanh (chú trọng ngành du lịch) nhằm đáp ứng nhân sự cho nhu cầu của phát triển thành phố. Thực hiện tốt các chính sách an sinh xã hội, nâng cao đời sống cho nhân dân.

Quốc phòng an ninh là nhiệm vụ trọng yếu. Xây dựng nền quốc phòng toàn dân và an ninh nhân dân vững mạnh toàn diện. Hoàn thiện và triển khai kế hoạch phòng thủ dân sự, hệ thống công trình quốc phòng, công trình chiến đấu của bộ đội biên phòng tuyến biên giới, bảo đảm an ninh biên giới và xây dựng tuyến biên giới hòa bình, hữu nghị, hợp tác.

3.1.2. Định hướng phát triển một số ngành, lĩnh vực chủ yếu

* **Du lịch:** Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế chủ lực của thành phố. Trên cơ sở sử dụng hiệu quả những lợi thế, tiềm năng của địa phương, đẩy mạnh xã hội hoá phát triển du lịch, huy động nguồn lực trong và ngoài thành phố phát triển du lịch một cách bền vững, nâng cao giá trị gia tăng và tạo nhiều việc làm cho lao động trên địa bàn. Đồng thời mở rộng đa dạng hóa các loại hình du lịch như: Du lịch sinh thái, du lịch lịch sử, du lịch nghỉ dưỡng... để thu hút du khách trong và ngoài

nước. Từng bước đưa Châu Đốc trở thành điểm du lịch trọng điểm của tỉnh An Giang, của Vùng đồng bằng sông Cửu Long và cả nước.

* **Thương mại, dịch vụ:** Duy trì tốc độ tăng trưởng nhanh, bền vững để thế mạnh về thương mại ngày càng được phát huy. Tạo đòn bẩy góp phần tạo ra giá trị gia tăng ngày càng cao cho nền kinh tế và đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động của địa phương. Kết hợp phát triển thương mại, dịch vụ với du lịch để thể hiện ngày càng tốt hơn vai trò là đô thị năng động, trung tâm thương mại thứ 2 của tỉnh An Giang, là đầu mối kết nối 4 khu kinh tế cửa khẩu của tỉnh, trung tâm giao thương của vùng.

* **Nông nghiệp:** Chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi cho phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng của địa phương, thích ứng được với biến đổi khí hậu. Mở rộng những vùng sản xuất chuyên canh như vùng sản xuất rau màu ứng dụng công nghệ cao, vùng trồng hoa để phục vụ du lịch tâm linh... Đồng thời, ứng dụng nhiều hơn khoa học kỹ thuật vào sản xuất, sử dụng giống mới để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả bền vững.

* **Công nghiệp:** Đầu tư vào các ngành tiểu thủ công nghiệp lợi thế tạo mũi nhọn, chú trọng vào vùng nguyên liệu sạch, ổn định, chất lượng cao để làm tăng giá trị thương mại của sản phẩm. Tập trung vào một số ngành mỹ nghệ, để phục vụ khách du lịch tâm linh, viếng lễ hội miếu Bà Chúa Xứ Núi Sam và một số đồ như đồ đá, đồ gốm để làm nền tảng thúc đẩy khách du lịch mua sắm và làm đồ lưu niệm.

* **Giáo dục, y tế:** Phát triển đồng bộ, toàn diện hệ thống y tế thành phố theo hướng từng bước hiện đại và bền vững. Phát triển hệ thống khám bệnh, chữa bệnh theo cụm dân cư nhằm tạo cơ hội cho mọi người dân được bảo vệ, chăm sóc sức khỏe với chất lượng ngày càng cao. Ưu tiên phát triển hệ thống y tế dự phòng, y tế cơ sở, đặc biệt coi trọng công tác phòng chống dịch, chăm sóc sức khỏe sinh sản và phòng chống suy dinh dưỡng ở trẻ em. Phát triển hệ thống y tế theo hướng tăng cường xã hội hóa.

* **Văn hóa thông tin, thể dục thể thao:** Phát triển hoạt động văn hóa thông tin - thể dục thể thao thành phố Châu Đốc phù hợp với chủ trương, quan điểm phát

triển hoạt động văn hóa thông tin - thể dục thể thao của tỉnh An Giang, đó là: Văn hóa vừa là mục tiêu, vừa là động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội. Cần phải xây dựng nền văn hóa tiên tiến, đậm đà bản sắc dân tộc, nền văn hoá thống nhất, đa dạng trong cộng đồng các dân tộc Việt Nam.

3.1.3. Định hướng sử dụng và quản lý đất đai

Việc sử dụng đất phải dựa trên quan điểm chung là sử dụng đất đai một cách hợp lý, tiết kiệm và mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất, kết hợp với bảo vệ môi trường. Xác định đúng và hợp lý những quan điểm sử dụng đất đai có ý nghĩa rất lớn trong việc phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

Với những nét đặc trưng về điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên thì việc khai thác và quản lý sử dụng đất đai để phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Châu Đốc cần dựa trên hệ thống các quan điểm sau đây:

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

Khi quỹ đất đai có hạn, việc khai thác triệt để quỹ đất tự nhiên và sử dụng đất tiết kiệm trên cơ sở đúng mục đích, đủ nhu cầu có ý nghĩa quan trọng trong quá trình sử dụng đất của thành phố, đặc biệt khi quá trình đô thị hoá - công nghiệp hóa diễn ra ngày càng mạnh mẽ, thành phố sẽ phải dành một quỹ đất đáng kể cho phát triển công nghiệp, đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật, phát triển hạ tầng xã hội. Cần áp dụng các biện pháp cải tạo phù hợp để đưa phần diện tích đất chưa sử dụng còn lại vào khai thác sử dụng, tránh để tình trạng đất hoang hoá.

Ngoài ra, xu hướng gia tăng dân số ở các khu đô thị gây ra sức ép lớn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp trên địa bàn. Vì vậy việc sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý và có hiệu quả ở cả hiện tại cũng như lâu dài là một yêu cầu vừa mang tính cấp thiết vừa mang tính chiến lược đối với thành phố.

3.1.3.2. Khai thác sử dụng đất phải gắn liền với việc bảo vệ môi trường đất

Đất là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Môi trường đất được cải thiện hay bị phá hủy phụ thuộc vào tác động của con người. Do đó không thể tách rời việc sử dụng đất với bảo vệ môi trường đất để đảm bảo tính bền vững, ổn định lâu dài.

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

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

3.1.3.3. Đảm bảo sự công khai, minh bạch và dân chủ

Công khai thông tin trong hoạt động quản lý đất đai có ý nghĩa quan trọng và là điều kiện cần thiết để người dân thực hiện quyền làm chủ của mình, qua đó góp phần nâng cao tính minh bạch của chính sách, nâng cao hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về đất đai. Việc công khai thông tin phải được triển khai thực hiện đầy đủ nội dung, hình thức công khai bảo đảm theo quy định của pháp luật giúp người dân nắm rõ những thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; công khai bảng giá đất hằng năm theo quy định... Cải cách hành chính nhất là thủ tục hành chính về đất đai theo hướng đơn giản, rút gọn quy trình, giảm bớt giấy tờ tạo thuận lợi cho người dân và tạo ra môi trường kinh doanh minh bạch, bình đẳng bảo đảm các nhà đầu tư tiếp cận đất đai dễ dàng.

3.1.3.4. Quản lý đất đai theo hướng hiện đại hóa

Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai là công cụ để thực hiện tốt nhất công tác quản lý đất đai hiện đại, giúp nhà nước kiểm soát tài nguyên đất, cung cấp dịch vụ công tốt nhất cho người dân. Khi đã xây dựng được hệ thống thông tin đất đai, hoàn thiện được cơ chế công khai, chia sẻ thông tin, góp phần đáng kể trong việc tăng nguồn thu ngân sách địa phương, giảm chi phí, cải cách thủ tục hành chính, tạo thuận lợi và kích thích các giao dịch về đất đai. Chính vì thế, việc xây dựng và vận hành một hệ thống thông tin đất đai hiện đại, công khai, minh bạch và hiệu quả đang được thành phố Châu Đốc quan tâm thực hiện, trong đó ưu tiên cho

việc hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai; thực hiện kết nối, chia sẻ liên thông với hệ thống ngân hàng, thuế, kho bạc, phục vụ cho tất cả các lĩnh vực có nhu cầu về thông tin đất đai một cách nhanh chóng, chính xác; tổ chức đăng ký biến động liên huyện và chuyển sang đăng ký điện tử.

3.1.3.5. Đảm bảo mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Châu Đốc

Cùng với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội mạnh mẽ, tài nguyên đất đai dần trở thành nguồn lực, nguồn vốn cho phát triển kinh tế của thành phố, nhu cầu đối với nguồn tài nguyên đất ngày càng tăng đã tạo nên áp lực đối với quỹ đất đai có hạn lại đang chịu ảnh hưởng ngày càng rõ rệt của quá trình thoái hóa đất, biến đổi khí hậu. Thách thức đặt ra đối với quản lý đất đai hiện nay là vừa phải đáp ứng các nhu cầu sử dụng nguồn tài nguyên đất đai phục vụ phát triển, đồng thời phải đảm bảo quản lý và bảo vệ tài nguyên đất đai một cách hiệu quả và bền vững. Theo đó, cần có chính sách khai thác, quản lý và sử dụng đất đai một cách khoa học, hợp lý, tiết kiệm, đúng mục đích và có hiệu quả kinh tế trên cơ sở vận dụng tính ưu thế và đa dạng của quỹ đất, vừa đảm bảo sản xuất bền vững, vừa duy trì và nâng cao độ phì đất đai. Đồng thời bố trí sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt, tạo bước đi hợp lý cho quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế của thành phố trong giai đoạn công nghiệp hóa - hiện đại hóa. Xây dựng cơ chế chính sách nhằm tạo quỹ đất dự trữ, đất sạch thuận lợi để thu hút đầu tư chủ động đáp ứng nhu cầu đất đai cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo an ninh quốc phòng.

3.2. Dự báo nhu cầu sử dụng đất của thành phố Châu Đốc đến năm 2020

3.2.1. Nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp

Sau khi cân đối đầy đủ quỹ đất nông nghiệp phải chuyển mục đích để xây dựng kết cấu hạ tầng, nhà ở,... cho các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội trong năm 2019, tổng diện tích đất nông nghiệp còn lại là 8.043,42 ha, chiếm 76,44% diện tích tự nhiên (giảm 153,77 ha so năm 2018):

- Đất trồng lúa: giảm 114,98 ha so với năm 2018, do chuyển sang các loại đất khác. Đến năm 2020, đất trồng lúa toàn thành phố có 7.173,81 ha, chiếm 89,19% diện tích đất nông nghiệp.

- Đất trồng cây lâu năm: giảm 33,76 ha, còn 401,74 ha chiếm 4,99% diện tích đất nông nghiệp.

- Đất nuôi trồng thủy sản: giảm 5,03 ha, diện tích còn 225,443 ha, chiếm 2,80% diện tích đất nông nghiệp.

Các loại đất nông nghiệp còn lại không thay đổi diện tích so với năm 2018 bao gồm đất trồng cây hàng năm khác 79,14 ha, đất rừng phòng hộ 98,42 ha, đất rừng sản xuất 20 ha, đất rừng đặc dụng 41,59 ha và đất nông nghiệp khác 03,29 ha.

3.2.2. Nhu cầu sử dụng đất phi nông nghiệp

Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thay đổi theo kế hoạch thực hiện các dự án, bao gồm các lĩnh vực sau:

- Đất quốc phòng: dự kiến bổ trí tăng thêm là 0,18 ha do chuyển từ đất trồng cây lâu năm. Đến cuối năm 2020, đất quốc phòng đạt 13,18 ha, chiếm 0,60% so với diện tích đất phi nông nghiệp. Công trình thực hiện là đường tuần tra biên giới nằm ở phường Vĩnh Nguơn.

- Đất thương mại dịch vụ: dự kiến tăng thêm là 91,11 ha. Việc gia tăng loại đất thương mại dịch vụ chủ yếu để thực hiện các công trình phục vụ cho phát triển du lịch. Đến cuối năm 2020, đất thương mại dịch vụ đạt 143,60 ha, chiếm 6,57% so với diện tích đất phi nông nghiệp.

- Đất sản xuất kinh doanh: dự kiến tăng thêm là 11,23 ha. Đến cuối năm 2020, đất sản xuất kinh doanh đạt 40,24 ha, chiếm 1,84% so với diện tích đất phi nông nghiệp.

- Đất phát triển hạ tầng: dự kiến tăng 31,84 ha. Đến cuối năm 2020, đất phát triển hạ tầng đạt 1.021,64 ha, chiếm 46,85% so với diện tích đất phi nông nghiệp.

- Đất ở tại nông thôn: dự kiến tăng thêm là 1 ha. Đến cuối năm 2020, đất ở tại nông thôn đạt 57,98 ha, chiếm 2,66% so với đất phi nông nghiệp.

- Đất ở đô thị: dự kiến tăng là 21,20 ha. Đến cuối năm 2020, đất ở tại đô thị đạt 483,66 ha, chiếm 22,18% so với diện tích đất phi nông nghiệp.

- Đất trụ sở công trình sự nghiệp: dự kiến tăng thêm là 0,27 ha. Đến cuối năm 2020, đất trụ sở công trình sự nghiệp đạt 1,29 ha, chiếm 0,06% so với diện tích đất phi nông nghiệp.

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: dự kiến tăng thêm là 10,33 ha. Đến cuối năm 2020, đất nghĩa trang, nghĩa địa đạt 24,47 ha, chiếm 1,12% so với diện tích đất phi nông nghiệp.

3.3. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc

Giải pháp đề xuất bao giờ cũng được hình thành từ những phân tích, đánh giá các kết quả thực hiện. Những nội dung đạt được cần được khuyến khích duy trì, những tồn tại và nguyên nhân tồn tại cần có biện pháp khắc phục, những điểm còn thiếu và yếu trong quản lý cần có giải pháp bổ sung, điều chỉnh.

Trên cơ sở thực trạng quản lý nhà nước về đất đai và các đánh giá về kết quả tại thành phố Châu Đốc, các định hướng quản lý đất đai, đồng thời căn cứ vào các giải pháp chung đã nêu trong Báo cáo số 221/BC-CP ngày 31/05/2018 của Chính phủ về tình hình quản lý nhà nước về đất đai, luận văn đưa ra một số giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai theo 6 nhóm các nội dung chủ yếu về quản lý đất đai ở đơn vị hành chính cấp huyện.

3.3.1. Nâng cao chất lượng công tác lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Quy hoạch đất đai là một trong những nội dung căn bản của công tác quản lý đất đai. Để sử dụng tiết kiệm và hiệu quả nguồn lực đất đai, công tác quy hoạch đóng một vai trò quan trọng. Trong quy trình quản lý đất đai, quy hoạch là một trong những khâu đầu tiên. Trong quá trình chuyển đất đai từ nguồn tài nguyên sang nguồn vốn, quy hoạch đóng vai trò chuyển dịch đất đai từ nguồn tài nguyên thành nguồn lực.

3.3.1.1. Về cơ chế chính sách

Quy hoạch đất đai là một bộ phận trong hệ thống quy hoạch. Tuy nhiên, hiện nay, ba quy hoạch cơ bản trong hệ thống quy hoạch là quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị vẫn đang được chế tài bởi những bộ luật khác nhau (Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Đất đai năm 2013, Luật Quy hoạch năm 2017), điều này đã gây ra những bất cập:

Một là, không rõ quy hoạch nào có trước, quy hoạch nào là nền.

Hai là, các quy hoạch không thống nhất về thời gian, phạm vi.

Ba là, tính tương tác của các quy hoạch không được điều chỉnh bởi văn bản nào.

Bốn là, các quy hoạch chưa khả thi và dễ thay đổi.

Năm là, các quy hoạch ít tính chế tài.

Do đó, giải pháp là phải đưa tất cả các quy hoạch vào điều chỉnh bởi một văn bản quy phạm pháp luật (có thể là một luật hoặc một pháp lệnh). Cần có một văn bản điều chỉnh các yếu tố liên đới các quy hoạch. Các quy hoạch phải được điều chỉnh bởi quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội và được đặt trên nền bản đồ giải thửa của quy hoạch sử dụng đất.

3.3.1.1. Về tổ chức thực hiện

- Nâng cao vai trò công tác tuyên truyền, công khai các quy hoạch (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển kinh tế xã hội...) đến người sử dụng đất trên các phương tiện truyền thông. rà soát những điểm không hợp lý của quy hoạch chi tiết đã được duyệt qua nhiều năm thực hiện. Tham khảo các ý kiến của người dân, các chuyên gia, các trường đại học, viện nghiên cứu, ... nhằm đánh giá những bất hợp lý trong quy hoạch để điều chỉnh hoàn thiện theo hướng nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất, tạo tính thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

- Tăng cường và cụ thể hóa trách nhiệm của các cấp, các ngành trong công tác thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Tăng cường sự tham gia của cộng đồng đối với đất nông nghiệp cần triển khai quy hoạch ngành cho phù hợp với phát triển sản xuất của địa phương. Đặc biệt cần nghiên cứu quy hoạch vùng chuyên canh sản xuất theo hướng phát triển bền vững và chuyển đổi cơ cấu cây trồng vật nuôi nâng cao hiệu quả sản xuất.

- Đối với đất phi nông nghiệp cần nghiên cứu, ban hành các cơ chế chính sách và tạo môi trường thuận lợi để phát triển các doanh nghiệp trên địa bàn và thu hút đầu tư từ bên ngoài. Tăng cường kiểm tra, giám sát quá trình tổ chức, thực hiện.

- Tập trung huy động các nguồn lực, các nguồn vốn ngân sách, vốn của các doanh nghiệp, vốn liên doanh liên kết, vốn đầu tư nước ngoài, vốn tự có của nhân dân... để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án và cải tạo nâng cấp hệ thống giao thông, thủy lợi trên địa bàn thành phố.

3.3.2. Về công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất

- Quá trình phát triển kinh tế - xã hội đương nhiên dẫn đến công nghiệp hóa, đô thị hóa. Việc thu hồi đất đai của các chủ thể đang sử dụng để giao cho các chủ thể cần đất để phát triển dự án là tất yếu. Tuy nhiên, cơ chế hiện hành để thu hồi và giao đất thỏa đáng giữa ba bên: Nhà nước - chủ thể bị thu hồi đất - chủ thể được giao đất chưa được tường minh, ảnh hưởng đến quyền lợi các bên. Do đó, cần nhanh chóng sửa đổi, bổ sung vào cơ chế, chính sách về thu hồi đất và giao đất sao cho đủ mạnh, đủ thuyết phục, hài hòa được lợi ích các bên liên quan và quan trọng là phải thật sự minh bạch.

Công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố cần thực hiện nghiêm túc theo thẩm quyền để đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ giữa các bên và thống nhất trong công tác quản lý. Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội phải chủ yếu thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, đồng thời phải quy định chặt chẽ về điều kiện giao đất, cho thuê đất phục vụ phát triển kinh tế.

- Cũng như nhiều địa phương khác, công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng đang gây ra nhiều khó khăn cho việc thực hiện các dự án đầu tư của Nhà nước trên

địa bàn thành phố. Để giải quyết vấn đề này, chính quyền thành phố Châu Đốc cần thực hiện các biện pháp sau:

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

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

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

- Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp phải được kiểm soát một cách chặt chẽ để đảm bảo sự phát triển đồng bộ quy hoạch đô thị, nhất là đối với những dải đất nằm dọc hai bên đường giao thông mới mở (như đường N1, đường Phan Đình Phùng nối dài,...).

* Về các dự án khu dân cư

- Trước nhu cầu ngày càng tăng đất phi nông nghiệp đặc biệt là đất ở và đất sản xuất kinh doanh, thành phố cần kiên quyết giữ rừng phòng hộ và giữ ổn định diện tích trồng lúa nhằm đảm bảo sự hài hòa về kinh tế - xã hội - môi trường.

- Đối với quy hoạch khu dân cư, khu đô thị cần đảm bảo nguyên tắc: căn cứ vào điều tra, khảo sát của các cơ quan chuyên môn về nhu cầu chỗ ở, vị thế của đất đai, mức độ và xu hướng di dân của địa phương, ... chính quyền thành phố sẽ đưa ra đánh giá đối với việc thực hiện một dự án khu dân cư có khả năng mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội hay không. Kiên quyết không điều chỉnh quy hoạch theo hướng mở rộng diện tích khu dân cư hay cấp phép đầu tư các khu dân cư mới vì yêu cầu tăng trưởng nếu số lượng các thửa đất trong các khu dân cư cũ bỏ trống còn nhiều. Điều này không những làm giảm nguy cơ thiệt hại về kinh tế cho các doanh nghiệp, mà còn sẽ tránh gây lãng phí đất nông nghiệp bị thu hồi khi thực hiện dự án.

3.3.3. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Với từng nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, có hai phương án được đưa ra nhằm lựa chọn phương án tối ưu để hình thành nên đề xuất đổi mới. Khi đã lựa chọn một phương án cụ thể thì cần phải chuẩn bị các điều kiện về pháp lý, về tổ chức, bộ máy và nguồn nhân lực, vật lực. Dưới đây sẽ phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức của các phương án để đề xuất đổi mới.

3.3.3.1. Đối với vấn đề bồi thường

Giá đất tính bồi thường cần áp dụng theo một nguyên tắc là sự thống nhất cao, dù áp dụng theo bảng giá hay theo giá thị trường. Tránh trường hợp cùng một địa bàn nhưng giá bồi thường cho một loại đất có các điều kiện như nhau lại rất khác nhau vì đây chính là nguyên nhân gây mất ổn định, khiếu kiện cao và kéo dài tiến độ của dự án. Theo kết quả phân tích ở bảng 3.1, đề xuất đối với giá đất phục vụ cho mục đích bồi thường nên theo phương án tính giá đất thị trường, đồng thời có các quy định về tư vấn giá đất và tổ chức tư vấn giá đất được thực hiện dịch vụ theo yêu cầu của Nhà nước, của các bên có liên quan.

Bảng 3.1: Phân tích SWOT về chính sách bồi thường

Phương án	Ưu điểm	Nhược điểm	Cơ hội	Thách thức
<i>Giá đất bồi thường áp dụng theo bảng giá do Nhà nước quy định.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Tính thống nhất cao. - Nhà nước đóng vai trò chủ động. 	<ul style="list-style-type: none"> - Giá đất không sát giá thị trường. - Có sự chênh lệch lớn tại vùng giáp ranh giữa các địa phương. 	<ul style="list-style-type: none"> - Đảm bảo tính ổn định trong công tác bồi thường. - Khẳng định vai trò đại diện chủ sở hữu của Nhà nước. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ khiếu kiện cao. - Thời gian thực hiện dự án kéo dài.
<i>Giá đất bồi thường tính theo giá thị trường.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Tạo được sự đồng thuận trong dân. - Giá đất sát giá thị trường. - Giảm khiếu kiện. 	<ul style="list-style-type: none"> - Phát sinh tiêu cực từ các cơ quan được giao nhiệm vụ định giá với nhà đầu tư. 	<ul style="list-style-type: none"> - Đắt đai tham gia vào nền kinh tế thị trường như một loại hàng hóa, phù hợp xu thế hội nhập. 	<ul style="list-style-type: none"> - Phải có phương pháp tính giá phù hợp. - Phát sinh nhân lực, bộ máy, cơ quan xác định giá đất.

3.3.3.2. Đối với vấn đề hỗ trợ

Bảng 3.2: Phân tích SWOT về chính sách hỗ trợ

Phương án	Ưu điểm	Nhược điểm	Cơ hội	Thách thức
Hỗ trợ chuyển đổi nghề bằng tiền.	- Chủ động trong việc tổ chức thực hiện bồi thường.	- Người được bồi thường sử dụng tiền hỗ trợ không đúng mục đích. - Tỷ lệ ổn định việc làm thấp.	- Người được bồi thường chủ động trong việc chuyển đổi nghề phù hợp.	- Dễ phát sinh những vấn đề xã hội bức xúc - Cần chủ động nguồn kinh phí.
Hỗ trợ chuyển đổi nghề bằng tiền hoặc đất dịch vụ.	- Chủ động hơn đối với các địa phương có quỹ đất.	- Dễ dẫn đến tình trạng so bì, khiếu kiện về sự thuận lợi của vị trí đất - Người được bồi thường sử dụng tiền hỗ trợ không đúng mục đích.	- Người được bồi thường chủ động trong việc lựa chọn hình thức nhận hỗ trợ. - Cơ hội chuyển đổi ngành nghề tốt hơn.	- Cần chủ động nguồn kinh phí và quỹ đất.

Thông thường có 2 phương án về hỗ trợ: hỗ trợ chuyển đổi nghề được tính bằng tiền và hỗ trợ chuyển đổi nghề bằng tiền hoặc đất dịch vụ. Hỗ trợ chuyển đổi nghề bằng tiền cần phải giám sát chặt chẽ để tránh những hậu quả về mặt xã hội và môi trường. Theo kết quả phân tích ở bảng 3.2, đề xuất đối với hỗ trợ chuyển đổi nghề nên theo phương án tính bằng tiền hoặc bằng đất dịch vụ (người bị thu hồi đất được chọn phương án tùy thuộc và tình hình thực tiễn) và cần chủ động về nguồn kinh phí, quỹ đất dịch vụ.

3.3.3.3. Đối với vấn đề tái định cư

Bảng 3.3: Phân tích SWOT về chính sách tái định cư

Phương án	Ưu điểm	Nhược điểm	Cơ hội	Thách thức
Tái định cư bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng tiền theo yêu cầu.	- Các cơ quan Nhà nước chủ động trong việc bố trí tái định cư. - Các nhà đầu tư dễ dàng chấp nhận hơn.	- Người được bố trí tái định cư có thể không chấp nhận khu tái định cư. - Dễ phát sinh khiếu kiện.	- Tạo nhiều cơ hội lựa chọn cho các chủ đầu tư cũng như người dân có đất bị thu hồi.	- Cần chủ động nguồn kinh phí và quỹ đất.
Tái định cư tại chỗ.	- Đạt được sự đồng thuận cao của người dân có đất bị thu hồi - Giảm khiếu kiện.	- Không có.	Đảm bảo cho người có đất bị thu hồi nhanh chóng ổn định đời	- Chủ đầu tư không đáp ứng theo yêu cầu. - Khó khăn đối với việc thực hiện các dự án mà không có quỹ

			sống.	đất ở, nhà ở.
--	--	--	-------	---------------

Tái định cư bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng tiền theo yêu cầu và tái định cư tại chỗ: Kết quả phân tích (bảng 3.3) cho thấy tái định cư tại chỗ là phương án tối ưu nhất, không làm ảnh hưởng nhiều đến đời sống của người có đất bị thu hồi. Để thực hiện theo phương án này đòi hỏi phải được tính toán, trù liệu ngay từ khi xét duyệt quy hoạch sử dụng đất. Khi xây dựng khu tái định cư phải bảo đảm có điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cần thực hiện dự án tái định cư trước khi thực hiện thu hồi đất.

3.3.4. Hoàn thiện công tác đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Công tác đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thành phố Châu Đốc đạt rất nhiều thành công, tỷ lệ đất đã cấp giấy chứng nhận là rất cao chiếm 98%. Để tiếp tục thực hiện tốt nội dung này, tác giả đề xuất:

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai và hệ thống hồ sơ địa chính theo hướng hiện đại, theo mô hình tập trung (một cấp), phục vụ đa mục tiêu, bảo đảm công khai, minh bạch. Chuyển dần các hoạt động đăng ký, giao dịch trong lĩnh vực đất đai sang giao dịch trực tuyến qua mạng internet.

- Văn phòng Đăng ký đất đai cần tập trung hoàn thiện hồ sơ địa chính, tiến hành cấp ngay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp đã đáp ứng đủ điều kiện. Những hồ sơ chưa đáp ứng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần phân loại và xác định nguyên nhân để có biện pháp giải quyết. Đối với những trường hợp chưa có khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính cần tiếp tục thực hiện chính sách ghi nợ tiền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những trường hợp thiếu giấy tờ theo quy định có thể đánh giá mức độ quan trọng của giấy tờ đó để tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước, sau khi người dân bổ sung hoàn thiện hồ sơ sẽ được giao giấy chứng nhận.

3.3.5. Đổi mới công tác định giá đất

Để nâng cao hiệu quả quản lý đất đai, về nội dung định giá đất tác giả đề xuất:

- Trước mắt cần xây dựng bảng giá đất phù hợp với giá thị trường bằng cách rút ngắn thời hạn áp dụng xuống còn 2 năm hoặc ít hơn và giao thẩm quyền điều chỉnh giá trong thời hạn áp dụng về cho cấp huyện. Điều này là để đảm bảo các biến động về giá đất luôn được nhanh chóng cập nhật theo thị trường.

- Từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất gắn với cơ sở dữ liệu đất đai. Xem xét áp dụng kinh nghiệm của Pháp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký với một cơ quan chức năng. Sau một khoảng thời gian nhất định (ở Pháp là 5 ngày) mà Nhà nước không có ý kiến gì thì đương nhiên sẽ được thực hiện hợp đồng. Trong khoảng thời gian đó, nếu có vấn đề gì thì Nhà nước (cụ thể là Trung tâm Phát triển quỹ đất ở địa phương) sẽ mua lại bằng đúng giá trên hợp đồng. Đối tượng nào mà khai giá giao dịch thấp thì sẽ bị Nhà nước mua mất. Quy định công khai giá trị của từng thửa đất đã hoặc sẽ giao dịch trên hệ thống cổng thông tin điện tử của thành phố để luôn cập nhật biến động về giá đất.

- Về lâu dài cần thành lập tổ chức nghề nghiệp độc lập có chức năng thẩm định, tư vấn và định giá đất. Cơ quan này được đầu tư đầy đủ về nhân lực, công nghệ để có khả năng định giá bất động sản với độ tin cậy cao, phục vụ cho các mục đích khác nhau trong mối quan hệ tài chính giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Cơ quan này thực hiện định giá đối với tất cả các thửa đất theo định kỳ để tính thuế đất đai và các bất động sản gắn liền; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất của Nhà nước; tính giá trị bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; tính giá trị bất động sản mà Nhà nước giao cho các cơ quan nhà nước sử dụng (trong đó có doanh nghiệp nhà nước); tính giá sàn khi tiến hành đấu giá các bất động sản thuộc sở hữu nhà nước; v.v.

3.3.6. Nâng cao chất lượng dịch vụ công về đất đai

Sự hài lòng của người dân là một trong những nhân tố quan trọng phản ánh chất lượng dịch vụ hành chính công do cơ quan hành chính nhà nước cung cấp, qua

đó phản ánh hiệu quả quản lý của nhà nước về từng lĩnh vực liên quan. Để nâng cao chất lượng dịch vụ công về đất đai, tác giả tổng hợp các đề xuất như sau:

3.3.6.1. Nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức

Năng lực của cán bộ, công chức, viên chức (CBCCVC) có ảnh hưởng rất lớn đến sự hài lòng của người dân về dịch vụ hành chính công, nhất là đối với lĩnh vực đất đai. Vì vậy, Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc cần thực hiện những giải pháp như sau:

- Cải thiện kỹ năng giao tiếp tốt hơn cho CBCCVC. Tổ chức các khóa tập huấn nâng cao kỹ năng giao tiếp cho CBCCVC như: khả năng thuyết phục, kỹ năng nghe, kỹ năng phán đoán tình huống nhanh kết hợp với thông tin để đưa ra quyết định giải quyết thủ tục hành chính về đất đai cho người dân một cách chính xác.

- Thường xuyên bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn và kỹ năng giải quyết công việc cho CBCCVC. Tổ chức các buổi học hỏi kinh nghiệm tại các địa phương có mô hình cải tiến hay để cho CBCCVC học tập thực tế. Đảm bảo CBCCVC luôn đưa ra những chỉ dẫn đúng đắn cho người dân.

3.3.6.2. Hoàn thiện quy trình thủ tục hồ sơ để thực hiện các dịch vụ hành chính công về đất đai

- Quy trình thủ tục cần minh bạch, rõ ràng và thuận lợi cho quá trình giao dịch của người dân. Cải tiến trình tự tiếp nhận, giải quyết và giao trả hồ sơ thông qua việc đẩy mạnh triển khai giải quyết thủ tục, hồ sơ trực tuyến. Rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ, hạn chế hồ sơ trễ hẹn, đảm bảo hồ sơ của người dân được thực hiện đúng quy trình và pháp luật, tránh đi lại nhiều lần để làm hồ sơ.

- Xây dựng chế độ cung cấp thông tin về tiến độ giải quyết hồ sơ cho người dân và doanh nghiệp nhằm tăng cường sự phối hợp giải quyết hồ sơ, thủ tục giữa các cơ quan hành chính.

- Khắc phục việc thông báo bổ sung hồ sơ vào ngày hẹn trả kết quả: đây là một trong những việc gây ra sự khó chịu nhất cho người dân, cần có chấn chỉnh kịp thời bằng cách quy định rõ thời gian cho các công đoạn xử lý và áp dụng cho tất cả các quy trình hành chính.

- Cần xây dựng phương thức thông báo bổ sung hồ sơ cho người dân qua điện thoại, e-mail, ứng dụng trên điện thoại thông minh (mobile app),... tự động gửi tin nhắn hoặc thư điện tử thông báo cho người dân đến nhận kết quả khi hoàn thành.

3.3.6.3. Hiện đại hóa hành chính, ứng dụng công nghệ thông tin

- Tăng cường triển khai ứng dụng công nghệ thông tin (như phần mềm một cửa điện tử, các ứng dụng trên điện thoại thông minh,...) để cung cấp dịch vụ công trực tuyến ở mức độ 3 và 4 tại Ủy ban nhân dân thành phố (theo Nghị định số 43/2011/NĐ-CP ngày 13/06/2011 của Chính phủ quy định về việc cung cấp thông tin và dịch vụ công trực tuyến trên trang thông tin điện tử hoặc cổng thông tin điện tử), nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế và để phục vụ tốt hơn nhu cầu giao dịch trực tuyến của người dân, doanh nghiệp mọi lúc, mọi nơi.

- Có giải pháp đồng bộ các cơ sở dữ liệu đang dùng với những ứng dụng hiện có trên các trang giao dịch điện tử để tránh lãng phí. Chẳng hạn như khai thác thông tin cá nhân, tổ chức chung cho các phần mềm văn phòng điện tử VIC, phần mềm tiếp nhận hồ sơ MCC (của Sở Nội vụ), Quản lý TTHC (của Văn phòng đăng ký đất đai), tránh tình trạng một thông tin phải nhập rất nhiều lần.

- Quan tâm đầu tư, nâng cấp cơ sở vật chất văn phòng làm việc và trang thiết bị kỹ thuật, bàn ghế, máy lạnh, máy lấy số thứ tự, máy tra cứu tiến độ giải quyết hồ sơ, ... Bố trí từng bộ phận hợp lý hơn, tạo môi trường thân thiện trong giao tiếp giữa công chức và người dân, nhất là ở bộ phận tiếp nhận và trả kết quả một cửa.

3.3.7. Các giải pháp hỗ trợ

Một là, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai giúp người dân hiểu rõ và thực hiện được các quy định pháp luật.

Hai là, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai. Xử lý kiên quyết, triệt để, kịp thời và chính xác các vi phạm phát luật trong quản lý và sử dụng đất. Trường hợp cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính mà không tự nguyện chấp hành quyết định xử phạt thì phải áp dụng biện pháp cưỡng chế kịp thời, đúng quy định của pháp luật. Có như vậy mới hạn chế, ngăn ngừa và răn đe các hành vi vi phạm, làm cho người dân tự nguyện chấp hành pháp luật. Có thể nói,

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

Ba là, kiện toàn các cán bộ thực hiện nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra quản lý và sử dụng đất về số lượng và chất lượng. Tăng cường tổ chức tập huấn, hướng dẫn nghiệp vụ cho các cán bộ làm công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại tố cáo về đất đai.

Bốn là, vốn hóa nguồn lực đất đai: là một bước quan trọng trong quá trình hoàn thiện chính sách về đất đai. Từ khi xác lập được quyền sử dụng đất, đất đai phải được định giá, áp giá và đưa vào giao dịch trong xã hội dưới dạng tài sản. Đây là một bước quan trọng nhưng không đơn giản, bởi việc có được sự đồng thuận của các bên có quyền lợi liên quan về giá đất, giá trị đất, giá trị gia tăng của một thửa đất và phân chia lợi ích của các bên liên quan là một công đoạn khó khăn và phức tạp. Đặc biệt, trong bối cảnh nước ta, các bên chỉ liên quan với nhau thông qua quyền sử dụng đất nên cần có những nghiên cứu xác lập giá trị thực của quyền sử dụng đất như một loại tài sản.

Năm là, tạo sự minh bạch về thông tin trên thị trường quyền sử dụng đất. Thành lập bảng danh mục các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, các dự án phát triển cơ sở hạ tầng đi kèm với bản quy hoạch chi tiết do thành phố ban hành để công bố công khai đến nhân dân và các nhà đầu tư. Tăng cường giám sát hoạt động của các trung tâm dịch vụ môi giới nhà đất trên địa bàn thành phố, tạo sự liên kết thông tin đất đai giữa các trung tâm với Văn phòng đăng ký đất đai thành phố. Nghiên cứu để từng bước thành lập sàn giao dịch bất động sản có sự tham gia của cơ quan quản lý nhà nước. Khi hoàn thiện nơi đây sẽ là địa điểm đáng tin cậy để thực hiện các giao dịch, loại trừ các trường hợp lừa đảo hoặc tạo thị trường ảo về bất động sản. Để làm được điều này, cần một số hoạt động hỗ trợ về điều tra, thống kê, công cụ phần mềm, hệ thống quản trị thông tin, dữ liệu, các phương pháp tính toán và hệ thống tin học đủ mạnh để quản lý hệ thống thông tin có liên quan.

Kết luận Chương 3

Dựa vào quan điểm, định hướng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Châu Đốc, trên cơ sở khung lý thuyết của Chương 1, các phân tích, đánh thực trạng ở Chương 2, đề tài nêu ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực này.

Các giải pháp được đề xuất ở chương này hướng đến mục tiêu khai thác và sử dụng đất một cách tiết kiệm, hiệu quả, gắn liền với bảo vệ môi trường; đảm bảo sự công khai, minh bạch và dân chủ trong quản lý đất đai; vừa bảo vệ lợi ích cho nhóm đối tượng sử dụng đất đông đảo là hộ gia đình, cá nhân, vừa đảm bảo lợi nhuận cho nhà đầu tư và đạt được các mục tiêu của Nhà nước. Trên cơ sở đảm bảo hài hòa được các lợi ích đó thì mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội theo hướng bền vững mới có thể thực hiện.

C. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận

Với mục tiêu tìm các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai đối với thành phố Châu Đốc nói riêng và đối với đơn vị hành chính cấp huyện nói chung, việc thực hiện nghiên cứu trong phạm vi, giới hạn nhất định, đề tài đưa ra một số kết luận sau:

1. Hiện nay, việc tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất đai của các quốc gia là xu thế chung trên thế giới, nhằm mục tiêu quản lý chặt chẽ, hiệu quả tài nguyên đất đai trong nước, để phục vụ cho phát triển kinh tế, đồng thời vẫn giữ được ổn định về an ninh lương thực và an ninh quốc phòng. Thách thức lớn nhất của công tác quản lý đất đai hiện nay là chính sách pháp luật phải đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế với lợi ích của các chủ thể sử dụng đất mà phần lớn là các cá nhân, hộ gia đình. Đây là đối tượng sử dụng đất do chính quyền cấp huyện trực tiếp quản lý theo quy định.

2. Qua phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Châu Đốc giai đoạn 2016 - 2018, đề tài đưa ra đánh giá những kết quả đạt được và hạn chế đối với việc quản lý nhà nước về đất đai địa phương, đồng thời dựa trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế - xã hội và dự báo nhu cầu sử dụng đất của thành phố, luận văn đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý đất đai trên địa bàn.

3. Từ lý luận và thực tiễn, luận văn đã đưa ra 6 vấn đề cốt lõi mà một đơn vị hành chính cấp huyện phải tập trung thực hiện để đạt hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Đó là: (1) quản lý quy hoạch sử dụng đất; (2) công tác giao đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; (3) bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (4) quản lý hồ sơ địa chính; (5) định giá đất đai; (6) thủ tục hành chính về đất đai.

4. Để công tác quản lý đất đai đạt được hiệu quả, các chính sách pháp luật về đất đai đòi hỏi phải được sự đồng thuận cao từ người dân, doanh nghiệp. Muốn vậy, ngoài việc xác nhận vai trò vốn có của đất đai, Nhà nước phải thay đổi nhận thức trong quản lý và xem đất đai như là hàng hóa tuân theo cơ chế thị trường. Mọi quyết

định liên quan đến đất đai không chỉ đảm bảo thực hiện chức năng của Nhà nước mà còn phải bảo đảm không tổn hại đến quyền lợi của người sử dụng đất.

II. Kiến nghị

Qua nghiên cứu tình hình quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Châu Đốc và chính sách pháp luật về đất đai hiện hành, trong phạm vi nghiên cứu của đề tài, tác giả kiến nghị với Nhà nước về định hướng hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai như sau:

1. Ưu tiên tập trung sửa đổi, điều chỉnh bổ sung, hoàn thiện các nội dung quản lý đất đai có ảnh hưởng sâu rộng đến nhóm đối tượng sử dụng đất chiếm đa số là cá nhân và hộ gia đình, bao gồm: quản lý quy hoạch sử dụng đất; công tác giao đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quản lý hồ sơ địa chính; định giá đất đai; thủ tục hành chính về đất đai.

2. Chính quyền cấp huyện đảm nhận trực tiếp hầu hết các nội dung trọng yếu khi triển khai chính sách về đất đai, nhưng lại bị giới hạn thẩm quyền giải quyết theo phân cấp quản lý. Những bất cập trong thực tiễn cả nước về quản lý đất đai thường không được giải quyết nhanh chóng do bị trói buộc về cơ chế thực hiện, nhiều lúc gây bức xúc trên diện rộng. Vì vậy, cần điều chỉnh theo hướng mở rộng thẩm quyền và trách nhiệm của chính quyền cấp huyện trong những trường hợp nhất định, nhằm chủ động xử lý các vướng mắc, khó khăn phát sinh trong thực tế.

3. Về lâu dài, cần nghiên cứu thành lập các tổ chức độc lập về định giá, tư vấn dịch vụ về bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, để phục vụ các loại nhu cầu của người sử dụng đất, góp phần đưa đất đai về sát với giá trị thực và tuân thủ các quy luật của nền kinh tế thị trường.

D. TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

1. Chính phủ (2014), *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 2013.*
2. Chính phủ (2014), *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chung về giá đất.*
3. Đặng Hùng Võ và Nguyễn Văn Thắng (2013), “*Dự án Khung đánh giá quản trị đất đai*” thuộc Chương trình cải thiện công tác quản trị đất đai ở Việt Nam, Ngân hàng Thế giới.
4. Đào Trung Chính (2014), “*Nghiên cứu thực trạng và đề xuất đổi mới pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội.
5. Đỗ Thị Lan và Đỗ Anh Tài (2007), “*Kinh tế tài nguyên đất*”, Nxb Nông nghiệp, Hà Nội.
6. Hoàng Anh Đức (2000), “*Bài giảng Quản lý nhà nước về đất đai*”, Học viện Nông nghiệp Việt Nam, Hà Nội.
7. Học viện Hành chính quốc gia (2000), “*Giáo trình Quản lý hành chính nhà nước*”, Nhà xuất bản Giáo dục.
8. Lê Văn Nông (2015), “*Nghiên cứu hiện đại hóa hệ thống địa chính trong quản lý đất đai thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An*”, Học viện Nông nghiệp Việt Nam.
9. Lê Văn Tùng (2011), “*Hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Quy Nhơn*”, Luận văn thạc sĩ Kinh tế, Trường Đại học Đà Nẵng .
10. Nguyễn Đình Kháng (2003), “*Lý luận Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về vấn đề ruộng đất và vận dụng nó vào hoàn thiện Luật Đất đai của Việt Nam*”, Đề tài cấp Bộ, Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.

11. Nguyễn Hữu Đạt và Ngô Tuấn Nghĩa (2012), “*Chế độ sở hữu, sử dụng đất đai của một số quốc gia trên thế giới hiện nay*”, Tạp chí Nghiên cứu kinh tế số 6 (409)
12. Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), “*Quản lý nhà nước về đất đai*”, Nhà xuất bản Nông Nghiệp Hà Nội.
13. Nguyễn Lan Hương (2018), “*Một số bất cập của pháp luật Việt Nam về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp và hướng hoàn thiện*”, <http://tapchitaichinh.vn/nguyen-cuu-trao-doi/nguyen-cuu-dieu-tra/mot-so-bat-cap-cua-phap-luat-viet-nam-ve-thoi-han-su-dung-dat-nong-nghiep-va-huong-hoan-thien-142809.html>
14. Nguyễn Trọng Tuấn (2010), “*Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới*”, <http://www.vusta.vn/vi/news/Thong-tin-Su-kien-Thanh-tuu-KH-CN/Kinh-nghiem-quan-ly-dat-dai-cua-mot-so-nuoc-tren-the-gioi-va-van-de-doi-voi-Viet-Nam-35616.html>
15. Nguyễn Văn Giàu và cộng sự (2015), “*Thế chế pháp luật kinh tế một số quốc gia trên thế giới*”, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội.
16. Phạm Văn Vân (2013), “*Ảnh hưởng của các dự án đầu tư đến tình hình quản lý sử dụng đất nông nghiệp huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội*”, Luận án tiến sĩ nông nghiệp, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội.
17. Phạm Việt Dũng (2013) , “*Nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai*”, Tạp chí Cộng sản, <http://www.tapchicongsan.org.vn>.
18. Phan Huy Cường (2015), “*Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Diên Châu, tỉnh Nghệ An*”, Luận văn thạc sĩ Quản lý kinh tế, Trường Đại học Kinh tế (ĐHQG Hà Nội).
19. Phòng Tài nguyên và Môi trường (2016, 2017, 2018), “*Báo cáo công tác quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường*”, An Giang.
20. Quốc hội (1987, 1993, 2003, 2013), *Luật đất đai*, Hà Nội.

21. R.O. Rost và H.G Collins (1993), “*Định giá và đền bù thiệt hại về đất đai ở Ôxtraylia*”, Bản dịch Mai Mộng Hồng, Tổng cục Địa chính.
22. Tạ Linh Chi (2016) “*Nghiên cứu, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh phục vụ đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất*”, Luận văn thạc sĩ Quản lý đất đai, Trường Đại học Khoa học tự nhiên (ĐHQG Hà Nội).
23. Trần Bình Trọng (2003), “*Giáo trình Lịch sử các học thuyết kinh tế*”, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.
24. Trịnh Đình Thắng (2002), “*Giáo trình Quản lý hành chính nhà nước về đất đai và nhà ở*”, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
25. Trịnh Thành Công (2015), “*Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Giang*”, Luận văn thạc sĩ Quản lý kinh tế, Trường Đại học Kinh tế (ĐHQG Hà Nội).
26. Võ Quốc Thắng (2014), “*Phân tích đánh giá thực trạng sử dụng đất trong mối quan hệ với Quy hoạch nông thôn mới phục vụ quản lý đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An*”, Luận văn thạc sĩ Quản lý đất đai, Trường Đại học Khoa học tự nhiên (ĐHQG Hà Nội).
27. Võ Văn Lợi (2015), “*Quản lý nhà nước đối với đất đô thị của thành phố Đà Nẵng*”, Luận án tiến sĩ kinh tế, Học viện Chính trị quốc gia thành phố Hồ Chí Minh.
28. UBND thành phố Châu Đốc (2011), “*Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Châu Đốc đến năm 2020*”, An Giang.
29. UBND thành phố Châu Đốc (2016, 2017, 2018), “*Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội*”, An Giang.

Tiếng Anh

30. FAO (2008), “*Compulsory acquisition of land and compensation*”, Rome.

E. PHỤ LỤC

Phụ lục 1:

Thống kê các chỉ tiêu kinh tế - xã hội TP Châu Đốc (2018)

Stt	Nội dung chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	So với chỉ tiêu
1	(1) Lượng khách tham quan tăng - Năm 2018 tăng 5 - 10%, tương đương 5.145.000 - 5.390.000 lượt	%	5 - 10	10,02 (tương đương đạt 5.400.000 lượt, tăng 540.000 lượt so cùng kỳ)	Vượt
2	(2) Doanh thu thông qua chợ tăng	%	10 (tương đương 6.789 tỷ đồng)	10,38 (tương đương 7.046,56 tỷ đồng)	Vượt
3	(3) Thu ngân sách địa phương	Tr.đ	393.401	472.811	Vượt
4	(4) Chi ngân sách	Tr.đ	393.101	467.063	Vượt
5	(5) Vốn đầu tư công	Tr.đ	79.254	74.000	Đạt
6	(6) Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%	1,04	1,04	Đạt
7	(7) Tỷ lệ người dân tham gia bảo hiểm y tế	%	77,69	77,69	Đạt
8	(8) Tỷ lệ hộ nghèo giảm (theo chuẩn nghèo giai đoạn 2016 - 2020) - Hiện tại còn 71/29.096 hộ, đạt tỷ lệ 0,251%.	%	0,3/năm (tương đương 91 hộ)	0,32 (tương đương 92 hộ)	Đạt (theo chỉ tiêu UBND TP giao đầu năm)
9	(9) Tỷ lệ hộ cận nghèo giảm (theo chuẩn nghèo giai đoạn 2016 - 2020) - Hiện tại còn 564/29.096 hộ, đạt tỷ lệ 1,96%.	%	0,5 - 1%/năm (tương đương 145 - 290 hộ)	1,72/năm (tương đương 494 hộ)	Đạt (theo chỉ tiêu UBND TP giao đầu năm)
10	(10) Tỷ lệ lao động có việc làm thường xuyên so với tổng lao động (hiện tại đạt 63%)	%	7% (tương đương 5.000 lao động)	9,38% (tương đương 6.700 lao động)	Vượt
11	(11) Lao động được đào tạo so với tổng số lao động (hiện tại đạt 58%)	%	3% (tương đương 1.200 lao động)	3,52% (tương đương 1.408 lao động)	Vượt
12	(12) Tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi suy dinh dưỡng còn lại	%	11,02	10,75	Vượt
13	Trường đạt chuẩn quốc gia	trường	29/35 trường	29/35 trường	Đạt

Stt	Nội dung chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	So với chỉ tiêu
	(13) + Mầm non, mẫu giáo	%	100 (tương đương 8/8)	100 (tương đương 8/8)	
	(14) + Cấp tiểu học	%	75 (tương đương 12/16)	75 (tương đương 12/16)	
	(15) + Trung học cơ sở	%	87,5 (tương đương 75/8)	87,5 (tương đương 7/8)	
	(16) + Trung học phổ thông	%	66,67 (tương đương 2/3)	66,67 (tương đương 2/3)	
14	Phong trào toàn dân xây dựng đời sống văn hóa				
	(17) + Gia đình văn hóa	%	90	90	Đạt
	(18) + Cơ quan văn hóa	%	96	96	Đạt
	(19) + Phường văn minh, đô thị		01 phường	03 phường	Vượt
15	Tỷ lệ học sinh đi học theo độ tuổi				
	(20) + Mẫu giáo 5 tuổi	%	99,86	99,86	Đạt
	(21) + Tiểu học	%	99,31	99,31	Đạt
	(22) + Trung học cơ sở	%	86,1	86,1	Đạt
	(23) + Trung học phổ thông	%	65,00	65,00	Đạt
16	(24) Tuyển quân đạt	%	100	100	Đạt

Nguồn: Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2018 và kế hoạch năm 2019 (UBND thành phố Châu Đốc)

Phụ lục 2:**Chi tiết ước tính các khoản thu, chi liên quan đến đất đai khi thực hiện điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020**

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Đơn giá TB (đồng/m ²)	Thành tiền (tỷ đồng)
I	Các khoản thu			13.738
1	Thu từ giao đất, cho thuê đất			12.738
1.1	Thu tiền khi giao đất ở đô thị	84		7.980
	+ Đất ở tại phường Châu Phú A	30	1.000.000	3.000
	+ Đất ở tại phường Châu Phú B	14	1.000.000	1.400
	+ Đất ở tại phường Núi Sam	6	800.000	480
	+ Đất ở tại phường Vĩnh Mỹ	28	1.000.000	2.800
	+ Đất ở tại phường Vĩnh Ngươn	6	500.000	300
1.2	Thu tiền khi giao đất ở nông thôn	15		375
	+ Đất ở tại nông thôn các xã	15	250.000	375
1.3	Thu tiền khi cho thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh	141		4.383
	+ Đất khu, cụm công nghiệp	52	270.000	1.404
	+ Đất thương mại, dịch vụ	64	360.000	2.304
	+ Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	25	360.000	675
2	Thu từ thuế chuyển quyền sử dụng đất, phí, lệ phí			7.000
II	Các khoản chi			5.110
1.1	Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản	69	70.000	483
1.2	Đất trồng cây lâu năm	237	90.000	2.133
1.3	Đất lâm nghiệp	0	0	0
1.4	Đất ở tại đô thị	19		1.790
	+ Đất ở tại phường Châu Phú A	6	1.000.000	600
	+ Đất ở tại phường Châu Phú B	4	1.000.000	400

	+ Đất ở tại phường Núi Sam	3	800.000	240
	+ Đất ở tại phường Vĩnh Mỹ	5	1.000.000	500
	+ Đất ở tại phường Vĩnh Nguơn	1	500.000	50
1.5	Đất ở tại nông thôn	0,13		4
	+ Đất ở tại nông thôn các xã	0,13	300.000	4
1.6	Các loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	1,5	210.000	32
1.7	Chi hỗ trợ di dời, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp	669	10.000	669
	Cân đối thu - chi (I - II)			8.628

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Châu Đốc (2016)

Phụ lục 3:

Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2018

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích hiện trạng đầu năm 2018 (ha)	Diện tích kế hoạch được duyệt năm 2018 (ha)	Kết quả thực hiện cuối năm 2018		So sánh (4) với (5) (ha)	So sánh (4) với (6) (ha)
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(9)*100/(8)	(8)=(5)-(4)	(9)=(6)-(4)
1	Đất nông nghiệp	NNP	8.226,22	8.084,62	8.197,19	20,50	-141,60	-29,03
1.1	Đất trồng lúa	LUA	7.311,28	7.202,61	7.288,79	20,70	-108,67	-22,49
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	LUC	7.311,28	7.202,61	7.288,79	20,70	-108,67	-22,49
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	79,14	78,00	79,14		-1,15	
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	442,04	414,12	435,50	23,43	-27,92	-6,54
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	98,42	98,42	98,42			
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	41,59	41,59	41,59			
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	20,00	22,91	20,00		2,91	
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	230,47	226,53	230,47		-3,94	
1.8	Đất làm muối	LMU						
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	3,29	0,46	3,29		-2,82	
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	2.001,75	2.153,18	2.030,78	19,17	151,42	29,03
2.1	Đất quốc phòng	CQP	13,00	13,11	13,00		0,11	
2.2	Đất an ninh	CAN	3,43	3,43	3,43			
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	1,80		1,80		-1,80	
2.4	Đất khu chế xuất	SKT						
2.5	Đất cụm công nghiệp	SKN	11,51	13,31	11,51		1,80	
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	52,49	49,05	52,49		-3,44	
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	19,36	32,28	29,01	74,70	12,92	9,65
2.8	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS						

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích hiện trạng đầu năm 2018 (ha)	Diện tích kế hoạch được duyệt năm 2018 (ha)	Kết quả thực hiện cuối năm 2018		So sánh (4) với (5) (ha)	So sánh (4) với (6) (ha)
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(9)*100/(8)	(8)=(5)-(4)	(9)=(6)-(4)
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, tỉnh, huyện, xã	DHT	979,19	1.016,68	998,57	51,70	37,48	19,38
2.10	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	2,08	2,08	2,08			
2.11	Đất danh lam thắng cảnh	DDL		73,38			73,38	
2.12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	14,35	12,90	14,35		-1,45	
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	57,25	57,99	57,25		0,73	
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	466,89	493,11	466,81	-0,31	26,23	-0,08
2.15	Đất trụ sở cơ quan	TSC	16,94	15,64	16,94		-1,30	
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	0,95	1,22	1,02	25,98	0,27	0,07
2.17	Đất cơ sở ngoại giao	DNG						
2.18	Đất cơ sở tôn giáo	TON	16,01	13,42	16,01		-2,59	
2.19	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, NTL, NHT	NTD	14,14	24,47	14,14		10,33	
2.20	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX						
2.21	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0,06	0,07	0,07	99,60	0,01	0,01
2.22	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	4,65	3,33	4,65		-1,32	
2.23	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	1,35	1,35	1,35		0,00	
2.24	Đất sông ngòi, kênh rạch	SON	324,58	324,65	324,58		0,07	
2.25	Đất có mặt nước CD	MNC						
2.26	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	1,70	1,70	1,70		0,00	
3	Đất chưa sử dụng	CSD	295,14	285,32	295,14		-9,82	

Phụ lục 4:**Kết quả thực hiện các dự án đất hạ tầng năm 2018**

STT	Danh mục các công trình dự án	Vị trí, địa điểm	Diện tích (ha)
1	Nâng cấp tuyến đường phục vụ an ninh - quốc phòng kết hợp với đê ngăn lũ vùng tứ giác Long Xuyên đoạn từ Châu Đốc - cửa khẩu Tịnh Biên (giai đoạn II)	Vĩnh Tế	8,55
2	Nâng cấp tuyến đường phục vụ an ninh - quốc phòng kết hợp với đê ngăn lũ vùng tứ giác Long Xuyên đoạn từ Châu Đốc - cửa khẩu Tịnh Biên (giai đoạn II)	Núi Sam	2,92
3	Nâng cấp tuyến đường phục vụ an ninh - quốc phòng kết hợp với đê ngăn lũ vùng tứ giác Long Xuyên đoạn từ Châu Đốc - cửa khẩu Tịnh Biên (giai đoạn II)	Châu Phú A	2,80
4	Đường ra chốt dân quân rừng tràm Vĩnh Tế	Vĩnh Tế	3,00
5	Trường THPT Nguyễn Trường Tộ	Núi Sam	1,92
6	Nâng cấp, mở rộng đường sân vận động	Châu Phú B	0,19
Tổng			19,38

Phụ lục 5:

**PHIẾU KHẢO SÁT VỀ THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH
LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI**

Kính thưa ông/bà,

Nhằm khảo sát mức độ hài lòng của người dân để cải tiến thực hiện thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai ngày càng được hoàn thiện hơn, rất mong ông/bà cho biết ý kiến đánh giá đối với những nội dung sau đây:

(Lựa chọn trả lời bằng cách đánh dấu “X” vào ô “□” tương ứng)

THÔNG TIN CHUNG:

- Giới tính: 1. Nam 2. Nữ - Tuổi:

- Tên đơn vị hoặc cá nhân:

Câu 1. Mức độ công khai thủ tục hành chính (hình thức và nội dung)

- Dễ thấy, rất đầy đủ thông tin, rõ ràng, minh bạch
- Tương đối dễ thấy, đầy đủ thông tin
- Có công khai nhưng khó hiểu, chưa được rõ ràng, minh bạch
- Không thấy công khai các thông tin về thủ tục

Câu 2. Nhận thấy thủ tục để giải quyết hồ sơ như thế nào?

- Thủ tục rất đơn giản, ngắn gọn
- Thủ tục tương đối đơn giản, ngắn gọn
- Thủ tục còn rườm rà do quy định nhiều giấy tờ

Câu 3. Nhận thấy các biểu mẫu, đơn để kê khai thông tin như thế nào

- Rất đơn giản, dễ thực hiện
- Bình thường
- Nhiều thông tin khó hiểu do chưa có hướng dẫn
- Kê quá nhiều thông tin, biểu mẫu

Câu 4. Yêu cầu bổ sung thêm các loại giấy tờ ngoài các loại giấy tờ nhà nước đã quy định không

- Không yêu cầu bổ sung thêm giấy tờ gì
- Có yêu cầu bổ sung thêm do nộp thiếu
- Có yêu cầu bổ sung thêm ngoài các giấy tờ đã quy định

Câu 5. Đánh giá về mức độ hài lòng đối với môi trường giao dịch

Nội dung	Rất tốt	Tốt	Chấp nhận được	Chưa tốt
1. Về hồ sơ, thủ tục				
2. Về không gian giao dịch				
3. Về phương tiện phục vụ giao dịch				

4. Thái độ cán bộ công chức phục vụ giao dịch				
---	--	--	--	--

Câu 6. Việc giữ gìn hồ sơ do khách hàng nộp

- Không thất lạc hồ sơ
- Đôi khi thất lạc một số giấy tờ
- Thất lạc toàn bộ hồ sơ

Câu 7. Thời gian giải quyết hồ sơ

- Trả kết quả trước thời hạn
- Đúng ngày hẹn trả kết quả
- Trễ hẹn nhưng được thông báo lý do
- Trễ hẹn nhưng không được thông báo lý do

Câu 8. Kết quả giải quyết hồ sơ

- Không có sai sót, chính xác, khách quan
- Có sai sót, phải điều chỉnh
- Chưa chính xác, chưa đáp ứng nhu cầu

Câu 9. Có trả thêm khoản phí nào khác ngoài mức phí đã quy định phải đóng không

- Không phải trả thêm chi phí khác
- Có nhưng do tự nguyện
- Có vì do công chức gợi ý hoặc ép buộc
- Thủ tục giải quyết quy định không phải trả phí

Câu 10. Thái độ của cán bộ công chức khi giao tiếp

- Rất lịch sự, thân thiện, dễ gần
- Lịch sự, thân thiện
- Bình thường, chưa thân thiện
- Không thân thiện, khó chịu

Câu 11. Cách hướng dẫn của cán bộ, công chức

- Nhiệt tình, dễ hiểu
- Bình thường, thực hiện được
- Có hướng dẫn nhưng không rõ ràng, thiếu nhiệt tình
- Không hướng dẫn mà đề nghị tự tìm hiểu

Câu 12. Thái độ của cán bộ lãnh đạo cơ quan giải quyết hồ sơ

- Rất lịch sự, thân thiện, dễ gần
- Lịch sự, thân thiện
- Bình thường, chưa thân thiện
- Không thân thiện, khó chịu

Câu 13. Mức độ lắng nghe và tiếp thu ý kiến đóng góp của cán bộ, công chức

- Có lắng nghe, tiếp thu và sửa đổi tất cả ý kiến đóng góp
- Có lắng nghe, tiếp thu và sửa đổi một số ý kiến đóng góp
- Có lắng nghe, tiếp thu nhưng không sửa đổi
- Không lắng nghe và trả lời ý kiến đóng góp

Câu 14. Đánh giá chung về mức độ hài lòng đối với quá trình giải quyết hồ sơ

- Rất hài lòng
- Hài lòng
- Bình thường
- Không hài lòng
- Rất không hài lòng

Câu 15. Trong các nội dung trên, quý khách quan tâm đến nội dung gì nhất

- Quy trình thực hiện thủ tục hành chính đất đai
- Môi trường giao dịch
- Việc xử lý hồ sơ
- Tinh thần, trách nhiệm, thái độ của cán bộ công chức

Câu 16. Để nâng cao hơn nữa chất lượng trong phục vụ, giải quyết công việc thì cơ quan giải quyết cần cải thiện các nội dung nào sau đây (có thể chọn nhiều phương án)

- Cải thiện cơ sở, vật chất, thiết bị nơi tiếp nhận hồ sơ
- Công khai thủ tục đầy đủ, rõ ràng hơn
- Cải thiện thái độ giao tiếp, tinh thần phục vụ của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức
- Hướng dẫn kê khai biểu mẫu cụ thể hơn
- Rút ngắn hơn nữa thời gian giải quyết
- Giảm bớt mẫu giấy tờ, thông tin kê khai
- Giảm bớt các khoản phí, lệ phí

Ý kiến khác/góp ý:

.....

Xin chân thành cảm ơn!

CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC – TỈNH AN GIANG: THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

COMPULSORY ACQUISITION OF LAND IN CHAUDOC CITY – AN GIANG PROVINCE: SITUATION AND SOLUTIONS

Huỳnh Nhật Kha

Học viên Trường Đại học Sư phạm Kỹ thuật TP.HCM

TÓM TẮT

Trong quá trình phát triển đất nước, việc thu hồi đất để phục vụ cho lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội là một quá trình tất yếu. Thực tế có nhiều trường hợp người dân do không đồng tình với phương án bồi thường của Nhà nước đã không chịu bàn giao đất dẫn đến việc làm chậm tiến độ thực hiện các dự án kinh tế. Dựa vào quy trình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, các quy định pháp luật được phân tích theo chủ đề “cân bằng lợi ích giữa nhà nước và người dân”; làm sao để sự hài hòa các lợi ích này được thiết lập cả trong lý luận và thực tiễn. Theo đó, nghiên cứu tập trung vào các vấn đề: xác định tài sản chịu ảnh hưởng trong quá trình giải phóng mặt bằng; xác định các trình tự thủ tục thực hiện; xác định mức độ đền bù để có thể cân bằng giữa các lợi ích trong giải phóng mặt bằng.

Từ khóa: thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư, Châu Đốc.

ABSTRACT

In the course of national development, land acquisition for national interests, public interests and socio-economic development is an indispensable process. In fact, many cases of people disagree with the compensation plan of the State, so they refused to hand over the land, resulting in a delay in the implementation of economic projects. Based on the process of compensation, assistance and resettlement upon land acquisition, the law is analysed throughout this research in terms of looking for “a balance between public needs and private interests”; how this harmony is struck, both in law and practice. The themes chosen and defended in this research are: the extent of the existence of settled laws defining legal interests in property; the existence of settled and fair procedures for acquiring land compulsorily, and fair compensation for land compulsorily acquired where necessary, which enable a balance to be struck between individual and public interests.

Keywords: land recovery, compensation, compulsory acquisition of land (CAL), resettlement, Chaudoc.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Khi đất nước chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, Nhà nước thực hiện cơ chế quản lý đất đai mới bằng việc xác định hộ gia đình là đơn vị kinh tế tự chủ trong sản xuất nông - lâm nghiệp; tiến hành giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Chính sự thay đổi cơ chế quản lý này đã trả lại cho đất đai những giá trị vốn có của nó: Đất đai ngày càng trở nên có giá và được đem trao đổi mua bán trên thị trường; được dùng làm tài

sản bảo đảm trong quan hệ tín dụng, thế chấp để vay vốn ngân hàng; được dùng để góp vốn liên doanh trong sản xuất - kinh doanh. Người dân ngày càng nhận thức sâu sắc được giá trị to lớn của đất đai.

Trong quá trình phát triển đất nước theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, việc thu hồi đất để phục vụ cho lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội là điều tất yếu tuy nhiên cũng gây ra những tác động rất lớn đến người bị thu hồi đất. Trong nhiều

trường hợp, người dân do không đồng tình với phương án bồi thường của Nhà nước đã không chịu bàn giao đất dẫn đến việc làm chậm tiến độ thực hiện các dự án kinh tế. Trong thời gian qua, các tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất có xu hướng gia tăng cả về số lượng và mức độ gay gắt, phức tạp về nội dung. Người bị thu hồi đất tiến hành khiếu kiện kéo dài, khiếu kiện đông người và khiếu kiện vượt cấp gây mất ổn định về chính trị, trật tự an toàn xã hội v.v... Để khắc phục tình trạng này, Nhà nước đã thường xuyên rà soát, sửa đổi và bổ sung các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đặc biệt là các quy định về giá đất bồi thường; các quy định về tái định cư cho người dân bị thu hồi đất ở; giải quyết vấn đề việc làm cho người bị mất đất sản xuất v.v...). Tuy nhiên, hiệu quả của những giải pháp này chưa được như mong muốn.

Xuất phát từ những vấn đề trong thực tiễn, nghiên cứu này được tiến hành nhằm phân tích, đánh giá thực trạng về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, chỉ ra nguyên nhân sâu xa của những bất cập và đề xuất một số giải pháp về hoàn thiện chính sách.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- Phương pháp điều tra thu thập số liệu: Nguồn số liệu thứ cấp được thu thập tại Trung tâm Phát triển quỹ đất qua 2 dự án có thu hồi đất tại thành phố Châu Đốc.

- Phương pháp thống kê mô tả để phân tích tổng quan về mẫu nghiên cứu, tập trung làm rõ sự khác biệt giữa dự án có hoặc không có thu hồi đất phi nông nghiệp.

- Phương pháp so sánh: đối chiếu các chỉ tiêu, các hiện tượng có cùng một nội dung, một tính chất tương tự, để xác định xu hướng, mức biến động của các tiêu chí; tổng hợp được những nét chung, tách ra những nét riêng của các dự án được so sánh. Trên cơ sở đó rút ra đánh giá về các mặt hiệu quả hay kém hiệu quả.

3. KẾT QUẢ THẢO LUẬN

3.1 Đánh giá chung tình hình thực hiện các dự án trên địa bàn

Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án trên địa bàn thành phố Châu Đốc chủ yếu do Trung tâm Phát triển Quỹ đất thực hiện. Những nội dung cụ thể có liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đều được công khai đến tất cả các cá nhân, hộ gia đình chịu ảnh hưởng. Phần đông người sử dụng đất đồng tình với chủ trương thu hồi đất để thực hiện các dự án, có trách nhiệm và tinh thần hợp tác cao trong việc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Từ khi triển khai thi hành Luật Đất đai 2013 đến năm 2016, thành phố Châu Đốc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng 17,06 ha. Số hộ bị ảnh hưởng là 114 hộ. Tổng số tiền chi trả bồi thường, hỗ trợ là 42,41 tỷ đồng.

Năm 2017, trên địa bàn thành phố Châu Đốc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng 10 dự án với tổng số tiền bồi thường khoảng 487 tỷ đồng.

Năm 2018, Châu Đốc thực hiện 13 dự án, trong đó có 07 dự án chuyển tiếp từ năm 2017 do một số hộ dân chưa thống nhất với phương án bồi thường đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có 01 dự án chưa bố trí nguồn vốn bồi thường kịp để chi tiền cho người thu hồi đất, có 01 dự án phải điều chỉnh quy mô thu hồi đất dự án. Đến nay, đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng 07 dự án và đã bàn giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án. Các dự án còn lại Hội đồng bồi thường các dự án đang khẩn trương xử lý, giải quyết những khó khăn, vướng mắc để sớm triển khai thực hiện dự án.

3.2 Kết quả thực hiện qua một số dự án tại thành phố Châu Đốc

Để có cái nhìn cụ thể hơn về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất trên địa bàn thành phố, tác giả tiến hành nghiên cứu phân tích hai dự án điển hình sau đây:

3.2.1. Khái quát các dự án nghiên cứu

a. Dự án nghiên cứu 1

- Tên dự án: Dự án Nâng cấp tuyến đường phục vụ an ninh quốc phòng kết hợp với đề ngăn lũ vùng tứ giác Long Xuyên đoạn từ Châu Đốc – Cửa khẩu Tịnh Biên (Đường tỉnh 955A), giai đoạn 2 thuộc địa bàn thành phố

Châu Đốc (đi qua xã Vĩnh Tế, phường Núi Sam và phường Châu Phú A) (gọi tắt là Dự án 1).

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án các công trình giao thông tỉnh An Giang.

- Địa điểm: Xã Vĩnh Tế, phường Núi Sam và phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- Tổng số chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 80 tỷ đồng.

- Nguồn vốn: Ngân sách Trung ương và địa phương.

- Mục đích và ý nghĩa của dự án: Nhằm đảm bảo an ninh quốc phòng vùng biên giới, đồng thời phục vụ nhu cầu giao thông vận tải của địa phương, củng cố hệ thống đê bao kiểm soát lũ phục vụ sản xuất nông nghiệp, nâng cấp hệ thống giao thông đường vành đai biên giới, từng bước hoàn thiện hệ thống giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh theo quy hoạch, góp phần phát triển kinh tế khu vực.

b. Dự án nghiên cứu 2

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Tuyến đường đoạn từ đường tránh Quốc lộ 91 đến chợ Vĩnh Đông, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang (gọi tắt là Dự án 2).

- Chủ đầu tư: UBND thành phố Châu Đốc.

- Địa điểm: phường Núi Sam thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- Tổng số chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 35 tỷ đồng.

- Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

- Mục đích và ý nghĩa của dự án: Hiện nay, thành phố Châu Đốc hoàn thiện hạ tầng giao thông, đô thị, văn hóa, du lịch gắn với các dự án đầu tư xây dựng, chỉnh trang nâng cấp các xã nông thôn mới. Đồng thời, trong định hướng phát triển kinh tế - xã hội, tỉnh An Giang ưu tiên đầu tư phát triển thương mại - dịch vụ - du lịch, trong đó phát triển thành phố Châu Đốc trở thành trung tâm thương mại lớn,

năng động, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

3.2.2. Quy trình thực hiện các dự án 1

Cả hai Dự án đều có trình tự, thủ tục thực hiện giống nhau như sau:

1. Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Tổ giúp việc phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án.

2. Lập kế hoạch và tổ chức thực hiện.

3. Đo đạc lập bản đồ thu hồi đất.

4. Trình cơ quan có thẩm quyền ban hành Thông báo thu hồi đất dự án.

5. Tổ chức họp dân công bố chủ trương thu hồi đất để thực hiện dự án.

6. Tổ chức kê khai, kiểm kê các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong khu vực dự án.

7. Trình phê duyệt giá đất để tính bồi thường, giá đất để bán nên nhà tái định cư, chính sách hỗ trợ khác.

8. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án.

9. Tổ chức họp dân để thông qua phương án bồi thường

10. Trình thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án và chi tiền.

11. Bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

3.2.3. Kết quả thu hồi đất của hai dự án

Kết quả thu hồi đất tại 2 dự án nghiên cứu được thể hiện như sau:

¹ Theo Quyết định số 08/2015/QĐ-UBND ngày 30 tháng 03 năm 2015 của UBND tỉnh An Giang ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Bảng 1: Diện tích đất thu hồi tại 2 dự án

S TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	
		Dự án 1	Dự án 2
A	Đất có bồi thường	43.152,8	82.419,0
1	- Đất ở	5.240,6	
2	- Đất sản xuất kinh doanh	17,8	
3	- Đất nông nghiệp	37.894,4	82.419,0
B	Đất không bồi thường	172.714,0	2.378,0
4	- Đất giao thông	148.632,4	554,0
5	- Đất thủy lợi	15.749,0	1.824,0
6	- Đất Quốc phòng	7.160,3	
7	- Đất do Nhà nước quản lý	1.172,3	
	Tổng cộng (A)+(B)	215.866,8	84.797,0

Nguồn số liệu: Trung tâm phát triển quỹ đất (2018)

Bảng số liệu trên cho thấy:

- Tổng diện tích đất thu hồi cần bồi thường:

+ Tại Dự án 1 là 43.152,8 m²;

+ Tại Dự án 2 là 82.419,0 m²

- Về cơ cấu diện tích các loại đất thu hồi phải bồi thường:

+ Tại Dự án 1: diện tích đất ở là 5.240,6 m² (12,14%); diện tích đất sản xuất kinh doanh là 17,8 m² (0,04%); diện tích đất nông nghiệp là 37.894,4 m² (87,82%).

+ Tại Dự án 2: diện tích đất nông nghiệp là 82.419,0 m² (100%).

3.2.3. Kết quả thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ về đất

a. Dự án nghiên cứu 1

- Tổng số 1.098 hộ gia đình, cá nhân và tổ chức bị ảnh hưởng trong khu vực dự án.

- Có 1.031 hộ trên tổng số 1.098 hộ đã nhận tiền và bàn giao mặt bằng, còn lại 67 hộ chưa thống nhất nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

- Qua ý kiến các hộ dân chưa thống nhất với số tiền được phê duyệt, Tổ giúp việc đã

kiểm tra, rà soát hồ sơ, thực địa, giá và các chính sách bồi thường từng hộ cụ thể. Qua đó có 25 hộ được Hội đồng bồi thường thống nhất trình thẩm định phê duyệt phương án bồi thường bổ sung do thiếu sót một số cây trồng, vật kiến trúc và các hộ dân đã thống nhất bàn giao mặt bằng.

- Đối với 42 hộ còn lại thì đã thực hiện đúng theo quy định, Hội đồng bồi thường đã nhiều lần tổ chức giải thích, vận động, thuyết phục và đối thoại trực tiếp với hộ dân. Qua kết quả giải thích, vận động, thuyết phục và đối thoại trực tiếp thì có 30 hộ đã thống nhất nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

- Còn 12 hộ chưa thống nhất với phương án bồi thường được duyệt nên chưa thống nhất nhận tiền và giao mặt bằng, cụ thể: có 06 hộ dân đề nghị nâng giá bồi thường nhà và vật kiến trúc, có 03 hộ dân đề nghị được giải quyết chính sách tái định cư, 03 hộ dân bị giải tỏa 1/3 nhà đề nghị được bồi thường hết nhà. Hiện nay, Hội đồng bồi thường phối hợp với các đoàn thể, Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam thành phố và các xã, phường tiếp tục giải thích, vận động, thuyết phục các hộ dân để hiểu được những quy định, cơ chế, chính sách của Đảng và Nhà nước ta để thống nhất thực hiện.

- Trong khu vực dự án có tổng số 92 hộ đủ điều kiện được bán bố trí nền tái định cư. Trong đó, xã Vĩnh Tế 12 hộ, phường Núi Sam 64 hộ và phường Châu Phú A 16 hộ. Các hộ tại xã Vĩnh Tế đã thống nhất mua nền tái định cư theo chính sách tái định cư tại Tuyển dân cư Tha La là 265.000 đồng/m². Riêng các hộ thuộc phường Núi Sam và phường Châu Phú A cho rằng giá bán nền được phê duyệt là cao nên đã nhận hỗ trợ suất tự lo tái định cư là 72.000.000 đồng/suất.

b. Dự án nghiên cứu 2

- Tổng số 31 hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng trong khu vực dự án.

- Trong khu vực dự án có 30 hộ đã nhận tiền thống nhất bàn giao mặt bằng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận xong tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án đã được phê duyệt.

- Dự án có tổng số 31 hộ bị thu hồi, trong đó có 30 hộ đã nhận tiền và thống nhất bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, có 01 hộ bị thu hồi 4.858 m² đất trồng cây hàng năm được phê duyệt bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền 1.561.941.200 đồng, hộ không thống nhất giá bồi thường này mà yêu được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền 2 tỷ đồng. Trong khi, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế khu vực dự án tại thời điểm thu hồi đất là 200.000.000 đồng/1.000 m².

- Tổ giúp việc đã kiểm tra, rà soát hồ sơ, giá và các chính sách bồi thường, hỗ trợ theo quy định. Qua đó, hộ dân được phê duyệt bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền 1.561.941.200 đồng là đúng theo quy định của pháp luật. Hội đồng bồi thường cùng các đơn vị liên quan đã nhiều lần tổ chức giải thích, vận động, thuyết phục nhưng hộ vẫn không thống nhất, mãi đến lần thứ 5 hộ dân này mới thống nhất nhận tiền và bàn giao mặt bằng để thi công dự án.

3.3. Nhận xét và đánh giá về các dự án

3.3.1. Những mặt tích cực

Đây là 2 dự án lớn trọng điểm có tầm quan trọng trong quá trình góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế của địa phương. Việc thực hiện các chủ trương, chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã thực hiện đúng theo Luật Đất đai

2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014, Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/52014 của Bộ tài nguyên và Môi trường,... Bên cạnh đó, UBND tỉnh ban hành nhiều Quyết định, Hướng dẫn, chỉ đạo tập trung, sâu sát và phù hợp với tình hình thực tế đã tạo một bước phát triển mới trong công tác quản lý Nhà nước về BT, GPMB của tỉnh cũng như của thành phố Châu Đốc.

Dưới sự chỉ đạo chặt chẽ từ thành phố nên các phòng, ban, ngành, đoàn thể, đơn vị của thành phố đã nhận thức rõ vai trò trách nhiệm trong nhiệm vụ BT, GPMB, thực hiện tốt công tác tuyên truyền, vận động giải thích các chế độ, chính sách, chủ trương đường lối của Đảng, Nhà nước để người dân nhận thấy rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình đối với sự phát triển kinh tế xã hội chung. Vì vậy đại đa số nhân dân thông hiểu chế độ chính sách của Đảng, Nhà nước và ủng hộ chủ trương thu hồi đất BT, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và mục đích phát triển kinh tế.

Các chính sách của Nhà nước đã được các cơ quan chuyên môn tham mưu kịp thời. Do đó trong quá trình lập phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư luôn đảm bảo đúng chế độ chính sách của Nhà nước và các quy định của Pháp luật. Công khai dân chủ, minh bạch đảm bảo quyền lợi cho các tổ chức, cá nhân có đất bị thu hồi, góp phần đẩy nhanh tiến độ và bàn giao mặt bằng cho các nhà đầu tư được kịp thời.

Công tác tuyên truyền, vận động, thuyết phục là chính, kết hợp với các biện pháp hành chính, pháp luật thực hiện rất hiệu quả, qua quá trình thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho thấy sự đồng thuận trong nhân dân rất cao, đặc biệt thông hiểu chế độ chính sách của Đảng, Nhà nước và ủng hộ chủ trương thu hồi đất dự án tại địa phương. Quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất bị thu hồi được đảm bảo, đã làm hạn chế việc khiếu nại, tố cáo của nhân dân đồng thời nâng cao hiệu lực quản lý Nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Dự án số 2 đã đáp ứng các tiêu chí sau:

(i) Thực hiện căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố đã được phê duyệt.

(ii) Người bị thu hồi đất được bồi thường tương xứng và có điều kiện đảm bảo cuộc sống.

(iii) Có cơ chế minh bạch, quy định rõ ràng, thật sự quan tâm đến lợi ích của người sử dụng đất, được sự đồng thuận cao.

(iv) Dự án triển khai đúng tiến độ.

(v) Tỷ lệ khiếu kiện về bồi thường của dự án thấp.

So sánh với Dự án số 2, Dự án số 1 chỉ đáp ứng được các tiêu chí số i, iii, iv. Điều này cho thấy những dự án thu hồi càng nhiều đất ở thường gặp nhiều khó khăn hơn khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Người bị thu hồi đất ở ngoài việc cuộc sống bị xáo trộn còn chịu nhiều bất lợi do việc thay đổi chỗ ở gián tiếp gây ra. Các phương án bồi thường hỗ trợ thường không tính toán được hết các thiệt thòi này và không làm thỏa mãn mong muốn của tất cả người dân bị mất chỗ ở.

3.3.2. Những mặt hạn chế:

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác BT, GPMB vẫn còn tồn tại một số hạn chế ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng:

Chế độ chính sách về bồi thường thường xuyên thay đổi, đặc biệt là các văn bản, Quyết định của UBND tỉnh ban hành có một số điểm chưa thống nhất, khó thực hiện. Bên cạnh đó, hồ sơ quản lý đất đai còn thiếu, hệ thống bản đồ địa chính chưa đồng nhất nên ảnh hưởng đến quản lý cũng như việc xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và ban hành quyết định thu hồi đất phục vụ công tác BT, GPMB.

Công tác xây dựng các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng phải được thực hiện trước khi lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, thế nhưng trong thời gian vừa qua, việc chuẩn bị đất tái định cư không đáp ứng được yêu cầu nên dẫn đến việc giải phóng mặt bằng xong mà chưa có đất tái định cư.

Việc xây dựng bảng giá đất, giá bồi

thường tài sản gồm cây trồng và nhà ở, các công trình, vật kiến trúc phục vụ công tác BT, GPMB chậm cập nhật theo thực tế, chưa phù hợp, không sát với giá thị trường; công tác khảo sát, đo đạc, kiểm kê, áp giá bồi thường của tổ công tác tuy được tập trung thực hiện các bước theo qui trình, nhưng quá trình thực hiện đã thể hiện tính chủ quan, thiếu chặt chẽ, dẫn đến việc đo đạc, ghi chép có trường hợp thiếu sót, thiếu chính xác cho nên một số hộ dân bị ảnh hưởng chưa thống nhất, phát sinh nhiều kiến nghị, khiếu nại. Một bộ phận nhân dân mặc dù đã được các cơ quan chuyên môn giải thích nhiều lần về cơ chế chính sách trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nhưng vẫn cố tình không nhận tiền, bàn giao đất gây khó khăn và ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

4. KẾT LUẬN VÀ ĐỀ XUẤT

Kết quả nghiên cứu góp phần làm rõ công tác quản lý nhà nước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần đáp ứng 5 tiêu chí đã nêu. Những tiêu chí này ngoài đem lại hiệu quả quản lý nhà nước còn là nhằm để bảo đảm cuộc sống của người dân hậu bồi thường, cũng là hướng đến mục tiêu đạt được sự đồng thuận cao trong nhân dân.

Từ đó, có thể rút ra một số hàm ý chính sách như:

(1) Chính sách bồi thường về đất và tài sản trên đất:

- Giá đất tính bồi thường phải áp dụng ngay tại thời điểm bàn giao đất hoặc sát với thời điểm bàn giao đất như trong các giao dịch dân sự về đất đai nhằm duy trì tiến độ thực hiện dự án, tránh trường hợp để lâu phát sinh tăng giá dẫn đến tình trạng khiếu nại từ người dân.

- Trước mắt cần xây dựng bảng giá đất phù hợp với giá thị trường bằng cách rút ngắn thời hạn áp dụng xuống còn 2 năm hoặc ít hơn. Điều này là để đảm bảo các biến động về giá đất luôn được nhanh chóng cập nhật theo thị trường. Từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất gắn với cơ sở dữ liệu đất đai.

- Chính sách bồi thường, hỗ trợ về tài sản tuy không phức tạp như bồi thường về đất nhưng cũng gặp nhiều khó khăn vì trên thực tế

tài sản của các hộ gia đình, của các tổ chức, cá nhân rất đa dạng và phong phú. Xác định điều kiện để bồi thường phải thật sự rõ ràng, đầy đủ và có sức thuyết phục. Đối với tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất xuất hiện sau khi đã có quyết định thu hồi đất thì kiên quyết không bồi thường. Những tài sản gắn liền với đất được tạo lập trước khi có quyết định thu hồi đất mà trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như làm nhà và công trình trên đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm thì cũng không bồi thường.

- Giá bồi thường về tài sản phải sát với giá thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

(2) Chính sách hỗ trợ và ổn định cuộc sống:

- Việc khôi phục lại cuộc sống cũng như tạo điều kiện cho người bị thu hồi đất có nguồn thu nhập mới là vấn đề cần quan tâm, điều này không chỉ là trách nhiệm của chủ đầu tư mà còn là trách nhiệm của cả chính quyền địa phương. Một mặt phải bảo đảm cho người dân bị ảnh hưởng do bị thu hồi đất có cuộc sống tốt hơn hoặc ít nhất bằng trước lúc di chuyển, mặt khác như một biện pháp hữu hiệu hạn chế những vấn nạn xã hội khác.

- Việc thu hồi đất nông nghiệp đã làm giảm diện tích đất canh tác của các nông hộ và làm thay đổi cơ cấu lao động. Đất nông nghiệp lân cận nơi đầu tư xây dựng có năng suất thu hoạch giảm đi so với trước khi thực hiện các dự án. Việc làm và thu nhập của các hộ sống chủ yếu dựa vào sản xuất nông nghiệp bị tác động rất lớn sau khi thu hồi đất và gặp nhiều khó khăn trong tìm kiếm việc làm mới. Khi đất đai bị thu hồi nhiều đối tượng là thanh niên đi vào các nhà máy, xí nghiệp hoặc kiếm việc làm ở nơi khác, nhưng đối với phụ nữ và những người ở độ tuổi trung niên thì mất đất canh tác, đồng nghĩa với thất nghiệp.

Do vậy, đối với việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, cần

nghiên cứu sửa đổi Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh An Giang ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang theo hướng tăng cường và mở rộng cơ hội cho người nông dân có được việc làm mới, có nhiều lựa chọn để chuyển đổi nghề phù hợp với nhiều lứa tuổi. Đồng thời vẫn duy trì chính sách về nhận hỗ trợ bằng tiền tự chuyển đổi nghề để người nông dân chủ động hơn khi muốn lựa chọn nghề để học.

(3) Chính sách tái định cư :

- Hiện nay quỹ tái định cư cho các dự án của thành phố còn chưa có sẵn hoặc có nhưng không đủ để bố trí cho các hộ dân phải di chuyển để giải phóng mặt bằng dự án. Do vậy, để khắc phục khó khăn này, cần nghiên cứu, xem xét chính sách để khuyến khích kêu gọi các nhà đầu tư xây dựng quỹ nhà tái định cư bằng các nguồn vốn tự có hoặc xã hội hóa...

- Việc tạo quỹ nhà đất tái định cư áp dụng cả việc đầu tư xây dựng mới, mua lại nhà ở đã được đầu tư xây dựng của các tổ chức kinh tế và quy định các chủ dự án được giao đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán phải dành một tỷ lệ nhà đất để làm quỹ nhà phục vụ cho tái định cư của địa phương.

- Để thực hiện tốt nhiệm vụ giải phóng mặt bằng góp phần tích cực vào việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, thì nhất thiết phải xây dựng trước các khu tái định cư, đáp ứng yêu cầu của các hộ phải di chuyển để giải phóng mặt bằng. Khu tái định cư phải đảm bảo có điều kiện bằng hoặc tốt hơn so với nơi mà họ phải di dời để giải phóng mặt bằng.

Tóm lại, cần xây dựng hoàn chỉnh hệ thống chính sách liên quan đến thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mang tính chất ổn định lâu dài. Tránh tình trạng trong cùng một dự án nhưng có nhiều vấn đề chồng chéo, điều này ảnh hưởng lớn đến tiến độ thực hiện các dự án, tâm lý nhà đầu tư và người bị thu hồi đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

1. Chính phủ (2014), *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 2013*.
2. Chính phủ (2014), *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chung về giá đất*.
3. Đặng Thái Sơn (2000), “*Điều tra, nghiên cứu xã hội học về chính sách đền bù giải phóng mặt bằng và tái định cư*”, Viện Nghiên cứu Địa chính, Tổng cục Địa chính.
4. Đặng Hùng Võ và Nguyễn Văn Thắng (2013), “*Dự án Khung đánh giá quản trị đất đai*” thuộc Chương trình cải thiện công tác quản trị đất đai ở Việt Nam, Ngân hàng Thế giới.
5. Đỗ Thị Lan và Đỗ Anh Tài (2007), “*Kinh tế tài nguyên đất*”, Nxb Nông nghiệp, Hà Nội.
6. Đào Chung Chính (2014), “*Nghiên cứu thực trạng và đề xuất đổi mới pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội.
7. Ngân hàng Thế giới (2011), sách chuyên khảo “*Cơ chế nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam*”, Hà Nội.
8. Nguyễn Quang Tuyền (2013), “*Kinh nghiệm của một số nước về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*”, Bản tin Thông tin Khoa học Lập pháp số 01 (2013)
9. Phạm Việt Dũng (2013) , “*Nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai*”, Tạp chí Cộng sản, <http://www.tapchicongsan.org.vn>.
10. Phan Trung Hiền (2008), “*Pháp luật về đền bù và giải phóng mặt bằng ở Việt Nam - Cân bằng lợi ích Nhà nước và lợi ích người dân*”, Tạp chí khoa học, Đại học Cần Thơ.
11. Quốc hội (2013), *Luật đất đai*, Hà Nội.
12. R.O. Rost và H.G Collins (1993), “*Định giá và đền bù thiệt hại về đất đai ở Ôxtraylia*”, bản dịch Mai Mộng Hồng, Tổng cục Địa chính.
13. UBND thành phố Châu Đốc (2011), “*Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Châu Đốc đến năm 2020*”, An Giang.
14. Nguyễn Thị Dung (2009), “*Chính sách đền bù khi thu hồi đất của một số nước trong khu vực và Việt Nam*”, <http://www.tapchicongsan.org.vn/Home/Nghiencuu-Traodoi/2009/866/Chinh-sach-den-bu-khi-thu-hoi-dat-cua-mot-so-nuoc.aspx>

Tiếng Anh

15. FAO (2008), “*Compulsory acquisition of land and compensation*”, Rome.

Tác giả chịu trách nhiệm bài viết:

Họ tên: Huỳnh Nhật Kha

Đơn vị: Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh Châu Đốc

Điện thoại: 0918 325 532

Email: nhatkahuynh@gmail.com

