

CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI: NHỮNG YÊU CẦU TRONG THỜI KỲ CÔNG NGHIỆP HÓA, HIỆN ĐẠI HÓA ĐẤT NƯỚC

Nguyễn Thị Dung, Trần Xuân Miễn, Phạm Thị Kim Thoa

Trường Đại học Mỏ-Địa chất

Tác giả liên hệ: nguyenthidung@humg.edu.vn

Tóm tắt: Quản lý đất đai ngày càng có vai trò quan trọng trong công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Công tác quản lý nhà nước về đất đai đang từng bước được tăng cường, chính sách, pháp luật về đất đai đã ngày càng được hoàn thiện. Tuy nhiên, với tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa diễn ra nhanh, công tác quản lý nhà nước về đất đai còn bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập, chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn, chậm sửa đổi, bổ sung hoàn thiện. Nội dung nghiên cứu của bài báo là hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật đất đai nhằm rà soát thể chế, cơ chế, chính sách hiện hành trên cơ sở yêu cầu của thực tiễn để tìm ra và chỉ rõ các chính sách, quy định đang kìm hãm các nguồn lực cho sự phát triển, gây khó khăn cho người dân, doanh nghiệp; Nhận diện các vấn đề về quản lý nhà nước về đất đai cùng với các nguyên nhân của nó. Bài báo cũng đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai như: Nhóm giải pháp về định hướng xây dựng chính sách pháp luật; Nhóm giải pháp về qui hoạch; Nhóm giải pháp về kinh tế đất đai; Nhóm giải pháp về ứng dụng công nghệ và dịch vụ hành chính công về đất đai.

Từ khóa: Luật đất đai, quản lý đất đai, công nghiệp hóa, hiện đại hóa

1. Đặt vấn đề

Quản lý đất đai (QLĐĐ) không chỉ đảm bảo tính trật tự, công bằng trong hệ thống hành chính của quá trình sử dụng đất đai mà còn phải giải quyết nhiều vấn đề mang tính xã hội như: bảo vệ tài nguyên đất, phát triển bền vững, công bằng trong sử dụng đất, kiểm soát tình trạng môi trường.... Vì thế, QLĐĐ ngày càng có phạm vi ảnh hưởng, tác động sâu rộng tới nhiều mặt của đời sống kinh tế - xã hội (Thu Trang, 2021), đồng thời QLĐĐ cũng phải đáp ứng với sự phát triển của khoa học - công nghệ, chiến lược phát triển kinh tế đất nước trong thời đại mới.

Giải quyết đúng đắn chính sách đất đai sẽ tạo thêm động lực, góp phần quan trọng để đạt được những thành tựu to lớn của sự nghiệp cách mạng nước ta. Hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai đang từng bước được tăng cường, chính sách, pháp luật về đất đai ngày càng được hoàn thiện. Tuy nhiên, công tác quản lý nhà nước về đất đai còn nhiều hạn chế, bất cập, chưa đáp ứng với phát triển của nền kinh tế trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Điều này đã được Trung ương Đảng đánh giá và kết luận tại nhiều văn bản quan trọng như: Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 12/3/2003; Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012; Kết luận số 36-KL/TW ngày 6/9/2018 của Bộ Chính trị. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021) cũng nhìn nhận trong quá trình tổ chức thi hành Luật đất đai hiện nay vẫn còn nhiều vấn đề bất cập, cần sớm

được khắc phục và hoàn thiện.

Do đó, để đạt được mục tiêu hiện đại hóa công tác QLDD, phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội bền vững thì việc nghiên cứu cơ sở khoa học và thực tiễn những vấn đề đất đai còn vướng mắc, bất cập là thực sự cần thiết. Đây là cơ sở để sửa đổi Luật Đất đai 2013 và xây dựng các văn bản dưới Luật có liên quan; xây dựng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; các công nghệ mới để tạo nền tảng phát triển bền vững cho ngành QLDD, phù hợp với cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư và xu thế chung của thế giới. Từ đó hoạch định các chính sách quản lý trong thời gian tới, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

2. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

2.1. Dữ liệu nghiên cứu

Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật đất đai, nhất là các văn bản về lĩnh vực kinh tế đất đai, qui hoạch sử dụng đất, giao đất, thu hồi đất, dịch vụ hành chính công và ứng dụng công nghệ có liên quan như: Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 12/3/2003; Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012; Kết luận số 36-KL/TW ngày 6/9/2018 của Bộ Chính trị; Chỉ thị 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ; Luật số 02/2011/QH13; Luật số 03/2011/QH13; Luật số 13/2003/QH11; Luật số 45/2013/QH13; Luật số: 56/2010/QH12; Luật số 24-L/CTN ngày 14/07/1993,...

Ngoài ra, nghiên cứu này còn sử dụng các báo cáo, đánh giá của Bộ Tài nguyên và Môi trường và của một số một địa phương, cơ quan khác.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp điều tra thu thập tài liệu và số liệu:* Nhằm thu thập các tài liệu, số liệu về tình hình ban hành văn bản quy phạm pháp luật đất đai; về lĩnh vực kinh tế đất đai; về qui hoạch sử dụng đất, giao đất, thu hồi đất; dịch vụ hành chính công và ứng dụng công nghệ thông tin và xây dựng CSDL đất đai. Các tài liệu được thu thập tại các cơ quan như Bộ TN&MT, các địa phương (thông qua các cổng thông tin điện tử).

- *Phương pháp phân tích, đánh giá tổng hợp:* Từ các số liệu, tài liệu thực trạng tiến hành so sánh đối chiếu với các quy định hiện hành; phân tích, đánh giá những khó khăn, tồn tại và nguyên nhân, từ đó đề xuất giải pháp xử lý, tháo gỡ.

3. Thực trạng công tác quản lý đất đai Việt Nam thời gian qua

3.1. Những thành tựu

Chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa (CNH), hiện đại hóa (HĐH) đất nước đã đạt nhiều kết quả tích cực, góp phần khai thác và phát huy có hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, ổn định xã hội, an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường... Hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai từng bước được tăng cường; chính sách, pháp luật về đất đai ngày càng được hoàn thiện (Lê Thanh Khuyến, 2020). Kết quả đó khẳng định các quan điểm chỉ đạo, định hướng chính sách, pháp luật về đất đai được xác định trong các Nghị quyết Trung ương 7 khóa IX, Nghị quyết Trung ương 6 khóa XI cơ bản là đúng đắn, phù hợp với đặc điểm, tình hình phát

triển kinh tế - xã hội của đất nước. Cụ thể:

3.1.1. Trong lĩnh vực ban hành văn bản pháp luật về đất đai

- Công tác hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai luôn được Đảng và Nhà nước quan tâm thực hiện. Theo đó đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật về đất đai (Luật đất đai 1987, năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung năm 1998, năm 2001; Luật đất đai năm 2003, năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành), góp phần giải quyết hầu hết các quan hệ đất đai, xóa bỏ nhiều rào cản, tháo gỡ vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về đất đai; đảm bảo ổn định chính trị - xã hội, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, thúc đẩy sản xuất phát triển, phát huy nguồn lực đất đai và đảm bảo quyền của người sử dụng đất...

- Đặc biệt từ khi Luật Đất đai năm 2013 ra đời, Chính phủ đã ban hành 13 nghị định (gồm 10 nghị định mới và 3 nghị định sửa đổi, bổ sung); các bộ, ngành đã ban hành 48 thông tư, thông tư liên tịch, trong đó Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì ban hành 33 thông tư. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã ban hành hơn 1.141 văn bản, quy định cụ thể đối với 41 nội dung theo phân cấp (Nguyễn Thị Ngọc Hoa, 2020). Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản thi hành đã thể chế khá đầy đủ các quan điểm, định hướng của Nghị quyết số 19-NQ/TW. Theo đó, đã khắc phục được những hạn chế, vướng mắc về thất thoát, lãng phí; bảo đảm nguyên tắc thị trường, đáp ứng được yêu cầu hội nhập quốc tế trong tình hình mới; làm tăng nguồn lực tài chính từ phát triển đất đai.

- Việc ban hành đồng thời các văn bản hướng dẫn thi hành Luật có hiệu lực cùng với Luật Đất đai năm 2013, đã đánh dấu một bước tiến quan trọng, được xã hội ghi nhận và đánh giá cao trong việc chuẩn bị, tổ chức thi hành Luật Đất đai. Việc phân cấp cho các địa phương quy định cụ thể một số nội dung đã làm cho chính sách đất đai được ban hành phù hợp hơn với thực tiễn, góp phần đưa công tác QLĐĐ vào nề nếp, giảm các khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai.

3.1.2. Trong lĩnh vực kinh tế đất đai

- Công tác quản lý đất đai làm tốt vai trò đảm bảo nhu cầu sử dụng đất cho các ngành kinh tế, văn hóa, xã hội, bảo vệ môi trường phù hợp với yêu cầu của thời kỳ CNH, HĐH đất nước. Thông qua việc hoàn thiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đáp ứng đầy đủ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội (Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012).

- Theo Lê Thanh Khuyến (2020), công tác quản lý nhà nước về đất đai đã góp phần đảm bảo an ninh lương thực, xoá đói giảm nghèo, cải thiện đời sống nhân dân (trong các năm từ 1976 - 1980, nước ta phải nhập 5,6 triệu tấn gạo thì đến năm 2019 xuất khẩu gạo đã đạt 6,34 triệu tấn). Nguồn lực về đất đai ngày càng được phát huy, góp phần tạo ra nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước. Nguồn thu từ đất không ngừng tăng qua các năm, nếu năm 1994, tổng thu từ đất đóng góp từ 12% đến 15% cho ngân sách, cá biệt có những nơi nguồn thu từ đất chiếm tới trên 30% ngân sách địa phương.

- Những quy định đổi mới về giá đất tại Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013

đã tạo sự chuyển biến tích cực trong quản lý nhà nước về đất đai bằng biện pháp kinh tế. Đội ngũ cán bộ làm công tác định giá đất và thẩm định giá đất ngày càng được chú trọng hơn về chuyên môn và năng lực. Cơ quan tham mưu xây dựng giá đất và cơ quan thẩm định giá đất được tách ra hai cơ quan độc lập. Công tác theo dõi, cập nhật biến động giá đất trên thị trường được thực hiện thường xuyên. Từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu (CSDL) về giá đất tới từng thửa đất.

3.1.3. Trong lĩnh vực qui hoạch sử dụng đất, giao đất, thu hồi đất

Công tác qui hoạch sử dụng đất tạo hành lang pháp lý quan trọng trong việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ). Đồng thời, khắc phục tình trạng giao, cho thuê đất tràn lan gây lãng phí.

- Qui hoạch sử dụng đất đã tích cực hỗ trợ cho phát triển kinh tế được cân đối, nhất là trong quá trình phát triển các khu công nghiệp, khu dân cư mới, khu đô thị mới trên phạm vi cả nước; có tác dụng tích cực trong việc điều tiết thị trường, góp phần ổn định giá đất, tạo cơ sở thực tế cho các cuộc giao dịch về đất đai và tổ chức các cuộc đấu giá QSDĐ.

- Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội được thực hiện chủ yếu thông qua đấu giá QSDĐ, đấu thầu dự án có sử dụng đất từ đó phát huy hết tối đa nguồn lực tài chính cho ngân sách nhà nước. Hạn mức nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp được mở rộng (Luật đất đai năm 2013) phù hợp với điều kiện cụ thể từng vùng, từng giai đoạn để tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai, hình thành những vùng sản xuất hàng hóa lớn trong nông nghiệp.

- Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Luật đất đai năm 2013 đã bảo đảm tốt hơn quyền lợi cho người có đất thu hồi. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất bảo đảm dân chủ, công khai, khách quan, công bằng và đúng quy định của pháp luật. Tổ chức thực hiện có hiệu quả phương án đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất và bảo đảm ổn định đời sống lâu dài của nhân dân ở khu vực có đất bị thu hồi.

- Hoàn thành cơ bản việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu theo Nghị quyết số 30/2012/QH12 của Quốc hội, tỷ lệ cấp GCN lần đầu đạt trên 97% tổng diện tích các loại đất cần cấp (Lê Thanh Khuyến, 2020). Kết quả này đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm điều kiện pháp lý cho người sử dụng đất thực hiện các quyền, nghĩa vụ hợp pháp của mình, góp phần thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản..

3.1.4. Trong ứng dụng công nghệ và dịch vụ hành chính công về đất đai

- Công tác cải cách thủ tục hành chính được tập trung chỉ đạo, đẩy mạnh cắt giảm, đơn giản hóa nhiều thủ tục hành chính, phối hợp liên thông, chia sẻ CSDL về đất đai với các ngành, lĩnh vực khác như: Thuế, ngân hàng,..., 100% cấp huyện đã ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý hồ sơ địa chính. Có 182/713 đơn vị hành chính cấp huyện đang vận hành đồng bộ CSDL đất đai (Lê Thanh Khuyến, 2020), tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính, góp phần làm minh bạch thị trường bất động sản, cũng như khơi thông nguồn lực đất đai.

- Theo đánh giá của Bộ Tài nguyên và Môi trường (2000), việc thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai (ĐKDD) một cấp đã giúp đẩy nhanh quá trình HDH ngành QLDD, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân trong việc nộp hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ và giúp đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo đó, những địa phương chưa thành lập Văn phòng ĐKDD thì số lượng thủ tục hành chính phải thực hiện là 62 thủ tục, các địa phương thành lập Văn phòng ĐKDD giảm còn 41 thủ tục.

- Thời gian qua, ngành QLDD đã tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin để xây dựng CSDL đất đai và hệ thống thông tin đất đai nhằm nâng cao hiệu quả và hiện đại hóa công tác quản lý nhà nước về đất đai trong tình hình hiện nay. Tiêu biểu như: Dự án hoàn thiện và HDH hệ thống QLDD Việt Nam (VLAP); dự án tăng cường QLDD và cơ sở dữ liệu đất đai (VILG); Dự án xây dựng Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, ... (Tuyết Nhi, 2016).

Hiện có 06 phần mềm ứng dụng của hệ thống thông tin đất đai áp dụng tại các địa phương gồm: phần mềm VILIS (Tổng cục QLDD), phần mềm ELIS (Cục Công nghệ thông tin và Dữ liệu tài nguyên môi trường), phần mềm TMV.LIS (Tổng công ty Tài nguyên và Môi trường Việt Nam), phần mềm SouthLIS (Tổng công ty Tài nguyên và Môi trường Miền Nam), phần mềm DongNaiLIS (tỉnh Đồng Nai), phần mềm VBDLIS (Công ty Vietbando xây dựng).

3.2. Những hạn chế của chính sách đất đai hiện nay và nguyên nhân

Chính sách pháp luật đất đai được hình thành và phát triển qua nhiều giai đoạn, đã khẳng định tính phù hợp với điều kiện chính trị, kinh tế, xã hội hiện tại nhưng chưa khẳng định sự phù hợp với yêu cầu của một hệ thống QLDD hiện đại, vận hành trong cơ chế thị trường phát triển và hội nhập quốc tế sâu rộng. Trước hết là các quyền của các chủ thể sử dụng đối với từng loại đất, quyền của nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân và quyền quản lý của nhà nước đối với đất đai vẫn còn một số vấn đề chưa được chế định thật rõ, cụ thể và thống nhất, thể hiện ở những khía cạnh sau:

Thứ nhất, hệ thống văn bản pháp luật và chính sách đất đai được ban hành quá nhiều, thay đổi thường xuyên, thiếu thống nhất, còn chồng chéo làm cho việc QLDD gặp nhiều khó khăn; hệ thống pháp luật liên quan đến QLDD thiếu tính thống nhất từ trên xuống dưới.

Nhà nước đồng thời thực hiện ba chức năng đối với đất đai: là đại diện chủ sở hữu đất đai cho toàn dân; là thiết chế quản lý nhà nước đối với mọi loại đất và sự vận động của đất đai trong mọi hình thức; là một chủ thể trực tiếp sử dụng đất. Nhưng sự quy định và phân định vai trò, quyền hạn, nghĩa vụ và trách nhiệm của các cơ quan nhà nước ở các cấp trong việc thực thi ba chức năng đó của nhà nước về đất đai còn những nội dung chưa rõ, chưa đầy đủ và còn trùng chéo; thiếu cơ chế kiểm soát việc thực thi quyền lực của nhà nước đối với sự vận động của quan hệ đất đai trong cơ chế thị trường, dẫn đến tình trạng quản lý lỏng lẻo, tham nhũng nghiêm trọng trong lĩnh vực đất đai, làm biến dạng thể chế thị trường đất đai. (Trần Quốc Toàn, 2020).

Thứ hai, về mặt pháp lý cũng như thực tiễn thừa nhận đất đai là một hàng hóa đặc biệt, QSDĐ là có giá trị và được đem ra trao đổi, mua bán, chuyển nhượng trên thị trường. Tuy nhiên, các chính sách về đất đai, nhà ở lại chưa phù hợp với các yêu cầu và các quy luật hoạt động của nền kinh tế thị trường (Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012). Sự biến động phức tạp của thị trường bất động sản như sự tăng vọt về giá cả đất đai, nhà ở đã tạo điều kiện cho hiện tượng

tiêu cực, tham nhũng dẫn đến những vấn đề nảy sinh gây nhức nhối xã hội như: giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền, tình trạng lấn chiếm, tranh chấp, khiếu kiện... gia tăng và ngày càng phức tạp.

Thứ ba, việc đầu tư hạ tầng thông tin, xây dựng CSDL đất đai, thực hiện giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai ở nhiều địa phương triển khai chậm so với yêu cầu. Hệ thống văn phòng ĐKDD ở một số địa phương chậm được kiện toàn, thiếu nhân lực và các điều kiện hoạt động, chưa đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ được giao (Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 03/01/2018). Hệ thống ĐKDD còn mang tính thủ công, thực hiện thiếu thống nhất ở các địa phương. Công tác đăng ký, cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chưa đáp ứng yêu cầu xây dựng CSDL đất đai đa mục tiêu.

Thứ tư, tại nhiều địa phương, việc phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất còn chưa sát với nhu cầu, tình hình sử dụng đất trên thực tế, dẫn đến phải điều chỉnh nhiều lần. Một số địa phương còn điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng không phù hợp với quy hoạch chung, kế hoạch sử dụng đất; điều chỉnh quy hoạch chi tiết không đúng thẩm quyền; phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch của một số dự án còn có chỉ tiêu không phù hợp quy định, quy chuẩn xây dựng... Đây là yếu tố cơ bản gây áp lực lớn tới hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đặc biệt là giao thông đô thị, y tế, giáo dục làm ảnh hưởng đến chất lượng sống của cộng đồng dân cư (Trần Khánh Hòa, 2018).

Thứ năm, công tác định giá đất chưa đáp ứng được yêu cầu giá quy định sát giá thị trường. Hiện nay giá đất do Nhà nước quy định vẫn chỉ bằng từ 30% tới 60% giá đất chuyển nhượng thực tế (Trần Quốc Toàn, 2020). Các phương pháp xác định giá đất hiện nay còn nhiều bất cập, không rõ ràng nên vướng mắc trong quá trình thực hiện. Công tác thẩm định giá đất còn hạn chế, đội ngũ cán bộ định giá đất chưa được đào tạo cơ bản, hoạt động còn mang tính kiêm nhiệm. Sự phát triển của thị trường đất đai còn mang tính tự phát, bị các yếu tố đầu cơ chi phối, tạo nên những biến động một cách cực đoan, đặc biệt tại các khu vực đô thị, khu công nghiệp và những nơi mà sự chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất đang diễn ra mạnh mẽ.

Thứ sáu, công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất vẫn còn nhiều vướng mắc, bất cập như: Các quy định về thuê đơn vị tư vấn thực hiện chưa cụ thể, rõ ràng; chi phí cho công tác tổ chức thực hiện chưa hợp lý (Trần Xuân Miến và nnk, 2020); việc sử dụng tư liệu bản đồ để xác định diện tích hiện trạng chưa thực hiện thống nhất; việc xác định diện tích khó canh tác; các bất cập trong cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau thu hồi đất; về thời gian và kinh phí chi trả cho người sử dụng đất. Đặc biệt là việc thực hiện các chính sách thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn rất nhiều bất cập, mâu thuẫn giữa Luật Đất đai với Luật Đầu tư.

Thứ bảy, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về quản lý và sử dụng đất đai chưa tương xứng. Các vi phạm, tranh chấp về đất đai tuy có giảm nhưng lại diễn biến phức tạp, đặc biệt tình trạng tham nhũng trong QLDD vẫn còn diễn ra ở nhiều địa phương chưa được thanh tra, phát hiện và xử lý kịp thời (Phùng Văn Nghệ, 2012). Ý thức chấp hành pháp luật của người dân, kể cả cán bộ, công chức trong hệ thống cơ quan QLDD các cấp chưa nghiêm, mức độ sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai còn nhiều.

Nguyên nhân của những hạn chế:

- (1) Đất đai có nguồn gốc rất đa dạng; chính sách đất đai thay đổi qua nhiều thời kỳ; chủ trương, chính sách, pháp luật hiện hành về đất đai còn một số nội dung chưa đủ rõ, chưa phù hợp; việc thể chế hoá còn chậm, chưa thật đồng bộ;
- (2) Tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai và các chính sách, pháp luật có liên quan chưa nghiêm. Công tác tuyên truyền, giáo dục và quán triệt các chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai còn kém hiệu quả;
- (3) Ý thức chấp hành pháp luật về đất đai của một bộ phận cán bộ và nhân dân còn hạn chế;
- (4) Việc thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi sai phạm chưa nghiêm. Hiệu lực, hiệu quả giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn thấp.
- (5) Tổ chức bộ máy, năng lực đội ngũ cán bộ về quản lý đất đai và các cơ quan liên quan còn nhiều bất cập, hạn chế; một bộ phận còn lợi dụng chức vụ, quyền hạn để trục lợi, tham nhũng.

4. Giải pháp nhằm thực hiện chính sách pháp luật đất đai có hiệu quả trong thời kỳ CNH, HĐH ở Việt Nam

4.1. Nhóm giải pháp về định hướng xây dựng chính sách pháp luật đất đai

- Chính sách, pháp luật về đất đai phải mang tính chiến lược, thể hiện tầm vóc của một chính sách lớn; không nên tùy tiện thay đổi thường xuyên và nhiều ban ngành ra quyết định, quy định chồng chéo như hiện nay. Tổng kết, đánh giá việc thực hiện và đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013, khắc phục được các vướng mắc, bất cập, bảo đảm sự thống nhất giữa các luật có liên quan; trường hợp các luật khác có quy định về đất đai thì phải thống nhất với Luật Đất đai;

- Đảm bảo tính nhất quán của quan điểm sở hữu toàn dân về đất đai (Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012). Phân định rõ ràng quyền năng của Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu; đồng thời mở rộng quyền và nghĩa vụ của chủ thể sử dụng đất trên cơ sở hài hòa lợi ích quốc gia với lợi ích của từng tổ chức, hộ gia đình và cá nhân. Trong đó, lợi ích quốc gia là hàng đầu, lợi ích của người sử dụng đất là động lực; thể hiện thành những qui định thống nhất, rõ ràng, cụ thể của các văn bản luật về đất đai nhằm để thực hiện cho cả cơ quan quản lý nhà nước và các chủ thể sử dụng đất.

- Cần phải kiểm tra, thanh tra thường xuyên tình hình sử dụng đất đai và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật, xử lý dứt điểm và chấm dứt việc chuyển mục đích sử dụng đất tùy tiện, lấn chiếm đất đai, chuyển QSDĐ trái phép. Đồng thời phải xác định rõ trách nhiệm và có chế tài cụ thể đối với các ngành, các cấp, tổ chức và cá nhân trong việc thực hiện qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Từ đó, phát hiện ngăn chặn và xử lý nghiêm những trường hợp phê duyệt dự án không theo qui hoạch, kế hoạch và qui hoạch “treo”; giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền; buông lỏng quản lý để người sử dụng đất tự chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật.

4.2. Nhóm giải pháp về qui hoạch

- Công tác qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải kết hợp hữu cơ giữa căn cứ vào chiến lược phát triển đất nước với tầm nhìn dài hạn, phản ánh đầy đủ yêu cầu và nội dung phát triển

đồng bộ các lĩnh vực của đất nước có sử dụng đất. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đi trước một bước, đồng thời bảo đảm phân bổ một cách hợp lý, có hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai quốc gia phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất phải là công cụ quan trọng quản lý và sử dụng tài nguyên đất, nhất là đáp ứng yêu cầu, mục tiêu CNH, HĐH, đô thị hóa đất nước; gắn với mục tiêu bảo vệ môi trường, đảm bảo vững chắc an ninh lương thực - thực phẩm quốc gia, đảm bảo công bằng và bình đẳng xã hội.

- Tăng cường thông tin, bảo đảm tính công khai, minh bạch, dễ tiếp cận thông tin trong quy hoạch, quản lý và sử dụng đất. Tuyên truyền nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành pháp luật về đất đai trong nhân dân. Khuyến khích và tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân, tổ chức xã hội - nghề nghiệp tham gia phản biện xã hội đối với việc thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai.

- Tăng cường hiệu lực, hiệu quả thanh tra, giám sát công tác quy hoạch, quản lý, sử dụng đất. Ngăn chặn, xử lý kịp thời, nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và quy hoạch. Xử lý nghiêm trách nhiệm của người đứng đầu các cấp, các ngành để xảy ra sai phạm trong quản lý quy hoạch sử dụng đất tại địa phương, làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Ngoài ra, cần có các quy định chặt chẽ về điều kiện, quy trình khi điều chỉnh quy hoạch.

4.3. Nhóm giải pháp về kinh tế đất đai

- Đổi mới chính sách tài chính về đất đai và giá đất theo hướng hiệu quả, bền vững. Có cơ chế kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai thông qua chính sách thuế theo hướng người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đất bỏ hoang, đất đã giao, đã cho thuê nhưng chậm đưa vào sử dụng thì phải chịu mức thuế cao hơn.

- Hoàn thiện các phương pháp xác định giá đất bảo đảm khách quan, minh bạch, phù hợp với giá thị trường; giá đất được tính đúng, tính đủ các giá trị tăng thêm từ các yếu tố lợi thế, trong đó có lợi thế về vị trí địa lý, lợi thế do quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư kết cấu hạ tầng. Khắc phục bất cập về cơ chế xác định giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, bảo đảm phù hợp với giá thị trường. Thu hẹp các trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, bảo đảm nguồn thu ổn định từ đất đai.

4.4. Nhóm giải pháp về ứng dụng công nghệ và dịch vụ hành chính công về đất đai

- Bảo đảm dành tối thiểu 10% tổng số thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để đầu tư cho công tác đo đạc, ĐKĐĐ, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, xây dựng CSDL đất đai và đăng ký biến động, chỉnh lý hồ sơ địa chính. Thường xuyên và quan tâm kinh phí đầu tư xây dựng trụ sở làm việc, trang thiết bị, kho lưu trữ cho Văn phòng ĐKĐĐ.

- Đẩy nhanh triển khai Dự án “Hoàn thiện và nhân rộng hệ thống kết nối liên thông điện tử giữa cơ quan ĐKĐĐ và cơ quan Thuế” làm nền tảng tiếp tục triển khai, nhân rộng mô hình kết nối điện tử giữa các cơ quan thuế và cơ quan ĐKĐĐ ở địa phương, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

- Xây dựng và hoàn thiện hệ thống dữ liệu đất đai đa mục tiêu, đáp ứng yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai trên tất cả các lĩnh vực; xây dựng hệ thống thông tin đất đai thành một bộ phận của hệ thống dữ liệu quốc gia; tổ chức việc quản lý, cập nhật, khai thác và vận hành có hiệu quả hệ thống thông tin đất đai.

- Hoàn thiện hệ thống điều tra, đánh giá tài nguyên đất, đảm bảo cung cấp đầy đủ thông tin, tư liệu về số lượng, chất lượng, tiềm năng và môi trường đất phục vụ cho việc hoạch định chính sách và ban hành quyết định của cơ quan nhà nước trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất.

- Xây dựng hệ thống ĐKĐĐ hiện đại với quy trình, thủ tục cơ bản được tự động hóa bằng công nghệ số; triển khai thống nhất trong cả nước hệ thống hồ sơ địa chính dạng số được chỉnh lý biến động thường xuyên đầy đủ, kịp thời. Xây dựng hệ thống kiểm kê, thống kê đất đai tự động hóa dựa trên hệ thống hồ sơ địa chính nhằm đảm bảo cung cấp số liệu thống kê, kiểm kê nhanh chóng và chính xác.

5. Kết luận

Chính sách đất đai Việt Nam trong thời kỳ chuyển đổi kinh tế đến nay là phù hợp với tiến trình phát triển và đổi mới kinh tế của đất nước. Quá trình tiến triển trong tư duy về chính sách đất đai đã mang lại những tác động sâu rộng từ những chuyển biến trong quan hệ ruộng đất, nông nghiệp và phát triển nông thôn, đến sự ra đời sôi động của thị trường bất động sản và tiến tới tự động hóa trong công tác QLDD.

Bên cạnh những thành tựu trên, trong những năm gần đây, khi nền kinh tế hội nhập quốc tế, HĐH, CNH, đặc biệt kỷ nguyên công nghệ 4.0 cũng đã bộc lộ những khiếm khuyết làm cho tính chất phức tạp và bản chất gây nhiều tranh cãi của vấn đề đất đai tăng lên. Chính vì vậy, xác định rõ vai trò quan trọng của công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng và hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai là nhiệm vụ trọng tâm của công tác QLDD trong thời gian tới, theo định hướng của Đảng và Nhà nước.

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2020). Báo cáo đánh giá hoạt động của hệ thống văn phòng đăng ký đất đai.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021). Một số tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý đất đai. Báo điện tử Bộ Tài nguyên và Môi trường.
3. Chỉ thị 01/CT-TTg ngày 03/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ về chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng hệ thống thông tin đất đai.
4. Kết luận số 36-KL/TW, ngày 06/9/2018 của Bộ Chính trị về đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.
5. Lê Minh Thùy (2019). Đánh giá những kết quả quan trọng trong công tác quản lý đất đai. Công thông tin điện tử Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường.
6. Lê Thanh Khuyến (2020). Ngành Quản lý đất đai Việt Nam - 75 năm xây dựng và phát triển. Báo điện tử Tài nguyên và Môi trường, cơ quan của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

baotainguyenmoitruong.vn

7. Luật số 02/2011/QH13: Luật khiếu nại. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 2 thông qua ngày 11 tháng 11 năm 2011.
8. Luật số 03/2011/QH13: Luật Tố cáo. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 2 thông qua ngày 11 tháng 11 năm 2011.
9. Luật số 13/2003/QH11: Luật đất đai. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26/11/2003.
10. Luật số 45/2013/QH13: Luật đất đai. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013.
11. Luật số: 56/2010/QH12: Luật thanh tra. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 15 tháng 11 năm 2010.
12. Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012. Nghị quyết Hội nghị lần thứ 6 BCH Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.
13. Nghị quyết số 26-NQ/TW, ngày 12/3/2003, Nghị quyết Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá IX Nghị quyết tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh CNH, HĐH đất nước.
14. Nguyễn Thị Ngọc Hoa (2020). Một số giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý và sử dụng đất đai tại đô thị (Quanlynhanuoc.vn)
- Phùng Văn Nghệ (2012). Công tác quản lý đất đai - những vấn đề đang đặt ra. Trang tin điện tử Tạp chí Cộng sản.
15. Số 24-L/CTN ngày 14/07/1993, Luật đất đai. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa IX, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 14/7/1993.
16. Tuyết Nhi (2016). Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản lý đất đai baotainguyenmoitruong.vn
17. Thu Trang (2021). Đổi mới các công cụ quản lý nhà nước về đất đai. baotainguyenmoitruong.vn
18. Trần Khánh Hòa (2018). Công tác quản lý, sử dụng đất đai: Cái nhìn tổng quan từ Kiến toán Nhà nước. Báo Kiểm toán số 52 ra ngày 27-12-2018.
19. Trần Quốc Toàn (2020). Hoàn thiện thể chế thị trường đất đai ở nước ta trong giai đoạn mới. Trang thông tin điện tử Hội đồng lý luận trung ương.
20. Trần Xuân Miến, Lê Quang Tung, Nguyễn Thế Công, Nguyễn Thị Dung, Phạm Thị Kim Thoa (2020). Thực trạng công tác giải phóng mặt bằng tại một số dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng ở huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. Số 19/2020, tr.133-141.

ABSTRACT

LAND MANAGEMENT: REQUIREMENTS IN THE PERIOD OF
INDUSTRIALIZATION AND MODERNIZATION OF THE COUNTRY

Dung Thi Nguyen, Mien Xuan Tran, Thoa Kim Thi Pham

Hanoi University of Mining and Geology

Corresponding author: nguyenthidung@hmg.edu.vn

Land management plays an increasingly important role in the industrialization and modernization of the country. The effectiveness of state management of land has been gradually enhanced, and policies and laws on land have been increasingly improved. However, with the rapid pace of urbanization and industrialization, the state management of land still has many limitations and inadequacies, has not met practical requirements, and is slow to amend and supplement, complete. The research content of the article is a system of legal documents on land in order to review the current institutions, mechanisms and policies on the basis of practical requirements to find and specify policies, regulations are constraining resources for development, causing difficulties for people and businesses; Identify the problems of state management of land and its causes. The article also proposes a number of solutions to improve the efficiency of state management of land, such as: Group of solutions on orientation of legal policy development; Group of planning solutions; Group of solutions on land economy; Group of solutions on technology application and public administrative services on land.

Keywords: Land Law, Land Management, Industrialization, Modernization

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT
KHOA TRẮC ĐỊA - BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

HỘI NGHỊ KHOA HỌC TOÀN QUỐC

Công nghệ Địa không gian
trong Khoa học Trái đất và Môi trường

National conference on Geospatial technology
in Earth science and Environment

NCGEE 2021



NXB TÀI NGUYÊN - MÔI TRƯỜNG VÀ BẢN ĐỒ VIỆT NAM