

UBND TỈNH HẢI DƯƠNG

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

TRƯỜNG ĐẠI HỌC HẢI DƯƠNG

NGUYỄN MINH TUẤN

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG
NGHIỆP CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TỨ KỲ TỈNH HẢI DƯƠNG

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
QUẢN LÝ KINH TẾ

Hải Dương - Năm 2025

UBND TỈNH HẢI DƯƠNG

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

TRƯỜNG ĐẠI HỌC HẢI DƯƠNG

NGUYỄN MINH TUẤN

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG
NGHIỆP CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
TỨ KỲ TỈNH HẢI DƯƠNG**

Ngành: Quản lý kinh tế

Mã số : 8310110

**ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
QUẢN LÝ KINH TẾ**

Người hướng dẫn khoa học:

Người hướng dẫn 1: PGS, TS. Phạm Văn Dũng

Người hướng dẫn 2: TS. Lê Thị Nguyệt

Hải Dương - Năm 2025

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong đề án là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

Tôi xin cam kết Đề án của mình được thực hiện dựa vào hiểu biết và quá trình tìm tòi, cố gắng, thực hiện của bản thân cùng với sự hướng dẫn của **PGS.TS. Phạm Văn Dũng, TS. Lê Thị Nguyệt**. Công trình nghiên cứu của tôi không sao chép của bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào. Các số liệu sử dụng trong Đề án là số liệu do Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cung cấp và do bản thân tôi tự thực hiện điều tra và tổng kết, chưa công bố tại bất kỳ một tài liệu nào. Việc phân tích cũng như đánh giá thực trạng và các giải pháp đề xuất đều dựa trên thực tế ở huyện Tứ Kỳ./.

Hải Dương, ngày tháng năm 2025

Tác giả Đề án

Nguyễn Minh Tuấn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	1
LỜI MỞ ĐẦU	7
1. Lý do lựa chọn đề tài đề án	7
2. Tổng quan tình hình nghiên cứu	8
3. Mục tiêu của đề án	9
4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu của đề tài	9
4.2. Phạm vi nghiên cứu	10
5. Phương pháp nghiên cứu	10
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu	11
7. Kết cấu của đề tài nghiên cứu	11
CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ KINH NGHIỆM THỰC TIỄN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP CẤP HUYỆN	12
1.1. Một số khái niệm cơ bản	12
1.2. Công cụ quản lý Nhà nước về đất nông nghiệp	13
1.3. Nội dung quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn cấp huyện	13
1.3.1 Triển khai và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp	13
1.3.2. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp, lập bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp	14
1.3.3. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp	16
1.3.4. Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp	17
1.3.5. Đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp	19
1.3.6. Thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp	21
1.3.7. Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp về đất nông nghiệp	22
1.4. Tiêu chí đánh giá hiệu quả của quản lý nhà nước về đất nông nghiệp cấp huyện	23
1.5. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất nông nghiệp	24
1.5.1 Nhóm nhân tố chủ quan	24
1.5.2 Nhóm nhân tố khách quan	27

1.6. Nghiên cứu kinh nghiệm thực tiễn quản lý nhà nước về đất nông nghiệp tại một số huyện của tỉnh Hải Dương và rút ra bài học cho UBND huyện Tứ Kỳ	27
1.6.1. Kinh nghiệm thực tiễn quản lý nhà nước về đất nông nghiệp tại một số huyện của tỉnh Hải Dương	27
1.6.2. Bài học kinh nghiệm rút ra cho huyện UBND Tứ Kỳ	31
Tiểu kết chương 1	32
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA UBND HUYỆN TỨ KỲ, TỈNH HẢI DƯƠNG	33
2.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên và tình hình phát triển kinh tế, xã hội tại huyện Tứ Kỳ	33
2.1.1. Điều kiện tự nhiên	33
2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	34
2.2. Thực trạng quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ giai đoạn 2022-2024	36
2.2.1. Thực trạng triển khai văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, quy hoạch, kế hoạch và sử dụng đất nông nghiệp	36
2.2.2. Thực trạng khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp, lập bản đồ hiện trạng	38
2.2.3. Thực trạng quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp	39
2.2.4. Thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp	43
2.2.5. Thực trạng đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp	45
2.2.6. Thực trạng thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp	47
2.2.7. Thực trạng thanh kiểm tra, xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp về đất nông nghiệp	49
2.3. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ	53
2.3.1. Các nhân tố khách quan	53
2.3.2. Tồn tại, hạn chế, nguyên nhân	58
Tiểu kết chương 2	60

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TỨ KỲ TỈNH HẢI DƯƠNG	61
3.1. Bối cảnh mới ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước đối với đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ năm 2025 và những năm tiếp theo	61
3.2. Phương hướng hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Tứ Kỳ năm 2025 và những năm tiếp theo	61
3.3. Một số giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ	62
3.2.1. Đào tạo, nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ địa chính	62
3.2.2. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp	64
3.2.4. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất nông nghiệp	65
3.2.5. Công tác đăng ký giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	65
3.2.6. Công tác hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính nói chung và đất nông nghiệp nói riêng	67
3.2.7. Công tác về tài chính, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp	69
3.2.8. Công tác thanh tra, kiểm tra; giải quyết đơn thư tố cáo và xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp	70
3.2.9. Nâng cao ý thức pháp luật về đất đai cho các đối tượng sử dụng đất	71
Tiểu kết luận chương 3	72
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO	75

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

CHỮ VIẾT TẮT	VIẾT ĐẦY ĐỦ
CB	Cán bộ
CBQL	Cán bộ quản lý
CNH- HĐH	Công nghiệp hóa- hiện đại hóa
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HCQG	Hành chính quốc gia
HTX	Hợp tác xã
QLNN	Quản lý nhà nước
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH CÁC BẢNG

Bảng 2.1. Kết quả phổ biến pháp luật về quản lý đất nông nghiệp cho người dân đến năm 2024

Bảng 2.2 Đánh giá về công tác lập BĐ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Bảng 2.3. Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp của huyện Tứ Kỳ năm 2024

Bảng 2.4. Biến động đất nông nghiệp giai đoạn 2020-2024

Bảng 2.5. Đánh giá về công tác lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Bảng 2.6. Tình hình thu hồi đất của huyện Tứ Kỳ qua 3 năm 2022-2024

Bảng 2.7. Ý kiến của người dân về công tác cấp GCNQSDĐ nông nghiệp

Bảng 2.8. Kết quả thanh tra theo kế hoạch nội dung liên quan đến đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ

Bảng 2.9. Kết quả giải quyết đơn thư liên quan đến đất nông nghiệp

Bảng 2.10. Số lượng cán bộ quản lý đất nông nghiệp huyện Tứ Kỳ

Bảng 2.11. Chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý đất đai của huyện Tứ Kỳ tính đến ngày 31/12/2024

Bảng 2.12. Trình độ tin học, ngoại ngữ của cán bộ quản lý đất đai cấp xã, thị trấn

DANH MỤC HÌNH VÀ BIỂU ĐỒ

Hình 2.1. Bản đồ hành chính huyện Tứ Kỳ

LỜI MỞ ĐẦU

1. Lý do lựa chọn đề tài đề án

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá mà thiên nhiên đã ban tặng cho con người. Đất đai là nền tảng để định cư và tổ chức các hoạt động kinh tế xã hội, nó không chỉ là đối tượng lao động mà còn là tư liệu sản xuất không thể thay thế được, đặc biệt là đối với sản xuất nông nghiệp. Đất nông nghiệp có vai trò và ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế xã hội. Đất là cơ sở của sản xuất nông nghiệp, là yếu tố đầu vào có tác động mạnh mẽ đến hiệu quả sản xuất nông nghiệp. Việc sử dụng đất có hiệu quả và bền vững đang trở thành vấn đề cấp thiết với mỗi quốc gia, nhằm duy trì sức sản xuất của đất đai cho hiện tại và cho tương lai.

Sau hơn 30 năm đổi mới, Việt Nam mặc dù đã có những bước phát triển vượt bậc nhưng hiện vẫn đang là một nước nông nghiệp. Vì vậy, đất nông nghiệp đối với sự phát triển của nước ta có ý nghĩa hết sức quan trọng. Trong thời kỳ đổi mới, Việt Nam đã có nhiều sự thay đổi trong quản lý nhà nước về đất đai. Luật đất đai ban hành lần đầu tiên năm 1987, trải qua hai lần sửa đổi (năm 1998, năm 2001) và hai lần ban hành luật mới (năm 1993 và 2003) và đặc biệt, ngày 18/01/2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Đất đai 2024 thay thế Luật Đất đai 2013, có hiệu lực từ ngày 01/01/2025 đã tạo hành lang pháp lý đưa công tác quản lý đất đai dần dần đi vào nề nếp, việc sử dụng đất đai ngày càng có hiệu quả hơn (Quốc hội, 1987, 1993, 1998, 2001, 2003, 2013a, 2024). Tuy nhiên diễn biến quan hệ về đất đai và đất nông nghiệp xuất hiện những vấn đề mới và phức tạp nên việc nghiên cứu thi hành luật để từ đó có những đề xuất sửa đổi, bổ sung theo hướng phù hợp hơn với yêu cầu mới là hết sức cần thiết.

Tứ Kỳ là địa phương nằm ở phía Đông Nam của tỉnh Hải Dương, là một trong những địa phương có thế mạnh về nông nghiệp của tỉnh Hải Dương, huyện Tứ Kỳ đã đi đầu trong tỉnh về nông nghiệp. Công tác quản lý nhà nước (QLNN) đối với đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ thời gian qua được chính quyền địa phương đặc biệt quan tâm và đã mang lại những kết quả tích cực như cấp giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất nông nghiệp, đã tiến hành lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 5 năm và hàng năm để làm căn cứ quản lý, sử dụng có hiệu quả đất nông nghiệp,... Bên cạnh những kết quả đạt được thì cũng gặp nhiều hạn chế trong khâu tổ chức thực hiện. Việc tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật chưa kịp thời; việc quản lý giao đất, cho

thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất chưa thực hiện tốt dẫn đến tình trạng còn sử dụng đất sai mục đích được giao đất, được thuê đất và được công nhận quyền sử dụng đất, còn tồn tại tình trạng xây dựng nhà trái phép, chuyển nhượng và lấn chiếm đất nông nghiệp, làm xường sản xuất vật liệu xây dựng gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng. Việc xác định giá đất chưa phù hợp với giá đất trên thị trường dẫn đến công tác thu hồi đất còn gặp khó khăn, làm chậm tiến độ thực hiện dự án. Công tác cấp giấy chứng nhận chưa hoàn thiện do việc xác định nguồn gốc sử dụng đất còn khó khăn. Chất lượng thống kê, kiểm kê đất đai còn có bất cập...

Xuất phát từ những lý do trên cùng với kinh nghiệm nhiều năm công tác địa chính ở xã và huyện, tôi đã quyết định chọn đề tài ***"Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương"*** làm đề tài nghiên cứu đề án thạc sỹ nhằm khắc phục những tồn tại trong hoạt động QLNN về đất nông nghiệp huyện Tứ Kỳ, nhằm tăng cường hiệu lực hiệu quả QLNN về đất nông nghiệp, góp phần đưa huyện Tứ Kỳ ngày càng phát triển toàn diện và bền vững.

2. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Quản lý nhà nước về đất đai là một trong những vấn đề nóng tại Việt Nam. Vấn đề QLNN về đất đai nói chung, QLNN về đất nông nghiệp tuy không mới, nhưng vẫn là vấn đề cần phải nghiên cứu. Hiện nay, có nhiều công trình nghiên cứu mang tính lý luận và thực tiễn về QLNN về đất đai, nổi bật có một số công trình sau:

Tác giả Đặng Hùng Võ (2017), *"Giải pháp hoàn thiện chính sách đất đai trong giai đoạn hiện nay"*. Bài nghiên cứu trao đổi của tác giả tại Viện chiến lược và chính sách tài chính được đăng trên Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính: Bài viết đã nêu lên những bất cập của hệ thống pháp luật đất đai hiện hành, đồng thời đưa ra một số giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai.

Tác giả Ngô Tôn Thanh (2012), *"Hoàn thiện công tác nhà nước về đất đai trên địa bàn thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định"*. Trên cơ sở nghiên cứu lý luận về QLNN đất đai cấp huyện và đánh giá thực trạng công tác QLNN đất đai tại thị xã An Nhơn và đề xuất một số giải pháp QLNN về đất đai tại thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

Tác giả Ngô Thị Thanh Thủy (2013) *"Quản lý nhà nước về đất đai ở huyện An Lão, thành phố Hải Phòng"*. Luận văn thạc sỹ Học viện Hành chính Quốc gia, tác giả trên cơ sở nghiên cứu lý luận về QLNN đất nông nghiệp cấp huyện và đánh giá thực

trạng công tác QLNN đất nông nghiệp tại huyện An Lão và đề xuất một số giải pháp QLNN về đất nông nghiệp tại huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

Tác giả Phạm Thanh Tùng (2017) “*Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội*”. Luận văn thạc sĩ Học viện Hành chính Quốc gia, tác giả trên cơ sở nghiên cứu lý luận về QLNN đất đai và đánh giá thực trạng công tác QLNN đất đai tại quận Hoàn Kiếm và đề xuất một số giải pháp QLNN về đất đai tại quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Tác giả Đinh Tuấn Anh (2024) “*Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình*”. Đề án thạc sĩ Đại học Thương Mại, tác giả trên cơ sở nghiên cứu lý luận về QLNN đất đai và đánh giá thực trạng công tác QLNN đất đai tại huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình và đề xuất một số giải pháp QLNN về đất đai tại huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình đến năm 2025 và những năm tiếp theo.

Có rất nhiều công trình nghiên cứu về quản lý đất nông nghiệp tại Việt Nam nói chung và trên địa bàn tỉnh Hải Dương nói riêng. Tuy nhiên, đến nay chưa có công trình nghiên cứu chính thức nào về vấn đề quản lý đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ như: Việc tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật; việc quản lý giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Việc xác định giá đất, công tác thu hồi; Công tác cấp giấy chứng nhận... Vậy nên, tác giả đã kế thừa và chọn lọc những công trình đã nghiên cứu ở trên và các nghiên cứu khác để thực hiện đề tài này.

3. Mục tiêu của đề án

3.1. Mục tiêu chung

Đề xuất giải pháp hoàn thiện QLNN về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

3.2. Mục tiêu cụ thể

- Tổng hợp cơ sở lý luận QLNN về đất nông nghiệp cấp huyện.
- Đánh giá thực trạng và phân tích các nhân tố ảnh hưởng tới QLNN về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ giai đoạn 2022-2024, chỉ ra những kết quả đã đạt, hạn chế và nguyên nhân.
- Đề xuất giải pháp hoàn thiện QLNN về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương giai đoạn 2025-2030 và những năm tiếp theo.

4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu của đề tài

4.1 Đối tượng nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn liên quan đến công tác quản lý đất nông nghiệp trên địa bàn huyện để làm rõ hơn về công tác quản lý.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về nội dung nghiên cứu: Đề án nghiên cứu quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

Phạm vi về không gian: Đề án nghiên cứu tại huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

Phạm vi về thời gian: Các thông tin, dữ liệu được thu thập, sử dụng cho phân tích, đánh giá chủ yếu giai đoạn 2022-2024. Các giải pháp được đề xuất cho giai đoạn 2025-2030 và những năm tiếp theo.

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp thu thập thông tin

- *Phương pháp thu thập thông tin thứ cấp:* Những dữ liệu từ các sách, báo, tạp chí, các văn kiện, nghị quyết, các công trình đã được xuất bản. Ngoài ra, tác giả còn tham khảo các kết quả nghiên cứu đã công bố của các cơ quan nghiên cứu, các nhà khoa học. Những số liệu này được thu thập bằng cách đọc, trích dẫn như trích dẫn tài liệu tham khảo. Các số liệu thống kê, báo cáo có sẵn của các bộ phận có liên quan như: các phòng, ban chuyên môn của huyện Tứ Kỳ; của các xã theo từng địa bàn, từng mốc thời gian, từng giai đoạn,...

- *Phương pháp thu thập thông tin sơ cấp:* Đề án sử dụng phương pháp khảo sát bằng phiếu hỏi, thực hiện khảo sát tháng 6/2024

+ Khảo sát người dân: 28 người. (Ý kiến của người dân về công tác cấp GCN quyền sử dụng đất nông nghiệp, công tác giao đất, thuê đất...)

+ Khảo sát cán bộ quản lý đất đai: 20 người (12 cán bộ cấp xã và 8 cấp huyện)

5.2. Phương pháp phân tích và xử lý thông tin

Phương pháp tổng hợp, thống kê, so sánh, phân tích dữ liệu. Các dữ liệu thu thập được đều được kiểm tra lại và hiệu chỉnh đảm bảo đạt được các yêu cầu: Đầy đủ, chính xác và logic. Sau khi hiệu chỉnh, các dữ liệu này được nhập vào máy tính và tổng hợp theo các hoạt động và theo năm.

Công cụ sử dụng cho xử lý và tổng hợp là: máy tính, phần mềm Excel, SPSS để thể hiện thành các bảng để so sánh, phân tích, từ đó rút ra các nhận xét về thực trạng công tác QLNN về đất nông nghiệp huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu

6.1. Ý nghĩa khoa học của đề án

Kết quả nghiên cứu của đề án nhằm góp phần hệ thống hóa một số vấn đề lý luận về hoạt động quản lý đất nông nghiệp của UBND cấp huyện; góp phần hoàn thiện QLNN về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề án

Làm rõ được thực trạng QLNN đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ kỳ; từ đó biết được những kết quả đạt được, hạn chế và nguyên nhân của các hạn chế trong hoạt động quản lý đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ, làm cơ sở đề xuất giải pháp hoàn thiện QLNN về đất nông nghiệp huyện Tứ Kỳ cho giai đoạn 2025-2030.

7. Kết cấu của đề tài nghiên cứu

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và các phụ lục liên quan đề án được trình bày trong 03 chương:

Chương 1. Cơ sở lý luận và kinh nghiệm thực tiễn quản lý nhà nước về đất nông nghiệp cấp huyện

Chương 2: Thực trạng quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương

Chương 3: Một số giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ KINH NGHIỆM THỰC TIỄN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP CẤP HUYỆN

1.1. Một số khái niệm cơ bản

1.1.1. *Quản lý nhà nước*

Quản lý nhà nước nói chung là hoạt động thực thi quyền lực nhà nước do các cơ quan nhà nước thực hiện nhằm xác định một trật tự ổn định và phát triển xã hội theo những mục tiêu mà nhà nước đề ra. QLNN theo nghĩa rộng bao gồm toàn bộ hoạt động của cả bộ máy nhà nước từ lập pháp, hành pháp đến tư pháp và vận hành như một thực thể thống nhất. Theo nghĩa hẹp, QLNN là hướng dẫn chấp hành, điều hành, quản lý hành chính do cơ quan hành pháp thực hiện (Phan Thị Thanh Huyền, 2021).

Quản lý nhà nước cũng được hiểu là hoạt động của nhà nước trên các lĩnh vực lập pháp, hành pháp và tư pháp nhằm thực hiện các chức năng đối nội và đối ngoại của nhà nước, có các đặc trưng cơ bản sau: QLNN được thực hiện dựa trên cơ sở quyền lực nhà nước; chủ thể của QLNN là các tổ chức hay cá nhân mang quyền lực nhà nước trong quá trình tác động tới đối tượng quản lý; khách thể của QLNN là trật tự QLNN, trật tự QLNN do pháp luật quy định; pháp luật là phương tiện chủ yếu để QLNN; QLNN được giới hạn trong phạm vi lãnh thổ quốc gia và được phân biệt với quản lý mang tính chất nội bộ một tổ chức xã hội, đoàn thể, đơn vị, xí nghiệp, một cộng đồng dân cư mang tính tự quản.

1.1.2. *Đất nông nghiệp*

Đất nông nghiệp là đất sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và mục đích bảo vệ, phát triển rừng. Đất nông nghiệp bao gồm các loại đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác.

1.1.3. *Quản lý nhà nước về đất nông nghiệp*

QLNN về đất nông nghiệp bao gồm: quan hệ sở hữu về đất nông nghiệp, quan hệ sử dụng đất nông nghiệp, quan hệ về phân phối các sản phẩm do sử dụng đất mà có...

Hiện nay pháp luật đã quy định rõ về quyền sở hữu đất nông nghiệp cũng là quyền sở hữu một loại tài sản đặc biệt. Vì vậy, các quyền năng của sở hữu nhà nước về đất nông nghiệp bao gồm: Quyền chiếm hữu đất nông nghiệp, quyền sử dụng đất nông nghiệp, quyền định đoạt đất nông nghiệp. Các quyền năng này được Nhà nước thực

hiện trực tiếp bằng xác lập chế độ pháp lý về quyền sử dụng đất nông nghiệp. Nhà nước không trực tiếp thực hiện các quyền năng này mà thông qua hệ thống các cơ quan nhà nước do Nhà nước thành lập và thông qua các tổ chức, cá nhân sử dụng đất (SDĐ) theo những quy định và theo sự giám sát của Nhà nước (Quốc hội, 2013).

1.2. Công cụ quản lý Nhà nước về đất nông nghiệp

- *Công cụ luật pháp*: Luật pháp về đất đai là phương tiện điều chỉnh các quan hệ xã hội để đảm bảo việc SDĐ đúng mục đích, kế hoạch SDĐ, quy hoạch SDĐ một cách khoa học mang lại hiệu quả cao nhất. Pháp luật là công cụ mà qua đó Nhà nước bảo đảm sự bình đẳng, công bằng giữa những người SDĐ, duy trì trật tự an toàn xã hội trong lĩnh vực đất đai. Các công cụ pháp luật liên quan trực tiếp, gián tiếp đến QLNN về đất đai của nước ta cụ thể như: Hiến pháp, Luật đất đai, Luật dân sự, các pháp lệnh, các nghị định, các quyết định, các thông tư, các chỉ thị, các nghị quyết...

- *Công cụ quy hoạch, kế hoạch*: Trong công tác QLNN về đất đai, công cụ kỹ thuật cụ thể là quy hoạch, kế hoạch SDĐ là công cụ quản lý quan trọng và không thể thiếu được trong công tác QLNN về đất đai. Thông qua quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt, việc SDĐ được bố trí, sắp xếp một cách hợp lý, Nhà nước kiểm soát được mọi diễn biến tình hình đất đai. Từ đó, ngăn chặn được việc SDĐ sai mục đích, lãng phí. Đồng thời, thông qua quy hoạch, kế hoạch buộc các đối tượng SDĐ chỉ được phép sử dụng trong phạm vi ranh giới của mình. Quy hoạch SDĐ đai theo vùng lãnh thổ. Quy hoạch SDĐ đai theo ngành.

- *Công cụ tài chính*: Công cụ kinh tế là công cụ để các đối tượng SDĐ thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của họ, giúp Nhà nước thông qua đó để tác động đến các đối tượng SDĐ. Công cụ quản lý quan trọng cho phép thực hiện quyền bình đẳng giữa các đối tượng SDĐ và kết hợp hài hòa giữa các lợi ích. Các công cụ kinh tế hiện nay trong QLNN đối với đất đai là: Thuế và lệ phí, giá cả, ngân hàng.

1.3. Nội dung quản lý nhà nước về đất nông nghiệp trên địa bàn cấp huyện

1.3.1 Triển khai và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp

Để đảm bảo được vai trò quản lý của mình, bất kỳ một nhà nước nào cũng tạo ra và thực thi một chế tài phù hợp. Những chế tài này là tiền đề, hàng lang cho lĩnh vực áp dụng. Không có một quốc gia nào có thể có được hiệu quả quản lý mà không cần đến chế tài. Ngay cả ở nước ta, hệ thống văn bản điều chỉnh các mối quan hệ đất

đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng rất đa dạng. Đó là những công cụ để nhà nước thực hiện được quyền quản lý của mình.

Trên cơ sở hiến pháp năm 1992, Luật Đất đai 1993 được ban hành nhằm mục đích thể chế hoá các chính sách đất đai góp phần hoàn thiện chính sách đất đai, từng bước đáp ứng yêu cầu QLNN. Luật Đất đai cũng đã được ban hành và sửa đổi, bổ sung vào các năm 2003, 2013, 2024 sao cho hoàn thiện hơn với tình hình SDĐ, chế độ sở hữu của đất nước.

Luật Đất đai năm 2013 ra đời đã khắc phục, giải quyết những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình thi hành Luật Đất đai năm 2003. Đây là đạo luật quan trọng, có tác động sâu rộng đến chính trị, kinh tế, xã hội của đất nước, thu hút được sự quan tâm rộng rãi của Nhân dân. Luật mở rộng thời hạn giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp; quy định cụ thể điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; quy định về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư;...

Luật Đất đai năm 2024 ra đời đã khắc phục cơ bản những bất cập của Luật Đất đai năm 2013, đem lại nhiều điểm mới trong lĩnh vực thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, và đền bù tái định cư...

1.3.2. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp, lập bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Đất đai trên bề mặt trái đất có nhiều loại, nhiều tính chất, nhiều vùng, nhiều tính chất khác nhau chúng được sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau. Để có một cơ chế quản lý phù hợp, có được định hướng, quy hoạch và kế hoạch phù hợp với địa phương, tỉnh, thành phố, cả nước. Việc đầu tiên bắt buộc nhà nước phải nắm được các thông tin về đất đai như: Diện tích, loại đất, tình hình sử dụng, phân bố, mục đích sử dụng,... Những thông tin này sẽ đóng góp rất lớn cho công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng.

Đối với đất nông nghiệp để quản lý được đất nông nghiệp một cách có hệ thống nhà nước cũng cần những thông tin về đất nông nghiệp: diện tích, tình trạng sử dụng, mục đích sử dụng (trồng cây ngắn ngày, dài ngày...). Từ những thông tin về đất nông nghiệp người quản lý có được kế hoạch sử dụng hợp lý và cho ra những quyết định sử dụng đúng đắn, giúp cho nền nông nghiệp của đất nước phát triển đóng góp cho sự phát triển xã hội... Trong quá trình quản lý, sau khi tìm hiểu đưa ra quyết định, song

song thực hiện quyết định người quản lý phải thu thập tiếp những thông tin về đất nông nghiệp để biết được tình hình đất nông nghiệp đang diễn biến như thế nào từ đó có những điều chỉnh, sửa đổi kế hoạch, quy hoạch, pháp luật đất đai ... Như vậy những đặc điểm của đất nông nghiệp là rất quan trọng trong công tác QLNN về đất nông nghiệp. Chính vì vậy, nhà nước phải tiến hành khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp, lập bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp. Việc đo đạc, khảo sát, phân hạng đất nông nghiệp là một công việc hết sức khó khăn, đòi hỏi nhiều thời gian, kỹ thuật, chi phí, phải tiến hành trên thực địa rất vất vả, công phu, phụ thuộc vào thời tiết, địa hình... Nhà nước ta đã nhận thấy được vai trò quan trọng của công tác đo đạc, đánh giá, phân hạng đất đai ... nên từ rất sớm đã tiến hành đo đạc bản đồ, đánh giá, phân hạng đất. Tuy có nhiều trở ngại lớn do kinh phí, công nghệ, kỹ thuật, nguồn lực, còn yếu nhưng nhà nước ta vẫn luôn coi trọng và cố gắng làm tốt công tác trên.

Nhờ vào sự phát triển của khoa học kỹ thuật, nước ta đã áp dụng nhiều tiến bộ khoa học kỹ thuật của thế giới như: hệ thống định vị GPS, hệ thống thông tin địa lý GIS, viễn thám công nghệ kỹ thuật số, công nghệ ảnh số ... chính vì vậy công tác đo đạc, phân hạng, đánh giá... đã có rất nhiều bước phát triển trong thời gian qua. Trên cơ sở bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng SDD và các thông tin thu thập được trong quá trình điều tra, khảo sát (diện tích, mục đích sử dụng, hiện trạng sử dụng...) các cấp có thẩm quyền thiết lập bản đồ quy hoạch, kế hoạch cho từng loại đất (đất nông nghiệp, đất công nghiệp, đất ở) trên từng phạm vi và trên toàn lãnh thổ, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch chung.

- Việc đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp phải dựa vào cơ sở khoa học, Tuân thủ các căn cứ để phân hạng đất nông nghiệp như: chất đất, vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu, thành phần cơ giới của đất...

Công tác đánh giá, điều tra, đo đạc, lập bản đồ hiện trạng, phân hạng đất nông nghiệp là một công tác rất quan trọng. Đó là cơ sở tiên quyết đầu tiên đáp ứng cho công tác QLNN về đất nông nghiệp, cho công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất... căn cứ để xác định tiền thuê đất, tiền SDD, thuế chuyển quyền SDD... Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, tạo nguồn thu cho ngân sách.

1.3.3. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Bất kể quốc gia nào cũng cần có quy hoạch, kế hoạch SDD nói chung và đất nông nghiệp nói riêng.

Đứng trên cương vị là cơ quan QLNN về đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng. Nhà nước là người tiến hành lập quy hoạch, kế hoạch SDD cho các vùng, lãnh thổ, ngành... Xét trên phạm vi quy hoạch thì quy hoạch, kế hoạch SDD nông nghiệp có thể được lập cho một huyện, thành phố, vùng, cả nước. Công tác quy hoạch, kế hoạch SDD được quy định rất rõ và cụ thể trong luật đất đai năm 2013 từ điều 35 đến điều 51. Điều 35 quy định về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch SDD, điều 23 quy định về nội dung quy hoạch, kế hoạch SDD. Điều 38, 39, 40 và 41 quy định về căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch SDD, nội dung quy hoạch, kế hoạch SDD.

Điều 37 quy định về kỳ quy hoạch, kế hoạch SDD, Điều 45 quy định thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch SDD.

Thông thường quy hoạch SDD được lập cho thời gian dài (kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm). Quy hoạch SDD mang tính khả biến (có thể thay đổi, không cố định). Trong xu thế xã hội luôn luôn biến đổi, trong xã hội luôn luôn vận động theo quy luật phát triển, các hoạt động diễn ra không ngừng chính vì vậy mà nhu cầu SDD cho các ngành, các lĩnh vực, các địa phương có sự thay đổi thường xuyên, Đối với đất nông nghiệp cũng vậy. Chính vì lý do đó mà quy hoạch SDD mang tính khả biến, nó phải được điều chỉnh, sửa đổi phù hợp với nhu cầu đất nước, sự phát triển của xã hội.

Kế hoạch SDD nông nghiệp được lập theo kỳ kế hoạch, và phải dựa trên quy hoạch SDD đã được ban hành, phù hợp với sự phát triển khoa học công nghệ... Trong quá trình thực hiện kế hoạch SDD nếu cần phải đánh giá và điều chỉnh cho phù hợp với phương hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương thì phải tiến hành chỉnh sửa sao cho phù hợp.

Quy hoạch, kế hoạch SDD nói chung và quy hoạch, kế hoạch SDD nông nghiệp nói riêng có vai trò quan trọng trong công tác QLNN về đất đai. Thông qua quy hoạch, kế hoạch nhà nước sẽ điều chỉnh, phân bổ, xác định, thay đổi mục đích sử dụng ngắn hạn hay dài hạn, xác định cơ cấu các loại đất cho các vùng đất, vùng lãnh thổ, quyết định phân bổ, thu hồi các loại đất... Quản lý quy hoạch, kế hoạch SDD là một nội dung hết sức quan trọng trong công tác QLNN đối với đất đai. Quy hoạch SDD phù hợp sẽ

phát huy được hiệu quả SDD, mang lại lợi ích KT-XH to lớn và ngược lại nó sẽ gây thiệt hại thậm chí phá hoại nền KT-XH nếu nó bất hợp lý, không phù hợp.

1.3.4. Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp

- Công tác giao đất, cho thuê đất

“Giao đất là việc nhà nước trao quyền SDD bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu SDD”

“Cho thuê đất là việc nhà nước trao quyền SDD bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu SDD”.

Việc giao đất, cho thuê đất là một công việc cụ thể hoá của nhà nước về trao quyền SDD cho người dân, người dân là người sử dụng trực tiếp, họ là người khai thác đất đai. Nhiệm vụ của người dân được giao đất, cho thuê đất trước hết là SDD đúng mục đích, đúng thời hạn sử dụng và thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ tài chính với các cơ quan chức năng.

Việc giao đất, cho thuê đất phải căn cứ vào:

- Kế hoạch SDD hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhu cầu SDD thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích SDD. (theo điều 52 luật Đất đai năm 2013).

Theo điều 54 luật Đất đai năm 2013 những trường hợp sau được giao đất không thu tiền SDD:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này;

- Người SDD rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này;

- Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

- Tổ chức SDD để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước;

- Cộng đồng dân cư SDD nông nghiệp; cơ sở tôn giáo SDD phi nông nghiệp quy định tại Điều 159 của Luật này. Đất được giao có thu tiền sử dụng đất cho trường hợp: - Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;

- Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

- Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Ngoài hình thức giao đất cho các đối tượng, nhà nước còn quy định về hình thức cho thuê đất. Có hai hình thức cho thuê đất đó là: cho thuê trả tiền hàng năm và cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Ngoài ra, khi có nhu cầu chuyển đổi giữa hình thức giao đất hay cho thuê đất, người SDD có thể xin phép chuyển đổi hình thức. Thời hạn SDD còn lại được tính theo quy định của pháp luật (Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn có liên quan). Đây là một điểm linh hoạt trong quy định của pháp luật cho người SDD lựa chọn hình thức giao, cho thuê sao cho phù hợp với tình hình kinh doanh, sử dụng, điều kiện tài chính, kinh tế ... Các quy định cụ thể khác được trình bày trong điều 57, 58, 59, 60 của bộ Luật Đất đai năm 2013.

Với quy định của Luật Đất đai năm 2013 người SDD có thể chủ động hơn trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng sao cho phù hợp mang lại hiệu quả kinh tế thực sự cho đời sống. Đồng thời, nhà nước cũng nắm được những biến động của đất nông nghiệp, nắm bắt được tình hình đất nông nghiệp trong cả nước, chính vì vậy công tác QLNN về đất nông nghiệp sẽ thuận lợi, hiệu quả hơn rất nhiều.

Ngoài ra luật Đất đai năm 2013 còn quy định cụ thể về thẩm quyền cho chuyển mục đích SDD (điều 59).

- Thu hồi đất nông nghiệp

Theo luật Đất đai năm 2013 “Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền SDD của người được Nhà nước trao quyền SDD hoặc thu lại đất của người SDD vi phạm pháp luật về đất đai.”

Luật Đất đai năm 2013 quy định rất rõ về các trường hợp phải thu hồi đất, vấn đề bồi thường, tái định cư cho người bị thu hồi đất.... Việc thu hồi đất là một vấn đề rất phức tạp ảnh hưởng trực tiếp tới đời sống của dân cư, hộ gia đình, cá nhân, tổ chức... Vì vậy công tác này cần được làm triệt để, khoa học và chính xác đảm bảo tính công bằng tránh thất thoát nguồn vốn của nhà nước, các đơn vị tài trợ.

Việc thu hồi đất là một việc làm cần thiết để tận dụng nguồn lực của đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng, đồng thời đưa việc SDD đai (đất nông nghiệp) vào quy định. Mục đích trước hết của việc thu hồi đất là phục vụ cho lợi ích quốc gia, cộng đồng.

1.3.5. Đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp

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

Theo điều 98 của luật đất đai 2013 thì nguyên tắc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

- GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người SDD đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

- Thửa đất có nhiều người chung quyền SDD, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền SDD, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 GCN; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một GCN và trao cho người đại diện.

- Người SDD, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người SDD, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận

GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

- Trường hợp quyền SDD hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền SDD hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà GCN đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

- Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc GCN đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền SDD, không có tranh chấp với những người SDD liên kế thì khi cấp hoặc cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người SDD không phải nộp tiền SDD đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền SDD và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này.

Ngày nay, việc đăng ký quyền SDD đã thuận lợi hơn rất nhiều so với trước đây nhờ vào những quy định chặt chẽ của luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành khác. Có thể nói làm tốt công tác đăng ký cấp GCNQSDĐ là điều kiện tiên quyết để thực hiện thành công công tác QLNN về đất đai nói chung và về đất nông nghiệp nói riêng. Đăng ký cấp GCNQSDĐ là cơ sở quan trọng và cần thiết, bởi nó xác lập mối quan hệ giữa nhà nước và người sử dụng đất hợp pháp. Mặt khác người SDD phải đăng ký sử dụng đất đai vì có như thế họ mới có thể có đủ giấy tờ, chứng thu pháp lý cần thiết khi họ tham gia vào thị trường mua bán, chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng ...Dựa trên việc đăng ký cấp GCNQSDĐ, cơ quan QLNN sẽ thiết lập hồ

sơ địa chính phục vụ cho công tác quản lý đất đai. Đối với đất nông nghiệp trình tự xin cấp giấy chứng nhận quyền SDD nông nghiệp cũng được quy định cụ thể, các giấy tờ chứng nhận hồ sơ cần phải được hoàn thiện để cấp GCN, người SDD được quyền kê khai, đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp GCNQSDĐ. Có được GCNQSDĐ người SDD đó mới là chủ thực sự của diện tích đất đăng ký, họ được quyền tham gia vào thị trường khi thấy cần thiết... GCNQSDĐ nông nghiệp là chứng thư bảo đảm, chứng minh người chủ duy nhất được pháp luật công nhận, bảo vệ. Vì thế, người SDD hợp pháp nên kê khai, đăng ký với các cơ quan, ban ngành chức năng xin cấp GCN quyền sở hữu đất nông nghiệp vì lợi ích của bản thân.

Về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo luật Đất đai năm 2013 được quy định rõ ở điều 105 luật Đất đai năm 2013.

Nói chung những quy định về việc đăng ký cấp GCNQSDĐ nông nghiệp được quy định rất chi tiết và đầy đủ trong luật Đất đai năm 2013.

Việc đăng ký cấp GCNQSDĐ là một công tác được Nhà nước ta chú ý và được triển khai khá sớm ở nước ta, kết quả mang lại đã được công nhận.

1.3.6. Thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp

Điều 34 luật Đất đai năm 2013 quy định trách nhiệm về thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai:

- UBND các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng SDD của địa phương;

- UBND cấp xã, cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;

- Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, an ninh và gửi báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai 05 năm của cả nước.

Việc kiểm kê là một công việc phức tạp, đòi hỏi nhiều thời gian, kinh nghiệm, kinh phí phân bổ lớn...và được thực hiện 5 năm một lần, có thể xem công tác kiểm kê như là một bước kiểm tra lại công tác thống kê đất đai. Số liệu của thống kê, kiểm kê là nguồn cung quý giá cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định.

Luật Đất đai 2013 quy định rất kỹ càng về công tác kiểm kê, thống kê đất đai từ cơ quan thực hiện, quá trình thực hiện, thời gian thực hiện... (điều 32, 33, 34).

1.3.7. Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp về đất nông nghiệp

Đây là nội dung thể hiện chức năng kiểm tra, giám sát của Nhà nước đối với quản lý SDD.

Thanh tra đất đai nhằm đảm bảo cho việc quản lý, SDD được tuân thủ theo đúng pháp luật. Quá trình thanh tra, kiểm tra ngoài việc phát hiện các sai phạm để xử lý còn có tác dụng chấn chỉnh lệch lạc, ngăn ngừa những sai phạm có thể xảy ra. Ngoài ra, cũng có thể phát hiện những điều bất hợp lý trong chủ trương chính sách, pháp luật để có kiến nghị bổ sung chỉnh sửa kịp thời. Thanh tra, kiểm tra có thể thực hiện thường xuyên hoặc đột xuất, có thể khi có hoặc không có dấu hiệu vi phạm.

Xử lý vi phạm là biện pháp giải quyết của cơ quan nhà nước khi có hành vi vi phạm trong quản lý và SDD. Xử lý vi phạm có thể bằng biện pháp hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Từ Điều 201 đến Điều 209 Luật Đất đai 2013 quy định cụ thể về công tác thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong quản lý và SDD. Khoản 21, Điều 3, Luật Đất đai 2013 quy định " Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người SDD giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai." Thực chất của tranh chấp về đất đai là tranh chấp về tài sản dân sự nên giải quyết tranh chấp về đất đai phải theo nguyên tắc của Bộ luật Tố tụng dân sự, trong đó nêu cao việc hoà giải. Chính vì vậy, pháp luật đất đai quy định Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở, các bên tranh chấp đất đai phải chủ động gặp gỡ để tự hoà giải.

Điều 2, Luật Khiếu nại, Tố cáo ngày 2 tháng 12 năm 1998, đã sửa đổi, bổ sung năm 2004 quy định: "Khiếu nại là việc công dân, cơ quan, tổ chức hoặc cán bộ, công chức theo thủ tục do Luật này quy định đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền xem xét lại quyết định hành chính, hành vi hành chính hoặc quyết định kỷ luật cán bộ, công chức khi có căn cứ cho rằng quyết định hoặc hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình."

Điều 2, Luật Khiếu nại, Tố cáo ngày 2 tháng 12 năm 1998, đã sửa đổi, bổ sung năm 2004 quy định: "Tố cáo là việc công dân theo thủ tục do Luật này quy định báo cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền biết về hành vi vi phạm pháp luật của bất

cứ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào gây thiệt hại hoặc đe dọa gây thiệt hại lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, cơ quan, tổ chức".

Pháp luật đất đai quy định, cá nhân có quyền tố cáo các vi phạm về quản lý và SDD đất đai. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, từ đó cho thấy thẩm quyền giải quyết tố cáo về đất đai như sau: Hành vi vi phạm pháp luật đất đai bị tố cáo thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan, tổ chức nào thì cơ quan, tổ chức đó có trách nhiệm giải quyết. Người bị tố cáo về hành vi vi phạm quy định về nhiệm vụ, công vụ trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan, tổ chức nào thì người đứng đầu cơ quan, tổ chức đó có trách nhiệm giải quyết. Người bị tố cáo về hành vi vi phạm quy định về nhiệm vụ, công vụ trong lĩnh vực đất đai là người đứng đầu cơ quan, tổ chức thì người đứng đầu cơ quan, tổ chức cấp trên trực tiếp có trách nhiệm giải quyết. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức có trách nhiệm giải quyết các tố cáo về lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của.

1.4. Tiêu chí đánh giá hiệu quả của quản lý nhà nước về đất nông nghiệp cấp huyện

Tiêu chí đánh giá hiệu quả QLNN về đất nông nghiệp cấp huyện thường được xây dựng dựa trên các nguyên tắc quản lý đất đai, mục tiêu phát triển nông nghiệp bền vững. Cụ thể, một số tiêu chí phổ biến gồm:

Một là, tính tuân thủ pháp luật: Việc thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp đúng quy định. Công tác lập, điều chỉnh và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

Hai là, tính minh bạch và công khai: Công khai thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Công khai các quyết định giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất. Thực hiện tốt cơ chế tiếp nhận, xử lý kiến nghị, khiếu nại, tố cáo của người dân liên quan đến đất nông nghiệp.

Ba là, hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp: Tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng đúng mục đích. Mức độ tăng trưởng giá trị sản phẩm nông nghiệp trên một đơn vị diện tích đất. Tình trạng bỏ hoang đất nông nghiệp giảm.

Bốn là, Quản lý biến động đất đai: Theo dõi chặt chẽ việc chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê đất nông nghiệp. Cập nhật kịp thời biến động đất đai vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai.

Năm là, Chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý đất đai và sự hài lòng của người dân: Trình độ chuyên môn, đạo đức công vụ của cán bộ địa chính cấp xã và cấp huyện. Mức độ chuyên nghiệp, tinh thần phục vụ nhân dân và kết quả khảo sát mức độ hài lòng về dịch vụ công liên quan đến đất nông nghiệp.

1.5. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

QLNN về đất nông nghiệp chịu ảnh hưởng bởi nhiều nhân tố khách quan, chủ quan trong những thời kỳ nhất định, trong đó nhân tố chủ yếu tác động trực tiếp đến quản lý được thể hiện như sau:

1.5.1 Nhóm nhân tố chủ quan

- Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất nông nghiệp

Mỗi chế độ chính trị được thiết lập thì có một bộ máy quản lý khác nhau. Cơ cấu tổ chức, phân công chức năng, quyền hạn của bộ máy quản lý đó cũng khác nhau phù hợp với từng điều kiện cụ thể của đất nước sở tại. Đối với nước ta chế độ sở hữu đất đai được công nhận là chế độ sở hữu của toàn dân, Nhà nước thống nhất quản lý đất đai trên phạm vi cả nước. Nhà nước là người có quyền tối cao đối với đất đai trên phạm vi cả nước. Chính vì vậy cơ cấu bộ máy QLNN về đất đai ở nước ta cũng khác với các nước công nhận chế độ sở hữu tư nhân., Sự sai khác về cơ cấu, tổ chức, phân quyền... không những phụ thuộc vào chế độ sở hữu của nước sở tại mà còn phụ thuộc nhiều vào các yếu tố khác như: yếu tố dân tộc, yếu tố tự nhiên, yếu tố lịch sử, yếu tố truyền thống... Nhà nước ta là cơ quan quyền lực lớn nhất nước, nhà nước ta có quyền định đoạt tối cao đối với đất đai trên toàn vùng, lãnh thổ quốc gia.

Hệ thống cơ quan quản lý được tổ chức, thiết lập, phân cấp, phân quyền từ trung ương đến địa phương. Cơ quan cao nhất, có quyền hạn lớn nhất trong bộ máy QLNN về đất đai và môi trường là Bộ tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) là cơ quan trực thuộc của chính phủ thực hiện chức năng QLNN về đất đai, tài nguyên, môi trường, đo đạc bản đồ, quản lý hành chính, dịch vụ công... Ở các huyện, thành phố quận, thị xã, xã, phường có các phòng tài nguyên môi trường . Các sở, phòng này chịu trách nhiệm quản lý về các lĩnh vực có liên quan trên địa bàn được giao, thực hiện các nhiệm vụ được phân cấp và báo cáo lên cấp trên trực tiếp tình hình sử dụng đất đai để nắm bắt được tình hình SDD một cách nhanh nhất, đầy đủ nhất.

- Năng lực trình độ của bộ máy QLNN về đất nông nghiệp

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

- *Nguồn lực cho công tác quản lý đất nông nghiệp của nhà nước*

Trong công tác quản lý đất nông nghiệp có rất nhiều công việc khác nhau và tính chất các công việc phức tạp do vậy nguồn lực quản lý về con người phải đảm bảo, phân chia công việc chuyên môn rõ ràng để tránh được sai sót. Ví dụ trong công tác cấp GCN quyền SDD đi kèm với bộ phận đo đạc, thống kê, bản vẽ, giấy tờ liên quan thì mỗi công đoạn sẽ phải có người phụ trách riêng; và trong công tác đo đạc thì yêu cầu về thiết bị đo đạc có độ chính xác cao thì công việc tiến hành thuận lợi hơn; hay công đoạn cấp GCN, sao lưu hồ sơ cũng cần có thiết bị hỗ trợ. Đặc biệt công tác đền bù, giải phóng mặt bằng là vấn đề nhạy cảm liên quan đến quyền lợi của hộ dân thì người phụ trách phải nắm bắt tốt về giá đất, định giá và các kỹ năng mềm kèm theo mới có thể nhanh chóng hoàn thành. Hiện nay, các thiết bị công nghệ cao đang được áp dụng rộng rãi trong công tác quản lý giúp con người giảm tải được khối lượng lớn công việc mà lại hiệu quả hơn trong quản lý. Vì vậy, các nhà quản lý cần tìm hiểu để đưa vào áp dụng cho công tác QLNN.

Hiểu biết và ý thức của người dân và các tổ chức trong quá trình SDD nông nghiệp:

+ Việc QLNN về SDD muốn thuận lợi và đạt hiệu quả cao phụ thuộc rất nhiều vào ý thức, trình độ của người dân và các tổ chức trong quá trình SDD.

+ Thực tiễn cho thấy, nhận thức của người dân và các tổ chức cũng từng bước được phát triển theo tiến trình phát triển kinh tế xã hội. Hiện tại đa số người dân chỉ nhìn thấy lợi ích trước mắt, lợi ích cho riêng mình, chứ chưa có sự nhìn nhận về lợi ích lâu dài, lợi ích cộng đồng. Do vậy, quá trình khai thác SDD nông nghiệp bất hợp lý xảy ra khá phổ biến như: vấn đề đốt nương làm rẫy, canh tác trên đất dốc, nạn chặt phá rừng, chuyển đổi mục đích SDD một cách tùy tiện từ sản xuất nông nghiệp sang đất ở,

đất xây dựng,... phá vỡ tiến trình sử dụng đất khoa học và bền vững, ảnh hưởng nặng nề đến việc bảo vệ đất chống xói mòn và môi trường sinh thái đầu nguồn cũng như cảnh quan thiên nhiên, cấu trúc đô thị.

+ Đất nông nghiệp được sử dụng vào mục đích nông nghiệp (trồng trọt, chăn nuôi, cây cấy thí nghiệm về nông nghiệp). Sản xuất nông nghiệp là ngành chịu nhiều ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên: thời tiết, khí hậu, chế độ gió mùa....Đời sống nông nghiệp luôn gắn liền với điều kiện tự nhiên, những biện pháp áp dụng chỉ có thể hạn chế một phần các tác động có hại của của thiên nhiên đến quá trình sản xuất. Việc sản xuất nông nghiệp không thể tách rời hoàn toàn với thiên nhiên. Thiên nhiên, điều kiện tự nhiên vẫn là một yếu tố ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất nông nghiệp. QLNN về đất nông nghiệp phải chú ý đến điều kiện tự nhiên, thời tiết, khí hậu. Để làm tốt công tác quản lý người quản lý phải có chính sách linh hoạt , phù hợp với từng điều kiện cụ thể.

+ Ngoài ra đất đai nói chung, đất nông nghiệp nói riêng có chế độ dinh dưỡng, thành phần cơ giới, địa hình, địa mạo ...khác nhau, cây trồng, vật nuôi không thể sinh sống trong môi trường mà chế độ dinh dưỡng, đất, nước,...không tương thích. Do vậy QLNN về đất nông nghiệp phải lập quy hoạch, kế hoạch SDD cho đúng, không thể đưa cây trồng vật nuôi vào những nơi điều kiện tự nhiên không thích hợp. Xây dựng một nền nông nghiệp có hiệu quả gắn liền với cuộc sống con người.

- Sự phối hợp giữa các tổ chức chính trị xã hội

+ Đất nông nghiệp là một loại tài sản quý và không thể thay thế, vì vậy công tác quản lý của nhà nước phải hiệu quả thì nền kinh tế của nước nhà mới phát triển được thuận lợi. Quá trình tổ chức thực hiện bao gồm: nhận định, đưa ra chính sách để các địa phương thực hiện quy hoạch. Việc tổ chức dựa trên quan điểm QLNN về đất nông nghiệp là phải quan tâm đến lợi ích của người nông dân, dựa trên cơ sở kinh tế nông hộ nông trại là con đường cơ bản và lâu dài nhằm khuyến khích các nông hộ khai thác và sử dụng tối đa tiềm năng đất nông nghiệp, lao động và vốn của chính họ. Quản lý và SDD nông nghiệp phải đạt được hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, sử dụng tối đa diện tích đất hiện có. QLNN gắn liền với chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp, nông thôn theo hướng tập trung đầu tư vào thâm canh, tăng cường áp dụng khoa học kỹ thuật mới vào sản xuất đảm bảo an toàn và an ninh lương thực. Do đó, các chính sách đưa ra yêu cầu có tính chính xác cao, hợp lý để không phải sửa đổi tránh lãng phí.

Công tác tổ chức thực hiện cần có sự tương tác thường xuyên giữa các cấp để có những điều chỉnh hợp lý trong chính sách.

1.5.2 Nhóm nhân tố khách quan

- Cơ chế chính sách của Nhà nước

+ Sau khi đất nước được giải phóng Đảng và Nhà nước ta đã có nhiều bước thay đổi về cơ chế chính sách điều chỉnh để phù hợp với cơ chế XHCN đồng thời đưa đất nước phát triển. Với nông nghiệp là ngành chủ đạo, được nhiều ưu ái đầu tư nên đã có nhiều sửa đổi cải cách trong công cuộc phát triển như: từ chỗ xây dựng các hợp tác xã kiểu cũ, các nông trường đến việc khoán hộ gia đình và từng bước hình thành các hợp tác xã kiểu mới, các trang trại; Có nhiều các hình thức sở hữu đất nông nghiệp đối với cá nhân, tập thể nên các chính sách của Nhà nước đưa ra cần có sự cân trọng tránh chông chéo, không rõ ràng gây khó khăn trong thực hiện quản lý. Luật đất đai cũng từng bước hoàn thiện, từ Luật đất đai 1993 đến luật đất đai 2003, luật đất đai sửa đổi 2013 và mới đây là luật đất đai 2024. Đặc biệt, sau khi có luật đất đai và luật đất đai sửa đổi việc giao quyền SDD ổn định và lâu dài cho người sản xuất dẫn tới nội dung phương hướng quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp và tổ chức chỉ đạo thực hiện cũng thay đổi theo. Do vậy, các chính sách đưa ra kịp thời, hợp lý thì công tác quản lý đất nông nghiệp sẽ hiệu quả và ngược lại.

+ Do vậy, các chính sách đưa ra kịp thời, hợp lý thì công tác quản lý đất nông nghiệp sẽ hiệu quả và ngược lại.

1.6. Nghiên cứu kinh nghiệm thực tiễn quản lý nhà nước về đất nông nghiệp tại một số huyện của tỉnh Hải Dương và rút ra bài học cho UBND huyện Tứ Kỳ

1.6.1. Kinh nghiệm thực tiễn quản lý nhà nước về đất nông nghiệp tại một số huyện của tỉnh Hải Dương

1.5.1.1 Kinh nghiệm quản lý đất nông nghiệp tại huyện Thanh Hà

Liên quan đến việc dồn điền đổi thửa: Thực hiện dồn điền, đổi thửa để hoàn thiện xây dựng hệ thống giao thông, mương máng nội đồng; hình thành các vùng sản xuất hàng hoá tập trung phù hợp với điều kiện đất đai, lợi thế canh tác từng địa phương (vùng lúa chất lượng cao, vùng cây màu, cây vụ đông, vùng chuyên canh nuôi trồng thủy sản, chăn nuôi tập trung...); tạo thuận lợi để các hộ nông dân có điều kiện đưa cơ giới hóa, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ tiên tiến vào sản xuất -

kinh doanh; làm tăng hiệu quả, giá trị sản xuất nông nghiệp; đẩy nhanh quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp, nông thôn, thực hiện thắng lợi Nghị quyết Trung ương 7 khoá X về nông nghiệp, nông dân, nông thôn.

Tỉnh đã lãnh đạo, chỉ đạo các ban ngành, đoàn thể tập trung thực hiện công tác dồn điền đổi thửa:

- Thành lập Ban chỉ đạo thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới của huyện chỉ đạo việc dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp.

- Huyện uỷ, UBND huyện, ban hành các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn cấp xã thực hiện. Ban Chỉ đạo thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới của huyện chỉ đạo việc dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp; thành lập Tổ công tác giúp Ban chỉ đạo xây dựng kế hoạch của huyện thực hiện Đề án, kiểm tra đôn đốc, hướng dẫn cấp xã thực hiện việc dồn điền, đổi thửa, thẩm định trình UBND huyện phê duyệt phương án dồn điền, đổi thửa của cấp xã. Năm 2010 tập trung chỉ đạo hoàn thành dồn điền, đổi thửa ở các xã làm điểm về quy hoạch xây dựng nông thôn mới, khuyến khích các xã khác chủ động thực hiện. Năm 2011 triển khai đồng loạt ở các xã, thị trấn đồng thời với việc thực hiện quy hoạch xây dựng nông thôn mới, bảo đảm đến hết năm 2012 - 2015 cơ bản hoàn thành dồn điền, đổi thửa.

- Đảng uỷ, UBND cấp xã cụ thể hóa thành các văn bản lãnh đạo, chỉ đạo như: Đảng uỷ họp ban hành nghị quyết chuyên đề về lãnh đạo, chỉ đạo dồn điền, đổi thửa; phân công nhiệm vụ và địa bàn phụ trách cho từng cấp uỷ viên Ban Quản lý xây dựng nông thôn mới, đồng thời thực hiện nhiệm vụ dồn điền, đổi thửa của địa phương; thành lập Tổ công tác giúp việc Ban quản lý; xây dựng phương án, lập kế hoạch thực hiện và hướng dẫn Tiểu ban ở thôn thực hiện phương án.

UBND xã quyết định thành lập Tiểu ban dồn điền, đổi thửa ở từng thôn bao gồm: Thôn trưởng làm Trưởng tiểu ban, Bí thư Chi bộ

- Trưởng Ban công tác Mặt trận Tổ quốc thôn làm Phó tiểu ban, mời các đoàn thể ở thôn và từ 2-3 người am hiểu ruộng đất trong thôn tham gia tiểu ban.

Ban Quản lý xây dựng nông thôn mới của xã, Tổ công tác giúp việc Ban quản lý, Tiểu ban dồn điền, đổi thửa ở thôn giúp Đảng uỷ, UBND xã thực hiện các nội dung công việc theo trình tự sau:

Công tác chuẩn bị: UBND xã, thị trấn thu thập tài liệu về quản lý, sử dụng đất hiện có, kiểm tra, rà soát chất lượng, độ tin cậy của từng tài liệu để chọn làm tài liệu phục vụ cho việc dồn điền, đổi thửa, bao gồm:

- Bản đồ, sổ mục kê, biểu thống kê, sổ giao nhận diện tích đất nông nghiệp sau khi thực hiện dồn điền, đổi thửa (năm 2002) theo Quyết định số 18/2002/QĐ- UB ngày 27/3/2002 của UBND tỉnh;

- Danh sách chia ruộng theo Quyết định 652, Quyết định 948, danh sách các hộ đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp theo các dự án đã thu hồi đất (nếu có); Danh sách các hộ đã làm thủ tục chuyển quyền;

- Tài liệu quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết sản xuất nông nghiệp đã được duyệt theo Đề án quy hoạch xây dựng nông thôn mới (bản đồ, thuyết minh hoặc đề án quy hoạch...);

-Điều tra hiện trạng: Trên cơ sở tài liệu bản đồ, sổ sách thu thập, tổ chức điều tra thống kê diện tích đất nông nghiệp của xã (kể cả diện tích đất xâm canh ở xã khác), xác định hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp của từng hộ gồm: số lượng thửa, diện tích, loại đất, diện tích giao ổn định lâu dài (bao gồm cả diện đã nhận chuyển nhượng hợp pháp), diện tích thuê, đấu thầu thuộc quỹ đất công ích, đất nông nghiệp khó giao. Điều tra những trường hợp được chia ruộng nay không còn nhu cầu sản xuất, vận động, thuyết phục để họ tự nguyện trả ruộng cho xã hoặc chuyển nhượng cho hộ có nhu cầu (tổng hợp theo biểu mẫu điều tra).

Xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa:

- Bước 1: Xác định diện tích đất quy hoạch giao thông, thủy lợi nội đồng
- Bước 2: Quy vùng diện tích đất 5% công ích hiện có và xác định diện tích đất thực hiện dồn đổi
- Bước 3: Bình nhóm đất
- Bước 4: Hoàn chỉnh phương án dồn điền, đổi thửa
- Bước 5: Thông qua phương án dự thảo, lấy ý kiến đóng góp và hoàn chỉnh phương án.

Chỉ đạo thực hiện phương án dồn điền, đổi thửa tại thôn: Sau khi phương án của xã đã được UBND huyện phê duyệt, UBND xã, thị trấn phối hợp với cán bộ thôn xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện trên địa bàn từng thôn, đảm bảo phù hợp với phương án của xã.

- Phát động phong trào toàn dân trực tiếp đóng góp ngày công lao động tham gia chiến dịch đào đắp giao thông, thủy lợi nội đồng đã cắm mốc theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Tổ chức để nhân dân bốc thăm: Quy định vị trí thăm của từng loại đối tượng, từng nhóm đất trên sơ đồ trước khi tổ chức bốc thăm và tổ chức để nhân dân bốc thăm;

- Dự kiến cách chia ruộng: Theo kết quả bốc thăm; Các nội dung trên phải đưa ra hội nghị toàn dân để bàn bạc thống nhất và ban hành thành Nghị quyết để thực hiện;

- Tổ chức giao đất ngoài thực địa Căn cứ kết quả bốc thăm theo phương án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đảng ủy, UBND xã tập trung lãnh đạo, chỉ đạo Tổ công tác của xã, Tiểu ban ở thôn thực hiện giao đất đến từng hộ nông dân; xác định cụ thể vị trí thể hiện bằng cọc mốc ngoài thực địa, lập biên bản giao đất kèm theo sơ đồ thửa đất.

Nếu nơi nào 100% nhân dân đồng thuận với phương án mà không cần bốc thăm thì tổ chức thực hiện theo phương án mà không phải tổ chức bốc thăm.

Tổ chức cấp GCN: Sau khi giao ruộng, tiến hành đo đạc hoặc chỉnh lý bản đồ, sổ sách cho phù hợp với hiện trạng SDD. Thông báo số thửa, diện tích, loại đất của từng hộ sau dồn điền, đổi thửa. Thu hồi GCNQSD đã cấp trước khi dồn điền, đổi thửa; thông báo với các tổ chức tín dụng biết đối với những trường hợp đang thế chấp; phát đơn theo mẫu quy định để hoàn thiện hồ sơ trình UBND huyện, thành phố xét cấp đổi, cấp lại, cấp mới GCNQSD nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân; lập sổ địa chính, sổ theo dõi biến động, sổ cấp GCN quyền SDD.

Như vậy, công tác quản lý đất nông nghiệp tốt thì công tác thực hiện dồn ô đổi thửa được thuận lợi.

1.6.1.2. Kinh nghiệm của huyện Ninh Giang

Liên quan đến giải phóng mặt bằng, đền bù, bồi thường đất nông nghiệp khi nhà nước thu hồi đất.

Khi thực hiện thu hồi đất nông nghiệp của nông dân, UBND huyện đã xem xét đầy đủ các yếu tố về vị trí địa lý, tập quán canh tác và cây trồng của các xã vùng Dự án. Ngoài chính sách chung thực hiện theo quy định của Nhà nước, UBND huyện còn quy định một số cơ chế, chính sách chi áp dụng riêng cho các Dự án như sau:

- Hỗ trợ ổn định đời sống: Những hộ, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi lớn hơn 30% diện tích đất nông nghiệp được giao thì hỗ trợ 3 tháng với mức hỗ

trợ bằng tiền cho 01 nhân khẩu/tháng, tương đương 30 kg gạo; bị thu hồi nhỏ hơn hoặc bằng 30% diện tích đất nông nghiệp được giao thì được hỗ trợ 1.000 đồng/m².

- Giao đất dịch vụ liền kề để giải quyết việc làm cho nông dân có đất bị thu hồi chuyển sang làm dịch vụ, thương mại.

Ngoài chính sách đền bù, hỗ trợ theo quy định của Nhà nước trên đây, nhà đầu tư còn hỗ trợ các khoản sau:

- Hỗ trợ lập quỹ hỗ trợ cho người sản xuất nông nghiệp đã hết tuổi lao động.
- Hỗ trợ địa phương vùng Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng
- Hỗ trợ ổn định đời sống đối với các hộ dân có đất bị thu hồi.

1.6.2. Bài học kinh nghiệm rút ra cho huyện UBND Tứ Kỳ

Từ thực tế về những thành tựu của các huyện Thanh Hà, Ninh Giang. Ta có thể rút ra một số kinh nghiệm cho huyện Tứ Kỳ trong quá trình thực hiện công tác QLNN về đất nông nghiệp:

Thứ nhất, chính sách quản lý SĐĐ canh tác phải chặt chẽ để đảm bảo sản xuất nông nghiệp bền vững và tuân thủ việc phân vùng sản xuất.

Thứ hai, đặc biệt quan tâm đến công tác quản lý quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp. Quy hoạch SĐĐ nông nghiệp hợp lý là tiền đề cho việc SĐĐ nông nghiệp một cách có hiệu quả.

Thứ ba, công nhận quyền sở hữu tư nhân về đất nông nghiệp dưới sự quản lý giám sát chặt chẽ của nhà nước. Bên cạnh việc công nhận quyền sở hữu tư nhân về đất nông nghiệp vẫn cần khẳng định vai trò quyết định của nhà nước trong QLNN về đất nông nghiệp.

Thứ tư, thực hiện chính sách chủ trương của Đảng và nhà nước một cách kiên trì, nhất quán để nâng cao công tác QLNN về đất nông nghiệp.

Thứ năm, chú trọng nâng cao năng lực trình độ hoạch định đẩy mạnh công tác tham mưu, tổng hợp báo cáo, xây dựng cơ chế chính sách trong lĩnh vực quản lý đất nông nghiệp.

Thứ sáu, đẩy mạnh công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất nông nghiệp đảm bảo đất nông nghiệp được sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả.

Ở nước ta, trong những năm đổi mới, do hậu quả của cơ chế quan liêu bao cấp, sự buông lỏng trong quản lý của nhiều cấp chính quyền nên vấn đề quản lý và SĐĐ đai vẫn còn nhiều yếu kém mà cụ thể là tình trạng lấn chiếm đất đai vẫn xảy ra thường

xuân, mua bán đất đai diễn ra dưới hình thức trao tay là chủ yếu. Tuy nhiên, trước xu thế chung của cả thế giới, xã hội ngày càng phát triển thì tính cạnh tranh càng ngày càng gắt, để đảm bảo thế mạnh trong cạnh tranh thì công tác QLNN phải mạnh và có hiệu quả cao. Vì vậy, việc nhà nước chú ý hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, tăng cường quản lý đã làm cho việc SDD có nhiều chuyển biến tích cực.

Tiểu kết chương 1

Trong nội dung chương 1 Đề án tập trung hệ thống hóa các vấn đề cơ bản về QLNN về đất nông nghiệp như: Khái niệm về QLNN, đất nông nghiệp, QLNN về đất nông nghiệp; nội dung QLNN về đất nông nghiệp; các nhân tố ảnh hưởng đến QLNN về đất nông nghiệp của một số địa phương, từ đó củng cố thêm hệ thống lý luận và rút ra những bài học kinh nghiệm. Từ cơ sở lý luận trên làm nền tảng để phân tích thực trạng QLNN về đất nông nghiệp tại huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương trong nội dung chương 2.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA UBND HUYỆN TỨ KỲ, TỈNH HẢI DƯƠNG

2.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên và tình hình phát triển kinh tế, xã hội tại huyện Tứ Kỳ

Huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Đây là một huyện thuần nông, từ trước tới nay sản xuất nông nghiệp như trồng lúa, rau màu, nuôi trồng thủy sản vẫn là chính. Những năm gần đây, theo xu thế của xã hội, một phần diện tích đất sản xuất nông nghiệp được chuyển mục đích để thành lập khu công nghiệp. Địa bàn huyện Tứ Kỳ có một số đặc điểm như sau:

2.1.1. Điều kiện tự nhiên

Huyện Tứ Kỳ nằm ở phía Đông Nam tỉnh Hải Dương, trung tâm huyện cách trung tâm thành phố Hải Dương 17 km; phía bắc, đông bắc giáp thành phố Hải Dương và huyện Thanh Hà; phía nam, đông nam giáp huyện Thanh Hà và Hải Phòng; phía tây, tây nam giáp huyện Gia Lộc và Ninh Giang. Tứ Kỳ xa xưa là biển cả, do biến động của tự nhiên, phù sa sông Hồng, sông Thanh Hà đã bồi tụ dần tạo nên vùng đất Tứ Kỳ ngày nay. Do đất nông nghiệp, khí hậu tương đối thuận lợi cho việc chăn nuôi và trồng trọt nên tổ tiên của người dân Tứ Kỳ về đây khai phá từ rất sớm. Trải qua hàng ngàn năm lao động cần cù, thông minh, sáng tạo những vùng đất sinh lầy, hoang sơ thành ruộng đồng, thành xóm, thành làng và sớm có cuộc sống văn minh.

Ngày 27/1/1996, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 05/NĐCP về việc chia tách huyện Tứ Lộc để tái lập hai huyện Tứ Kỳ và Gia Lộc. Nằm ở vị trí chiến lược, nơi có các trục đường giao thông giao lưu với Thanh Hà, Hải Phòng và Quảng Ninh, vì vậy Tứ Kỳ có nhiều tuyến đường bộ và đường thủy liên tỉnh, liên huyện chạy qua.

Về đường bộ, toàn huyện có ba tuyến đường lớn và mạng lưới các đường liên xã, liên thôn. Trong đó, tỉnh lộ 391 bắt đầu từ ngã ba Phúc Duyên đến Quý ao, dài 26,5km. Đoạn qua Tứ Kỳ từ Cống Câu (xã Ngọc Sơn) chạy dọc theo chiều dài của huyện đến Quý Cao (xã Nguyên Giáp) dài 24,5 km, từ đây đi Kiến An, Hải Phòng hoặc đi Thanh Hà. Quốc lộ 37 chạy từ Phả Lại qua Hải Dương, Gia Lộc đến Thị trấn Ninh Giang để sang Thanh Hà. Đoạn qua Tứ Kỳ gồm các xã: Dân Chủ, Quảng Nghiệp và Đại Hợp dài 4km. Đường 9 (đường 17D) từ Thị trấn Ninh Giang đi Hải Phòng qua ba xã: Hà Kỳ, Hà Thanh, Nguyên Giáp dài 11,6 km.

Ngoài ba con đường chính nói trên, Tứ Kỳ còn có một số con đường khác như: đường 191D, 191B, 191N, 191E...và nhiều tuyến đường liên thôn, liên xã thuận tiện cho việc phát triển kinh tế và giao lưu văn hóa. Về đường sông, Tứ Kỳ là huyện nằm trong hệ thống sông Hồng và sông Thanh Hà nên Tứ Kỳ có nhiều con sông chảy qua, thuận tiện cho việc tưới tiêu, phát triển kinh tế và giao thông đường bộ. Bên cạnh những dòng sông lớn, Tứ Kỳ còn có nhiều sông ngòi, mương lạch nhỏ thuận tiện cho việc canh tác và cung cấp nước sinh hoạt cho nhân dân.

Từ những đặc điểm và điều kiện nêu trên là những nhân tố tạo điều kiện thuận lợi cho Tứ Kỳ phát triển nền kinh tế đa dạng về cơ cấu, có sự giao lưu kinh tế, văn hóa với các vùng lân cận. Đất nông nghiệp Tứ Kỳ được hình thành do phù sa sông Hồng và sông Thanh Hà bồi đắp nên chủ yếu là đất cát pha, đất thịt nhẹ, đất thịt nặng thích hợp với việc cấy lúa, trồng màu và trồng các cây ăn quả. Đồng thời nằm trong hệ thống hai con sông lớn cùng với hệ thống sông ngòi đã tạo cho Tứ Kỳ phát triển việc nuôi trồng thủy sản nước ngọt và nước lợ.

2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

Tứ Kỳ là huyện thuần nông, hiện tại trên 50% dân số sống bằng nghề nông nên ngành nông nghiệp vẫn là ngành sản xuất chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu kinh tế của huyện và được các cấp ủy đảng, chính quyền quan tâm đầu tư. Tốc độ tăng trưởng bình quân ngành nông nghiệp giai đoạn 2021-2024 của huyện là 6.85% năm; cơ cấu ngành nông nghiệp chuyển dịch theo hướng giảm tỷ trọng ngành trồng trọt, tăng ngành dịch vụ nông nghiệp: trồng trọt 52%, chăn nuôi thủy sản 35%, dịch vụ nông nghiệp 13%. Giá trị sản xuất bình quân trên đất nông nghiệp đạt 75 triệu đồng/ha/năm; trong đó nhiều xã cho giá trị sản xuất trên 100 triệu đồng/ha/năm như: Hưng Đạo, Ngọc Kỳ, Tân Kỳ, Tái Sơn, Nguyên Giáp. Về thủy sản toàn huyện hiện có 1.520 ha mặt nước nuôi trồng thủy sản, sản lượng thủy sản nuôi trồng đạt 6.950 tấn.

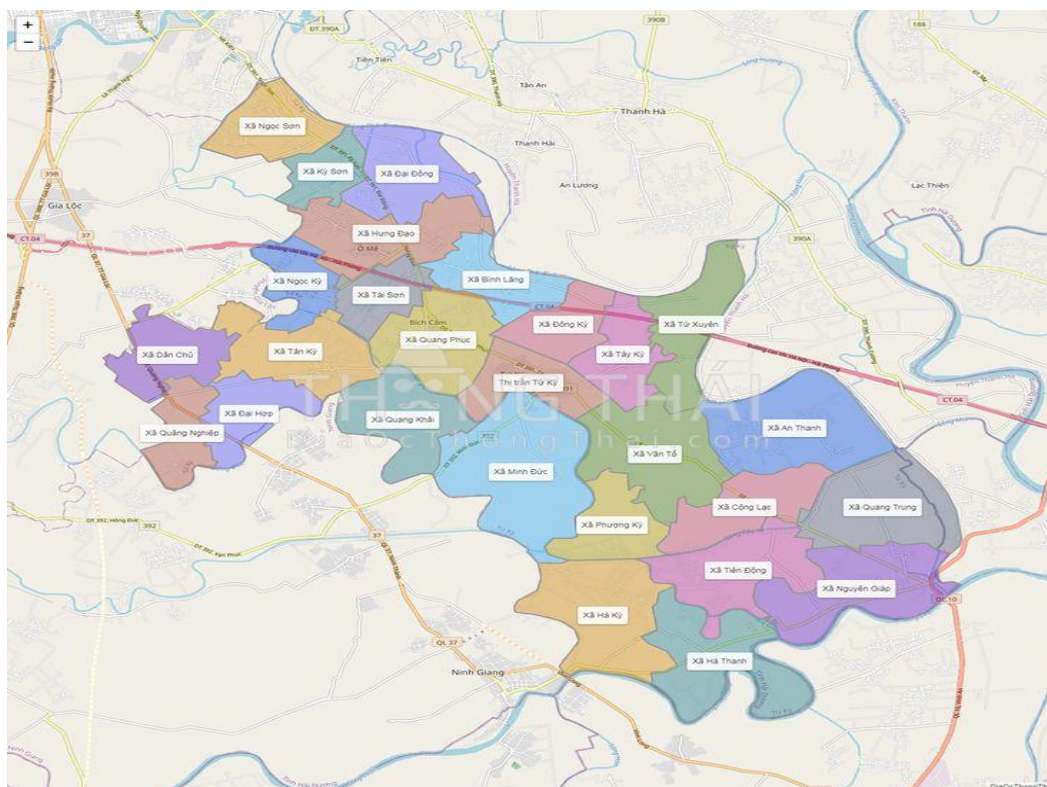
Về công nghiệp-TTCN: Tốc độ tăng trưởng bình quân công nghiệp-TTCN giai đoạn 2006-2010 đạt 28,26%/năm, thu hút được 48 dự án đầu tư trên các lĩnh vực khác nhau, đặc biệt một số dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài như: Công ty Sees Vina (xã Minh Đức), Công ty TNHH RichWay (xã Kỳ Sơn) đã thu hút lực lượng lớn lao động của huyện vào làm việc. Huyện có các cụm công nghiệp: Nguyên Giáp (102,64 ha), Ngọc Sơn (59,52 ha), Kỳ Sơn (53,26 ha) và Văn Tổ (30 ha) đã được quy hoạch và bước đầu thu hút một số dự án đầu tư. Bên cạnh đó, huyện Tứ Kỳ tiếp tục quan tâm,

củng cố, phát triển ngành nghề nông thôn, làng nghề truyền thống. Đến nay toàn huyện đã có 11 làng nghề thuộc 8 xã, thị trấn với trên 5.500 lao động, điển hình như: nghề thêu ren (xã Hưng Đạo); nghề vàng bạc (La Tỉnh, Thị trấn Tứ Kỳ); nghề dệt chiếu cói (Tứ Xuyên, An Thanh)...

Bên cạnh việc phát triển nông nghiệp, công nghiệp-TTCN, hoạt động thương mại dịch vụ cũng được phát triển một cách mạnh mẽ. Hiện nay, toàn huyện có trên 4.200 hộ kinh doanh thu hút trên 5.000 lao động. Một số ngành có tốc độ phát triển bình quân hàng năm đạt khá như: Dịch vụ vận tải hàng hóa (25%), dịch vụ vận tải hành khách (8,5%), dịch vụ bưu chính viễn thông, bến bãi...Ngoài ra hệ thống các chợ nông thôn cũng phát triển nhằm phục vụ đời sống và giao lưu của nhân dân: chợ Đoàn, chợ Mũ (Khu thượng), chợ Mắc, chợ Yên, chợ Măng, chợ Lâm (Khu trung); chợ Quý Cao, chợ Đám (Khu hạ) đã thu hút khách hàng trong và ngoài huyện.

Phong trào xây dựng làng văn hóa, xây dựng đời sống văn hóa cơ sở tiếp tục được quan tâm. Toàn huyện có 81 làng văn hóa được công nhận đạt 71,6% tổng số làng, khu dân cư trên địa bàn huyện, trên 81% gia đình đạt gia đình văn hóa, có 98 thôn có nhà văn hóa, 15 câu lạc bộ thể thao, 90 điểm nhóm tập thể thao, 85% xã, thị trấn có thiết chế thể thao, 25% dân số thường xuyên luyện tập thể dục thể thao.

Hình 2.1. Bản đồ hành chính huyện Tứ Kỳ



Nguồn: Phòng thống kê huyện Tứ Kỳ (2024)

2.2. Thực trạng quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ giai đoạn 2022-2024

Công tác quản lý đất nông nghiệp của huyện Tứ Kỳ trong những năm qua được được trú trọng, dưới sự lãnh đạo, chỉ đạo sát sao của Huyện ủy, UBND huyện, việc quản lý thể hiện rõ ở những nội dung cụ thể như sau:

2.2.1. Thực trạng triển khai văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, quy hoạch, kế hoạch và sử dụng đất nông nghiệp

- Việc triển khai, ban hành các văn bản chỉ đạo: Với vai trò là cơ quan QLNN cấp địa phương, trong những năm qua huyện Tứ Kỳ đã triển khai kịp thời các văn bản pháp luật về quản lý, SDD nông nghiệp đến từng địa phương. Ngoài ra còn có những văn bản hướng dẫn, cụ thể hóa các văn bản của cấp trên áp dụng trên địa bàn tỉnh Hải Dương nói chung và huyện Tứ Kỳ nói riêng, đặc biệt là từ sau khi có luật đất đai năm 2013 ban hành, công tác quản lý đất nông nghiệp trên địa bàn huyện ngày càng được thắt chặt. Điều này được thể hiện Chính phủ cũng như tỉnh, huyện ban hành nhiều văn bản liên quan đến đất nông nghiệp nhằm điều chỉnh kịp thời và có hiệu quả. Các văn bản của cấp trên được triển khai được thể hiện ở *(Phụ lục số 4)*. Việc triển khai đưa Luật đất đai vào cuộc sống tạo ra những chuyển biến rõ rệt về quản lý và SDD nông nghiệp, đưa công tác quản lý đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh vào nề nếp, hiệu quả, UBND tỉnh đã ban hành quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 về ban hành quy định cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động và SDD đai, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Để triển khai thực hiện thành công các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý đất nông nghiệp của Nhà nước và của tỉnh Hải Dương trong những năm qua huyện Tứ Kỳ cũng đã có nhiều các Quyết định liên quan để triển khai các văn bản trên một cách chính xác, tập trung. Nhờ việc triển khai hệ thống văn bản trên một cách nhanh chóng, tập trung mà công tác QLNN về đất nông nghiệp nói chung và đất nông nghiệp ở khu vực nông thôn nói riêng đã thu được nhiều kết quả. Tuy nhiên, hiện nay các văn bản quy phạm pháp luật, các văn bản dưới luật ban hành quá nhiều làm cho hệ thống pháp luật đất đai đã phức tạp lại càng phức tạp hơn.

Trong quá trình CNH-HĐH diện tích đất nông nghiệp phải chuyển đổi mục đích sử dụng lớn, ảnh hưởng đến nhiều hộ gia đình và các tranh chấp khiếu kiện xảy ra chủ yếu liên quan đến quyền lợi, lợi ích chính đáng của người dân. Đây là các yêu

cầu đòi hỏi tỉnh, huyện cần ban hành các chính sách phù hợp để tránh được các khiếu kiện, đặc biệt là khiếu kiện tập thể đông người ảnh hưởng đến an ninh trật tự và tình hình phát triển kinh tế của huyện Tứ Kỳ.

Sau khi có luật đất đai 2013 thì công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật nói chung và pháp luật đất đai nói riêng đó được tổ chức có hệ thống, được tỉnh Hải Dương rất quan tâm, chú trọng.

Bảng 2.1. Kết quả phổ biến pháp luật về quản lý đất nông nghiệp cho người dân đến năm 2024

Hình thức phổ biến	Kết quả
Tuyên truyền trên báo Hải Dương, đài phát thanh truyền hình tỉnh; hàng tuần tuyên truyền trên đài phát thanh của huyện, xã	Người dân hiểu biết và đã nắm được các văn bản
Tổ chức tập huấn cho CB chuyên môn trong ngành đến từng thôn, xã và lãnh đạo chủ chốt các cấp, các ngành	Một năm 2 đợt tổ chức cho CB chuyên môn trong ngành đến từng thôn, xã
Cung cấp các số điện thoại nóng	Số điện thoại nóng dán trực tiếp ở phòng tiếp dân của huyện, trung tâm giao dịch một cửa và các phòng TNMT của huyện, xã để giải đáp khó khăn vướng mắc của người dân
Giải đáp pháp luật tại cơ quan chuyên môn hoặc tại cơ quan tiếp dân	Hàng tháng Lãnh đạo huyện tổ chức tiếp dân để giải đáp thắc mắc của người dân và sẽ có thông báo kết luận về việc tiếp dân gửi đến UBND tỉnh, Sở TN&MT
Lồng ghép vào chương trình hoạt động của các tổ chức đoàn hội.	Mỗi tháng 1 lần, các cán bộ chuyên môn tuyên truyền pháp luật về đất đai giải đáp câu hỏi ở hội trường của mỗi xã để người dân dễ tiếp thu...
Kết hợp giữa tập huấn phổ biến văn bản pháp quy với việc tháo gỡ những vấn đề còn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các VBQPPL tại các làng, xã	Mỗi tháng 1 lần các CB chuyên môn ở các xã của huyện sẽ họp lại với nhau để tổng kết kết quả đạt được ở mỗi xã và thảo luận với nhau tháo gỡ những khó khăn ở mỗi xã.
Giải đáp vướng mắc khó khăn với các đơn vị còn vướng mắc về chính sách trong quy trình thi hành luật đất đai	Việc giải quyết đơn của dân thì hàng tháng UBND huyện sẽ tổng kết lại ở các xã và soạn thảo văn bản xin ý kiến của Sở TNMT Hải Dương

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ (2024)

2.2.2. Thực trạng khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất nông nghiệp, lập bản đồ hiện trạng

Công tác xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính: Huyện Tứ Kỳ được tách ra từ huyện Tứ Lộc cũ (chia thành Gia Lộc và Tứ Kỳ) vào năm 1997. Tổng diện tích đất tự nhiên là 17.018,9 ha, bao gồm 23 đơn vị hành chính với 22 xã và 01 thị trấn. Hệ thống hồ sơ địa giới hành chính của huyện Tứ Kỳ được kế thừa từ bộ hồ sơ địa giới hành chính của huyện Tứ Lộc cũ xây dựng theo Chỉ thị 364/CT-CP ngày 6/11/1991 của Chủ tịch hội đồng bộ trưởng, nay là Thủ tướng Chính phủ.

Trên cơ sở đó, năm 1997, huyện Tứ Kỳ tiến hành điều chỉnh địa giới hành chính phía tây tiếp giáp với huyện Ninh Giang, Gia Lộc, phía bắc giáp Thành phố Hải Dương, phía nam giáp Thành phố Hải Phòng, phía đông giáp huyện Thanh Hà (Hải Dương). Đến năm 2009, huyện tiến hành điều chỉnh lại địa giới hành chính lần nữa do tách một phần của xã Ngọc Sơn về địa bàn Thành phố Hải Dương.

Đến nay bộ hồ sơ địa giới hành chính của quận đã được xây dựng hoàn thiện với 23 đơn vị hành chính cấp xã, thị trấn. Căn cứ hồ sơ địa giới hành chính, UBND huyện Tứ Kỳ đã tổ chức đo đạc, xác định địa giới hành chính của huyện với các huyện lân cận và giữa các xã, thị trấn trong huyện, kết quả đã lập được 23 bản đồ hành chính cho 22 xã, 1 thị trấn và 1 bản đồ hành chính huyện Tứ Kỳ tỷ lệ 1:2000.

Công tác xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính của huyện Tứ Kỳ đã được thực hiện theo đúng quy định của Luật đất đai năm 2003. Ranh giới hành chính của xã được xác định rõ ràng, mốc giới ngoài thực địa được định vị cụ thể theo đúng tiêu chuẩn. Tuy nhiên do là huyện đang trong giai đoạn phát triển công nghiệp mạnh, theo đó cơ sở hạ tầng cũng phát triển theo nên có tình trạng một số dự án, khu công nghiệp nằm trên địa bàn hành chính của nhiều xã giáp ranh. Bên cạnh đó hiện tượng xâm canh, xâm cư, phụ canh, phụ cư vẫn xảy ra ở một số xã dẫn đến việc quản lý về địa giới hành chính gặp một số khó khăn nhất định.

Bảng 2.2. Đánh giá về công tác lập Bản đồ quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Mức độ	Cán bộ cấp huyện		Cán bộ cấp xã	
	Số ý kiến	Tỷ lệ %	Số ý kiến	Tỷ lệ %
Không tốt	11	55	25	56
Bình thường	6	30	12	27
Tốt	4	15	8	17

Rất tốt	0	0	0	0
Tổng số	20	100	45	100

Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra (6/2024)

Tuy nhiên hiện nay công tác lập quy hoạch SĐĐ ở huyện Tứ Kỳ vẫn còn nhiều vấn đề bất cập. Kết quả khảo sát ý kiến CB về công tác lập quy hoạch SĐĐ tại địa phương ở bảng 2.2 cho thấy, gần 60% CB khảo sát đánh giá hiện nay công tác lập quy hoạch SĐĐ ở các địa phương nói chung và ở cấp huyện nói riêng chưa tốt, hiện việc quy hoạch còn dựa trên chỉ tiêu phân khai đất của tỉnh cho huyện và huyện cho xã, nên chưa thể hiện đúng nhu cầu SĐĐ của từng địa phương. Bên cạnh đó, công tác lập quy hoạch còn mang nặng tính hình thức, chưa có tầm nhìn và định hướng phát triển lâu dài cho từng địa phương. Mặt khác, trong việc lập quy hoạch ở địa phương hiện nay, tuy quy hoạch được công khai nhưng trong công tác lập quy hoạch còn thiếu sự tham gia của người dân, do đó hiệu quả của việc lập quy hoạch chưa cao.

2.2.3. Thực trạng quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất: Quy hoạch SĐĐ là sự tính toán, phân bổ đất nông nghiệp cụ thể về số lượng, chất lượng, vị trí, không gian,...cho các mục tiêu KT-XH. Nó là sự bảo đảm cho các mục tiêu KT-XH có cơ sở khoa học và thực tế, bảo đảm cho việc SĐĐ phù hợp với điều kiện tự nhiên và xã hội đối với từng loại mục đích sử dụng. Quy hoạch sử dụng đất luôn gắn liền với kế hoạch SĐĐ. Bởi vì, kế hoạch SĐĐ chính là việc xác định các biện pháp, thời gian để SĐĐ theo quy hoạch. Nói quy hoạch SĐĐ nông nghiệp tức là đã bao hàm cả kế hoạch SĐĐ.

Trong những năm qua hoạt động quy hoạch phát triển tổng thể toàn huyện Tứ Kỳ đã được coi trọng và nằm trong quy hoạch tổng thể phát triển của tỉnh Hải Dương. Tính đến hết năm 2024, huyện Tứ Kỳ đã thực hiện quy hoạch SĐĐ nông nghiệp 23/23 xã, thị trấn giai đoạn 2020-2030.

Trên cơ sở kế hoạch của huyện, đến nay các xã đã và đang tiến hành thực hiện việc quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới gắn với quy hoạch SĐĐ nghiệp giai đoạn 2021-2030. Nội dung quy hoạch chung gồm quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc toàn xã, định hình các vùng phát triển sản xuất...

Bên cạnh đó, một số xã đã thực hiện được việc quy hoạch chi tiết làm cơ sở đẩy nhanh tiến độ thực hiện việc xây dựng nông thôn mới. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch được thể hiện qua bảng 2.3.

Kết quả khảo sát về việc thực hiện nhiệm vụ quy hoạch phát triển nông thôn cho thấy đến nay gần 100% số xã trong toàn huyện đã thực hiện xong việc quy hoạch SĐĐ đến năm 2030. Hoạt động quy hoạch chung và quy hoạch vùng sản xuất đã được thực hiện xong tại 23/23 xã, thị trấn của toàn huyện chiếm tỷ lệ 100%. Tuy nhiên, quy hoạch tổng thể đến năm 2030 hiện nay chưa làm được.

Nguyên nhân của tình trạng trên là do việc thực hiện quy hoạch thiết kế khu trung tâm và quy hoạch mạng lưới dân cư buộc phải thuê tư vấn thực hiện việc trích đo và khoanh vẽ quy hoạch. Tuy nhiên, trong nguồn ngân sách của nhà nước cấp cho việc quy hoạch không có phần kinh phí cho hoạt động trích đo, do đó các địa phương không có nguồn kinh phí đối ứng để thực hiện việc quy hoạch. Từ đây cho thấy, hiện nay hoạt động quy hoạch tuy nhằm định hướng phát triển cho từng địa phương nhưng kinh phí hoàn toàn phụ thuộc vào nguồn ngân sách của nhà nước. Đây là một bất cập trong công tác QLNN về đất nông nghiệp không riêng gì ở Tứ Kỳ mà hầu như là cả nước.

Bên cạnh đó, việc quản lý quy hoạch, kế hoạch SĐĐ các cấp chưa được chú trọng, lãnh đạo một số huyện và xã chưa thật sự quan tâm đến việc lập quy hoạch, kế hoạch SĐĐ nông nghiệp của địa phương mình; phòng TN&MT thiếu đơn đốc, kiểm tra thường xuyên trong việc lập quy hoạch SĐĐ nông nghiệp theo thẩm quyền; đầu tư kinh phí cho việc lập quy hoạch, kế hoạch SĐĐ đang là vấn đề khó khăn.

Huyện Tứ Kỳ có tổng diện tích đất nông nghiệp là 11.269,9 ha. Hiện trạng SĐĐ nông nghiệp của huyện Tứ Kỳ năm 2024 được thể hiện qua bảng 2.4.

Bảng 2.3. Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp của huyện Tứ Kỳ năm 2024

Mục	Chỉ tiêu	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Đất nông nghiệp	11.269,90	100,00
1	Đất sản xuất nông nghiệp	9.580,85	85,01
1.1	Đất trồng lúa	8.211,71	72,86
1.2	Đất trồng cây lâu năm	1.369,14	12,14
2	Đất nuôi trồng thủy sản	1.680,15	14,90
3	Đất nông nghiệp khác	8,90	0,07

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ (2024)

Từ bảng số liệu trên cho thấy đất nông nghiệp của huyện Tứ Kỳ có 11.269,9 ha. Cơ cấu đất nông nghiệp bao gồm đất sản xuất nông nghiệp 9.580,85 ha, đất nuôi trồng thủy sản 1.680,15 ha, đất nông nghiệp khác 8,90 ha .

Trung bình đất nông nghiệp trong toàn huyện là 727,5 m²/người. Xã có diện tích đất nông nghiệp cao nhất là xã Minh Đức với 889,9 ha, chiếm 7,72 %; xã có diện

tích đất nông nghiệp thấp nhất là xã Đại Sơn với 193,4 ha chiếm 1,68 %. Diện tích đất nông nghiệp ngày càng được sử dụng, khai thác hiệu quả. Những diện tích đất trồng lúa kém năng suất và không trồng rau màu được dần chuyển đổi sang vùng nuôi trồng thủy sản để có hiệu quả kinh tế cao hơn. Tuy nhiên do nhu cầu về đất ở ngày càng tăng, vì vậy diện tích đất nông nghiệp có xu thế ngày càng giảm.

Bảng 2.4. Biến động đất nông nghiệp giai đoạn 2020-2024

STT	Mục đích sử dụng đất Diện tích năm	Diện tích năm 2020 (ha)	Diện tích năm 2024 (ha)	So với năm 2020. Tăng (+); giảm (-)
1	Đất nông nghiệp	11.533,2	11.269,9	- 263,3
1.1	Đất lúa	8.755,5	8.211,7	- 543,8
1.2	Đất nuôi trồng thủy sản	1.378,9	1.680,1	+ 301,2
1.3	Đất trồng cây lâu năm	1.228,4	1.369,2	+ 140,8
1.4	Đất nông nghiệp khác	170,4	8,9	- 161,5

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ (2024)

** Biến động đất sản xuất nông nghiệp*

Qua bảng 2.4 ta thấy, giai đoạn 2020-2024 diện tích đất sản xuất nông nghiệp của huyện giảm 263,3 ha, nguyên nhân do chuyển mục đích sử dụng và điều chuyển địa giới hành chính về thành phố Hải Dương. Đất lúa giảm 543,8 ha, đất nuôi trồng thủy sản tăng 301,2 ha, đất trồng cây lâu năm tăng 140,8 ha, đất nông nghiệp khác giảm 161,5 ha.

Nguyên nhân chính của việc giảm diện tích đất sản xuất nông nghiệp là chuyển sang đất phi nông nghiệp, chủ yếu là đất tạo động lực phát triển đô thị, đất các khu ở, đất phục vụ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giảm do đo đạc bản đồ địa chính, giảm do điều chỉnh địa giới hành chính thành phố Hải Dương. Như vậy, để bảo đảm ổn định sản xuất nông nghiệp cần thiết phải đầu tư thâm canh nhằm nâng cao năng suất cây trồng và tăng hệ số SĐĐ.

- Thực hiện khảo sát, đo đạc; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch SĐĐ:

Công tác đo đạc, thành lập bản đồ địa chính: Những năm 1983-1985 huyện Tứ Kỳ đã tiến hành đo đạc, lập bản đồ giải thửa cho các xã theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ. Kế thừa kết quả của công tác đo đạc, lập bản đồ của các xã thuộc huyện Tứ Kỳ, hiện nay hầu hết 23 xã, thị trấn của huyện Tứ Kỳ vẫn còn lưu giữ hệ thống bản đồ được thành lập theo Chỉ thị 299/TTg.

Công tác đo đạc, thành lập bản đồ địa chính chính quy được thực hiện từ năm 1997 gồm thị trấn Tứ Kỳ và 22 xã thực hiện việc đo đạc, thành lập bản đồ địa chính chính quy. Đến tháng 9/2003 đã hoàn thành và bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng. Hệ thống Bản đồ địa chính chính quy được lập theo tỷ lệ 1/500 và 1/1000 đối với đất khu dân cư và tỷ lệ 1/2000 đối với đất canh tác. Hiện nay 100% các xã đều đã được cập nhật hệ thống bản đồ số trên cơ sở hệ thống bản đồ địa chính chính quy năm 2003. Bản đồ số là nguồn tư liệu quan trọng giúp việc quản lý, theo dõi biến động đất nông nghiệp cũng như thực hiện giải quyết các vấn đề liên quan đến đất nông nghiệp bằng máy vi tính đảm bảo sự chính xác, thuận tiện, đáp ứng yêu cầu quản lý trong thời đại mà công nghệ số đang phát triển nhanh như hiện nay.

Công tác đánh giá, phân hạng đất: công tác này được tiến hành từ khi Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực. Đối với huyện Tứ Kỳ hiện nay, 23/23 xã, thị trấn có diện tích đất nông nghiệp đã được phân hạng theo từng loại đất cụ thể. Hạng 1 được áp dụng đối với diện tích đất chuyên trồng lúa, màu vùng trong đê; hạng 2, hạng 3 được áp dụng đối với diện tích đất chỉ canh tác được 1 đến 2 vụ màu vùng ngoài đê.

Hiện nay, trên địa bàn huyện Tứ Kỳ đang áp dụng chính sách miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với người nông dân trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Lập bản đồ hiện trạng, bản đồ quy hoạch SĐĐ: Thực hiện kiểm kê đất nông nghiệp năm 2000 huyện Tứ Kỳ đã xây dựng được hệ thống Bản đồ hiện trạng SĐĐ của các xã thuộc huyện. Đồng thời lập Bản đồ quy hoạch SĐĐ giai đoạn 2020-2030. Đến nay huyện đã tiến hành xây dựng 23 bộ Bản đồ hiện trạng SĐĐ tỷ lệ 1/2000 (1/5000) của 22 xã và 1 thị trấn, đồng thời xây dựng 01 bộ Bản đồ hiện trạng SĐĐ toàn huyện Tứ Kỳ tỷ lệ 1/2000 (1/25000).

Toàn bộ 23/23 xã, thị trấn thuộc huyện Tứ Kỳ hiện đều có hệ thống bản đồ địa chính chính quy, trong đó có 01 thị trấn Tứ Kỳ đã đo vẽ được bản đồ địa chính chính quy tỷ lệ 1/500 với mức độ chi tiết và chính xác rất cao. Do quá trình chia tách, hình thành huyện, việc bàn giao quản lý hệ thống bản đồ trước giai đoạn 1983-1985 không đầy đủ (bản đồ 1960-1962). Trong khi đó hệ thống bản đồ năm 1985 của các xã hiện còn lưu giữ nhưng chất lượng không cao, số liệu thể hiện không đầy đủ, chính xác, không đo hết diện tích theo địa giới hành chính (chỉ đo phần đất ở và đất canh tác nông nghiệp). Hệ thống bản đồ này chủ yếu phục vụ công tác giải quyết đơn thư, xác định thời điểm SĐĐ.

Hiện nay công tác lập quy hoạch SDD ở địa phương tương đối tốt, tuy nhiên cũng còn nhiều ý kiến cho rằng công tác này chưa thật được tốt. Hiện việc quy hoạch còn dựa trên chỉ tiêu phân khai đất của tỉnh cho huyện và huyện cho xã, nên chưa thể hiện đúng nhu cầu SDD của từng địa phương. Bên cạnh đó, công tác lập quy hoạch còn mang nặng tính hình thức, chưa có tầm nhìn và định hướng phát triển lâu dài cho từng địa phương. Mặt khác, trong việc lập quy hoạch ở địa phương hiện nay, tuy quy hoạch được công khai nhưng trong công tác lập quy hoạch còn thiếu sự tham gia của người dân, do đó hiệu quả của việc lập quy hoạch chưa cao. Kết quả khảo sát ở 3 xã Nguyên Giáp, Văn Tổ, Phượng Kỳ cho thấy chỉ 28,6% người dân tham gia khảo sát đánh giá công tác lập quy hoạch sử dụng đất ở địa phương là tốt, trong khi đó tỷ lệ người dân đánh giá mức trung bình là 71,3%, cụ thể được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 2.5. Đánh giá về công tác lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Đánh giá	Đánh giá quy hoạch		Công tác quản lý	
	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)	Số ý kiến	Tỷ lệ (%)
Rất tốt			3	10,7
Tốt	8	28,6	25	89,3
Bình Thường	25	71,3		
Tổng số	33	100,0	28	100,0

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra (8/2024)

2.2.4. Thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp

Việc giao đất nông nghiệp ổn định, lâu dài cho các đối tượng sử dụng là một chủ trương lớn của đảng và Nhà nước về quản lý đất nông nghiệp, nội dung này đã được quy định cụ thể trong Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Nội dung này tác động trực tiếp đến quản lý SDD nông nghiệp nhất là trong điều kiện đô thị hóa - Công nghiệp hóa, việc giao đất nông nghiệp ổn định, lâu dài cho các đối tượng sử dụng là một chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước về QLNN về đất nông nghiệp.

Căn cứ trên những văn bản của Nhà nước và các văn bản chỉ đạo của Tỉnh, trong những năm qua UBND huyện Tứ Kỳ đã chỉ đạo, triển khai thực hiện việc giao đất nông nghiệp ổn định lâu dài cho hộ nông dân và một số địa phương trong huyện.

Kết quả đo đạc địa chính, cấp GCNQSDĐ nói chung của Tứ Kỳ từ năm 2022 đến nay tương đối lớn cụ thể được thể hiện qua *Phụ lục 1*. Từ kết quả khảo sát trên cho thấy đến nay huyện đã cấp GCN đất ở bình quân đạt 92,26%, tuy nhiên việc cấp GCN

đất sản xuất nông nghiệp vẫn còn rất thấp với $2.023/50.639$ hộ = 4% số hộ đã được nhận giấy này. Những hộ này đều thuộc xã Tân Kỳ. Như vậy, chứng tỏ rằng vai trò của lãnh đạo địa phương các xã, thị trấn là rất quan trọng trong việc triển khai thực hiện cấp GCNQSD đất nông nghiệp cho các hộ dân, mặt khác công tác chỉ đạo, đôn đốc của phòng TN&MT huyện đối với các đơn vị còn hạn chế, để tình trạng kéo dài, chậm triển khai thực hiện.

Đối với đất nông nghiệp, hiện trạng SDD đã thay đổi nhiều do các chủ SDD tự ý chuyển đổi, chuyển nhượng, chuyển mục đích SDD; đất công ích không xác định được vị trí, diện tích, người sử dụng; tự ý tách thửa đất, tách hộ,... không hoàn tất thủ tục hành chính và chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Thu hồi đất, chuyển mục đích SDD: Đây là một trong những chức năng QLNN đối với đất nông nghiệp, là biện pháp pháp lý quan trọng nhằm bảo vệ quyền sở hữu Nhà nước đối với đất nông nghiệp. Luật đất đai quy định các trường hợp bị thu hồi đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất và nguyên tắc chung khi thu hồi đất, trưng dụng đất trong những trường hợp cần thiết và việc đền bù thiệt hại khi thu hồi đất. Cụ thể hóa, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế. Nhằm bảo đảm quyền lợi của người SDD của Nhà nước, đồng thời bảo đảm sự quản lý thống nhất của Nhà nước đối với đất nông nghiệp, Luật đất đai năm 2013 quy định hết thời hạn trưng dụng đất và bồi thường thiệt hại cho người bị trưng dụng đất do việc trưng dụng đất hoặc đã thực hiện xong mục đích trưng dụng đất, Nhà nước trả lại đất và bồi thường thiệt hại cho người bị trưng dụng đất do việc trưng dụng gây ra.

Đối với huyện Tứ Kỳ, trong những năm qua diện tích đất nông nghiệp đang có chiều hướng thu hẹp do một số dự án quy hoạch khu công nghiệp. Kết quả kiểm kê cho thấy trong 3 năm 2022-2024 tổng diện tích thu hồi đất nông nghiệp của huyện 99,500 m², tập trung thu hồi lớn nhất là vào năm 2022, 2023 do ở đây có các khu công nghiệp được quy hoạch (cụ thể được thể hiện qua bảng 2.6).

Thực tế đất được quy hoạch tại các khu công nghiệp chủ yếu lấy từ quỹ đất nông nghiệp của địa phương với tổng diện tích thu hồi là 498.960 m². Bình quân một hộ bị thu hồi đất là 73,37m² đất nông nghiệp (năm 2021 là: 74,535m²; năm 2022 là: 74,5m²; năm 2023 là 71,1 m²) diện tích thu hồi đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ nhỏ với diện tích của 3 năm là 69.360 m² chủ yếu là đường giao thông, kênh mương nội đồng gắn với khu vực có

đất nông nghiệp. Điều này cho thấy thực trạng hiện nay quỹ đất ở huyện Tứ Kỳ đang có xu hướng tăng mạnh quỹ đất phi nông nghiệp (chủ yếu là việc quy hoạch các khu công nghiệp và cụm tiểu thủ công nghiệp), quỹ đất cho sản xuất nông nghiệp ngày một giảm. Diện tích đất nông nghiệp bị mất chủ yếu là ở những khu đất thuận tiện cho giao thông và canh tác, còn những khu vực đất sản xuất nông nghiệp kém hiệu quả và xa các trục đường lớn thì hầu như không được quy hoạch phát triển công nghiệp hay chuyển đổi mục đích sử dụng sang các hình thức sản xuất hiệu quả hơn.

Bảng 2.6. Tình hình thu hồi đất của huyện Tứ Kỳ qua 3 năm 2022-2024

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1. Tổng diện tích đất thu hồi	m ²	210.560	173.200	115.200
<i>1.1 Đất nông nghiệp</i>	m ²	175.200	154.200	100.200
- Diện tích bị thu hồi	m ²	175.200	154.200	100.200
- Số hộ bị thu hồi	Hộ	2.825	2.325	1.620
<i>1.2 Đất phi nông nghiệp</i>	m ²	35.360	19.000	15.000
2. Chuyển mục đích sang	m ²	210.560	173.200	115.200
2.1 Quy hoạch đất ở	m ²	45.000	33.200	25.200
2.2 Quy hoạch cụm công nghiệp	m ²	165.560	150.000	90.000
3. Diện tích thu hồi bình quân của 1 hộ	m ²	74,535	74,5	71,1

Nguồn: Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Tứ Kỳ (2024)

2.2.5. Thực trạng đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp

Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính: Đăng ký quyền SDD, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ nhằm xác lập và bảo hộ quyền lợi hợp pháp của người SDD. Kể từ sau khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay huyện Tứ Kỳ đã được đẩy nhanh việc cấp GCNQSDĐ cho người dân song vẫn chậm so với yêu cầu. Bên cạnh đó, việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính ở các địa phương cũng chưa mang tính liên thông. Hệ thống Văn phòng đăng ký quyền SDD ở địa phương chưa được kiện toàn và hạn chế về năng lực. Tài liệu về kỹ thuật, pháp lý về thửa đất, hồ sơ phục vụ việc cấp GCN không đầy đủ, không được lưu trữ, cập nhật thiếu quy định...

Vấn đề là cần sửa đổi để việc đăng ký đất nông nghiệp là nghĩa vụ bắt buộc của người SDD với các điều kiện thực hiện đăng ký cụ thể. GCN sẽ chỉ cấp theo đề nghị của người SDD và người SDD chỉ được thực hiện giao dịch các quyền khi được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN. Do đó, trong thời gian tới địa phương cần tổ chức Văn phòng đăng ký quyền SDD một cấp có các chi nhánh hoạt động để thuận tiện cho người dân thực hiện

thủ tục đăng ký đất nông nghiệp, cấp GCN, đảm bảo thống nhất hơn trong việc cập nhật, chỉnh lý, lưu trữ hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất nông nghiệp. Quan trọng là cần lấy mục tiêu đo đạc lập bản đồ địa chính đối với tất cả các thửa đất để xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và sớm hoàn thành việc cấp GCN lần đầu với tất cả hồ sơ còn tồn đọng.

Khảo sát 28 ý kiến của người dân 3 xã về công tác cấp GCNQSDĐ trên địa bàn (Phượng Kỳ 8, Văn Tổ 11, Nguyên Giáp 9) ở bảng 2.7 cho thấy, phần lớn người dân đánh giá việc cấp GCNQSDĐ là rất phức tạp chiếm 21,40%, trong khi đó 7,10% người dân đánh giá quy trình và thủ tục cấp GCNQSDĐ là đơn giản. Đây chủ yếu là các hộ nằm trong diện được cấp GCN đất sản xuất nông nghiệp do nằm trong chương trình hỗ trợ của nhà nước. Theo đánh giá của người dân, công tác cấp GCNQSDĐ ở địa phương chưa công khai, minh bạch, chỉ có 21,40% hộ dân cho rằng là công khai, minh bạch.

Bảng 2.7. Ý kiến của người dân về công tác cấp GCNQSDĐ đất nông nghiệp

Chỉ tiêu	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Phức tạp	6	21,4
Đơn giản	2	7,1
Bình thường	14	50
Công khai minh bạch	6	21,4
Cộng	28	100,0

Nguồn: Tổng hợp từ phiếu điều tra (6/2024)

Theo đánh giá của CB địa phương, mà trực tiếp là CB làm công tác địa chính ở các xã, huyện thì hiện nay việc cấp GCNQSDĐ ở địa phương còn gặp khó khăn là do nhiều nguyên nhân khác nhau trong đó phải kể đến các nguyên nhân như sự thiếu nhất giữa các văn bản liên ngành về cấp GCNQSDĐ cho người dân, và trong đó khó khăn nhất phải kể đến việc cấp GCNQSDĐ và tài sản trên đất. Việc thiếu bản trích lục, trích đo thửa đất được 100% cán bộ khảo sát cho rằng hiện nay còn thiếu gây rất nhiều khó khăn cho việc xác định ranh giới, và đo đạc diện tích cấp GCN theo yêu cầu của người dân. Để khắc phục tình trạng trên, nhiều địa phương phải lập hội đồng thẩm định cấp GCNQSDĐ, tuy nhiên việc lập hội đồng thẩm định cấp GCN cũng gặp không ít khó khăn do tình trạng thiếu cán bộ, hoặc cán bộ không có chuyên môn.

Khảo sát thấy khoảng 81,8% CB khảo sát cho rằng công tác cấp GCNQSDĐ ở địa phương còn chậm là do người dân không nắm được quy trình, thủ tục cấp GCNQSDĐ, dẫn đến nhiều hồ sơ còn thiếu các giấy tờ cần thiết, nhiều hộ kê khai còn thiếu, hoặc chưa đủ các thủ tục theo quy định...

- *Đăng ký đất nông nghiệp*: Việc đăng ký SDD nông nghiệp rất quan trọng. Trên cơ sở bản đồ đo vẽ hiện trạng, các xã, thị trấn trên toàn huyện đã lập sổ mục theo dõi chi tiết từng thửa của từng hộ gia đình. Việc biến động được theo dõi thường xuyên. Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về việc dồn điền, đổi thửa, số thửa ruộng của các hộ dân có sự thay đổi. Tuy nhiên, trong một thời gian ngắn diễn ra việc dồn điền đổi thửa được thực hiện trên nhiều xã tại địa bàn huyện, khối lượng công việc rất nhiều, do đó việc cập nhật số thửa của các hộ tính vào sổ mục kê còn chậm, mặc dù phương án đã lập cụ thể. Như vậy, theo số liệu Phụ lục 04, trước khi thực hiện dồn thửa, trung bình mỗi hộ dân có 5,8 thửa ruộng. Sau khi xây dựng có phương án, số thửa trung bình của hộ dân trên toàn huyện rút xuống còn là 2,07 thửa/hộ.

2.2.6. Thực trạng thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp

Thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp: Việc thống kê, kiểm kê, đánh giá hiện trạng SDD được thực hiện thường xuyên. Cơ quan chủ trì là Phòng TN&MT huyện cùng với Chi cục thống kê huyện thực hiện. Trên cơ sở đó có số liệu, tài liệu để làm căn cứ để lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch SDD; đề xuất việc điều chỉnh chính sách, pháp luật về đất nông nghiệp; và cung cấp số liệu để xây dựng liên giám thống kê.

Xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất nông nghiệp: Hiện tại phòng TN&MT trường huyện sử dụng phần mềm MicroStation Works để quản lý theo dõi biến động về đất nông nghiệp. Đối với cấp xã, thị trấn do trình độ sử dụng máy vi tính còn ở mức độ cho nên đến thời điểm hiện nay trên địa bàn huyện Tứ Kỳ mới có 14/27 (chiếm 51,8%) xã, thị trấn cài đặt và sử dụng phần mềm này. Tuy nhiên đây chỉ là quản lý trên từng máy tính riêng chứ chưa có một hệ thống kết nối thông tin nội bộ.

Công tác quản lý tài chính về đất nông nghiệp: Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người SDD; Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất nông nghiệp. UBND huyện đã chỉ đạo Chi cục thuế, Kho bạc Nhà nước huyện Tứ Kỳ là những cơ quan trực tiếp thực hiện việc quản lý tài chính về đất nông nghiệp. Ngoài ra phòng Tài chính - Kế hoạch huyện và bộ phận kế toán của phòng ban liên quan cũng thực hiện hoạt động quản lý tài chính về đất nông nghiệp đảm bảo chính xác, hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí. Nội dung quản lý và phát triển thị trường quyền SDD trong thị trường bất động sản:

Việc công bố giá đất hàng năm đều được tỉnh Hải Dương ban hành để làm cơ sở để áp tính thuế nhà đất, cũng như thực hiện đền bù, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất.

Công khai quy hoạch SDD: Từ năm 2013, ngay sau khi UBND tỉnh phê duyệt phương án quy hoạch sử dụng đất ở và hệ thống giao thông trên địa bàn huyện Tứ Kỳ tỷ lệ 1/2000, UBND huyện Tứ Kỳ đã thực hiện công khai nội dung quy hoạch tới toàn thể nhân dân. Đây là chủ trương đúng đắn nhằm lành mạnh thị trường bất động sản, tránh sự đầu cơ, thao túng thị trường của các đơn vị, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

Tổ chức thực hiện đấu giá quyền SDD là một biện pháp hữu hiệu nhằm quản lý chặt chẽ quỹ đất nông nghiệp, đồng thời tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương. Đấu giá quyền SDD tạo ra quỹ đất ở phục vụ cho nhu cầu của nhân dân. Công tác tổ chức được thực hiện công khai, minh bạch, theo đúng trình tự quy định. Đây là một kênh cung cấp quỹ nhà ở và đất ở trong thị trường bất động sản. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản có chiều sâu đã góp phần thúc đẩy việc phát triển và làm lành mạnh thị trường bất động sản. Công tác quản lý và giám sát thực hiện quyền và nghĩa vụ của người SDD: Việc SDD phải được thực hiện trên nguyên tắc đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân, đồng thời xử lý triệt để các sai phạm trong việc SDD.

Các quyền của người SDD như được cấp GCNQSDĐ, quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp... luôn được tôn trọng và được pháp luật bảo vệ. Mọi nghĩa vụ của người SDD đều được chính quyền giám sát và quản lý tốt như nghĩa vụ nộp thuế nhà đất, thuế chuyển quyền SDD, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính... Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất nông nghiệp: Văn phòng đăng ký Nhà đất huyện Tứ Kỳ là cơ quan trực tiếp thực hiện việc cung cấp các dịch vụ công về đất nông nghiệp. Hiện nay Văn phòng với 04 cán bộ biên chế và 03 cán bộ hợp đồng đang thực hiện tốt vai trò cung cấp các dịch vụ công tới người tham gia các giao dịch về đất nông nghiệp.

Nội dung hoạt động dịch vụ công Văn phòng đã tiếp nhận: Hồ sơ chuyển dịch đất nông nghiệp; Hồ sơ xác minh nguồn gốc đất phục vụ cấp phép xây dựng; Hồ sơ đăng ký giao dịch đảm bảo thế chấp quyền SDD; Hồ sơ xin cấp trích lục bản đồ phục vụ xây dựng các công trình, dự án công cộng.; Hồ sơ luân chuyển thực hiện nghĩa vụ tài chính. Hệ thống Văn phòng công chứng tư được thành lập cung cấp các dịch vụ liên quan như: chứng thực, công chứng các văn bản về chuyển nhượng, cho tặng, cho thuê nhà đất, khai nhận tài sản là đất nông nghiệp ...Ngoài ra các hoạt động như tư vấn về các nội dung về thông tin đất nông nghiệp, xây dựng phương án SDD, dịch vụ đo đạc,

thành lập bản đồ ...được các công ty tư nhân thực hiện đã góp phần giảm gánh nặng cho các cơ quan Nhà nước đồng thời cung cấp dịch vụ tốt hơn đối với người dân.

2.2.7. Thực trạng thanh kiểm tra, xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp về đất nông nghiệp

Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất nông nghiệp và xử lý vi phạm pháp luật về đất nông nghiệp: đây là công tác đặc biệt quan trọng được đảng uỷ, UBND huyện Tứ Kỳ coi là nhiệm vụ trọng tâm, thường xuyên của huyện. Sở TN&MT chủ trì cùng UBND các huyện trên cơ sở kết quả kiểm tra của đoàn kiểm tra liên ngành, UBND huyện Tứ Kỳ đã giao Phòng TN & MT phối hợp với UBND các xã tiến hành kiểm tra, rà soát việc SDD của các tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện.

Bảng 2.8. Kết quả thanh tra theo kế hoạch nội dung liên quan đến đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ

DVT: cuộc

Năm thực hiện	Số cuộc theo Kế hoạch	Thực hiện (Thanh tra huyện)	Số xã, thị trấn được thanh tra
2022	3	3	6
2023	4	4	8
2024	3	3	5
Tổng	10	10	19

Nguồn: Thanh tra huyện Tứ Kỳ (2024)

Ngoài ra, thực hiện công tác thanh tra định kỳ, huyện Tứ Kỳ đã phát hiện nhiều trường hợp SDD vi phạm Luật đất đai và điều xử lý kịp thời, dứt điểm, đúng quy định pháp luật. Kiểm tra việc chấp hành pháp Luật đất đai trong công tác xây dựng cơ bản, quản lý SDD, vệ sinh môi trường, hoạt động kinh doanh... của các tổ chức, đơn vị, cá nhân trên địa bàn huyện Tứ Kỳ là việc làm thường xuyên, định kỳ của huyện Tứ Kỳ.

Kết quả đã rà soát, lập biểu thống kê quản lý toàn bộ quỹ đất hiện trạng của các tổ chức đang SDD vào mục đích cung ứng dịch vụ công cộng thuộc hình thức công lập. Xác định diện tích, ranh giới cụ thể, rõ ràng; tình trạng cấp GCNQSDĐ từ đó làm cơ sở để lập hoặc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch SDD; giao đất, cho thuê, chuyển đổi mục đích SDD; thực hiện các giao dịch về chuyển quyền SDD, cân đối quỹ đất cho mục đích phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng, Trên cơ sở kết quả kiểm tra rà soát, thống kê đã xử lý dứt điểm tình trạng tranh chấp, lấn, chiếm, SDD nông nghiệp không đúng mục đích, diện tích được giao; và là căn cứ để xét cấp GCNQSDĐ đối với các cơ sở cung ứng dịch vụ công cộng hiện có trên địa bàn huyện Tứ Kỳ.

Trung tâm phát triển quỹ đất, Ban quản lý các dự án huyện Tứ Kỳ và 23 xã, thị trấn rà soát toàn bộ hiện trạng quỹ đất đang sử dụng đồng thời đối chiếu nội dung quy hoạch SDD và hệ thống giao thông đã được công bố trên tất cả các lĩnh vực như kinh tế, chính trị, xã hội, văn hoá, an ninh, quốc phòng... Mục tiêu thống kê toàn bộ quỹ đất đã giao cho các tổ chức cá nhân sử dụng nhưng hiện đang để hoang hoá, chưa sử dụng hoặc các diện tích sử dụng kém hiệu quả. Căn cứ kết quả rà soát UBND huyện lập kế hoạch điều tiết nhu cầu sử dụng, thu hồi đất, chuyển sang giao đất có thu tiền hoặc lên phương án đấu giá quyền SDD.

Trong vài năm trở lại đây, tranh chấp đất nông nghiệp kéo dài với số lượng ngày càng đông người dân tham gia có chiều hướng ngày càng gia tăng mà nguyên nhân chủ yếu đến từ việc quy hoạch các khu công nghiệp trên diện tích đất nông nghiệp, trong khi đó công tác đền bù đất chưa thỏa đáng với mong muốn của người dân. Đối với CB lãnh đạo đều thống nhất cao với các chủ trương của đảng, chính sách của Nhà nước về công tác giải quyết tranh chấp đất nông nghiệp nhanh tránh tình trạng kiện tụng kéo dài. Tuy nhiên, theo ý kiến khảo sát cho thấy, tuy chủ trương chung là vậy nhưng thực tế trong công tác giải quyết khiếu kiện CB địa chính và chính quyền địa phương gặp không ít khó khăn. Đó là tình trạng giá bồi thường của nhà nước được quy định trong phương án bồi thường, hỗ trợ dân bị thu hồi đất thấp hơn so với giá thị trường. Nhiều quy hoạch chưa được đưa ra bàn luận công khai trước nhân dân, gây làn sóng phản đối của dư luận. Công tác chuẩn bị cho GPMB và lập hội đồng thu hồi đất trước khi chuẩn bị GPMB, có bản trích lục, trích đo thửa đất bị thu hồi, lý do thu hồi, thời gian thu hồi còn hạn chế. Qua khảo sát thấy 100% CB huyện và xã có ý kiến cho rằng địa phương đã thực hiện việc niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người dân trước khi chuẩn bị cho công tác GPMB lấy ý kiến của các ngành có liên quan của UBND huyện để xem xét tính khả thi của dự án.

Một số nơi có vi phạm phức tạp, diễn ra nhiều là: xã Quang Trung 160 trường hợp, xã Hà Kỳ 109 trường hợp, xã Tái Sơn 83 trường hợp, xã Quang Phục 75 trường hợp, xã Tứ Xuyên 56 trường hợp... Đáng lưu ý là có một số xã sự vi phạm còn liên quan đến các hợp đồng trái pháp luật của chính quyền xã, cụ thể như:

Xã Quang Phục: UBND xã ký kết hợp đồng đầu thầu với một số hộ và đồng ý cho một số thôn trong xã cho các hộ dân đầu thầu đất công ích, với thời hạn 30 năm

đến 50 năm, thu tiền một lần. Từ đó, người dân tự ý san lấp, xây dựng nhà mái bằng, nhà kiên cố cao tầng.

Xã Tái Sơn: UBND xã ký kết hợp đồng đầu thầu đất công ích với thời hạn 20 năm, thu tiền một lần, trong hợp đồng có điều khoản “được phép làm nhà ở để trông nom và sản xuất...” dẫn đến có 11 trường hợp vi phạm, xây dựng nhà mái bằng, nhà cao tầng trên diện tích đất chuyển đổi và đất nông nghiệp, với tổng diện tích vi phạm 976 m², các vi phạm diễn ra từ năm 2007 đến 2022.

Một số xã còn có vi phạm liên quan đến xây dựng công trình tôn giáo như: xã Nguyên Giáp có thôn An Quý xây dựng chùa trên đất trồng lúa diện tích 568 m²; xã Tiên Động có thôn Đoàn Khê xây dựng chùa trên đất trồng lúa diện tích 1.056 m²; xã Tái Sơn có thôn Thiết Tái xây dựng trái phép tượng phật bà quan âm của chùa Thiên Phúc trên 300 m² diện tích đất trồng lúa thuộc quỹ đất công ích của UBND xã quản lý cho nhà chùa thuê... Qua điều tra, khảo sát, thống kê, cho thấy tình hình vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn huyện Tứ Kỳ diễn ra khá nhiều, có thể khái quát một số điểm nổi bật như sau:

Thứ nhất, số vụ vi phạm phạm luật về đất đai, trong đó có vi phạm hành chính diễn ra ngày càng phổ biến, trên diện rộng và tính chất ngày càng phức tạp, khó kiểm soát hơn.

Thứ hai, vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại huyện Tứ Kỳ diễn ra ở tất cả các địa phương, trong đó tập trung nhiều ở những địa bàn có đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ đất trồng cây hàng năm sang đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản và những địa bàn có các dự án công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp hoặc dịch vụ.

Thứ ba, hành vi vi phạm chủ yếu là SDD không đúng mục đích (tự ý chuyển mục đích SDD không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép), cụ thể là việc xây dựng nhà kiên cố để ở trên diện tích đất nông nghiệp hoặc xây dựng nhà trông coi, công trình phụ trợ trên đất chuyển đổi nhưng không tuân thủ đúng thủ tục và không đảm bảo đúng quy định về diện tích, quy mô, kết cấu công trình. Cá biệt có một số trường hợp cá nhân, doanh nghiệp mua đất nông nghiệp của nông dân sau đó tự ý san lấp để xây dựng các công trình trái phép hoặc có làm dự án chuyển mục đích SDD nhưng chưa đảm bảo đủ các thủ tục đã tiến hành san lấp mặt bằng.

Thứ tư, các vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại huyện Tứ Kỳ thường dễ phát hiện và quy mô không lớn.

Thứ năm, đối tượng vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại huyện Tứ Kỳ chủ yếu là các hộ gia đình. Số tổ chức và cá nhân vi phạm chiếm tỷ lệ không đáng kể.

Có rất nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, trong đó có thể nêu ra những nguyên nhân chủ yếu như sau:

Nguyên nhân khách quan: huyện Tứ Kỳ đang trong giai đoạn chuyển đổi mạnh mẽ cơ cấu kinh tế nông nghiệp, sự phát triển của các khu, cụm công nghiệp dẫn đến diện tích đất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp, nhiều hộ gia đình không còn hoặc còn rất ít diện tích đất sản xuất nông nghiệp; do nhu cầu của phát triển, mở rộng ngành nghề sản xuất kinh doanh nhưng chủ yếu là các hộ gia đình trong điều kiện kinh tế còn khó khăn; do nhu cầu cần phải thường xuyên chăm bón, bảo vệ cây trồng và thủy sản, các khu vực chuyển đổi thường xa khu dân cư nên phát sinh nhu cầu sinh hoạt của cả hộ gia đình tại nơi chuyển đổi. Mặt khác, pháp luật về xử lý vi phạm hành chính còn thiếu chế tài hoặc chế tài chưa đủ mạnh; cơ chế xử lý vi phạm hành chính chưa chặt chẽ và chưa đáp ứng được yêu cầu trong thực tiễn; hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về xử lý vi phạm hành chính chưa hoàn thiện, đồng bộ.

Nguyên nhân chủ quan: nguyên nhân chủ quan cơ bản là sự buông lỏng trong lãnh đạo của các cấp ủy đảng, sự thiếu trách nhiệm trong công tác QLNN về đất đai của chính quyền mà chủ yếu là của chính quyền cấp xã, mà vấn đề chính là không quản lý chặt chẽ, không xử lý kiên quyết, kịp thời các vi phạm ngay từ khi phát sinh. Nhiều nơi chính quyền làm ngơ trước những vi phạm hoặc chỉ nhắc nhở mà không có biện pháp xử lý gì, hoặc là có làm việc, có lập biên bản xử lý nhưng chỉ mang tính hình thức, khi người vi phạm không chấp hành thì không có biện pháp kiên quyết. Cá biệt có địa phương chính quyền cho dân thuê đất công ích dài hạn từ những năm trước đây với những hợp đồng thiếu chặt chẽ, thậm chí cho phép được làm nhà ở dẫn đến người dân “vô tư” xây dựng nhà, coi đó là hợp pháp. Một nguyên nhân nữa là sự thiếu hiểu biết về pháp luật của người dân, nhận thức hành vi của mình là không vi phạm (ví dụ như hành vi trồng cây chuối trên đất trồng lúa nhưng cho rằng chuối là cây hàng năm chứ không phải là cây lâu năm). Cũng có khá nhiều trường hợp biết hành vi của mình là vi phạm nhưng bất chấp pháp luật, “sẵn sàng” vi phạm và chấp nhận bị xử phạt hành chính và nộp phạt nhưng vẫn được tiếp tục được sử dụng diện tích đất vi phạm.

Đánh giá chung: UBND huyện Tứ Kỳ đã thường xuyên, định kỳ thực hiện thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất nông nghiệp và xử lý vi phạm pháp luật về đất nông nghiệp của các đơn vị, tổ chức, cá nhân SDD trên địa bàn. Số vụ khiếu nại, tố cáo đã được giải quyết dứt điểm, không để phát sinh vụ khiếu kiện đông người kéo dài.

Nhìn chung công tác giải quyết tranh chấp đất nông nghiệp, giải quyết các khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và SDD đã được huyện Tứ Kỳ quan tâm thực hiện. Tỷ lệ giải quyết đơn thư theo thẩm quyền đạt 100% đây là sự cố gắng của ngành tài nguyên môi trường huyện, thể hiện tại bảng 2.9.

Bảng 2.9. Kết quả giải quyết đơn thư liên quan đến đất nông nghiệp

Phân loại đơn				Kết quả giải quyết					
				Thanh tra huyện			Phòng TN&MT		
Năm	Tổng	Khiếu nại	Tố cáo	Tổng	Khiếu nại	Tố cáo	Tổng	Khiếu nại	Tố cáo
2022	15	14	1	3	2	1	12	12	
2023	12	11	1	1	1	0	11	10	1
2024	7	6	1	2		1	5	5	
Tổng	34	31	3	6	3	2	28	27	1

Nguồn: Phòng TN&MT Tứ Kỳ (2024)

2.3. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của UB ND huyện Tứ Kỳ

2.3.1. Các nhân tố khách quan

-Trong những năm qua cơ chế chính sách của nhà nước về đất đai đã có nhiều lần sửa đổi bổ sung theo từng giai đoạn, nên có ảnh hưởng tích cực đến công tác quản lý cho phù hợp với yêu cầu của phát triển kinh tế của huyện. Chính sách đất đai đối với nông nghiệp theo hướng khẳng định đất đai là sở hữu của toàn dân để người dân tự do khai thác và tìm ra hướng phát triển cho năng suất đất đạt lợi ích cao nhất đồng thời dưới sự quản lý quy hoạch vùng của Nhà nước; giao đất cho hộ gia đình sử dụng lâu dài thể hiện qua các chính sách hỗ trợ đẩy nhanh thủ tục cấp GCNQSDĐ để người dân yên tâm sản xuất và coi đất nông nghiệp như nguồn vốn hỗ trợ phát triển. Chính sách này có tác động tích cực đến ý thức của nông dân trong việc giữ gìn và cải tạo đất để đất nông nghiệp có thể tái tạo và sử dụng mãi mãi. Thực hiện chủ trương chính sách này của nhà nước chính quyền huyện Tứ Kỳ đã triển khai thực hiện công tác cấp GCNQSDĐ nông nghiệp cho các cá nhân, hộ gia đình.

- Quá trình đô thị hóa đã làm mất đi một khối lượng đáng kể đất nông nghiệp, đất nông nghiệp đã được chuyển thành những vùng đất xây dựng các khu, cụm công nghiệp, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ... nhằm phát triển kinh tế xã hội ở địa phương tạo việc làm và tăng thu nhập cho nhiều bộ phận dân cư góp phần nâng cao đời sống dân sinh. Việc phát triển đô thị đã khai thác triệt để những loại đất chưa sử dụng, đất có mặt chưa sử dụng tại các địa phương. Hiện tượng mất đất nông nghiệp trong quá trình phát triển đô thị đã không những tác động xấu đến sản xuất nông nghiệp, thu nhập của người nông dân mà còn ảnh hưởng đến vấn đề lao động, việc làm tại địa phương. Môi trường cũng bị ảnh hưởng xấu do quá trình này tạo ra, đặc biệt là những đô thị có nhiều khu, cụm công nghiệp phát triển, lượng nước thải, khí thải công nghiệp đã gây tác hại không nhỏ đến đời sống con người cũng như sản xuất nông nghiệp.

2.3.2. Các nhân tố chủ quan

- *Tổ chức bộ máy QLNN về đất nông nghiệp*: Theo hệ thống tổ chức, đội ngũ CBQL nhà nước về đất nông nghiệp của huyện được chia thành 2 cấp: cấp huyện chủ yếu là cán bộ Phòng TN& MT và cấp xã là CB địa chính cấp xã. Hiện nay, ngoài CB Phòng TN& MT thì theo cơ cấu tổ chức CB làm công tác địa chính xã là một trong 23 chức danh công chức của xã, do đó CB địa chính phải đạt các tiêu chuẩn chung về CB công chức phải có khả năng, trình độ bao quát nhiều hơn để hướng dẫn, chỉ đạo, tổ chức, triển khai nhiệm vụ theo yêu cầu của Trung ương cũng như của địa phương đặt ra đối với công tác quản lý đất nông nghiệp nói chung và đất nông nghiệp nói riêng.

- *Về số lượng cán bộ*: Về số lượng đội ngũ CBQL đất nông nghiệp của huyện cho thấy tình hình số lượng CBQL đất nông nghiệp của huyện nhìn chung không có nhiều biến động. Hiện nay mỗi xã có một CB địa chính phụ trách mảng quản lý đất nông nghiệp, ở cấp huyện biên chế 07 cán bộ, ngoài Trưởng phòng TN&MT quản lý chung, còn lại mỗi CB phòng có trách nhiệm quản lý các xã theo từng cụm từ 3-4 xã, tùy địa giới hành chính của từng khu vực.

Bảng 2.10. Số lượng cán bộ quản lý đất nông nghiệp huyện Tứ Kỳ

Diễn giải	Số lượng người theo năm		
	2015	2020	2024
- Cán bộ huyện	10	15	18
+ Chủ tịch UBND huyện	1	1	1
+ Phó chủ tịch UBND huyện	2	3	3
+ Cán bộ Phòng TN&MT huyện	7	11	14
Biên chế	6	9	8

Hợp đồng	1	2	6
- Xã, Thị trấn:	81	83	83
+ Chủ tịch UBND xã	27	27	27
+ Phó chủ tịch UBND xã	27	29	29
+ Cán bộ địa chính xã	27	27	27

Nguồn: Phòng TN&MT huyện Tứ Kỳ (2024)

Đối với CB xã, hiện nay ở huyện Tứ Kỳ vẫn cơ cấu 1 CB địa chính xã. Hiện nay toàn bộ CB địa chính các xã đã được vào biên chế chính thức và được hưởng lương theo bảng cấp. Việc được vào biên chế chính thức và được hưởng lương cũng như các khoản trợ cấp, bảo hiểm của Nhà nước giúp giảm bớt phần nào những khó khăn mà CB địa chính phải đối mặt cũng như giúp họ yên tâm hơn trong công tác.

-Về trình độ chuyên môn cán bộ: Chất lượng CB địa chính huyện Tứ Kỳ nhìn chung đã đáp ứng được yêu cầu về trình độ (chuyên môn, đào tạo), ở cấp huyện 100% cán bộ có trình độ đại học và trên đại học, cấp xã 43/83 cán bộ có trình độ đại học chiếm tỷ lệ 51,80 % (bảng 2.11).

Bảng 2.11. Chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý đất đai của huyện Tứ Kỳ tính đến ngày 31/12/2024

Nội dung	Tổng số	Trình độ chuyên môn					
		Trung cấp		Đại học		Trên đại học	
		Số lượng	%	Số lượng	%	Số lượng	%
Cấp huyện	18			12	66,66	06	33,33
Cấp xã	83	39	46,98	43	51,80	01	1,20
Cộng	101	39	38,61	55	54,45	07	6,93

Nguồn: Phòng TN&MT huyện Tứ Kỳ (2024)

Như vậy trình độ CBQL đất đai của huyện Tứ Kỳ tương đối cao về cơ bản đã đáp ứng yêu cầu công tác, nhưng cũng còn bộc lộ hạn chế như: độ tuổi chưa đồng đều giữa các cấp, giữa các địa phương trong huyện; kỹ năng nghiệp vụ tổ chức thực hiện công việc của cán bộ còn thấp... đây là những yếu tố có ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động quản lý đất nông nghiệp của các địa phương trong huyện.

-Về trình độ tin học, ngoại ngữ: Qua điều tra CBQL đất nông nghiệp của 14 xã khảo sát và CB phòng TN& MT huyện Tứ Kỳ cho thấy, đa số CBQL đất nông nghiệp trong khu vực nông thôn của huyện đều trả lời đã có văn bằng, chứng chỉ về tin học, ngoại ngữ đạt trình độ A trở lên. Tuy nhiên, khi được tự đánh giá khả năng tin học, ngoại ngữ của mình, không có CBQL đất nông nghiệp nào nhận mình có thể sử dụng ngoại ngữ tốt, số tự nhận đạt mức độ khá cũng rất hạn chế và hầu hết đều nhận là kém hay chưa được sử dụng bao giờ đặc biệt là khả năng ngoại ngữ. Như vậy, trên thực tế giữa việc đã được học hay có văn bằng, chứng chỉ và trình độ hiểu biết thật sự về ngoại ngữ của cán bộ quản lý đất nông nghiệp ở huyện Tứ Kỳ là có khoảng cách khá xa.

Bảng 2.12. Trình độ tin học, ngoại ngữ của CB quản lý đất đai cấp xã, thị trấn

Chỉ tiêu	Tổng số	Mức độ sử dụng					
		Khá		Trung bình		Chưa sử dụng	
		Số lượng	%	Số lượng	%	Số lượng	%
Ngoại ngữ	83	5	6	25	30	48	57
Tin học	83	56	67,46	27	32,54	0	0

Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra (2024)

Qua bảng 2.12 cho thấy, về trình độ tin học, nhìn chung CB quản lý đất nông nghiệp cấp xã, thị trấn cũng còn thấp. Có 67,46 % có trình độ khá, vẫn còn 2,54 % tự nhận có trình độ tin học trung bình. Do tính chất công việc và điều kiện cơ sở vật chất phục vụ công tác còn hạn chế nên việc sử dụng máy tính để làm việc của CB quản lý đất nông nghiệp là không thường xuyên. Nghiệp vụ tin học của CB quản lý đất nông nghiệp cũng chỉ ở trình độ tin học văn phòng và đánh máy văn bản là chính. Một số xã có sử dụng phần mềm ứng dụng trong thành lập bản đồ địa chính là MicroStation Works.

2.4. Đánh giá chung quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ

2.4.1. Những kết quả đạt được

Trong những năm qua được sự lãnh đạo, chỉ đạo của cấp ủy đảng, chính quyền các cấp (huyện và xã) và các phòng ban chuyên môn của huyện, UBND các xã, thị trấn đã có nhiều cố gắng nhằm thực hiện tốt các nội dung quản lý Nhà nước về đất nông nghiệp, từng bước tuyên truyền, vận động, nâng cao nhận thức của các tổ chức cá nhân trong việc SDD đai đúng mục đích, đảm bảo quy định của pháp luật, công tác

QLNN về đất nông nghiệp được tăng cường, tài nguyên đất về cơ bản được sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả, không để xảy ra những sai phạm lớn liên quan đến lĩnh vực đất nông nghiệp, góp phần quan trọng trong công tác xây dựng và hoàn thành các tiêu chí Quốc gia về xây dựng nông thôn mới của xã, phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội, xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng, đảm bảo quốc phòng an ninh và ổn định về tình hình an ninh chính trị, cụ thể như sau:

Phòng TN&MT đã căn cứ vào các Thông tư, Nghị định, Quyết định, công văn chỉ đạo và hướng dẫn của Trung ương, tỉnh và huyện về công tác quản lý đất nông nghiệp để chỉ đạo, hướng dẫn các xã, thị trấn và các đơn vị SDD đất trên địa bàn của huyện thực hiện đúng pháp luật về công tác QLNN về đất đai. Sau khi Luật Đất đai năm 2013 được ban hành, được sự chỉ đạo của UBND tỉnh, công tác QLNN về đất đai tại tỉnh đã đi vào nề nếp. Bộ máy ngành Quản lý đất đai từ tỉnh đến các huyện, thị xã, đến cấp xã, thị trấn được củng cố, kiện toàn, đội ngũ CB được nâng cao trình độ chuyên môn cũng như trình độ chính trị, các xã, thị trấn đều có cán bộ địa chính chuyên trách. Chính vì vậy, công tác QLNN về đất nông nghiệp có hiệu quả cao, góp phần đáng kể vào việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Các nội dung QLNN về đất nông nghiệp dần đi vào nề nếp, hoạt động hiệu quả góp phần tạo điều kiện thuận tiện cho người dân thực hiện các thủ tục về đất đai. Việc ban hành các văn bản về quản lý, SDD nông nghiệp; tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, SDD nông nghiệp và các văn bản đã ban hành được thực hiện nhằm kịp thời hướng dẫn và triển khai các nội dung QLNN về đất đai. Các văn bản về công khai quy hoạch, kế hoạch SDD được thực hiện thường xuyên, công khai, minh bạch. Việc tổ chức cho CB, công chức, viên chức tập huấn các quy định mới liên quan đến QLNN về đất nông nghiệp được thực hiện. Việc hướng dẫn cho người dân thực hiện thủ tục hành chính về đất đai cũng được triển khai đúng quy định.

Việc lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch SDD được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Quy hoạch 2017 và các văn bản dưới luật. Việc lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch SDD được thực hiện tốt góp phần nâng cao hiệu quả lập quy hoạch, kế hoạch SDD. Việc quản lý quy hoạch, kế hoạch SDD được thực hiện sâu sát đã hạn chế được tình trạng SDD nông nghiệp không theo quy hoạch, kế hoạch SDD. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản dưới luật.

Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDD nông nghiệp, thu hồi đất được thực hiện căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt, không có tình trạng giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDD nông nghiệp sai quy định. Việc giao đất ở tại các dự án được thực hiện theo hình thức đấu giá quyền SDD, công khai, minh bạch nhằm tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và đảm bảo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013. Việc quản lý giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDD, thu hồi đất được thực hiện tốt hạn chế được tình trạng SDD không đúng mục đích được giao đất, được thuê đất. Việc tuyên truyền, dân vận được thực hiện tốt góp phần đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng khi thực hiện thu hồi đất.

Công tác cấp GCNQSDĐ góp phần hoàn thiện công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính, hạn chế tình trạng tranh chấp đất đai, đồng thời làm cơ sở cho người SDD thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp và góp vốn bằng quyền SDD. Việc chỉnh lý biến động sau cấp GCNQSDĐ được thực hiện nghiêm túc và hiệu quả.

2.3.2. Tồn tại, hạn chế, nguyên nhân

- *Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất:*

+ Trên địa bàn huyện Tứ Kỳ còn tình trạng lấn chiếm đất đai, tự ý chuyển mục đích SDD không xin phép. Nguyên nhân chính là do việc quản lý đất đai ở cấp xã đôi khi còn buông lỏng nên chưa phát hiện và xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm.

+ Việc đưa đất ở tại các dự án vào đấu giá quyền SDD vào sử dụng còn hạn chế. Thực tế cho thấy, trên địa bàn huyện Tứ Kỳ nói riêng và toàn quốc nói chung, những năm qua thị trường bất động sản phát triển quá nóng nên nhu cầu mua đất để ở chiếm tỷ lệ nhỏ (khoảng 30-40%), phần lớn người dân mua đất với mong muốn chờ tăng giá là nguyên nhân mà tại các khu vực đấu giá quyền SDD.

- Việc xác định giá đất tính tiền SDD, tiền thuê đất, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất chưa sát với giá thị trường dẫn đến những hệ lụy và ảnh hưởng đến công tác QLNN về đất đai. Việc xác định giá đất cụ thể gặp khó khăn, nguyên nhân chủ yếu là do căn cứ để định giá đất không rõ ràng như thiếu thông tin chính xác về giá giao dịch thực tế trên thị trường làm cơ sở định giá theo phương pháp so sánh. Đối với định giá đất nông nghiệp theo phương pháp thu nhập, do hiệu quả sử dụng đất thấp nên giá đất được định giá thấp. Ngoài ra, giá đất bồi thường chưa xử lý hài hòa được mức giá giữa giá đất thu hồi.

- *Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

+ Việc rà soát, kê khai, xét duyệt hồ sơ cấp GCNQSDĐ còn gặp nhiều khó khăn do nhiều năm việc chỉnh lý biên động đất nông nghiệp ở cơ sở chưa được thực hiện kịp thời và đồng bộ.

+ Cấp GCNQSDĐ trong một số trường hợp công nhận quyền SDD gặp khó khăn. Nguyên nhân chính là do việc phải xác định thời điểm SDD đối với những trường hợp không có giấy tờ đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ để làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất mà người SDD phải nộp

+ Bên cạnh đó, phần mềm, hạ tầng kỹ thuật công nghệ công tin chưa hiện đại nên việc thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ còn khó khăn. Việc ứng dụng công nghệ thông tin vào công tác cấp GCNQSDĐ cũng gặp những hạn chế nhất định do người dân chưa được trang bị kiến thức về tin học, công nghệ.

+ Kinh phí bố trí cho công tác cấp GCNQSDĐ còn hạn chế nên kết quả chưa đạt được như kế hoạch và mong muốn.

Việc ban hành các văn bản về quản lý sử dụng đất và tổ chức thực hiện các văn bản đó: Việc ban hành các văn bản về quản lý SDD đôi khi còn chồng chéo, một số nội dung còn khó hiểu. Việc tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về quản lý sử dụng đất, các văn bản hành chính thông thường chưa được thường xuyên, đôi khi còn bị động. Nguyên nhân là do cơ quan quản lý đất đai tại địa phương phải làm nhiều việc, số lượng công chức, viên chức còn hạn chế.

Công tác thống kê, kiểm kê đất đai: Việc sử dụng đất sai mục đích, để đất bị lấn, bị chiếm chưa được xử lý dứt điểm gây khó khăn cho công tác thống kê đất đai. Việc phân loại đất nông nghiệp chưa thống nhất giữa các văn bản luật (Luật Đất đai, Luật Lâm nghiệp và Luật Bảo vệ môi trường); trên địa bàn huyện còn tồn tại một số điểm tranh chấp, lấn chiếm đất đai nên việc xác định ranh giới sử dụng đất khi thống kê đất đai gặp khó khăn; kinh phí thực hiện công tác thống kê còn hạn chế chưa đáp ứng yêu cầu hiện đại hóa công tác thống kê đất đai; việc luân chuyển, điều động CB địa chính cấp xã đã ảnh hưởng lớn đến công tác thống kê đất nông nghiệp hàng năm; việc cập nhật chỉnh lý biến động, riêng với công tác thống kê, kiểm kê lập bản đồ hiện trạng SDD do yêu cầu chất lượng, nội dung thực hiện có sự thay đổi so với các kỳ thống kê, kiểm kê trước đây, đòi hỏi cán bộ địa chính cần phải nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn.

Tiểu kết chương 2

Chương 2 đã tiến hành phân tích những đặc điểm tự nhiên, điều kiện kinh tế, xã hội, thực trạng về đội ngũ cán bộ QLNN về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ. Đánh giá công tác QLNN về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ từ năm 2022-2024 trên các mặt: Tình hình ban hành và thực thi các văn bản pháp luật về quản lý, SDD nông nghiệp và tổ chức thực hiện văn bản đó; thực trạng quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch SDD nông nghiệp; thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích SDD nông nghiệp; thực trạng công tác Đăng ký đất đai và cấp GCNQSDĐ nông nghiệp; công tác thống kê, kiểm kê và Thanh tra đất đai, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm về đất nông nghiệp. Qua đó đã nêu lên những tồn tại, hạn chế rút ra các nguyên nhân chủ quan và khách quan dẫn đến những hạn chế trong công tác QLNN về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ trong giai đoạn 2022-2024.

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TỨ KỲ TỈNH HẢI DƯƠNG

3.1. Bối cảnh mới ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước đối với đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ năm 2025 và những năm tiếp theo

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ năm thông qua ngày 18/01/2024, có hiệu lực vào ngày 01/01/2025 đặt ra yêu cầu cho huyện Tứ Kỳ phải tổ chức và thực thi các nội dung QLNN về đất đai theo Luật này.

- Trong bối cảnh thực hiện tinh gọn tổ chức bộ máy, thay đổi, sáp nhập địa giới hành chính các địa phương, xóa bỏ cấp huyện, sáp nhập xã và sáp nhập tỉnh yêu cầu đặt ra là phải thay đổi cách tiếp cận, tư duy trong quy hoạch, kế hoạch SDD nông nghiệp. phải có những tiếp cận phù hợp để có thể phát huy hiệu quả SDD, đảm bảo phát triển bền vững của đất nông nghiệp, việc SDD nông nghiệp phải mang tính động, mở và dự báo dài hạn, xác định rõ những vấn đề cần kiểm soát.

- Cùng với quá trình đổi mới và cải cách hành chính là quá trình đô thị hoá. Quá trình đô thị hóa ảnh hưởng đến cơ cấu SDD được chuyển dịch theo hướng sản xuất hàng hóa, diện tích đất nông nghiệp giảm nhanh đặc biệt là diện tích đất trồng lúa; các khu đô thị mới hình thành, tỷ lệ cơ cấu ngành nghề theo hướng công nghiệp dịch vụ tăng...

- Như đã phân tích ở chương 2 về thực trạng, kết quả đạt được cũng như hạn chế, nguyên nhân của công tác QLNN về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ, đây cũng là thực trạng, kết quả đạt được cũng như hạn chế, nguyên nhân của công tác QLNN về đất nông nghiệp tại các xã trên địa bàn huyện. Do vậy, trong bối cảnh thực hiện thay đổi, sáp nhập địa giới hành chính các địa phương, xóa bỏ cấp huyện, sáp nhập xã thì những phương hướng và giải pháp sau đây về hoàn thiện QLNN về đất nông nghiệp năm 2025 và những năm tiếp theo sẽ rất hữu hiệu với cấp xã.

3.2. Phương hướng hoàn thiện quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Tứ Kỳ năm 2025 và những năm tiếp theo

Trong thời gian tới, để đáp ứng yêu cầu của sự phát triển ngày càng nhanh ngày càng mạnh của quá trình đổi mới và cải cách hành chính. Công tác QLNN về đất nông nghiệp nhiệm vụ của huyện đặt ra là hết sức nặng nề. Cụ thể như sau:

- Ưu tiên dành quỹ đất hợp lý để phát triển cụm công nghiệp, thương mại, du lịch. Cần cân đối và luận chứng chặt chẽ khi chuyển đất nông nghiệp nhất là đất chuyên trồng lúa sang đất phi nông nghiệp. Nguyên tắc chung là chỉ chuyển những loại đất nông nghiệp hiệu quả sản xuất thấp và không ổn định sang đất phi nông nghiệp. Trên diện tích đất nông nghiệp của huyện phải có cơ chế, bố trí sao cho hiệu quả đơn vị sản xuất lớn hơn, đưa một bộ phận đất nông nghiệp vào quỹ đất khác phục vụ chuyển dịch cơ cấu của huyện.

- Đối với khối lượng đơn thư tồn đọng, phải nhanh chóng giải quyết kịp thời, cụ thể thỏa đáng cho người dân. Việc giải quyết đơn thư dựa trên tinh thần hoà giải, thuyết phục. Trong trường hợp không hoà giải được thì giải quyết theo luật định.

- Công tác quản lý phải bám sát thực tế, kịp thời nhanh chóng và nhạy bén. CBQL phải có tính thần trách nhiệm học hỏi kiến thức, nâng cao trình độ chuyên môn, tiếp thu những văn bản, thay đổi mới trong công tác quản lý để kịp thời báo cáo, cập nhập giúp cho công tác QLNN của huyện nhanh chóng, hiệu quả. Hàng năm các CB phải tham gia tập huấn các lớp nghiệp vụ, những thay đổi mới của các văn bản có liên quan.

- Trong thời gian tới do có nhiều thay đổi trong địa giới hành chính, cơ cấu kinh tế, cùng với xu thế phát triển hoà nhập các văn bản quy phạm pháp cũng có sự thay đổi nhanh chóng. Việc ban hành văn bản về QLNN với đất nông nghiệp phải kịp thời hơn, cụ thể, sâu sát hơn giúp cho các đối tượng tham gia dễ dàng hơn tiếp nhận hơn.

3.3. Một số giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về đất nông nghiệp của UBND huyện Tứ Kỳ

3.2.1. Đào tạo, nâng cao trình độ đội ngũ cán bộ địa chính

3.2.1.1. Mục tiêu của giải pháp

Các CBQL đất nông nghiệp, địa chính được bổ sung thêm và nâng cao trình độ và năng lực cũng như phẩm chất đạo đức. Đào tạo đội ngũ CB địa chính, nâng cao năng lực của họ sẽ làm cho việc giải quyết các quan hệ đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng được hiệu quả hơn, góp phần tăng cường QLNN về đất nông nghiệp. Đồng thời, qua đào tạo, bồi dưỡng, CB địa chính nắm chắc các chủ trương, chính sách của Đảng và xử lý tình huống phát sinh trong QLNN về đất nông nghiệp.

3.2.1.2. Nội dung và cách thức thực hiện giải pháp

- Xây dựng quy hoạch đội ngũ CB làm công tác địa chính, trong đó chú trọng cả 2 phẩm chất đạo đức chính trị và trình độ năng lực chuyên môn. Việc xây dựng và

tiêu chuẩn hóa CB có ý nghĩa lớn đối với việc đào tạo bồi dưỡng; lựa chọn và sử dụng có hiệu quả CB công chức địa chính trong QLNN về đất nông nghiệp, góp phần nâng cao hiệu quả của công tác quản lý.

- Mở các lớp đào tạo, đào tạo lại CB địa chính, trang bị kiến thức đất đai nói chung, đất nông nghiệp nói riêng trên diện rộng, làm cho CB địa chính thấy vai trò vô cùng quan trọng của đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng đối với nền kinh tế - chính trị - xã hội.

- Mở các lớp đào tạo, tập huấn nâng cao trình độ chuyên môn cho các CB địa chính cấp xã, thị trấn. Bởi những CB này là người nắm rõ nhất các vấn đề quản lý và SDD từ trước đó cũng như hiện tại, các tâm tư nguyện vọng của người SDD, các trường hợp vi phạm đất trong địa phương mình quản lý. Mặt khác, CB địa chính xã là người đầu tiên xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình quản lý và SDD nông nghiệp nên nếu trình độ của họ kém sẽ dẫn đến hiệu quả công tác quản lý về đất sẽ không đạt hiệu quả.

- Thực hiện tổ chức luân chuyển CB địa chính xã, thị trấn. Các CB địa chính thực hiện tốt, công tác quản lý ở xã hiện tại đã tốt thì được luân chuyển sang xã còn chưa tốt để công tác xây dựng công tác quản lý ở xã mới tốt hơn. Hoặc luân chuyển trong nội bộ xã (chuyển từ CB địa chính sang địa chính xây dựng, sang môi trường) để tăng hiệu suất công việc và không làm ảnh hưởng đến công tác quản lý đất nông nghiệp.

- Thực hiện chính sách CB nguồn cấp cơ sở tuyển các CB địa chính cấp xã có trình độ đại học trở lên.

- Bổ sung nhân lực trong việc lưu trữ tài liệu để giúp việc bảo quản hồ sơ đầy đủ và chính xác. Bổ sung 1 đến 2 nhân lực cho mỗi xã để bảo đảm nguồn lực trong công tác quản lý đất nông nghiệp. Các công tác triển khai xuống cấp xã, thị trấn phải lập kế hoạch hướng dẫn cụ thể chi tiết, bổ sung sự kiểm tra giám sát trong quá trình thực hiện.

3.2.1.3. Điều kiện thực hiện giải pháp

Một là, cần xây dựng Chương trình công tác đào tạo, bồi dưỡng CB quản lý đất nông nghiệp cụ thể.

Hai là, rà soát, bổ sung, sửa đổi, hoàn thiện cơ chế, chính sách đào tạo CB địa chính theo hướng công khai, minh bạch, cụ thể, tạo hành lang chính trị, pháp lý đầy đủ, khoa học, tạo thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện.

Ba là, đổi mới nội dung, phương pháp, chương trình đào tạo, bồi dưỡng, phát huy tối đa tính chủ động, sáng tạo của người học. Đa dạng, phong phú các hình thức

đào tạo, trang bị những kiến thức về kỹ năng quản lý, kỹ năng xử lý tình huống, quản trị rủi ro, gắn với vị trí việc làm và chức trách của CB.

3.2.2. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

3.2.2.1. Mục tiêu của giải pháp

Công tác quy hoạch, kế hoạch SĐĐ nông nghiệp có tính khả thi cao, có tính thực tiễn sâu sắc, và được tiến hành nhanh chóng, hiệu quả, đồng bộ.

3.2.2.2. Nội dung và cách thức thực hiện giải pháp

Nâng cao trình độ năng lực chuyên môn cho đội ngũ CB thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch SĐĐ nông nghiệp. Phải thực hiện công tác khảo sát thực tế hiện trạng đất nông nghiệp trước khi lập quy hoạch, kế hoạch SĐĐ. Điều này giúp tăng tính thực tiễn cho các quy hoạch, kế hoạch SĐĐ. Phân tích các điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của từng vùng để có những quy hoạch, lập kế hoạch SĐĐ phù hợp cơ cấu cây trồng cho từng xã.

Xây dựng hệ thống chỉ tiêu trong quy hoạch, lập kế hoạch phù hợp với cấp huyện và cấp xã. Chú trọng quan tâm đến công tác lập và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch SĐĐ ở cấp xã, thị trấn. Rà soát, chỉnh sửa lại những điểm chưa hợp lý trong quy hoạch, kế hoạch SĐĐ đã được duyệt. Đối với những khu vực đất nông nghiệp đã được công bố thu hồi cần chỉnh sửa hoặc hủy bỏ quy hoạch. Tăng cường công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt. Quy hoạch, kế hoạch SĐĐ nông nghiệp phải được công bố công khai không những chỉ ở trụ sở cơ quan, UBND các xã, thị trấn mà còn phải trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương để tránh tình trạng người dân không nắm được quy hoạch, kế hoạch SĐĐ dẫn đến vi phạm quy hoạch, kế hoạch SĐĐ nông nghiệp. Quy hoạch, kế hoạch SĐĐ nông nghiệp cần phải được cụ thể hóa thành bản đồ, khoanh định rõ ràng, cụ thể từng khu đất nông nghiệp cho các mục đích nhất định, khi có sự điều chỉnh cần phải được công bố công khai.

Thực hiện tuyên truyền, giáo dục đến bộ phận quản lý và người SĐĐ nông nghiệp hiểu được quy hoạch, kế hoạch SĐĐ nông nghiệp là văn bản pháp lý và yêu cầu mọi đối tượng phải tuân theo.

3.2.2.3. Điều kiện thực hiện giải pháp

Việc lập quy hoạch, kế hoạch SĐĐ nông nghiệp của huyện phải bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ; quy hoạch SĐĐ của cấp trên bảo đảm nhu cầu SĐĐ của cấp dưới; quy hoạch SĐĐ cấp huyện phải xác định được nội dung SĐĐ đến cấp xã; kế hoạch

SDĐ phải phù hợp với quy hoạch SDĐ cùng cấp đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

Đối với những khu vực đã có quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn được phê duyệt thì việc lập quy hoạch SDĐ cấp nông nghiệp phải cập nhật kịp thời, bảo đảm sự tham gia của tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng, cá nhân; bảo đảm công khai, minh bạch trong việc lập quy hoạch, kế hoạch SDĐ nông nghiệp.

3.2.4. Công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất nông nghiệp

3.2.4.1. Mục tiêu của giải pháp

Thủ tục cho thuê đất nông nghiệp nhanh chóng, dễ dàng, có chính sách hợp lý, quản lý được bao quát, chính xác đối tượng được cho thuê đất.

3.2.4.2. Nội dung và cách thức thực hiện giải pháp

- Xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất và hoàn thiện phương pháp định giá đất để xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền SDĐ được thuận lợi, phù hợp với giá thị trường nhằm tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

- Tăng cường thanh tra và giải quyết dứt điểm các trường hợp SDĐ không đúng mục đích được giao, được thuê và công nhận quyền SDĐ nông nghiệp. Tăng cường giám sát để kịp thời phát hiện và ngăn chặn các trường hợp SDĐ không đúng mục đích được giao, được thuê và công nhận quyền SDĐ.

- Xây dựng cụ thể phương án thu hồi đất đối với từng dự án phù hợp và có lợi cho người bị thu hồi đất song vẫn phải đảm bảo nguyên tắc sử dụng nguồn tài nguyên đất hiệu quả và tiết kiệm ngân sách Nhà nước.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến các chính sách, pháp luật đất đai nói chung, chính sách, pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp đến người dân nhằm tăng cường hiệu quả thực hiện các quy định về thu hồi đất.

3.2.4.3. Điều kiện thực hiện giải pháp

Cần nắm chắc quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 122 Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ tháng 8.2024) và các tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.

3.2.5. Công tác đăng ký giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

3.2.5.1. Mục tiêu của giải pháp

- Đơn giản hóa thủ tục cấp GCN quyền SDD nông nghiệp. Đưa công nghệ thông tin vào trong quá trình kê khai đăng ký để giải quyết thông tin nhanh hơn, rút ngắn thời gian tiến hành cấp GCNQSDĐ.

- Nâng cao năng lực trình độ của CB thực hiện công tác cấp GCNQSDĐ để đạt độ chính xác cao tránh tình trạng cấp sai phải thu hồi cấp lại gây tốn kém thời gian và chi phí.

- Tăng tỷ lệ số hộ đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ: hoàn thành nghĩa vụ tài chính, không có vi phạm trong quá SDD nông nghiệp. Hoàn thiện hệ thống bản đồ, đây phải là hệ thống bản đồ hoàn thiện, hiện đại, chính xác có tính ứng dụng cao góp phần đẩy nhanh công tác cấp GCNQSDĐ.

3.2.5.2. Nội dung và cách thức thực hiện giải pháp

- Để đẩy mạnh công tác cấp GCNQSDĐ nông nghiệp, lâm nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân đang SDD, đảm bảo người SDD thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Cần ban hành các văn bản về tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo công tác cấp GCNQSDĐ nông nghiệp, lâm nghiệp; Tăng cường giáo dục phẩm chất, đạo đức, nâng cao năng lực công tác của đội ngũ cán bộ địa chính các xã, thị trấn đảm bảo có đủ năng lực thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai nói chung và cấp GCN nói riêng; Kiểm điểm làm rõ trách nhiệm của tập thể, cá nhân, nhất là trách nhiệm của người đứng đầu đối với những đơn vị không hoàn thành đúng kế hoạch cấp GCN; xử lý nghiêm các trường hợp cán bộ gây phiền hà, sách nhiễu đối với người SDD khi thực hiện các thủ tục cấp GCNQSDĐ. Đưa tiêu chí về cấp GCNQ thành tiêu chí để đánh giá, xếp loại hàng năm của người đứng đầu các địa phương, đơn vị.

- Cần xây dựng "Quy chế phối hợp" quy định rõ vai trò, trách nhiệm của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan thuế, tổ chức hành nghề công chứng và các tổ chức tín dụng để thuận tiện cho người SDD thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền SDD. Ban hành quy chế phối hợp, trao đổi thông tin theo hình thức điện tử để tạo điều kiện cho người dân và doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Tuyên truyền để người dân hiểu về quyền và nghĩa vụ của người SDD trong việc đăng ký quyền SDD. Đồng thời nâng cao hiểu biết về cơ quan thực hiện cấp GCNQSDĐ cũng như hiểu biết về quy trình, thủ tục xin cấp giấy GCN để người dân thực hiện đúng và tiết kiệm thời gian, chi phí.

- Có hình thức khen thưởng và phê bình cán bộ trong công tác cấp GCNQSDĐ. Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn để phát hiện và giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện tại các xã, thị trấn.

- Kiểm tra, rà soát, thống kê các trường hợp đang SDD nông nghiệp không nằm trong vùng phải dời điền, đổi thửa và các trường hợp đang SDD lâm nghiệp chưa được cấp GCNQSDĐ để xây dựng kế hoạch cấp GCN cho phù hợp.

- Thông báo các hộ dân sử dụng đất nông, lâm nghiệp kê khai, tiến hành phân loại hồ sơ, thực hiện việc lập hồ sơ và tiến hành xét duyệt đảm bảo theo quy định.

- Kiểm tra, đánh giá tiến độ, kết quả thực hiện việc cấp GCNQSDĐ nông nghiệp, lâm nghiệp theo định kỳ hàng tuần, hàng tháng.

3.2.5.3. Điều kiện thực hiện giải pháp

Quản lý chặt chẽ đất đai nói chung, đất nông nghiệp nói riêng trên địa bàn huyện theo pháp luật quy định đảm bảo mục tiêu quản lý đến từng thửa đất, từng chủ SDD thông qua việc cấp GCN của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời theo dõi biến động thường xuyên về đất nông nghiệp là một trong những nhiệm chiến lược của ngành địa chính và công tác quản lý đất nông nghiệp của chính quyền địa phương các cấp. Hiện nay công tác cấp GCNQSDĐ nông nghiệp trên địa bàn huyện còn chậm trễ và chưa hoàn thành, tỉ lệ đánh giá của người dân về việc cấp GCNQSDĐ là rất phức tạp chiếm tỷ lệ cao.

3.2.6. Công tác hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính nói chung và đất nông nghiệp nói riêng

3.2.6.1. Mục tiêu của giải pháp

Trình độ năng lực cho đội ngũ CB xã làm công tác thống kê, kiểm kê đất để công tác thống kê, kiểm kê đất chính xác cả về diện tích về các loại đất được nâng cao. Bổ sung lực lượng hỗ trợ CB địa chính xã làm công tác này để đảm bảo tiến độ hoàn thành nhanh chóng, kịp thời. Tăng cường công tác khảo sát thực tế trong thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp. Tránh trường hợp chỉ thực hiện dựa vào hiện trạng sử dụng đất kỳ trước rồi kết hợp với sổ theo dõi biến động, sổ nhật ký và những sổ sách địa chính khác để lên kết quả thống kê, kiểm kê cho kỳ hiện tại. Đầu tư, hỗ trợ kinh phí đủ, hợp lý phục vụ cho công tác thống kê, kiểm kê nhằm đảm bảo tiến độ cũng như chất lượng của công tác thống kê, kiểm kê đất nông nghiệp.

3.2.6.2. Nội dung và cách thức thực hiện giải pháp

*** Giải pháp ngắn hạn**

- Thống kê, tổng hợp toàn bộ hệ thống bản đồ giải thửa, các sổ mục kê, địa chính, cấp GCN, đăng ký biến động của các xã, thị trấn, tiến hành chỉnh lý biến động trên hệ thống hồ sơ địa chính lưu trữ được.

- Số hóa toàn bộ hệ thống bản đồ lưu trữ được kết hợp kiểm tra, đối chiếu hiện trạng sử dụng đất để chỉnh lý biến động cho phù hợp trong thời gian chưa được đo đạc thành lập bản đồ địa chính chính quy.

- Thiết lập các loại sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp GCNQSDĐ, sổ biến động đất đai theo mẫu quy định cả dạng giấy và dạng số để thuận tiện cho việc chuẩn hóa dữ liệu địa chính khi có bản đồ địa chính chính quy.

- Tổ chức tập huấn cho các CB địa chính xã, thị trấn về thành lập và quản lý hồ sơ địa chính dạng số và các phần mềm chuyên ngành. Thường xuyên kiểm tra công tác quản lý, cập nhật và chỉnh lý biến động đất đai tại cấp cơ sở.

- Trang bị đầy đủ hạ tầng kỹ thuật cho các địa chính xã, thị trấn (máy tính, phần mềm chuyên ngành quản lý hồ sơ địa chính).

- Thông báo thường xuyên về tình hình biến động đất đai cho cấp xã để kịp thời cập nhật thông tin vào dữ liệu địa chính.

- Cập nhật, hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, bản đồ đo đạc địa chính trong công tác dồn điền đổi thửa đất nông nghiệp của các xã, thị trấn.

- Khuyến khích trích đo địa chính chi tiết các khu vực thuê đất nông nghiệp, các vùng quy hoạch chuyên canh có quy mô rộng lớn, các khu nuôi trồng thủy sản tập trung đưa vào cập nhật, lưu trữ hồ sơ địa chính dạng số.

- Đầu tư kinh phí mua máy đo đạc và đào tạo cán bộ đo đạc thực hiện trích đo khu vực nhỏ, các thửa đất riêng lẻ phục vụ giao đất, thuê đất và cấp GCNQSDĐ.

*** Giải pháp lâu dài:**

- Công tác đo vẽ bản đồ địa chính chính quy, lập hồ sơ địa chính áp dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý. Công tác đo đạc bản đồ địa chính phải được thực hiện đồng thời với công tác đăng ký, cấp GCNQSDĐ, lập hồ sơ địa chính. Ngay sau khi đo vẽ xong bản đồ địa chính cần nhanh chóng tổ chức thực hiện đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ, lập hồ sơ địa chính ban đầu. Trong công tác này cần xử lý dứt điểm tính pháp lý và hợp pháp về quyền SDD, giải quyết tranh chấp đất đai. Sau đó tiến hành chỉnh lý bản đồ địa chính cho phù hợp với tình hình thực tế.

3.2.6.3. Điều kiện thực hiện giải pháp

Cần tập trung đầu tư, hướng dẫn hoàn thành tốt công tác đăng ký đất đai, hoàn thiện công tác lập hồ sơ địa chính, cấp GCNQSDĐ theo Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản dưới Luật. Để quản lý chặt chẽ đất đai, chúng ta cần phải có một hệ thống hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính hoàn chỉnh. Trong quá trình xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính ban đầu, chúng ta cần triển khai, chỉnh lý biến động. Việc chỉnh lý biến động chậm sẽ làm cho việc quản lý diễn ra phức tạp hơn, gây lãng phí nhiều hơn. Quá trình đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính cần kết hợp chặt chẽ với quá trình tin học hóa hệ thống quản lý bằng việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

Trước tình hình công tác quản lý nhà nước về đất đai cũng như công tác lập và quản lý hồ sơ địa chính như hiện nay thì cần giải quyết những tồn tại đã và đang nảy sinh trong mối quan hệ về đất đai và những tồn tại trong công tác quản lý, mặt khác cần tập trung lực lượng vào xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính chính.

3.2.7. Công tác về tài chính, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp

3.2.7.1. Mục tiêu của giải pháp

Cơ chế, chính sách về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được hoàn thiện chặt chẽ, cụ thể, minh bạch. Giá đất được đền bù thỏa đáng theo giá trị thực tế thị trường. Đội ngũ CB làm công tác thu hồi, đền bù hỗ trợ, giải phóng mặt bằng được đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ, tinh thần, trách nhiệm, phẩm chất đạo đức.

3.2.7.2. Nội dung và cách thức thực hiện giải pháp

Để khắc phục những hạn chế trên, trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cần:

- Hoàn thiện cơ chế, chính sách về bồi thường, hỗ trợ GPMB phải trên quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai; phải dựa trên cơ sở giải quyết hài hòa mối quan hệ về lợi ích kinh tế giữa Nhà nước, chủ đầu tư và người bị thu hồi đất.

- Giá đất đền bù được xác định phải dựa trên sự thỏa thuận của người SDD, trường hợp không thỏa thuận được về giá thì người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định xác định giá, giá do cơ quan định giá đưa ra là giá để tính đền bù. Do vậy cần thiết phải điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp với khả năng sinh lời của đất và giá trị chuyển nhượng thực tế trên thị trường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án.

- Kiện toàn bộ máy quản lý và cán bộ trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp, cần quy định cụ thể quyền hạn cũng như trách nhiệm của các ngành, các cấp tránh tình trạng chồng chéo về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, đùn đẩy, ỷ lại như hiện nay. Đồng thời phải có sự phối hợp chặt chẽ, thường xuyên liên tục giữa các cấp, các ngành trong việc thực hiện công tác đền bù, GPMB.

- Cần đề ra những quy định về chế độ khen thưởng phù hợp để khuyến khích, động viên ý thức trách nhiệm của cán bộ đồng thời cũng phải có những quy định nghiêm khắc để xử lý những trường hợp CB công chức lợi dụng quyền hạn, chức vụ, lợi dụng những khe hở của chính sách và pháp luật mưu lợi riêng hoặc trường hợp CB thiếu ý thức trách nhiệm, trây lười, ỷ lại làm thiệt hại công sức, tiền của của nhà nước và nhân dân trong việc thực hiện công tác đền bù, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

- Phải có các chính sách, các quy định cụ thể nhất là đối với người nông dân khi bị thu hồi không còn tư liệu sản xuất thì phải hỗ trợ kinh phí đào tạo nghề mới hướng nghiệp, chuyển nghề mới để họ ổn định cuộc sống.

- Trong quá trình thực hiện cần công khai mọi chủ trương, chính sách đền bù, hỗ trợ và giải thích cụ thể chính sách của Nhà nước để áp dụng khi thu hồi đất. Tăng cường công tác tuyên truyền, hướng dẫn phổ biến các chính sách về đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cho nhân dân hiểu..

3.2.7.3. Điều kiện thực hiện giải pháp

Việc bồi thường cần kịp thời. Chính sách bồi thường, hỗ trợ hiện nay của UBND tỉnh cần thống nhất, chặt chẽ. Việc bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi hiện nay vẫn thực hiện bồi thường giá trị của cây trồng, vật nuôi theo kết quả sẽ thu hoạch do đó không thể xác định được; các khoản hỗ trợ trong thu hồi đất nông nghiệp chưa được quy định cụ thể, từ đó đã tạo điều kiện cho cán bộ, những người thực hiện công tác kiêm đếm, bồi thường có cơ hội tham nhũng, gây thất thu ngân sách.

3.2.8. Công tác thanh tra, kiểm tra; giải quyết đơn thư tố cáo và xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp

3.2.8.1. Mục tiêu của giải pháp

Công tác thanh tra chặt chẽ, chính xác, đúng quy định, xử lý nghiêm các vi phạm SDD nông nghiệp. Giải quyết thỏa đáng, công bằng các đơn thư khiếu nại và không để tồn đọng.

3.2.8.2. Nội dung và cách thức thực hiện giải pháp

- Xác định đối tượng thanh tra, kiểm tra tại cấp huyện, xã là công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích SDD, SDD có đúng mục đích, đúng loại đất và có đúng quyền hạn không.

- Cần tổ chức thực hiện công tác kiểm tra nhanh chóng kịp thời. Công tác thanh tra phải được thực hiện nghiêm túc đúng quy định, trình tự nếu không chỉ là khẩu hiệu mang tính hình thức. Công tác thanh tra không chỉ dừng lại ở kết luận thanh tra và đề xuất hình thức xử lý vi phạm mà cần có kế hoạch và đặc biệt quan tâm đến kiểm tra xử lý các vi phạm.

- Quyết tâm giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo một cách dứt điểm, tránh để tồn đọng, theo một trình tự nhất định của trình tự khiếu nại tố cáo, đảm bảo về thời gian và tránh giải quyết không thỏa đáng. Các vụ tranh chấp cần khuyến khích chính quyền địa phương bằng phương pháp hòa giải ngay tại cấp xã. Trừ những trường hợp nào không thể giải quyết mới chuyển lên huyện và nếu cụ thể phức tạp, vượt thẩm quyền huyện phải xin ý kiến giải quyết. Trong công tác giải quyết khiếu nại tố cáo phải thực hiện một cách công khai, dân chủ. Trong công tác xử lý vi phạm sử dụng đất nông nghiệp: cần xử lý kiên quyết, triệt để hơn, có các chế tài đủ mạnh để giải quyết các trường hợp vi phạm tránh tình trạng né tránh xử lý vi phạm trong SDD nông nghiệp.

3.2.8.3. Điều kiện thực hiện giải pháp

Các đoàn thanh tra mới chỉ dừng lại ở khâu kết luận thanh tra và kiến nghị xử lý do đó cần có kế hoạch và quan tâm thực hiện giám sát kết quả xử lý. Tình trạng khiếu kiện tố cáo còn xảy ra nhiều.

3.2.9. Nâng cao ý thức pháp luật về đất đai cho các đối tượng sử dụng đất

3.2.9.1. Mục tiêu của giải pháp

Ý thức pháp luật về đất đai cho các đối tượng SDD được nâng cao giúp cho ý thức pháp luật đất đai của các CB quản lý nhà nước về đất nông nghiệp và người SDD nông nghiệp có tác dụng tạo lập môi trường pháp lý thuận lợi, đảm bảo các quy phạm pháp luật đất đai được thực hiện tốt hơn.

3.2.9.2. Nội dung và cách thức thực hiện giải pháp

Để nâng cao ý thức pháp luật đất đai, đảm bảo cho ý thức pháp luật đất đai trở thành nhân tố tác động có hiệu quả tới công tác quản lý thì cần phải:

- Tuyên truyền, phổ biến giáo dục đất đai cho toàn thể CB và nhân dân qua các phương tiện thông tin đại chúng. Công tác này làm cho mọi người hiểu sâu sắc pháp

luật đất đai, các quyền và nghĩa vụ của người SDD đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng, nhận thức rõ được vai trò quan trọng của pháp luật đất đai trong việc bảo vệ quyền và lợi ích của họ.

- Nâng cao chất lượng giảng dạy môn pháp luật đất đai trong các trường đại học. Đây là biện pháp có tính chiến lược bởi sinh viên là những CB trong tương lai.

3.2.9.3. Điều kiện thực hiện giải pháp

Cần sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị và sự đồng thuận của các trường thôn, xã và đoàn thể ở cơ sở trong việc kịp thời phát hiện, nhắc nhở những trường hợp có dấu hiệu vi phạm. Việc nâng cao nhận thức pháp luật về đất đai sẽ giúp người dân hiểu rõ quyền lợi hợp pháp của mình, tự tin hơn trong việc SDD hiệu quả và bền vững.

Tiểu kết luận chương 3

Chương 3 của đề án với mục tiêu là đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường công tác QLNN về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Để các giải pháp có cơ sở khoa học cũng như mang tính thực tiễn cao đề án dựa trên kết quả phân tích thực trạng của công tác QLNN về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương trong thời gian qua, những thuận lợi, khó khăn, thách thức và yêu cầu đặt ra đối với các giải pháp. Trên cơ sở đó, Đề án đề xuất 9 giải pháp nhằm hoàn thiện công tác QLNN về đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Tứ Kỳ trong quá trình đổi mới và cải cách hành chính hiện nay và những năm tiếp theo.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

KẾT LUẬN

Công tác QLNN về đất nông nghiệp ở huyện Tứ Kỳ đang có những vấn đề cụ thể như sau: Việc quản lý quy hoạch, kế hoạch SDD các cấp chưa được chú trọng, lãnh đạo một số huyện và xã chưa thật sự quan tâm đến việc lập quy hoạch, kế hoạch SDD nông nghiệp của địa phương mình; phòng TN&MT thiếu đơn đốc, kiểm tra thường xuyên trong việc lập quy hoạch SDD đai theo thẩm quyền; đầu tư kinh phí cho việc lập quy hoạch, kế hoạch SDD đang là vấn đề khó khăn. Việc ứng dụng phần mềm tin học vào quản lý đất nông nghiệp ở các xã, thị trấn còn thấp, chưa kịp thời với xu thế phát triển của xã hội; Công tác giao đất, thu hồi đất, tái định cư có nơi thực hiện còn chậm, nguyên nhân là do hồ sơ lưu trữ về đất nông nghiệp không đầy đủ và do giá bồi thường đền bù của nhà nước đối với các hộ dân có đất bị thu hồi còn thấp so với giá thực tế trên thị trường. Việc công khai quy hoạch, dự án thu hồi đất nông nghiệp có nơi chưa được rộng rãi. Công tác tuyên truyền pháp luật về đất nông nghiệp chưa đổi mới nhiều hình thức, nhận thức của một bộ phận người dân về lĩnh vực đất nông nghiệp còn hạn chế; Thực hiện cấp GCNQSDĐ nông nghiệp cho các hộ dân còn rất chậm, chưa đáp ứng được yêu cầu của người SDD. Công tác lập hồ sơ để cấp CNQSDĐ đất nông nghiệp của một số đơn vị còn thiếu, chưa đầy đủ theo quy định; UBND huyện Tứ Kỳ đã định kỳ thực hiện thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất nông nghiệp và xử lý vi phạm pháp luật về đất nông nghiệp của các đơn vị, tổ chức, cá nhân SDD trên địa bàn. Tuy nhiên, qua thanh tra, kiểm tra phát hiện nhiều hộ dân ở các xã, thị trấn trên toàn huyện vi phạm việc xây dựng nhà tạm trên đất chuyển đổi không đúng theo quy định.

KIẾN NGHỊ

- UBND huyện Tứ Kỳ chỉ đạo và tổ chức thực hiện các nội dung QLNN về đất nông nghiệp như trong đề án đã xây dựng. Phòng TN&MT, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các nội dung QLNN về đất đai theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản dưới Luật.

- Xây dựng nguồn lực con người và tài chính để thực hiện các nội dung QLNN về đất nông nghiệp theo các nội dung đã đề cập trong phần giải pháp thực hiện các nội dung QLNN về đất đai. Đặc biệt, khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, UBND huyện Tứ Kỳ phải có kế hoạch cụ thể tập huấn cho CB, công chức, viên chức nắm được những quy định mới để triển khai trong thực tế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Bộ Tài nguyên & Môi trường. (2018). Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên & Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
- [2] Chính phủ. (2014). Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai 2013.
- [3] Chính phủ (2017). Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.
- [4] Phạm Phương Nam, Nguyễn Thị Thu Hương, Phan Thị Thanh Huyền, & Nguyễn Văn Thường. (2021). Thực trạng giải quyết khiếu nại, khiếu kiện đất đai tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam, 19(9), 1159–1168.
- [5] Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Phương Nam (đồng chủ biên), Trần Trọng Phương, Phan Đình Bình, Nguyễn Văn Quân, Trương Quang Ngân, Phạm Thanh Quế, Bùi Nguyên Hạnh, Vũ Thanh Biền (2021). Quản lý đất đai tại Việt Nam: Lý luận và thực tiễn. Nxb Đại học Quốc gia.
- [6] Huyện ủy Tứ Kỳ (2020). Đại hội đảng bộ huyện. Nghị quyết tại Đại hội Đảng bộ huyện nhiệm kỳ 2020-2025.
- [7] Huyện ủy Tứ Kỳ (2023). Báo cáo tổng kết công tác xây dựng Đảng năm 2023; phương hướng, nhiệm vụ 2024.
- [8] Huyện ủy Tứ Kỳ (2020). Báo cáo thực hiện công tác triển khai xây dựng quy hoạch đất nông nghiệp giai đoạn 2020-2025.
- [9] Huyện ủy Tứ Kỳ (2020). Đại hội đảng bộ huyện. Nghị quyết tại Đại hội Đảng bộ huyện nhiệm kỳ 2020-2025.
- [10] Nguyễn Ngọc Hiến (2005), Học viện hành chính quốc gia. Tài liệu bồi dưỡng về quản lý hành chính Nhà nước, Phần II: Hành chính Nhà nước và công nghệ hành chính, Nhà xuất bản Giáo dục, Hà Nội.
- [11] Phòng TN&MT huyện Tứ Kỳ (2023). Báo cáo kiểm kê đất nông nghiệp năm 2023
- [12] Phòng TN&MT huyện Tứ Kỳ (2020). Báo cáo cán bộ quản lý đất đai.
- [13] Phòng thống kê huyện Tứ Kỳ (2016). Bản đồ hành chính huyện Tứ Kỳ.
- [14] Quốc hội (2003). Luật đất đai 2003. Hà Nội, 26 tháng 11 năm 2003.
- [15] Quốc hội (2013). Luật đất đai 2013. Hà Nội, 29 tháng 11 năm 2013.
- [16] Quốc hội. (2024). Luật Đất đai năm 2024