

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

PHẠM THỊ BẢO THOA

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI  
TẠI HẢI PHÒNG

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ

NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ

Mã số: 9340410

HÀ NỘI - 2024

**Công trình được hoàn thành tại  
Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS,TS. Trần Thị Minh Châu**



**Phản biện 1: PGS,TS. Mai Ngọc Anh**

*Trường Đại học Kinh tế quốc dân*

**Phản biện 2: PGS,TS. Nguyễn Xuân Trung**

*Viện Hàn lâm khoa học xã hội Việt Nam*

**Phản biện 3: PGS,TS. Nguyễn Anh Tuấn**

*Đại học Quốc gia Hà Nội*

**Luận án được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp Học viện  
hợp tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

*Vào hồi 9h00 ngày 13 tháng 8 năm 2024*

**Có thể tìm hiểu luận án tại: Thư viện Quốc gia và  
Thư viện Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài luận án

Đất đai là nguồn tài sản lớn nhất của một quốc gia, là môi trường sống của con người, là đầu vào không thể thiếu của mọi ngành sản xuất, là nguồn lực khan hiếm cần được bảo vệ và sử dụng hiệu quả. Các quan hệ lợi ích từ đất đai rất đa dạng, phức tạp, tiềm ẩn nhiều mâu thuẫn trong xã hội. Chính vì thế nhà nước phải tham gia quản lý đất đai vừa với tư cách lãnh thổ, tài nguyên, môi trường sống chung của con người, vừa khuyến khích người dân sử dụng đất hiệu quả, tạo điều kiện cho tăng trưởng, phát triển bền vững.

Mặc dù có sự khác nhau về nội dung và quan điểm quản lý đất đai (QLĐĐ) giữa các nước, nhưng nhà nước nào cũng coi trọng việc xác định thể chế QLNN sao cho có thể phát huy tối đa tiềm năng từ đất đai cho phát triển KT-XH. Lịch sử thế giới cũng cho thấy, QLNN đối với đất đai ở nhiều nước phát triển đã trải qua nhiều thời kỳ khác nhau và ngày càng được hoàn thiện hơn cả về phương diện pháp luật đất đai lẫn kỹ thuật và nội dung quản lý.

Chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam được định vị là chế độ sở hữu toàn dân giao cho Nhà nước vai trò đại diện chủ sở hữu và quản lý thống nhất trên phạm vi toàn quốc gia. Với chế độ sở hữu này, quyền của chủ sở hữu đất đai được phân chia giữa cơ quan nhà nước các cấp và người sử dụng đất. Cùng với quá trình phát triển KT-XH lợi ích và phân phối lợi ích từ sử dụng đất đai ngày càng lớn khiến nảy sinh nhiều mâu thuẫn khiến cơ quan nhà nước phải vào cuộc xử lý.

Tại Hải Phòng, QLNN về đất đai cũng gặp nhiều vấn đề cần nghiên cứu tháo gỡ. Trong quá khứ, Hải Phòng đã nổi lên như một điểm nóng trong việc thu hồi đất và những vụ án tham nhũng đất đai, sử dụng đất sai mục đích đất .... Hơn nữa, với tư cách một thành phố trực thuộc Trung ương có lịch sử phát triển kinh tế biển quan trọng ở miền Bắc, Hải Phòng dường như chưa phát huy được hết thế mạnh về vị thế địa kinh tế của mình. Một trong những nguyên nhân căn bản là chính quyền thành phố Hải Phòng chưa quản lý tốt nguồn lực đất đai, nhất là so với các thành phố cảng lớn trong nước như thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Nai. Quản lý nhà nước đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng còn tồn tại một số vấn đề như hệ thống dữ liệu đất đai còn manh mún, chưa hoàn chỉnh và đồng bộ; một số hành vi vi phạm pháp luật đất đai chưa được xử lý kịp thời gây bức xúc trong nhân dân.... Những vấn đề đó đặt ra yêu cầu cần nghiên cứu về phương diện quản lý của chính quyền thành phố Hải Phòng đối với đất đai trên địa bàn thành phố.

Những năm gần đây chính quyền thành phố Hải Phòng đã có nhiều sáng kiến, nỗ lực trong cải cách hành chính đất đai, thu hút đầu tư. Chính quyền thành phố Hải Phòng đã tích cực, kịp thời triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2013, nhờ đó các diện tích đất trên địa bàn thành phố được kiểm kê, soát xét, vẽ bản đồ quy chuẩn, hệ thống hơn, đất được sử dụng hiệu quả hơn, thu ngân sách thành phố từ tiền SDD có xu hướng tăng, quan hệ đất đai giữa cơ quan nhà nước và người SDD được xác định công khai, minh bạch hơn nên các vụ khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai có xu hướng giảm... Tuy nhiên, so với yêu cầu xây dựng chính quyền đô thị hiện đại và yêu cầu tái cơ cấu, chuyển đổi mô hình tăng trưởng kinh tế, QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng chưa theo kịp, vẫn tồn tại một số vấn đề cần giải quyết như: Quản lý theo QHSDD và KHSDD còn chưa đáp ứng yêu cầu; cơ sở dữ liệu (CSDL) đất đai còn chưa được thu thập và quản lý đồng bộ, hệ thống, khó tiếp cận từ phía người dân... Do đó, cần nghiên cứu, đánh giá QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng trên cả hai phương diện: lý thuyết và thực trạng. Để góp phần hoàn thiện QLNN đối với đất

đai của chính quyền thành phố Hải Phòng hơn nữa đề tài “*Quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng*” được lựa chọn là đối tượng nghiên cứu trong luận án tiến sĩ kinh tế này.

## **2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

### **2.1. Mục đích nghiên cứu**

- Mục đích nghiên cứu về lí thuyết: Hệ thống hóa có bổ sung cơ sở lí thuyết về QLNN đối với đất đai của chính quyền địa phương.

- Mục đích nghiên cứu về thực tiễn: Rà soát thực trạng và đề xuất phương hướng, giải pháp hoàn thiện QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng phù hợp trong thời gian tới.

### **2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

- Tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.

- Hệ thống hoá cơ sở lý thuyết về QLNN của chính quyền địa phương (CQĐP) đối với đất đai trên địa bàn cấp tỉnh.

- Tập hợp kinh nghiệm thành công, thất bại của một số tỉnh và rút ra bài học.

- Đánh giá thực trạng QLNN đối với đất đai ở Hải Phòng từ năm 2014 đến 2022.

- Xây dựng mô hình phân tích nhân tố ảnh hưởng tới sự hài lòng của người SDD về QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng.

- Đề xuất phương hướng, giải pháp hoàn thiện QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng trong thời gian từ 2024 - 2030.

## **3. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu**

### **3.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu là hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền cấp tỉnh, trong đó thành phố Hải Phòng là địa điểm lựa chọn khảo sát thực trạng.

### **3.2. Phạm vi nghiên cứu**

#### *\* Phạm vi về nội dung*

- Phạm vi chủ thể QLNN đối với đất đai là chính quyền cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

- Phạm vi đối tượng quản lý: đối tượng QLNN là đất đai thuộc địa giới hành chính của thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi nội dung: trong luận án, QLNN đối với đất đai của chính quyền cấp tỉnh được tiếp cận theo hai tuyến: nội dung quản lý với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai; nội dung quản lý với tư cách là cơ quan công quyền thực hiện quản lý thống nhất đối với đất đai, bao gồm: (1) Ban hành các chính sách và quy định pháp quy về đất đai; (2) Phối hợp với Trung ương thực hiện kiểm kê, xây dựng CSDL đất đai; (3) Lập và quản lý theo quy hoạch, KHSDĐ đối với diện tích đất thuộc địa giới tỉnh; (4) Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (5) Cung cấp các dịch vụ công về đất đai; (6) Quản lý tài chính đất đai; (7) Kiểm tra, giám sát và giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai.

#### *\* Phạm vi thời gian*

Thời gian phân tích QLNN đối với đất đai được giới hạn trong giai đoạn từ năm 2014 (kể từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực) đến năm 2022. Giải pháp được xây dựng cho giai đoạn từ năm 2024 đến năm 2030.

## **4. Cơ sở lí luận và phương pháp nghiên cứu**

### **4.1. Cơ sở lí luận**

Quản lý nhà nước đối với đất đai là một lĩnh vực nghiên cứu chuẩn tắc, vì thế, ngoài việc dựa trên các lý thuyết khoa học về thị trường BĐS, địa chính, phân cấp trong bộ máy

nhà nước..., trong quá trình nghiên cứu còn dựa trên cơ sở lý luận về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai của Đảng, Nhà nước Việt Nam, chủ trương, đường lối của Đảng, pháp luật của nhà nước trong lĩnh vực quản lý, sử dụng và phân bổ đất đai ở Việt Nam.

#### **4.2. Phương pháp tiếp cận**

Phương pháp tiếp cận giải quyết vấn đề

Phương pháp tiếp cận kinh tế học

Phương pháp tiếp cận hệ thống

Phương pháp tiếp cận lịch sử phân tích, so sánh

#### **4.3. Phương pháp nghiên cứu**

\* *Phương pháp thu thập dữ liệu*

- Thu thập dữ liệu thứ cấp từ các công trình khoa học đã công bố

- Thu thập dữ liệu sơ cấp bằng các phương pháp sau:

*Một là*, thu thập dữ liệu thông qua điều tra bằng bảng hỏi với cán bộ, công chức QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng.

*Hai là*, tiến hành phỏng vấn chuyên sâu đối với một số chuyên gia trong lĩnh vực QLNN đối với đất đai để có thêm căn cứ khi đánh giá những thành công, hạn chế của hoạt động QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng.

*Ba là*, tiến hành điều tra hộ dân cư theo bảng hỏi.

\* *Phương pháp xử lý dữ liệu*

- Phương pháp xử lý định tính

- Phương pháp xử lý định lượng

+ Các số liệu được xử lý thành bảng, biểu, sơ đồ.

+ Phương pháp xử lý định lượng đối với kết quả điều tra được sử dụng để đánh giá mức độ tác động của các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân đối với hoạt động QLNN trong lĩnh vực đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng.

+ Mô hình định lượng: Mô hình định lượng căn cứ vào lý thuyết và các mô hình nghiên cứu về chất lượng dịch vụ (CLDV) trên thế giới và tại Việt Nam, chủ yếu là mô hình SERVPERF của Cronin và Taylor (1992) có sự điều chỉnh. Nghiên cứu lựa chọn 6 nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người sử dụng đất về QLNN của chính quyền cấp tỉnh trong lĩnh vực đất đai bao gồm: (1) Chính sách, pháp luật đất đai; (2) Môi trường thực thi pháp luật đất đai; (3) Bộ máy và cán bộ QLNN về đất đai; (4) Cơ sở vật chất; (5) Kết quả giải quyết công việc; (6) Nhận thức về pháp luật đất đai của người SDD. Mô hình nghiên cứu được thể hiện thông qua các biến như sau:

Biến phụ thuộc: Sự hài lòng của người dân về QLNN đối với đất đai (SHL).

Biến độc lập: Biến độc lập gồm 06 biến ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân về hoạt động QLNN đối với đất đai của CQĐP: (1) Chính sách, pháp luật đất đai (CS); (2) Môi trường thực thi pháp luật đất đai (MT); (3) Bộ máy và cán bộ quản lý nhà nước về đất đai (BM); (4) Cơ sở vật chất (CSVC); (5) Kết quả giải quyết công việc (KQ); (6) (NT)

Mỗi biến độc lập và phụ thuộc sẽ lựa chọn các thang đo thích hợp.

Nghiên cứu đã tiến hành kiểm định Cronbach's alpha; thực hiện phân tích nhân tố khám phá (EFA); thực hiện phân tích nhân tố khẳng định (CFA); mô hình cấu trúc được ước lượng bằng mô hình cấu trúc tuyến tính (SEM). Mô hình cấu trúc tuyến tính (SEM) được thực hiện với phần mềm SPSS Amos.

\* Các phương pháp khác: phân tích, tổng hợp, so sánh, ....

### **5.1. Đóng góp mới về mặt lý luận**

- Hệ thống hóa có bổ sung cơ sở lý thuyết về QLNN đối với đất đai của CQĐP, trong đó, luận án đã làm rõ nội hàm QLNN đối với đất đai của CQĐP, luận chứng cơ sở khoa học và tiêu chí đo lường mục tiêu, nội dung QLNN đối với đất đai của CQĐP.

- Xây dựng mô hình phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người sử dụng đất về quản lý của chính quyền địa phương đối với đất đai nhằm tăng thêm chiều cạnh đánh giá kết quả hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng.

### **5.2. Đóng góp mới về mặt thực tiễn**

- Mô tả rõ nét thực trạng QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng giai đoạn 2014-2022 với nguồn dữ liệu thứ cấp và sơ cấp phù hợp với nội dung quản lý phân cấp cho chính quyền thành phố Hải Phòng.

- Đánh giá kết quả QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng giai đoạn 2014-2022 theo mục tiêu, theo nội dung, theo dữ liệu điều tra về sự hài lòng của người dân đối với QLNN về đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng, từ đó đưa ra những nhận định có cơ sở về thành công và hạn chế đi cùng nguyên nhân hạn chế trong lĩnh vực QLNN về đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng, tham vấn đề chính quyền thành phố tìm hướng tiếp tục đổi mới, cải cách trong lĩnh vực này.

- Đề xuất hệ thống giải pháp hoàn thiện QLNN đối với đất đai phù hợp với thực tiễn và đặc thù của Hải Phòng giai đoạn 2024 - 2030.

- Kết quả nghiên cứu của luận án có thể là tài liệu tham khảo đối với các cá nhân, tổ chức trên địa bàn thành phố Hải Phòng hoặc tại các địa phương khác.

## **6. Kết cấu luận án**

Ngoài phần mở đầu, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, nội dung của luận án được trình bày trong 4 chương, 13 tiết.

## **Chương 1**

### **TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI**

#### **1.1. TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI**

##### **1.1.1. Tình hình nghiên cứu liên quan đến vai trò, chức năng của nhà nước trong lĩnh vực đất đai**

Công trình nghiên cứu bàn luận khá hệ thống về vai trò của nhà nước trong lĩnh vực đất đai là của Wei Li và cộng sự (2009); Ngô Thị Duyên (2016) đã nêu ra những nhiệm vụ mà Nhà nước Việt Nam phải thực hiện trong lĩnh vực đất đai. Yingying Tian và các cộng sự (2021) đã xây dựng khung lý thuyết cho việc xác định chỉ số phát triển đất công nghiệp; S.P., T.G.MauAulay, Phạm Văn Hùng đã đề cập đến trách nhiệm của nhà nước khi đưa ra chính sách *quy hoạch không hiệu quả*; Thomas Odunlami (1989) đã chỉ ra những yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả của quản lý phát triển và SDD đô thị, trong đó nhấn mạnh yếu tố ảnh hưởng chính là những *mâu thuẫn trong pháp luật đất đai*; Một số nghiên cứu khác như nghiên cứu của MartaGross, AdaWolny-Kucińska; R. Bazame (2019); Ngô Hồng Nhung... cũng đề cập đến một số vấn đề hạn chế trong quản lý đất đai của nhà nước.

##### **1.1.2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến nội dung quản lý nhà nước đối với đất đai**

###### **1.1.2.1. Tình hình nghiên cứu về quyền sở hữu đất đai**

Hernando De Soto trong tác phẩm *Bí ẩn của vốn* đã khẳng định đất đai với tư cách là một nguồn lực phát triển cơ bản có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế của một quốc gia. Tongwei Qiu và cộng sự đã nghiên cứu tác động của sở hữu nhà nước về đất đai và tư

nhân hóa đất đai qua bằng chứng cho thuê đất tại nông thôn Trung Quốc. Tác giả Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu; Nguyễn Kế Tuấn; Phan Trung Hiền; Phùng Hữu Phú cũng đề cập đến nhiều khía cạnh về sở hữu đất đai.

#### **1.1.2.2. Tình hình nghiên cứu về quy hoạch sử dụng đất đai**

Có thể thấy một số khía cạnh chính sách của nhà nước trong lập QHSDĐ của một số quốc gia thông qua các công trình như *Chinese urban planning and construction (2021)*; Feng Cheng và Yifeng Wang (2021) nghiên cứu quy hoạch không gian đô thị; Patrick Brandful Cobbinah và cộng sự nghiên cứu về quy hoạch tại các nước Châu Phi cận Sahara đã chỉ ra sự cần thiết của ứng dụng công nghệ trong quy hoạch đất đai; Nghiên cứu của Nguyễn Đình Bông; Nguyễn Đắc Nhân;... cũng đề cập các giải pháp nâng cao hiệu quả quy hoạch sử dụng đất.

#### **1.1.2.3. Tình hình nghiên cứu về giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất**

Wei Li và cộng sự đã khẳng định rằng, hoàn chỉnh chính sách thu hồi đất cạnh tác là giải pháp giúp chính phủ nâng cao hiệu quả QLDD ở Trung Quốc. Hai nhà khoa học Đan Mạch đã chỉ ra những vấn đề mà người dân vùng miền núi phía Bắc Việt Nam gặp phải khi triển khai thực hiện chính sách giao đất của Nhà nước. Hunia Gao; Xiaohang Zhao và YuXie (2022) nghiên cứu và chỉ ra các vấn đề ảnh hưởng của thuê đất, thu hồi đất đối với niềm tin của người dân vào CQĐP. Tác giả Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu; Nguyễn Kế Tuấn; Trần Trọng Phương; Tác giả Trần Thị Hòa; Nguyễn Thế Chinh; Lê Gia Chinh;... đã đề cập đến những vấn đề đặt ra trong giao đất, cho thuê đất tại một số địa phương tại Việt Nam hiện nay.

#### **1.1.2.4. Tình hình nghiên cứu về tài chính đất đai**

Xin Fan và cộng sự đã nghiên cứu sự phụ thuộc vào tài chính đất đai và thị trường hóa đất đô thị ở Trung Quốc để đưa ra quan điểm lựa chọn chiến lược chuyển nhượng đất của CQĐP. Demetris Demetriou đã sử dụng mô hình hồi quy đa biến để xây dựng mô hình định giá đất tại Bắc Kinh, Trung Quốc. Tác giả Vũ Văn Phúc (2013) đã chỉ ra những bất cập khi Nhà nước quy định giá đất chưa thực sự căn cứ theo nguyên tắc thị trường. Một số tác giả khác cũng đề cập đến vấn đề tài chính đất đai tại Việt Nam hiện nay như: Phạm Phương Nam, Trần Việt Hoàng; Nguyễn Phúc Khoa và cộng sự (2020); Phạm Anh Tuấn và cộng sự.

#### **1.1.3. Tình hình nghiên cứu liên quan đến bộ máy quản lý nhà nước đối với đất đai**

Peng Tang và cộng sự (2021) đã nghiên cứu mối quan hệ giữa sự thay đổi đánh giá hiệu suất từ chính quyền trung ương và việc ngăn chặn sử dụng đất bất hợp pháp. Đại sứ quán Đan Mạch, Ngân hàng Thế giới, Đại sứ quán Thụy Điển, phối hợp nghiên cứu *Nhận diện và giảm thiểu các rủi ro dẫn đến tham nhũng trong quản lý đất đai ở Việt Nam* đã chỉ ra cách thức nhận diện và nguyên nhân tham nhũng trong QLNN đối với đất đai ở Việt Nam. Các tác giả Trần Việt Khiêm; Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu cũng đề cập đến thực trạng và giải pháp hoàn thiện bộ máy QLNN đối với đất đai ở nước ta hiện nay.

#### **1.1.4. Một số mô hình nghiên cứu về sự hài lòng của người dân về quản lý nhà nước đối với đất đai**

##### **\* Mô hình chất lượng dịch vụ**

Tiếp nối mô hình SERVQUAL của Parasuman, Cronin và Taylor đã xây dựng mô hình SERVPERF là một công cụ hữu hiệu để các tổ chức, doanh nghiệp định vị mình hiệu quả hơn trên thị trường. Bên cạnh đó, một số mô hình đo lường CLDV vụ khác được nghiên

cứ như: Mô hình nhận thức của Sweeney và cộng sự (1997); Mô hình tiền đề trung gian và Dobholkar và cộng sự (2010)...

*\* Ứng dụng mô hình đo lường chất lượng dịch vụ trong khu vực công*

Mặc dù các mô hình nghiên cứu CLDV được các nhà khoa học sử dụng khá phổ biến để khảo sát thành công tại các doanh nghiệp tư nhân, nhưng công dụng thực tế của chúng cho phép có thể ứng dụng trong cả khu vực công. Đã có một số công trình ứng dụng mô hình này vào khu vực công như: Aurel Mihail Titu, Anca Ioana Vlad; Yiquan Gu và cộng sự (2022); Nguyễn Quốc Nhi, Quan Minh Nhựt; Nguyễn Hữu Tuấn, Vòng Thành Nam; Phạm Thị Huệ, Lê Đình Hải.

*\* Ứng dụng mô hình chất lượng dịch vụ trong nghiên cứu QLNN về đất đai*

Hiện nay, việc ứng dụng mô hình CLDV trong các công trình nghiên cứu về chất lượng dịch vụ công tương đối phổ biến. Một số công trình đã đo lường sự hài lòng của người dân đến một số khía cạnh của QLNN về đất đai là: Ngô Thạch Thảo Ly và cộng sự; Nguyễn Thị Hoàng Yến (2019).

## **1.2. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI**

### **1.2.1. Những kết quả nghiên cứu có thể kế thừa**

#### **1.2.1.1. Các kết quả có thể kế thừa về mặt lý thuyết**

*Thứ nhất, nhiều nghiên cứu đã xác định rõ khái niệm, vai trò và mục tiêu QLNN đối với đất đai*

*Thứ hai, các công trình nghiên cứu chỉ ra một số nội dung QLNN đối với đất đai*

*Thứ ba, bộ máy và cán bộ QLNN đối với đất đai có vai trò quan trọng trong QLNN về đất đai*

*Thứ tư, các công trình nghiên cứu đã đề xuất hệ thống giải pháp phong phú nhằm nâng cao hiệu quả QLNN về đất đai*

#### **1.2.1.2. Các kết quả có thể kế thừa về mặt thực tiễn**

*Thứ nhất, một số công trình nghiên cứu đề cập đến kinh nghiệm QLNN đối với đất đai tại một số địa phương*

*Thứ hai, các công trình nghiên cứu đã đề xuất hệ thống giải pháp khắc phục các bất cập trong QLNN của CQĐP về đất đai ở Việt Nam hiện nay*

### **1.2.2. Khoảng trống nghiên cứu**

*Thứ nhất, các công trình đã nghiên cứu chưa thực sự thể hiện rõ nét sự so sánh một cách hệ thống về khác biệt giữa thể chế hóa QLNN về đất đai trong điều kiện sở hữu toàn dân và thể chế hóa QLNN về đất đai trong điều kiện sở hữu tư nhân.*

*Thứ hai, các công trình nghiên cứu mới chỉ đề cập một hoặc một số nội dung của QLNN đối với đất đai mà chưa đi sâu phân tích đầy đủ, trọn vẹn và trình bày có hệ thống tất cả các nội dung của QLNN về đất đai dưới tác động của cơ chế thị trường, nhất là trong điều kiện công nghiệp hóa nền kinh tế đang được đẩy mạnh, cần khai thác, phát huy nguồn lực đất đai góp phần đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng kinh tế và quá trình hội nhập kinh tế toàn cầu.*

*Thứ ba, các nghiên cứu về QLNN đối với đất đai của chính quyền địa phương chủ yếu dùng phương pháp định tính, phương pháp định lượng đánh giá các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người sử dụng đất về hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng chưa được nghiên cứu chuyên sâu.*

*Thứ tư, các nghiên cứu trước đây chưa đề cập thực sự rõ nét những giải pháp hoàn thiện QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng gắn với đặc thù của Hải Phòng.*



### 1.3. NHỮNG VẤN ĐỀ ĐƯỢC LỰA CHỌN NGHIÊN CỨU VÀ KHUNG PHÂN TÍCH

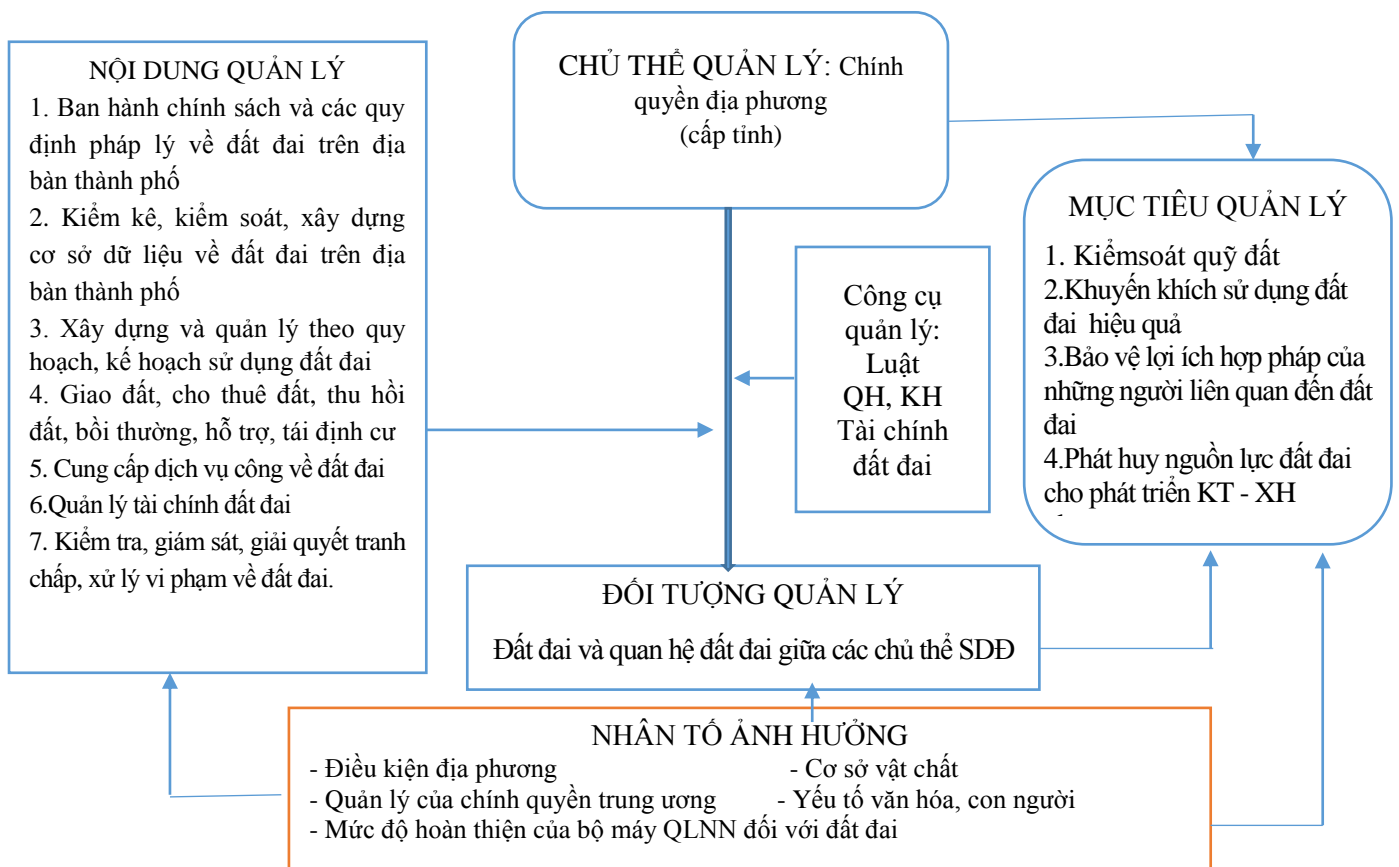
#### 1.3.1. Những vấn đề được lựa chọn nghiên cứu

Vấn đề thứ nhất, luận án nghiên cứu một cách hệ thống về lý luận QLNN đối với đất đai của CQĐP, đặt trong bối cảnh phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Vấn đề thứ hai, nghiên cứu hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng trong gần 10 năm. Bên cạnh những đánh giá từ số liệu thứ cấp, đánh giá hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng còn được thực hiện thông qua số liệu điều tra cảm nhận của những người sử dụng đất.

Vấn đề thứ ba, nghiên cứu những giải pháp hoàn thiện hơn nữa quản lý của chính quyền thành phố Hải Phòng về đất đai gắn với đặc thù của địa phương.

#### 1.3.2. Logic phân tích trong luận án



## Chương 2

### CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG

#### 2.1. KHÁI QUÁT VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG

##### 2.1.1. Khái quát về đất đai

##### 2.1.1.1. Khái niệm đất đai

Đất đai được hiểu là một vùng diện tích của bề mặt trái đất có ranh giới, vị trí cụ thể với những thuộc tính của tự nhiên, KT-XH tương đối ổn định, hoặc có sự thay đổi theo tính chu kỳ và có thể dự đoán được.

### **2.1.1.2. Vai trò của đất đai trong đời sống xã hội**

*Thứ nhất, đất đai là tài nguyên quốc gia*

*Thứ hai, đất đai là yếu tố sản xuất quan trọng*

*Thứ ba, đất đai là môi trường sinh sống của con người*

*Thứ tư, đất đai là nơi lưu giữ các giá trị truyền thống, văn hóa của dân tộc, quốc gia.*

### **2.1.1.3. Phân loại đất đai**

*Loại thứ nhất, đất nông nghiệp*

*Loại thứ hai, đất phi nông nghiệp*

*Loại thứ ba, đất chưa sử dụng*

### **2.1.2. Khái niệm quản lý nhà nước đối với đất đai của chính quyền địa phương**

*\* Khái niệm quản lý*

Quản lý là tác động của chủ thể quản lý lên đối tượng quản lý nhằm duy trì hoạt động của tổ chức theo một chiến lược đã định ra.

*\* Khái niệm quản lý nhà nước*

QLNN là tác động của các cơ quan nhà nước vào các đối tượng thuộc thẩm quyền quản lý của Nhà nước theo quy định của pháp luật nhằm mục đích tạo ra của cải vật chất, các giá trị tinh thần cho xã hội, quốc gia, dân tộc, đồng thời ngăn cấm, hạn chế các hoạt động đi ngược lại với lợi ích hợp pháp của các cá nhân, xã hội, quốc gia, dân tộc.

*\* Khái niệm quản lý nhà nước đối với đất đai*

QLNN đối với đất đai là hoạt động của các cơ quan nhà nước tác động đến đất đai và các quan hệ đất đai nhằm đảm bảo sự tuân thủ pháp luật đất đai và hệ thống pháp luật liên quan nhằm nâng cao lợi ích của quốc gia, dân tộc, người sử dụng đất trên các mặt kinh tế, xã hội, môi trường, quốc phòng an ninh.

*\* Khái niệm quản lý nhà nước đối với đất đai của CQĐP*

Quản lý nhà nước đối với đất đai của CQĐP là hoạt động của chính quyền các cấp trên địa bàn tỉnh tác động đến đất đai, quan hệ đất đai theo thẩm quyền được phân cấp nhằm kiểm soát, bảo vệ tài nguyên đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, bảo vệ các lợi ích KT-XH, môi trường, quốc phòng an ninh của quốc gia và quyền lợi chính đáng của những chủ thể liên quan đến đất đai trong địa giới hành chính của tỉnh.

## **2.2. MỤC TIÊU, NỘI DUNG, BỘ MÁY VÀ CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG**

### **2.2.1. Mục tiêu quản lý nhà nước đối với đất đai của chính quyền địa phương**

*\* Kiểm soát và bảo vệ quỹ đất*

*\* Khuyến khích sử dụng đất đai hiệu quả*

*\* Bảo vệ lợi ích hợp pháp của những người liên quan đến đất đai*

*\* Phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển KT-XH địa phương*

### **2.2.2. Nội dung quản lý nhà nước đối với đất đai của chính quyền địa phương**

#### **2.2.2.1. Ban hành các chính sách và quy định pháp quy về đất đai phù hợp với địa phương**

*\* Ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện pháp luật về đất đai*

*\* Ban hành các chính sách đặc thù của địa phương*

*\* Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai*

### **2.2.2.2. Kiểm kê, xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai**

\* *Kiểm kê, thống kê, xác lập bản đồ đất đai*: kiểm kê, thống kê, xác lập bản đồ đất đai trên lãnh thổ quản lý. Hoạt động này phải được thực hiện ở các cấp CQĐP để hoàn thiện dữ liệu đất đai.

\* *Xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu đất đai*: CSDL đất đai bao gồm các dữ liệu đăng ký đất đai của người sử dụng đất, dữ liệu giao, cho thuê đất, các QHSDD, KHSDD, các loại thuế đất, hồ sơ, thông tin thực hiện của chủ sử dụng đất...

### **2.2.2.3. Xây dựng và quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

\* *Xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

QHSDD địa phương là văn bản quy định việc khoanh vùng, phân bổ đất đai theo không gian sử dụng tại địa phương đảm bảo khai thác nguồn lực đất đai hiệu quả, phục vụ mục tiêu phát triển KT-XH địa phương, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu toàn cầu dựa trên tiềm năng đất đai, nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các lĩnh vực tại địa phương trong thời gian 10 năm.

\* *Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*: Nội dung giám sát tuân thủ quy hoạch, KHSDD của CQĐP gồm: công khai quy hoạch, KHSDD; kiểm tra, giám sát đảm bảo đất được sử dụng đúng quy hoạch, KHSDD; xử lý các hoạt động không tuân thủ quy hoạch, KHSDD; điều chỉnh quy hoạch, KHSDD khi cần thiết.

### **2.2.2.4. Giao đất, cho thuê đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất**

\* *Giao đất, cho thuê đất*: Nhà nước thực hiện phân bổ nguồn lực đất đai cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân người SDD thông qua việc giao đất, cho thuê đất. Giao đất là CQĐP giao quyền SDD cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào các mục đích được Nhà nước quy định theo QHSDD. Cho thuê đất là thông qua một hợp đồng thuê đất, nhà nước cho phép các chủ thể SDD được SDD theo mục đích theo quy định trong QHSDD.

\* *Thu hồi đất, bù đắp lợi ích cho người bị thu hồi đất*: Hoạt động thu hồi đất diễn ra khi cơ quan nhà nước quyết định chuyển đổi mục đích SDD và người SDD hiện tại không được cấp quyền tiếp tục SDD theo mục đích mới. Thu hồi đất tác động trực tiếp đến điều kiện sống và sản xuất, kinh doanh của người có đất bị thu hồi. Xác định giá đền bù cho người có đất bị thu hồi là khâu công việc phức tạp. Tùy theo chính sách của từng nước, giá đền bù có thể là giá thị trường hoặc giá được xác định theo các nguyên tắc do nhà nước đề ra.

### **2.2.2.5. Cung cấp các dịch vụ công về đất đai**

\* *Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

\* *Cung cấp thông tin về đất đai cho các chủ thể có nhu cầu*

### **2.2.2.6. Quản lý tài chính đất đai**

\* *Xác định giá đất*: Nhà nước phân cấp cho chính quyền cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất nhà nước để sử dụng khi giao đất, cho thuê đất, bồi thường cho người bị thu hồi đất.

\* *Tổ chức thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất*: Tiền thu từ đất gồm tiền thuế SDD, tiền SDD, tiền thuê đất, các khoản phí khác. Đây là nguồn tài chính quan trọng của ngân sách địa phương từ các chủ thể SDD vi phạm pháp luật đất đai.

### **2.2.2.7. Kiểm tra, giám sát và giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai**

\* *Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện chính sách, pháp luật đất đai*: Kiểm tra, thanh tra việc tuân thủ pháp luật đất đai là nhiệm vụ của cơ quan thanh tra nhà nước và cơ quan QLNN đối với đất đai địa phương.

\* *Giải quyết khiếu kiện, tranh chấp và xử lý vi phạm trong thực hiện chính sách, pháp luật đất đai*: CQĐP tùy vào loại hình, mức độ tranh chấp mà quyết định các phương án giải quyết thích hợp

### **2.2.3. Bộ máy nhà nước quản lý đất đai của chính quyền địa phương**

\* *Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai của CQĐP*: Cơ cấu bộ máy QLNN đối với đất đai của CQĐP được phân cấp quản lý theo 03 cấp: Trung ương, cấp tỉnh; cấp huyện; cấp xã.

\* *Cán bộ QLNN đối với đất đai*: Cán bộ QLNN đối với đất đai không chỉ đảm bảo những tiêu chí của công chức nói chung mà còn đảm bảo những yêu cầu sau: Đảm bảo trình độ chuyên môn; Đảm bảo kỹ năng xử lý công việc; Có bản lĩnh chính trị vững vàng, có phẩm chất và đạo đức cách mạng

### **2.2.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước đối với đất đai của chính quyền địa phương**

#### **2.2.4.1. Nhân tố khách quan**

\* *Điều kiện địa phương*: Điều kiện địa phương là một trong những yếu tố làm nên đặc điểm của đất đai với tư cách đối tượng QLNN và nguồn lực không thể thiếu để phát triển KT-XH địa phương. Điều kiện địa phương bao gồm: đặc điểm tự nhiên; tình hình phát triển KT-XH; lịch sử các quan hệ đất đai của địa phương.

\* *Quản lý của chính quyền trung ương*: Với tư cách cơ quan quản lý thống nhất quốc gia chính quyền trung ương ban hành cơ chế và chính sách quản lý đất đai nhân danh lợi ích quốc gia.

#### **2.2.4.2. Nhân tố chủ quan**

\* *Mức độ hoàn thiện của bộ máy và cán bộ QLNN đối với đất đai*

\* *Cơ sở vật chất phục vụ QLNN của CQĐP đối với đất đai*

\* *Yếu tố con người, văn hóa*

## **2.3. KINH NGHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI CỦA MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG VÀ BÀI HỌC RÚT RA CHO HẢI PHÒNG**

### **2.3.1. Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số địa phương**

#### **2.3.1.1. Kinh nghiệm ban hành văn bản pháp quy và chính sách đất đai**

HĐND, UBND tỉnh Ninh Bình hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai một cách chi tiết, rõ ràng. Trước khi ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai UBND tỉnh tiến hành nghiên cứu, thảo luận với các cơ quan chức năng, cơ quan chuyên môn để hướng tới sử dụng quỹ đất hiệu quả, linh hoạt.

#### **2.3.1.2. Kinh nghiệm kiểm kê, xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai**

Thành phố Hồ Chí Minh đã xây dựng tòa nhà theo tiêu chuẩn kho lưu trữ chuyên dụng để lưu trữ hồ sơ đất đai do Sở TN&MT và các đơn vị trực thuộc cung cấp. Với nền tảng công nghệ cho phép tích hợp các dịch vụ trực tuyến của ngành TN&MT việc kiểm kê, thống kê xây dựng bộ dữ liệu đất đai của thành phố Hồ Chí Minh đã được thực hiện nhanh và chính xác hơn.

#### **2.3.1.3. Kinh nghiệm xây dựng và quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Chính quyền Thành phố Đà Nẵng đã sớm nhận thức có tầm nhìn về vai trò của quy hoạch không gian đối với khai thác nguồn lực đất đai nhằm phát triển thành phố. Việc xây dựng QHSDĐ quy củ và việc chấp hành nghiêm túc QHSDĐ thông qua các KHSDĐ đã góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai trên địa bàn, thu hút được nhiều nhà đầu tư đến với Đà Nẵng, góp phần tạo nên sự tăng trưởng, phát triển đột phá của Đà Nẵng trong hơn 20 năm gần đây.

#### **2.3.1.4. Kinh nghiệm giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất**

Chính quyền tỉnh Quảng Ninh đã rất quyết liệt trong thực hiện quy định về giao đất, cho thuê đất. Trong thu hồi đất, địa phương đã có những chính sách phù hợp nhằm khuyến khích người dân sớm di dời, trao trả mặt bằng để thực hiện các dự án theo quy hoạch. Tỉnh Quảng Ninh đã thực hiện chế độ thưởng tiến độ giao mặt bằng đối với người SDD bị thu hồi đất và giao mặt bằng đúng hạn.

#### **2.3.1.5. Kinh nghiệm cung cấp các dịch vụ công về đất đai**

Mặc dù rất nỗ lực khắc phục khó khăn, Quảng Nam vẫn là tỉnh chậm trễ trong việc cấp GCNQSDĐ cho dân cư, nhất là cấp GCNQSDĐ đất nông nghiệp đạt tỷ lệ chưa cao. Các cuộc kiểm tra cho thấy Quảng Nam đã có nhiều sai phạm trong rà soát hồ sơ để cấp giấy chứng nhận QSDĐ khiến đất rừng không được giao đúng quy định, thậm chí phải huỷ bỏ nhiều giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp cho người dân.

#### **2.3.1.6. Kinh nghiệm quản lý tài chính đất đai**

Trong những năm gần đây, nguồn thu từ đất đai của Hưng Yên trở thành “điểm sáng” của khu vực miền Bắc. Với những khoản thu có tính đột phá từ đất đai, Hưng Yên đã có nguồn tài chính thúc đẩy phát triển KT-XH trên địa bàn tỉnh.

#### **2.3.1.7. Kinh nghiệm kiểm tra, giám sát và giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai**

Tỉnh Thanh Hóa đã liên tục thực hiện thanh tra toàn diện những dự án có quy mô lớn. Đặc biệt, Thanh Hóa đã cung cấp thông tin công khai, minh bạch về các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai, các trường hợp đã bị xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên cổng thông tin điện tử của tỉnh.

### **2.3.2. Bài học rút ra cho thành phố Hải Phòng**

#### **2.3.2.1. Bài học về ban hành văn bản quản lý nhà nước về đất đai**

CQĐP cần chú trọng đến các quy định về phân cấp và đặc thù địa phương trong ban hành văn bản QLNN đối với đất đai trên địa bàn tỉnh, thành phố. Khi ban hành văn bản pháp quy hướng dẫn thực hiện pháp luật đất đai trên địa bàn địa phương cần có sự liên kết chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý, các ban, ngành trong việc tham mưu cho CQĐP để các văn bản quy phạm pháp luật đất đai không bị chòng chéo, mâu thuẫn và dễ dàng trong triển khai thực hiện.

#### **2.3.2.2. Bài học về kiểm kê, xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai**

Kiểm kê, xây dựng CSDL đất đai cần thực hiện trong bối cảnh chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại để đẩy nhanh tiến độ và hiện đại hóa CSDL đất đai.

#### **2.3.2.3. Bài học về xây dựng và quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Phải coi trọng chất lượng và yêu cầu quản lý theo QHSDD tại mỗi địa phương. Trong QHSDD cần đảm bảo hài hòa lợi ích giữa yêu cầu phát triển KT-XH và lợi ích của người SDD. Sau khi có quy hoạch, phải chấp hành nghiêm minh việc SDD theo quy hoạch. Quy hoạch phải được công khai đến tận người dân để mọi người cùng chung tay giám sát việc tuân thủ quy hoạch. Xử phạt nghiêm minh các hành vi SDD sai QHSDD.

#### **2.3.2.4. Bài học về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất**

Coi trọng hiệu quả SDD khi giao đất, cho thuê đất. Hoạt động giao đất, cho thuê đất cần được thực hiện minh bạch, tuân thủ theo quy định về đấu giá quyền SDD và đấu thầu dự án có SDD.

### **2.3.2.5. Bài học về cung cấp các dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai**

Cần xác định việc cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai, nhất là cấp giấy chứng nhận quyền SDD, trích lục bản đồ, thủ tục đăng ký đất, chuyển quyền SDD... là trách nhiệm của cơ quan nhà nước. Tránh hiện tượng cửa quyền, đối xử theo kiểu xin cho đối với người tiếp cận dịch vụ công về đất đai. Tích cực giải quyết các trường hợp hồ sơ đất đai, giấy chứng nhận quyền SDD không hợp lệ do lịch sử để lại để người dân được nhận quyền lợi hợp pháp của họ. Giáo dục cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực này để họ có thái độ phục vụ tốt.

### **2.3.2.6. Bài học về quản lý tài chính đất đai**

CQĐP cần tích cực hỗ trợ các nhà đầu tư, những người SDD để họ có đầy đủ các thông tin, cơ hội tiếp cận đất đai, SDD hiệu quả, qua đó tăng nguồn thu từ đất cho ngân sách địa phương. Ngoài ra, cần minh bạch các nguồn thu tài chính từ đất, gồm thuế, tiền SDD, tiền thuê đất, tiền phí, lệ phí.

### **2.3.2.7. Bài học về kiểm tra, giám sát và giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai**

Kiểm tra, giám sát, giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai cần có sự thống nhất giữa các cơ quan, ban ngành của địa phương, tránh tình trạng giải quyết các sự việc đơn lẻ, cát cứ. Cần phải có cơ chế giám sát, phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận liên quan trong thực hiện QLNN đối với đất đai.

## **Chương 3**

### **THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG**

#### **3.1. KHÁI QUÁT VỀ ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ THỰC TRẠNG ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG**

##### **3.1.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội tại Hải Phòng**

##### **3.1.1.1. Đặc điểm tự nhiên**

Hải Phòng tọa lạc ở vị trí chiến lược đối với phát triển kinh tế vùng và quốc gia, là cửa chính ra biển của các tỉnh miền Bắc, là cửa ngõ cảng biển quốc tế và là điểm nối giao thông quan trọng giữa các địa phương miền Bắc và cả nước. Địa hình của Hải Phòng tương đối thuận lợi trong phát triển KT-XH. Hệ thống sông ngòi ở Hải Phòng có giá trị lớn trong cung cấp nước ngọt và phục vụ sản xuất nông nghiệp. Diện tích đất đai xây dựng các công trình phục vụ phát triển kinh tế biển như các cảng biển, cảng cạn, nhà máy đóng tàu... chiếm tỷ lệ không nhỏ trong tổng diện tích đất phi nông nghiệp thành phố. Trong tổng diện tích đất tự nhiên, diện tích đất sản xuất nông nghiệp chiếm phần lớn thuận lợi cho phát triển sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và nuôi trồng thủy, hải sản, diêm nghiệp. Hải Phòng là một trong 13 thành phố cảng trên thế giới gia tăng tỷ lệ tài sản bị thiệt hại do biến đổi khí hậu (tính đến năm 2070).

##### **3.1.1.2. Đặc điểm kinh tế**

\* *Trình độ phát triển kinh tế so với cả nước:* Hải phòng là một trong năm thành phố trực thuộc trung ương, là trung tâm kinh tế lớn ở vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ. Trong những năm gần đây, Hải Phòng đã trở thành điểm sáng với những thành tích nổi bật trong tăng trưởng.

\* *Cơ cấu kinh tế*: Với chiến lược phát triển KT-XH theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, ngành công nghiệp, dịch vụ có đóng góp tương đối lớn trong tỷ trọng GRDP của thành phố.

\* *Thu nhập của dân cư*: Cùng với tốc độ tăng trưởng kinh tế, GRDP bình quân đầu người gia tăng nhanh chóng từ năm 2014 đến nay. Năm 2022, GRDP bình quân/người/năm của thành phố đạt xấp xỉ 175 triệu đồng, đứng thứ 3 cả nước. Chất lượng tăng trưởng kinh tế của Hải Phòng cũng được cải thiện rõ rệt biểu hiện ở mức sống dân cư tăng mạnh trong giai đoạn 2015 - 2020.

\* *Lợi thế và bất lợi thế kinh tế*: Bên cạnh những đặc điểm về vị trí địa lý, các điều kiện tự nhiên và tốc độ tăng trưởng, phát triển kinh tế, Hải Phòng có những lợi thế trong thu hút vốn đầu tư trong nước và nước ngoài với các dự án đầu tư có SDD. Tuy vậy, cũng chính từ nhu cầu SDD trên địa bàn thành phố ngày càng cao, giá quyền SDD tăng nhanh, có những thời điểm tăng trưởng “nóng” nên chi số tiếp cận đất đai tại Hải Phòng chưa tốt nếu so với các địa phương khác.

### **3.1.1.3. Đặc điểm xã hội**

\* *Dân số, lao động*: Dân số của Hải Phòng hiện nay là hơn 2 triệu người với mật độ dân số bình quân là 1.315 người/km<sup>2</sup>. Hải Phòng cũng là địa phương có lực lượng lao động dồi dào với hơn 1 triệu người từ 15 tuổi trở lên. Không chỉ thu hút lực lượng lao động trên địa bàn thành phố, Hải Phòng còn là nơi thu hút lao động tại các địa phương lân cận.

\* *Lịch sử quan hệ đất đai*: Hải Phòng là thành phố có lịch sử phát triển lâu đời (thành lập từ năm 1888). Cũng như nhiều địa phương khác trên cả nước, lịch sử quan hệ đất đai của Hải Phòng tồn tại những vấn đề phức tạp, khó giải quyết, chủ yếu liên quan đến đất công, đất hợp tác xã, đất của các dòng họ,...

## **3.1.2. Thực trạng đất đai tại Hải Phòng**

### **3.1.2.1. Cơ cấu sử dụng đất**

Hiện nay, cơ cấu sử dụng đất tại Hải Phòng gồm: 44,74% đất phi nông nghiệp; 53,16% đất nông nghiệp; 2,1% đất chưa sử dụng.

### **3.1.2.2. Kết quả sử dụng đất**

\* *Đất nông nghiệp*: Năm 2020, thành phố có 81.309 ha đất nông nghiệp, chiếm 53,16% diện tích tự nhiên.

\* *Đất phi nông nghiệp*: Đất phi nông nghiệp có 68.109ha, chiếm 44,74% tổng diện tích tự nhiên.

\* *Đất chưa sử dụng*: Hiện nay, đất chưa sử dụng của thành phố còn 3.233 ha, (giảm 487 ha so với năm 2010 và giảm 4.859 ha so với năm 2015), do khai thác chuyển sang các mục đích sản xuất nông - lâm nghiệp, và phi nông nghiệp.

## **3.2. PHÂN TÍCH THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG**

### **3.2.1. Thực trạng ban hành văn bản pháp quy và chính sách đặc thù về đất đai tại Hải Phòng**

\* *Thực trạng các văn bản pháp quy hướng dẫn thực hiện chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước về đất đai*: Từ năm 2014 đến nay, cùng với việc thay đổi Luật Đất đai, Đảng và Nhà nước đã có những chủ trương, chính sách và quy định mới trong QLNN về đất đai. Cụ thể hóa những chủ trương, chính sách, quy định đó, Thành ủy Hải Phòng đã ban hành nhiều Chương trình hành động; Kế hoạch hành động.

\* *Thực trạng ban hành các văn bản quy phạm pháp luật trong QLNN đối với đất đai*: Việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật đất đai trên địa bàn thành phố đôi khi chưa

kịp thời. Theo đánh giá của cán bộ QLNN đối với đất đai (kết quả khảo sát), 83,7% cán bộ cho rằng họ gặp khó khăn trong QLNN đối với đất đai khi quy định pháp luật trong lĩnh vực đất đai thường xuyên có sự thay đổi, bổ sung. Với những chính sách, cơ chế đặc thù trong QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng, việc tiếp tục bổ sung, thay thế các văn bản quy phạm pháp luật cũ cũng đặt ra những khó khăn nhất định cho thành phố Hải Phòng.

\* *Thực trạng hướng dẫn, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai:* Những nội dung được thành phố Hải Phòng chỉ đạo tập trung tuyên truyền, phổ biến trong giai đoạn này xoay quanh Luật Đất đai, chú trọng đến những thay đổi của Luật Đất đai năm 2013 so với Luật Đất đai 2003 và các Nghị định, Thông tư liên quan. Thành phố Hải Phòng đã tổ chức hội nghị tuyên truyền; hội nghị tập huấn; phát hành tờ gấp... Chính quyền thành phố Hải Phòng luôn tích cực, chủ động trong xây dựng kế hoạch và triển khai các chương trình tập huấn về các quy định mới trong Nghị định của Chính phủ đến các cá nhân, tổ chức.

### **3.2.2. Thực trạng kiểm kê, xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai trên địa bàn thành phố**

#### **3.2.2.1. Thực trạng kiểm kê, đo đạc đất đai, xác lập bản đồ**

Hoạt động kiểm kê, kiểm soát đất đai được thực hiện chủ yếu thông qua quá trình thu thập dữ liệu đăng ký đất đai của thành phố. Thành phố thực hiện đăng ký đất đai song song với quá trình đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền SDD lần đầu và đăng ký biến động đất đai. Từ năm 2014 đến năm 2022, hoạt động đo đạc, xác lập bản đồ của thành phố Hải Phòng được hoàn thiện dần từng bước tại các quận, huyện, xã, phường. Đến nay, thành phố Hải Phòng có 97/217 xã, phường, thị trấn đã được đo, vẽ bản đồ địa chính với diện tích 75.517,2 ha, chiếm gần 50% về số xã, phường, thị trấn và 47,2% về diện tích.

#### **3.2.2.2. Thực trạng xây dựng hệ thống thông tin, dữ liệu đất đai**

Từ năm 2017, thành phố thực hiện Dự án "Tăng cường quản lý đất đai và CSDL đất đai", số hóa các dữ liệu đất đai nhằm nâng cao hiệu quả và độ chính xác trong QLNN về đất đai. Tuy nhiên, Cổng thông tin đất đai của thành phố vẫn chưa đáp ứng được tốc độ cập nhật dữ liệu về các thửa đất khi người sử dụng đất tra cứu, tìm kiếm thông tin.

### **3.2.3. Thực trạng xây dựng và quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai**

#### **3.2.3.1. Thực trạng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai**

Quy hoạch và KHSDD giai đoạn 2014 - 2020 của Hải Phòng được tập trung vào phân các khu chức năng như khu đô thị, đặc biệt các khu công nghiệp, khu kinh tế. Thủ tướng chính phủ đã phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 với mục tiêu phát triển thành phố Hải Phòng trở thành cực tăng trưởng của cả nước. Công tác lập quy hoạch và KHSDD được UBND thành phố chỉ đạo lấy ý kiến, tiếp thu ý kiến và giải trình ý kiến của nhân dân địa phương.

#### **3.2.3.2. Thực trạng quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Thực hiện Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 29/3/2013 và Nghị quyết 66/NQ-CP ngày 25/5/2018 của Chính phủ, UBND thành phố đã kịp thời ban hành các văn bản chỉ đạo thực hiện quy hoạch, KHSDD cấp huyện. Nhìn chung, chỉ số biến động diện tích đất qua các năm trong giai đoạn 2014 đến nay không lớn. Trong đó, diện tích đất ở và đất chuyên dùng qua các năm thường có sự tăng nhẹ, ngược lại, diện tích đất sản xuất nông nghiệp và đất nông nghiệp có xu hướng giảm liên tục.



### **3.2.4. Thực trạng giao, cho thuê và thu hồi đất**

#### **3.2.4.1. Thực trạng giao đất, cho thuê đất**

*\* Thực trạng giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất:* Tính từ năm 2014 đến nay, Hải Phòng đã giao 1.726,8 ha đất phục vụ các dự án đầu tư, trong đó diện tích đất được giao theo hình thức đấu giá quyền SDD và đấu thầu dự án có SDD là 264,59 ha (chiếm hơn 15%). Tính đến tháng 5/2022, diện tích đất cho thuê là 4.653,59 ha, trong đó, đất được cho thuê theo hình thức đấu giá quyền SDD, đấu thầu dự án có SDD chỉ có diện tích là 68,45 ha (gần 1,5%). Năm 2018 diện tích đất giao và cho thuê lớn nhất, nguyên nhân là do vào năm này trên địa bàn Thành phố có sự tham gia đầu tư của nhiều tập đoàn lớn trong nước và nước ngoài, đặc biệt là tập đoàn Vingroup với các dự án nhà ở và khu sản xuất. Giai đoạn từ năm 2020 đến nay, mặc dù chịu tác động của đại dịch Covid -19 nhưng diện tích đất giao, cho thuê qua đấu giá, đấu thầu của Hải Phòng có xu hướng tăng. Nguyên nhân là do Hải Phòng là một trong những địa phương có thành tích chống dịch tốt, khiến tỷ lệ thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài và đầu tư trong nước gia tăng.

*\* Thực trạng giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất:* Tổng diện tích giao và cho thuê không qua đấu thầu là 6.047,35 ha, trong đó giao đất là 1.462,21 ha, cho thuê đất là 4.585,14 ha. Phần lớn diện tích đất được giao, cho thuê không thông qua đấu giá, đấu thầu áp dụng hình thức có thu tiền SDD, thu tiền thuê đất hàng năm. Giai đoạn từ năm 2014 đến 5/2022, thành phố đã giao đất không thông qua đấu giá quyền SDD, đấu thầu các dự án có SDD đối với 120 dự án, cho thuê đất đối với 153 dự án. Trong công tác giao đất, cho thuê đất, vẫn còn tình trạng vi phạm pháp luật đất đai. Tính đến tháng 12/2020, trong các tổ chức thuê đất có 43 tổ chức sử dụng diện tích vượt ngoài ranh giới theo quyết định cho thuê đất. Diện tích vượt ngoài ranh giới khoảng 92.303,6 m<sup>2</sup>. Số tổ chức thuê đất có dấu hiệu vi phạm như nợ tiền thuê đất, cho thuê lại đất, không đưa đất vào sử dụng, sử dụng không đúng mục đích... lên tới 217 tổ chức. Bên cạnh đó, giao đất, cho thuê đất tại Hải Phòng còn tồn tại tình trạng chậm có quyết định giao đất, cho thuê đất cho tổ chức.

*\* Thực trạng giao đất, cho thuê đất, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao:* Các doanh nghiệp thuộc khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải được thực hiện các ưu đãi cho thuê đất. Đối với các doanh nghiệp không thuộc diện được hưởng ưu đãi trong thuê đất thì khi có nhu cầu SDD, các doanh nghiệp này thường thuê lại từ các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính đất đai, các doanh nghiệp thường nhận được quyết định giao, cho thuê đất chậm, ngay cả khi đất đã được giải phóng mặt bằng.

#### **3.2.4.2. Thực trạng thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người bị thu hồi đất**

*\* Thực trạng thu hồi đất:* Thu hồi đất phục vụ mục đích an ninh quốc phòng, phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng: 12.161,2 ha; Thu hồi đất do vi phạm: 863,94 ha; Thu hồi đất do chấm dứt hoạt động đối với các dự án đầu tư: 1.188,3 ha.

Thành phố đã thực hiện thu hồi đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai, góp phần phát triển quỹ đất sạch, thu hút đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư có SDD. Tuy nhiên, một số quận, huyện trên địa bàn thành phố cũng gặp nhiều khó khăn do việc phân định mục đích các dự án để thực hiện thu hồi đất. Đối với các dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất (theo Điều 73 của Luật Đất đai 2013), nhà đầu tư phải thực hiện thỏa

thuận với người đang SDD nên việc không đồng thuận từ một số hộ gia đình đã gây khó khăn, thậm chí nhà đầu tư không thể thực hiện dự án.

*\* Thực trạng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:* Từ tháng 7/2014 đến nay, chính quyền thành phố Hải Phòng đã thực hiện bồi thường, hỗ trợ chủ yếu bằng tiền. Với hơn 14.000 ha đất thu hồi, số hộ gia đình thành phố cần bố trí tái định cư là 16.073 hộ. Song, đến tháng 12/2022, thành phố mới bố trí được 13.885 hộ tái định cư (chiếm 86,4%). Với các hộ gia đình bị thu hồi đất, một số hộ gia đình tự lo chỗ ở, nhưng vẫn còn khoảng 10% số hộ chưa được bố trí tái định cư sau khi thu hồi đất. Chính quyền thành phố Hải Phòng cũng hỗ trợ người dân ổn định cuộc sống, đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Giai đoạn 2014 - 2022, thành phố đã chi 169 tỷ đồng cho hoạt động đào tạo, hỗ trợ việc làm và tìm kiếm việc làm, đảm bảo sinh kế cho các cá nhân, hộ gia đình khi bị thu hồi đất. Mặc dù có nhiều kết quả tích cực trong thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch phục vụ quá trình phát triển KT-XH thành phố, song công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Hải Phòng cũng tồn tại nhiều bất cập khi chiếm tỷ lệ lớn nhất trong số các vấn đề người dân khiếu kiện, khiếu nại.

### **3.2.5. Thực trạng cung cấp các dịch vụ công về đất đai**

#### **3.2.5.1. Cung cấp các dữ liệu, dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai**

Hiện nay, trên cổng thông tin dịch vụ công trực tuyến của thành phố Hải Phòng đã cung cấp các một số dịch vụ cho người SDD. Các dịch vụ công trực tuyến được cung cấp chủ yếu ở mức độ 2 và mức độ 3, một số dịch vụ đạt mức độ 4. Mặc dù đã tích cực cung cấp các dịch vụ công trực tuyến đối với người SDD, nhưng dịch vụ công trực tuyến mức độ 4 còn chiếm tỷ lệ ít (31,25%), dịch vụ công mức độ 2 chiếm đa số (56,25% với 27 dịch vụ).

#### **3.2.5.2. Thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

Từ tháng 7/2014 đến tháng 11/2022 thành phố đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất là 536.302/573.501, đạt 93,5% tổng số thửa cần cấp. Song hoạt động này còn nhiều hạn chế do những vướng mắc trong việc xác định nguồn gốc đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai; đội ngũ cán bộ thực thi nhiệm vụ còn mỏng....

### **3.2.6. Thực trạng quản lý tài chính đất đai**

#### **3.2.6.1. Thực trạng định giá đất**

Với tốc độ tăng trưởng, phát triển kinh tế nhanh thuộc nhóm dẫn đầu cả nước, giá trị BĐS tại các đô thị của Hải Phòng biến động, giá đất tăng nhanh, khiến giá nhà nước nhanh chóng lạc hậu, Hải Phòng đã điều chỉnh bảng giá đất 5 năm 2 lần thay vì 1 lần như quy định của Nhà nước. Mặc dù đã liên tục có sự điều chỉnh giá đất do tình trạng thị trường BĐS tăng trưởng, thậm chí tăng trưởng “nóng” nhưng giá đất theo bảng giá đất của UBND thành phố ban hành vẫn thấp hơn so với giá đất thực tế trên thị trường.

#### **3.2.6.2. Thực trạng thu thuế và tiền thuê đất**

Đối với tiền SDD, hàng năm, UBND thành phố căn cứ Nghị quyết của HĐND thành phố về dự toán và phân bổ ngân sách để ra quyết định về giao dự toán, thu chi ngân sách nhà nước trong năm, trong đó giao số thu tiền SDD. Từ 6 tháng cuối năm 2014 đến năm nay, tiền thuê đất và các loại thuế liên quan đến đất đai của Hải Phòng có xu hướng tăng mạnh, các doanh nghiệp FDI cũng đóng góp tích cực vào nguồn thu này. Nguồn thu từ phí, lệ phí cũng tăng nhanh do thị trường bất động sản tăng trưởng tốt, các giao dịch liên quan đến đất đai sôi động.

### **3.2.7. Thực trạng kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất, giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm về đất đai**

#### **3.2.7.1. Thực trạng thanh tra, kiểm tra, giám sát thực hiện các quy định của pháp luật đất đai**

Từ năm 2014 đến nay, thành phố đã thu hồi 863,94 ha đất vi phạm do SDD không đúng mục đích, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai, không đưa đất vào sử dụng đúng thời hạn quy định, gây lãng phí nguồn lực đất đai. Sở TN&MT đã phối hợp với Sở Xây dựng, Cục Thuế thành phố thực hiện thanh tra đối với các dự án, công trình xây dựng thực hiện không đúng so với quy hoạch, giấy phép xây dựng và các cá nhân, tổ chức thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đất đai... Giai đoạn 2014 - 2022, thành phố Hải Phòng đã thanh tra, kiểm tra 15 vụ việc có dấu hiệu tham nhũng đất đai của cán bộ QLNN đối với đất đai tại cả 3 cấp: cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã trên địa bàn thành phố. Có những sai phạm nghiêm trọng từ cán bộ QLNN đối với đất đai với diện tích hàng chục nghìn m<sup>2</sup> đất.

#### **3.2.7.2. Thực trạng giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp, xử lý vi phạm pháp luật đất đai**

Từ năm 2014 đến nay, những vấn đề người dân, tổ chức khiếu nại, khiếu kiện chủ yếu liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất. Thành phố đã giải quyết 841 vụ tranh chấp đất đai, 548 vụ tố cáo, 4.600 vụ khiếu kiện, khiếu nại và 114 vi phạm pháp luật đất đai. Các cơ quan có thẩm quyền đã xử lý 76.759 m<sup>2</sup> đất có khiếu nại, tranh chấp và điều chỉnh số tiền bồi thường cho người dân tăng lên 4.403 tỷ đồng. Tòa án nhân dân thành phố đã thụ lý, xét xử 701/1103 vụ án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm liên quan đến đất đai; tòa án nhân dân cấp huyện đã thụ lý, xét xử 2237/3427 vụ. Giai đoạn từ năm 2014 -2017, số vụ án dân sự không có nhiều biến động lớn, song, từ năm 2018, số lượng án dân sự liên quan đến đất đai tăng mạnh.

## **3.3. THỰC TRẠNG BỘ MÁY QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG**

### **3.3.1. Bộ máy quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng**

Những cơ quan, đơn vị có chức năng, nhiệm vụ trực tiếp liên quan đến công tác quản lý đất đai là: Chi cục Quản lý đất đai; Thanh tra Sở TN&MT; Phòng Khoáng sản; Phòng Đo đạc, Bản đồ và Viễn thám; Trung tâm Phát triển quỹ đất; Trung tâm Kỹ thuật - Dữ liệu, Thông tin TN&MT; Văn Phòng đăng ký đất đai. Từ năm 2022, một số bộ phận được phân tách là Chi cục quản lý đất đai được tách thành Phòng Quản lý đất đai và Phòng kinh tế - Định giá đất; Phòng Khoáng sản và Phòng Tài nguyên nước hợp lại thành Phòng Khoáng sản và Tài nguyên nước; Trung tâm Công nghệ, thông tin Tài nguyên và Môi trường đổi thành Trung tâm Kỹ thuật - Dữ liệu, Thông tin TN&MT.

### **3.3.2. Cán bộ quản lý nhà nước về đất đai của thành phố Hải Phòng**

#### **3.3.2.1. Số lượng và cơ cấu cán bộ quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng**

Hiện nay, số lượng cán bộ QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng gồm 917 người. Cán bộ QLNN về đất đai cấp huyện gồm các cán bộ công chức tại Phòng TN&MT huyện. 15 quận, huyện trên địa bàn thành phố Hải Phòng có 114 cán bộ, công chức làm nhiệm vụ QLNN đối với đất đai. Trên địa bàn thành phố Hải Phòng hiện nay có 286 công chức địa chính cấp xã.

### **3.3.2.2. Trình độ chuyên môn của đội ngũ cán bộ quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng**

Đội ngũ cán bộ QLNN về đất đai của thành phố Hải Phòng có trình độ có trình độ học vấn cao, chủ yếu là đại học và trên đại học. Đây là một lợi thế, một điều kiện thuận lợi đối với QLNN về đất đai tại Hải Phòng.

#### **3.3.2.3. Về trình độ lý luận chính trị và quản lý nhà nước**

Đa phần cán bộ lãnh đạo cấp sở và tương đương có trình độ cao cấp lý luận chính trị. Số cán bộ QLNN về đất đai còn lại chủ yếu có trình độ trung cấp và sơ cấp lý luận chính trị, trong đó chiếm tỷ lệ lớn nhất là đội ngũ cán bộ có trình độ trung cấp lý luận chính trị với 496 người, chiếm 54,1%.

#### **3.3.2.4. Về ý thức, thái độ và trách nhiệm làm việc**

Từ năm 2014 đến nay, nhìn chung, thái độ, ý thức làm việc của cán bộ công chức Hải Phòng nói chung và cán bộ QLNN về đất đai nói riêng đã có sự cải thiện đáng kể. Theo kết quả phân tích mô hình SEM, yếu tố *Bộ máy và cán bộ QLNN về đất đai* là yếu tố tác động mạnh thứ hai đến sự hài lòng của người dân đối với hoạt động QLNN về đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng. Kết quả này cũng phản ánh đúng thực tế về sự quan tâm của người sử dụng đất đối với trình độ, trách nhiệm, thái độ của cán bộ QLNN về đất đai. Theo số liệu điều tra của nghiên cứu sinh về thái độ, trách nhiệm, sự thân thiện của cán bộ QLNN về đất đai tại Hải Phòng lần lượt đạt 3,38 và 3,15 theo thang đo Likert 5 điểm. Điều này cũng phù hợp với các đánh giá chung về công chức tại Hải Phòng trong thời gian qua.

## **3.4. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG**

### **3.4.1. Đánh giá tổng quát theo mục tiêu quản lý**

*Thứ nhất, QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng với mục tiêu góp phần bảo vệ quỹ đất*

*Thứ hai, QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng với mục tiêu góp phần khuyến khích SDD hiệu quả*

*Thứ ba, QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng với mục tiêu góp phần bảo vệ lợi ích hợp pháp của người SDD*

*Thứ tư, QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng với mục tiêu góp phần thúc đẩy phát triển KT-XH địa phương*

### **3.4.2. Những thành công đạt được trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng**

\* *Thành công trong ban hành văn bản QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố:* Chính quyền thành phố Hải Phòng đã kịp thời ban hành các văn bản QLNN trong lĩnh vực đất đai, tổ chức tập huấn, tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật đất đai cho cán bộ và người dân.

\* *Thành công trong kiểm kê, xây dựng CSDL về đất đai trên địa bàn thành phố:* Với việc khai thác, sử dụng các phần mềm quản lý dữ liệu, đến năm 2022, thành phố đã thực hiện một số thủ tục như đăng ký đất đai trực tuyến, nhận và trả hồ sơ trực tuyến cho cấp cơ sở... Thông qua cấp GCNQSDĐ (đã hoàn thành trên 90% số thửa cần cấp), thành phố cũng tích hợp được các dữ liệu, thông tin đất đai của cá nhân, tổ chức đang SDD trên địa bàn thành phố, quản lý bằng phần mềm, hướng tới mục tiêu chuyển đổi số hiệu quả trong QLNN về đất đai.

\* *Thành công trong xây dựng và quản lý theo quy hoạch, KHSDD:* Xây dựng và quản lý quy hoạch, KHSDD được chính quyền thành phố Hải Phòng thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai 2013, phù hợp với mục tiêu phát triển KT-XH cũng như các quy hoạch khác của thành phố.

\* *Thành công trong giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất:* Quá trình thực hiện giao đất, cho thuê đất của Hải Phòng đảm bảo sự phù hợp với KHSDD của các quận, huyện cũng như toàn thành phố. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo đúng kế hoạch, phương án khi thực hiện thu hồi đất. Người dân (kết quả điều tra) đánh giá việc chính quyền thành phố Hải Phòng tích cực bảo vệ quyền lợi, lợi ích của họ trong lĩnh vực đất đai.

\* *Thành công trong quản lý tài chính đất đai:* Trong định giá đất, chính quyền thành phố Hải Phòng đã rất chủ động, tích cực điều chỉnh bảng giá đất khi giá đất Nhà nước và giá đất thị trường chênh lệch nhằm giảm thiểu những mâu thuẫn trong quá trình thu hồi đất, bồi thường cho cá nhân, tổ chức bị thu hồi đất.

\* *Thành công trong thực hiện kiểm tra, giám sát việc SDD, giải quyết tranh chấp về đất đai:* Một trong những thành công của Hải Phòng trong thực hiện kiểm tra, giám sát quá trình thực thi pháp luật của người SDD, giải quyết tranh chấp đất đai giai đoạn 2014 đến nay là có nhiều tiên bộ, không để xảy ra những hành động cực đoan, phản đối chính quyền đến mức vi phạm pháp luật như vụ việc Đoàn Văn Vươn trước đây.

### **3.4.3. Những hạn chế và nguyên nhân trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng**

#### **3.4.3.1. Những hạn chế**

\* *Hạn chế trong ban hành văn bản QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố:* Mặc dù chính quyền thành phố Hải Phòng đã tích cực trong thể chế hóa pháp luật đất đai, song một số văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai còn được ban hành chậm so với quy định.

\* *Hạn chế trong kiểm kê, xây dựng CSDL về đất đai trên địa bàn thành phố:* Hiện nay, công tác kiểm kê, kiểm soát, xây dựng CSDL đất đai của thành phố còn chậm so với các mục tiêu, kế hoạch đặt ra. Dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính thành phố chủ yếu được lưu trữ dưới dạng hồ sơ giấy, chậm cập nhật, chỉnh lý theo những biến động lớn. Qua mô hình cấu trúc tuyến tính SEM, yếu tố cơ sở vật chất có tác động đến sự hài lòng của người dân về QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng. Công tác cấp GCNQSDĐ còn được xử lý, giải quyết chưa triệt để, còn tình trạng kéo dài nhiều năm chưa cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho người SDD.

\* *Hạn chế trong xây dựng và quản lý theo quy hoạch, KHSDD:* Từ năm 2014 đến nay, việc thực hiện quy hoạch, KHSDD tại một số quận, huyện trên địa bàn thành phố còn chưa đảm bảo chất lượng, quy hoạch còn manh mún, nhỏ lẻ.

\* *Hạn chế trong giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với đất bị nhà nước thu hồi:* Một là, diện tích đất được giao, cho thuê qua hình thức đấu giá, đấu thầu còn chiếm tỷ lệ thấp; Hai là, thủ tục giao đất, cho thuê đất còn rườm rà; Ba là, công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện giao đất, cho thuê đất tại một số nơi, đặc biệt tại các khu công nghiệp còn chậm; Bốn là, một số quyết định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn chưa hợp lý, dẫn đến sự khiếu nại, khiếu kiện của người dân.

#### \* *Hạn chế trong quản lý tài chính đất đai*

*Thứ nhất,* hoạt động định giá đất còn tạo ra khoảng cách lớn giữa giá thị trường và bảng giá đất. Định giá đất còn chưa có sự thống nhất giữa cơ quan định giá và cơ quan kiểm tra, hậu kiểm, gây độ trễ trong ban hành bảng giá đất của thành phố.

*Thứ hai,* hoạt động thu tiền từ đất còn tồn tại các trường hợp vi phạm, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai.

\* *Hạn chế trong kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, xử lý vi phạm về đất đai:*

*Thứ nhất*, công tác kiểm tra, thanh tra quá trình sử dụng đất, hiệu quả SDD trên địa bàn thành phố đôi lúc chưa kịp thời.

*Thứ hai*, công tác giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai đôi khi chưa hiệu quả.

### **3.4.3.2. Nguyên nhân của hạn chế**

*Thứ nhất, xuất phát từ vị trí địa lý và điều kiện KT-XH.* Từ năm 2014 đến nay, Hải Phòng trở thành điểm sáng trong tăng trưởng, phát triển kinh tế của cả nước, thị trường BĐS tăng trưởng, phát triển mạnh; nguồn lợi từ đất ngày càng tăng khiến mâu thuẫn, tranh chấp đất đai trở nên phức tạp. QLNN đối với đất đai chịu ảnh hưởng không nhỏ của cơ chế thị trường.

*Thứ hai, thể chế pháp luật đất đai có nhiều thay đổi và đôi khi còn mâu thuẫn, chồng chéo, khó thực hiện.* Một số quy định trong Luật Đất đai 2013 chưa giải quyết được những khó khăn, bất cập, mâu thuẫn của Luật đất đai 2003. KHSDĐ qua các năm tuân thủ theo QHSDĐ kỳ hạn 5 năm và điều chỉnh không quá lớn trong năm cũng khiến địa phương bị động.

*Thứ ba, một số quyết định vượt ngoài thẩm quyền của UBND thành phố, phải chờ đợi phê duyệt của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn của Bộ TN&MT.* Việc điều chỉnh QHSDĐ phải xin ý kiến Thủ tướng và các Bộ liên quan, UBND thành phố phải chờ đợi trong thời gian dài. Trong khi đó, một số dự án đã hết thời hạn triển khai hoặc vi phạm bị dừng dự án, thu hồi đất, đã có quỹ đất sạch nhưng để triển khai một dự án mới thì cần có sự phê duyệt điều chỉnh quy hoạch. Từ đó dẫn đến việc chậm trễ trong đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí nguồn lực đất đai.

*Thứ tư, xuất phát từ bộ máy và đội ngũ cán bộ QLNN đối với đất đai:* Một là, số lượng cán bộ QLNN đối với đất đai tại địa phương mỏng, chưa đáp ứng được khối lượng công việc; Hai là, cán bộ QLDD có trình độ không đồng đều; Ba là, kỹ năng, thái độ, trách nhiệm của một số cán bộ QLNN về đất đai chưa cao. Điểm số trung bình 223 người sử dụng đất được khảo sát đánh giá thái độ, trách nhiệm của cán bộ QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng đạt 3.38/5 điểm; Bốn là, một số cán bộ QLDD thiếu phẩm chất đạo đức trong thực hiện nhiệm vụ.

*Thứ năm, xuất phát từ nguồn vật lực cho QLNN đối với đất đai:* Một là, nguồn kinh phí đầu tư đào tạo, hỗ trợ cán bộ QLNN về đất đai chưa có những cơ chế riêng khuyến khích đội ngũ cán bộ các cấp nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ và kỹ năng; Hai là, kinh phí đầu tư dự án xây dựng, hoàn thiện CSDL đất đai còn hạn chế, phân bổ cục bộ; Ba là, kinh phí trang bị cơ sở vật chất phục vụ QLNN đối với đất đai còn hạn chế.

*Thứ sáu, xuất phát từ nhận thức của người sử dụng đất*

Do nhận thức về việc khiếu nại, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai của người dân chưa cao nên tình trạng khiếu nại, khiếu kiện vượt cấp vẫn diễn ra, khiến quá trình xử lý bị ảnh hưởng vì cơ quan công quyền phải phân loại lại các đơn thư, hướng dẫn người dân thực hiện đúng quy định pháp luật. Đây cũng là yếu tố trong mô hình SEM được khẳng định là có ảnh hưởng trực tiếp đến sự hài lòng của người dân đối với QLNN về đất đai của CQDP.

*Thứ bảy, xuất phát từ lịch sử quan hệ đất đai*

Do lịch sử đất đai hàm chứa nhiều các quan hệ phức tạp liên quan đến yếu tố quyền SDD như đất công, đất làng xã, đất đai của dòng họ, gia đình... nên quá trình QLNN đối với đất đai của chính quyền Hải Phòng cũng gặp nhiều khó khăn, chậm trễ. Một số trường hợp xử lý đảm bảo vừa hợp lý, vừa hợp tình là chưa có tiền lệ và tương đối khó khăn.

## Chương 4

# PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG

### 4.1. DỰ BÁO MỘT SỐ VẤN ĐỀ ĐẶT RA ĐỐI VỚI QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG

*\* Dự báo nhu cầu sử dụng đất*

Hiện nay, tình hình kinh tế, chính trị thế giới có nhiều bất ổn, việc hình thành trật tự thế giới mới đặt ra nhiều thách thức nhưng cũng mang lại nhiều cơ hội cho Hải Phòng trong đón nhận đầu tư, từ đó khiến nhu cầu sử dụng đất tăng.

*\* Dự báo thách thức do biến đổi khí hậu*

Các hiện tượng như rừng ngập mặn bị chết, khí hậu thay đổi khiến năng suất SDD, đặc biệt trong ngành nông nghiệp có xu hướng giảm. ừ đó, đặt ra yêu cầu mới đối với nâng cao năng suất, hiệu quả SDD, đặc biệt là đất nông nghiệp trong những năm tới.

*\* Dự báo việc áp dụng Luật Đất đai năm 2024*

Luật Đất đai sửa đổi mới có thể hướng tới bỏ khung giá đất, xác định giá đất theo cơ chế thị trường, chỉnh sửa luật thuế SDD, thuế BDS... có thể tác động theo nhiều chiều cạnh đến lợi ích của người SDD, đến trạng thái của thị trường BDS. Chính quyền thành phố Hải Phòng cần chuẩn bị các phương án cho việc giá đất thị trường gia tăng, tiền bồi thường để thực hiện các dự án gia tăng và những vấn đề phát sinh khi áp dụng Luật Đất đai năm 2024

*\* Dự báo khác*

Công tác phòng chống tham nhũng đang được Đảng quyết liệt chỉ đạo sẽ góp phần giảm thiểu những sai phạm, tham nhũng trong lĩnh vực QLDD của cán bộ QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố.

### 4.2. PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG

*Thứ nhất, quản lý và phân bổ quỹ đất hiệu quả.*

*Thứ hai, QLNN đối với đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng đặt trong tổng thể quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, liên kết vùng.*

*Thứ ba, QLNN đối với đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng đảm bảo hài hòa lợi ích từ đất*

*Thứ tư, khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương*

*Thứ năm, nâng cao hiệu quả QLNN đối với đất đai không thể thực hiện nếu không hoàn thiện bộ máy, đội ngũ cán bộ QLNN đối với đất đai.*

### 4.3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI CỦA CHÍNH QUYỀN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

#### 4.3.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện văn bản quy phạm pháp luật về đất đai và nâng cao hiệu quả tuyên truyền chính sách, pháp luật đất đai

Chính quyền thành phố Hải Phòng cần chú trọng ban hành kịp thời, cụ thể, đầy đủ các văn bản hướng dẫn, thực thi pháp luật đất đai phù hợp với đặc điểm đặc thù của thành phố cảng, thành phố trực thuộc trung ương, thành phố có thể mạnh vì có nhiều đảo lớn....

Nâng cao nhận thức về pháp luật đất đai của người dân, người sử dụng đất là nhiệm vụ quan trọng của chính quyền thành phố.

Cải tiến nội dung, phương thức tuyên truyền, giáo dục chính sách, pháp luật đất đai cho người dân, người SDD trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

### **4.3.2. Nhóm giải pháp nâng cao chất lượng kiểm kê và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai**

Chính quyền thành phố Hải Phòng cần đầu tư các nguồn lực để thực hiện Dự án "Tăng cường quản lý đất đai và CSDL đất đai" theo đúng kế hoạch đặt ra, và cần thực hiện đồng bộ tại các địa phương để sớm đồng bộ hóa CSDL đất đai của thành phố.

Thành phố cần quyết liệt triển khai hoạt động đăng ký đất đai theo lộ trình và nhanh chóng hoàn thiện đăng ký đất đai, góp phần hoàn thiện dữ liệu địa chính của từng quận, huyện trên địa bàn thành phố.

### **4.3.3. Nhóm giải pháp nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và kỷ luật tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Chính quyền thành phố Hải Phòng cần chú trọng quy hoạch cảng biển, quy hoạch phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế.

Xây dựng quy hoạch, KHSĐĐ cần phải đảm bảo hài hòa cơ cấu các loại đất trên tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố theo hướng quy hoạch đất đai tạo điều kiện phát triển các ngành, lĩnh vực trong công nghiệp, dịch vụ, song phải đảm bảo quỹ đất nông nghiệp hợp lý đến năm 2050. Bên cạnh nâng cao chất lượng quy hoạch, chính quyền thành phố cần kiểm soát tiến độ thực hiện QHSĐĐ, hiệu quả SĐĐ.

### **4.3.4. Nhóm giải pháp đổi mới quy trình giao, cho thuê đất, thu hồi đất**

*Thứ nhất, nâng cao hiệu quả giao đất, cho thuê đất:* Căn cứ KHSĐĐ hàng năm và 05 năm của các quận, huyện, chính quyền thành phố cần đảm bảo thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định, hạn chế giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu, giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền. Hoạt động đấu giá, đấu thầu cần được thực hiện đúng quy trình, công khai, minh bạch. Trong thực hiện đấu thầu, phải lựa chọn những nhà đầu tư, nhà thầu có năng lực.

*Thứ hai, hoàn thiện quy trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư:* Trong giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, chính quyền thành phố Hải Phòng cần thực hiện bồi thường, tái định cư trước, đảm bảo người dân có nhà ở, đảm bảo sinh kế trước khi thực hiện dự án chính. Đối với bồi thường, hỗ trợ tái định cư cần đảm bảo lợi ích chính đáng cho người bị thu hồi đất. Đối với thu hồi đất ở, những hộ gia đình trước khi thu hồi đất sinh sống bằng việc kinh doanh, buôn bán tại thửa đất và nhà bị thu hồi, chính quyền thành phố không chỉ phải đảm bảo lợi ích chính đáng từ đất cho họ thông qua bồi thường bằng tiền mà còn cần quan tâm hỗ trợ, đào tạo nghề cho họ.

### **4.3.5. Nhóm giải pháp hoàn thiện cung cấp dịch vụ công đối với đất đai**

Chính quyền thành phố cần quy định và chấp hành nghiêm thời hạn cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất. Cần gia tăng các dịch vụ công trực tuyến mức độ 4.

### **4.3.6. Nhóm giải pháp đổi mới quản lý tài chính đối với đất đai**

*Thứ nhất,* chính quyền thành phố cần kiểm soát và quản lý chặt chẽ nguồn thu tài chính từ hoạt động đấu giá quyền SĐĐ và đấu thầu các dự án đầu tư có SĐĐ.

*Thứ hai,* cần nâng cao chất lượng của các cuộc thanh tra, kiểm tra các cấp.

*Thứ ba,* cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan như Sở TM&MT, Sở Tài chính, Thanh tra thành phố, Cục thuế Hải Phòng, Công an Hải Phòng,... trong thực hiện nhiệm vụ quản lý tài chính đất đai.

*Thứ tư,* cần minh bạch hóa nguồn tài chính thu được từ hoạt động chuyển đổi mục đích sử dụng đất.



#### **4.3.7. Nhóm giải pháp nâng cao chất lượng thanh tra, kiểm tra giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai**

*Một là, nâng cao chất lượng thanh tra, kiểm tra trên tất cả các khâu của quá trình QLNN đối với đất đai.*

*Hai là, với vai trò quan trọng của đất đai, thanh tra, kiểm tra hiệu quả SDD cần được chú trọng và có bộ tiêu chí để đánh giá hiệu quả SDD của các loại đất, các dự án, công trình trên đất.*

*Ba là, nghiêm túc xử lý những sai phạm trong lĩnh vực đất đai đối với cán bộ QLNN về đất đai và cá nhân, tổ chức SDD.*

*Bốn là, nâng cao chất lượng công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại mỗi quận, huyện, xã, phường.*

*Năm là, cần rút ngắn thời gian giải quyết, xử lý đơn thư, khiếu nại của người dân về vấn đề đất đai.*

*Sáu là, đối với những hành vi khiếu nại, khiếu kiện thiếu căn cứ, có dấu hiệu của việc tham gia kích động của các đối tượng xấu, các thế lực thù địch, chính quyền thành phố cần kịp thời phát hiện, phối hợp với các cơ quan công an xử lý, tránh để xảy ra những vụ việc gây ảnh hưởng đến uy tín của Đảng và chính quyền thành phố.*

*Bảy là, công khai, minh bạch các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai, đồng thời công khai số tiền phạt phải nộp về ngân sách thành phố.*

#### **4.3.8. Nhóm giải pháp củng cố bộ máy và nâng cao chất lượng cán bộ quản lý nhà nước về đất đai**

Chính quyền thành phố Hải Phòng cần chú trọng đến các hoạt động đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ và cải thiện kỹ năng, phẩm chất đạo đức cho đội ngũ công chức QLNN đối với đất đai.

### **KẾT LUẬN**

QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng cũng như các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trên cả nước có vai trò quan trọng trong phát triển KT-XH. Ở Việt Nam, CQĐP thực hiện QLNN về đất đai chính là thực hiện chức năng của nhà nước với hai tư cách: cơ quan công quyền và đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

Qua nghiên cứu thực trạng QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng, luận án đã đánh giá QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng ở cả hai phương diện: kết quả QLNN đối với đất đai địa phương qua dữ liệu thực tế từ các cơ quan chuyên môn QLNN về đất đai; từ góc nhìn của những người sử dụng đất bao gồm người dân và doanh nghiệp. Thông qua sự hài lòng của người dân và doanh nghiệp đối với quá trình thực thi pháp luật đất đai của thành phố Hải Phòng, và thông qua dữ liệu QLNN đối với đất đai của thành phố Hải Phòng từ năm 2014 đến nay đều có sự thống nhất trong đánh giá kết quả công tác này của chính quyền địa phương. QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng đã thu được nhiều kết quả trong thực hiện nội dung QLNN đối với đất đai và thực hiện mục tiêu QLNN đối với đất đai. Chính quyền thành phố đã kịp thời ban hành văn bản, tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai; Hoạt động kiểm kê, kiểm soát, xây dựng CSDL về đất đai được thực hiện gắn liền với mục tiêu chuyển đổi số; Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đảm bảo các quy định pháp luật, dần hoàn thiện môi trường để người SDD tiếp cận đất đai dễ dàng hơn, người bị thu hồi đất được quan tâm đến sinh kế, tái định cư; Quản lý tài chính đất đai góp phần gia tăng ngân sách

địa phương; Công tác kiểm tra, giám sát việc SDD, giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai được tăng cường. Bên cạnh những kết quả đạt được, QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng cũng bộc lộ những hạn chế, bất cập. Hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai chưa có sự phân loại đối tượng; Mặc dù đã có sự đầu tư các dự án về kiểm kê, xây dựng CSDL đất đai nhưng dữ liệu đất đai của thành phố còn manh mún, cục bộ địa phương; Các thủ tục giao đất, cho thuê đất rườm rà, tỷ lệ đất giao, cho thuê qua đấu giá, đấu thầu còn tương đối thấp. Hiện nay vẫn còn những hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư khi bị nhà nước thu hồi đất chưa được tái định cư; Bảng giá đất tuy đã được điều chỉnh trước hạn nhưng vẫn chưa đảm bảo hài hòa lợi ích từ đất đai, thị trường BĐS tăng trưởng “nóng”; Công tác xử lý sai phạm đất đai còn chưa thực sự quyết liệt khi để tồn tại những công trình vi phạm nghiêm trọng trong nhiều năm...

Qua đánh giá thực trạng QLNN đối với đất đai, đặc biệt là mô hình đo lường sự hài lòng của người dân; cảm nhận của doanh nghiệp đối với QLNN của chính quyền thành phố Hải Phòng trong lĩnh vực đất đai đã cho thấy những thành công, hạn chế và nguyên nhân của thành công, hạn chế trong công tác này tại Hải Phòng. Luận án đã đề xuất các giải pháp hoàn thiện QLNN đối với đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng, trong đó nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả tuyên truyền chính sách, pháp luật đất đai được tập trung phân tích. Bối xuất phát từ mô hình định lượng xác định các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân đối với QLNN về đất đai của chính quyền thành phố, nhận thức pháp luật đất đai của người dân được xác định là một nhân tố ảnh hưởng. Do đó, nâng cao nhận thức pháp luật đất đai của người dân vừa là mục tiêu, nhiệm vụ của QLNN đối với đất đai của chính quyền địa phương, vừa là điều kiện để chính quyền địa phương thực hiện hiệu quả các mục tiêu, nhiệm vụ theo chức năng, quyền hạn. Các nhóm giải pháp còn lại dựa trên hạn chế, nguyên nhân hạn chế và các nhân tố ảnh hưởng đến QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng và gắn liền với tính đặc thù của Hải Phòng với vị thế là thành phố cảng biển, thành phố trực thuộc trung ương.

QLNN đối với đất đai của CQĐP là chủ đề rộng, phức tạp. Trong khung khổ luận án, mới chỉ bàn luận đến các nội dung quản lý cơ bản của CQĐP đối với đất đai và các vấn đề liên quan. Các hoạt động nghiệp vụ chuyên sâu của từng nội dung quản lý chưa được đề cập đủ sâu, rộng. Các phương pháp nghiên cứu đã được sử dụng đa dạng. Ngoài dựa vào dữ liệu thứ cấp tổng hợp qua các báo cáo và các công trình đã công bố, còn sử dụng dữ liệu điều tra, phỏng vấn với phần xử lý vừa định tính vừa định lượng. Tuy nhiên, không phải mọi vấn đề nêu ra đã được giải quyết. Hy vọng sẽ nhận được các góp ý bổ sung để nghiên cứu sinh tiếp tục hoàn thiện công trình này.

Để hoàn thiện QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng, tác giả luận án có một số kiến nghị đối với Chính phủ và Bộ TN&MT như sau:

+ Cần sớm ban hành hướng dẫn thực hiện quy định pháp Luật Đất đai năm 2024. Trong đó, cần có hướng dẫn về lộ trình giải quyết các trường hợp các dự án được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu khi hết thời gian sử dụng đất theo hợp đồng nhưng vẫn muốn tiếp tục dự án đầu tư trên đất.

+ Đề nghị Chính phủ ban hành quy định về giá bồi thường khi thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư mà diện tích đất thu hồi nằm trên địa giới hành chính của các địa phương có giá đất khác nhau.

+ Đề nghị Chính phủ và Bộ TN&MT có quy định về việc xử lý các dự án xen kẹt trong các khu dân cư, các dự án có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

## DANH MỤC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1. Phạm Thị Bao Thoa, Nguyễn Ngọc Toàn (2021), *Barriers to land access of enterprise in Hai Phong*, Proceedings the fourth international conference on sustainable economic development and business management in the context of globalisation (SEDDBM -4), Nxb Tài chính, p.1176-1785.
2. Phạm Thị Bảo Thoa, Nguyễn Ngọc Toàn (2021), *Quản lý nhà nước về đất đai nhằm thu hút đầu tư nước ngoài vào thành phố Hải Phòng trong bối cảnh mới*, Kỷ yếu hội thảo quốc tế FDI toàn cầu và ứng biến của doanh nghiệp FDI tại Việt Nam trong bối cảnh mới, Nxb Thanh niên, tr.496-506.
3. Phạm Thị Bao Thoa (2022), *State management of land in Hai Phong in the context of Covid - 19 pandemic*, Proceedings of international conference Vietnam's economic recovery and development in the context of covid - 19 pandemic, Nxb Đại học Huế, p.1244-1252.
4. Phạm Thị Bảo Thoa (2023), *Chuyển đổi số trong quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng*, Kỷ yếu hội thảo quốc gia chuyển đổi số trong quản lý kinh tế, kinh doanh và tài chính - kế toán, Nxb Hàng hải, tr.374-388.
5. Phạm Thị Bảo Thoa, Nguyễn Ngọc Toàn (2023), “Các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân đối với quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Hải Phòng”, *Tạp chí Nghiên cứu Tài chính kế toán*, Kỳ 2 tháng 9 (248), tr.13-18.