

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được của một quốc gia. Nguồn lực này còn là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng. Việc sử dụng đất đai lãng phí, không hiệu quả, huỷ hoại đất đai cũng như tốc độ gia tăng về dân số đặc biệt là ở các khu vực đô thị nơi tập trung dân cư đông đúc khiến cho đất đai ngày càng trở nên khan hiếm. Trong khi đó, quản lý Nhà nước (QLNN) về đất đai ở các cấp chính quyền cơ sở đã bộc lộ nhiều vấn đề bất cập và là mối quan tâm hàng đầu của toàn xã hội. Đặc biệt trong giai đoạn hiện nay, tăng cường hiệu lực QLNN về đất đai càng có ý nghĩa quan trọng và cấp bách trong công cuộc đổi mới, phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Là một đơn vị hành chính mới được thành lập từ cuối năm 2003, chính thức đi vào hoạt động từ 01/01/2004, trong những năm qua, quận Hoàng Mai đã đạt được những thành tích đáng kể trong phát triển kinh tế xã hội. Cùng với đó, hoạt động QLNN về đất đai trên địa bàn quận đã đạt được nhiều thành tích đáng ghi nhận. Đất đai được quản lý chặt chẽ, hiệu quả hơn, quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất (người SDD) được tôn trọng và thực thi theo đúng pháp luật. Công tác QLNN về đất đai bước đầu đã giúp chính quyền các cấp sử dụng quỹ đất hợp lý, hiệu quả theo quy hoạch và kế hoạch được duyệt.

Tuy nhiên, QLNN về đất đai là một vấn đề khá phức tạp, nhạy cảm với nhiều nội dung và liên quan đến quyền lợi của người dân đặc biệt là những người có đất thuộc diện thu hồi để triển khai các dự án. Bên cạnh những kết quả đạt được, hoạt động QLNN về đất đai trên địa bàn Quận thời gian qua vẫn bộc lộ nhiều hạn chế, nhiều nội dung QLNN về đất đai thực hiện chưa tốt,

quá trình tổ chức triển khai còn lúng túng, chưa chủ động, việc kiểm soát, điều chỉnh của chính quyền quận, phường chưa kịp thời, hiệu quả.

Với những lý do đó, tôi chọn đề tài: **“Tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội”** làm luận văn tốt nghiệp cao học của mình.

2. Mục đích nghiên cứu

Hệ thống hoá và góp phần hoàn thiện lý luận về hiệu lực quản lý Nhà nước đối với đất đai.

Phân tích thực trạng hiệu lực quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai, đánh giá những thành tựu, hạn chế, làm rõ cơ sở khoa học và thực tiễn để đề xuất những giải pháp nhằm tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai thời gian tới.

3. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu của chủ nghĩa duy vật biện chứng, duy vật lịch sử, phương pháp tiếp cận hệ thống, phương pháp thống kê, phương pháp so sánh. Luận văn vận dụng đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước để đề xuất những quan điểm, định hướng và các giải pháp.

4. Kết cấu của luận văn

Ngoài lời mở đầu và kết luận, nội dung luận văn được chia làm 3 chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận và thực tiễn về hiệu lực quản lý nhà nước đối với đất đai

Chương 2: Thực trạng hiệu lực quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai

Chương 3: Phương hướng và giải pháp chủ yếu nhằm tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai thời gian tới

Chương 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ HIỆU LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

1.1 ĐẤT ĐAI VÀ SỰ CẦN THIẾT QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

1.1.1 Đất đai và vai trò của đất đai trong phát triển kinh tế xã hội

Đất đai là nguồn tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống, địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, an ninh, quốc phòng.

Đất đai có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội. Do vậy, việc sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả là vấn đề mọi quốc gia đều quan tâm hướng tới đặc biệt trong điều kiện sự gia tăng dân số và tốc độ đô thị hoá cao ở các trung tâm thành phố.

1.1.2 Sự cần thiết quản lý nhà nước về đất đai

Với vai trò quan trọng của đất đai, do vậy để sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả rất cần đến sự can thiệp và điều tiết của nhà nước. Sự can thiệp và điều tiết của nhà nước sẽ góp phần giảm thiểu các chi phí cho việc cung cấp hàng hoá dịch vụ công cộng gắn liền với đất, điều hoà các mâu thuẫn trong việc sử dụng đất đai, tác động vào quá trình vận hành của thị trường đất đai, điều tiết kịp thời việc sử dụng và phân bổ đất đai.

Quản lý nhà nước về đất đai là việc Nhà nước sử dụng quyền lực của mình để điều chỉnh các quan hệ sở hữu và sử dụng đất - một nguồn lực rất quan trọng của sản xuất và đời sống - theo mục tiêu Nhà nước đã lựa chọn.

Mục đích quản lý nhà nước về đất đai: (i) *góp phần sử dụng đất có hiệu quả, (ii) đảm bảo tính công bằng trong quản lý và sử dụng đất, (iii) tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương.*

1.2 MỘT SỐ VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ HIỆU LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

1.2.1 Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn quận gồm 7 nội dung chủ yếu:

Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: quy hoạch đất đai trên địa bàn quận do cơ quan chuyên môn của thành phố lập. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, chính quyền quận lập kế hoạch sử dụng đất cho các năm tới.

Quản lý việc giao đất, cho thuê, thu hồi, chuyển mục đích SDD: cấp quận được quyền giao đất cho NSDD là hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư. Đối với việc SDD của các doanh nghiệp, tổ chức, cấp quận có nhiệm vụ thoả thuận trong hồ sơ xin thuê đất hoặc giao đất trình thành phố phê duyệt. Cấp quận có trách nhiệm thực hiện GPMB khi có các quyết định thu hồi đất của thành phố.

Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính cấp GCN QSDD: Cấp quận triển khai thực hiện việc đăng ký quyền SDD, cấp GCN QSDD.

Quản lý tài chính về đất đai: cấp quận thực hiện các khoản thu, chi về đất theo quy định của nhà nước, đảm bảo nguồn thu tài chính được giao sử dụng đúng mục đích và hiệu quả.

Công tác kỹ thuật, nghiệp vụ địa chính: cấp quận triển khai thực hiện việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân loại, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng, thống kê, kiểm kê đất đai.

Quản lý và phát triển thị trường QSDD và các dịch vụ công về đất: chính quyền quận tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường BĐS phát triển vững chắc, cung cấp có chất lượng các dịch vụ công về đất đai.

Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành luật pháp và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý đất đai: tiến hành giám sát, kiểm tra quá trình tổ chức SDD của các cá nhân, tổ chức trên địa bàn, kịp thời xử lý các trường hợp

vi phạm pháp luật.

1.2.2 Các công cụ và phương pháp quản lý nhà nước về đất đai

Các công cụ quản lý nhà nước về đất đai

Pháp luật: Công cụ này gồm hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai do nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh quan hệ đất đai trong xã hội. Chính quyền quận là cấp thực thi các quy định của pháp luật, các văn bản của cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

Quy hoạch: Công cụ này nhằm giúp đảm bảo việc quản lý và sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn.

Kinh tế: Công cụ tài chính này gồm các quy định về nguồn thu ngân sách từ đất đai do Nhà nước quy định. Đây là những quy định có tính nguyên tắc thể hiện chính sách chủ trương của Nhà nước trong quản lý, điều tiết thị trường đất đai có hiệu quả, đáp ứng yêu cầu của thực tiễn phát triển kinh tế.

Hành chính: Công cụ này được thực hiện thông qua hệ thống hồ sơ địa chính, hệ thống thông tin đất đai, hệ thống bộ máy quản lý nhà nước về đất đai và hệ thống dịch vụ đất đai.

Các phương pháp quản lý nhà nước về đất đai

Phương pháp hành chính: là phương pháp tác động trực tiếp của chính quyền các cấp thông qua các quyết định có tính chất bắt buộc, các mệnh lệnh hành chính và việc kiểm tra chấp hành các quy tắc mệnh lệnh hành chính.

Phương pháp kinh tế: Phương pháp này tác động lên đối tượng SDD thông qua các lợi ích kinh tế, giúp họ tự giác, chủ động và lựa chọn phương án hiệu quả.

Phương pháp tuyên truyền, giáo dục: Phương pháp này tác động vào nhận thức, tình cảm của người dân thông qua việc tuyên truyền, vận động, giáo dục nhằm nâng cao tính tự giác, tích cực và nhiệt tình tham gia trong

các hoạt động có liên quan.

1.2.3 Các nhân tố ảnh hưởng đến hiệu lực quản lý nhà nước về đất đai

Luật pháp của nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai: nhân tố này là cơ sở để điều chỉnh các quan hệ xã hội về đất đai, đảm bảo và bảo vệ sự ổn định của xã hội.

Bộ máy quản lý nhà nước về đất đai: bao gồm các cơ quan hành chính Nhà nước trực tiếp và gián tiếp thực hiện việc quản lý và sử dụng đất đai

Người sử dụng đất: bao gồm những tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư... được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận QSDĐ trên cơ sở những quy định của pháp luật về đất đai.

Hệ thống thông tin phục vụ quản lý nhà nước về đất đai: cung cấp số liệu, tài liệu, thông tin cho các cơ quan nhà nước để quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn tài nguyên đất.

1.3 KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG TRONG VIỆC TĂNG CƯỜNG HIỆU LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Từ những nghiên cứu về kinh nghiệm của một số tỉnh, thành phố, quận huyện trong cả nước và Thành phố Hà Nội về tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước về đất đai, luận văn đã rút ra những bài học kinh nghiệm cho quận Hoàng Mai đó là:

Thứ nhất, hệ thống các văn bản pháp luật về đất đai cần được nghiên cứu khoa học, ban hành đồng bộ, kịp thời, có tính ổn định và kế thừa.

Thứ hai, hệ thống dữ liệu, thông tin về đất đai cần được xây dựng thống nhất, đồng bộ trên cơ sở công nghệ thông tin điện tử hiện đại từ Trung ương đến địa phương.

Thứ ba, công tác đăng ký quyền về tài sản cần được quan tâm thoả đáng, đảm bảo kết hợp hài hoà lợi ích của Nhà nước và của nhân dân.

Cuối cùng, quyền lực của Nhà nước trong quản lý đất đai cần đủ mạnh để đảm bảo các chủ thể được hoạt động đúng khuôn khổ pháp luật, mọi chủ thể được tự do phát triển.

Chương 2

THỰC TRẠNG HIỆU LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI

2.1 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA QUẬN HOÀNG MAI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Điều kiện về tự nhiên, kinh tế xã hội có liên quan đến hoạt động QLNN về đất đai trên địa bàn được thể hiện ở những nội dung sau:

Thứ nhất, là một quận mới thành lập (từ năm 2004) với địa hình thuận lợi, cách trung tâm thành phố khoảng 8 km, gồm 14 phường được hợp nhất từ quận Hai Bà Trưng và huyện Thanh Trì, cảnh quan đẹp, phù hợp cho phát triển kinh tế xã hội và các công trình phúc lợi công cộng.

Thứ hai, cơ cấu sử dụng đất tương đối phù hợp, khai thác có hiệu quả tiềm năng về đất, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của quận.

Thứ ba, mật độ dân số phân bố không đồng đều giữa các vùng trong quận. Nguồn nhân lực tương đối dồi dào, trình độ lao động và dân trí khá.

Cuối cùng, cơ sở hạ tầng kinh tế và sự phát triển của các ngành kinh tế đạt được nhiều thành tựu, đáp ứng về cơ bản nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn.

2.2 THỰC TRẠNG HIỆU LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI

2.2.1 Hiệu lực quản lý nhà nước trong công tác giao đất, cho thuê và thu hồi đất

Về công tác giao đất: Diện tích đất của các doanh nghiệp và các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn quận là 306,24 ha chiếm 7,69% so với tổng diện tích đất tự nhiên và chiếm 12,03% so với diện tích đất phi nông nghiệp. Nhìn chung, các đơn vị hành chính và các cơ quan sự nghiệp sử dụng đất ổn định, ít biến động, đảm bảo tính hợp pháp. Quận đã xây dựng mô hình Dịch vụ hành chính công – mô hình “một cửa” tạo điều kiện thuận lợi, đơn giản về thủ tục hành chính trong đăng ký đất đai, thủ tục thuê đất.

Tuy nhiên, hiện tại vẫn còn một số ít sử dụng với diện tích nhỏ không đúng mục đích như cho kinh doanh dịch vụ, cho thuê.

Về công tác cho thuê đất: Hiện tại đối với quận Hoàng Mai, quỹ đất cho hộ gia đình, cá nhân thuê cũng rất hạn chế vì phải chờ thu hồi của người không có nhu cầu hoặc vi phạm.

Về công tác đền bù GPMB: Là quận mới thành lập, có nhiều khó khăn và đang trong quá trình kiện toàn bộ máy tổ chức song UBND quận cùng với các đơn vị có liên quan đã cố gắng, thực hiện tốt công tác đền bù đẩy nhanh tiến độ các dự án GPMB trên địa bàn quận. Kết quả của công tác giải phóng mặt bằng đã thu hồi đất cho Nhà nước phục vụ yêu cầu đầu tư và phát triển trên địa bàn quận, góp phần ổn định kinh tế xã hội, tạo cho quận trở thành khu đô thị mới hiện đại. Tuy nhiên, việc đền bù GPMB cũng gây ra nhiều khiếu kiện và mất việc làm cho người lao động do bị mất đất. Đây là một vấn đề phức tạp rất cần có sự quan tâm thoả đáng của Nhà nước để giải quyết hợp lý trong thời gian tới.

2.2.2 Hiệu lực quản lý nhà nước trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ)

Để triển khai thực hiện có kết quả công tác này, quận Hoàng Mai đã tiến hành điều tra, khảo sát và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, thống kê số liệu đất đai trên toàn quận. Phòng TN & MT quận đã phối hợp với UBND các phường thực hiện thống kê đất đai hàng năm dựa trên việc tổng hợp các biến động trong quản lý và sử dụng đất trên địa bàn. Bên cạnh việc cấp GCN QSDĐ, quận đã cấp phép xây dựng cho nhiều trường hợp với tổng diện tích m² sàn khá lớn, tiến hành rà soát kiểm tra tổng hợp trình UBND Thành phố thu hồi đất của một số đơn vị có dấu hiệu vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất. Tuy nhiên, công tác cấp GCNQSDĐ hiện còn tiến hành chậm và gặp nhiều khó khăn.

2.2.3 Hiệu lực quản lý nhà nước trong công tác tài chính về đất đai

Thời gian qua, quận đã tiến hành đấu giá, cho thuê đất tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương. Quận đã đề xuất với Thành phố một số kiến nghị

để tạo điều kiện thuận lợi, khuyến khích các thành phần tiến hành đầu tư phát triển trên địa bàn đặc biệt là việc đầu tư cơ sở hạ tầng đô thị. Quận cũng đẩy mạnh các chương trình xã hội hoá đầu tư, đa dạng hoá các nguồn vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các công trình. Tuy nhiên, việc triển khai thực hiện còn chậm, chưa hiệu quả. Công tác đền bù GPMB còn gặp nhiều vướng mắc do hệ thống tài chính về đất đai chưa hoàn thiện. Giá đất do các cơ quan Nhà nước đưa ra thường bằng 60 – 70% mức giá thị trường.

Ở cấp quận, chủ yếu thực hiện các nguồn thu từ đất đai theo quy định của Nhà nước và Thành phố. Đối với nguồn vốn từ NSNN, tính từ khi mới thành lập đến nay, quận Hoàng Mai đã đầu tư nhiều tỷ đồng xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và các công trình phúc lợi công cộng góp phần tạo dựng và thay đổi cảnh quan đô thị.

Dưới sự chỉ đạo của UBND quận, các khoản thu từ đất đặc biệt là tiền sử dụng đất tăng cao, góp phần tăng nguồn thu từ ngân sách. Cân đối thu chi từ đất trong thời gian qua luôn đạt ở mức tăng trưởng cao.

2.2.4 Hiệu lực quản lý nhà nước trong công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành luật pháp và giải quyết khiếu nại, tố cáo

Quận đã triển khai tích cực công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất trên địa bàn, phần nào đã khắc phục tình trạng yếu kém trong quản lý, bước đầu ngăn chặn kịp thời các vi phạm và xử lý nghiêm những trường hợp không thực hiện đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai. Quận đã tích cực vận động, tuyên truyền, nâng cao nhận thức về sự tham gia của người sử dụng đất trong quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, công tác thanh kiểm tra về đất đai thường gặp nhiều khó khăn do tính chất phức tạp của công việc, sự tham gia hạn chế và thiếu chủ động của các tổ chức đoàn thể, vai trò của người sử dụng đất tham gia còn mờ nhạt.

2.2.5 Hiệu lực quản lý nhà nước trong các công tác khác

Đối với công tác lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Hàng năm, quận đã xây dựng kế hoạch sử dụng đất cho cả giai đoạn theo đúng quy

định của thành phố làm cơ sở cho việc quản lý, sử dụng các loại đất trên địa bàn đúng mục đích, hiệu quả.

Đối với công tác quản lý thị trường bất động sản và thông tin đất đai: Quận triển khai thực hiện các thủ tục có liên quan đến quá trình mua bán, chuyển nhượng đất đai, tạo lợi ích từ đất. Tuy nhiên, thông tin về đất đai chủ yếu từ các trung tâm môi giới, chưa có sự quản lý chặt chẽ của chính quyền các cấp.

Đối với công tác kỹ thuật và nghiệp vụ địa chính: Quận đã tiến hành đo vẽ sơ đồ SDD, cập nhật biến động về đất đai, lưu giữ hồ sơ. Các công việc triển khai được hỗ trợ nhiều từ hệ thống máy tính, các trang thiết bị hiện đại. Tuy nhiên, do quận mới thành lập, các số liệu đo đạc đất đai chưa đầy đủ, đồng bộ, chưa được mã hoá để quản lý theo phương thức hiện đại.

2.3 ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HIỆU LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI

2.3.1 Kết quả đạt được

Từ việc phân tích, đánh giá thực trạng, luận văn đã làm rõ những kết quả đạt được hoạt động QLNN về đất đai trên địa bàn. Những kết quả đó là: *Tổ chức bộ máy và năng lực của cán bộ QLNN về đất đai đã dần hoàn thiện và đi vào nề nếp; các nội dung QLNN về đất đai đều được triển khai đồng bộ, bước đầu đã đem lại kết quả nhất định; phân cấp, phân quyền và mối quan hệ phối hợp với các cơ quan trong và ngoài quận được quan tâm; các phương pháp được thực hiện, góp phần đáp ứng các mục tiêu của QLNN về đất đai trên địa bàn.*

2.3.2 Hạn chế và nguyên nhân

Luận văn đã phân tích và làm rõ những hạn chế và nguyên nhân về hiệu lực QLNN đối với đất đai trên địa bàn. Những hạn chế này bao gồm: *(i) một số nội dung thực hiện còn chậm, chưa hiệu quả; (ii) quỹ đất cho các ngành chưa hợp lý, chưa khai thác hết tiềm năng; (iii) bộ máy QLNN chưa đáp ứng tốt nhu cầu thực tế của công việc; (iv) công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật chưa hiệu quả; (v) vai trò giám sát của các cơ quan có thẩm quyền còn hạn chế.*

Nguyên nhân của những hạn chế là do: *là quận mới thành lập cơ sở hạ*

tầng còn nhiều bất cập; hệ thống pháp luật chưa hoàn thiện; chính sách tài chính về đất đai chưa chặt chẽ, phù hợp gây khó khăn cho các công tác đặc biệt đối với công tác GPMB; cơ chế quản lý nhằm đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của NSDD chưa rõ ràng; công tác lãnh đạo tổ chức thực hiện chưa hiệu quả, khả năng nghiên cứu, sáng tạo thích ứng với những thay đổi còn hạn chế.

Chương 3

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP NHẪM TĂNG CƯỜNG HIỆU LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI

3.1 DỰ BÁO XU HƯỚNG BIẾN ĐỘNG CỦA ĐẤT ĐAI VÀ PHƯƠNG HƯỚNG TĂNG CƯỜNG HIỆU LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI

3.1.1 Xu hướng biến động của đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai

Luận văn đã phân tích và nêu ra những xu hướng biến động về đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai thời gian tới. Dự báo trong những năm tới, quận phải đối mặt với sức ép về đô thị hoá, sức ép về gia tăng dân số cao, nhu cầu sử dụng đất cho các hoạt động kinh tế và sinh hoạt trên địa bàn cũng gia tăng. Do vậy, công tác QLNN về đất đai trên địa bàn cần được quan tâm thoả đáng.

3.1.2 Phương hướng tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai

Trước yêu cầu của thực tiễn, tăng cường hiệu lực QLNN về đất đai trên địa bàn quận cần được các cơ quan QLNN có thẩm quyền xác định là một trong những nội dung cần được quan tâm chú trọng. Tăng cường hiệu lực QLNN về đất đai trên cơ sở đảm bảo lợi ích của các chủ thể tham gia. Tăng cường hiệu lực QLNN về đất đai nhằm khai thác tiềm năng, lợi ích về nguồn tài nguyên đất có hiệu quả. Tăng cường hiệu lực QLNN về đất đai nhằm tạo dựng bộ máy QLNN chuyên nghiệp, cung cấp có hiệu quả các dịch vụ công

3.2. CÁC GIẢI PHÁP CHỦ YẾU NHẪM TĂNG CƯỜNG HIỆU LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI

3.2.1 Hoàn thiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai

Đối với công tác lập và quản lý quy hoạch đất đai: quận cần rà soát những điểm không hợp lý của kế hoạch, làm cơ sở cho việc điều chỉnh phù hợp.

Đối với công tác đền bù GPMB: Giải quyết sớm các dự án treo. Đối với những dự án không có khả năng thực hiện cần thu hồi Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất.

Đối với công tác kê khai đăng ký đất : quản lý chặt chẽ và xây dựng hệ thống thông tin đồng bộ trong công tác kê khai đăng ký đất.

Đối với công tác cấp GCNQSDĐ: Xây dựng quy trình theo hướng công khai về thời gian, kiểm tra, kiểm soát có hiệu quả.

Đối với công tác tài chính về đất đai : đề xuất những trường hợp định giá, áp giá chưa phù hợp. Tích cực triển khai công tác đấu giá QSDĐ. Kiểm tra chặt chẽ và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật.

Đối với công tác kỹ thuật nghiệp vụ địa chính : Tổ chức tập huấn, bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ, xây dựng hệ thống thông tin hiện đại trong lưu trữ hồ sơ.

Đối với công tác quản lý thị trường BĐS : đẩy nhanh tiến độ công tác cấp GCNQSDĐ, tiếp tục cải cách thủ tục hành chính, cung cấp thông tin đất đai, xây dựng kế hoạch quản lý các Trung tâm dịch vụ nhà đất trên địa bàn.

3.2.2. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật về đất đai

Quận cần chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với các cơ quan thông tin, các tổ chức xã hội để xây dựng các chương trình với nội dung tuyên truyền đến các tầng lớp xã hội để tham gia có hiệu quả trong công tác QLNN về đất đai, chấp hành tốt những quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của NSDD, đảm bảo thực hiện tốt chức năng đại diện sở hữu toàn dân của Nhà nước, chức năng quyền lực thống nhất QLNN về đất đai của chính quyền các cấp.

Quận cần tập trung chỉ đạo và có cơ chế hoạt động cụ thể để tăng cường chức năng giám sát của Mặt trận Tổ quốc, HĐND các cấp và Thanh tra nhân dân trong việc tổ chức thực hiện công tác QLNN về đất đai. Quận cần có biện pháp cụ thể, phù hợp khuyến khích NSDD phát huy tính chủ động, sáng tạo trong quản lý sử dụng đất, tạo điều kiện để người dân tham gia có hiệu quả trong QLDD. Công tác tuyên truyền giáo dục cần được thực hiện thường xuyên, kịp thời, tạo điều kiện cho NSDD thực hiện được các quyền mà pháp luật cho phép, thực hiện tốt cơ chế dân chủ.

3.2.3. Kiện toàn hệ thống thông tin quản lý nhà nước về đất đai

Quận cần tiếp tục kiện toàn hệ thống thông tin QLNN về đất đai theo hướng kịp thời, hiệu quả. Quận cần tạo nguồn thông tin đo đạc, hoàn chỉnh quy hoạch chi tiết quận, phường, công khai quy hoạch, cập nhật sự biến động về diện tích đất đai, mã hoá số liệu, thay thế quản lý thủ công bằng hệ thống tin học có độ chính xác cao, thuận lợi trong tra cứu trên Internet nhằm cung cấp các số liệu hồ sơ lưu trữ về đất đai, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản. Thiết lập bộ phận tư vấn đất đai tại Văn phòng đăng ký QSDĐ để giải đáp các vấn đề có liên quan. Quản lý tốt các Trung tâm môi giới đất, doanh nghiệp kinh doanh BĐS tại quận. Công khai địa chỉ tiếp nhận thông tin từ các đơn vị, cá nhân phản ánh về tình hình QLDD, vi phạm SDD để xử lý nhanh chóng, kịp thời.

3.2.4. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai

Quận cần tiếp tục đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch, ngăn chặn kịp thời và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm. Quận cần mở thêm các khoá đào tạo, tập huấn, bồi dưỡng cho cán bộ làm công tác thanh tra ở cấp quận và phường. Thanh tra quận cần tăng cường phối hợp với các đơn vị trong nội bộ như Toà án, Viện Kiểm sát để nâng cao vai trò của các cơ quan tư pháp, các đơn vị bên ngoài quận để học tập, trao đổi, đúc rút kinh nghiệm. Mặt khác, quận cần tăng cường vai trò giám sát kiểm tra của HĐND quận, Mặt trận Tổ quốc và các tổ

chức chính trị xã hội khác trên địa bàn để phát hiện kịp thời các trường hợp vi phạm, nâng cao ý thức của các đối tượng quản lý trong quá trình sử dụng đất.

3.2.5 Nâng cao năng lực chuyên môn nghiệp vụ và phẩm chất của đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đất đai

Để tăng cường hiệu lực QLNN về đất đai quận Hoàng Mai cần củng cố và hoàn thiện bộ máy QLNN về đất đai đặc biệt là ở cấp phường. Vai trò quản lý của chính quyền cơ sở nhất là quản lý đất đai là rất quan trọng. Nâng cao năng lực, trình độ cho đội ngũ cán bộ QLNN về đất đai ở cấp phường để tạo ra một đội ngũ công chức cơ sở vững mạnh là một trong những khâu then chốt để góp phần tăng cường hiệu lực QLNN về đất đai. Thời gian tới, quận cần có kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cho đội ngũ cán bộ làm công tác QLNN về đất đai phù hợp với yêu cầu của thời kỳ mới. Chăm lo, giáo dục tư tưởng, vật chất đời sống cho cán bộ, quy định chế độ khen thưởng và kỷ luật rõ ràng. Nâng cao vai trò, trách nhiệm của UBND các phường, các chủ đầu tư. Tiếp tục thực hiện cải cách hành chính tạo điều kiện cho người dân và doanh nghiệp thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Quận cần tiếp tục rà soát các chức năng, nhiệm vụ của phòng ban, cá nhân để phân công nhiệm vụ rõ ràng và có hiệu quả, đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền.

KẾT LUẬN

Quản lý nhà nước về đất đai là một công việc phức tạp và khá nhạy cảm. Đây là một nội dung của QLNN về kinh tế cần được quan tâm và nghiên cứu sâu hơn trên cả hai phương diện lý luận và thực tiễn đặc biệt trong điều kiện hiện nay khi tốc độ đô thị hoá và sự gia tăng dân số nhanh chóng ở các đô thị, địa bàn của thành phố Hà Nội.

Là một quận mới thành lập nhưng Hoàng Mai đã có nhiều cố gắng trong việc thực hiện các nhiệm vụ cấp trên giao phó. Đối với công tác QLNN về đất đai, chính quyền quận đã có nhiều cố gắng thực hiện và bước đầu đã đạt được những kết quả khả quan. Công tác QLNN về đất đai trên địa bàn đã

đi vào nề nếp, đảm bảo thực hiện đúng các chức năng của Nhà nước, tạo điều kiện cho người sử dụng đất phát huy các quyền và thực hiện nghĩa vụ của mình. Công tác QLNN về đất đai trên địa bàn quận đã góp phần đảm bảo công bằng xã hội, thiết lập kỷ cương đô thị, kỷ cương quản lý trật tự xây dựng, thực hiện được vai trò của chính quyền cấp quận và phân nào đã đáp ứng đòi hỏi của các tầng lớp dân cư.

Tuy nhiên, QLĐĐ là một công việc phức tạp, mặt khác do quận mới thành lập những tồn tại của lịch sử từ nhiều năm nên công tác QLNN về đất đai đã phân nào bị buông lỏng. Trình độ của cán bộ địa chính cấp quận và phường còn nhiều hạn chế. Bộ máy QLNN về đất đai vận hành chưa hiệu quả. Việc công khai những thông tin về đất đai còn hạn chế. Các vấn đề này phân nào đã làm giảm hiệu lực trong QLNN về đất đai ở chính quyền quận.

Với mục đích, đối tượng và phạm vi nghiên cứu, luận văn đã tập trung giải quyết các vấn đề chủ yếu sau:

1/ Nghiên cứu có hệ thống các vấn đề lý luận và thực tiễn về hiệu lực QLNN đối với đất đai, xác định rõ vai trò của quản lý Nhà nước đối với đất đai, nội dung và các nhân tố ảnh hưởng đến hiệu lực QLNN về đất đai và vận dụng vào điều kiện cụ thể của quận Hoàng Mai.

2/ Luận văn đã phân tích thực trạng hiệu lực QLNN về đất đai trên địa bàn quận Hoàng Mai, đánh giá những thành tựu và hạn chế, làm rõ những cơ sở khoa học và thực tiễn để từ đó đề xuất những giải pháp nhằm tăng cường hiệu lực QLNN về đất đai trên địa bàn quận thời gian tới.

3/ Luận văn đề xuất hệ thống các quan điểm và giải pháp cụ thể nhằm tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước về đất đai góp phần thực hiện mục tiêu phát triển của quận Hoàng Mai thời gian tới.