

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

PHẠM THỊ BẢO THOA

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI  
TẠI HẢI PHÒNG

LUẬN ÁN TIẾN SĨ  
NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ

HÀ NỘI - 2024

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

PHẠM THỊ BẢO THOA

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI  
TẠI HẢI PHÒNG

LUẬN ÁN TIẾN SĨ

NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ

Mã số: 9340410

Người hướng dẫn khoa học: PGS, TS. TRẦN THỊ MINH CHÂU

*Trần Thị Minh Châu*

HÀ NỘI - 2024

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận án là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng và được trích dẫn đầy đủ theo quy định.

**Tác giả luận án**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thoa', with a long horizontal stroke extending to the right.

**Phạm Thị Bảo Thoa**

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<b>MỞ ĐẦU</b>	1
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI</b>	15
1.1. Tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài	15
1.2. Đánh giá chung về các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài	32
1.3. Những vấn đề được lựa chọn nghiên cứu và khung phân tích	35
<b>Chương 2: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG</b>	37
2.1. Khái quát về quản lý nhà nước đối với đất đai của chính quyền địa phương	37
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	47
2.3. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về đất đai của một số địa phương và bài học rút ra cho Hải Phòng	64
<b>Chương 3: THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG</b>	72
3.1. Khái quát về đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội và thực trạng đất đai tại Hải Phòng	72
3.2. Thực trạng bộ máy quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng	80
3.3. Phân tích thực trạng quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng	87
3.4. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng	115
<b>Chương 4: PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG</b>	135
4.1. Dự báo một số vấn đề đặt ra đối với quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng	135
4.2. Phương hướng hoàn thiện quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng	137
4.3. Giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng	139
<b>KẾT LUẬN</b>	155
<b>DANH MỤC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN</b>	157
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	158
<b>PHỤ LỤC</b>	175

## DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
CLDV	: Chất lượng dịch vụ
CQĐP	: Chính quyền địa phương
CSDL	: Cơ sở dữ liệu
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	: Hội đồng nhân dân
KT-XH	: Kinh tế - xã hội
KHSĐĐ	: Kế hoạch sử dụng đất
QHSĐĐ	: Quy hoạch sử dụng đất
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
QLNN	: Quản lý nhà nước
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân

## DANH MỤC CÁC BẢNG

	<i>Trang</i>
Bảng 3.1: Chỉ số biến động diện tích đất Hải Phòng	95
Bảng 3.2: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế đất tại Hải Phòng giai đoạn 2014 - 2022	110
Bảng 3.3: Nguồn thu từ phí, lệ phí đối với đất đai tại hải Phòng	112
Bảng 3.4: Kết quả ước lượng mô hình cấu trúc tuyến tính SEM	117
Bảng 3.5: Chỉ số tiếp cận đất đai của Hải Phòng	123

## DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

	<i>Trang</i>
Biểu đồ 3.1: Cơ cấu các loại đất thành phố Hải Phòng	76
Biểu đồ 3.2: Ý thức, thái độ, trách nhiệm làm việc của cán bộ QLNN về đất đai tại Hải Phòng	86
Biểu đồ 3.3: Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất tại Hải Phòng	96
Biểu đồ 3.4: Giao đất, cho thuê đất tại Hải Phòng từ 2014 - 2022	97
Biểu đồ 3.5: Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất tại Hải Phòng	98
Biểu đồ 3.6: Giá đất cao nhất tại 7 quận thành phố Hải Phòng	108
Biểu đồ 3.7: Đánh giá của cán bộ công chức trong lĩnh vực đất đai về hiệu quả QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng	129

## DANH MỤC CÁC HÌNH, SƠ ĐỒ

	<i>Trang</i>
Hình 1: Mô hình nghiên cứu sự hài lòng của người dân về QLNN đối với đất đai của chính quyền địa phương	11
Sơ đồ 2.1: Bộ máy QLNN đối với đất đai của chính quyền địa phương	50
Sơ đồ 3.1: Bộ máy QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng	81
Sơ đồ 3.2: Cơ cấu tổ chức Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng	82

## MỞ ĐẦU

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

Đất đai là nguồn tài sản lớn nhất của một quốc gia. Theo ước tính của World Bank (2003) đất đai và các công trình gắn với đất đai chiếm từ 50% đến 75% của cải mà một quốc gia đã tích lũy được trong suốt quá trình phát triển lịch sử. Nhưng trên hết, đất là môi trường sống của con người, là đầu vào không thể thiếu của mọi ngành sản xuất. Đất còn là nguồn lực khan hiếm, do cùng với tiến trình phát triển của xã hội loài người, nhu cầu sử dụng đất có xu hướng tăng, trong khi diện tích đất tự nhiên của mỗi quốc gia cũng như diện tích đất tự nhiên trên bề mặt trái đất hầu như không tăng lên. Chính vì tính chất chung, tầm quan trọng và tính khan hiếm của đất đai so với nhu cầu sử dụng của con người đó đã buộc các nhà nước quốc gia phải tham gia quản lý đất 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 đất nước.

Tuy nhiên, không thể xây dựng một khung khổ lý thuyết chung về quản lý nhà nước (QLNN) đối với đất đai áp dụng cho nhiều nước, bởi mỗi nước có lịch sử phát triển các quan hệ đất đai, chế độ chính trị và chế độ sở hữu đất đai khác nhau. Hơn nữa, QLNN là lĩnh vực mang tính chủ quan phụ thuộc vào quan điểm, lập trường của giới cầm quyền nên cơ sở lý thuyết của QLNN về đất đai mới chỉ đạt tới sự thống nhất cơ bản dưới giác độ kỹ thuật quản lý đất đai (khoa học địa chính), tạo lập cơ sở thông tin cho thị trường bất động sản (BDS) hoạt động hiệu quả. Những vấn đề kinh tế liên quan đến quan hệ giữa người sử dụng đất và cơ quan QLNN thực sự là vấn đề riêng của mỗi quốc gia, tùy thuộc vào chế độ sở hữu đất đai và đặc điểm của từng thời kỳ phát triển đất nước. 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 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.

Tại Việt Nam, các quan hệ đất đai từ năm 1945 trở lại đây đã trải qua nhiều thay đổi trên phạm vi quốc gia cũng như ở các địa phương. Quan hệ đất đai ở Việt Nam tại



thời điểm giành được độc lập là một hỗn hợp các quan hệ sở hữu của nhà nước, của cộng đồng, của nhà tư bản, địa chủ, của nông dân cá thể. Sau nhiều năm cải cách, cải tạo, đến đầu thập kỷ 90 của thế kỷ XX, với Hiến pháp năm 1992 và Luật đất đai năm 1993, chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam được định vị lại là chế độ sở hữu toàn dân giao cho Nhà nước giữ vai trò đại diện chủ sở hữu và quản lý thống nhất trên phạm vi toàn quốc gia. Theo phân cấp quản lý, QLNN đối với đất đai của chính quyền địa phương cấp tỉnh là hoạt động quản lý đất đai trực tiếp nhất, thực thi nhiều nội dung trong pháp luật QLNN về đất đai nhất (do chính quyền cấp tỉnh vừa triển khai các nội dung quản lý của trung ương, vừa trực tiếp thực hiện quản lý đất đai theo địa giới hành chính cấp tỉnh, quản lý, hướng dẫn chính quyền cấp huyện, cấp xã thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền). Do đó, QLNN đối với đất đai tại cấp tỉnh là chủ đề được nhiều nhà khoa học, nhà quản lý quan tâm nghiên cứu. Mặc dù các công trình nghiên cứu trước đây đã tập trung nghiên cứu, làm rõ những vấn đề của QLNN đối với đất đai nói chung và cấp tỉnh nói riêng như: vai trò của nhà nước trong quản lý đất đai; xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất các cấp; ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai và quản lý tài chính đất đai; phương pháp định giá đất;... [27], [13],[55]. Song, QLNN đối với đất đai của chính quyền địa phương cấp tỉnh vẫn là chủ đề rộng lớn, vừa đa dạng về nội dung tiếp cận, vừa phong phú về chủ thể khi nghiên cứu gắn liền với tính đặc thù của mỗi địa phương.

Tại Hải Phòng, QLNN về đất đai cũng gặp nhiều vấn đề cần nghiên cứu để tháo gỡ. Trong quá khứ, Hải Phòng đã nổi lên như một điểm nóng trong việc thu hồi đất ở huyện Tiên Lãng và những vụ án tham nhũng đất đai, sử dụng sai mục đích đất quốc phòng... 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, có các cơ sở kinh tế phi nông nghiệp phát triển, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc, từ khi đổi mới cơ chế quản lý kinh tế, chuyển sang kinh tế thị trường, Hải Phòng dường như chưa phát huy được hết thế mạnh về lịch sử, vị thế kinh tế của mình. Một trong những nguyên nhân căn bản là chính quyền thành phố Hải Phòng chưa phát huy, khai thác tốt nguồn lực đất đai, nhất là so với các thành phố cảng tương đồng như thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Nai. Các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hải Phòng xuất hiện khá sớm nhưng chậm

phát huy hiệu quả. Nông nghiệp và đánh bắt hải sản cũng không vượt trội so với nhiều tỉnh khác. Cảng biển Hải Phòng có lịch sử hoạt động lâu đời nhưng chưa có sức mạnh cạnh tranh với các cảng biển khác... Hoạt động QLNN 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, thiếu đồng bộ; giao đất, cho thuê đất đang được thực hiện chủ yếu qua hình thức không thông qua đấu giá, đấu thầu tạo sơ hở cho hành vi sai phạm và tham nhũng; một số hành vi chiếm đoạt và sử dụng đất đai vi phạm pháp luật 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.

Khách quan mà nói, những năm gần đây chính quyền thành phố Hải Phòng đã có nhiều sáng kiến, nỗ lực trong cải cách hành chính, thu hút đầu tư. Kết quả là Hải Phòng đã đạt được tốc độ tăng trưởng khá cao, thứ bậc trong xếp hạng môi trường cạnh tranh cấp tỉnh được cải thiện. Cùng với quá trình tăng tốc phát triển kinh tế, quá trình đô thị hóa trên địa bàn thành phố Hải Phòng cũng diễn ra với quy mô lớn, tốc độ nhanh. Trong lĩnh vực QLNN đối với đất đai, 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 chặt chẽ, chưa đem lại hiệu quả mong muốn; cơ sở dữ liệu (CSDL) đất đai còn chưa được quan tâm thu thập đầy đủ, kịp thời, chuẩn xác và chưa được quản lý đồng bộ, lưu trữ có hệ thống, chưa tạo điều kiện cho người dân tiếp cận thông tin đất đai phục vụ công việc kinh doanh của họ. Chính sách giá đất trong bồi thường và giao đất cho các nhà đầu tư còn một số bất hợp lý. 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. Bên cạnh những

báo cáo về công tác QLNN đối với đất đai hàng năm của chính quyền địa phương các cấp, việc đo lường cảm nhận của những người sử dụng đất là người dân và doanh nghiệp là cần thiết để có đánh giá khách quan, tổng thể về QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng. Với những lý do nêu trên 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 lý thuyết: Hệ thống hóa có bổ sung cơ sở lý 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 với định hướng phát triển của Hải Phòng đến năm 2030.

### **2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để đạt được mục đích nêu trên, quá trình nghiên cứu luận án đã hoàn thành các nhiệm vụ sau:

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

- Hệ thống hoá có bổ sung 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 để rút ra bài học cho chính quyền thành phố Hải Phòng.

- Đánh giá thực trạng QLNN đối với đất đai ở Hải Phòng từ năm 2014 đến 2022, rút ra những nhận định về thành công, hạn chế và nguyên nhân.

- 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 (sau đây gọi chung là cấp tỉnh).

- Phạm vi đối tượng quản lý: đối tượng QLNN là đất đai (bao gồm các quan hệ đất đai và bản thân đất đai với tư cách tài nguyên, lãnh thổ) 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 của CQĐP với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai; nội dung quản lý với tư cách là cơ quan CQĐP được giao quyền quản lý 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 2023. Giải pháp được xây dựng cho giai đoạn từ năm 2024 đến năm 2030.

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

### **4.1. Cơ sở lý 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 QLNN phân cấp cho CQĐP đối với đất đai phù hợp với chuyên ngành quản lý kinh tế, tức tiếp cận QLNN của CQĐP đối với

nguồn lực quan trọng hàng đầu cho tăng trưởng và phát triển kinh tế. Ngoài ra, cách tiếp cận quản lý học, kinh tế học, tiếp cận hệ thống và lịch sử cũng được sử dụng phối hợp.

Tiếp cận kinh tế học nghiên cứu QLNN đối với đất đai với tư cách nguồn lực đầu vào. Trong cách tiếp cận này, QLNN của CQĐP phải tuân thủ các quy luật của kinh tế thị trường trên cơ sở tạo ra khung khổ pháp lý cho thị trường QSDĐ hoạt động hiệu quả, đồng thời bổ sung các quy định quản lý phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Tiếp cận hệ thống đặt QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng trong mối liên hệ thống nhất với QLNN đối với đất đai trên cả nước, có tính đến đặc điểm đặc thù của Hải Phòng.

Tiếp cận lịch sử phân tích, so sánh QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng theo giai đoạn, bối cảnh lịch sử, từ đó có những kết luận vừa có tính khoa học, vừa sát với thực tế.

### ***4.3. Phương pháp nghiên cứu***

#### *\* Phương thu thập dữ liệu*

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

+ Các dữ liệu phân tích, minh họa trong luận án được sử dụng lại từ các dữ liệu đã được công bố chính thức. Đó là dữ liệu từ các cuốn sách, đề tài khoa học, luận án tiến sĩ, bài viết trên tạp chí, dữ liệu lưu trữ của Cục Thống kê Hải Phòng, các báo cáo của Sở TN&MT, Trung tâm phát triển quỹ đất, Sở Tài Chính, UBND thành phố Hải Phòng và một số nguồn lưu trữ khác. Bên cạnh đó, dữ liệu điều tra doanh nghiệp trong báo cáo năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI với chỉ số tiếp cận đất đai được sử dụng để có đánh giá toàn diện hơn về cảm nhận, hài lòng của những chủ thể SDD.

+ Phương pháp thu thập dữ liệu: Nghiên cứu sinh trực tiếp thu thập dữ liệu từ các cơ quan ban hành dữ liệu.

+ Thời gian thu thập dữ liệu: từ 01/4/2022 đến 30/6/2022.

- 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. Cụ thể:

+ Phương pháp chọn mẫu: Đối tượng khảo sát là cán bộ làm việc trong các cơ quan QLNN về đất đai tại Hải Phòng ở cả 3 cấp: cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã. Do số lượng và công việc cán bộ QLNN về đất đai của một cấp là giống nhau trên địa bàn thành phố nên không cần thiết phải điều tra toàn bộ cán bộ. Căn cứ số lượng cán bộ QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng ở ba cấp, đã chọn ngẫu nhiên 10% cán bộ QLNN đối với đất đai tại từng cấp để tiến hành khảo sát. Kết quả quy mô mẫu khảo sát là 92 phiếu.

+ Hình thức khảo sát: Nghiên cứu sinh trực tiếp lấy ý kiến từng cá nhân cán bộ theo bảng hỏi (xem bảng hỏi ở phụ lục 2).

+ Nội dung khảo sát: thu thập thông tin đánh giá của cá nhân từng cán bộ về nội dung, phương thức, kết quả, thành công, hạn chế, nguyên nhân và kiến nghị hoàn thiện trong QLNN về đất đai tại Hải Phòng.

+ Thời gian điều tra: từ 01/4/2022 đến 30/6/2022.

*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. Cụ thể là:

+ Phương pháp chọn mẫu: Phỏng vấn các đối tượng có kinh nghiệm, hiểu biết sâu về lĩnh vực QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng.

+ Quy mô mẫu phỏng vấn: 10 người, chọn ngẫu nhiên trong số người đứng đầu các cơ quan QLNN về đất đai ở ba cấp: sở tài nguyên môi trường, phòng quản lý tài nguyên môi trường thuộc UBND huyện, cán bộ phụ trách QLNN đối với đất đai tại cấp xã.

+ Hình thức phỏng vấn: nghiên cứu sinh trực tiếp phỏng vấn theo bảng hỏi cấu trúc (xem bảng hỏi ở phụ lục 1).

+ Nội dung phỏng vấn: Đánh giá những thành công, hạn chế, khó khăn nổi bật nhất về QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng

+ Thời gian phỏng vấn: từ 01/4/2022 đến 30/6/2022.

*Ba là*, tiến hành điều tra hộ dân cư theo bảng hỏi (bảng hỏi trình bày ở phần phụ lục 3). Cụ thể là:

+ Phương pháp chọn mẫu: mẫu điều tra, khảo sát được chọn theo phương pháp ngẫu nhiên phân tầng, có phân theo quận, huyện: Chọn ngẫu nhiên theo tỷ lệ 3 huyện, 3

quận trong tổng số mười lăm quận, huyện của thành phố Hải Phòng bao gồm: các huyện Kiến Thụy, huyện Thủy Nguyên, huyện An Dương, quận Hồng Bàng, quận Ngô Quyền, quận Lê Chân. Mỗi quận, huyện chọn những người sử dụng đất có liên quan trực tiếp đến các hoạt động chuyển đổi mục đích SDD, tái định cư để thực hiện khảo sát.

+ Quy mô mẫu: Việc xác định quy mô mẫu dựa trên nghiên cứu của Hair và cộng sự (2014) về quy mô mẫu đảm bảo tính đại diện và tin cậy. Theo các ông, số lượng mẫu tối thiểu cần đạt là 5 quan sát trên một biến. Nếu gọi N là số biến nghiên cứu thì có thể sử dụng công thức: số mẫu tối thiểu =  $N*5$ . Bên cạnh đó, để đảm bảo có thể kiểm định mô hình cấu trúc tuyến tính (SEM), số lượng mẫu tối thiểu cho mô hình có từ 7 nhân tố trở xuống là 150 mẫu. Dựa trên các quy tắc nêu trên, trong nghiên cứu này do lựa chọn 35 biến chia làm 7 nhóm (đã được kiểm định qua hỏi ý kiến chuyên gia và điều tra sơ bộ với 48 phiếu cũng tại 6 quận, huyện đã lựa chọn), nên số mẫu khảo sát tối thiểu phải đạt 175 phiếu. Kết quả kiểm định sơ bộ cho thấy mô hình khả thi, không cần phải điều chỉnh, loại trừ biến nào. Mẫu điều tra cuối cùng là 223 phiếu (gồm 175 phiếu điều tra chính thức và 48 phiếu điều tra sơ bộ).

Người sử dụng đất được khảo sát chủ yếu ở nhóm tuổi từ 31 - 60 tuổi, trình độ học vấn ở nhóm trung cấp, cao đẳng, đại học chiếm tỷ lệ cao. Đặc điểm về độ tuổi, trình độ học vấn của đối tượng được khảo sát như trên là điều kiện thuận lợi trong nghiên cứu. Bởi nhóm tuổi 31 - 60 là độ tuổi phổ biến có các hoạt động liên quan đến QSDĐ nhiều hơn so với nhóm dưới 30 tuổi và trên 60 tuổi; trình độ học vấn không quá thấp nhằm thu được kết quả nghiên cứu khách quan, sát thực tế hơn do các biến trong bảng khảo sát cần người sử dụng đất được khảo sát có một sự hiểu biết nhất định về QLNN đối với đất đai. Các đối tượng được khảo sát cũng được tính toán nhằm đảm bảo phản ánh cơ cấu giới tính thực tế; cơ cấu địa phương sử dụng đất (thành thị, nông thôn); cơ cấu các hình thức sử dụng đất: SDD (nông nghiệp và phi nông nghiệp).

Qua phân tích số liệu cho thấy, những yếu tố về giới, độ tuổi, học vấn, nơi cư trú, mục đích sử dụng đất không đem lại sự khác biệt trong kết quả điều tra, do đó, trong luận án không phân tích các loại ý kiến theo độ tuổi, giới tính, trình độ học vấn, nơi sử dụng đất, hình thức sử dụng đất.

+ Nội dung điều tra: điều tra đánh giá của những người SDD về chính quyền thành phố Hải Phòng trong hoạt động QLNN đối với đất đai. Bảng khảo sát gồm 35

câu hỏi chia làm 7 nhóm với 1 biến ẩn phụ thuộc và 6 biến ẩn độc lập. Bảng hỏi được thiết kế chủ yếu dưới dạng câu hỏi lựa chọn theo thang đo Likert 5 mức độ: (1) Hoàn toàn không đồng ý; (2) Không đồng ý; (3) Bình thường; (4) Đồng ý; (5) Hoàn toàn đồng ý.

+ Cách thức điều tra: Nghiên cứu sinh trực tiếp điều tra

+ Thời gian điều tra: từ 01/4/2022 đến 30/6/2022.

\* *Phương pháp xử lý dữ liệu*

- *Phương pháp xử lý định tính*

+ Các dữ liệu lý thuyết từ các công trình khoa học đã được công bố được sử dụng để phân tích, tổng hợp, so sánh, hệ thống hóa theo cách tiếp cận quản lý kinh tế nhằm hình thành khung lý thuyết về quản lý của chính quyền cấp tỉnh đối với đất đai phù hợp với điều kiện của Việt Nam hiện nay.

+ Các dữ liệu thực trạng từ các báo cáo và thông tin do các cơ quan nhà nước công bố được lựa chọn để hệ thống hóa và sử dụng như là các dữ liệu chứng minh cho các luận điểm, luận cứ trong nhận định thực trạng.

- *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. Đây là một trong những căn cứ cho đề xuất hoàn thiện QLNN về đất đai tại thành phố Hải Phòng.

+ Mô hình định lượng: Mô hình định lượng này 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). Mô hình dựa vào 5 yếu tố cơ bản của CLDV là yếu tố vật chất, sự tin cậy, khả năng đáp ứng, sự bảo đảm, sự đồng cảm mà Parasuman và sau đó là Cronin và Taylor chứng minh độ tin cậy của nó. Hiện nay, việc áp dụng các mô hình trong quản trị khu vực tư nhân vào các lĩnh vực quản lý nhà nước tương đối phổ biến. Một số nghiên cứu đưa bộ tiêu chí KPI trong quản trị kinh doanh vào đánh giá hiệu quả làm việc của tổ chức và cán bộ, công chức trong cơ quan nhà nước. Các chỉ số như PCI, PAPI nhấn mạnh đến nhận định của doanh nghiệp (với chỉ số PCI) và người dân (với chỉ số PAPI) về “sản phẩm” của



bộ máy QLNN và việc cung ứng dịch vụ công tại địa phương. Sở dĩ nghiên cứu sinh lựa chọn mô hình này là do cách tiếp cận coi toàn bộ quá trình thực hiện hoạt động QLNN về đất đai tại chính quyền cấp tỉnh là một dịch vụ công được cung cấp đến những khách hàng là những người SDD. QLNN về đất đai là hoạt động quản lý gồm 15 nội dung và có tính chất đặc thù, phức tạp hơn so với việc cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp hoặc các dịch vụ hành chính công khác. Do đó, mô hình được lựa chọn trong nghiên cứu này có sự điều chỉnh so với mô hình SERVPERF. 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. Cụ thể: (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. Yếu tố chính sách, pháp luật đất đai được xem là tương ứng với yếu tố khả năng đáp ứng trong mô hình SERVPERF. Bởi để đảm bảo hoạt động QLNN đối với đất đai cũng như khả năng đáp ứng những nguyện vọng, mong muốn hay sự hài lòng của người dân thì trước hết phải có một khung khổ pháp lý đủ mạnh. Môi trường thực thi pháp luật đất đai trả lời cho các câu hỏi liên quan đến sự tin cậy của người SDD đối với CQĐP trong thực hiện QLĐĐ về tính minh bạch, khả thi của quá trình diễn ra các hoạt động này. Yếu tố bộ máy và cán bộ QLNN đối với đất đai thể hiện đặc điểm như sự đồng cảm trong mô hình SERVPERF. Với cơ cấu tổ chức, năng lực, thái độ của cán bộ công chức QLNN đối với đất đai, người sử dụng đất có thể cảm nhận được sự chia sẻ, đồng cảm trong các dịch vụ thuộc lĩnh vực đất đai mà họ thực hiện, sử dụng. Yếu tố cơ sở vật chất trong mô hình nghiên cứu của luận án tương ứng với yếu tố vật chất trong mô hình SERVPERF. Kết quả giải quyết công việc chính là yếu tố thể hiện sự đảm bảo, thực hiện những cam kết của CQĐP khi triển khai chính sách, pháp luật đất đai hay cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai đến người dân. Mô hình nghiên cứu bổ sung thêm một nhân tố được dự đoán sẽ tác động đến sự hài lòng của người SDD là Nhận thức về pháp luật đất đai của họ. Bởi trình độ, nhận thức về pháp luật đất đai của người sử dụng đất liên quan đến hưởng thụ và đánh giá chất lượng QLĐĐ của nhà nước. Ở Việt Nam, nhiều trường hợp người dân không am hiểu pháp luật đất đai nên đã vô tình vi phạm pháp luật hoặc không tự nguyện tuân thủ hoạt động quản lý của Nhà nước, dẫn đến xung đột, mâu thuẫn không đáng có giữa các cơ quan chức năng và người SDD. Xuất phát từ nguyên nhân này, cần thiết

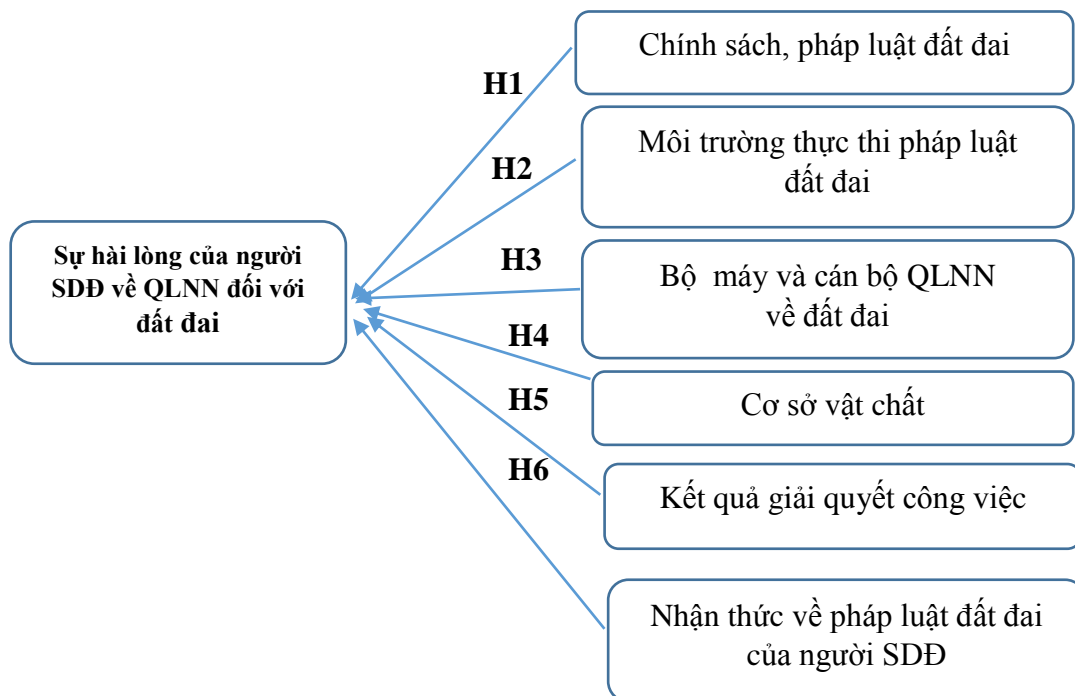
phải đưa thêm yếu tố sự nhận thức về pháp luật đất đai của người sử dụng đất vào mô hình đo lường sự hài lòng của người dân về QLNN về đất đai. Mô hình nghiên cứu được thể hiện thông qua các biến như sau:

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 (CSVCh)
- (5) Kết quả giải quyết công việc (KQ)
- (6) Nhận thức về pháp luật đất đai của người SĐĐ (NT)

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



**Hình 1: Mô hình nghiên cứu sự hài lòng của người dân về QLNN đối với đất đai của chính quyền địa phương**

*Nguồn: Tác giả xây dựng mô hình*

*Các giả thuyết nghiên cứu của mô hình:*

Giả thuyết 1 (H1): Chính sách, pháp luật đất đai có sự tác động cùng chiều với sự hài lòng của người sử dụng đất về QLNN đối với đất đai. Nếu chính sách, pháp luật

đất đai càng rõ ràng, ít chông chéo, mâu thuẫn thì càng làm gia tăng sự hài lòng của người sử dụng đất về QLNN đối với đất đai.

Giả thuyết 2 (H2): Sự hài lòng của người dân về QLNN đối với đất đai phụ thuộc vào môi trường thực thi pháp luật đất đai. Môi trường thực thi pháp luật đất đai càng công khai, minh bạch thì người sử dụng đất càng hài lòng.

Giả thuyết 3 (H3): Sự hài lòng của người dân phụ thuộc vào bộ máy quản lý và cán bộ QLNN về đất đai. Bộ máy tinh gọn, thủ tục không phiền hà, cán bộ có năng lực, thái độ làm việc tốt thì người sử dụng đất càng hài lòng và ngược lại.

Giả thuyết 4 (H4): Cơ sở vật chất là nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân đối với QLNN về đất đai. Mức độ hài lòng sẽ cao hơn nếu cơ sở vật chất hiện đại, đáp ứng được các yêu cầu QLNN trong bối cảnh cách mạng công nghiệp và chuyển đổi số hiện nay.

Giả thuyết 5 (H5): Sự hài lòng của người dân về QLNN về đất đai có thể được hình thành từ kết quả giải quyết công việc mà họ nhận được. Đây cũng là nhân tố quan trọng để quyết định khả năng đáp ứng của dịch vụ mà người dân được cung cấp và sử dụng.

Giả thuyết 6 (H6): Nhận thức về pháp luật đất đai của người dân càng cao thì sự hài lòng của người dân đối với QLNN về đất đai càng lớn do loại bỏ sự chông chéo do thiếu hiểu biết. Nhận thức về pháp luật đất đai của người dân cao, người dân hiểu rõ quy định của pháp luật đất đai sẽ có thái độ, thậm chí hành động đúng đắn hơn trong mối quan hệ với cơ quan chức năng cung cấp các dịch vụ liên quan, từ đó họ sẽ thông cảm, chia sẻ với các khó khăn của cơ quan nhà nước, thậm chí có thể họ còn tích cực tham gia đóng góp ý kiến khi được lấy ý kiến về việc sửa đổi, điều chỉnh quy định pháp luật về đất đai. Ngược lại, những người không nắm rõ về pháp luật đất đai sẽ có thể vô thức vi phạm pháp luật.

Để kiểm tra độ tin cậy của mỗi thang đo, nghiên cứu đã tiến hành kiểm định Cronbach's alpha để xác định các biến quan sát trong cùng một thang đo có sự nhất quán với nhau và thực hiện phân tích nhân tố khám phá (EFA) giúp xác định biến ẩn dựa trên sự hội tụ của các biến quan sát. Để khẳng định mô hình đo lường biến ẩn, đã thực hiện phân tích nhân tố khẳng định (CFA) và mô hình 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.

### *Kiểm định Cronbach's Alpha*

Đã sử dụng kiểm định Cronbach's Alpha nhằm kiểm định sự tin cậy và nhất quán trong thang đo. Các thang đo đảm bảo độ tin cậy thể hiện ở hệ số Cronbach's Alpha  $\geq 0,6$  và hệ số Cronbach's Alpha của thang đo nếu loại một biến quan sát không lớn hơn hệ số Cronbach's Alpha trước khi loại biến.

### *Phân tích nhân tố khám phá*

Để xác định các biến ẩn, đã sử dụng phân tích nhân tố khám phá với phương pháp trích thành phần chính (Principal components) và phép xoay Promax với các biến số sử dụng làm biến độc lập. Kết quả sử dụng phép xoay Promax cho thấy không có biến tương đồng.

### *Phân tích nhân tố khẳng định CFA*

Để khẳng định mô hình đo lường biến ẩn, đã tiến hành phân tích nhân tố khẳng định CFA. Các kết quả phân tích CFA khẳng định các biến ẩn được xây dựng trên cơ sở trích nhân tố từ các biến quan sát được.

### *Phân tích mô hình cấu trúc tuyến tính SEM*

Mô hình cấu trúc tuyến tính SEM được dùng để phân tích tác động của các biến ẩn qua phân tích nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người sử dụng đất về QLNN trong lĩnh vực đất đai. Kết quả kiểm định cho thấy độ tin cậy cao.

### *\* Các phương pháp khác*

Bên cạnh các phương pháp trên, còn sử dụng các phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh,... để chứng minh tính đúng đắn của quan điểm, nhận xét đánh giá về QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng.

## **5. Đóng góp mới của luận án**

### **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, tập trung xây dựng khái niệm, mục tiêu, nội dung, nhân tố ảnh hưởng đến 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.

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

- Xác định được các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân về QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng, kết hợp phân tích chỉ số

tiếp cận đất đai trong chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI để đánh giá những nhận định của doanh nghiệp về quá trình sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố qua đó có được những đánh giá khách quan từ những người trực tiếp SDD, cung cấp căn cứ để đánh giá, phân tích hoạt động quản lý của chính quyền thành phố và đề xuất các giải pháp hoàn thiện QLNN về đất đai trên địa bàn.

- 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, kết luận, danh mục công trình của tác giả đã công bố liên quan đến luận án, 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

*\* Nghiên cứu khái quát về vai trò, chức năng của nhà nước trong lĩnh vực đất đai*

Một trong những công trình bàn luận về vai trò của nhà nước trong lĩnh vực đất đai là bài viết của Wei Li và cộng sự (2009) [161]. Trong công trình này các tác giả đã sử dụng phương pháp phân tích mô hình định lượng để xử lý thông tin điều tra thu thập tại một số địa phương ở Trung Quốc để đi đến khẳng định chính phủ có khá nhiều vai trò trong quản lý đất đai. Đó là: (1) Kiểm soát trên phạm vi cả nước đối với tài nguyên đất nhằm đảm bảo việc sử dụng đất đai vì lợi ích chung của toàn xã hội và bảo tồn tài nguyên đất gắn với bảo vệ môi trường; (2) Khuyến khích và có cơ chế khuyến khích các hoạt động đấu giá và đấu thầu đất cũng như đảm bảo tính minh bạch trong việc thu hồi đất; (3) Tiến hành quy hoạch nhằm khuyến khích sử dụng đất đai hiệu quả, bền vững cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách sử dụng đất; (4) Thực hiện phân bổ tài nguyên đất dựa trên hiệu quả kinh tế, đồng thời đảm bảo thúc đẩy phát triển kinh tế bằng đòn bẩy trên thị trường đất đai kết hợp hài hòa với các mục tiêu chính trị và xã hội.

Ở Việt Nam, Ngô Thị Duyên (2016) [27] đã nêu ra những nhiệm vụ mà Nhà nước Việt Nam phải thực hiện trong lĩnh vực đất đai là: tập trung xây dựng, hoàn thiện thông tin đất đai; thực hiện cải cách hành chính liên quan đến giao dịch đất đai; xây dựng cơ chế chính sách thu hút, đãi ngộ cán bộ, công chức QLNN về đất đai... Một trong những giải pháp được tác giả chú trọng là tăng cường năng lực và đạo đức của đội ngũ cán bộ QLĐĐ các cấp vì đây là nhân tố nâng cao hiệu lực, hiệu quả QLNN về đất đai.

*\* Nghiên cứu về các khía cạnh cụ thể của vai trò nhà nước 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, cải thiện hiệu quả sử dụng đất, coi đó

như một công cụ theo dõi và quản lý hiệu quả đất đai phi nông nghiệp. Theo các tác giả, đất sử dụng trong ngành dịch vụ có khả năng tạo giá trị gia tăng cao nhất, tiếp theo là đất trong ngành công nghệ cao. Đất sử dụng tại các ngành công nghiệp nhẹ cũng đem lại hiệu quả sử dụng khá cao. Từ kết quả nghiên cứu, các tác giả đề xuất cần xây dựng hệ thống quản lý chất lượng mới về các *chỉ số tiếp cận đất công nghiệp* căn cứ vào các ngành công nghiệp, các khu vực địa lý nhằm cải thiện hiệu quả sử dụng đất công nghiệp tại Bắc Kinh, Hà Bắc, Thiên Tân Trung Quốc [168].

Marsh S.P., T.G. MauAulay, Phạm Văn Hùng (2007) [53] đã đề cập đến trách nhiệm của nhà nước khi đưa ra chính sách *quy hoạch không hiệu quả*. Nói cách khác, nhà nước cần có trách nhiệm đền bù với những chính sách quy hoạch không đem lại kết quả tốt đối với KT-XH.

*\* Kinh nghiệm thực thi vai trò QLNN trong lĩnh vực đất đai*

Thomas Odunlami (1989) [159] nghiên cứu trường hợp cụ thể của Ban phát triển đô thị bang Kano và đi đến nhận định: *giải quyết khó khăn từ những mâu thuẫn trong pháp luật đất đai* là vấn đề cấp bách và có tác động trực tiếp đến lợi ích của việc quản lý, phát triển đất đô thị. Theo ông, các quy định pháp lý đồng bộ, nhất quán với các quy định pháp lý khác là cơ sở để cơ quan nhà nước quản lý hiệu quả lĩnh vực phát triển đất đô thị.

MartaGross, AdaWolny-Kucińska [144] đã nghiên cứu trường hợp quản lý đất đai tại Ba Lan và đi đến nhận định: QLDD và BDS là lĩnh vực phức tạp và là thách thức đối với CQDP. Những hạn chế phổ biến trong QLDD, BDS tại Ba Lan là: quy định, hướng dẫn còn chung chung, thiếu nguồn nhân lực, tài chính. Kết quả nghiên cứu cho thấy, một số thành phố của Ba Lan, do chỉ chú trọng đến việc cân đối tài chính trong QLDD, nên đã cố gắng áp dụng các chính sách mang lại doanh thu cao hơn chi phí, đóng góp tích cực cho sự phát triển địa phương. Ngược lại, có một số thành phố, do QLDD, BDS không hợp lý dẫn đến gánh nặng tài chính đáng kể cho ngân sách địa phương. Các tác giả cũng chỉ ra rằng, CQDP cần có công cụ riêng để QLDD và sự phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan quản lý BDS, cơ quan tài chính và các cơ quan khác của CQDP là cần thiết để đảm bảo hiệu quả QLDD, biến nó thành một nguồn thu phục vụ tăng trưởng, phát triển kinh tế địa phương.

R. Bazame và cộng sự (2019) đã phân tích hệ thống quản lý đất đai tại Burkina Faso [154] và chỉ ra năng lực hạn chế của các cơ quan, tổ chức QLNN về đất đai dẫn đến nhiều điều tai hại, ngay cả khi họ áp dụng tương đối đầy đủ chính sách đất đai. Điều tai hại nhất được kể ra là: khả năng tiếp cận đất đai, phát triển tài nguyên đất, thị trường đất đai, đầu tư các loại hạ tầng tại đây còn kém hiệu quả. Bài báo khẳng định, ngoài các yếu tố KT-XH thì thể chế, bộ máy quản lý ảnh hưởng quyết định đến kết quả quản lý, sử dụng bền vững tài nguyên đất đai.

Nguyễn Cảnh Quý và các cộng sự (2017) [72] đã hệ thống hóa cơ sở lý luận QLNN về đất đai ở Việt Nam, trong đó đã làm rõ vai trò, chức năng, đặc điểm QLNN về đất đai của UBND cấp tỉnh, chỉ ra các nguyên tắc và các yếu tố đảm bảo hiệu quả hoạt động QLNN của UBND cấp tỉnh. Thực trạng QLNN về đất đai của các UBND cấp tỉnh thuộc vùng đồng bằng sông Hồng giai đoạn 2013 - 2017 cũng được mô tả rõ nét. Nhóm nghiên cứu cũng nêu ra một số phương hướng và đề xuất các giải pháp có thể tham khảo nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động QLNN về đất đai của các UBND cấp tỉnh vùng đồng bằng sông Hồng.

Ngô Hồng Nhung (2021) đã chỉ ra thành tựu, hạn chế của QLNN về đất đai tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An [63]. Theo tác giả, chính quyền thành phố Vinh đã thành công nhờ quản lý đất đai dựa trên nguyên tắc tiết kiệm, hiệu quả và khai thác triệt để quỹ đất phục vụ phát triển KT-XH, tạo sự đồng thuận trong nhân dân.

### **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 (2006) [32] 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. Theo ông, để phát huy được nguồn lực đất đai, cần thiết lập thể chế định rõ ràng, có hiệu lực thực thi nhằm bảo vệ quyền sở hữu đất đai, thiết lập khung pháp lý phù hợp để người chủ đất có quyền sử dụng đất như một tài sản đặc biệt trong các hoạt động kinh doanh thông qua tác động điều tiết của thị trường BĐS cũng như có thể thế chấp đất tại ngân hàng để huy động vốn phát triển sản xuất. Ông cũng cho rằng sở dĩ các nước phát triển có thể sử dụng đất với hiệu quả cao là do đã định hình từ rất lâu các thể chế xác định, bảo vệ quyền sở hữu đất đai. Các



nước lạc hậu không phát huy được nguồn lực đất đai là do thiếu thể chế rõ ràng, minh bạch, có hiệu lực nhằm xác định, bảo vệ hữu hiệu quyền của chủ đất. Ông còn khẳng định: nếu người dân ở nước nghèo có được quyền sở hữu đất thì họ có thể thế chấp đất để vay được số lượng lớn vốn tín dụng cho phép họ SDD hiệu quả hơn. Số vốn từ thế chấp đất của các nước nghèo lớn gấp nhiều lần vốn mà các nước phát triển viện trợ cho nước lạc hậu. Nói cách khác, Hernando De Soto cho rằng nhà nước phải thiết lập được thể chế xác định, bảo vệ quyền sở hữu đất hợp pháp của chủ đất và coi đó là điều kiện cần thiết để sử dụng hiệu quả đất đai.

Tongwei Qiu và cộng sự (2021) 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 [160]. Nhóm tác giả đã dự đoán những thuận lợi nếu đất đai được tư nhân hóa như hiệu quả sử dụng đất sẽ cao hơn, người có đất được thừa kế quyền sở hữu cho thành viên gia đình sẽ tích cực tham gia vào thị trường cho thuê đất đai. Tuy nhiên, các tác giả cũng cho rằng, không phải chỉ có tư nhân hóa về đất đai mới là biện pháp duy nhất thúc đẩy thị trường BDS phát triển. Hơn nữa, ở Trung Quốc, nếu thay đổi chế độ sở hữu về đất đai ngay lập tức sẽ đem lại các tác động không mong muốn không chỉ về mặt kinh tế mà còn về mặt chính trị. Quan nghiên cứu trường hợp của thành phố Lô Châu các tác giả đã đi đến khẳng định, QSDĐ theo chế độ sở hữu đất đai như của Trung Quốc hiện nay vẫn có thể tạo ra sự phân bổ hiệu quả các nguồn lực sản xuất theo cơ chế thị trường. Trong công trình này đã đưa ra số liệu minh chứng cho thấy, từ khi Trung Quốc điều chỉnh thể chế đất đai (2009), người dân có nhiều quyền hơn về đất, đặc biệt là quyền thừa kế, quyền cho thuê đất theo giá thị trường,... Theo các tác giả, đây là những cải cách quan trọng góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và tạo sự công bằng trong quan hệ đất đai tại Trung Quốc hiện nay.

Tác giả Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu (2017) trong công trình nghiên cứu của mình [67] đã đề cập đến các quan niệm khác nhau về sở hữu đất trong đó đặc biệt nhấn mạnh quan điểm của C. Mác cho rằng, đất đai là tài sản chung do thiên nhiên ban tặng cho con người. Sở hữu tư nhân độc quyền về đất đai và dùng độc quyền đó để làm công cụ bóc lột lao động của người khác là phi lý ngay cả trong khung khổ xã hội tư bản. C. Mác mong muốn mọi người sẽ sở hữu chung đất đai và vừa sử dụng vừa bảo vệ nó không những như một tư liệu sản xuất hiện tại,

mà còn phải bảo tồn nguồn lực của các thế hệ tương lai. Trong tác phẩm này cũng đề cập đến quan điểm coi sở hữu đất đai là một tập hợp các quyền liên quan đến đất đai như quyền độc chiếm, quyền sử dụng, quyền cho thuê, quyền thừa kế...

Nguyễn Kế Tuấn (2010) cũng coi xác định đúng các hình thức sở hữu đất đai và xử lý tốt mối quan hệ giữa nhà nước và các chủ thể sử dụng đất, đặc biệt trong các vấn đề tích tụ, chuyển mục đích sử dụng đất, giao và cho thuê đất... là yêu cầu cốt lõi trong nâng cao tính hiệu quả QLNN về đất đai ở Việt Nam [97].

Bàn về *Trách nhiệm giải trình của đại diện chủ sở hữu về đất đai ở Việt Nam* (2020), tác giả Phan Trung Hiền [34] đã đề cập đến mục đích, ý nghĩa của việc xây dựng, hoàn thiện các quy định về trách nhiệm giải trình, chủ thể giải trình, nội dung giải trình của đại diện chủ sở hữu về đất đai (tức các cơ quan Nhà nước) ở Việt Nam. Nghiên cứu đề xuất các nhóm giải pháp như lấy ý kiến người SDD về việc thu hồi đất, hỗ trợ tái định cư... hoặc tổ chức hội nghị giải trình ý kiến của người dân; cần xây dựng bộ tiêu chí đánh giá chất lượng, hiệu quả QLNN đối với đất đai để có căn cứ đánh giá về trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước các cấp.

Bàn về sở hữu đất đai, Phùng Hữu Phú [64] đã khẳng định và luận chứng về tính đúng đắn, tất yếu của sở hữu toàn dân đối với đất đai ở nước ta hiện nay. Cụ thể, tác giả đã nêu bảy lý do thể hiện tính đúng đắn, tất yếu của sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta trong giai đoạn hiện nay: (i) xuất phát từ lập trường tất cả quyền lực nhà nước thuộc về nhân dân; (ii) sở hữu toàn dân giúp người lao động tự do tiếp cận đất đai; (iii) người dân được hưởng lợi ích từ đất đai một cách công bằng, bình đẳng; (iv) sở hữu toàn dân về đất đai không phải là nguồn gốc của những bất cập, phức tạp về đất đai hiện nay; (v) sở hữu toàn dân về đất đai mang lại nhiều lợi ích phù hợp với điều kiện lịch sử của Việt Nam; (vi) đất đai là lãnh thổ, tài nguyên, tài sản quốc gia, dân tộc, nên không cho phép Chính phủ hay các CQĐP chuyển nhượng cho người nước ngoài. Trong công trình nghiên cứu cũng đúc rút những bài học kinh nghiệm nước ngoài cho Việt Nam trong lĩnh vực QLNN về đất đai. Giải pháp thể chế hóa sở hữu toàn dân về đất đai được nhấn mạnh như: thể chế hóa phân chia lợi ích đất đai giữa cơ quan nhà nước với vai trò đại diện chủ sở hữu với tổ chức và người SDD.

Tác giả KrasnovaYuliia và các cộng sự đã đánh giá khung pháp lý quyền sở hữu đất đai tại Ukraine (2022) [141]. Theo đó, các tác giả đã đề cập đến quyền sở

hữu đất đai tại Ukraine và những bất cập của sở hữu đất đai tư nhân và tập thể khi đặt trong môi trường kinh tế thị trường như: hoạt động kiểm kê còn kém dẫn đến việc tư nhân hóa lộn xộn; chưa hình thành thị trường các loại đất; đầu cơ đất còn diễn ra phổ biến... Nghiên cứu đã chỉ ra các bài học kinh nghiệm trong QLĐĐ của một số nước Châu Âu. Cụ thể, tại Ý, luật pháp khuyến khích người dân tăng hiệu quả SĐĐ bằng cách tạo điều kiện cho đất nông nghiệp tập trung vào tay những người canh tác hiệu quả thông qua kích hoạt thị trường chuyển nhượng đất đai. Nông dân có thể mua đất nông nghiệp từ cơ quan nhà nước với giá thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Tại Pháp, nhằm tránh tình trạng đầu cơ, mọi giao dịch, mua bán, cho thuê đất đều phải chịu sự kiểm soát chặt chẽ, minh bạch của các cơ quan nhà nước. Krasnova Yuliia và cộng sự đề xuất giải pháp cho việc xây dựng khung pháp lý quyền sở hữu đất đai là cần có cơ chế điều tiết giá cho thị trường đất đai; hoạt động giám sát quyền sở hữu đất đai cần công khai, minh bạch, tạo điều kiện cho việc kiểm kê, SĐĐ hiệu quả. Đặc biệt, để ngăn chặn đầu cơ đất đai cần có khung pháp lý chặt chẽ.

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

Hầu hết các nhà nước trên thế giới đều tiến hành rà soát, kiểm kê, xây dựng bản đồ đất đai thuộc lãnh thổ của họ gắn với mục tiêu quy hoạch không gian để có thể sử dụng diện tích đất tự nhiên một cách hữu ích, nhất là để bảo vệ đất nông nghiệp và bảo vệ môi trường. Tuy nhiên vai trò của các cơ quan nhà nước trong lĩnh vực lập và quản lý theo QHSĐĐ khá khác nhau ở các nước. Có nhiều công trình nghiên cứu về QHSĐĐ dưới dạng kỹ thuật địa chính, địa chất, khí tượng thủy văn hoặc nghiệp vụ quy hoạch, ít các công trình nghiên cứu QHSĐĐ như một công cụ của QLNN. Điềm qua một số công trình có thể thấy khía cạnh chính sách của nhà nước trong lập QHSĐĐ của một số quốc gia như sau:

Trong cuốn *Chinese urban planning and construction (2021)* các tác giả đã khảo sát sự chuyển đổi trong quy hoạch đô thị của Trung Quốc dựa trên kinh nghiệm truyền thống và học hỏi từ các nước phương Tây, trong đó nhấn mạnh quy hoạch đô thị của Trung Quốc đang hướng tới *xây dựng và phát triển các thành phố sinh thái*. Họ nhấn mạnh, *quy hoạch đất đai phải gắn với tăng trưởng, phát triển kinh tế trong bối cảnh khoa học công nghệ ngày càng hiện đại*. Cụ thể hóa yêu cầu này Trung Quốc đã chú trọng phân bổ đất đai dành cho các vùng phát triển công

nghệ, thương mại điện tử...phù hợp với yêu cầu bảo vệ sinh thái và khuyến khích phát triển các ngành kinh tế hiện đại.

Đánh giá về QLDD trong bối cảnh đô thị hóa diễn ra nhanh chóng tại các nước Châu Phi cận Sahara, đặc biệt là Ghana, tác giả Patrick Brandful Cobbinah và cộng sự [151] đã chỉ ra bất cập, hạn chế, trong quy hoạch đất đai cho phát triển đô thị tại Ghana dẫn đến sự phát triển méo mó của các đô thị. Tình trạng này xuất phát từ sự mâu thuẫn giữa quyền sở hữu đất đai theo tập quán địa phương và hoạt động quản lý đất đai của chính quyền. Bên cạnh đó, sự phối hợp giữa các cơ quan QLDD của chính quyền thiếu chặt chẽ, thậm chí mâu thuẫn với nhau khiến QHSDĐ tại đây không đáp ứng được yêu cầu của quá trình đô thị hóa nhanh. Nhóm tác giả đề xuất các giải pháp khắc phục các hạn chế nêu trên là: chú trọng đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao nghiệp vụ cho cán bộ quản lý và quy hoạch đất đai của Ghana; thống nhất giữa quyền sở hữu đất đai theo tập quán và QLDD; tăng cường hoạt động của các tổ chức quốc tế trong việc tư vấn chính sách, gợi ý những giải pháp để vừa đảm bảo tính truyền thống, tập quán trong sở hữu đất đai của người dân vừa đáp ứng được yêu cầu QLDD hiệu quả.

Feng Cheng và Yifeng Wang (2021) đã có nghiên cứu *“Research and application of 3D visualization and Internet of Things technology in urban land use efficiency management”* [132]. Theo tác giả, các thiết kế quy hoạch thử nghiệm với hình ảnh ba chiều về đất đô thị sẽ thể hiện rõ hơn về quy hoạch và thiết kế đô thị; việc mô phỏng về không gian đô thị có ý nghĩa quan trọng đối với quy hoạch đất đô thị hiệu quả, góp phần thúc đẩy phát triển đô thị bền vững. Từ kết quả nghiên cứu tác giả khuyến nghị ứng dụng khoa học công nghệ để có các mô hình mô phỏng không gian trong quy hoạch đất đai phục vụ quản lý và phát triển kinh tế.

Nghiên cứu của Nguyễn Đình Bông (2014) đã đề cập mô hình quản lý đất đai của một số nước như Mỹ, Anh, Pháp, Đức, Thụy Điển, Nga... và rút ra kết luận: QHSDĐ là công cụ QLDD hiệu quả. Các tác giả kiến nghị Nhà nước cần nâng cao hiệu quả QHSDĐ cũng như lập hồ sơ đất đai, bản đồ địa chính và hệ thống thông tin đất đai, lấy đó làm căn cứ cho QLNN về đất đai [8].

Đề tài nghiên cứu cấp Bộ do Cục Quy hoạch đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai chủ trì về *“Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn đề xuất tiêu chí đối với các chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng trong QHSDĐ”*(2018) đã xây dựng các tiêu

chỉ cho từng khu chức năng trong QHSDĐ. Đề tài chỉ ra năm khu chức năng trong QHSDĐ tại cấp huyện bao gồm: khu vực trồng lúa; khu vực phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu vực thương mại, dịch vụ, đô thị; các khu du lịch, làng nghề; khu sản xuất phi nông nghiệp và nhà ở.

Nguyễn Đắc Nhân [60] đã nghiên cứu, xây dựng bộ chỉ tiêu sử dụng đất các cấp; nghiên cứu phần mềm hỗ trợ phương án QHSDĐ. Nhóm nghiên cứu phân chia bộ chỉ tiêu SDĐ cấp quốc gia theo 14 nhóm; cấp tỉnh theo 30 chỉ tiêu; cấp huyện theo 33 chỉ tiêu. Công trình cũng nêu kinh nghiệm sử dụng công nghệ GIS, MCE trong dự báo, đánh giá hiệu quả QHSDĐ để lập quy hoạch, KHSĐĐ cho tỉnh Nam Định và huyện Hải Hậu thuộc tỉnh Nam Định giai đoạn 2021 - 2030.

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

Wei Li và cộng sự [161] đã khẳng định rằng, việc hoàn chỉnh chính sách thu hồi đất và các chính sách đối với đất canh tác là một trong những giải pháp giúp chính phủ nâng cao hiệu quả QLĐĐ ở Trung Quốc. Từ khi cải cách, mở cửa đến nay Trung Quốc đã thiết lập cơ chế quản lý chặt chẽ đối với đất canh tác nhằm đảm bảo an ninh lương thực. Tuy nhiên, do tốc độ tăng trưởng và phát triển của các ngành công nghiệp, dịch vụ khá cao trong nhiều năm đã đẩy giá đất lên cao khiến việc phân bổ nguồn lực đất đai của Nhà nước Trung Quốc chưa thực sự hiệu quả, chưa bảo vệ tốt đất canh tác. Theo tác giả, cần hoàn thiện các quy định pháp luật trong thu hồi đất, điều chỉnh chính sách đất canh tác nhằm nâng cao hiệu lực quản lý và hiệu quả SDĐ nông nghiệp.

Công trình nghiên cứu của hai nhà khoa học Đan Mạch Rikke Folving Ginzburg, Andreas Waaben Thulstrup (2017) đã chỉ ra những vấn đề mà người dân miền núi phía Bắc Việt Nam gặp phải khi triển khai thực hiện chính sách giao đất của Nhà nước. Đó là chính sách thống nhất cho cả nước không phù hợp với sự khác biệt của các địa phương nên dẫn đến hiệu quả triển khai tại các địa phương khá khác nhau. Các tác giả nhấn mạnh hiệu quả của các chính sách giao đất phụ thuộc vào phương thức thực hiện cụ thể và bối cảnh đặc thù của mỗi địa phương [156].

Nghiên cứu của Hunia Gao (2019) [137] đã phân tích mối tương quan giữa doanh thu thu được từ cho thuê đất và tăng trưởng kinh tế tại 281 thành phố của Trung Quốc. Xuất phát từ tình hình là CQĐP ngày càng khó khăn trong việc cân đối

thu, chi ngân sách, nên một số địa phương đã đẩy mạnh cho thuê đất công nhằm tăng nguồn thu ngân sách cho địa phương. Thực tế tại Trung Quốc cho thấy, nguồn thu ngân sách từ hoạt động cho thuê đất đã góp phần quan trọng vào thúc đẩy tăng trưởng kinh tế tại các địa phương. Bằng mô hình hồi quy, tác giả đi đến ba kết luận: (1) Tăng trưởng kinh tế, đặc biệt là ở đô thị của Trung Quốc phụ thuộc vào nguồn thu từ cho thuê đất của các địa phương. Hệ số ảnh hưởng của nguồn thu từ cho thuê đất đến tăng trưởng kinh tế địa phương là 0.06. (2) Trong quan hệ giữa doanh thu cho thuê đất và tăng trưởng kinh tế, có hai loại ảnh hưởng là ảnh hưởng gián tiếp và trực tiếp. Nếu tỷ lệ vốn trên đất lớn sẽ trực tiếp thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, hệ số ảnh hưởng trực tiếp là 0.20. Mặt khác, tăng doanh thu cho thuê đất sẽ giúp tăng nguồn thu ngân sách địa phương, từ đó gia tăng đầu tư công. Điều này sẽ có tác động gián tiếp đến tăng trưởng kinh tế địa phương, hệ số ảnh hưởng gián tiếp xấp xỉ - 0.14. (3) Gia tăng doanh thu cho thuê đất có tác động đến đầu tư hạ tầng đô thị tại Trung Quốc. Hệ số co giãn giữa nguồn thu từ cho thuê đất trên đầu tư hạ tầng đô thị gần bằng 0,34.

Nhóm tác giả Xiaohang Zhao và YuXie (2022) trong nghiên cứu về ảnh hưởng của việc thu hồi đất đối với lòng tin chính trị của người dân vào CQĐP đã khẳng định: việc thu hồi đất làm giảm sự hài lòng của người dân đối với chế độ, làm gia tăng nguy cơ xung đột lợi ích giữa đội ngũ cán bộ, công chức với người bị thu hồi đất. Giải pháp khắc phục là ngoài việc bồi thường bằng tiền, chính phủ cần cung cấp các gói an sinh xã hội, bảo hiểm hưu trí... thiết kế riêng cho những người bị thu hồi đất. Tuy nhiên, nghiên cứu chưa đề cập đến yếu tố nhận thức của người dân về pháp luật đất đai trong những nguy cơ xung đột về lợi ích đất đai. Yếu tố này là cần thiết và nên đưa vào mô hình nghiên cứu, bởi khi người dân có nhận thức đúng đắn về pháp luật đất đai thì sẽ có cách nhìn khách quan hơn về việc chính quyền thu hồi đất và làm gia tăng lòng tin đối với CQĐP.

Các tác giả Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu [67] đã đề cập đến tình hình thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích SDD. Các tác giả đã chỉ ra một số vấn đề bất cập như: đất được giao, cho thuê nhưng không được sử dụng đúng mục đích, vi phạm pháp luật đất đai; địa phương chạy theo các doanh nghiệp, nhà đầu tư trong việc phát triển các dự án đô thị lẻ, các cụm, khu công nghiệp. Do

đó đất giao được sử dụng có tỷ lệ thấp; chưa thực sự có sự thống nhất về chế độ thuê đất giữa các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài...

Tác giả Nguyễn Kế Tuấn [97] cho rằng vấn đề giao đất, cho thuê đất có ảnh hưởng đến hiệu quả QLNN về đất đai ở Việt Nam hiện nay. Trần Trọng Phương và cộng sự thông qua nghiên cứu thực trạng giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Ninh Bình đã chỉ ra những hạn chế trong hoạt động này là: số tiền bồi thường, hỗ trợ sau thu hồi đất thấp hơn nhiều so với số tiền SDD các hộ gia đình phải trả tại nơi tái định cư; những quy định pháp lý trong xác định tiền thuê đất còn làm chậm tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, ... [68].

Trần Thị Hòa [35] nhận xét: vẫn còn các tổ chức kinh tế sử dụng đất không đúng mục đích (chiếm 14,19% diện tích đất giao, cho thuê đối với các tổ chức kinh tế). Tác giả kiến nghị tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước đối với các tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất; xây dựng khung giá đất sát với giá thị trường; có chế tài mạnh hơn với các tổ chức kinh tế vi phạm Luật Đất đai, Luật bảo vệ môi trường; xem xét kỹ năng lực chủ đầu tư; nâng cao hiệu quả hoạt động của các cơ quan, tổ chức phát triển quỹ đất trong thu hồi đất, phát triển quỹ đất sạch; xây dựng tiêu chí SDD hiệu quả; ứng dụng công nghệ thông tin để xây dựng hệ thống dữ liệu đất đai; hiện đại hóa trang thiết bị phục vụ quá trình QLDD.

Theo Nguyễn Thế Chinh [13] hai yếu tố chính hình thành nên giá đất là các quy định của Nhà nước và sự vận động của các quy luật thị trường. Qua điều tra, khảo sát thực tế cơ chế giá đất, tác giả đã làm rõ ảnh hưởng không thuận lợi của cơ chế hai giá đất tới thực tế thu hồi, đền bù, thu thuế SDD khiến mâu thuẫn, khiếu kiện gia tăng. Giải pháp được tác giả kiến nghị là: Nhà nước phải định giá đất phù hợp với giá trị trường trong điều kiện phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta.

Lê Gia Chinh [12] đã phân loại các trường hợp giao đất, cho thuê đất và làm rõ các nguyên tắc, yêu cầu trong giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức ở Việt Nam; phân tích thành tựu, hạn chế của giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức tại Việt Nam; đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động này tại Việt Nam.. Tác giả cũng tổng kết một số kinh nghiệm hữu ích về giao đất, cho thuê đất của Trung Quốc, Thụy Điển, Hoa Kỳ, Úc.

Trần Thị Giang Hương [39] đã chỉ rõ các hoạt động giám sát việc sử dụng đất của các tổ chức được nhà nước giao, cho thuê ở Việt Nam hiện chưa được chế định đầy đủ trong khung pháp lý. Tác giả đề xuất một số tiêu chí đánh giá hiệu quả hoạt động giám sát việc sử dụng đất của các tổ chức và hệ thống giải pháp nâng cao hiệu quả giám sát việc SDD như: xây dựng cơ chế chính sách giám sát việc sử dụng đất một cách chặt chẽ; Nội dung giám sát SDD cần thể hiện tiêu chí đánh giá hiệu quả SDD; Đổi mới phương pháp giám sát việc SDD; phối kết hợp chặt chẽ giữa các cơ quan chuyên môn và cơ quan thuộc Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và đặc biệt là công dân trong giám sát sử dụng đất của tổ chức.

Trần Thị Thanh Thủy (2017) thông qua phân tích thực tiễn thu hồi đất của nông dân tại Hưng Yên đã nêu ra những hạn chế trong chính sách hỗ trợ nông dân sau khi thu hồi đất tại địa phương này như sau: đào tạo nghề chưa hiệu quả; chậm giao đất dịch vụ cho nông dân khi bị thu hồi đất... Tác giả đã đề xuất các giải pháp hỗ trợ việc làm cho nông dân khi bị thu hồi đất như cần có kế hoạch cụ thể, chi tiết về việc hỗ trợ, tạo việc làm; đào tạo nghề của nông dân khi bị thu hồi đất cần đi vào thực chất, có chất lượng, giúp nông dân có thể sinh kế bằng nghề đã được đào tạo... [96].

Các tác giả Phan Trung Hiền, Đinh Thị Mỹ Linh (2020) đã chỉ ra những hạn chế trong công tác thu hồi đất theo pháp luật đất đai tại Việt Nam hiện nay. Các tác giả cho rằng, nếu lạm dụng thu hồi đất, không quan tâm đến bảo vệ tài sản trên đất của người dân sẽ dẫn đến phản ứng tiêu cực của người dân. Mặt khác, cần làm rõ thế nào là dự án vì lợi ích quốc gia, công cộng để hạn chế sự tranh cãi về mục đích, sự cần thiết khi Nhà nước thu hồi đất. Các tác giả kiến nghị: cần phải làm rõ khái niệm “thu hồi đất để phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng”; Xây dựng tiêu chí cụ thể để xác định các trường hợp thu hồi đất; Rà soát, điều chỉnh quy định pháp luật trong thu hồi đất [33].

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

Xin Fan và cộng sự (2020) thông qua nghiên cứu sự phụ thuộc vào tài chính đất đai và thị trường hóa đất đô thị ở Trung Quốc đã đưa ra quan điểm lựa chọn chiến lược chuyển nhượng đất của CQĐP. Các tác giả nghiên cứu quá trình thị trường hóa đất đai ở Trung Quốc từ năm 2007 - 2016 trên 1.673 triệu mảnh đất



được chuyển nhượng. Giai đoạn này, thị trường hóa đất đai của Trung Quốc tăng trưởng với tốc độ 1,89%/năm. Đối mặt với sự thâm hụt ngân sách ngày càng tăng, các CQĐP đã lựa chọn loại đất ưu tiên để chuyển nhượng, coi đây là một nguồn thu lớn cho ngân sách. Với phương pháp nghiên cứu định lượng, các tác giả chỉ ra quan hệ giữa tài chính đất đai và chiến lược lựa chọn chuyển nhượng đất là quan hệ phụ thuộc. Các hình thức mà CQĐP lựa chọn như đấu thầu, đấu giá công khai, nôm yết báo giá... là hợp lý [166].

Demetris Demetriou (2016) đã sử dụng mô hình hồi quy đa biến để xây dựng mô hình định giá đất, từ đó xác định khung giá đất [128]. Tác giả cho rằng, có nhiều yếu tố tác động đến giá đất như: vị trí thửa đất, hệ thống pháp luật, đặc điểm của loại đất, điều kiện KT-XH. Từ kết quả nghiên cứu, Demetriou đề xuất cần xây dựng khung giá đất theo kết quả định giá đất nhằm khắc phục những bất cập của vấn đề định giá đất tại Cộng hòa Síp hiện nay. Không chỉ vậy, trong quá trình thu hồi đất đai, việc đền bù theo khung giá đất giữa các vùng nếu được điều chỉnh căn cứ vào các yếu tố tác động (được thể hiện trong mô hình phân tích) thì sẽ làm gia tăng hiệu quả QLNN về đất đai.

Jing Cheng [140] đã sử dụng số liệu của các quận ở Bắc Kinh từ năm 2004 đến 2015, qua mô hình định lượng để thảo luận về nhu cầu thuê đất và nguồn cung các thửa đất, từ đó tìm hiểu sự hình thành giá và việc cho thuê đất thương mại tại Bắc Kinh. Tác giả khẳng định việc xác định giá cho thuê đất thương mại có mối quan hệ với đặc điểm đất đai, đặc điểm của vị trí địa lý của khu đất. Bằng phương pháp nghiên cứu định lượng, tác giả đã đưa ra kết quả: giá đất thương mại tăng lên 0,75% khi diện tích đất thương mại tăng lên 1%. Do lợi nhuận lớn, chính phủ có xu hướng cho thuê đất thương mại với tỷ lệ diện tích ngày càng cao, tạo điều kiện phát triển các trung tâm thương mại, từ đó thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương. Nhằm đảm bảo sự phát triển đồng bộ giữa các vùng, chính phủ có các chính sách ưu tiên khi cho thuê đất thương mại tại các quận ngoại thành. Tuy nhiên, tác động của việc chuyển dịch mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thương mại dịch vụ chưa được các tác giả đề cập sâu cũng như chưa đưa ra các giải pháp khắc phục những bất cập của tình trạng này.

Vũ Văn Phúc (2013), trong bài viết *Về vấn đề định giá đất ở Việt Nam hiện nay*, đã chỉ ra những bất cập khi Nhà nước Việt Nam khi quy định giá đất chưa thực

sự căn cứ theo nguyên tắc thị trường. Sự chênh lệch lớn giữa giá thị trường và giá đất do Nhà nước quy định đã gây nên những mâu thuẫn giữa người SDD và cơ quan QLDD. Do đó, tác giả kiến nghị: cần có cơ chế xác lập giá do nhà nước quy định tuân theo nguyên tắc thị trường; thông tin về giá đất cần công khai minh bạch; cần hoàn thiện và sử dụng hệ thống dịch vụ tư vấn giá đất.

Các tác giả Phạm Phương Nam, Trần Việt Hoàng (2021) dựa vào dữ liệu điều tra với 267 hộ gia đình tại thành phố Vinh, Nghệ An để đánh giá thực trạng thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và chỉ ra một số yêu cầu như: cần kết hợp hình thức thu tài chính trực tiếp và trực tuyến để tiết kiệm chi phí thời gian; cần thông báo về nghĩa vụ tài chính đất đai một cách chi tiết, rõ ràng đến người nộp; cán bộ giải quyết về các thủ tục hành chính cần có đủ về số lượng và có thái độ thân thiện, nhiệt tình... Một số giải pháp được nghiên cứu đề xuất nhằm khắc phục các tồn tại khi thực hiện các khoản thu tài chính từ đất như: đảm bảo số lượng nhân lực thực hiện giải quyết thủ tục hành chính; hoàn thiện CSDL đất đai; đẩy mạnh công nghệ thông tin và nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về nghĩa vụ tài chính đất đai [55].

Công trình nghiên cứu của Nguyễn Phúc Khoa và cộng sự (2020) [44] đã chỉ ra nguồn thu từ tiền SDD chiếm tỷ trọng lớn (95,67%) trong tổng nguồn thu tài chính từ đất đai của các CQĐP ở Việt Nam. Một số hạn chế trong lĩnh vực này tại *huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên* được các tác giả đề cập như: tiềm năng tài chính từ đất trên địa bàn huyện phục vụ phát triển KT-XH chưa được khai thác hết; Các thông tin về khả năng khai thác nguồn thu tài chính từ đất chưa kịp thời, chưa đáp ứng tính định hướng và dự báo. Một số giải pháp được các tác giả đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai tại *huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên* là: thông tin về nguồn thu tài chính từ đất phải được minh bạch và đầy đủ; đa dạng hóa cách thức khai thác nguồn thu tài chính từ đất nhằm gia tăng lợi ích từ nguồn thu này nhưng vẫn đảm bảo cơ chế thị trường thông qua hình thức tích cực thực hiện đấu giá QSDD hay đổi đất lấy hạ tầng.

Phạm Anh Tuấn và cộng sự (2021) thông qua đánh giá thực trạng bồi thường, hỗ trợ tái định cư tại thành phố Cẩm Phả, Quảng Ninh đã chỉ ra rằng, phương án bồi thường chủ yếu bằng tiền và chưa có định hướng cho việc sử dụng hiệu quả các khoản tiền được hỗ trợ của CQĐP đã khiến cho tình hình phức tạp.

Các tác giả đưa ra một số giải pháp như xây dựng khu tái định cư phù hợp, chú trọng công tác định hướng, hướng dẫn sử dụng hiệu quả các khoản tiền được bồi thường, hỗ trợ [99].

### **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 nỗ lực trả lời cho câu hỏi: Liệu sự thay đổi đánh giá hiệu suất từ chính quyền trung ương có thể ngăn chặn sử dụng đất bất hợp pháp ở CQĐP? [152]. Sử dụng số liệu của 30 tỉnh Trung Quốc giai đoạn 2000 - 2016 để đánh giá việc sử dụng, cho thuê đất của các CQĐP, nhóm tác giả đã chỉ ra các hành vi có thể của CQĐP để đạt được kết quả đánh giá tốt từ trung ương. Nghiên cứu cũng khẳng định 04 nhân tố ảnh hưởng đến hành vi của CQĐP, trong đó nhấn mạnh sự *phân cấp tài khóa của trung ương khiến áp lực của CQĐP gia tăng, kích thích việc sử dụng đất bất hợp pháp của CQĐP thông qua việc cho thuê, chuyển nhượng để tăng ngân sách.*

Đại sứ quán Đan Mạch, Ngân hàng Thế giới, Đại sứ quán Thụy Điển trong công trình phối hợp nghiên cứu [28] đã chỉ ra cách thức nhận diện tham nhũng và nguyên nhân tham nhũng trong QLNN đối với đất đai ở Việt Nam là: quy trình giao đất, thu hồi đất và các chính sách đất đai có những kẽ hở khiến tham nhũng trong QLNN đối với đất đai có điều kiện phát sinh; bộ máy QLNN về đất đai hoạt động kém hiệu quả... Nhóm nghiên cứu đề xuất giải pháp tăng cường trách nhiệm, ý thức của công chức QLNN về đất đai.

Trần Việt Khiêm [43] đã khảo sát 14 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương để đánh giá mối quan hệ giữa kinh tế hóa ngành QLĐĐ với mô hình tổ chức bộ máy; phân tích thực trạng tổ chức bộ máy, chức năng và cơ chế tài chính của các cơ quan QLNN về đất đai cấp tỉnh, huyện. Kết quả nghiên cứu đã khẳng định việc hoàn thiện mô hình tổ chức QLĐĐ cấp tỉnh, huyện không nên quá thống nhất theo quy định của Trung ương, mà nên khuyến khích sự sáng tạo của CQĐP.

Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ (2016) do trường Đào tạo cán bộ Lê Hồng Phong chủ trì [48] đã chỉ ra những hạn chế của chính quyền cấp xã trong QLNN về đất đai tại Hà Nội. Từ đó, nhóm nghiên cứu đề xuất các giải pháp xoay quanh việc đảm bảo số lượng và chất lượng của công chức cấp xã trong QLNN về

đất đai như: nâng cao hiệu quả công tác đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ của cán bộ QLNN về đất đai cấp xã; chú trọng các chính sách thu hút, đãi ngộ đối với cán bộ QLNN về đất đai cấp xã.

Nghiên cứu của Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu [67] đã đề xuất nhóm giải pháp về đổi mới bộ máy QLNN về đất đai theo ba nguyên tắc: thống nhất toàn bộ dữ liệu thông tin trên toàn quốc; tăng cường chức năng tham mưu chính sách và thanh tra thực thi pháp luật, chính sách đất đai của cơ quan QLĐĐ trung ương; tăng cường năng lực tổ chức thực tiễn của các cơ quan, chính quyền cấp tỉnh, huyện, xã trong triển khai và thực hiện chính sách, pháp luật đất đai.

#### **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*

Trong thời gian gần đây, mô hình về đánh giá CLDV được nhiều nhà khoa học trong nước và ngoài nước quan tâm nghiên cứu. Đây là mô hình giúp xây dựng các thang đo để xác định và đo lường CLDV mà khách hàng nhận được từ sử dụng dịch vụ. Các thang đo thể hiện đánh giá về CLDV của khách hàng và những yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của họ là dữ liệu để xây dựng mô hình đánh giá CLDV. Đây là một công cụ quan trọng để các doanh nghiệp, tổ chức cung cấp dịch vụ đánh giá, chỉ ra điểm nghẽn trong hoạt động liên quan đến CLDV của mình. Từ khi xuất hiện đến nay, mô hình này được quan tâm nghiên cứu và cải tiến trên nhiều khía cạnh.

Năm 1985, Parasuman và cộng sự đã công bố công trình nghiên cứu về mô hình khoảng cách CLDV, đến năm 1988 mô hình này được đặt tên là mô hình SERVQUAL [149]. Theo Parasuman và cộng sự, CLDV phản ánh qua khoảng cách giữa sự kỳ vọng của khách hàng và cảm nhận của họ khi sử dụng dịch vụ. Mô hình SERVQUAL được xây dựng với 5 thước đo khoảng cách CLDV để nghiên cứu cảm nhận của khách hàng dựa trên 5 đặc tính của CLDV: Tin cậy, đáp ứng, năng lực phục vụ, đồng cảm và phương tiện hữu hình. Parasuman và cộng sự đã ứng dụng mô hình với dữ liệu khảo sát trong các doanh nghiệp ngành ngân hàng, viễn thông... Thực tiễn cho thấy, mô hình này có thể hỗ trợ các nhà quản lý xác định các yếu tố ảnh hưởng đến CLDV vụ dưới góc độ tiếp cận từ phía khách hàng.

Năm 1992 Cronin và Taylor (1992) đã đưa ra mô hình SERVPERF để đo lường CLDV và mối quan hệ giữa CLDV, sự hài lòng của khách hàng với ý định mua hàng của họ [125]. Mô hình SERVPERF đã trở thành công cụ hữu hiệu để các tổ chức, doanh nghiệp định vị mình hiệu quả hơn trên thị trường. Trong mô hình SERVPERF CLDV được định nghĩa là thái độ cảm nhận của khách hàng và việc đo lường CLDV dựa trên mô hình này đã đi đến 4 kết luận sau: (1) thước đo CLDV dựa trên hiệu suất có thể là một phương tiện tốt để đo lường cấu trúc CLDV; (2) CLDV là tiền đề của sự hài lòng của khách hàng; (3) sự hài lòng của khách hàng có tác động đáng kể đến ý định, thiện chí mua hàng của họ; (4) CLDV ít ảnh hưởng đến ý định mua hàng hơn là sự hài lòng của khách hàng. Mặc dù mô hình SERVPERF phần nào dựa trên mô hình SERVQUAL của Parasuman, nhưng trong mô hình của mình Cronin và Taylor muốn nhấn mạnh rằng, CLDV chính là mức độ cảm nhận của khách hàng, do đó mô hình SERVPERF chỉ sử dụng 22 câu hỏi của mô hình SERVQUAL phản ánh cảm nhận của khách hàng để nghiên cứu 5 yếu tố cơ bản của CLDV: vật chất, sự tin cậy, khả năng đáp ứng, sự bảo đảm, sự đồng cảm. Trong nghiên cứu của mình năm 1994, Cronin và Taylor cho rằng việc xác định các yếu tố liên quan CLDV của mô hình SERVQUAL dường như ít minh chứng trên cơ sở lý thuyết và thực nghiệm. Mô hình SERVPERF có thể cung cấp cho các nhà quản lý các điểm về CLDV tổng thể và có thể vẽ biểu đồ ở những mốc thời gian và nhóm khách hàng tiêu dùng cụ thể. Do đó, hiện nay mô hình SERVPERF được sử dụng phổ biến hơn.

Bên cạnh đó, một số mô hình đo lường CLDV vụ khác được nghiên cứu như: Mô hình nhận thức của Sweeney và cộng sự (1997); Mô hình tiền đề trung gian của 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 kể trên được các nhà khoa học tạo ra để phục vụ việc đo lường CLDV của các doanh nghiệp tư nhân, nhưng đã có một số nhà nghiên cứu sử dụng chúng trong khu vực công cộng để đánh giá CLDV của các cơ quan nhà nước. Cụ thể là:

Aurel Mihail Titu, Anca Ioana Vlad (2014) đã nghiên cứu các chỉ số chất lượng liên quan đến việc đánh giá CLDV của cơ quan hành chính công địa phương, trong đó phát hiện nhân tố đội ngũ cán bộ, công chức làm việc trong các cơ quan

hành chính công của địa phương có ảnh hưởng lớn đến CLDV công [119]. Các tác giả cho rằng, nếu khuyến khích những người làm việc trong khu vực công hoạt động tích cực, thì sẽ nâng cao được chất lượng các dịch vụ công. Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng chỉ ra rằng, CLDV công còn bị tác động bởi mức độ tiếp nhận các thông tin của các cá nhân, pháp nhân nhận dịch vụ công. Mức độ tiếp nhận thông tin lại phụ thuộc vào khả năng, nhận thức của người sử dụng dịch vụ công.

Yiquan Gu và cộng sự (2022) nghiên cứu về sự quan tâm của người tiêu dùng đến chất lượng các dịch vụ công được cung cấp bởi Nhà nước Trung Quốc. Các tác giả đã chứng minh rằng, Việc công khai các thông tin về chỉ số chất lượng những dịch vụ công góp phần làm tăng CLDV công được cung cấp. Để nâng cao CLDV công, các tổ chức cần chú trọng đến việc cụ thể hóa, minh bạch thông tin giúp công chúng tiếp cận thông tin và hoạt động của nhà cung cấp một cách dễ dàng hơn.

Nguyễn Quốc Nhi, Quan Minh Nhựt (2015) [61] nghiên cứu Các nhân tố ảnh hưởng đến mức độ hài lòng của người dân đối với chế độ một cửa liên thông tại quận Thốt Nốt, Thành Phố Cần Thơ; Nguyễn Hữu Tuấn, Vòng Thành Nam (2021) trong công trình: Đánh giá sự hài lòng của người dân về dịch vụ hành chính công tại ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận [98]; Phạm Thị Huế, Lê Đình Hải (2018) [37] trong công trình: Các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân về CLDV hành chính công tại huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai và một số công trình khác đều đi đến kết luận chung là: các nhân tố ảnh hưởng đến CLDV công là: mức độ phục vụ, thái độ phục vụ của cán bộ, năng lực cán bộ, cơ sở vật chất, qui trình thủ tục... Đặc biệt, Quyết định số 2640/QĐ-BNV ngày 10/10/2017 của Bộ Nội vụ phê duyệt Đề án đo lường sự hài lòng của người dân, tổ chức đối với sự phục vụ của các cơ quan hành chính nhà nước giai đoạn 2017 - 2020 cũng đề cập đến các nhân tố này. Các chỉ số như SIPAS, PAR index được các tổ chức nghiên cứu, điều tra sử dụng cũng dựa trên mô hình nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân đối với cải cách hành chính và sự phục vụ hành chính của các CQĐP.

*\* 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 QLNN đối với đất đai đã có ở Việt Nam. Các công trình này 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 (2019) nghiên cứu sự hài lòng của người dân đối với CLDV công khi thực hiện các quyền về đất đai tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Kết quả các tác giả đã chỉ ra các nhân tố như: Sự tin cậy, thái độ phục vụ, năng lực cán bộ, quy trình thủ tục, cơ sở vật chất [50]. Nguyễn Thị Hoàng Yến (2019) nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng [115, tr.279-284] đã sử dụng mô hình Servqual của Parasumen (có điều chỉnh) để chỉ ra 5 nhân tố ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai tại Lâm Đồng là: Sự tin cậy, sự cảm thông, năng lực phục vụ, phương tiện hữu hình, quy trình thủ tục...

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

### **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***

Những công trình nghiên cứu nêu trên cho thấy, liên quan đến QLNN về đất đai của CQĐP, có thể kế thừa một số kết quả sau:

*Thứ nhất, nội hàm của một số khái niệm, vai trò và mục tiêu QLNN đối với đất đai*

Đại đa số các nhà khoa học đã đi đến thống nhất khi trình bày khái niệm đất đai, QLNN về đất đai. Mặc dù có sự khác nhau về thể chế quản lý đất đai giữa các quốc gia, vùng lãnh thổ trên thế giới, song đa số các tác giả thừa nhận: nhà nước cần can thiệp vào lĩnh vực đất đai với tư cách cơ quan bảo vệ tài nguyên, lãnh thổ và bảo vệ các quyền sở hữu, sử dụng đất đai hợp pháp; mục tiêu chung của QLNN đối với đất đai là: i) bảo vệ nguồn tài nguyên khan hiếm; ii) khuyến khích sử dụng hiệu quả đất đai; iii) phân bổ lợi ích hài hòa giữa các chủ thể khác nhau trong SDD.

*Thứ hai, nội dung QLNN đối với đất đai*

Nhiều nhà nghiên cứu đã đề cập đến các nội dung QLNN đối với đất đai như: quản lý quỹ đất quốc gia (xây dựng bản đồ, CSDL đất đai); chính sách khuyến khích SDD hiệu quả (QHSDĐ; chính sách bảo vệ đất); phân bổ lợi ích từ đất (thuế đất; giao và cho thuê đất công; giá nhà nước). Nhiều công trình nghiên cứu trong nước đã tập trung vào phân tích các nội dung QLNN về đất đai được quy định trong pháp luật đất

đai Việt Nam như: giao và cho thuê đất; thu hồi và chuyển đổi mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất, xây dựng hệ thống thông tin, dữ liệu tin đất đai; quản lý tài chính về đất đai... đi kèm nhiều kiến nghị giúp cơ quan nhà nước hoàn thiện các nội dung quản lý đó.

*Thứ ba, bộ máy và cán bộ QLNN đối với đất đai*

Nhiều công trình nghiên cứu cho rằng Bộ máy và cán bộ QLNN đối với đất đai có tác động trực tiếp đến hiệu quả QLNN đối với đất đai. Để nâng cao hiệu quả, QLNN về đất đai nhiều tác giả khẳng định cần phải nâng cao tri thức, kỹ năng và đạo đức của đội ngũ thực hiện nhiệm vụ QLNN đối với đất đai và pháp luật hóa, minh bạch hóa phạm vi QLNN đối với đất đai của CQĐP.

*Thứ tư, hệ thống giải pháp nâng cao hiệu quả QLNN về đất đai*

Nhiều giải pháp được các nhà nghiên cứu nhấn mạnh như: hoàn thiện thể chế QLNN về đất đai thống nhất với các thể chế kinh tế khác, phù hợp với quy luật vận động của nền kinh tế thị trường và chế độ sở hữu đất đai; điều tiết, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các chủ thể liên quan đến đất đai; cải thiện và hiện đại hóa các nghiệp vụ địa chính như kiểm kê, kiểm soát quỹ đất, xác lập cơ sở thông tin, dữ liệu đất đai (nhất là xác lập bản đồ), QHSDD, thủ tục hành chính liên quan đến sở hữu đất đai; hoàn thiện chính sách khuyến khích SDD hiệu quả...

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

*Thứ nhất, kinh nghiệm QLNN đối với đất đai tại một số địa phương*

Các công trình nghiên cứu ngoài nước đã đưa ra một số kinh nghiệm của Trung Quốc, Cộng hòa Síp, Ghana, Ba Lan, Italia... có thể tham khảo như: hoàn thiện thủ tục pháp lý để hình thành chế độ sở hữu đất đai phù hợp với địa phương; hoàn thiện khung khổ pháp lý bảo vệ quyền sở hữu đất đai; hiện đại hóa quy hoạch đô thị; huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn thu tài chính từ đất đai; mối quan hệ giữa tiền thu từ đất và tăng trưởng kinh tế...

Các công trình trong nước đã đề cập đến những vấn đề nổi cộm trong QLNN đối với đất đai của CQĐP các cấp ở Việt Nam như: giá đất nhà nước quy định chưa hợp lý; đất đai sử dụng chưa tiết kiệm; QHSDD có chất lượng chưa cao; cán bộ, công chức QLNN đối với đất đai chưa đủ về số lượng, yếu kém về trình độ, năng



lực, một bộ phận suy thoái đạo đức... Một số công trình đã chỉ ra đặc điểm: địa phương có tình hình tăng trưởng, phát triển kinh tế xã hội cao, công tác QLNN đối với đất đai thường phức tạp hơn địa phương có tốc độ tăng trưởng và phát triển kinh tế thấp hơn do có sự chênh lệch giữa khung giá đất, bảng giá đất với giá đất trên thị trường bất động sản; Sự chênh lệch giữa giá đất do trung ương và địa phương quy định với giá đất thực tế trên thị trường gây thiệt hại cho người dân bị thu hồi đất; xu hướng gia tăng vốn đầu tư trong nước và vốn đầu tư nước ngoài cũng đặt ra nhiều thách thức không nhỏ trong giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất. Đặc biệt, nhiều công trình nghiên cứu trong nước cũng tìm ra những bất cập của Luật Đất đai năm 2013 như: còn có những quy định chồng chéo với quy định của luật chuyên ngành khác; có một số quy định mâu thuẫn với các Luật, Bộ Luật khác.

*Thứ hai, hệ thống giải pháp khắc phục các bất cập trong QLNN của CQĐP về đất đai ở Việt Nam hiện nay*

Có khá nhiều giải pháp được nêu ra như khẩn trương xây dựng thông tin, CSDL đất đai; nâng cao chất lượng QHSDD, cải cách thủ tục giao đất, cho thuê đất; đổi mới chính sách giá đất; nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng và đạo đức của công chức QLNN đối với đất đai...

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

Cho dù có khá nhiều công trình nghiên cứu liên quan đến QLNN về đất đai, nhưng vẫn còn một số khoảng trống chưa được đề cập hoặc chưa được giải quyết triệt để về mặt lý thuyết cũng như thực tiễn. Đó là:

*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. Việc tổng kết kinh nghiệm của các địa phương trong nước đối với QLNN về đất đai của chính quyền địa phương chưa được nghiên cứu thấu đáo, toàn diện nên chưa khắc phục được các khuyết điểm phổ biến và cũng chưa phát huy được các kinh nghiệm thành công.

*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 đẩy nhanh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa, đô thị hóa ở Việt Nam.

*Thứ ba*, các nghiên cứu về QLNN đối với đất đai của CQĐP chủ yếu dùng phương pháp định tính, ít sử dụng phương pháp định lượng thông qua đánh giá của người sử dụng đất đối với hoạt động QLNN của CQĐP. Bên cạnh đó, các mẫu điều tra, khảo sát người SDD, mà đặc biệt là những người SDD có liên quan đến các hoạt động thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, tái định cư ... để đánh giá chất lượng QLNN đối với đất đai của CQĐP cũng là những khoảng trống trong nhiều nghiên cứu về QLNN đối với đất đai tại Việt Nam hiện nay.

*Thứ tư*, Hải Phòng là thành phố có vị trí chiến lược quan trọng đối với phát triển khu vực và quốc gia, do đó QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng cần được thực hiện không chỉ đảm bảo tính pháp quy mà còn mang tính đặc thù. Tuy vậy, các nghiên cứu trước đây chưa đề cập thực sự rõ nét những tính đặc thù của Hải Phòng về đối tượng, nội dung và chất lượng QLNN đối với đất đai trên địa bàn.

### **1.3. NHỮNG VẤN ĐỀ ĐƯỢC LỰA CHỌN NGHIÊN CỨU VÀ KHUNG PHÂN TÍCH TRONG LUẬN ÁN**

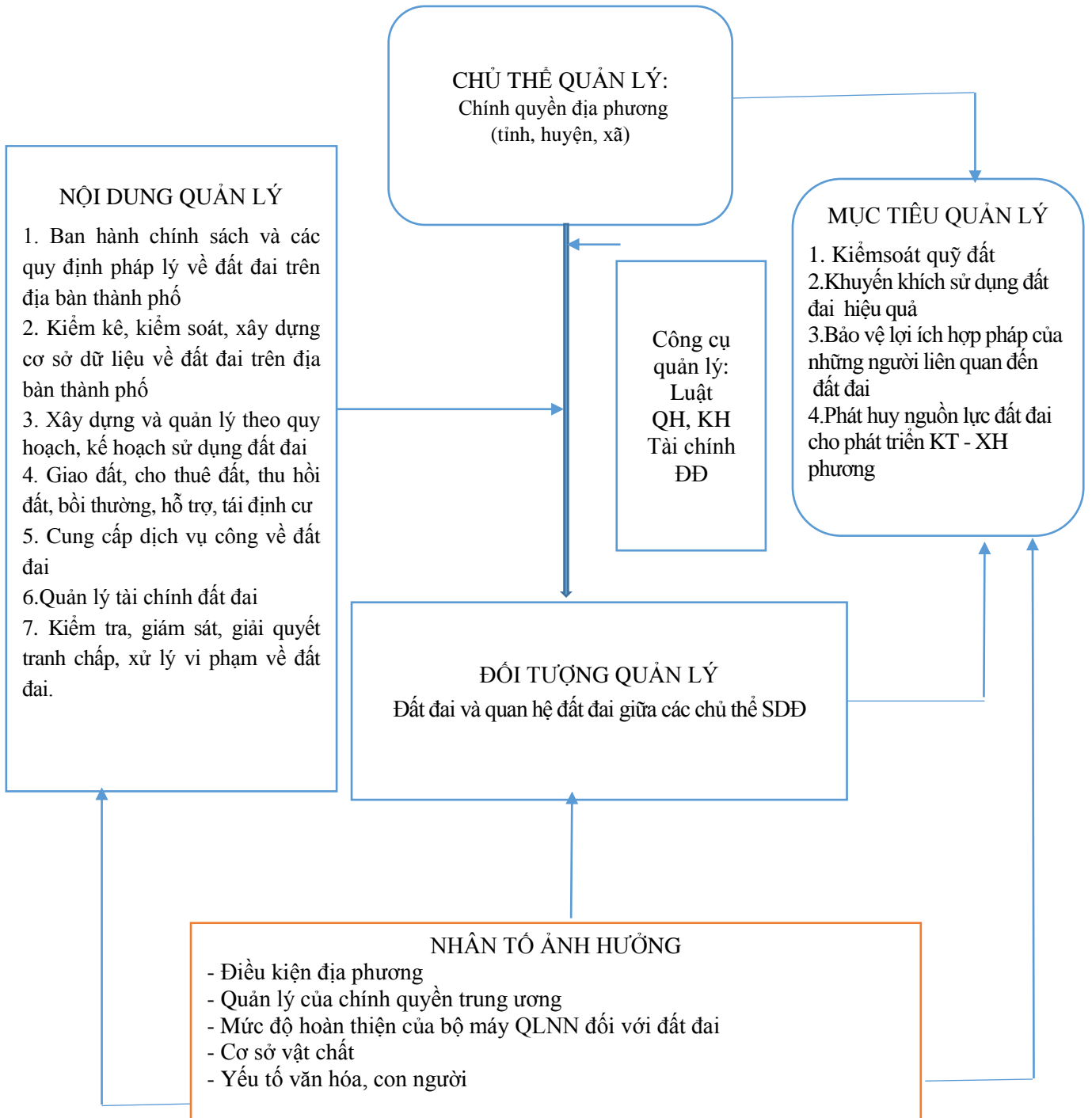
#### **1.3.1. Những vấn đề được lựa chọn nghiên cứu**

Vấn đề thứ nhất, luận án nghiên cứu một cách hệ thống về lý luận QLNN đối với đất đai của CQĐP phù hợp với 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 giai đoạn 2014-2022 về phương diện định tính và định lượng.

Vấn đề thứ ba, nghiên cứu những giải pháp hoàn thiện quản lý của chính quyền thành phố Hải Phòng về đất đai phù hợp với chiến lược phát triển KT-XH địa phương.

### 1.3.2. Logic trình bày của 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*

Có nhiều cách định nghĩa đất đai với những góc nhìn khác nhau. Theo FAO (1976) [131] đất đai là một nhân tố sinh thái bao gồm tất cả các thuộc tính sinh học và tự nhiên của bề mặt trái đất, có ảnh hưởng nhất định đến tiềm năng và thực trạng sử dụng đất. Định nghĩa này, mặc dù đã đề cập đến một số thuộc tính sinh học và tự nhiên của đất đai, nhưng lại không đề cập đến tác động của con người vào đất đai, vị trí, diện tích đất đai.

Năm 2003, Hội nghị quốc tế về Môi trường tại Rio de Janeiro, Brazil đã định nghĩa đất đai là một phần diện tích của bề mặt Trái đất, trong đó bao gồm những bộ phận cấu thành nên môi trường sinh thái ở bên trên hay dưới bề mặt Trái đất như khí hậu, nước ngầm, khoáng sản, thực vật, động vật, trạng thái định cư của con người... [58]. Cách tiếp cận này đã nhìn nhận đất đai ở góc độ khá rộng và toàn diện, phạm vi nghiên cứu là tổng thể những sự vận động của tự nhiên, con người trên và dưới bề mặt Trái đất. Tuy nhiên, định nghĩa này không đề cập đến sự biến đổi (mặc dù có thể rất chậm hoặc ít) của đất đai. Bên cạnh đó, với xu hướng bồi lấp của đất tự nhiên tại các cửa sông, cửa biển hoặc sự xói mòn đất đai, đất đai bị ngập mặn,... và hệ quả của biến đổi khí hậu toàn cầu cũng ít được quan tâm.

Theo Thông tư 14/2014/TT - BTNMT của Bộ TN&MT, đất đai được hiểu là vùng đất có ranh giới, vị trí, diện tích cụ thể và có các thuộc tính tương đối ổn định hoặc có thể thay đổi nhưng có tính chu kỳ, có thể dự đoán được, có ảnh hưởng tới việc sử dụng đất trong hiện tại và tương lai của các yếu tố tự nhiên, KT-XH như: thổ nhưỡng, khí hậu, địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn, thực vật, động vật cư trú và hoạt động sản xuất của con người. Trong Thông tư, nội dung đầu tiên được đề cập là yếu tố ranh giới, vị trí và diện tích, đây cũng là những yếu tố, điều kiện tiên quyết để phân tách một vùng đất đai này với một vùng đất đai khác theo lãnh thổ, theo địa

phận quản lý nói chung và QLNN về đất đai nói riêng. Theo góc độ tiếp cận này, sự thay đổi có tính chu kỳ hoặc được dự đoán trước của đất đai đã được đề cập.

Kế thừa những điểm chung của các cách tiếp cận, định nghĩa nêu trên, phù hợp với góc độ xem xét là QLNN đối với đất đai, trong luận án này, 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.*

Trong định nghĩa này một số đặc điểm của đất đai cần nhấn mạnh là:

- Đất đai chủ yếu được tiếp cận ở góc độ lãnh thổ với diện tích đất được quy định rõ trong địa giới hành chính gắn với việc xác định chủ quyền quốc gia và ranh giới hành chính giữa các địa phương.

- Đất đai hiểu theo nghĩa rộng bao gồm cả diện tích mặt đất, diện tích mặt nước (sông, biển, hồ) thuộc chủ quyền quản lý của một cấp chính quyền nhà nước cụ thể.

- Đất đai gắn với mục đích sử dụng theo lợi thế tự nhiên, theo QHSDD quốc gia, địa phương, gắn với việc xây dựng các công trình trên đất và giá trị khai thác từ đất.

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

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

Đất đai là một trong những nguồn tài nguyên khan hiếm, quan trọng của mỗi quốc gia, là môi trường sống, là một trong những yếu tố cốt lõi để phân biệt lãnh thổ của quốc gia này với quốc gia khác. Đa phần hoạt động của con người đều có liên quan đến SDD với các mục đích khác nhau. Có thể nói đất đai (theo nghĩa rộng, đa chiều, bao gồm cả nền khí hậu liên quan đến đất đai) là điều kiện sống còn của con người. Với tư cách là tài nguyên thiên nhiên, đất đai là nguồn tài nguyên khan hiếm, không thể nhân tạo và chịu ảnh hưởng của các biến động tự nhiên, sử dụng của con người, dẫn rằng các biến động này có thể dự đoán trước. Sự thay đổi về diện tích, địa hình, thổ nhưỡng đất đai thường diễn ra do tác động của việc xâm lấn, bồi đắp của đại dương, hoạt động bên trong, bên ngoài vỏ trái đất, hoặc hoạt động khai thác, sử dụng của con người.

Vì là nguồn tài nguyên khan hiếm, các nhà nước đều cố gắng thực hiện các biện pháp bảo vệ đất đai trước tác động tiêu cực của thiên nhiên và tác động của con

người, đặc biệt trước những hành động xâm lấn, chiếm dụng đất đai của các quốc gia, chủ thể khác.

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

Dưới tác động của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư, nhiều lĩnh vực, ngành mới dựa trên công nghệ số ra đời, làm thay đổi cấu trúc kinh tế thế giới khiến cho nhiều người có ảo tưởng phát triển không phụ thuộc nhiều vào đất đai. Tuy nhiên, thực tế cho thấy, đất vẫn là đầu vào không thể thiếu của mọi ngành kinh tế. Bởi vì, dù nền kinh tế có tiến đến thời kỳ tự động hóa, thì đại đa số các ngành, lĩnh vực sản xuất vẫn cần mặt bằng xây dựng công sở, xí nghiệp, văn phòng giao dịch, cần các loại chất hữu cơ và vô cơ lấy từ đất hoặc tạo ra từ đất, nước, nghĩa là đất vẫn là tư liệu sản xuất không thể thiếu.

Đất đai là một trong bốn yếu tố quan trọng của quá trình sản xuất (cùng với lao động, tổ chức quản lý, khoa học công nghệ). Hơn nữa, cung diện tích đất đai tự nhiên của mỗi nước là cố định, nên đất đai là nguồn lực rất khan hiếm. Nhờ phát triển công nghệ điện tử, thông tin, sản xuất tối ưu loài người có thể sử dụng đất tiết kiệm hơn, nhưng do nhu cầu SDD tăng nhanh, dân số thế giới vẫn tăng, nên loài người vẫn phải tìm cách SDD hiệu quả để tối thiểu hóa chi phí đầu vào, từ đó tối đa hóa đầu ra, nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn lực của quá trình sản xuất, nhất là trong những ngành sẽ dụng nhiều diện tích đất như nông nghiệp, khai khoáng, vui chơi, giải trí...

Trong sản xuất nông nghiệp, đất đai là nguồn lực, là tư liệu sản xuất trực tiếp, ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất, quy mô sản xuất cũng như năng lực cạnh tranh của nông phẩm... Ngay cả khi cơ cấu kinh tế dịch chuyển theo hướng hiện đại, tỷ trọng ngành nông nghiệp có thể giảm trong cơ cấu GDP và cơ cấu lao động, thì nông nghiệp vẫn là một trong những lĩnh vực trụ cột, không thể thiếu của nền kinh tế, không chỉ đảm bảo an ninh lương thực, mà còn cung cấp đầu vào cho nhiều ngành của nền kinh tế quốc dân và duy trì môi trường sinh thái có lợi cho con người. Trong cơ cấu diện tích đất tự nhiên gồm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, ở hầu hết các nước, diện tích đất nông nghiệp chiếm phần lớn. Hiệu quả SDD nông nghiệp không chỉ do yếu tố tự nhiên quy định mà còn do quá trình SDD của con người. Quá trình sản xuất nông nghiệp thường được thực hiện song song với quá trình cải tạo, nâng cao hiệu quả SDD hướng tới mục đích không chỉ nhằm tăng hiệu quả sản xuất, mà còn gìn giữ, bảo vệ nguồn tài nguyên quý hiếm, đó là các diện tích đất nông nghiệp đã được thuần hóa.

Trong công nghiệp - xây dựng, dịch vụ, đất đai cũng là một nguồn lực đầu vào khi là nơi triển khai các công trình xây dựng trên đất như văn phòng, nhà máy, kho, bãi lưu trữ hàng hóa... Đặc biệt, quá trình công nghiệp hóa đòi hỏi diện tích đất công nghiệp ngày càng lớn để xây dựng các công trình thuộc kết cấu hạ tầng KT-XH hiện đại.

Có thể thấy, các dạng tài nguyên, khoáng sản trong đất được khai thác, sử dụng cũng tạo điều kiện cho các ngành công nghiệp, nông nghiệp phát triển, góp phần thúc đẩy sự đa dạng và sức cạnh tranh của chủng loại hàng hóa. Các tài nguyên mang tính cá biệt tại mỗi vùng đất, miền đất (than đá, dầu, độ màu mỡ riêng biệt của đất đai...) còn góp phần quyết định trong quá trình sản xuất hàng đặc sản, tạo điều kiện phát triển các ngành kinh tế đặc thù tại những vùng, miền này.

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

Không chỉ là tài nguyên quốc gia, là yếu tố của quá trình sản xuất, đất đai còn là môi trường sinh sống của các cộng đồng dân cư. Đặc điểm của đất đai chi phối các đặc điểm hoạt động, tập quán sinh sống, sinh hoạt tôn giáo, văn hóa của dân cư sống trên địa bàn. Trong quá trình phát triển lịch sử loài người, bản sắc văn hóa của các cộng đồng dân cư thường gắn liền với lịch sử chinh phục, cải tạo, sử dụng đất đai để tạo ra phương tiện sống cũng như quá trình thích nghi với môi trường tự nhiên của vùng đất. Nói cách khác, đất không chỉ là nguồn lực phát triển kinh tế, đất còn là quê hương, là tập quán văn hóa, truyền thống của các cộng đồng người. Đồng thời, đất đai cũng chịu tác động của lịch sử phát triển xã hội. Tốc độ đô thị hóa nhanh cùng tác động của quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa cũng như sự vận hành của cơ chế thị trường khiến đất đai có sự thay đổi về cơ cấu các loại đất, biến đổi bề mặt đất và thay đổi môi trường đất.

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

Ở mỗi vùng con người định cư đất đai lưu giữ các công trình có giá trị văn hóa, lịch sử, tôn giáo đặc trưng cho dân tộc, quốc gia. Xét trên phạm vi toàn cầu, quốc gia này phân biệt với quốc gia khác trước hết là bằng vị trí và ranh giới lãnh thổ. Mỗi quốc gia có một vùng đất, vùng biển, vùng trời mà họ có chủ quyền gắn với các thành quả xây dựng, bảo vệ của biết bao thế hệ đi trước. Nói cách khác, đất đai chính là biểu tượng của quốc gia, là quê hương, là Tổ quốc, là cội nguồn của người dân thuộc quốc

gia đó. Mỗi con người, mỗi dân tộc đều gắn với những giá trị văn hóa, lịch sử, tinh thần của vùng đất mà họ có chủ quyền.

### **2.1.1.3. Phân loại đất đai**

Có thể phân loại đất đai theo nhiều cách tiếp cận: Tiếp cận theo khu vực, đất đai thường được chia thành đất nông thôn và đất đô thị; tiếp cận theo lĩnh vực sản xuất có thể chia đất đai thành đất dịch vụ, đất sản xuất công nghiệp và đất sản xuất nông nghiệp...

Theo Luật Đất đai Việt Nam đất đai, với tư cách đối tượng QLNN, được phân thành ba nhóm gồm: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng. Sự phân loại này đảm bảo thống nhất với các quy định, quy tắc quản lý đất đai của Nhà nước Việt Nam, đồng thời cũng phù hợp với sự phân cấp, phối hợp giữa các cơ quan nhà nước trong QLNN về đất đai.

*Đất nông nghiệp* là loại đất được sử dụng để thực hiện các hoạt động sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy hải sản và các hoạt động khác liên quan đến sản xuất nông nghiệp như: đất trồng cây hàng năm và lâu năm; đất dùng trong nuôi trồng thủy, hải sản; đất sử dụng trong ngành diêm nghiệp; và các loại đất nông nghiệp khác (đất dùng để xây dựng các công trình sơ chế, bảo quản sản phẩm nông nghiệp, mặt bằng dịch vụ nông nghiệp...).

*Đất phi nông nghiệp* là đất được sử dụng vào tất cả các mục đích phi nông nghiệp như: đất ở; đất xây dựng trụ sở cơ quan, các công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, công cộng; đất sản xuất, kinh doanh trong lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ...

*Đất chưa sử dụng* là đất chưa đủ điều kiện hoặc chưa xác định mục đích sử dụng, gồm đất bằng, đất đồi, núi đá không có rừng, đất bờ sông suối chưa được sử dụng.

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

### **2.1.2.1. Một số khái niệm cơ bản**

Có nhiều định nghĩa khác nhau về quản lý. Theo Peter Drucker, quản lý là sự cai quản [153]. Theo ông, bản chất của quản lý không phải nằm ở lý thuyết mà ở hành động, vì thế cần kiểm chứng quản lý bằng thành quả, thành tích thực tế. Theo W. Taylor [133, tr.32], quản lý là khiến người khác làm việc mà mình muốn họ làm. Khái



niệm này mang hơi hướng điều khiển hành vi. H. Fayol lại cho rằng, quản lý là một chức năng của doanh nghiệp có vai trò kết hợp các chức năng khác của doanh nghiệp để đạt kết quả tối ưu. Nhìn chung, dù có các định nghĩa và tiếp cận khác nhau, nhưng các nhà nghiên cứu đều đi đến sự thống nhất cho rằng *quản lý là sự tác động của chủ thể quản lý vào đối tượng quản lý nhằm đạt được mục tiêu chung của đơn vị*. Quản lý chính là duy trì trật tự, tạo sự nhất quán trong hành động của những người tham gia vào tổ chức nhằm hoàn thành mục tiêu chung. Quản lý được thực hiện thông qua các công cụ chủ yếu như: lập kế hoạch hành động và kế hoạch ngân sách; tổ chức bộ máy điều hành và biên chế nhân sự; kiểm soát và giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động; hạch toán kết quả.

*\* Khái niệm quản lý nhà nước*

*QLNN là tác động có mục đích của các cơ quan nhà nước lên các đối tượng thuộc thẩm quyền quản lý của Nhà nước theo quy định của pháp luật nhằm 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.*

QLNN khác biệt với quản lý doanh nghiệp, hộ gia đình ở chính những đặc điểm của nhà nước, đó là:

(i) *QLNN mang tính quyền lực công*. Các cơ quan nhà nước là các chủ thể đại diện cho công dân của một nước, hay đại diện cho cộng đồng người dân ở những khu vực xác định, có quyền thực hiện các chức năng quản lý mà xã hội giao phó nhằm duy trì quốc gia, địa phương, lĩnh vực, ngành nghề thuộc thẩm quyền quản lý tuân thủ pháp luật.

(ii) *QLNN là hoạt động đại diện cho công dân của một quốc gia được luật hóa nhằm phục vụ công dân và xã hội*. Các quy định hay hoạt động QLNN đều phải hướng đến mục tiêu phục vụ xã hội, lấy lợi ích chung làm mục tiêu hướng đến. QLNN cũng phải được công dân giám sát để đảm bảo cơ quan nhà nước phải hành động phù hợp với nguyện vọng của đa số công dân.

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

Quản lý nhà nước đối với đất đai là một trong những chức năng truyền thống của mọi nhà nước do chính bản chất của nhà nước và tầm quan trọng của đất đai đối

với quốc gia quy định. Trong những nước duy trì chế độ sở hữu tư nhân đối với đất đai, dù người chủ tư nhân có quyền sở hữu đất đai hợp pháp thì quyền sở hữu đó cũng bị hạn chế bởi mối quan hệ với cơ quan nhà nước, với cộng đồng dân cư trong thực thi quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt cũng như quyền hưởng lợi ích về đất đai. Chính vì thế, ở hầu hết các nước, nhiều quan hệ đất đai được quy định trong luật và được cơ quan nhà nước giám sát sự tuân thủ. Ở các nước duy trì chế độ sở hữu chung về đất đai (sở hữu toàn dân, sở hữu cộng đồng...) thì càng cần các quy định pháp lý của nhà nước và các tập tục của cộng đồng để đất đai được sử dụng phù hợp với chế độ sở hữu chung.

Nói cách khác, mỗi thửa đất có thể có nhiều chủ thể sử dụng và quản lý, nhưng không có thửa đất nào không chịu sự chi phối của nhà nước nói chung với tư cách lãnh thổ quốc gia, môi trường sống chung, của cải có giá trị lớn nhất trong khối của cải của mỗi quốc gia.

*Về bản chất, QLNN đối với đất đai là hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông qua các công cụ kiểm kê, kiểm soát, chính sách của nhà nước nhằm bảo vệ đất đai, khuyến khích các hoạt động của con người liên quan đến tăng hiệu quả sử dụng đất, phân bổ hài hòa lợi ích từ đất đai nhằm đạt được những mục tiêu về phát triển kinh tế, xã hội, môi trường và an ninh, quốc phòng phù hợp với từng quốc gia trong những điều kiện lịch sử cụ thể.*

Chủ thể QLNN về đất đai là các cơ quan nhà nước gồm các cơ quan quản lý chung và các cơ quan QLĐĐ. Cơ quan quản lý chung là các cấp quản lý phân thành chính quyền trung ương và CQĐP. Tùy theo chế độ chính trị và cơ cấu phân quyền của mỗi quốc gia, phạm vi quản lý của cấp trung ương và cấp địa phương được phân chia khác nhau ở các nước khác nhau.

Đối tượng của QLNN đối với đất đai là đất đai với tư cách diện tích trái đất thuộc phạm vi quản lý và hoạt động phân bổ, SDD cũng như các quan hệ lợi ích phát sinh từ hoạt động sử dụng, giao dịch đất đai trên thị trường BĐS.

Thông qua những công cụ như hệ thống pháp luật đất đai, QHSDD, tài chính đất đai, QLNN đối với đất đai hướng tới mục đích tăng cường hiệu quả SDD, bảo vệ sự vẹn toàn của lãnh thổ, địa giới hành chính, bảo vệ nguồn tài nguyên đất và bảo vệ quyền lợi chính đáng của các chủ thể trong các quan hệ đất đai.

Các hoạt động QLNN về đất đai bao gồm: kiểm soát, bảo vệ nguồn tài nguyên đất, tạo điều kiện, môi trường để hình thành và phát triển thị trường BĐS, bảo vệ quyền lợi chính đáng của những chủ thể liên quan đến đất đai. QLNN đối với đất đai được thực hiện dựa trên hệ thống pháp luật, được thực thi bởi bộ máy và những cá nhân, tổ chức được nhà nước trao quyền.

Với cách tiếp cận theo chiều dọc, QLNN đối với đất đai là hoạt động xuyên suốt của cơ quan QLNN các cấp từ trung ương đến địa phương. Với cách tiếp cận theo chiều ngang, QLNN về đất đai là hoạt động phối hợp của các cơ quan chuyên ngành ở từng cấp như cơ quan QLDD và các cơ quan quản lý trong lĩnh vực: tài chính, môi trường, nông nghiệp, xây dựng, thanh tra...

Như vậy có thể thấy, QLNN đối với đất đai là một quá trình phức tạp, trong đó nhiều cơ quan nhà nước có trách nhiệm thực hiện các hoạt động quản lý và phải phối hợp với nhau một cách thống nhất mới có thể hoàn thành mục tiêu chung.

*Tóm lại, 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 thông qua hệ thống pháp luật và chính sách nhằm đảm bảo lợi ích của quốc gia, dân tộc, người sử dụng đất trên các mặt kinh tế, xã hội, văn hóa, môi trường, quốc phòng an ninh.*

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

Phần lớn các quốc gia trên thế giới đều xây dựng thể hống pháp luật đất đai với tính thống nhất, đồng bộ cao trên toàn lãnh thổ. Cũng có một số quốc gia cho phép các địa phương ban hành quy định riêng trong QLDD (như Thụy Điển [122]; Hoa Kỳ [130], Ôxtrâylia [138]...). Song những quy định riêng này đều không được mâu thuẫn với những nguyên tắc, quy định chung của chính quyền trung ương.

Chính quyền địa phương (chính quyền các cấp từ tỉnh trở xuống) được phân cấp một phần công việc QLNN đối với đất đai phù hợp với nội dung quản lý theo địa giới hành chính. Tùy theo chế độ phân cấp của từng nước, CQĐP có thể được giao phạm vi quản lý rộng, hẹp khác nhau. Ở Việt Nam, CQĐP được phân cấp quyền hạn và thực hiện hầu hết các nội dung QLNN đối với đất đai trong địa giới hành chính dưới sự chỉ đạo, hướng dẫn của Chính phủ thông qua Bộ TN&MT... Chính quyền cấp tỉnh vừa chịu trách nhiệm trước trung ương về triển khai, thực hiện các hoạt động QLNN đối với đất đai trên địa bàn phụ trách, vừa có vai trò chỉ đạo, giám sát chính quyền cấp huyện, cấp xã thực hiện QLNN đối với đất đai theo thẩm quyền của các cấp này.

Đối tượng QLNN về đất đai của CQĐP là đất đai và các quan hệ đất đai được thực hiện trong địa giới hành chính của tỉnh.

Nhìn chung QLNN đối với đất đai của chính quyền cấp tỉnh là hoạt động khá phức tạp, thể hiện trên các khía cạnh sau:

*Thứ nhất*, trong quá trình quản lý phải phân định rõ thẩm quyền quản lý của cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã đối với từng loại đất đai, từng quy mô sử dụng đất, từng mục đích SDD ...

*Thứ hai*, một đối tượng quản lý (một diện tích đất cụ thể, quan hệ đất đai cụ thể) có thể chịu sự quản lý của nhiều cơ quan nhà nước từ Trung ương đến địa phương. Cơ chế quản lý song trùng và chuyên môn hóa theo ngành đòi hỏi sự phối hợp phức tạp giữa các cơ quan nhà nước các cấp theo chiều dọc và chiều ngang dễ dẫn đến chồng chéo, đùn đẩy trách nhiệm, vừa khó phối hợp, vừa khó quy trách nhiệm cho cơ quan, cá nhân cụ thể.

*Thứ ba*, QLNN về đất đai của CQĐP chịu tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội đặc thù. Với những tỉnh, thành phố có tốc độ, trình độ phát triển KT-XH cao, lợi ích kinh tế thu được từ đất đai lớn, các quan hệ đất đai sẽ phát triển theo hướng phức tạp, mâu thuẫn khiến quá trình QLNN đối với đất đai càng phức tạp hơn.

Từ những phân tích nêu trên, có thể khái quát QLNN đối với đất đai của CQĐP như sau: *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.*

#### **2.1.2.2. Đặc điểm quản lý nhà nước đối với đất đai của chính quyền địa phương**

Nhìn chung, CQĐP chỉ có quyền hạn ra quyết định đối với đất đai và các quan hệ đất đai trong địa giới hành chính được phân công phụ trách. Ngay ở các nước theo chế độ phân quyền rộng rãi cho CQĐP trong quản lý đất đai, thì một số hoạt động chung liên quan đến biên giới, lãnh thổ, các vấn đề liên địa phương cũng thuộc quyền quyết định của chính quyền trung ương.

Ở Việt Nam do đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân và nhà nước được giao quyền quản lý thống nhất toàn quốc nên thẩm quyền và đặc điểm QLĐĐ của CQĐP có sự khác biệt nhất định. Đó là:

- CQĐP được giao một phần quyền của QLNN đối với đất đai với tư cách đại diện chủ sở hữu. Theo chế độ phân cấp của Việt Nam CQĐP trở thành cơ quan đại diện, bảo vệ quyền lợi của chủ sở hữu toàn dân về diện tích đất trong địa giới hành chính của tỉnh. Nhiệm vụ của CQĐP là: dưới sự chỉ đạo của Chính phủ thực hiện kiểm soát, bảo vệ quỹ đất thuộc địa giới hành chính cấp tỉnh, thực hiện các biện pháp tác động đến hiệu quả SĐĐ nhằm phân phối hài hòa lợi ích giữa các chủ thể SĐĐ, đảm bảo đất đai được sử dụng hiệu quả, phù hợp với chiến lược, kế hoạch phát triển KT-XH địa phương... Mặt khác, với tư cách là đại diện sở hữu toàn dân, CQĐP dựa vào luật và các quy định pháp quy thuộc thẩm quyền quản lý của mình đưa ra các quy định phù hợp với tình hình, đặc điểm địa phương, phù hợp với ý chí, nguyện vọng chính đáng của nhân dân địa phương.

- Quản lý của CQĐP đối với đất đai chịu sự chỉ đạo của chính quyền trung ương đồng thời phải phối hợp với các cơ quan QLNN trong lĩnh vực khác của địa phương. QLNN đối với đất đai của CQĐP được thực hiện theo địa giới hành chính và nằm trong khung thể chế, pháp luật chung của quốc gia. Một số tỉnh, thành phố đặc biệt có thể được thực hiện cơ chế QLNN về đất đai đặc thù nhưng vẫn phải thống nhất với QLNN về đất đai cấp quốc gia, và quan trọng hơn cả là những cơ chế đặc thù này phải được Trung ương phê chuẩn. Sự thống nhất trong quản lý ở phạm vi quốc gia đảm bảo tính nhất quán trong thực thi pháp luật đất đai, không tạo những mâu thuẫn lớn giữa QLNN về đất đai trên phạm vi quốc gia và phạm vi địa phương.

Về phương diện quản lý của cơ quan công quyền trong lĩnh vực đất đai, quản lý của CQĐP cũng có một số đặc điểm:

- Thẩm quyền quản lý của CQĐP đối với đất đai được quy định cụ thể trong từng nội dung quản lý. Ví dụ trong kiểm kê, thống kê đất đai CQĐP phải phối hợp với các cơ quan trung ương về thời điểm, quy trình, tiêu chí kiểm kê, thông kê đất đai; CQĐP có quyền lập QHSĐĐ trên địa bàn nhưng phải được Chính phủ phê chuẩn; bên cạnh các quy định chung, trong một số trường hợp, hạn mức giao đất của CQĐP do trung ương quy định...

- CQĐP phải cụ thể hóa một cách sáng tạo các quy định pháp luật và hướng dẫn của Trung ương thành các quy trình, tiêu chuẩn, định mức... phù hợp với đặc điểm của địa phương.

- CQĐP phải chú trọng bảo tồn các yếu tố văn hóa, truyền thống, lịch sử, phong tục, tập quán tốt đẹp của các cộng đồng dân cư gắn với các vùng sinh sống của họ.

- CQĐP là cơ quan trực tiếp giải quyết tranh chấp đất đai giữa những chủ thể SDD. Trong điều kiện kinh tế thị trường, đất đai ngày càng có giá trị, liên quan đến môi trường sống, điều kiện sản xuất, kinh doanh nên việc điều chỉnh mục đích SDD, thi công dự án đầu tư có SDD... có thể dẫn tới phát sinh những mâu thuẫn khiến QLNN đối với đất đai của CQĐP rất phức tạp, là lĩnh vực dễ phát sinh hành vi tiêu cực.

## **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*

Các nhà nước đều có trách nhiệm bảo vệ quỹ đất quốc gia vì đó là tài nguyên quốc gia, là một trong bốn yếu tố đầu vào quan trọng của tăng trưởng, phát triển kinh tế, là môi trường sống của công dân. Để kiểm soát và bảo vệ quỹ đất, cơ quan nhà nước phải định kỳ thống kê, kiểm kê, rà soát bản đồ địa chính, lập QHSDD... Bảo vệ quỹ đất của địa phương là mục tiêu vô cùng quan trọng của CQĐP nhằm đảm bảo quỹ đất cho nhu cầu sử dụng của địa phương. Việc bảo vệ này một mặt là nhằm khắc phục những tác động bất lợi của tự nhiên đối với đất như khô hạn, sa mạc hóa, xói mòn, ngập lụt... Đặc biệt, để đối phó với tác động không thuận lợi của biến đổi khí hậu toàn cầu, tình trạng nước biển dâng, sạt lở... CQĐP phải chủ động thực hiện các biện pháp như đắp đê, đào sông, thiết kế hệ thống xử lý và thoát nước hợp lý... Mặt khác, quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đặt ra cho CQĐP nhiệm vụ phân bổ hợp lý các loại đất sử dụng trong nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ nhằm mục tiêu vừa tạo điều kiện phát triển KT-XH, vừa bảo vệ quỹ đất nông nghiệp phục vụ an ninh lương thực.

Chỉ tiêu đo lường mục tiêu kiểm soát và bảo vệ quỹ đất:

- Mức độ đầy đủ và hệ thống, hiện đại của việc thu thập thông tin về đất đai như: bản đồ, hồ sơ đất đai trong địa giới hành chính địa phương.

- Kết quả kiểm kê, kiểm soát, cập nhật sự biến động về diện tích và mục đích sử dụng đất đai trong địa giới hành chính địa phương theo loại đất và chủ thể sử dụng.

- Chất lượng, tiến độ và sự tuân thủ QHSĐĐ nhằm đảm bảo cung ứng đầy đủ các diện tích đất nông nghiệp, phi nông nghiệp phục vụ chiến lược phát triển KT-XH địa phương.

- Triển khai các hoạt động bảo vệ đất như đắp đê, kè bờ, khuyến khích người SĐĐ canh tác hợp lý... nhằm bảo vệ độ phì nhiêu của đất nông nghiệp, bảo vệ quỹ đất của địa phương, giảm thiểu những tác động tiêu cực từ thiên nhiên và nhân tạo đến đất đai như: tình trạng nước biển xâm lấn, đất bị ô nhiễm, sa mạc hóa...

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

Để khuyến khích sử dụng đất hiệu quả CQĐP không những phải xây dựng quy hoạch, KHSĐĐ theo hướng khuyến khích chủ thể SĐĐ tăng năng suất lao động trên đất, tăng hiệu suất SĐĐ mà còn phải hỗ trợ người SĐĐ áp dụng các phương thức, mô hình, cơ cấu SĐĐ hiệu quả. Sử dụng đất đai hiệu quả không chỉ đạt được những lợi ích kinh tế, mà còn đảm bảo nhiều mục tiêu xã hội, môi trường. Hơn nữa, CQĐP cần chủ động ngăn ngừa các hành vi SĐĐ kém hiệu quả của một số cá nhân, tổ chức.

Chỉ tiêu đo lường hiệu quả SĐĐ là:

- Giá trị trên một đơn vị diện tích đất sử dụng gia tăng; gia tăng thu nhập từ đất cho các chủ thể SĐĐ.

- Quá trình SĐĐ đảm bảo đồng thời các mục tiêu kinh tế, mục tiêu xã hội và mục tiêu môi trường.

- Giảm tỷ lệ đất hoang hóa.

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

Quá trình SĐĐ của các cá nhân, tổ chức được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật thì bảo vệ lợi ích hợp pháp của người SĐĐ không chỉ là nhiệm vụ, trách nhiệm của CQĐP mà còn là mục tiêu của QLNN đối với đất đai. Mục tiêu này trở nên cấp bách khi các tài sản gắn liền với đất ngày càng có giá trị kinh tế cao, tác động không nhỏ đến cuộc sống sinh hoạt và sản xuất kinh doanh của người SĐĐ. Bảo vệ lợi ích chính đáng, hợp pháp của chủ thể SĐĐ không chỉ giúp người dân yên tâm sinh sống, làm việc, mở rộng đầu tư, phát triển các dự án, hình thức sản xuất, kinh doanh trên đất mà còn giúp giảm thiểu mâu thuẫn, hạn chế khiếu nại liên quan

đến đất đai, tiết kiệm thời gian, vật chất trong quá trình QLNN đối với đất đai và quá trình phát triển KT-XH.

Mục tiêu này được đo lường bằng chỉ tiêu:

- Giảm tỷ lệ khiếu nại, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai.
- Gia tăng sự hài lòng của người dân về hoạt động QLNN đối với đất đai của CQĐP.

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

Đất đai là nguồn lực quan trọng cho sự phát triển, song khai thác hiệu quả được nguồn lực này cần đến một thể chế mạnh và quá trình thực thi pháp luật có hiệu quả. Do đó, QLNN về đất đai cũng chính là hoạt động khai thác, phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển KT-XH của CQĐP. Một mặt, CQĐP phải triển khai, thực thi pháp luật đất đai, mặt khác phải phân bổ nguồn lực đất đai phù hợp với chiến lược, kế hoạch phát triển KT-XH. Ngoài ra, CQĐP cũng phải chú ý khai thác nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai, đảm bảo nguồn lực tài chính phát triển địa phương.

Mục tiêu này được đo lường bởi những tiêu chí sau:

- Gia tăng năng suất sử dụng đất
- Gia tăng khả năng tiếp cận đất đai của cá nhân, tổ chức thuộc các thành phần kinh tế
- Gia tăng nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai.

### **2.2.2. 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*

Nhìn chung bộ máy QLNN đối với đất đai của CQĐP bao gồm cơ quan dân cử, cơ quan quản lý hành chính và các cơ quan chuyên môn giúp việc cơ quan quản lý hành chính nhà nước các cấp trong lĩnh vực QLĐĐ. Tùy thuộc mối quan hệ giữa CQĐP và chính quyền trung ương ở các nước có chế độ chính trị khác nhau mà cơ cấu bộ máy, quyền lực, trách nhiệm của CQĐP cũng như quan hệ của CQĐP với chính quyền trung ương trong lĩnh vực QLNN về đất đai là khác nhau.

Ở Việt Nam HĐND, UBND và các cơ quan chuyên môn giúp việc UBND các cấp cấu thành bộ máy QLNN về đất đai của CQĐP. UBND các cấp xác định địa giới hành chính địa phương, chính lý, quản lý bản đồ địa chính địa phương, thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và công bố thông tin đất đai tại địa phương. UBND cấp tỉnh, huyện

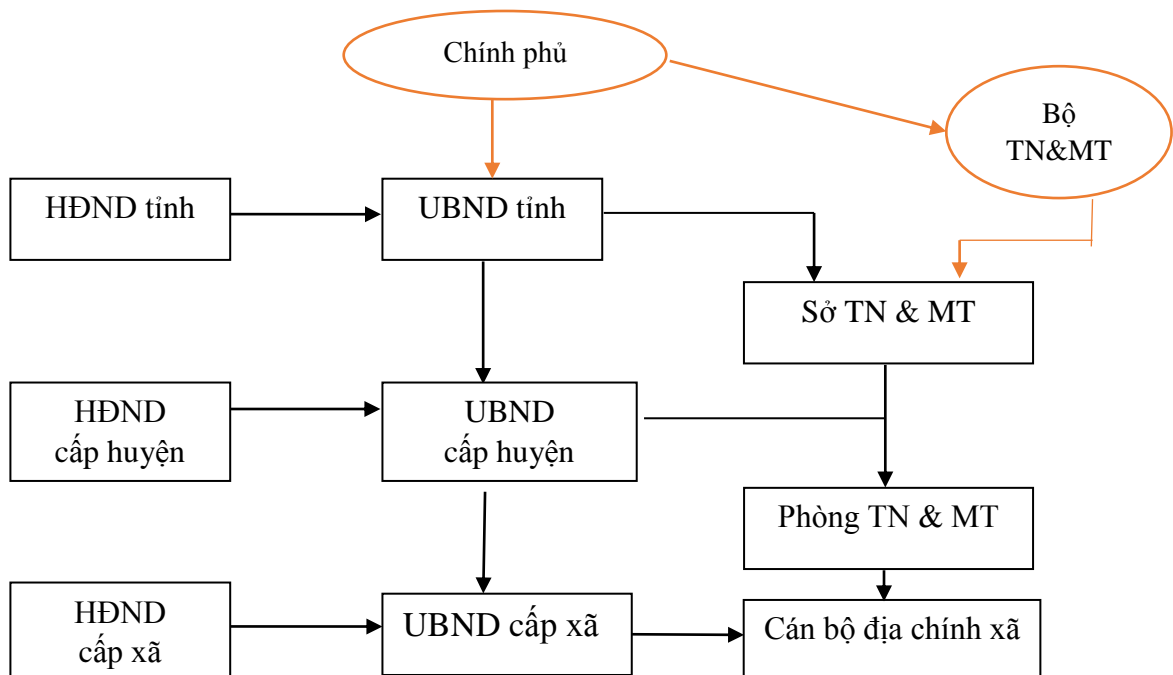


có trách nhiệm lập quy hoạch, KHSDD trên địa bàn phụ trách. HĐND cấp tỉnh và huyện có trách nhiệm thông qua quy hoạch, KHSDD trên địa bàn phụ trách trước khi đệ trình Chính phủ phê chuẩn.

UBND cấp tỉnh được giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài thực hiện chức năng ngoại giao. UBND cấp huyện được giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất với cá nhân, hộ gia đình. UBND cấp xã cho thuê đất công ích của địa phương.

*\* Cơ chế phối hợp giữa các cơ quan*

QLNN về đất đai là quá trình phức tạp, liên quan đến nhiều lĩnh vực khác của đời sống KT-XH, do đó QLNN đối với đất đai cần sự phối hợp chặt chẽ giữa nhiều cơ quan QLNN khác như: phối hợp với cơ quan QLNN ngành xây dựng để giám sát, quản lý quá trình SDD theo đúng mục đích được giao; phối hợp với Sở Tài chính, cơ quan thuế trong việc quản lý tài chính đất đai; phối hợp với các cơ quan quản lý chuyên ngành để đảm bảo đất được sử dụng đúng quy hoạch, kế hoạch...



**Sơ đồ 2.1: Bộ máy QLNN đối với đất đai của chính quyền địa phương**

*\* Cán bộ QLNN đối với đất đai*

Cán bộ QLNN đối với đất đai ở địa phương là những người làm việc trong bộ máy QLNN đối với đất đai của CQĐP, bao gồm cán bộ làm việc chuyên trách trong

lĩnh vực đất đai tại HĐND, UBND các cấp, các cơ quan chuyên môn trong QLNN về đất đai các cấp.

Cán bộ QLNN đối với đất đai có ảnh hưởng lớn đến hiệu quả QLNN đối với đất đai. Bởi cán bộ QLNN đối với đất đai không chỉ là người triển khai, thực thi pháp luật, chính sách đất đai của nhà nước, mà còn là những người trực tiếp xử lý, phản ánh những bất cập trong QLNN đối với đất đai, để từ đó có sự điều chỉnh phù hợp đối với thể chế đất đai, phương thức QLNN đối với đất đai tại địa phương. Do đó, cán bộ QLNN đối với đất đai không những phải đáp ứng những tiêu chí của công chức nói chung mà còn phải đáp ứng những yêu cầu sau:

+ Đảm bảo trình độ chuyên môn: quản lý đất đai là lĩnh vực có nhiều điều chỉnh, thay đổi, đòi hỏi cán bộ QLNN đối với đất đai phải có chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý đất đai để đảm bảo thực hiện nhiệm vụ hiệu quả.

+ Đảm bảo kỹ năng xử lý công việc: QLDD là lĩnh vực tiềm ẩn nhiều mâu thuẫn lợi ích dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện... Để hoàn thành nhiệm vụ, cán bộ QLNN đối với đất đai cần là người có trách nhiệm, được đào tạo kỹ năng, tri thức đầy đủ, có thái độ làm việc tốt công tâm.

+ Có bản lĩnh chính trị vững vàng, có phẩm chất và đạo đức cách mạng: Trong điều kiện lợi ích thu được từ đất đai rất lớn sẽ xuất hiện các hành vi tranh giành lợi ích một cách không hợp pháp thông qua hối lộ, dọa nạt, gây sức ép... Để đứng vững, cán bộ QLNN đối với đất đai cần có phẩm chất đạo đức cách mạng trong sáng, bản lĩnh chính trị vững vàng, ý chí chiến thắng cam đoã khi thực hiện nhiệm vụ.

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

#### **2.2.3.1. 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*

CQĐP từng cấp, căn cứ vào quy định của Luật Đất đai và hướng dẫn của cấp trên để ban hành các văn bản pháp quy hướng dẫn các cơ quan quản lý và các chủ thể liên quan đến đất đai thực hiện. Chính quyền cấp tỉnh có thể được coi là cầu nối trung gian giữa sự quản lý thống nhất cả nước của Chính phủ với quản lý đặc thù của CQĐP. Vì thế sự ban hành văn bản pháp quy kịp thời hướng dẫn thực hiện các văn bản quản lý của Trung ương của chính quyền cấp tỉnh ảnh hưởng rất lớn đến kết quả quản lý của

CQĐP. Hoạt động này không chỉ đảm bảo QLNN đối với đất đai được thực hiện theo nguyên tắc tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, mà còn đảm bảo sự phân công, phân cấp quản lý trên địa bàn tỉnh theo chức năng nhiệm vụ của các cơ quan quản lý, giúp người dân có căn cứ pháp lý trong quá trình thực thi pháp luật đất đai. Bên cạnh đó, thông qua ban hành văn bản hướng dẫn thực thi pháp luật đất đai, chính quyền cấp tỉnh có các căn cứ pháp lý để yêu cầu chính quyền cấp dưới và các cơ quan chuyên môn, cơ quan tham mưu tổng kết, báo cáo về tình hình triển khai, thực hiện pháp luật đất đai để xây dựng chương trình tổng thể về QLNN đối với đất đai trên địa bàn tỉnh qua từng năm, từng nhiệm kỳ.

Tùy thuộc vào phạm vi phân cấp theo Luật, chính quyền cấp huyện, cấp xã cũng phải ban hành các văn bản pháp quy cụ thể hơn nữa nhằm hướng dẫn các cơ quan nhà nước và người SDD thực hiện đúng pháp luật đất đai. Các văn bản pháp quy của cấp huyện và cấp xã càng đầy đủ, kịp thời, càng tạo điều kiện cho công chức và người SDD thực hiện đúng trách nhiệm của họ.

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

Mỗi địa phương sẽ có những đặc điểm đặc thù khác nhau được Trung ương cho phép tự chủ các chính sách đất đai hợp lý. Để phát huy tốt nhất nguồn lực đất đai của địa phương, CQĐP có thể ban hành các chính sách giá đất, chính sách giao đất, cho thuê đất, chuyên mục đích SDD phù hợp với địa phương. Ngoài ra, CQĐP còn chỉ đạo rà soát chính sách đất đai của địa phương, tổ chức xin ý kiến các cơ quan chuyên môn, cơ quan liên quan đến lĩnh vực đất đai về các chính sách đất đai để điều chỉnh tại địa phương và tham mưu, đề xuất thay đổi, bổ sung các quy định về đất đai với các cơ quan Trung ương.

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

CQĐP phải có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến các chính sách, quy định của pháp luật đất đai đến người dân giúp họ nâng cao nhận thức, hiểu biết về đường lối, pháp luật đất đai, từ đó tự giác chấp hành nghiêm minh pháp luật đất đai trong thực tiễn. Khi người dân nhận thức đúng đắn về pháp luật đất đai các cơ quan nhà nước cũng sẽ tiết kiệm thời gian, chi phí quản lý và gia tăng hiệu quả QLNN đối với đất đai cũng như tạo ra môi trường thực thi pháp luật đất đai văn minh, hiện đại. Người dân có nhận thức tốt về pháp luật đất đai còn có thể giám sát trở lại hoạt động của cơ quan,

công chức, qua đó hạn chế các hành vi vi phạm pháp luật của các cơ quan và công chức QLNN về đất đai, hướng tới nền quản lý hiện đại, minh bạch của CQĐP.

Để thực hiện tốt công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đến người dân, các cơ quan nhà nước kiến tạo nhiều hình thức đa dạng, dễ tiếp cận như sử dụng các hình thức tuyên truyền trực tiếp qua hội họp, tập huấn, cung cấp tài liệu dễ hiểu, dễ tiếp thu cho người dân; lồng ghép việc tuyên truyền với các hoạt động khác như hoạt động thông tin truyền thông của các đơn vị hành chính cơ sở, sử dụng các hình thức văn hóa, nghệ thuật trên các phương tiện truyền thông phổ biến như báo chí, truyền hình, phát thanh, hội thi,... Nội dung hướng dẫn, tuyên truyền pháp luật đất đai cần được thiết kế sao cho thể hiện rõ ràng quyền lợi và nghĩa vụ của người SDD cũng như các cơ chế giải quyết mối quan hệ giữa cơ quan nhà nước với người SDD và giữa họ với nhau sao cho phù hợp với trình độ của từng cộng đồng người dân.

### ***2.2.3.2. Kiểm kê, xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai trên địa bàn tỉnh***

*\* Kiểm kê, thống kê, xác lập bản đồ đất đai*

Việc kiểm kê, thống kê, xác lập bản đồ đất đai tạo căn cứ để CQĐP quản lý đất đai trên lãnh thổ của mình. Bởi vì, cho dù tổng thể diện tích tự nhiên trong địa giới hành chính của địa phương ít thay đổi, nhưng trong quá trình phát triển diện tích đất đai có thể sử dụng, cơ cấu mục đích SDD tại mỗi địa phương, chủ thể SDD có thể thay đổi, biến động tùy thuộc vào tình hình phát triển KT-XH và biến đổi khí hậu. Thông qua thống kê, kiểm kê, xác lập bản đồ đất đai, chính quyền các cấp có cơ sở dựa vào để đánh giá hiện trạng sử dụng đất khi lập và quản lý theo quy hoạch, kế hoạch SDD, từ đó có thể ban hành các chính sách, quyết định phù hợp với mục tiêu phát triển của địa phương. Thông tin đất đai chi tiết, rõ ràng, dễ tiếp cận sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư, hộ gia đình, người SDD chủ động sử dụng và giao dịch đất đai vừa hướng tới hiệu quả riêng, vừa không mâu thuẫn với lợi ích chung.

Để kiểm soát chặt chẽ tổng thể diện tích đất đai (bằng cách xây dựng CSDL đất đai có tính hệ thống, trong đó xác lập và lưu giữ hệ thống bản đồ có vai trò vô cùng quan trọng), cũng như cơ cấu từng loại đất, CQĐP cần tiến hành kiểm kê, thống kê đất đai, phối hợp với các cơ quan chuyên môn do Trung ương quản lý xác lập bản đồ đất đai, rà soát, hiệu chỉnh bản đồ cho phù hợp với biến động thực tế....

Hoạt động này phải được thực hiện ở các cấp CQĐP để hoàn thiện dữ liệu đất đai. CQĐP phối hợp với các cơ quan chuyên môn của Trung ương thực hiện kiểm kê,

thống kê đất đai theo định kỳ, sau đó lập báo cáo gửi Chính phủ. Trong hệ thống CQĐP, cấp tỉnh chỉ đạo cấp huyện, cấp huyện chỉ đạo cấp xã phối hợp với cán bộ chuyên môn của các cơ quan QLDD trung ương triển khai hoạt động thống kê, kiểm kê, xác lập hoặc điều chỉnh bản đồ đất đai phản ánh quá trình biến động và sử dụng thực tế trong từng giai đoạn.

Yêu cầu đặt ra khi thống kê, kiểm kê đất đai do chính quyền địa phương thực hiện là: Tuân thủ các hướng dẫn nghiệp vụ của Trung ương; thực hiện thống kê, kiểm kê toàn diện, chính xác đầy đủ các diện tích đất trong phạm vi địa giới quản lý, có phối hợp với địa phương khác nhằm tránh sự chồng lấn, tránh hiện tượng không xác định rõ ràng ranh giới giữa các địa phương; tích cực ứng dụng khoa học công nghệ, sử dụng các thiết bị viễn thám hiện đại trong kiểm kê, thống kê, xây dựng bản đồ 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 SDD ... Xây dựng và vận hành tốt CSDL đất đai vừa là nhiệm vụ, vừa là căn cứ quan trọng để CQĐP thực hiện QLNN về đất đai hiệu quả. CSDL đất đai cũng là dữ liệu quan trọng giúp cung cấp thông tin về đất đai cho những người SDD trên địa bàn. Dữ liệu đất đai hoàn chỉnh là điều kiện quan trọng để thông tin đất đai được cập nhật, giảm thiểu tình trạng thiếu minh bạch trong QLNN đối với đất đai.

Việc xây dựng, cập nhật, hoàn chỉnh dữ liệu đất đai đòi hỏi các cơ quan chuyên môn, chính quyền các cấp phối hợp chặt chẽ với nhau. Mặt khác, CQĐP không những phải hoàn thành việc xây dựng CSDL đất đai, mà quan trọng hơn là cần xây dựng quy chế cho phép người dân có nhu cầu có thể tiếp cận dễ dàng, thuận tiện, chi phí thấp. CQĐP cũng phải chú ý để kết nối CSDL đất đai địa phương với CSDL đất đai quốc gia.

CSDL đất đai có thể được xây dựng thông qua quá trình kiểm kê, đo lường, xác lập bản đồ, và còn thông qua hoạt động đăng ký đất đai. Đăng ký đất đai là hoạt động bắt buộc đối với người SDD và có thể được thực hiện theo hai hình thức trực tiếp và trực tuyến. Nhờ hình thức đăng ký đất đai trực tuyến, quá trình đăng ký đất đai có thể được thực hiện thuận tiện hơn. Song đăng ký trực tuyến đòi hỏi điều kiện ứng dụng công nghệ thông tin đồng bộ trên toàn hệ thống QLNN về đất đai và khả năng sử dụng các nền tảng công nghệ của người SDD.

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

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

QHSDĐ 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. Kế hoạch SDD là văn bản cụ thể hóa QHSDĐ, trong đó cụ thể các định hướng SDD trong quy hoạch cho từng thời gian cụ thể theo 5 năm và từng năm phù hợp với chiến lược phát triển KT-XH địa phương.

Xây dựng quy hoạch, KHSDD là một trong những nội dung QLNN về đất đai của CQĐP. Quy hoạch, KHSDD là công cụ quan trọng giúp CQĐP khai thác, phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển KT-XH. Văn bản Quy hoạch, KHSDD, sau khi được phê chuẩn là căn cứ để các cấp CQĐP quản lý quá trình SDD và các quan hệ đất đai thực tế. Mỗi sự thay đổi quy hoạch, KHSDD có thể tác động trực tiếp đến đời sống và hoạt động sản xuất, kinh doanh của người dân nên quy hoạch, KHSDD cần được xây dựng thận trọng, có cơ sở khoa học, đáp ứng một số yêu cầu sau:

*Thứ nhất*, tuân thủ các nguyên tắc lập quy hoạch, KHSDD địa phương gồm: quy hoạch, KHSDD địa phương phải phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia, kế hoạch, chiến lược phát triển KT-XH địa phương; phải được lập từ tổng thể đến chi tiết; QHSDĐ của cấp dưới phải phù hợp với QHSDĐ của cấp trên; KHSDD phải phù hợp với QHSDĐ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Đất đai phải được sử dụng hiệu quả, tiết kiệm, gắn với bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu toàn cầu; Bảo vệ các giá trị văn hóa, lịch sử...; Phương thức lập quy hoạch, KHSDD phải đảm bảo dân chủ, công khai, quỹ đất dành cho mục đích quốc phòng, an ninh, và các lợi ích quốc gia, cộng đồng cũng như an ninh lương thực phải được ưu tiên.

*Thứ hai*, khi lập quy hoạch, KHSDD địa phương phải căn cứ vào: KHSDD cấp quốc gia; Quy hoạch tổng thể phát triển KT-XH địa phương; chiến lược, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực trên địa bàn địa phương; Điều kiện tự nhiên, KT-XH của địa phương; Hiện trạng SDD, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện QHSDĐ địa phương kỳ trước; Nhu cầu SDD của các ngành, lĩnh vực, của địa phương; Định mức SDD; Mức độ hiện đại của khoa học và công nghệ có liên quan đến việc SDD.

*Thứ ba*, QHSDD địa phương bao gồm: Định hướng SDD 10 năm; Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong QHSDD quốc gia và diện tích từng loại đất theo nhu cầu SDD của địa phương; Xác định các khu chức năng để phân bổ diện tích SDD; Xác định, khoanh vùng diện tích từng loại đất ở từng cấp đơn vị hành chính bên dưới; Lập bản đồ QHSDD địa phương; Giải pháp thực hiện QHSDD.

*Thứ tư*, căn cứ lập KHSDD địa phương bao gồm: KHSDD 05 năm cấp quốc gia; QHSDD địa phương; Kế hoạch phát triển KT-XH hàng năm và trong 05 năm của các lĩnh vực, ngành tại địa phương; Nhu cầu SDD của các lĩnh vực, ngành của địa phương trong 05 năm; Kết quả thực hiện KHSDD kỳ trước của địa phương; Khả năng huy động, khai thác nguồn lực để thực hiện KHSDD. Theo đó, KHSDD địa phương bao gồm: Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện KHSDD địa phương kỳ trước; Xác định diện tích, cơ cấu các loại đất trong kỳ KHSDD theo năm và theo đơn vị hành chính từng cấp tại địa phương; Xác định đất cần chuyển đổi mục đích SDD về loại đất, quy mô, diện tích và mục đích SDD sau thực hiện chuyển đổi tại từng cấp CQĐP; Xác định quy mô, các công trình, dự án cấp quốc gia và cấp địa phương trên địa bàn.

*Thứ năm*, quy hoạch, KHSDD của cấp chính quyền nào do cấp chính quyền đó lập, thẩm định và phải được phê chuẩn của cấp chính quyền cấp trên. Trước khi phê chuẩn quy hoạch, KHSDD cơ quan lập phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân. Hình thức lấy ý kiến có thể là tổ chức hội nghị và công khai thông tin liên quan đến quy hoạch, KHSDD trên trang thông tin điện tử của UBND các cấp. Nội dung lấy ý kiến gồm các chỉ tiêu quy hoạch, KHSDD, các dự án đầu tư, công trình thực hiện trong kỳ quy hoạch, KHSDD. Sau khi lấy ý kiến CQĐP phải tiếp thu và giải trình ý kiến của nhân dân, kịp thời hoàn chỉnh phương án quy hoạch, KHSDD để trình cơ quan, tổ chức thẩm định.

*\* 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.

*Thứ nhất*, UBND các cấp phải công bố quy hoạch, KHSDD công khai trên cổng thông tin điện tử, trụ sở của cơ quan trong thời hạn theo quy định, đồng thời phải duy trì thông tin này trong suốt kỳ quy hoạch, KHSDD.

*Thứ hai*, các cơ quan QLNN về đất đai thuộc CQĐP các cấp phải thường xuyên giám sát để các tổ chức và hộ gia đình SĐĐ theo đúng quy hoạch, KHSĐĐ nhằm ngăn chặn nguy cơ vi phạm quy hoạch, KHSĐĐ. Khi có các hành vi không tuân thủ quy hoạch, KHSĐĐ, CQĐP phải kịp thời có biện pháp xử lý.

*Thứ ba*, khi cần thiết, CQĐP có thể điều chỉnh quy hoạch, KHSĐĐ. Việc điều chỉnh quy hoạch, KHSĐĐ phải tuân thủ các yêu cầu: chỉ được điều chỉnh khi chiến lược phát triển KT-XH địa phương có sự thay đổi khiến quy hoạch, KHSĐĐ đã ban hành không còn phù hợp; khắc phục những hậu quả, tác động của chiến tranh, thiên tai làm thay đổi cơ cấu, vị trí, diện tích và mục đích SĐĐ; cấp trên có sự điều chỉnh quy hoạch, KHSĐĐ làm ảnh hưởng tới QHSĐĐ địa phương; Có sự điều chỉnh địa giới hành chính địa phương.

#### ***2.2.3.4. 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 SĐĐ thông qua việc giao đất, cho thuê đất. Giao đất là CQĐP giao quyền SĐĐ cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào các mục đích được Nhà nước quy định theo QHSĐĐ. Cho thuê đất là thông qua một hợp đồng thuê đất, nhà nước cho phép các chủ thể SĐĐ được SĐĐ theo mục đích theo quy định trong QHSĐĐ.

Mục đích giao đất, cho thuê đất là chuyển quyền SĐĐ đến các địa chỉ sử dụng hiệu quả, đảm bảo chính sách, pháp luật đất đai của quốc gia được thực hiện, mang lại những lợi ích trên tất cả các mặt về kinh tế, văn hóa, xã hội và quốc phòng an ninh. Tùy theo mỗi quốc gia, diện tích đất được giao, cho thuê có thể rộng hẹp khác nhau. Hình thức giao đất, cho thuê đất cũng phong phú, có thể thông qua đấu giá hoặc qua chỉ định của cơ quan nhà nước.

Ở Việt Nam, CQĐP thực hiện giao đất, cho thuê đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau: Phải tuân thủ KHSĐĐ của địa phương đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Nếu đất dự kiến giao, cho thuê hiện đang được người khác sử dụng thì phải tiến hành thu hồi đất theo pháp luật đất đai trước khi giao hoặc cho thuê.

##### ***\* 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 SĐĐ và người SĐĐ hiện tại không được cấp quyền tiếp tục SĐĐ 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. Vì thế CQĐP phải cân nhắc việc phân bổ lợi ích giữa các bên một cách hài hòa, hợp lý, nhằm đảm bảo công bằng, giảm thiểu xung đột xã hội.

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. Ở Việt Nam, giá đền bù được xác định theo nguyên tắc thị trường, có nghĩa là giá đền bù sẽ được điều chỉnh theo mức giá giao dịch thực tế do cơ quan nhà nước quy định.

Do thu hồi đất tác động không nhỏ đến đời sống, hoạt động sản xuất kinh doanh của người bị thu hồi đất nên CQĐP cần hỗ trợ người bị thu hồi đất về các phương diện di chuyển đến nơi ở mới, bù đắp những lợi ích bị mất của họ như lợi thế kinh doanh, tài sản bị hư hại, mất mát. Nhìn chung mỗi địa phương có thể có chính sách bù đắp khác nhau, nhưng nguyên tắc chung là phải bù đắp ít nhất bằng lợi ích bị mất đi của người bị thu hồi đất. CQĐP có thể thực hiện đền bù cho người bị thu hồi đất bằng tiền, bằng đất hoặc bố trí chỗ ở mới tại các khu tái định cư. Bên cạnh đền bù, bố trí tái định cư, CQĐP có thể hỗ trợ cho người bị thu hồi đất qua đào tạo nghề, hỗ trợ tìm việc làm, tạo sinh kế mới giúp họ ổn định cuộc sống.

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

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

Đăng ký đất đai và cấp GCNQSDĐ là một trong những dịch vụ công được cung cấp bởi cơ quan nhà nước nhằm xác lập và bảo vệ quyền của người SDD. Để được nhận GCNQSDĐ, người SDD phải cung cấp cho các cơ quan chức năng hồ sơ trong đó có đầy đủ các thông tin về đất đai theo quy định của pháp luật. Hồ sơ đăng ký đất là căn cứ để chính quyền và các cơ quan chức năng thực hiện thu thuế đất, thu tiền SDD.

Chính quyền cấp tỉnh được phân cấp thẩm quyền cấp GCNQSDĐ lần đầu cho các tổ chức SDD. Chính quyền cấp huyện cấp GCNQSDĐ lần đầu cho cá nhân, hộ gia đình. Sở TN&MT, Văn phòng đăng ký đất đai các cấp cung cấp các dịch vụ đổi GCNQSDĐ và một số thay đổi khác trong đăng ký đất đai.

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

Một trong những trách nhiệm của cơ quan nhà nước là phải cung cấp thông tin về quy hoạch, KHSDĐ, hồ sơ, giá đất... đến các chủ thể có nhu cầu. Việc cung cấp

thông tin phải được thực hiện công khai, dễ tiếp cận, thuận tiện, với chi phí có thể chấp nhận được.

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

#### ***\* Xác định giá đất***

Trong các nền kinh tế thị trường với chế độ đa sở hữu đất đai, thường giá đất do thị trường tự phát điều tiết. Trong khung khổ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai Nhà nước Việt Nam phân cấp cho chính quyền cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất nhà nước để sử dụng khi tính thuế SDD, giao đất, cho thuê đất, bồi thường cho người bị thu hồi đất. Pháp luật đất đai ở Việt Nam cũng quy định giá đất do chính quyền cấp tỉnh quy định phải theo nguyên tắc thị trường với nhiều phương pháp định giá đất được áp dụng phổ biến trên thế giới. Khi giá nhà nước quá chênh lệch so với giá giao dịch thực tế (chênh lệch quá 20%) , chính quyền cấp tỉnh có quyền điều chỉnh giá đất trong các quan hệ giao dịch giữa cơ quan nhà nước và người nhận quyền SDD. UBND cấp tỉnh có thể thuê các đơn vị tư vấn độc lập để tư vấn xác định giá đất, sau đó thành lập hội đồng thẩm định giá đất.

#### ***\* Tổ chức thu tiền thuế 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. Hoạt động giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá, đấu thầu mang lại cho các địa phương nguồn thu ngân sách lớn, đặc biệt tại các địa phương thu hút được các dự án đầu tư lớn, thời hạn thuê đất dài. Tuy nhiên chính sách thuế đất được quy định và thống nhất áp dụng chung cho cả nước.

Chính quyền cũng như các cơ quan chức năng tại địa phương theo thẩm quyền phân cấp được thu các loại phí dịch vụ cấp GCNQSDĐ, các loại phí liên quan đến đo đạc, trích lục bản đồ và các khoản tiền phạt từ các chủ thể SDD vi phạm pháp luật đất đai.

### **2.2.3.7. 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. Hàng năm CQĐP các cấp phải tổ chức các cuộc kiểm tra định kỳ việc SDD trên địa bàn, nhất là đối với

các dự án đầu tư sử dụng diện tích đất lớn để phát hiện các sai lệch và kịp thời có biện pháp xử lý. Khi có dấu hiệu vi phạm, CQĐP phải thực hiện thanh tra, đánh giá mức độ vi phạm và đưa ra các phương án kiến nghị xử lý.

Trong quá trình QLNN đối với đất đai, CQĐP không những phải kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách, pháp luật đất đai của người SDD và các hoạt động giao dịch liên quan đến đất, mà còn phải tiến hành thanh tra, kiểm tra chính quá trình thực hiện QLNN đối với đất đai trong bộ máy chính quyền. Chính quyền cấp tỉnh cần thực hiện thanh tra, kiểm tra việc thực hiện chính sách, pháp luật đất đai ở từng khâu, từng bước, từng đối tượng để ngăn chặn, phát hiện sai phạm, kiến nghị xử lý. Để hoạt động này được thực hiện thống nhất, toàn diện và hiệu quả CQĐP cần huy động sự tham gia phối kết hợp của nhiều cơ quan, tổ chức trong hệ thống chính trị trên địa bàn.

*\* 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. Các cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường, thanh tra nhà nước các cấp có trách nhiệm giải quyết các tranh chấp có tính chất hành chính. Các tổ chức trọng tài, hòa giải, tòa án các địa phương có trách nhiệm giải quyết các khiếu kiện, tranh chấp và xử lý vi phạm trong thẩm quyền. Hoạt động giải quyết tranh chấp cần thực hiện nghiêm minh, đúng thẩm quyền, quy trình, thời gian theo quy định của pháp luật, đảm bảo sự công bằng, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

#### **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.

Vị trí địa kinh tế của mỗi địa phương tác động đến nhu cầu SDD và giá cả đất đai. Địa phương có vị trí địa kinh tế thuận lợi trong phát triển KT-XH, có vai trò là cầu nối, giao lưu kinh tế, hàng hóa quốc tế và quốc gia sẽ khiến nhu cầu SDD gia tăng cả về quy mô và chủng loại, cơ cấu mục đích SDD cũng đa dạng hơn địa phương khác,

nhiều quan hệ đất đai phức tạp nảy sinh nên hoạt động QLNN đối với đất đai phức tạp hơn. Mặt khác, đất đai thường gắn liền với các tài nguyên trên đất, dưới lòng đất như các di tích lịch sử, các yếu tố văn hóa hay khoáng sản, mạch nước ngầm... mà việc khai thác, sử dụng chúng được chế định bởi nhiều quy định pháp lý đan chéo giữa trung ương và địa phương. Địa hình bằng phẳng hay núi đồi chia cắt, khí hậu ôn hòa hay khắc nghiệt, tài nguyên nước phong phú hay khan hiếm... đều ảnh hưởng đến hoạt động quản lý của cơ quan nhà nước trong lĩnh vực đầu tư cải tạo, bảo vệ đất, phân bổ các loại đất theo mục đích sử dụng trong quy hoạch, khuyến khích SDD hiệu quả.

Trình độ phát triển KT-XH cũng có những tác động nhất định đến việc phân bổ nguồn lực đất đai tại địa phương. Các địa phương có trình độ phát triển KT-XH cao sẽ dẫn đến tình trạng cạnh tranh gay gắt giữa các mục đích SDD, QLNN chịu áp lực do nhu cầu SDD lớn, tranh chấp lợi ích trong quan hệ đất đai dễ nảy sinh do lợi ích thu được từ đất rất lớn kích thích lòng tham của con người. Tại các địa phương này, thị trường BĐS cũng phát triển mạnh mẽ, cung cấp thêm kênh điều tiết đất đai đến các địa chỉ sử dụng hiệu quả, giảm áp lực quản lý hành chính của cơ quan nhà nước. Ngược lại những thăng trầm trong quá trình vận hành thị trường BĐS theo chu kỳ cũng ít nhiều gây khó khăn, xáo trộn trong hoạt động QLNN, đòi hỏi các cán bộ QLNN cũng phải am hiểu thị trường và có chính sách điều tiết thị trường bất động sản linh hoạt. Những tác động mạnh mẽ của kinh tế thị trường nói chung ở các địa phương này sẽ kéo theo những thay đổi đáng kể trong quá trình SDD, đòi hỏi QLNN đối với đất đai cần phải theo kịp để đảm bảo sự tuân thủ pháp luật đi đôi với thúc đẩy thực tiễn phát triển theo hướng tiến bộ. Tùy theo thể mạnh, phương hướng phát triển KT-XH mà mỗi địa phương có sự lựa chọn khai thác, phân bổ nguồn lực đất đai vào những lĩnh vực, mục đích sử dụng đất khác nhau. Đặc biệt, đối với các thành phố công nghiệp hoặc đang chuyển dịch mạnh mẽ cơ cấu kinh tế sang lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ thường thúc đẩy nhanh quá trình chuyển dịch cơ cấu mục đích SDD phức tạp, tạo ra cả cơ hội và thách thức đối với CQĐP trong QLNN đối với đất đai khi vừa phải đảm bảo xu hướng phát triển theo quy luật của thị trường, vừa phải đảm bảo các mục tiêu của nhà nước, của xã hội đi đôi với bảo đảm phân phối hài hòa lợi ích từ đất.

Lịch sử các quan hệ đất đai cũng ảnh hưởng đến hoạt động QLNN của CQĐP. Mặc dù diện tích đất tự nhiên của các địa phương ít biến đổi, nhưng các quan hệ đất đai đối với tổng diện tích đất tự nhiên đó lại biến đổi rất lớn theo thời gian, phụ thuộc vào

sự thay đổi chế độ chính trị cũng như các cuộc cải cách trong chế độ sở hữu đất đai. Hoạt động QLNN không thể thoát ly khỏi các quan hệ đất đai hiện có do lịch sử để lại mà chỉ có thể cải tạo nó dần dần theo xu hướng phát triển quan hệ sản xuất thống trị trong nền kinh tế quốc gia.

Việt Nam là quốc gia có lịch sử phát triển các quan hệ đất đai phức tạp. Ngoài việc tồn tại các quan hệ đất đai do lịch sử phát triển đất nước và các cuộc cải cách, cải tạo trong quá khứ để lại, với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, các quan hệ phân chia quyền và lợi ích giữa xã hội (đại diện là Nhà nước) và những người SDD thay đổi nhanh theo thời gian, sự đổi mới phân cấp giữa trung ương và CQĐP... theo các lần sửa đổi Luật Đất đai khiến cho hoạt động QLNN về đất đai trên phương diện giao đất, thu hồi đất, cấp GCNQSDĐ... rất phức tạp, khiến CQĐP gặp nhiều khó khăn, lúng túng.

*\* 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 cũng như xử lý các quan hệ liên địa phương. Ở các nước theo chế độ liên bang và sở hữu tư nhân về đất đai, chính quyền trung ương can thiệp ít hơn vào lĩnh vực đất đai, phân bổ rộng rãi quyền cho CQĐP trong QLNN về đất đai, nhưng cũng không bỏ qua các quy định về biên giới, phân chia địa giới, xác lập bản đồ, xây dựng CSDL đất đai và điều tiết mối quan hệ đất đai giữa các địa phương. Ở các nước thực thi chế độ quản lý thống nhất quốc gia, ngoài các hoạt động như các nước theo chế độ liên bang, chính phủ còn xây dựng và điều hành theo quy hoạch không gian, nhất là quy hoạch không gian đô thị, thực thi nhiều chính sách bảo vệ quỹ đất nông nghiệp quốc gia... Quản lý của CQĐP đối với đất đai phải tuân thủ hoặc không được mâu thuẫn với các chính sách quản lý của chính quyền trung ương.

Ở Việt Nam, chính quyền trung ương có quyền ban hành Luật Đất đai và các luật liên quan khác mà CQĐP phải tuân thủ. Trong khung khổ quản lý đất đai thống nhất ở quy mô quốc gia phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân, chính quyền trung ương phân cấp cho CQĐP về phạm vi ra quyết định trong từng lĩnh vực và quan hệ đất đai cụ thể. Chính vì thế, những quy định và chính sách của chính quyền trung ương về đất đai nếu được ban hành kịp thời, đầy đủ, nhất quán thì sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho CQĐP. Ngược lại, các cơ quan trung ương chậm ban hành các quy định, chính sách đất đai hoặc các quy định đó mâu thuẫn với nhau thì sẽ khiến CQĐP gặp khó khăn trong

triển khai, thực hiện. Ngoài ra, ở Việt Nam chính quyền trung ương không chỉ QLDD chung trên toàn lãnh thổ quốc gia, mà căn cứ vào những nội dung quản lý đất đai được phân cấp theo quy định, chính quyền trung ương cũng tham gia trực tiếp vào quá trình QLNN đối với đất đai tại các địa phương như việc chấp thuận chủ trương đối với các dự án đầu tư cần chuyển đổi mục đích sử dụng có quy mô lớn, quyết định quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực liên quan đến đất đai...

#### **2.2.4.2. Nhân tố chủ quan**

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

Bộ máy và cán bộ QLNN về đất đai là yếu tố quyết định hiệu lực, hiệu quả QLNN về đất đai. Tùy theo chế độ tổ chức nhà nước mà bộ máy QLNN về đất đai ở địa phương có mối quan hệ khác nhau với bộ máy QLNN về đất đai của trung ương. Ở Việt Nam bộ máy QLNN về đất đai của CQĐP chịu sự lãnh đạo song trùng của CQĐP và của cơ quan chuyên môn QLNN về đất đai ở trung ương. Mức độ phân cấp cho bộ máy QLNN về đất đai ở địa phương rộng hay hẹp đều có ảnh hưởng đến hoạt động quản lý của CQĐP trong lĩnh vực đất đai. Ngoài ra, các quy định, hướng dẫn của Chính phủ thông qua Bộ TN&MT, nếu phối hợp tốt với CQĐP thì sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương hoàn thành nhiệm vụ. Ngược lại, quản lý theo ngành của Bộ TN&MT không kịp thời, không đủ mức rõ ràng, cụ thể sẽ khiến CQĐP gặp khó khăn.

Hiệu lực, hiệu quả thực hiện QLNN đối với đất đai chịu ảnh hưởng trực tiếp từ đội ngũ cán bộ, công chức QLNN đối với đất đai tại địa phương trên cả hai phương diện số lượng và chất lượng. Nếu cán bộ công chức QLNN đối với đất đai địa phương được biên chế đủ số lượng, được đào tạo tri thức, kỹ năng đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ và giữ gìn đạo đức kỷ luật công chức tốt thì hoạt động QLNN về đất đai của CQĐP sẽ có nhiều khả năng hoàn thành tốt nhiệm vụ.

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

Cơ sở vật chất phục vụ QLNN đối với đất đai tại mỗi địa phương như trụ sở tiếp dân, hệ thống phương tiện, thiết bị kỹ thuật dùng trong đo đạc, xác lập bản đồ, hệ thống phần mềm, ứng dụng khoa học công nghệ trong QLNN đối với đất đai... không chỉ giúp cán bộ QLNN về đất đai thực hiện nhiệm vụ mà còn hỗ trợ người dân, cá nhân, tổ chức SDD tiếp cận được thông tin, dịch vụ công về đất đai thuận lợi hơn, từ đó gia tăng sự ủng hộ của cá nhân, tổ chức đối với QLNN đối với đất đai của CQĐP.

*\* Yếu tố con người, văn hóa*

Con người, văn hóa cũng là những yếu tố có tác động đến quá trình QLNN về đất đai của CQDP. Ở những địa phương mà ở đó dân cư có trình độ học vấn, trình độ văn hóa cao, nhận thức đầy đủ về pháp luật đất đai thì CQDP có nhiều thuận lợi trong triển khai, thực thi pháp luật đất đai. Yếu tố dân tộc, tôn giáo cũng tác động đến QLNN đối với đất đai trên khía cạnh QLNN phải tôn trọng tập tục, nếp sống của người dân và có trách nhiệm bảo tồn các di sản văn hóa gắn liền với đất của họ. Đối với người dân thuộc các dân tộc thiểu số, CQDP thường gặp khó khăn trong tuyên truyền, hướng dẫn người SDD thực hiện pháp luật đất đai do trình độ học vấn, trình độ văn hóa, nhận thức pháp luật của người dân tộc thiểu số còn khá thấp.

### **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***

Các CQDP ở Việt Nam đều tích cực cụ thể hóa các quy định pháp luật và chính sách đất đai của Trung ương thành các văn bản pháp quy hướng dẫn thực hiện luật trên địa bàn cũng như ban hành các chính sách đặc thù về giao đất, cho thuê đất, giá đất phù hợp với từng địa phương. Điển hình là tỉnh Ninh Bình. Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến năm 2022, HĐND, UBND đã ban hành 44 văn bản quy phạm pháp luật về đất đai nhằm 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. Nhằm tránh tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn khi triển khai pháp luật đất đai, tỉnh đã chú trọng phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan, các ngành, các cấp trong quá trình xây dựng, ban hành văn bản quy phạm về đất đai. Sở TN&MT, sở Tài chính tỉnh Ninh Bình đã tham mưu cho UBND tỉnh ban hành các quy định làm căn cứ triển khai thực hiện trong từng lĩnh vực như: Ban hành bảng giá đất làm căn cứ để quản lý tài chính đất đai cũng như thực hiện các hoạt động giao đất, cho thuê đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất; quy định quy trình, thủ tục hành chính tinh gọn để cấp GCNQSDĐ thuận tiện hơn... Với phương châm tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp cũng như tất cả những người SDD, UBND các cấp

của tỉnh Ninh Bình đã tích cực công bố các văn bản pháp quy, chính sách ưu đãi SDD lên cổng thông tin điện tử của UBND các cấp và tuyên truyền qua các phương tiện truyền thông đại chúng đến người SDD. Nhờ đó hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền tỉnh Ninh Bình được triển khai nhanh chóng, tạo điều kiện thuận lợi cho thu hút đầu tư, phát triển du lịch, phát triển kinh tế xanh. [110].

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

Kiểm kê, xây dựng CSDL quốc gia là hoạt động vừa chịu sự quản lý của CQDP, vừa chịu sự chỉ đạo của Bộ TN&MT. Định kỳ 5 năm các địa phương, dưới sự hướng dẫn của Bộ TN&MT tiến hành rà soát, kiểm kê, thống kê đất đai, cung cấp dữ liệu cho hệ thống lưu trữ dữ liệu đất đai quốc gia. Kinh nghiệm của thành phố Hồ Chí Minh trong lĩnh vực này có giá trị tham khảo.

Là thành phố lớn với mật độ dân số đứng đầu cả nước, công tác kiểm kê, thống kê đất đai được chính quyền thành phố, quan tâm chỉ đạo thực hiện. 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 [52]. Tuy được quan tâm và đầu tư khá lớn, nhưng giai đoạn 2014 - 2019, công tác thống kê, kiểm kê đất đai, đo đạc bản đồ của thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện chậm so với các địa phương khác do diện tích đất và mật độ dân cư của Thành phố quá lớn [52]. Để khắc phục khuyết điểm này, năm 2021, thành phố Hồ Chí Minh đã tích cực ứng dụng công nghệ thông tin, xây dựng nền tảng số hóa dữ liệu đất đai, trở thành một trong những địa phương đi đầu trong ứng dụng công nghệ, hiện đại hóa hệ thống dữ liệu đất đai. Năm 2021, Sở TN&MT thành phố đã thiết lập Cổng thông tin dữ liệu TN&MT của Thành phố. 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. Website: <https://geoportal-stnmt.tphcm.gov.vn> đã góp phần chia sẻ, cung cấp các dữ liệu không gian địa lý cho người truy cập, nhờ đó người dân, doanh nghiệp có thể thuận tiện tra cứu các thông tin về bản đồ thành phố, QHSDD, căn cứ pháp lý về quy hoạch các dự án đã được phê duyệt...

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

Quy hoạch SDD là lĩnh vực gặp nhiều vấn đề mà các địa phương thường lúng túng khi xây dựng và quản lý. Trong số nhiều địa phương trong nước, Đà Nẵng là địa



phương có nhiều kinh nghiệm trong xây dựng và quản lý QHSDĐ. Chính quyền thành phố Đà Nẵng đã sớm nhận ra vai trò quan trọng của quy hoạch không gian đối với khai thác tối đa 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 KHSĐĐ 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.

Thành công lớn nhất của Đà Nẵng là đã tập trung QHSDĐ ven biển, đất nội thị và các tiểu vùng kinh tế trên địa bàn để tập trung xây dựng hạ tầng nhằm thu hút vốn đầu tư, biến nguồn lực đất đai thành nguồn lực tài chính tài trợ cho phát triển hạ tầng và an sinh xã hội của Đà Nẵng. Trong quy hoạch đô thị Thành phố đã chú trọng xử lý hài hòa lợi ích từ đất đai giữa người dân, doanh nghiệp và xã hội, nhờ đó tạo ra sự đồng thuận cao giữa người dân và CQĐP các cấp, giảm tải các vụ khiếu kiện, chây ỳ. Trong QHSDĐ chính quyền thành phố coi trọng yêu cầu bảo vệ môi trường. Cách làm này không những giúp Đà Nẵng trở thành thành phố xanh, thành phố vì môi trường, thành phố đáng sống, mà còn giúp cho quy hoạch, KHSĐĐ của Đà Nẵng ít bị cát cứ, ít bị điều chỉnh.

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

Giao đất, thu hồi đất là hoạt động khá đặc thù của các CQĐP Việt Nam và cũng là lĩnh vực khó khăn, phức tạp với nhiều quan hệ lợi ích nhóm đan xen. Trong số các địa phương của Việt Nam, chính quyền tỉnh Quảng Ninh có khá nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực này. Là địa phương phát triển mạnh cả công nghiệp và du lịch, chính quyền tỉnh Quảng Ninh đã thu hồi, chuyển mục đích sử dụng nhiều diện tích đất lớn để giao đất cho nhiều chủ đầu tư phát triển du lịch, dịch vụ. Chính quyền tỉnh Quảng Ninh đã nỗ lực khắc phục khó khăn nhằm đẩy nhanh quá trình 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 nhanh các dự án theo quy hoạch. Cụ thể là UBND tỉnh Quảng Ninh đã ban hành quyết định số 3000/2017/QĐ-UBND, ngày 02/8/2017 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Theo quyết định này, tỉnh Quảng Ninh đã thực hiện chế độ thưởng tiền độ giao mặt bằng đối với người SĐĐ bị thu hồi đất và giao mặt bằng đúng hạn. Với những người bị thu hồi đất không có nhà ở, công trình xây dựng thì tiền thưởng tiền độ giao

mặt bằng sẽ tính theo diện tích thực tế ứng với đơn giá của từng loại đất, mức thưởng không quá 5 triệu đồng/hộ; Với trường hợp bị thu hồi đất và phải phá toàn bộ nhà ở, các công trình phục vụ sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh thì tiền thưởng là 10 triệu đồng/hộ; nếu bị phá dỡ một phần nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh thì tiền thưởng là 5 triệu đồng/hộ; Với hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng sinh sống trên một thửa đất ở bị thu hồi, nếu có đủ điều kiện tách thành các hộ gia đình riêng thì được thưởng thêm. Tùy từng đối tượng, diện tích đất bị thu hồi, loại đất bị thu hồi mà CQĐP có các mức hỗ trợ, đảm bảo người bị thu hồi đất sớm ổn định cuộc sống [54]. Với chính sách khuyến khích như vậy người SDĐ đã có ý thức hơn trong bàn giao mặt bằng đúng hạn, góp phần cải thiện môi trường kinh doanh của tỉnh. Trong nhiều năm, chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh của Quảng Ninh luôn thuộc nhóm dẫn đầu trong 63 tỉnh, thành phố trên cả nước, trong đó có phần đóng góp rất lớn của chỉ số giao đất cho chủ đầu tư đúng hạn.

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

Cung cấp dịch vụ công về đất đai cho người dân là lĩnh vực mới mẻ với các CQĐP. Trong số các địa phương triển khai thực hiện hoạt động này, Quảng Nam là địa phương có nhiều kinh nghiệm không thành công. Nhìn chung hoạt động cung cấp các dịch vụ công về đất đai tại Quảng Nam, đặc biệt là cấp GCNQSDĐ, gặp rất nhiều khó khăn. 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 tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được cấp GCNQSDĐ khá thấp. Các cuộc kiểm tra cho thấy Quảng Nam đã có nhiều sai phạm trong rà soát hồ sơ để cấp GCNQSDĐ khiến đất rừng không được giao đúng quy định, thậm chí phải huỷ bỏ nhiều GCNQSDĐ đã được cấp cho người dân<sup>1</sup>... Nguyên nhân là do một bộ phận cán bộ QLNN đối với đất đai các cấp, đặc biệt cấp xã, có trình độ thấp, không thành thạo nghiệp vụ, hoặc có động cơ tham nhũng, cố tình vi phạm pháp luật đất đai nên cấp giấy chứng nhận sai. Nguyên nhân nữa là do CSDL về đất đai không đầy đủ, không đồng bộ, được lưu trữ kém. Ngoài ra, thiếu sự phối kết hợp giữa các bộ phận liên quan, đặc biệt khâu thanh tra, giám sát kém hiệu quả cũng làm cho các khuyết điểm này kéo dài.

<sup>1</sup> Quảng Nam: chậm sửa sai gần 15.000 sổ đỏ ghi “đất thổ cư”, Báo điện tử của Bộ tài nguyên và Môi trường, cập nhật 19/05/2022 19:38. <https://baotainguyenmoitruong.vn/quang-nam-cham-sua-sai-gan-15-000-so-do-ghi-dat-tho-cu-339994.html>

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

Thu từ đất chiếm tỷ trọng không nhỏ trong thu ngân sách địa phương vào những thời kỳ chuyển mục đích SDD ở quy mô lớn. Tuy nhiên, tài chính đất đai cũng là vấn đề mà nhiều địa phương gặp phải khó khăn, lúng túng. Kinh nghiệm quản lý tài chính đất đai của tỉnh Hưng Yên có giá trị tham khảo. 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. Giai đoạn từ năm 2014 đến 2022, Hưng Yên đã đẩy mạnh đấu giá quyền SDD, chú trọng đấu giá các thửa đất xen kẹt, nhờ đó gia tăng thu ngân sách cho địa phương, tạo nguồn lực xây dựng nông thôn mới và phát triển KT-XH nói chung. Một phần nhờ nguồn thu từ đất năm 2017, Hưng Yên lần đầu tiên thực hiện tự cân đối ngân sách trên địa bàn, tổng thu ngân sách vượt ngưỡng hơn 11.000 tỷ đồng. Giai đoạn 2014 đến tháng 4/2021, các nguồn thu từ đất của Hưng Yên đạt hơn 21.483 tỷ đồng, trong đó tiền sử dụng đất chiếm đa số với hơn 17.275 tỷ đồng [109]. Tính đến tháng 7/2022, thu ngân sách từ tiền sử dụng đất tăng 723% so với cùng kỳ năm trước. Tổng số tiền thu từ đất ước 6 tháng đầu năm 2022 đạt trên 26.000 tỷ đồng, đạt 361,15% dự toán thu ngân sách tỉnh. Tỉnh Hưng Yên đã sử dụng nguồn thu này để đầu tư xây dựng hạ tầng, nâng cao chất lượng các hoạt động an sinh xã hội. Để có được thành tựu này, bên cạnh việc thu hút vốn đầu tư trong nước và nước ngoài, thực hiện giao đất, cho thuê đất, Cục thuế tỉnh đã rất sát sao trong việc thu tiền SDD [57]. Năm 2022, tập đoàn Vingroup đầu tư hai dự án (dự án Dream City có tổng mức đầu tư 37.994 tỷ đồng; dự án khu đô thị Đại An có diện tích 293,96 ha) đã góp phần tăng nguồn thu ngân sách khá lớn từ đất cho Hưng Yên.

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

Kiểm tra, giám sát và giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai là hoạt động được tiên hành thường xuyên của CQĐP. Thanh Hóa là tỉnh có khá nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực này. Những năm gần đây, Thanh Hóa là địa phương quyết liệt trong xử lý vi phạm trong quản lý và SDD. Chính quyền tỉnh Thanh Hóa đã thực hiện rà soát, xử lý nghiêm theo đúng thẩm quyền và quy định đối với các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai như các trường hợp tự ý chuyển mục đích SDD, xây dựng trái phép, sử dụng đất vượt quá ranh giới;... Tỉnh đã liên tục thực hiện thanh tra toàn diện

những dự án có quy mô lớn. Thanh Hóa đã thực hiện thanh tra về QLDD trên địa bàn tỉnh năm 2021 và 9 tháng đầu năm 2022 với 167 cuộc thanh tra (năm 2021 tỉnh thực hiện 78 cuộc thanh tra, 9 tháng đầu năm 2022 thực hiện 89 cuộc). Qua thanh tra đã phát hiện vi phạm và kiến nghị xử lý với 115.463m<sup>2</sup> đất các loại, thu về số tiền hơn 350 tỷ đồng [92], [93]. 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. Các quyết định xử phạt hành chính do vi phạm quy định pháp luật đất đai, quy định về bảo vệ tài nguyên, môi trường; quyết định cấm tham gia đấu thầu đối với các doanh nghiệp cung cấp thông tin không trung thực trong hồ sơ dự thầu dẫn đến sai lệch kết quả đấu thầu;... đều được đăng tải trên cổng thông tin điện tử của tỉnh để người dân cùng tham gia vào quá trình giám sát QLDD tại 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***

Kinh nghiệm của các địa phương cho thấy, CQĐP cần nhanh chóng cụ thể hóa pháp luật đất đai, ban hành kịp thời văn bản hướng dẫn thực hiện pháp luật và chính sách đất đai, nhất là các chính sách đặc thù có tính địa phương để tạo dựng môi trường thuận lợi thu hút đầu tư và khuyến khích SDD hợp lý. CQĐP cần chú trọng đến các quy định về phân cấp và thể mạnh của địa phương để có chính sách phù hợp cũng như tích cực cải cách hành chính tạo điều kiện tiếp cận đất đai thuận lợi cho chủ đầu tư, người SDD. Khi ban hành văn bản pháp quy hướng dẫn thực hiện pháp luật đất đai trên địa bàn cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý, các ban, ngành trong việc tham mưu cho CQĐP để các quy định QLNN về đất đai không bị chồng chéo, mâu thuẫn với nhau cũng như dễ dàng trong triển khai thực hiện. Các văn bản hướng dẫn thi hành luật cần rõ ràng, cụ thể, khả thi. Các chính sách đặc thù của địa phương phải phát huy được thế mạnh của địa phương và không được vượt quá thẩm quyền được phân cấp.

#### ***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. Để đầu tư hạ tầng thiết lập hệ thống dữ liệu số, hiện đại thì các địa phương phải tính toán về chi phí đầu tư và lựa chọn thực hiện theo phương thức đồng bộ, tổng hợp, kết nối với CSDL quốc gia. Dữ liệu đầu vào được hình thành ở dạng tệp dữ liệu lớn,

chính xác là điều kiện quan trọng của việc số hóa dữ liệu đất đai và đồng bộ dữ liệu đất đai. Cần kết hợp việc kiểm kê, kiểm soát trực tiếp từ cán bộ QLNN về đất đai các cấp với kiểm kê, kiểm soát thông qua các phương tiện thông tin hiện đại để đảm bảo bộ dữ liệu kiểm kê đất đai có độ chính xác cao, đồng bộ và tin cậy.

### ***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. Tại các trung tâm đô thị lớn, QHSDD cần chú trọng tính đồng bộ, hệ thống, quy hoạch cơ sở kết cấu hạ tầng để xây dựng trước, tránh làm đi làm lại nhiều lần gây tốn phí trong thi công xây dựng. QHSDD cần toàn diện, tầm nhìn bao quát mục tiêu trong cả ngắn hạn và dài hạn, hướng tới gia tăng giá trị kinh tế từ đất gắn liền với bảo vệ tài nguyên, môi trường sống của dân cư. 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. Trong thu hồi đất, tạo quỹ đất, triển khai các dự án theo quy hoạch cần bảo vệ lợi ích chính đáng của người bị thu hồi đất, hài hòa lợi ích giữa nhà nước, người dân và doanh nghiệp. Quy trình bồi thường, hỗ trợ tái định cư phải được thiết kế hợp lý, vừa có cơ chế khuyến khích, hỗ trợ người dân địa phương thực hiện di dời đúng thời gian quy định, vừa đảm bảo lợi ích chung. CQĐP cần hỗ trợ người bị thu hồi đất dựa theo sự phân loại đối tượng bị thu hồi đất, loại đất bị thu hồi... Mục tiêu của việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư phải hướng đến sự hài hòa giữa lợi ích chung và lợi ích riêng, bảo vệ quyền lợi, hỗ trợ ổn định cuộc sống sớm nhất cho người bị thu hồi đất, tạo sự tin tưởng, đồng thuận giữa người SDD và CQĐP.

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

Cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai, nhất là cấp GCNQSDĐ, 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, GCNQSDĐ 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 SĐĐ để họ có đầy đủ các thông tin, cơ hội tiếp cận đất đai, SĐĐ hiệu quả, qua đó tăng nguồn thu từ đất cho ngân sách địa phương. Ngoài ra, cần minh bạch các nguồn thu từ đất, gồm thuế, tiền SĐĐ, tiền thuê đất, tiền phí, lệ phí. Các địa phương cần có kế hoạch thu và sử dụng tiền thu từ đất đai một cách hiệu quả, ưu tiên sử dụng nguồn tài chính này cho phát triển hệ thống hạ tầng, góp phần thu hút đầu tư, phát triển KT-XH địa phương. Cần có quan điểm bồi dưỡng nguồn thu dài hạn, ưu tiên cho thuê đất hơn là giao đất thu tiền một lần, tránh tình trạng phụ thuộc vào nguồn thu đột biến từ đất trong ngắn hạn. Công tác dự báo, đánh giá khả năng huy động, khai thác tài chính từ đất đai cần được thực hiện thường xuyên theo chiến lược dài hạn.

#### **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, của hệ thống chính trị, tránh tình trạng giải quyết các sự việc đơn lẻ, cát cứ. Cần thực hiện quyết liệt, minh bạch trong giải quyết và xử lý các tranh chấp, vi phạm pháp luật đất đai. Muốn vậy, cần tạo điều kiện tham gia của cả hệ thống chính trị và người dân. Những sai phạm, vi phạm pháp luật đất đai của các cá nhân, tổ chức cần được công bố công khai, minh bạch nhằm tạo điều kiện, môi trường để người dân và toàn thể xã hội giám sát việc thi hành kỷ luật, xử lý sai phạm về đất đai của CQĐP.

Cần có cơ chế giám sát, phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận liên quan trong thực hiện QLNN đối với đất đai. Mặc dù QLNN về đất đai của CQĐP được phân cấp quản lý theo quy định, song nếu cấp tỉnh, cấp huyện không đảm bảo hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát thường xuyên, thiếu tính công khai, minh bạch trong báo cáo định kỳ đối với QLNN về đất đai, thì sẽ tạo khoảng trống để cán bộ các cấp, đặc biệt cấp xã có sơ hở dẫn đến vi phạm pháp luật đất đai. Bên cạnh tăng cường QLNN đối với đất đai trên các nội dung của hoạt động này, CQĐP cần chú trọng nâng cao chất lượng của đội ngũ cán bộ QLNN đối với đất đai các cấp, đặc biệt là cán bộ cấp xã.

### 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

###### *\* Diện tích đất tự nhiên*

Theo dữ liệu của UBND thành phố Hải Phòng, diện tích đất tự nhiên trên toàn thành phố năm 2021 là 152.651,7 ha (ít hơn so với năm 2014 là 156.175,6 ha) [22]. Nguyên nhân sụt giảm về dữ liệu diện tích đất tự nhiên của thành phố là: (1) Dữ liệu đã được hiệu chỉnh lại chính xác hơn. Năm 2021 Thành phố đã hoàn thiện công việc đo, vẽ lại hiện trạng sử dụng đất, xác định diện tích đất tự nhiên theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT của Bộ TN&MT ngày 14/12/2018 quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng SDD (theo đó xác định lại diện tích đất, đất có mặt nước theo đường triều kiệt, thủy triều lên, xuống...); (2) Thành phố cũng đã xử lý dữ liệu tranh chấp, chồng lấn địa giới hành chính với hai tỉnh Quảng Ninh và Hải Dương tại một số vị trí như Nông trường Quý Cao, khu di tích lịch sử đền Nhà Mạc...

###### *\* Vị trí địa lý*

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. Vị trí địa lý trở thành lợi thế tự nhiên góp phần giúp Hải Phòng có những bứt phá trong tăng trưởng, phát triển KT-XH và cũng khiến nhu cầu SDD của người dân, của các nhà đầu tư có xu hướng tăng nhanh.

###### *\* Địa hình*

Địa hình của Hải Phòng tương đối thuận lợi cho phát triển KT-XH như: diện tích đồng bằng khá lớn (85% diện tích tự nhiên) đan xen đồi núi; hệ thống sông ngòi dày đặc với 16 sông chính, có độ dốc nhỏ, tỏa rộng khắp thành phố, có giá trị lớn

trong cung cấp nước ngọt, giao thông và phục vụ sản xuất nông nghiệp. Với đường bờ biển kéo dài hơn 125km<sup>2</sup>, 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.

*\* Khí hậu, thủy văn*

Thời tiết Hải Phòng có sự khác biệt rõ rệt theo 4 mùa, khí hậu nóng ẩm, mưa nhiều. Giai đoạn từ tháng 5 đến tháng 10 mưa nhiều, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau khí hậu lạnh và khô, ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp khi lượng mưa giảm. Cụ thể, vào mùa mưa lượng nước mưa lớn dễ gây lụt, úng, ảnh hưởng đến sản xuất công, nông nghiệp cũng như hiệu quả SDD. Theo dự báo của các tổ chức nghiên cứu khí hậu trái đất, 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) [106].

*\* Tài nguyên gắn với đất*

Trong tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố Hải Phòng, diện tích đất sản xuất nông nghiệp chiếm phần lớn tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và nuôi trồng thủy, hải sản, diêm nghiệp. Khoáng sản trên địa bàn chủ yếu là đá vôi (phần lớn ở huyện Thủy Nguyên), cung cấp đầu vào cho ngành công nghiệp sản xuất xi măng. Ngoài ra, các khoáng sản như phốt phát, sắt, kẽm cũng được phân bổ rải rác tại nhiều địa phương trên địa bàn thành phố.

**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, phát triển KT-XH như: Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân giai đoạn 2015 - 2020 là 14,02%/năm, gấp 2 lần giai đoạn 2011 - 2015, gấp 2,1 lần tốc độ tăng trưởng của cả nước (6,78%/năm) [29]. Năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch covid, nhưng tốc độ tăng trưởng kinh tế của Hải Phòng vẫn đạt 11,2%, đứng thứ hai cả nước sau Bắc Giang (tăng 13,02%) [21]. Năm 2021, 2022, tốc độ tăng trưởng kinh tế của thành phố lần lượt đạt 12,38% (dẫn đầu cả nước) và 12,32% [22], [23].



*\* 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. Cụ thể, năm 2014, cơ cấu ngành dịch vụ; công nghiệp, xây dựng; nông, lâm, thủy sản của thành phố là: 54,89%; 35,69%; 9,42%. Năm 2022, tỷ lệ này lần lượt là 36,98%; 53,68%; 3,61% (thuế sản phẩm trừ trợ cấp chiếm 5,73%). Nhu cầu SDD trong các lĩnh vực trên cũng có xu hướng thay đổi tương ứng. Diện tích đất sử dụng trong công nghiệp, dịch vụ gia tăng, đất sản xuất nông nghiệp bị thu hẹp.

*\* Thu nhập của dân cư*

Cùng với tốc độ tăng trưởng kinh tế, GRDP bình quân đầu người của Hải Phòng 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 [22]. 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. Tính từ năm 2015 đến năm 2019 thu nhập bình quân đầu người/tháng của Hải Phòng tăng hơn 30%, từ 4.236,8 nghìn đồng/người/tháng tăng lên 5.575,9 nghìn đồng/người/tháng [21], [29]. Tuy nhiên, thu nhập bình quân đầu người/ tháng tính theo giá hiện hành của người dân thành phố giai đoạn 2019 - 2021 giảm do tác động của dịch bệnh Covid. Mức tăng GRDP bình quân/năm, thu nhập bình quân đầu người/tháng khá cao đã tác động đến nhu cầu SDD làm nhà ở, nhu cầu mặt bằng đầu tư phi nông nghiệp và sự phát triển của thị trường BĐS thành phố.

*\* 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 chỉ 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 đạt quy mô 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. Nếu năm 2014 tỷ suất di cư thuần (hiệu số giữa tỷ suất nhập cư và tỷ suất xuất cư) tại Hải Phòng là 0.5%, có nghĩa cứ 3,5% người di cư khỏi địa giới hành chính thành phố thì có 4% người dân nhập cư đến, thì đến năm 2021 tỷ suất này tăng lên 3,9%, với 2,0% người di cư và 5,9% dân số nhập cư, chủ yếu là lực lượng lao động [22]. Đây cũng là một trong những lợi thế của thành phố trong phát triển KT-XH. Song, với mật độ dân số bình quân cao, lực lượng lao động chưa có việc làm khá cao cũng có những tác động bất lợi không nhỏ đến hoạt động QLNN đối với đất đai do cần giải quyết nhu cầu về nhà ở, nhà ở xã hội đối với người lao động tại các địa phương, đặc biệt tại các quận, huyện có các khu công nghiệp, khu kinh tế của thành phố. Ngoài ra, trong các khu kinh tế, khu công nghiệp, yêu cầu quy hoạch, lập kế hoạch SDD để xây dựng các khu nhà ở cho công nhân cũng tạo áp lực chuyển mục đích SDD.

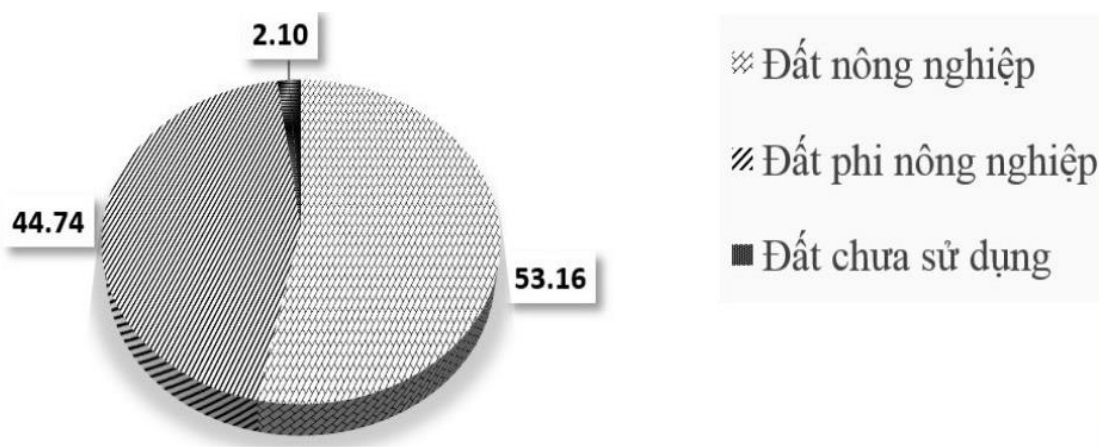
*\* Lịch sử quan hệ đất đai*

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,... Kết quả quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng từ năm 2014 trở về trước (thực hiện QLNN đối với đất đai theo Luật Đất đai năm 2003) còn để lại nhiều vấn đề tồn đọng, thậm chí trở thành “điểm nóng” cho CQĐP với những vụ án tham nhũng đất đai, vi phạm pháp luật đất đai nổi tiếng trong cả nước. Một số vụ án điển hình phải kể đến như việc cấp đất vượt quá quy định 12.403,2 m<sup>2</sup> tại Quán Nam, Quận Lê Chân (năm 2009); tại Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên, chuyển nhượng trái phép 33.805 m<sup>2</sup> (2013); vụ án ông Đoàn Văn Vươn huyện Tiên Lãng (2012)... [1]. Có thể thấy, vi phạm về pháp luật đất đai tại Hải Phòng xảy ra ở cả phía cán bộ QLNN về đất đai lẫn người SDD. Điều này đặt ra cho thành phố nhiều khó khăn, thách thức trong thực thi pháp luật đất đai cũng như đảm bảo sự hài hòa về lợi ích từ đất giữa nhà nước, người dân và nhà đầu tư trên địa bàn Thành phố.

### 3.1.2. Thực trạng sử dụng đất tại Hải Phòng

#### 3.1.2.1. Cơ cấu sử dụng đất

Hiện nay, trong cơ cấu đất tự nhiên của thành phố (152.651,7 ha), đất nông nghiệp chiếm tỷ trọng lớn nhất, tuy nhiên có xu hướng giảm dần, tỷ trọng đất phi nông nghiệp tăng dần. Năm 2019, tỷ trọng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng trên tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố lần lượt là 53,33%; 44,43%; 2,24%, đến năm 2021, tỷ lệ này lần lượt là 53,16%; 44,74%; 2,10%. Tương ứng với đó, diện tích đất nông nghiệp giảm hơn 251 ha và diện tích đất phi nông nghiệp tăng 478,7 ha, diện tích đất chưa sử dụng giảm 227,6 ha.



**Biểu đồ 3.1: Cơ cấu các loại đất thành phố Hải Phòng**

*Nguồn: tổng hợp từ dữ liệu của Sở TNLD&MT Hải Phòng*

Diện tích đất nông nghiệp giảm từ 81.405,9 ha năm 2019 xuống còn 81.154,5 ha năm 2021. Đất sản xuất nông nghiệp có xu hướng giảm nhẹ nhưng vẫn chiếm tỷ lệ lớn so với đất lâm nghiệp có rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác, chiếm 48.641,3 ha tương ứng với 31,86%. Diện tích đất lâm nghiệp có rừng chiếm 11,96%, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác lần lượt chiếm tỷ lệ 8,54%, 0,07% và 0,73%.

Năm 2021, đất ở trên địa bàn thành phố có diện tích 15.480 ha, chiếm 10,14% diện tích tự nhiên, trong đó đất ở đô thị chiếm 6,86%, đất ở nông thôn chiếm 3,28% [22]. Tỷ lệ này không có sự khác biệt lớn so với hiện trạng SĐĐ năm 2019 khi đất ở đô thị chiếm 6,84% với diện tích 10.445,6 ha và đất ở nông thôn chỉ chiếm 3,18% với diện tích 4.855,4 ha.

Trong quá trình chuyển đổi mục đích SĐĐ, thực hiện các dự án đầu tư và các công trình sử dụng đất chuyên dụng, chính quyền thành phố đã thực hiện hỗ trợ, tái

định cư cho người dân bị nhà nước thu hồi đất, đảm bảo sinh kế và không tạo ra những sự xáo trộn quá lớn trong sản xuất và sinh hoạt của người dân. Mặt khác, so với năm 2019, năm 2021 diện tích đất ở nông thôn cũng gia tăng do các hoạt động chuyển đổi mục đích SĐĐ, đấu giá quyền SĐĐ tại các huyện.

Đất chuyên dùng có xu hướng tăng từ năm 2014 đến nay, chiếm 21,75% diện tích đất tự nhiên thành phố năm 2021. Đất có mục đích công cộng được thành phố duy trì với hơn 17.000 ha chiếm khoảng 11,5%. Diện tích đất chưa sử dụng trên địa bàn thành phố đa phần là đồi núi với hơn 293 ha chiếm 0.19% diện tích đất tự nhiên. Những năm gần đây, thành phố đã tích cực đưa nhiều diện tích đất chưa sử dụng vào cải tạo thành đất ở, đất chuyên dùng, nên diện tích đất chưa sử dụng còn lại có xu hướng giảm [22].

Hiện nay, thành phố Hải Phòng có 15 đơn vị hành chính với 7 huyện và 8 quận. Trong đó, huyện đảo Cát Hải có diện tích lớn nhất với 28.698,3 ha, chủ yếu là đất lâm nghiệp. Huyện Thủy Nguyên có diện tích lớn thứ hai và là địa phương có diện tích đất sản xuất nông nghiệp, đất ở và đất chuyên dùng lớn nhất thành phố. Đây cũng là điều kiện thuận lợi để thành phố thực hiện các dự án lớn có sử dụng đất trên địa bàn huyện Thủy Nguyên như các dự án phát triển công nghiệp, dự án xây dựng trung tâm chính trị thành phố Hải Phòng... Kết quả hoạt động đấu giá quyền SĐĐ trên địa bàn thành phố khiến chỉ số biến động diện tích đất tại các quận, huyện thay đổi ở loại đất ở. Chỉ số biến động đất ở ở quận Kiến An là 100,5%, quận Dương Kinh là 100,25%, huyện An Dương là 100,89%, huyện Tiên Lãng là 100,16%... [22].

### **3.1.2.2. Kết quả sử dụng đất**

#### **\* Đất nông nghiệp**

Năm 2020, thành phố có 81.309 ha đất nông nghiệp, chiếm 53,26% diện tích tự nhiên [21], trong đó:

- Đất trồng lúa: diện tích đất trồng lúa là 41.125 ha, chiếm 26,94% tổng diện tích tự nhiên thành phố. Trong 15 quận, huyện, quận Ngô Quyền và huyện Bạch Long Vỹ không có diện tích đất trồng lúa. Các địa phương có diện tích gieo cấy lúa lớn gồm các huyện: Vĩnh Bảo (9.800 ha), Tiên Lãng (8.579 ha), Thủy Nguyên (6.409 ha), Kiến Thụy (4.884 ha), An Lão (4.763 ha), An Dương (3.806 ha). 6 huyện này chiếm 93% diện tích trồng lúa của thành phố. So với các tỉnh vùng Đồng bằng sông Hồng, diện tích trồng lúa của Hải Phòng tương đối nhỏ, chỉ cao hơn tỉnh Quảng Ninh.

Nhờ thâm canh hiệu quả, năng suất lúa của Hải Phòng cao thứ 2 trong 11 tỉnh vùng Đồng bằng sông Hồng, chỉ sau Thái Bình. Năm 2020, sản lượng lúa của Hải Phòng đạt 376,2 nghìn tấn, năng suất lúa cả năm đạt 64,2 tạ/ha.

- Đất trồng cây hàng năm: có 2.057 ha, chiếm 1,35% tổng diện tích tự nhiên thành phố, phân bố chủ yếu tại huyện Tiên Lãng (304 ha), Cát Hải (284 ha), Vĩnh Bảo (271 ha).

- Đất trồng cây lâu năm: chiếm 3,66% diện tích thành phố (5.592 ha), tập trung tại Thủy Nguyên (2.228 ha), Vĩnh Bảo (993 ha), An Dương (851 ha), An Lão (419 ha), Tiên Lãng (419 ha), Đồ Sơn (286 ha), Cát Hải (271 ha). Các cây lâu năm chủ yếu là vườn tạp, diện tích cây ăn quả chuyên canh chỉ chiếm gần 20% (khoảng 1.100 ha)

- Đất rừng phòng hộ: diện tích rừng phòng hộ là 9.824ha, chiếm 6,44% diện tích đất tự nhiên thành phố, phân bố tại: Cát Hải (5.864 ha), Thủy Nguyên (1.354 ha), Tiên Lãng (988 ha), Kiến Thụy (514 ha), Đồ Sơn (503 ha) và một diện tích tương đối nhỏ tại các quận, huyện còn lại. Từ năm 2014 đến nay, diện tích rừng phòng hộ ven biển bị suy giảm mạnh, giảm 52% rừng ngập mặn và 83,2% rừng phi lao do các yếu tố liên quan đến môi trường, biến đổi khí hậu.

- Đất rừng đặc dụng: đất rừng đặc dụng của Hải Phòng được phân bố tại huyện Cát Hải ở Vườn Quốc gia Cát Bà. Đây là khu dự trữ sinh quyển thế giới với 7.963 ha, chiếm 5,22% diện tích tự nhiên thành phố. Ngoài kiểu rừng chính thì tại đây còn có các kiểu rừng phụ như rừng trên núi đá vôi, rừng ngập nước ngọt trên núi, rừng ngập mặn ven đảo.

- Đất rừng sản xuất: Rừng sản xuất của Hải Phòng tập trung tại huyện Cát Hải (536 ha), huyện Thủy Nguyên (19 ha), chiếm 0,36% diện tích đất tự nhiên, chủ yếu là khai thác gỗ, song hiệu quả chưa cao, do rừng nghèo và khả năng phục hồi kém.

*\* Đất phi nông nghiệp*

Đất phi nông nghiệp có 68.109 ha, chiếm 44,62% tổng diện tích tự nhiên. Trong đó:

- Đất quốc phòng: Đất quốc phòng tại Hải Phòng chiếm 1,33% diện tích tự nhiên với 2.037 ha, chủ yếu tại Quận Hải An (530 ha), quận Kiến An (401 ha), Thủy Nguyên (341 ha), quận Đồ Sơn (241 ha)...

- Đất an ninh: Có 144 ha chiếm 0,09% tổng diện tích tự nhiên. Diện tích đất an ninh tập trung nhiều tại: huyện Thủy Nguyên (77 ha), huyện An Lão (30 ha), An Dương (10 ha) và phần nhỏ tại các quận, huyện còn lại.

- Đất khu công nghiệp: hiện nay Hải Phòng có 1 khu kinh tế Cát Hải - Đình Vũ với diện tích quy hoạch lên tới hơn 22.000 ha. Bên cạnh đó, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tiếp tục được quy hoạch, chủ yếu tại quận Hải An (2.880 ha), Thủy Nguyên (565 ha), huyện An Dương (690ha), Cát Hải (557 ha), Dương Kinh (14 ha), Đồ Sơn (131 ha).

- Đất cụm công nghiệp: Có 150 ha chiếm 0,10% tổng diện tích tự nhiên, phân bố trên địa bàn các quận huyện: Vĩnh Bảo (63 ha), Tiên Lãng (45 ha), Kiến An (19 ha), Lê Chân (13 ha), An Lão (10 ha).

- Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: Khoáng sản Hải Phòng chủ yếu là đá vôi (phân bố tại Thủy Nguyên), quặng sắt limonit, đá cát kết,... với 3 ha, chiếm 0,005% diện tích đất phi nông nghiệp thành phố.

- Đất phát triển hạ tầng: gồm đất giao thông, đất thủy lợi, đất xây dựng cơ sở văn hóa với 20.264 ha, chiếm 13,27% tổng diện tích tự nhiên thành phố. Cụ thể: Đất giao thông 10.502 ha, chiếm 6,88% tổng diện tích tự nhiên; Đất thủy lợi 6.230 ha, chiếm 4,08% tổng diện tích tự nhiên; Đất xây dựng cơ sở văn hoá 162 ha, chiếm 0,11% tổng diện tích tự nhiên; Đất xây dựng cơ sở y tế 109 ha, chiếm 0,07% tổng diện tích tự nhiên...

- Đất ở: Đất ở tại nông thôn có 10.481 ha, chiếm 6,87% tổng diện tích tự nhiên, bao gồm diện tích đất ở tại các làng, xã thuộc các huyện trên địa bàn thành phố. Đất ở tại đô thị có 4.873ha chiếm 3,19% tổng diện tích tự nhiên, bao gồm diện tích đất ở tại các quận, huyện. Xu hướng chuyển đổi mục đích SDD từ đất trồng lúa sang đất ở khiến đất ở nông thôn từ năm 2014 đến nay có xu hướng gia tăng.

- Ngoài ra, diện tích đất thành phố còn phân bổ đất xây dựng trụ sở cơ quan có 196 ha chiếm 0,13%; Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp có 25 ha, chiếm 0,02%; Đất sông ngòi, kênh, rạch có 10.047 ha, chiếm 6,58%; Đất có mặt nước chuyên dùng có 7.931 ha, chiếm 5,20% 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. Cụ thể: diện tích đất chưa sử dụng đã khai thác đưa vào sử dụng tại các quận, huyện: Hải An (2.080 ha), Ngô Quyền (19 ha), Hồng Bàng (79 ha), Lê Chân (2 ha), Kiến An (39 ha), Dương Kinh (95 ha), Đồ Sơn (1.091 ha), Thủy Nguyên (334 ha), An Lão (38 ha), An Dương (58 ha), Tiên Lãng (88 ha), Vĩnh Bảo (78 ha), Kiến Thụy (27 ha), Cát Hải (831 ha).

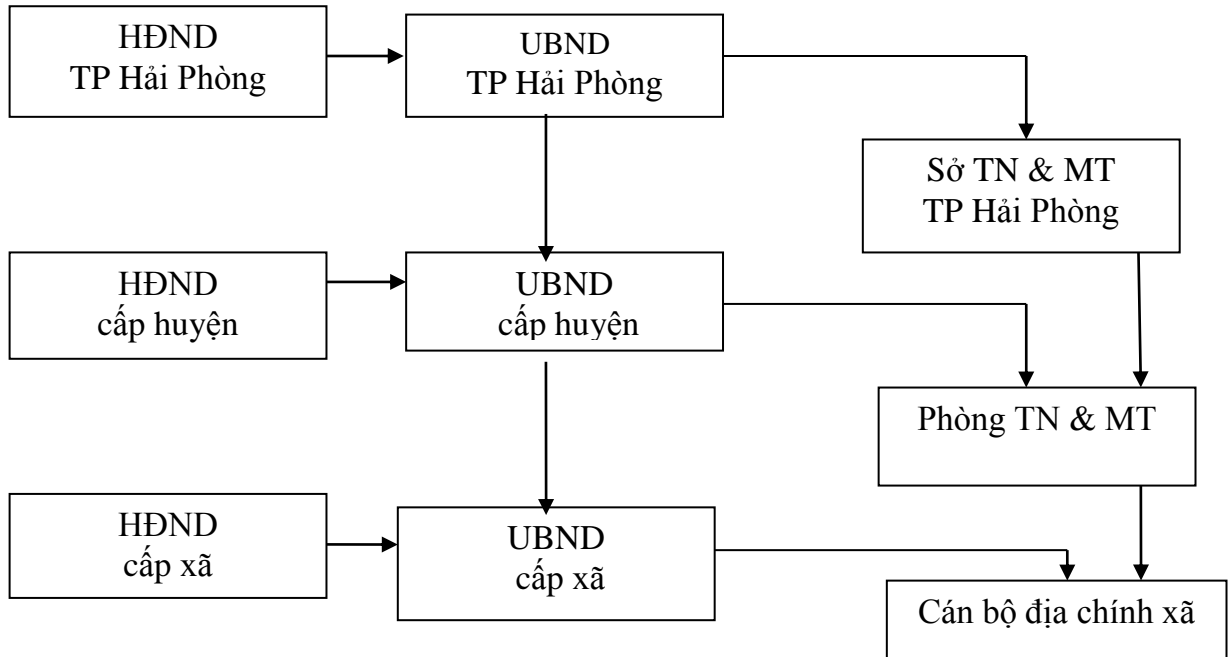
Những đặc điểm tự nhiên, KT - XH và thực trạng đất đai tại Hải Phòng hiện nay đã mang lại cho Hải Phòng cả những thuận lợi và đặt ra những khó khăn nhất định trong QLNN đối với đất đai. Với vị trí địa lý thuận lợi, trình độ phát triển KT - XH, trình độ dân trí khá cao, chính quyền thành phố Hải Phòng thuận lợi trong triển khai thực thi pháp luật đất đai; thu hút và thực hiện các dự án đầu tư, khai thác nguồn lực từ đất đai... Tuy nhiên, với tốc độ đô thị hóa cao, xu hướng chuyển mục đích SDD từ đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng sang đất phi nông nghiệp đang đặt ra nhiều vấn đề cho chính quyền thành phố Hải Phòng khi phải thực hiện nhiều mục tiêu QLNN đối với đất đai, đặc biệt là đảm bảo hài hòa lợi ích từ đất đai, giảm thiểu những mâu thuẫn, xung đột liên quan đến đất đai.

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

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

Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013, quyền hạn của HĐND các cấp đối với QLNN về đất đai đã rõ ràng hơn, được thể hiện qua quyền thông qua quy hoạch, KHSDD, bảng giá đất, thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng và quyền giám sát thi hành pháp luật đất đai tại địa phương. HĐND cấp tỉnh được quyết định việc chuyển đổi mục đích sử dụng diện tích đất lúa dưới 10 ha và đất rừng phòng hộ dưới 20 ha. HĐND tỉnh cũng được quyết định danh mục dự án cần thu hồi đất và vốn ngân sách bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn Thành phố. Chính quyền thành phố Hải Phòng được hưởng phạm vi phân cấp rộng hơn, trong đó HĐND Thành phố được quyết định chuyển mục đích sử dụng với đất trồng lúa (từ 02 vụ trở lên) dưới 500 ha theo Nghị quyết về thí điểm một số cơ chế và chính sách đặc thù cho phát triển thành phố Hải Phòng của Quốc hội năm 2021 (Nghị quyết số 35/2021/QH15, ngày 13/11/2021, thí điểm một số cơ chế, chính sách

đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng). Cơ chế đặc thù này giúp HĐND Thành phố chủ động hơn trong chuyên mục đích SDD trồng lúa ở diện tích lớn phục vụ cho thu hút các dự án đầu tư có vốn lớn, đáp ứng yêu cầu của quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đang diễn ra mạnh mẽ tại Hải Phòng.



**Sơ đồ 3.1: Bộ máy QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng**

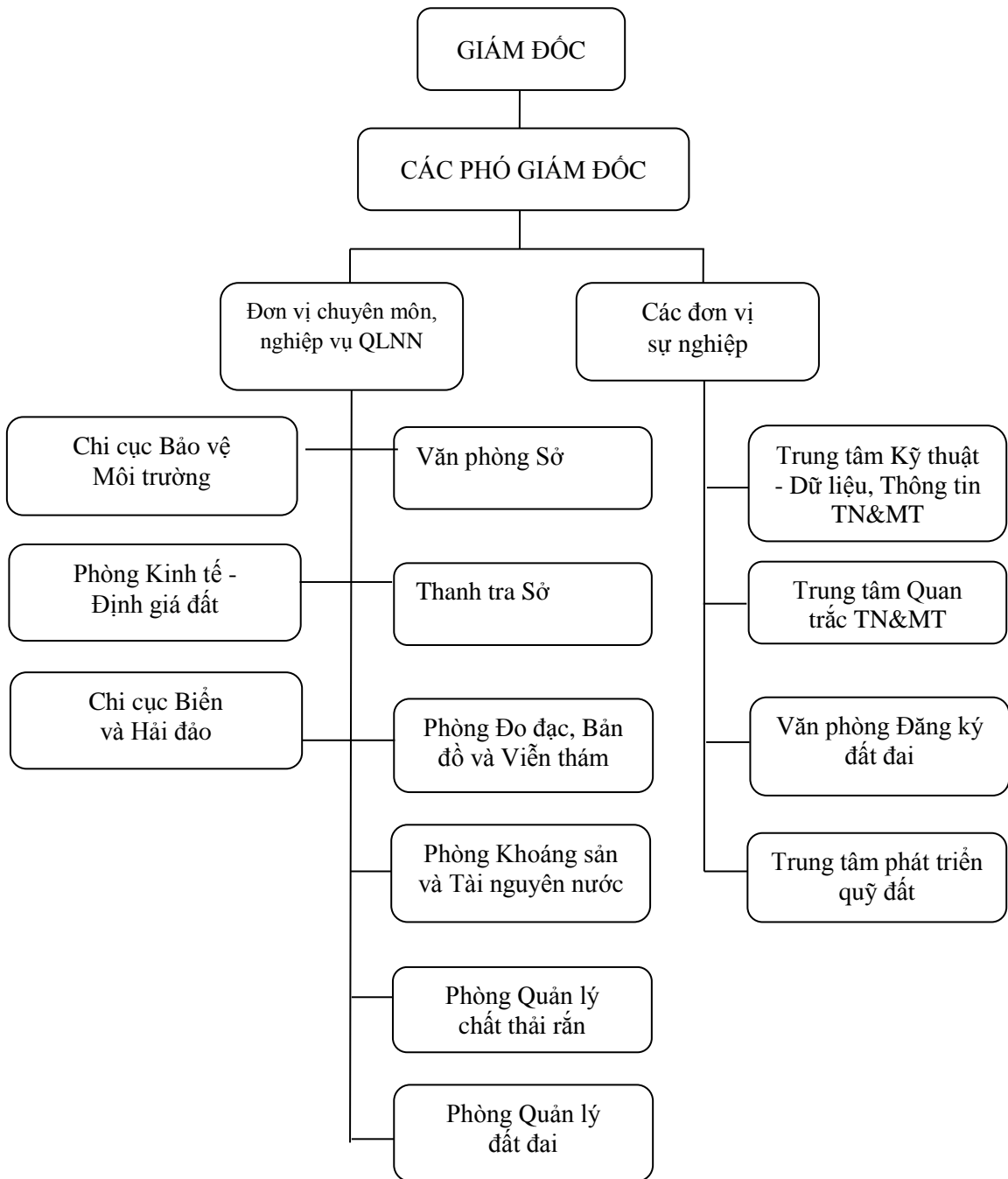
*Nguồn: Tác giả tổng hợp từ quan sát và phỏng vấn chuyên gia*

Theo chức năng, nhiệm vụ, Sở TN&MT thành phố Hải Phòng là cơ quan chuyên môn cao nhất về QLNN đối với đất đai của Chính quyền Thành phố. Trước tháng 8/2022, cơ cấu tổ chức của Sở TN&MT thực hiện theo Quyết định số 1117/2015/QĐ-UBND, ngày 22/5/2022 về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở TN&MT thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, nhằm đảm bảo thống nhất các cơ quan thuộc CQĐP với bộ máy QLNN về đất đai trung ương, thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 48/2022/QĐ-UBND, ngày 22/8/2022 quy định về chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức mới của Sở TN&MT thành phố Hải Phòng như sơ đồ 3.2.

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.



### Sơ đồ 3.2: Cơ cấu tổ chức Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng

*Nguồn: Tác giả tổng hợp từ quan sát và phỏng vấn chuyên gia*

Theo Quyết định số 48/2022/QĐ-UBND, một số bộ phận được phân tách như: 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 TN&MT đổi thành Trung tâm Kỹ thuật - Dữ liệu, Thông tin TN&MT. Hiện nay, vấn đề định giá đất tại Hải Phòng cũng gặp nhiều khó khăn do sự phát triển quá nhanh của thị trường BĐS. Do đó, việc tách Chi cục Quản lý đất đai thành Phòng Quản lý đất đai và Phòng kinh tế - Định giá đất vừa đảm bảo tuân thủ pháp luật đất đai, vừa đáp ứng được yêu cầu QLNN về đất đai tại địa phương. Phòng Kinh tế - Định giá đất thực hiện chức năng tham mưu cho UBND thành phố ban hành bảng giá đất phù hợp với tình hình thực tiễn địa phương.

Sở TN&MT đã phối kết hợp với các cơ quan khác thực hiện chức năng tham mưu cho HĐND, UBND thành phố trong việc ban hành các văn bản về quy hoạch, KHSDD, xây dựng bảng giá đất; thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư; giao đất, cho thuê đất... Sở TN&MT Hải Phòng còn thực hiện nhiệm vụ hướng dẫn, phối hợp với đơn vị cấp huyện và các cơ quan liên quan thực hiện nhiệm vụ QLNN về đất đai. Sở TN&MT Hải Phòng cũng phối hợp với các cơ quan quản lý khác trên địa bàn thành phố như cơ quan thuế, Sở Tài chính trong xây dựng các phương án đấu giá đất, đấu thầu, phương án bồi thường, thu tiền SDD; phối hợp với Ban Quản lý khu kinh tế thành phố trong thực hiện các hoạt động giao đất, cho thuê đất, gia tăng tỷ lệ lấp đầy và nâng cao hiệu quả SDD tại các khu kinh tế, khu công nghiệp,... Tuy nhiên, vẫn còn xuất hiện một số mâu thuẫn, chồng chéo trong QHSDD và quy hoạch đô thị do chưa có sự phối hợp thật sự hợp lý giữa cơ quan quy hoạch đất đai và cơ quan xây dựng quy hoạch đô thị cũng như còn có sự mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật chế định hai lĩnh vực này.

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

#### **3.2.2.1. Số lượng và cơ cấu cán bộ quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng**

Hiện nay, số lượng cán bộ QLNN về đất đai tại Hải Phòng (tại cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã và Ban quản lý khu kinh tế) gồm 917 người (Phụ lục 4). Trong đó, cán bộ cấp tỉnh gồm 514 cán bộ công chức làm việc tại Chi cục Quản lý đất đai; Thanh tra Sở TN&MT; Phòng Khoáng sản; Đo đạc, Bản đồ và Viễn thám; Trung tâm phát triển quỹ đất; Văn phòng Đăng ký đất đai; Trung tâm kỹ thuật - dữ liệu, thông tin TN&MT. Trung tâm phát triển quỹ đất và Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố mặc dù bố trí tại các quận, huyện, nhưng cán bộ làm việc tại hai bộ phận này được tính vào biên chế cán bộ QLNN về đất đai cấp tỉnh.

Cán bộ QLNN về đất đai cấp huyện gồm các cán bộ công chức tại Phòng TN&MT quận, 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, được phân bổ theo biên chế, tình hình thực tế của mỗi địa phương. Lực lượng cán bộ làm công tác QLNN về đất đai tại cơ sở, làm việc thường xuyên, trực tiếp với người SDD là công chức địa chính cấp xã tại các xã, phường, thị trấn. Đến tháng 6/2022, trên địa bàn thành phố Hải Phòng có 286 công chức địa chính cấp xã. Với khối lượng công việc khổng lồ giao cho cấp xã, số lượng cán bộ này hiện nay đang bị quá tải công việc.

Về cơ cấu độ tuổi, cán bộ QLNN về đất đai tại Hải Phòng có độ tuổi trung bình tương đối trẻ. Trong 917 cán bộ các cấp, đơn vị, đội ngũ cán bộ có độ tuổi từ 30 - 40 tuổi gồm 410 người (chiếm 44,7%), độ tuổi từ 41 - 50 là 300 người (chiếm 32,7%); độ tuổi trên 50 là 107 người và dưới 30 là 100 người, lần lượt chiếm 11,7% và 10,9%. Đây cũng là một thuận lợi trong thực hiện hoạt động QLNN về đất đai của Hải Phòng, đặc biệt trong bối cảnh thành phố tích cực chuyển đổi số đối với QLNN về đất đai. Đội ngũ cán bộ trong độ tuổi từ 30 đến dưới 50 chiếm đa số (77,4%) là điều kiện thuận lợi trong nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ thuật, đặc biệt là kỹ năng ứng dụng, sử dụng công nghệ thông tin, thực hiện nhiệm vụ trên nền tảng số của cán bộ QLNN về đất đai.

### ***3.2.2.2. 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 cả thành phố Hải Phòng có trình độ học vấn cao, chủ yếu là đại học và trên đại học với 707/917 cán bộ có trình độ đại học (chiếm 77,1%), trình độ trên đại học là 107 người chiếm 11,7%, trình độ cao đẳng và trung cấp chiếm tỷ lệ thấp, lần lượt là 5,56% và 5,64%.

Cán bộ QLNN về đất đai cấp huyện tại Hải Phòng có trình độ đại học và trên đại học chiếm 100%. Đây là một lợi thế, một điều kiện thuận lợi đối với QLNN về đất đai tại Hải Phòng. Đội ngũ cán bộ QLNN về đất đai có chuyên môn thuộc ngành địa chính chung gồm 350 người chiếm 38,2%, cán bộ chuyên ngành địa chính chuyên sâu chiếm 25,2%, ngành đo đạc, bản đồ chiếm 4,3%, chuyên ngành luật chiếm 5,9%, cán bộ có chuyên ngành khác (kinh tế, tài chính kế toán, xây dựng, công nghệ thông tin) chiếm 26,4%. Cơ cấu trình độ như trên về cơ bản đáp ứng nhiệm vụ được giao, yêu cầu thực tế cho thấy cần nâng cao tỷ lệ cán bộ các chuyên ngành đo đạc, bản đồ và ngành luật.

### ***3.2.2.3. 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%. Với chủ trương nâng cao trình độ lý luận chính trị cho cán bộ, đảng viên [29], thành phố Hải Phòng đã đầu tư kinh phí đào tạo cho cán bộ đảng viên nói chung, cán bộ, đảng viên công tác trong lĩnh vực QLNN về đất đai nói riêng, được tham gia đào tạo trung cấp lý luận chính trị theo các hình thức học tập trung và không tập trung tại Học viện chính trị quốc gia Hồ Chí Minh và trường Chính trị Tô Hiệu. Từ năm 2014 đến nay, cán bộ QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố cũng không ngừng nâng cao trình độ QLNN. Tuy vậy, số lượng cán bộ tham gia bồi dưỡng và có chức danh chuyên viên chính còn thấp (chiếm 10,1%); các cơ quan, địa phương còn một số lượng không nhỏ cán bộ, công chức, viên chức chưa tham gia các chương trình bồi dưỡng QLNN các ngạch chuyên viên, chuyên viên chính (44,9%).

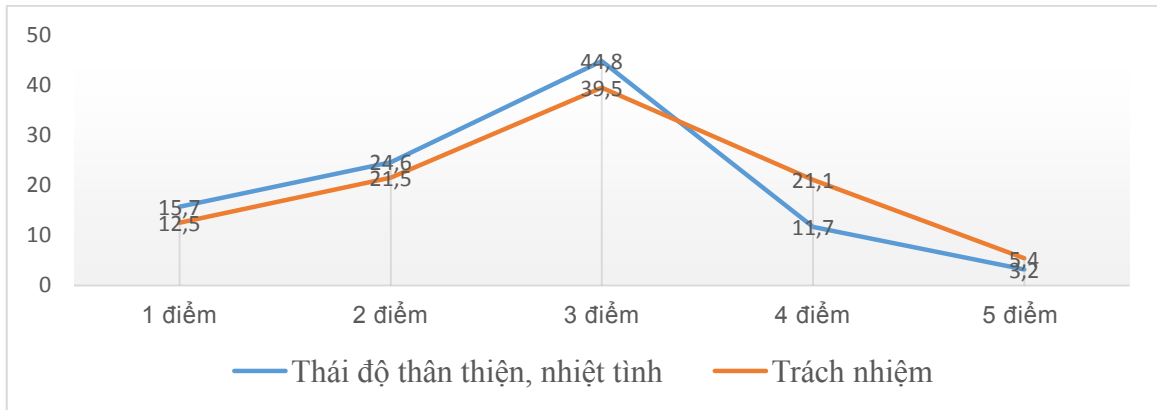
### ***3.2.2.4. Về ý thức, thái độ và trách nhiệm làm việc***

Từ năm 2014 đến nay, 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 Báo cáo năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI năm 2015, chỉ có 42,6% doanh nghiệp cho rằng cán bộ chính quyền Hải Phòng thân thiện với nhà đầu tư. Năm 2021, tỷ lệ khảo sát cho rằng cán bộ nhận hồ sơ và giải quyết các thủ tục hành chính không hướng dẫn chi tiết chỉ còn chiếm 19%.

Theo kết quả khảo sát của nghiên cứu sinh, chỉ tiêu đánh giá thái độ, sự nhiệt tình của cán bộ QLNN về đất đai của người dân theo thang điểm 5 (điểm càng cao thể hiện mức độ hài lòng của người dân càng lớn) cho thấy, đa số (chiếm 39,5%) người được hỏi đánh giá thái độ công chức quản lý đất đai ở Hải Phòng ở mức 3 điểm. Tương tự, điểm đánh giá sự nhiệt tình, thân thiện của cán bộ trung bình đạt 3.38 điểm (khá hài lòng). Các kết quả này cho thấy, người dân đánh giá khá tốt thái độ làm việc của công chức quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng, nhưng so với yêu cầu còn khoảng cách khá xa.

Về trách nhiệm của cán bộ QLNN trong lĩnh vực đất đai tại Hải Phòng, điểm số trung bình qua khảo sát 223 trường hợp cho kết quả là 3.15/5 điểm. 66% ý kiến đánh giá tinh thần trách nhiệm của cán bộ QLDD từ 3 điểm trở lên. Đây cũng là những phản hồi tích cực của người dân, người SDD đối với đội ngũ cán bộ QLNN về đất đai của thành phố, mặc dù mức độ hài lòng chưa thật sự cao.

Đơn vị: %



**Biểu đồ 3.2: Ý thức, thái độ, trách nhiệm làm việc của cán bộ QLNN về đất đai tại Hải Phòng**

*Nguồn: Điều tra của nghiên cứu sinh*

Theo chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI, chỉ số hài lòng của người dân, tổ chức đối với sự phục vụ của cơ quan hành chính nhà nước (SIPAS), chỉ số cải cách hành chính (PAR INDEX) Hải Phòng những năm gần đây cũng cho thấy, cán bộ công chức Thành phố đã có sự cải thiện đáng kể về thái độ, trách nhiệm thực thi công vụ. Hàng năm, thành phố Hải Phòng thường xây dựng và thực hiện kế hoạch cải thiện chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh, trong đó có chỉ số về nâng cao chất lượng đội ngũ công chức, nâng cao sự hài lòng của người dân, doanh nghiệp đối với sự phục vụ của công chức Thành phố nói chung, cán bộ QLNN đối với đất đai nói riêng. Theo kết quả phân tích mô hình SEM, yếu tố *Bộ máy và cán bộ QLNN về đất đai* có 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 SDD đối với trình độ, trách nhiệm, thái độ của cán bộ QLNN về đất đai. Bởi cán bộ QLNN về đất đai là những người tương tác trực tiếp đối với người SDD trong phần lớn các hoạt động 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 (biên

quan sát BM4 và BM5) 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 của PCI. Trong những năm qua, Hải Phòng đã quyết liệt trong cải cách hành chính, gia tăng sự hài lòng của người dân đối với hoạt động của CQĐP nên sự hài lòng của người dân đối với hoạt động của chính quyền thành phố đã tăng lên, nhưng chưa thực sự ở mức người dân mong muốn.

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

#### **3.3.1. 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 các Chương trình hành động số 36-Ctr/TU ngày 18/5, số 83-Ctr/TU ngày 15/6/2020 về thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của BCH Trung ương và Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/9/2018 của Bộ Chính trị. Triển khai chương trình hành động trên, UBND thành phố đã ban hành Kế hoạch hành động số 300/KH-UBND ngày 29/9/2020 triển khai thực hiện, khắc phục các tồn tại, hạn chế nêu trong Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/9/2018 của Bộ Chính trị; Chương trình hành động của Chính phủ kèm theo Nghị quyết số 17/NQ-CP ngày 18/9/2019 của Chính phủ... Thành phố Hải Phòng đã tích cực triển khai Nghị quyết số 18 -NQ/TW về Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và SDD, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Trong quá trình trung ương xây dựng dự thảo sửa đổi Luật Đất đai năm 2013, HĐND, UBND thành phố Hải Phòng đã huy động sự tham gia, góp ý của toàn thể nhân dân, đặc biệt là các cơ quan chuyên môn.

*\* Thực trạng ban hành các văn bản quy phạm pháp luật trong QLNN đối với đất đai*

Trong quá trình QLNN đối với đất đai từ tháng 7/2014 đến nay, các cơ quan tham mưu, mà trực tiếp là Sở TM&MT đã trình UBND thành phố nhiều văn bản quy

phạm pháp luật về đất đai nhằm đáp ứng yêu cầu của hoạt động thực thi pháp luật và tăng cường tính hiệu quả khi áp dụng vào thực tiễn. Các văn bản được ban hành tập trung vào các quy định điều chỉnh bảng giá đất thành phố, quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền SDD, xác định đơn giá thuê đất, quy chế đấu giá quyền SDD, quy định về quản lý, đo đạc bản đồ,...

Chính quyền Thành phố đã rà soát các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai và kịp thời xử lý các văn bản trái pháp luật như bãi bỏ Quyết định số 442/QĐ-UBND ngày 14/02/2015 về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền SDD, xác định đơn giá thuê đất thực hiện từ ngày 01/01/2015; đình chỉ 1 phần đối với các quyết định số 2680/2014/QĐ-UBND và số 1639/2016/QĐ-UBND; liệt kê và công bố 23 văn bản về QLNN đối với đất đai còn hiệu lực, 16 văn bản hết hiệu lực.

Nhìn chung, từ năm 2014 đến nay trên cả nước nói chung và thành phố Hải Phòng nói riêng, những quy định liên quan đến QLNN về đất đai có sự điều chỉnh lớn, do đó 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. Mặt khác, 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*

Xác định tầm quan trọng của hoạt động hướng dẫn việc tổ chức thi hành Luật Đất đai cũng như các văn bản chi tiết thi hành nên chính quyền các cấp tại Hải Phòng đã kịp thời ban hành các Chỉ thị, kế hoạch tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai. Bên cạnh ban hành Chỉ thị số 05/CT-UBND ngày 07/3/2014 nhằm đẩy mạnh quá trình triển khai Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn thành phố Hải Phòng, UBND thành phố còn ban hành Kế hoạch số 2822/KH-UBND ngày 26/4/2014 về tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai năm 2013. Chỉ thị và Kế hoạch này được ban hành trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thể hiện sự chuẩn bị, sẵn sàng thực thi pháp luật đất đai mới vào tháng 7/2014 của chính quyền thành phố Hải Phòng.

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; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT. Thành phố đã tổ chức các hội nghị tuyên truyền, tập huấn cho cán bộ, công chức, viên chức, đội ngũ báo cáo viên, tuyên truyền viên trước, sau đó thực hiện tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai đến toàn thể nhân dân thành phố. Hoạt động tập huấn vận dụng pháp luật đất đai hiện hành với cán bộ công chức các cấp được thành phố quan tâm thực hiện. Đến nay, thành phố đã tổ chức được 93 hội nghị tuyên truyền với gần 50.000 lượt đại biểu tham dự. UBND thành phố cũng chỉ đạo thực hiện các hội nghị tập huấn, tuyên truyền tại 15 quận, huyện trên địa bàn thành phố.

Nhằm tuyên truyền có trọng điểm và lan tỏa đến đại bộ phận quần chúng nhân dân trên địa bàn thành phố, chính quyền thành phố Hải Phòng đã chỉ đạo các cơ quan chức năng biên soạn, in và phát hành hàng chục nghìn tờ gấp với nội dung cô đọng về pháp luật đất đai hiện hành, trong đó có 20.000 tờ gấp phổ biến về các quy định bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; 18.000 tờ gấp tìm hiểu quy định pháp luật về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân và tài sản trên đất... Những tờ gấp này được phát cho các báo cáo viên, tuyên truyền viên, và nhân dân trên địa bàn thành phố, góp phần đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai của thành phố lan tỏa đến đông đảo quần chúng nhân dân. Bên cạnh hình thức phát tờ gấp, thành phố cũng tổ chức biên soạn, in và phát hành các bộ tiểu phẩm tuyên truyền, phổ biến pháp luật trên nhiều lĩnh vực, trong đó có lĩnh vực đất đai. Các xã, phường, thông qua hệ thống loa truyền thanh cơ sở, truyền tải các bộ tiểu phẩm này đến nhân dân. Cùng với các bài viết, tin bài về pháp luật đất đai, Hải Phòng còn thực hiện các chuyên mục qua đài truyền hình địa phương như “Bàn tròn pháp luật”, “Pháp luật cuộc sống”,... để người dân, tổ chức có thêm các kênh thông tin tìm hiểu về pháp luật đất đai [107].

Nhằm cập nhật những văn bản mới, chính quyền thành phố Hải Phòng đã tích cực, chủ động trong xây dựng kế hoạch và triển khai các chương trình tập huấn, phổ biến các quy định mới trong Nghị định của Chính phủ đến các cá nhân, tổ chức. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020; Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ và một số quy định khác được thành phố kịp thời triển khai tuyên truyền, hướng dẫn, tập huấn.



Cùng với các hội nghị, các chương trình phát thanh qua các phương tiện thông tin đại chúng, đăng tải, xuất bản báo chí về pháp luật đất đai, chính quyền thành phố Hải Phòng còn thực hiện tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật đất đai theo hình thức lồng ghép, gắn tuyên truyền pháp luật đất đai với việc triển khai Nghị quyết Hội nghị Trung ương 6 khóa XI, Nghị quyết đại hội lần thứ XVI của Đảng bộ thành phố.

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

#### ***3.3.2.1. 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 cấp GCNQSDĐ lần đầu và đăng ký biến động đất đai. Đối với một số địa phương như quận Dương Kinh, Đồ Sơn, huyện Cát Hải, Bạch Long Vĩ, việc đăng ký đất đai được triển khai lồng ghép trong quá trình đo đạc, lập bản đồ địa chính, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất, xây dựng hồ sơ, dữ liệu địa chính.

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. Năm 2014, 2015, 2016 Hải Phòng tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 02/2012/NQ-HĐND ngày 20/7/2012 của HĐND thành phố về mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp tăng cường công tác quản lý và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2012 - 2020, hoàn thiện đo đạc, lập bản đồ địa chính cho 25 xã, phường, thị trấn thuộc 04 địa phương là quận Đồ Sơn, quận Dương Kinh, huyện Cát Hải và huyện Bạch Long Vĩ. Đến nay, tại thành phố Hải Phòng đã có 97/217 xã, phường, thị trấn hoàn thành 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. Trong đó, bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 là 7.296,7 ha; tỷ lệ 1/1000 là 20.507,8 ha; tỷ lệ 1/2000 là 21.228,1 ha và tỷ lệ 1/5000 là 22.845,6 ha [107].

#### ***3.3.2.2. 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. Dự án gồm 3 hợp phần: (1) Tăng cường chất lượng cung cấp

dịch vụ đất đai; (2) Xây dựng CSDL đất đai và triển khai hệ thống thông tin đất đai đa mục tiêu; (3) Quản lý dự án. Sở TN&MT thành phố đã triển khai dự án này theo Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND thành phố [102].

Dự án triển khai hệ thống thông tin đất đai đa mục tiêu (MPLIS) tại cấp thành phố và 11 đơn vị hành chính cấp huyện: Hồng Bàng, Lê Chân, Kiến An, An Lão, Hải An, Tiên Lãng, Kiến Thụy, Đồ Sơn, Dương Kinh, Cát Hải, Ngô Quyền. Xây dựng CSDL đất đai mới tại đơn vị hành chính cấp huyện gồm: Hồng Bàng, Lê Chân, Kiến An, An Lão, Hải An với các dữ liệu Địa chính; Giá đất; Quy hoạch, KHSDĐ; Thống kê - kiểm kê đất đai; Bổ sung dữ liệu về quy hoạch, KHSDĐ; thống kê, kiểm kê; giá đất và chuẩn hóa, chuyển đổi CSDL địa chính để tích hợp vào hệ thống MPLIS tại Đồ Sơn, Dương Kinh, Cát Hải, Ngô Quyền, Tiên Lãng, Kiến Thụy về: Giá đất; Quy hoạch, KHSDĐ; Thống kê - kiểm kê đất đai.

Tuy nhiên, do nguồn lực có hạn, nên từ năm 2017 đến năm 2020, quá trình xây dựng dữ liệu địa chính tại các địa phương còn lại trên địa bàn thành phố được thực hiện khá manh mún, lẻ tẻ. Năm 2017, 2018 thành phố tập trung xây dựng CSDL địa chính tại 17 xã, phường, thị trấn thuộc 03 đơn vị là quận Ngô quyền, quận Lê Chân, huyện Tiên Lãng. Năm 2019, dự án tiếp tục khảo sát, lập thiết kế kỹ thuật để có cơ sở xây dựng dữ liệu địa chính cho một số địa phương trên địa bàn các quận Hồng Bàng, Lê Chân, Kiến An, An Lão, Hải An. Năm 2022, nhằm triển khai, đẩy mạnh quá trình chuyển đổi số nói chung và chuyển đổi số trong QLNN về đất đai nói riêng, Hải Phòng đã thực hiện xây dựng CSDL đất đai đồng bộ tại 11/15 quận, huyện trên địa bàn thành phố. Theo đó, đăng ký đất đai, hoàn thiện hồ sơ địa chính tại Hải Phòng được thực hiện theo cả hình thức trực tiếp và trực tuyến, góp phần cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, tiết kiệm thời gian, chi phí cho doanh nghiệp và người SDD. Dự án đã hoàn thành nghiệm thu thiết kế kỹ thuật, xây dựng CSDL đất đai với 06/11 quận, huyện; đã triển khai xây dựng CSDL đất đai tại quận Hồng Bàng và đang thực hiện thủ tục lựa chọn nhà thầu xây dựng CSDL đất đai các quận, huyện: Hải An, Lê Chân, Kiến An, An Lão, Ngô Quyền. Dữ liệu địa chính của thành phố hiện nay đã hoàn thiện tại 16/217 xã, phường, thị trấn trên địa bàn thành phố, tại Quận Ngô Quyền (12 phường với 28.770 thửa đất); Quận Lê Chân (2 phường); huyện Tiên Lãng (2 xã) [84].

Năm 2022, tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, “Tăng cường quản lý đất đai và CSDL đất đai thực hiện tại thành phố Hải Phòng”, thành phố đã xây dựng Công

thông tin đất đai thành phố Hải Phòng. Thông tin, dữ liệu đất đai được cập nhật trên website: Khai thác dữ liệu bản đồ | CÔNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG (mplis.gov.vn). Phần mềm quản lý, vận hành, khai thác CSDL đất đai là phần mềm Elis\_clouds do Cục Công nghệ thông tin - Bộ TN&MT phát triển. Về thành phần, dữ liệu được cung cấp và quản lý là CSDL địa chính tại 55.645 thửa đất. Quá trình vận hành, khai thác dữ liệu giúp người SDD trên địa bàn thành phố có thể thực hiện các hoạt động tra cứu, cung cấp thông tin, được hướng dẫn, giải đáp thắc mắc về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; các cơ quan chức năng có thể tổng hợp, thống kê và cập nhật, quản lý các dữ liệu đất đai.

Tuy nhiên, các dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính chủ yếu được lưu trữ dưới dạng hồ sơ giấy. Do chậm được số hóa nên dữ liệu đất đai chưa có sự cập nhật, chậm được chỉnh lý theo những biến động rất lớn của dữ liệu đất đai thành phố. Với tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa nhanh, nhu cầu đầu tư từ nguồn vốn trong nước và nước ngoài tại Hải Phòng liên tục gia tăng, sơ sở dữ liệu địa chính cần liên tục được cập nhật, cung cấp thông tin công khai, minh bạch. Tuy nhiên, do tỷ lệ số hóa dữ liệu đất đai thấp, nên CSDL địa chính chưa phản ánh đúng hiện trạng SDD trên địa bàn thành phố. Dữ liệu đất đai của thành phố mới được xây dựng theo hướng số hóa tại 16/217 xã, phường, thị trấn (7,3%). Đến tháng 10/2022, hệ thống thông tin đất đai của Hải Phòng chưa hoàn thiện. Mặt khác, những dữ liệu này mới chỉ xây dựng ở dạng dữ liệu địa chính. Hồ sơ dữ liệu đất đai của toàn thành phố cũng như của riêng mỗi thửa đất chưa được thiết lập thống nhất, đồng bộ và liên thông với dữ liệu quốc gia. Những dữ liệu đất đai khác như dữ liệu quy hoạch, KHSDĐ, giá đất, dữ liệu kiểm kê đất đai chưa được xây dựng hoàn thiện và số hóa. Do đó, thông tin, dữ liệu đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng hiện nay chưa đáp ứng được nhu cầu tra cứu, tìm kiếm thông tin của người SDD, đặc biệt là các doanh nghiệp. Nghĩa vụ đăng ký đất đai của người SDD đã được thành phố quyết liệt triển khai, song việc đăng ký trực tuyến, cập nhật dữ liệu lên hệ thống thông tin đất đai chung còn tương đối hạn chế.

Công thông tin đất đai của thành phố bước đầu được xây dựng, hoàn thiện, nhưng vẫn chưa đáp ứng được tốc độ cập nhật dữ liệu về các thửa đất khi người SDD tra cứu, tìm kiếm thông tin. Phần mềm ứng dụng trong QLDD thành phố Hải Phòng đang sử dụng chưa được nâng cấp, hoàn thiện dẫn đến quá trình chỉnh lý biến động đồ họa, đặc biệt chỉnh lý biến động về hình thể thửa đất còn nhiều sai sót. Hệ thống hạ

tăng kỹ thuật và phần mềm chưa đáp ứng được yêu cầu về tốc độ và bảo mật, do đó, người SDD tra cứu các thông tin thừa đất trên website đôi khi chưa tìm được kết quả như mong muốn.

Thông tin, dữ liệu đất đai cập nhật chưa kịp thời đã gây cản trở quá trình tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Theo báo cáo năng lực cạnh tranh cấp tỉnh, số lượng doanh nghiệp cho rằng việc cung cấp thông tin về đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng không thuận lợi, không nhanh chóng chiếm tỷ lệ không nhỏ qua các năm. Ví dụ, năm 2017, tỷ lệ này là 30%; năm 2018 là 32%; năm 2019 là 43%; năm 2020 là 39%; năm 2021 là 31% (chỉ số thành phần về việc cung cấp thông tin đất đai chỉ được thực hiện từ năm 2017 đến 2021). Đây cũng chính là yếu tố khiến chỉ số tiếp cận đất đai của Hải Phòng giai đoạn từ 2017 đến 2021 có thứ hạng không cao, chủ yếu là xếp hạng ở nửa sau so với 63 tỉnh, thành phố trên cả nước.

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

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

Trong lập quy hoạch, KHSDD, thành phố thực hiện theo hai cấp: cấp tỉnh và cấp huyện. Đối với việc lập quy hoạch, KHSDD thành phố, UBND thành phố Hải Phòng đã hoàn thiện hồ sơ trình Chính phủ phê duyệt QHSDD đến năm 2020. Quy hoạch và KHSDD giai đoạn 2014 - 2020 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 ban hành Quyết định phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Chính quyền thành phố Hải Phòng tiếp tục có báo cáo, tham mưu, đề xuất Chính phủ điều chỉnh quy hoạch thành phố Hải Phòng, nhằm đáp ứng yêu cầu đặt ra cho thành phố theo Nghị quyết số 45/NQ-TW ngày 24/01/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và những chính sách QLDD đặc thù tại Hải Phòng. Với sự chủ động, tích cực của chính quyền thành phố, 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 (theo Quyết định số 323/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/3/2023). Căn cứ Quyết định này, UBND thành phố Hải Phòng thông qua Ban chỉ đạo Lập quy hoạch thành phố, các cơ quan liên quan, thực hiện rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo thẩm quyền được phân

cấp. Từ năm 2014 đến 2022, UBND thành phố đều kịp thời phê duyệt KHSDĐ hàng năm của 15 quận, huyện trên địa bàn thành phố theo quy hoạch đô thị, riêng huyện đảo Bạch Long Vỹ theo quy hoạch đất quân sự.

Công tác lập quy hoạch và KHSDĐ được UBND thành phố chỉ đạo lấy ý kiến, tiếp thu ý kiến và giải trình ý kiến của nhân dân địa phương. Thành phố cũng đảm bảo yêu cầu về lấy ý kiến của các sở, ngành liên quan nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ giữa quy hoạch đất đai, quy hoạch xây dựng, quy hoạch xây dựng nông thôn mới... Việc xin ý kiến các cơ quan, tổ chức và nhân dân về quy hoạch được UBND thành phố công khai trên cổng thông tin điện tử thành phố.

Là thành phố cảng biển có vị trí quan trọng trong phát triển kinh tế quốc gia và kinh tế vùng, hiện nay, Hải Phòng đã và đang tập trung nguồn lực đất đai thực hiện các dự án giao thông, hạ tầng phục vụ quy hoạch cảng biển để đạt các mục tiêu đặt ra theo tinh thần Nghị quyết số 45 của Bộ Chính trị. Quy hoạch cảng biển theo Quyết định số 1579/QĐ-TTg về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, cảng biển Hải Phòng là cảng biển đặc biệt quan trọng, quy hoạch vùng đất cho cảng biển Hải Phòng là một trong những nhiệm vụ quan trọng của Chính phủ và UBND thành phố Hải Phòng trong giai đoạn hiện nay. Bên cạnh đó, Chính quyền thành phố Hải Phòng cũng chủ động, tích cực triển khai giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án mở Cảng hàng không Quốc tế Cát Bi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 803/QĐ-TTg ngày 8/7/2022 về chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng nhà ga hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi.

Tuy nhiên, việc lập quy hoạch giai đoạn 2021 - 2030 tại các quận, huyện chưa đồng bộ, thời gian thực hiện còn chậm. Năm 2021, thành phố mới lập QHSDĐ đến năm 2030 cho huyện Cát Hải, năm 2022 mới phê duyệt QHSDĐ kỳ 2021 - 2030 của huyện Vĩnh Bảo. Hải Phòng chưa đạt được mục tiêu tháng 4/2022 trình Thủ tướng Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 khi thành phố mới bắt đầu xin ý kiến người dân và các Bộ, ngành vào dự thảo Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 - 2030 từ 04/10/2022 đến 14/11/2022. Bên cạnh đó, việc lập KHSDĐ giai đoạn 2021 - 2025 còn chưa được hoàn thiện tính đến tháng 12/2022. So với quy định, tiến độ này còn chậm.

### 3.3.3.2. 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. UBND thành phố đã phê duyệt 15/15 KHSDD hàng năm của cấp huyện (riêng huyện Bạch Long Vỹ có 01 năm phê duyệt) theo quy định của Luật Đất đai 2013. Việc lập và điều chỉnh QHSDD đến năm 2020 của thành phố và lập KHSDD hàng năm cấp huyện đã đáp ứng nhu cầu SDD cho phát triển KT-XH của thành phố, khai thác được tiềm năng đất đai, tăng nguồn thu cho ngân sách để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị; góp phần từng bước làm thay đổi diện mạo của đô thị và cơ sở hạ tầng thành phố Hải Phòng, tạo được quỹ đất phục vụ cho hoạt động thu hút đầu tư.

Nhìn chung, chỉ số biến động diện tích đất qua các năm trong giai đoạn 2014 - 2022 không lớn. Trong đó, diện tích đất ở và đất chuyên dùng qua các năm có sự tăng nhẹ, ngược lại, diện tích đất sản xuất nông nghiệp và đất nông nghiệp có xu hướng giảm liên tục.

**Bảng 3.1: Chỉ số biến động diện tích đất Hải Phòng**

Đơn vị: %

	Đất sản xuất nông nghiệp	Đất lâm nghiệp	Đất chuyên dùng	Đất ở
Năm 2018 so với năm 2017	99,71	99,96	101,36	100,40
Năm 2019 so với năm 2018	96,78	95,31	112,55	104,81
Năm 2021 so với năm 2020	99,58	99,49	100,97	101,17

Nguồn: Niên giám thống kê Hải Phòng

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

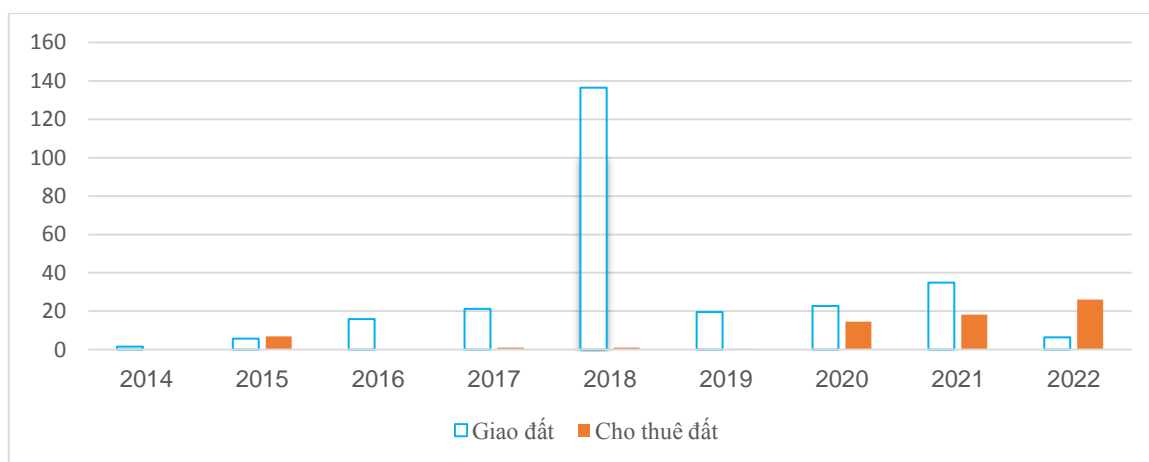
Nhìn chung, thành phố Hải Phòng đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo đúng quy hoạch, KHSDD của Thành phố đã được Chính phủ phê duyệt và đúng theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013 của Chính phủ. UBND thành phố Hải Phòng đã thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với khu kinh tế, khu công nghiệp, đối với các dự án nhà ở thương mại, dự án xây dựng khu tái định cư, giao đất cho các cơ sở tôn giáo,... theo nhiều hình thức như: thông qua đấu giá quyền SDD, đấu thầu dự án có SDD và không thông qua đấu giá quyền SDD, đấu thầu dự án có SDD.

### 3.3.4.1. 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%) [107], [87]. Có thể thấy, trong những năm qua diện tích đất giao, cho thuê qua hình thức đấu giá quyền SDD, đấu thầu các dự án có SDD còn chiếm tỷ trọng thấp. Riêng năm 2018, diện tích giao đất, cho thuê đất qua hình thức đấu giá quyền SDD, đấu thầu các dự án có SDD tăng đột biến lên tới 136,48 ha do trong năm 2018 thành phố đã thực hiện giao đất thông qua đấu thầu với 3 dự án, thuê đất thông qua đấu thầu với 1 dự án sử dụng diện tích đất lớn.

Đơn vị: ha



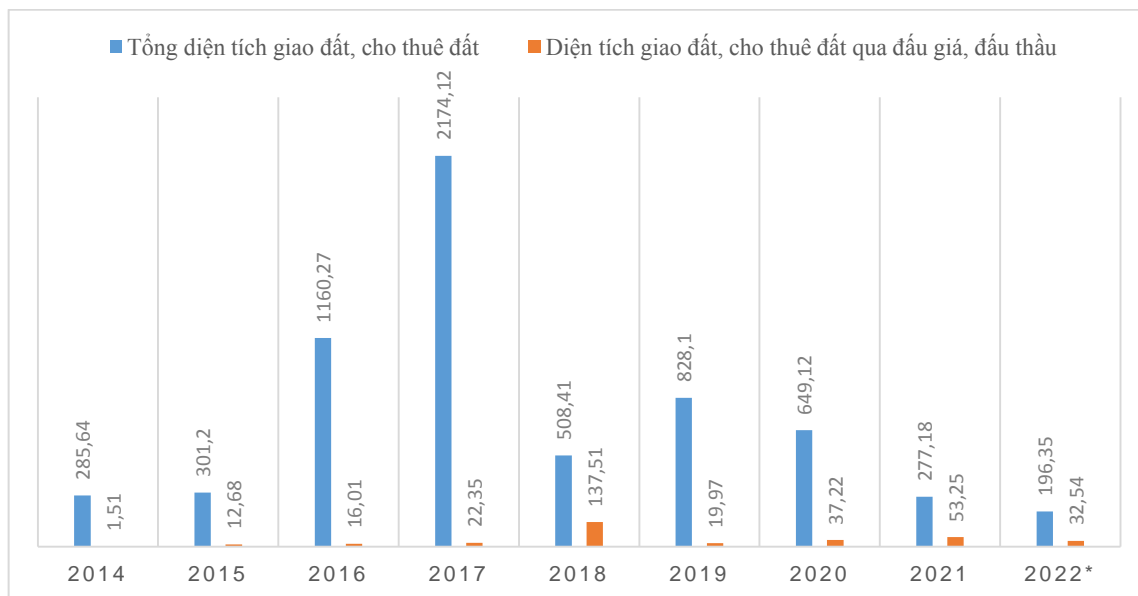
**Biểu đồ 3.3: Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất tại Hải Phòng**

*Nguồn: Tính toán của tác giả (tính đến 5/2022)*

Giai đoạn từ năm 2020 đến 2022, 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. Mặt khác, năm 2018, Quốc hội đã thông qua Luật số

35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch. Theo đó quy định về đấu giá quyền SDD, đấu thầu các dự án có SDD rõ ràng hơn, tạo điều kiện cho các địa phương thực hiện hoạt động giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá, đấu thầu chặt chẽ hơn.

Đơn vị: ha



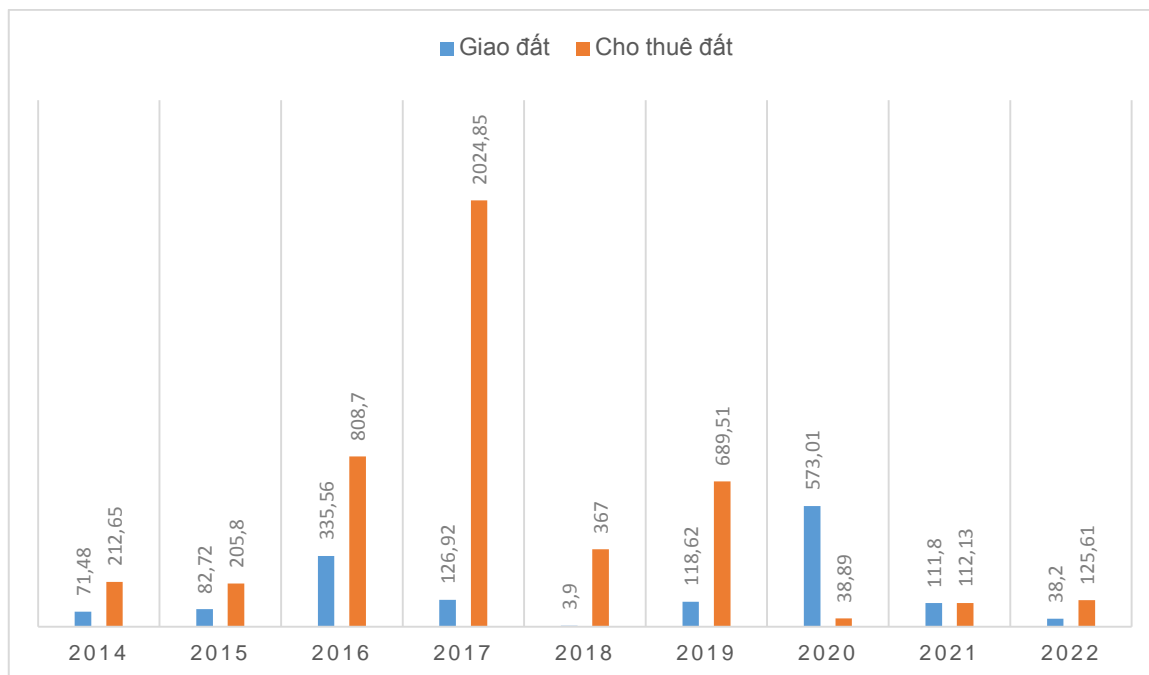
**Biểu đồ 3.4: Giao đất, cho thuê đất tại Hải Phòng từ 2014 - 2022**

*Nguồn: Tính toán của tác giả (tính đến 5/2022)*

\* *Thực trạng giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*

Giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá quyền SDD, đấu thầu dự án có SDD được thành phố Hải Phòng thực hiện với các dự án đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, bộ đội biên phòng, các dự án xây dựng nhà ở tái định cư, các cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, một số doanh nghiệp đặc thù... 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 [74].





**Biểu đồ 3.5: Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất tại Hải Phòng (Đơn vị: ha)**

*Nguồn: Tính toán của tác giả (tính đến 5/2022)*

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. Năm 2017, mặc dù chỉ tiêu về thu hút FDI của Hải Phòng không đạt mục tiêu do HĐND thành phố đặt ra [100], nhưng Hải Phòng đã thu hút được đầu tư từ các tập đoàn lớn trong nước. Ngoài ra còn có 35 dự án đầu tư trong nước với số vốn gần 70.000 tỷ đồng, trong đó một số dự án lớn như: Tập đoàn SunGroup đầu tư xây dựng khu quần thể du lịch sinh thái; tập đoàn Vingroup triển khai dự án Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao Vineco (201ha),... Những dự án này đã góp phần làm gia tăng diện tích đất được giao, cho thuê trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Năm 2017 đạt tổng diện tích đất cho thuê đối với các dự án đầu tư có SDD tại Hải Phòng cao nhất từ năm 2014 đến nay, đạt 2.025,85 ha. Năm 2020, 2021, do ảnh hưởng của dịch Covid -19 tốc độ tăng đầu tư trong nước và nước ngoài vào thành phố Hải Phòng giảm, kéo theo hoạt động cho các doanh nghiệp thuê đất giảm. Đến tháng 5 năm 2022, trên đà tăng trưởng, phục hồi kinh tế sau dịch Covid -19, Hải Phòng đã gia tăng thu hút đầu tư nước ngoài với 48 dự án cấp mới, 37 dự án điều chỉnh tăng vốn; đầu tư trong nước có 8 dự án cấp mới và 5 dự án điều chỉnh tăng vốn [5]. Hoạt động thu hút đầu tư đã giúp hoạt động

giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố có xu hướng tăng về số lượng và diện tích so với năm 2021.

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> [107]. 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 con số 217. Một số thửa đất có dấu hiệu vi phạm do các hợp tác xã quản lý đất chưa có quyết định giao đất của UBND thành phố và các hợp tác xã tự phân tách đất, làm nhà cho các xã viên, không cho thuê lại theo quy định, không thực hiện nghĩa vụ tài chính trong nhiều năm. Đối với đất được giao, cho thuê với mục đích sản xuất đất nông nghiệp, tại một số quận, huyện xuất hiện tình trạng chuyển đổi mục đích sử dụng, chuyển sang mục đích thương mại, dịch vụ, nhà máy sản xuất trên quy mô lớn nhưng chưa được các địa phương cập nhật và báo cáo Sở TN&MT.

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. Hiện nay, có 318 tổ chức đang sử dụng 372 thửa đất chưa có Quyết định cho thuê đất của UBND thành phố với tổng diện tích khoảng 6.850.384,97 m<sup>2</sup>. Một số địa phương có diện tích đất thuộc diện thuê đất nhưng chưa có quyết định thuê đất khá lớn như: Huyện Thủy Nguyên với 42 tổ chức hoạt động trên diện tích 3.003.478,4m<sup>2</sup>; huyện Tiên Lãng với 18 tổ chức, diện tích 1.228.179m<sup>2</sup>.... Điều này dẫn đến nhiều hệ lụy đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh, ảnh hưởng tới tâm lý của doanh nghiệp, tổ chức thuê đất. Trên địa bàn Thành phố cũng còn nhiều hộ gia đình chưa có quyết định thuê đất: 1.225 cá nhân, hộ gia đình đã nộp tiền thuê đất cho 1.125 thửa đất đang sử dụng với diện tích hơn 171 ha theo quy định, nhưng UBND thành phố Hải Phòng vẫn chưa trao quyết định thuê đất; 681 thửa đất chưa được thành phố xác định tiền thuê đất [105].

Hoạt động giao đất, cho thuê đất còn được Thành phố thực hiện đối với các dự án có vốn đầu tư FDI ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn Thành phố. Tại Hải Phòng, các dự án có vốn đầu tư FDI ngoài khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất không nhiều, chủ yếu hoạt động trong các lĩnh vực như giáo dục đào tạo (2 dự án);

nghệ thuật, vui chơi, giải trí (1 dự án)...[20]. Với những dự án này, chính quyền thành phố Hải Phòng thực hiện giao đất có thu tiền, cho thuê đất qua hình thức đấu giá và không qua đấu giá (theo Điều 55, 56 Luật Đất đai năm 2013). Tuy nhiên, nhằm tôn trọng quyền bình đẳng, tự nguyện, thỏa thuận giữa người những SDD, UBND thành phố không thực hiện thu hồi đất mà các doanh nghiệp sẽ thỏa thuận trực tiếp với những người đang SDD. Việc thỏa thuận này tương đối phức tạp, số lượng dự án tự thỏa thuận với cá nhân, hộ gia đình đang SDD theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai 2013 không nhiều. Đây cũng là một rào cản lớn đối với những doanh nghiệp FDI muốn đầu tư ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế trong các lĩnh vực giải trí, giáo dục...

Đối với các dự án nhà ở thương mại: Cùng với tốc độ đô thị hóa nhanh, các dự án nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố cũng gia tăng. UBND thành phố Hải Phòng đã thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với các chủ đầu tư thực hiện 117 dự án nhà ở thương mại. Đa phần những dự án này được giao đất, cho thuê đất trong giai đoạn 2014 - 2018 và phần lớn là không thông qua đấu giá quyền SDD, đấu thầu dự án có SDD. Do yêu cầu phát triển du lịch, thành phố cũng thực hiện giao đất cho các dự án Flamigo Cát Bà, các dự án nhà ở kết hợp lưu trú (homestay) tại Cát Bà. Tuy nhiên, những mô hình như nhà ở, trang trại kết hợp lưu trú còn xuất hiện nhỏ lẻ.

Hàng năm, HĐND thành phố Hải Phòng phê duyệt danh mục các dự án có SDD trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng theo quy định tại Điều 58, Điều 62, Luật Đất đai. Từ năm 2014 đến nay, thành phố đã phê duyệt danh mục 1.174 dự án, công trình có SDD lúa với diện tích 2.633,92 ha và đất rừng phòng hộ với diện tích 166,61 ha để thực hiện các dự án phát triển KT-XH, an ninh quốc phòng. Thành phố cũng đã thực hiện chuyển đổi mục đích SDD lúa đối với diện tích 1.107,25 ha [105].

Nhìn chung, diện tích đất được giao, cho thuê qua hình thức đấu giá quyền SDD, đấu thầu dự án đầu tư có SDD còn chiếm tỷ lệ thấp. Mặc dù nhu cầu SDD trên địa bàn thành phố ngày càng lớn, đặc biệt là đất đô thị và đất công nghiệp, đòi hỏi cần có cơ chế giao đất, cho thuê đất đảm bảo công khai, minh bạch, công bằng trong tiếp cận đất đai đối với các cá nhân, tổ chức, nhưng diện tích đất được giao, cho thuê qua hình thức đấu giá quyền SDD, đấu thầu dự án SDD của Hải Phòng còn chiếm tỷ lệ

thấp cho thấy một thực tế là QLNN về đất đai trong lĩnh vực này còn tồn tại vấn đề cần tiếp tục xử lý.

*\* 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*

Hiện nay, Hải Phòng có 12 khu công nghiệp hoạt động với 08 khu công nghiệp nằm trong khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải có diện tích 4.175 ha và 04 khu công nghiệp nằm ngoài khu kinh tế có diện tích 762,7 ha. Giai đoạn từ năm 2014 đến 2022, Hải Phòng là một trong những địa phương dẫn đầu cả nước về thu hút nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, số lượng dự án đầu tư vào thành phố gia tăng đáng kể. Các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao của thành phố đã thu hút được 794 dự án, trong đó, 432 dự án FDI và 362 dự án có vốn đầu tư của doanh nghiệp trong nước [4], [108]. Căn cứ Luật Đất đai 2013, Nghị định số 82/NĐ-CP quy định về quản lý khu kinh tế và khu công nghiệp, Luật đầu tư 2014, thành phố Hải Phòng đã thực hiện chính sách ưu đãi đầu tư đối với các doanh nghiệp trong khu kinh tế và ngoài khu kinh tế. 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. Tại khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, khu công nghiệp và dịch vụ, khu đô thị VSIP Hải Phòng còn chưa có quyết định giao đất cho 163,5 ha, dù hoạt động giải phóng mặt bằng đã được hoàn thiện. Một số khu công nghiệp nằm ngoài khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải cũng đã được giải phóng mặt bằng xong với diện tích 619,2 ha, mới giao được 584,2 ha còn 35 ha chưa có quyết định giao đất [4].

Thời gian ra quyết định giao đất, cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong khu kinh tế và ngoài khu kinh tế sau khi đã giải phóng mặt bằng thông thường phải mất 5 - 6 tháng kể từ ngày nộp hồ sơ xin giao đất. Do đó, các doanh nghiệp được giao đất, cho thuê đất thường thực hiện các hoạt động đầu tư trước khi có quyết định giao đất, cho thuê đất. Thực tế này cho thấy các doanh nghiệp này đã không tuân thủ pháp luật, không thực hiện đúng trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Sự chậm trễ này cũng gây ảnh hưởng đến doanh nghiệp khi không chỉ làm gia

tăng chi phí thời gian trong thực hiện các thủ tục hành chính mà còn làm gia tăng chi phí tài chính, gây òi vốn òi với các dự án đầu tư.

Từ năm 2014 đến 2022, do có sự cải thiện đáng kể trong cải cách các thủ tục hành chính, công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch trên địa bàn thành phố, đặc biệt trong các khu công nghiệp, khu kinh tế được thực hiện khẩn trương hơn giai đoạn trước, giúp các doanh nghiệp sớm triển khai dự án. Một số khu công nghiệp tại Hải Phòng có tốc độ giải phóng mặt bằng nhanh giúp tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp khá cao, thậm chí có những khu lên tới 100% như khu công nghiệp Nomura; Khu công nghiệp Tràng Duệ. Tuy nhiên, vẫn còn một số khu công nghiệp có tốc độ giải phóng mặt bằng chậm khiến quá trình giao đất, cho thuê đất òi với các chủ đầu tư bị gián đoạn, kéo dài thời gian. Chẳng hạn như 04 khu công nghiệp nằm ngoài khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải có tổng diện tích là 762,7 ha, tuy nhiên mới có 619,2 ha ðã giải phóng mặt bằng, còn 143,5 ha chưa giải phóng mặt bằng. Một số khu công nghiệp trong khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải cũng có diện tích chưa giải phóng mặt bằng khá lớn, tỷ lệ lấp đầy thấp như: Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) mới hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khoảng 519,7 ha/1.329,1 ha tổng diện tích, tỷ lệ lấp đầy ðạt 19,3%; khu công nghiệp Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng (Deep C3) được thành lập từ năm 2015 nhưng đến 2022 vẫn ðang tiến hành giải phóng mặt bằng, chưa thu hút đầu tư... [107].

Giai đoạn 2021 - 2025, thành phố Hải Phòng ðã thực hiện quy hoạch 15 khu công nghiệp mới, nhằm thúc ðẩy thu hút vốn đầu tư trong nước và nước ngoài tại thành phố. Tính đến nay, diện tích đất công nghiệp được giải phóng mặt bằng trong các khu công nghiệp được ðánh giá là chậm, quá trình trao quyết ðịnh giao đất, cho thuê đất kéo dài ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường đầu tư và giảm tính cạnh tranh trong thu hút đầu tư của Hải Phòng so với các địa phương khác trong khu vực Duyên hải Bắc bộ.

Hiện nay, trên địa bàn thành phố việc SDD được giao, cho thuê còn tồn tại một số sai phạm. Ví dụ, một số doanh nghiệp FDI, sau khi được giao đất, cho thuê đất ðã SDD không ðúng với quy hoạch được phê duyệt ban ðầu; SDD sai mục ðích, xây dựng các hạng mục công trình khi chưa có giấy phép xây dựng; tổ chức thi công khi chưa có ðủ ðiều kiện theo quy ðịnh của pháp luật [105], [108].

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

#### *\* Thực trạng thu hồi đất*

Từ tháng 7 năm 2014 đến tháng 12/2022, thành phố đã thu hồi 14.213,44 ha sử dụng với mục đích an ninh, quốc phòng, phát triển KT-XH và thu hồi do vi phạm và chấm dứt việc SDD theo pháp luật. Cụ thể:

- 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.

Diện tích đất thu hồi để thực hiện các dự án chủ yếu là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ thấp. Từ tháng 7/2014 đến tháng 3/2021, Hải Phòng đã thu hồi đất trong diện bồi thường, tái định cư là 11.075,2 ha, trong đó, đất nông nghiệp là 10.039,3 ha (chiếm 90,6%); đất phi nông nghiệp là 857,3 ha (chiếm 7,7%); đất chưa sử dụng là 178,5 ha (chiếm 1,7%) [85]. Năm 2021, 2022, thành phố tiếp tục thực hiện các dự án đầu tư và các công trình công cộng tại 09 quận, huyện: Ngô Quyền, Hồng Bàng, Hải An, Đồ Sơn, Lê Chân, Thủy Nguyên, Tiên Lãng, Vĩnh Bảo, Cát Hải. Diện tích đất thu hồi trong 2 năm 2021, 2022 lên tới 1.787,7 ha [87].

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. Một số dự án vừa có mục đích quốc phòng, an ninh, và vừa có mục đích phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng khiến các địa phương lúng túng trong việc xác định căn cứ thu hồi đất. Hoặc các dự án có vốn đầu tư ngoài ngân sách như sân Golf, bệnh viện, nhà văn hóa đa năng, trường học ngoài công lập... khó xác định đây là dự án có mục đích phát triển KT-XH hay dự án với mục đích sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước 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 những 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.

Trên địa bàn thành phố cũng có những dự án thuộc diện thu hồi đất theo quy định tại Điều 64, khoản (i): nhà nước giao, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà chậm đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ thực hiện dự án sau khi được gia hạn 24 tháng mà không đưa đất vào sử dụng thì nhà nước sẽ thu hồi đất không bồi thường. Tuy nhiên, khái niệm “đưa đất vào sử dụng” chưa được làm rõ (người SDD phải SDD thực hiện dự án theo phê duyệt hay chỉ xây dựng các công trình trên đất mà chưa hoàn thiện dự án). Một số dự án lớn không thể hoàn thiện trong thời hạn 24 tháng sẽ thuộc diện bị thu hồi đất, điều này dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện của các chủ đầu tư. Hiện nay, trên địa bàn thành phố vẫn tồn tại một số dự án đã được phê duyệt nhưng vẫn để đất hoang hóa, chưa đưa vào sử dụng và cũng chưa có phương án xử lý dứt điểm.

Đối với những sai phạm trong quá trình thuê đất, SDD, chính quyền thành phố Hải Phòng đã xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật. Một số vụ việc thu hồi đất điển hình trên địa bàn thành phố như: Thành phố Hải Phòng đã tổ chức cưỡng chế 159 công trình xây dựng trái phép trên đất quốc phòng tại quận Hải An, thu hồi diện tích 9,2ha; Tháng 12/2022, thành phố cũng thực hiện cưỡng chế đối với những cá nhân, hộ gia đình nuôi ngao không có phép tại vùng biển của huyện Tiên Lãng. Đầu năm 2023, thành phố cưỡng chế thu hồi đất giá 0 đồng đối với các hộ gia đình lấn chiếm, SDD trái phép trên tuyến đường Lạch Tray, quận Ngô Quyền... Đối với các dự án lớn nhưng chậm tiến độ, chưa triển khai các thủ tục, chính quyền thành phố đã thực hiện chấm dứt hiệu lực của dự án, như chấm dứt hiệu lực dự án đầu tư tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê của tập đoàn FLC...

*\* Thực trạng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được chính quyền thành phố thực hiện khi thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư vì mục đích an ninh, quốc phòng, các dự án phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng. Từ tháng 7/2014 đến nay, chính quyền thành phố Hải Phòng đã thực hiện bồi thường, hỗ trợ chủ yếu bằng tiền. Hầu hết các trường hợp bồi thường bằng tiền vì diện tích đất có hạn và người dân cũng đồng thuận với các phương án hỗ trợ bằng tiền. Do giá trị kinh tế của đất ở tương đối lớn so với đất nông nghiệp nên số tiền bồi thường do thu hồi đất ở cũng chiếm đa số trong tổng số tiền bồi thường thu hồi đất của thành phố. Từ tháng 7/2014 đến 12/2022, tiền bồi thường thu hồi đất của thành phố Hải Phòng được thực hiện đối với đất ở, đất nông

nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, tổng số là 315.834.685,9 triệu đồng. Bồi thường tài sản gắn liền với đất là 3.576.503,4 triệu đồng. Thành phố đã chi hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất với tổng số tiền là 3.864.342,2 triệu đồng nhằm giúp họ ổn định đời sống, hỗ trợ sản xuất, đào tạo nghề và tìm việc làm, tái định cư và các hỗ trợ khác. Trong đó tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm chiếm tỷ lệ cao nhất trong tổng số tiền hỗ trợ [142], [74]. Tổng số người được bồi thường, hỗ trợ tái định cư trên địa bàn thành phố là gần 200.000 người từ năm 2014 đến 2022.

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. Nguyên nhân chủ yếu là do các yếu tố liên quan đến lịch sử đất đai và tiến độ các dự án tái định cư thường chậm, khiến việc bố trí nhà ở tái định cư cho người dân không đảm bảo kế hoạch ban đầu. Đây cũng là một trong những vấn đề gây bức xúc, khiếu nại, khiếu kiện tại Hải Phòng hiện nay. Nhằm đảm bảo an sinh xã hội, sinh kế cho những người bị nhà nước thu hồi đất, bên cạnh bồi thường, hỗ trợ tái định cư, 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 việc làm, đảm bảo sinh kế cho các cá nhân, hộ gia đình khi bị thu hồi đất [107], [87].

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 [87]. Theo ý kiến của người sử dụng đất (được khảo sát), chính quyền thành phố Hải Phòng đã khá tích cực trong bảo vệ quyền và lợi ích của họ khi thu hồi đất (điểm đánh giá trung bình đạt 3,84/5), song quá trình giải quyết các thủ tục liên quan đến đất đai của chính quyền thành phố chỉ đạt 3,17/5 điểm theo đánh giá cả người SDD (xem phụ lục 3). Bên cạnh đó, kết quả điều tra doanh nghiệp của VCCI cho thấy, tỷ lệ doanh nghiệp tin rằng sẽ được bồi thường thỏa đáng sau khi thu hồi đất của Hải Phòng chiếm tỷ lệ không cao so với cả nước cũng như so với các thành phố trực thuộc trung ương. Năm 2022 tỷ lệ này là 30%; năm 2021 là 24%; năm 2020 là 20%; năm 2015 là



20,91%... [112].. Như vậy, có thể thấy mức độ tin tưởng, hài lòng của doanh nghiệp đối với hoạt động bồi thường sau khi thu hồi đất của chính quyền thành phố Hải Phòng có xu hướng tăng dần từ năm 2015 đến nay, song mức độ chưa cao.

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

#### ***3.3.5.1. 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 (48/116 dịch vụ công do Sở TN&MT cung cấp) như: Đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người SDD; thu hồi đất; thay đổi nội dung thể chấp... 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 như: đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp Nhà nước giao đất để quản lý; đăng ký thay đổi nội dung thể chấp đã đăng ký;... Với các dịch vụ công trực tuyến được cung cấp, người SDD trên địa bàn thành phố không chỉ có thêm các thông tin, dữ liệu đất đai mà còn tiết kiệm được thời gian thực hiện các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai. Điều này góp phần cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, thu hút nguồn vốn đầu tư trong nước và nước ngoài tại Hải Phòng. Không chỉ vậy, dịch vụ công trực tuyến được cải thiện cũng góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh, gia tăng sự hài lòng của người dân đối với sự phục vụ của CQDP. Thông qua việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến về các thủ tục liên quan đến đất đai, quá trình kiểm soát, kiểm kê đất đai cũng được thực hiện kịp thời, cung cấp thêm dữ liệu cho quá trình QLNN về đất đai.

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) (tra cứu tại website dịch vụ công trực tuyến thành phố Hải Phòng). Với dữ liệu đất đai còn hạn chế, việc chia sẻ dữ liệu đất đai hoặc thực hiện các giao dịch, thanh toán (dịch vụ công cấp độ 3, cấp độ 4) chưa đủ cơ sở để thực hiện, người SDD vẫn phải thực hiện trực tiếp tại trụ sở các cơ quan chức năng là chính. Mặt khác, với khối lượng đồ sộ những quy định liên quan đến đất đai, các giao dịch liên quan đến đất đai ngày càng nhiều, phức tạp, thành phố mới chỉ đạt 48 dịch vụ công trực tuyến là còn tương đối ít so với yêu cầu chuyển đổi số trong SDD về đất đai.

Đến tháng 6/2022, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai trên Cổng dịch vụ công quốc gia đã được triển khai tại tất cả các địa phương trên cả nước. Đây là một trong những đột phá nhằm xây dựng dữ liệu, thực hiện thủ tục hành chính đất đai liên thông giữa các cơ quan thuế, đất đai, kho bạc, ngân hàng... trên phạm vi cả nước. Triển khai thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai trên Cổng dịch vụ công quốc gia sẽ giúp người sử dụng đất giảm chi phí, thời gian thực hiện hồ sơ thủ tục hành chính, góp phần nâng cao tính công khai, minh bạch trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Tuy nhiên, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai tại Hải Phòng chủ yếu được thực hiện trực tiếp. Hải Phòng cũng là một trong 18 địa phương có số lượng giao dịch hạn chế nhất cả nước cùng TP. Hồ Chí Minh, TP. Hà Nội, Bắc Kạn,... [30].

### ***3.3.5.2. 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 cho 536.302/573.501 thửa đất, đạt 93,5% tổng số thửa cần cấp [107], [87]. Đối với tổ chức kinh tế và các cơ sở tôn giáo, thành phố cũng cấp giấy chứng nhận cho gần 95% tổng số thửa. Riêng diện tích đất quốc phòng chưa được cấp GCNQSDĐ chiếm tỷ lệ khá lớn là 255,56 ha/708,16 ha, chủ yếu là các công trình nằm độc lập, riêng lẻ.

Một số doanh nghiệp SDD trên địa bàn thành phố Hải Phòng còn gặp tình trạng có nhu cầu được cấp GCNQSDĐ nhưng chưa được cấp vì các thủ tục hành chính rườm rà hoặc cán bộ nhũng nhiễu. Theo điều tra của VCCI, từ năm 2014 đến 2021, tỷ lệ này có xu hướng giảm nhanh chóng từ 30,99% năm 2014 xuống còn 9% năm 2021. Điều này thể hiện nỗ lực của chính quyền địa phương trong thực hiện cấp GCNQSDĐ cho doanh nghiệp. Song, tỷ lệ này lại đột ngột tăng lên 25% vào năm 2022 [112]. Điều này đặt ra vấn đề trong sửa đổi Luật Đất đai cũng như công tác thực hiện Luật Đất đai sửa đổi khi được thông qua của chính quyền thành phố Hải Phòng cần hướng tới xây dựng niềm tin đối với đối tượng SDD là các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố.

Hoạt động cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được chính quyền cấp tỉnh, cấp huyện thực hiện theo phân cấp đã giải quyết được số lượng lớn thửa đất 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... Bên cạnh đó,

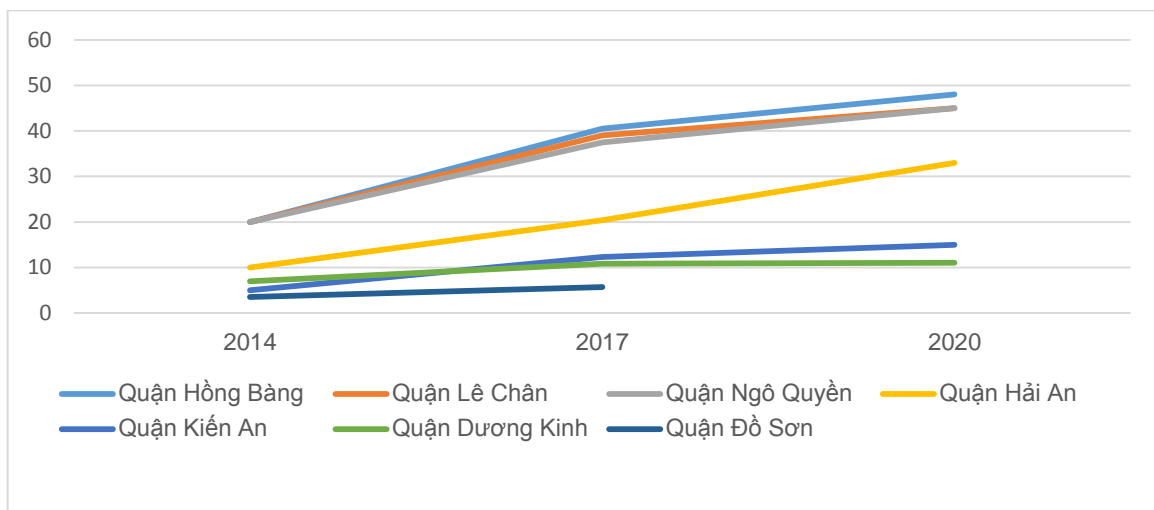
việc cấp GCNQSDĐ lần đầu gặp khó khăn còn do lịch sử đất đai phức tạp, chưa có căn cứ để xử lý; đội ngũ cán bộ thực thi nhiệm vụ còn mỏng (91,3% số cán bộ công chức QLNN đối với đất đai được khảo sát cho rằng họ gặp khó khăn trong quá trình thực thi nhiệm vụ do công việc quá tải; 21,8% cho rằng cơ quan đơn vị họ đang thiếu cán bộ QLNN đối với đất đai (phụ lục 2). Một số địa phương xuất hiện tình trạng cấp GCNQSDĐ chưa đúng quy định.

### 3.3.6. Thực trạng quản lý tài chính đất đai

#### 3.3.6.1. Thực trạng định giá đất

Dựa vào Luật Đất đai và khung giá đất theo quy định của Chính phủ, UBND thành phố Hải Phòng ban hành quyết định 2970/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 quy định về bảng giá đất thành phố Hải Phòng 05 năm giai đoạn 2015 - 2019. Tuy nhiên, 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 nhiều, giá đất tăng nhanh, khiến giá nhà nước nhanh chóng lạc hậu. Năm 2017, thành phố tiếp tục ban hành bảng giá đất điều chỉnh giá đất của 07 quận. Hoạt động điều chỉnh giá đất năm 2017 của Chính quyền thành phố Hải Phòng đã sát với giá đất trên thị trường góp phần thực hiện công bằng xã hội trong thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức SDD, tránh thất thu ngân sách nhà nước.

*Đơn vị: Triệu đồng*



**Biểu đồ 3.6: Giá đất cao nhất tại 7 quận thành phố Hải Phòng**

*Nguồn: Tổng hợp của tác giả*

Năm 2019, giá đất cụ thể tại tất cả các quận, huyện tiếp tục được điều chỉnh, thay đổi theo Quyết định số 54/2019/QĐ- UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định về bảng giá đất các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 5 năm (2020-2024). Giá đất ở được quy định theo bảng giá của thành phố đã cao hơn so với mốc điều chỉnh năm 2017 - 2019. Có những địa phương, giá đất tăng gấp 2,4 lần từ năm 2014 đến 2020 như Quận Hồng Bàng, mức giá đất cao nhất năm 2014 là 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>, năm 2020 tăng lên 48 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Việc điều chỉnh bảng giá đất đảm bảo quyền lợi cho người SDD, rút ngắn khoảng cách giữa giá đất do nhà nước quy định và giá đất thực tế trên thị trường, từ đó giảm thiểu mâu thuẫn giữa những người SDD và CQĐP.

Mặc dù đã có sự điều chỉnh giá đất phù hợp với tình trạng thị trường BĐS tăng giá nhanh, thậm chí tăng giá “nóng”, nhưng giá đất theo bảng giá của UBND thành phố ban hành vẫn thấp hơn so với giá đất giao dịch thực tế. Tuy nhiên, do thị trường có dấu hiệu “sốt đất ảo” [16], việc chính quyền điều chỉnh bảng giá đất vô hình chung lại tạo động lực tăng giá đất của các nhà đầu tư thứ cấp, khiến giá giao dịch đất trên thị trường tiếp tục bị đẩy lên cao. Đây cũng là một trong những khó khăn về quản lý tài chính đất đai nói riêng và QLĐĐ nói chung của chính quyền thành phố Hải Phòng.

Thành phố đã thực hiện các bước thăm định, định giá đất theo quy định của pháp luật; thành lập, lựa chọn các cơ quan định giá đất trên địa bàn thành phố nhưng do phương pháp định giá đất theo quy định của trung ương còn tồn tại bất cập khiến công tác quản lý tài chính đất đai tại địa phương gặp nhiều khó khăn. Theo quy định của Nhà nước, có 05 phương pháp định giá đất. Quá trình thực hiện cho thấy, mỗi phương pháp định giá đất lại cho một kết quả khác nhau. Do đó, để nghiên cứu, quyết định lựa chọn phương pháp định giá đất, UBND thành phố Hải Phòng phải thực hiện nhiều khâu và lấy ý kiến của các chuyên gia, các cơ quan chuyên môn, cơ quan tham mưu. Quy trình này tạo ra độ trễ trong nghiên cứu và ban hành quy định, nhưng hoạt động giao dịch, chuyển nhượng mua bán đất đai ngầm, đầu cơ thường xuyên diễn ra khiến CQĐP khó khăn trong khâu thu thập, xử lý thông tin.

Năm 2021, VCCI đã bổ sung các biến mới trong điều tra doanh nghiệp, đó là khả năng tiếp cận đất đai, trong đó có biến “các thủ tục xác định giá trị quyền SDD rất

mất thời gian”. Tỷ lệ doanh nghiệp đồng tình với nhận định này của Hải Phòng là 19% năm 2021, cao nhất so với các thành phố trực thuộc trung ương [112]. Nhìn chung, định giá đất nói chung hay xác định giá trị quyền SDD là công tác tương đối phức tạp, đặc biệt đối với những thành phố lớn, có tốc độ đô thị hóa và tốc độ phát triển thị trường bất động sản cao như Hải Phòng.

### **3.3.6.2. 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. UBND thành phố đã sử dụng nguồn kinh phí này để phân bổ, hoàn thiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố, góp phần phát triển KT-XH địa phương.

Từ 6 tháng cuối năm 2014 đến năm 2018, nguồn thu từ tiền SDD, tiền thuê đất và các loại thuế liên quan đến đất đai của Hải Phòng có xu hướng tăng mạnh. Tiền SDD năm 2018 tăng gấp hơn 3 lần so với năm 2015. Năm 2017, 2018 do nguồn vốn FDI đầu tư vào Hải Phòng tăng nhanh, với các dự án đầu tư lớn của các tập đoàn LG, GE cùng với các dự án của tập đoàn Vingroup đã mang lại nguồn thu lớn cho ngân sách, trong đó có tiền SDD, tiền thuê đất và thuế liên quan đến đất đai.

**Bảng 3.2: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế đất  
tại Hải Phòng giai đoạn 2014 - 2022**

*Đơn vị: Nghìn đồng*

Năm	Tiền sử dụng đất	Tiền thuê đất	Thuế liên quan đến đất đai	
			Thuế sử dụng đất phi NN	Thuế thu nhập từ chuyển quyền SDD
2014	649.444.283	264.544.897	68.144.385	107.548.667
2015	1.191.053.456	1.098.533.295	68.372.737	136.195.454
2016	1.770.860.116	1.298.090.391	65.361.510	160.752.179
2017	2.972.360.062	1.188.748.670	70.691.753	231.336.906
2018	3.725.289.364	1.977.813.816	74.395.357	292.476.785
2019	3.217.835.215	912.598.164	76.170.795	342.533.946
2020	7.222.232.435	1.433.181.994	80.832.215	432.364.563
2021	4.630.726.000	3.657.821.000	83.728.000	811.727.000
2022	2.919.703.000	4.245.624.000	135.224.000	740.721.000
<b>Tổng</b>	<b>28.299.503.931</b>	<b>16.076.956.227</b>	<b>722.920.752</b>	<b>3.255.656.500</b>

*Nguồn:* [107], [87], [74]

Số liệu từ bảng 3.2 cho thấy, năm 2019, cả tiền SDD và tiền thuê đất đều giảm, chỉ có các loại thuế liên quan đến đất thì gia tăng. Đặc biệt, tiền thuê đất năm 2019 giảm hơn 2 lần so với năm 2018. Nguyên nhân của sự sụt giảm nguồn thu từ tiền thuê đất tại Hải Phòng năm 2019 là do thời gian này các doanh nghiệp có xu hướng chuyển từ hình thức trả tiền thuê đất một lần sang hàng năm. Bởi thành phố ban hành các quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền SDD, xác định đơn giá thuê đất trên địa bàn các quận, huyện trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2019 (Quyết định Số 16/2019/QĐ-UBND ngày 24/5/2019; Quyết định Số: 24/2019/QĐ-UBND ngày 02/8/2019). Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 giúp công tác xác định giá cho thuê sát với giá thị trường, tránh thất thu ngân sách nhà nước. Cùng với đó, thị trường BĐS tăng trưởng mạnh khiến các doanh nghiệp, người SDD trả tiền thuê đất theo hình thức trả một lần cần huy động số tiền lớn. Do đó, họ chuyển sang hình thức trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp đúng hạn, đảm bảo nguồn vốn hoạt động doanh nghiệp. Năm 2019, nguồn vốn FDI đầu tư tại Hải Phòng giảm 3,58% so với năm 2018 [20] cũng khiến cho tiền thuê đất từ khu vực này giảm sút.

Năm 2020 tiền SDD của thành phố có sự gia tăng đột biến với 7.222 triệu đồng, gấp 2,24 lần năm 2019 [107]. Năm 2020, Hải phòng có nguồn thu từ tiền SDD lớn do có sự đóng góp tích cực của các dự án đầu tư như các dự án của công ty phát triển Đô thị Kinh Bắc (đầu tư vào khu đô thị Tràng Cát). Năm 2021, 2022 mặc dù mức thu tiền SDD, tiền thuê đất giảm so với năm 2020, nhưng vẫn có sự gia tăng đáng kể so với năm 2018. Mặc dù chịu tác động của đại dịch COVID, nhưng năm 2021, Hải Phòng là địa phương thu hút nguồn vốn FDI cao nhất cả nước. Các dự án đầu tư có nguồn vốn trong nước và nước ngoài được triển khai tại Hải Phòng đã làm gia tăng tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp, khu kinh tế và làm gia tăng các nguồn thu từ đất.

Bên cạnh đó, số tiền thu ngân sách nhà nước từ đăng ký, giao dịch nhà đất tăng cao trong giai đoạn 2014- 2022. Khoản thuế thu nhập từ chuyển quyền SDD bao gồm thuế thu nhập của cá nhân và thuế thu nhập của doanh nghiệp khi thực hiện chuyển nhượng BĐS. Từ năm 2014 đến năm 2022, trong thuế thu nhập từ chuyển quyền SDD, đóng góp của cá nhân chiếm đa số. Như năm 2021, thuế thu nhập từ chuyển quyền SDD của cá nhân lên đến 579.159. triệu đồng, gấp gần 2.5 lần so với đóng góp của

doanh nghiệp (232.568 triệu đồng); năm 2022, tỷ lệ này tăng lên 2,73 lần [74]. Đây là giai đoạn thị trường BĐS tại Hải Phòng phát triển, các hoạt động chuyển nhượng quyền SDD, thực hiện đấu giá quyền SDD gia tăng tại phần lớn các quận, huyện.

Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai của người SDD còn được thể hiện qua phí và lệ phí. Từ tháng 7 năm 2014 đến nay, nguồn thu từ phí và lệ phí có xu hướng gia tăng đã đóng góp không nhỏ cho nguồn ngân sách thu từ đất của thành phố với tổng số thu lên gần 1.284 tỷ đồng.

**Bảng 3.3: Nguồn thu từ phí, lệ phí đối với đất đai tại Hải Phòng**

*Đơn vị: Nghìn đồng*

Năm	Phí	Lệ phí
2014	0	45.958.693
2015	25.710.693	55.802.838
2016	20.085.535	66.46.069
2017	20.526.423	93.468.537
2018	23.000.851	106.362.677
2019	24.924.579	141.660.883
2020	27.568.973	191.379.793
2021	32.086.000	228.037.000
2022	19.796.000	170.073.000
<b>Tổng</b>	<b>184.699.054</b>	<b>1.099.204.490</b>

*Nguồn: [107], [74]*

Các nguồn phí thu từ đất đai còn bao gồm phí công chứng, phí chứng thực hợp đồng cho, tặng quyền SDD; phí thẩm định hồ sơ cấp GCNQSDĐ. Trong đó, phí thẩm định hồ sơ cấp GCNQSDĐ có xu hướng gia tăng ổn định từ năm 2014 đến 2022. Một mặt, do thị trường BĐS thành phố tăng trưởng nhanh, nhu cầu cấp GCNQSDĐ gia tăng. Mặt khác, từ năm 2014, thành phố Hải Phòng đã ban hành các quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất thành phố và quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá thành phố. Từ đó, phí thẩm định hồ sơ cấp GCNQSDĐ được thu ổn định.

Trong tổng số gần 1,284 tỷ đồng thu phí và lệ phí từ đất đai thì nguồn thu lệ phí chiếm tỷ lệ lớn (chiếm hơn 85%). Lệ phí từ đất đai chủ yếu từ lệ phí trước bạ và lệ phí cấp GCNQSDĐ. Từ năm 2014 đến 2022, hoạt động thu lệ phí từ đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng gia tăng, không bị gián đoạn trong giai đoạn đại dịch COVID - 19 do thành phố đã nỗ lực thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch, tình hình tăng trưởng và phát triển kinh tế địa phương luôn thuộc nhóm dẫn đầu cả nước.

Một phần nhỏ thu từ đất đai của thành phố là thu từ việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai của người SDD khi vi phạm trật tự đô thị, hoặc các vi phạm khác liên quan đến lĩnh vực đất đai. Giai đoạn 2014 đến 2018, số tiền thu được từ xử lý vi phạm trật tự xây dựng trong đô thị của thành phố là 27.848,221 triệu đồng với số vụ vi phạm có xu hướng giảm trong năm 2016, 2017. Hiện nay, trên địa bàn thành phố vẫn còn những dự án chưa hoàn thành nghĩa vụ về đất đai, còn những công trình vi phạm trật tự đô thị.

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

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

Hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát thực hiện các quy định của pháp luật, chính sách đất đai được chính quyền thành phố Hải Phòng chỉ đạo Sở TN&MT chịu trách nhiệm chính và phối hợp cùng với thanh tra Sở và các ban ngành khác. Rút kinh nghiệm từ những vi phạm pháp luật đất đai trên địa bàn thành phố trước đây, từ năm 2014 đến nay, hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát tập trung vào việc SDD, tiến độ thực hiện dự án của các tổ chức được UBND thành phố giao đất, cho thuê đất; hiệu quả SDD; các vấn đề môi trường, xã hội phát sinh khi thực hiện các dự án có SDD....

Từ năm 2014 đến 2022, 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. Đối với đất tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, thành phố cũng chỉ đạo Thanh tra các Sở liên quan kết hợp cùng Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện thanh tra, kết luận sai phạm của các tổ chức, doanh nghiệp trong quá trình thực hiện dự án và SDD. Tuy nhiên, hoạt động này cũng thể hiện những hạn chế khi có nhiều công trình có diện tích rất lớn, có sai phạm nghiêm trọng pháp luật đất đai như xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp, chuyển đổi mục đích SDD chưa có giấy phép... chậm được xử lý như các khu kinh



doanh dịch vụ du lịch Hữu Bằng Resort (diện tích hơn 17,8 nghìn m<sup>2</sup>), Khu trải nghiệm Big Sun (diện tích hơn 42 nghìn m<sup>2</sup>), Sông Trăng quán tại huyện Kiến Thụy (diện tích gần 4 nghìn m<sup>2</sup>). Đây là những công trình có diện tích tương đối lớn, hoạt động kinh doanh tập nập, nhưng sau khi hoạt động nhiều năm thì công tác thanh tra, kiểm tra mới được tiến hành.

Bên cạnh việc thanh tra, giám sát đối tượng SDD là người dân, doanh nghiệp và các tổ chức khác trên địa bàn thành phố, chính quyền thành phố Hải Phòng cũng rất quyết liệt trong thanh tra, giám sát và phát hiện các sai phạm của cán bộ QLNN đối với 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 [1]. 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 (vụ án vi phạm pháp luật đất đai tại xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên chuyển nhượng trái phép hơn 33.000 m<sup>2</sup>). Một số cán bộ liên quan đến QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng còn thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật như làm giả giấy tờ, chữ ký của cấp trên để trao những quyết định giao đất, cho thuê đất giả mạo cho người dân, doanh nghiệp [1]. Thông qua các kênh thông tin như các đơn thư tố cáo, nắm bắt dư luận xã hội, chính quyền thành phố Hải Phòng đã thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát với những nơi, những bộ phận có dấu hiệu vi phạm pháp luật đất đai trên địa bàn thành phố và có biện pháp xử lý.

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

Thành phố Hải Phòng đã thực hiện phân cấp xử lý các khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai của cá nhân, tổ chức. 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 [107].

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. Năm 2014 thành phố thụ lý 12 vụ thì năm 2018 là 266 vụ, năm 2020 là 118 vụ. Nguyên nhân của sự biến động này là do thẩm quyền giải quyết các vụ án dân sự thay đổi theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thành phố cũng nghiêm túc xử lý sai phạm trong quá trình SDD như sai phạm tại làng nghề Khê Lâm, Kiên An; sai phạm chuyển đổi mục đích SDD của Ban chỉ huy quân sự huyện Thủy Nguyên; sai phạm SDD quốc phòng tại quận Hải An... Công an thành phố Hải Phòng cũng thực hiện điều tra, xử lý các vụ việc khiếu kiện xảy ra với nhiều hành động cực đoan như người dân không hợp tác với chính quyền, chuẩn bị vũ khí thô sơ để chống người thi hành công vụ, chuẩn bị chất nổ, quan tài, áo tang, đe dọa tự sát, tự thiêu... Với nhiều công trình vi phạm, không tuân thủ pháp luật đất đai, chính quyền thành phố kiên quyết giải phóng mặt bằng bằng phương pháp cưỡng chế.

Nhìn chung chính quyền thành phố Hải Phòng đã chủ động huy động các cơ quan, tổ chức nhà nước trong xử lý tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện và những vi phạm pháp luật đất đai. Bên cạnh đó, Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể cũng được huy động để thực hiện công tác tư tưởng, vận động, thuyết phục người bị thu hồi đất hoặc sai phạm pháp luật đất đai trước khi xử lý hình sự, dân sự.

### **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 góp phần bảo vệ quỹ đất*

Cùng với việc thực hiện ngày càng hiệu quả các nội dung QLĐĐ như vẽ bản đồ, hoàn thiện hồ sơ địa giới hành chính tỉnh, kiểm kê, cập nhật những biến động diện tích đất đai, xây dựng, quản lý theo quy hoạch và KHSDĐ, chính quyền thành phố Hải Phòng đã tích cực thực hiện các hoạt động bảo vệ đất như đắp đê, kè bờ, khuyến khích người SDD canh tác hợp lý. Đứng trước thách thức từ biến đổi khí hậu, chính quyền thành phố đã ban hành kế hoạch, triển khai thực hiện kế hoạch quốc gia thích ứng với biến đổi khí hậu toàn cầu giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Kế hoạch 234/KH-UBND, ngày 29/9/2020, của UBND thành phố Hải Phòng). Theo đó, thành

phổ tăng cường QLNN về biến đổi khí hậu thông qua lồng ghép với các nhiệm vụ của các ngành, lĩnh vực, trong đó có đất đai. Chính quyền thành phố đã thực hiện nghiêm túc những chỉ đạo, quản lý của trung ương, quản lý quá trình SDD theo quy hoạch được chính phủ phê duyệt.

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

Qua hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai cũng như quá trình thực thi pháp luật đất đai, hiệu quả SDD trên địa bàn thành phố Hải Phòng đã được cải thiện. Cụ thể, những diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, sai phạm được nhà nước thu hồi, giao lại cho địa phương quản lý hoặc thực hiện các dự án đầu tư theo quy định. Đối với đất tại khu kinh tế, khu công nghiệp, chính quyền thành phố cũng tập trung thu hút đầu tư, gia tăng tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp trong khu kinh tế, gia tăng giá trị đất công nghiệp cũng như hạn chế những tác động tiêu cực từ việc quy hoạch dự án kéo dài, người dân đã ngưng sản xuất nhưng chưa đưa đất vào sử dụng. Chính quyền thành phố Hải Phòng cũng rất chú trọng đến công tác phát triển quỹ đất sạch nhằm thu hút đầu tư. Do đó, công tác kiểm kê đất đai, điều chỉnh QHSDĐ được thực hiện đồng bộ, thống nhất giữa các địa phương trên toàn thành phố. Đất chưa sử dụng cũng được chính quyền thành phố cân nhắc, đầu tư các dự án đối với một số loại đất như đất đồi núi, núi đá vôi... Thành phố đã tiếp tục triển khai các dự án trồng rừng phòng hộ, tìm nguyên nhân, hướng xử lý với diện tích rừng ngập mặn bị chết... có phương án ứng phó với biến đổi khí hậu.

Với chủ trương nâng cao giá trị các ngành sản xuất nông nghiệp, hiệu quả SDD nông nghiệp, chính quyền thành phố Hải Phòng khuyến khích sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, đổi mới kỹ thuật, công nghệ trong sản xuất nông nghiệp thông qua Chương trình Xây dựng nông thôn mới, Chương trình “Mỗi xã một sản phẩm” và các đề án phát triển nông nghiệp, nông thôn khác.

Theo đánh giá của người dân cũng như cán bộ QLNN đối với đất đai, CQĐP đã coi trọng, quan tâm đến hoạt động QLNN đối với đất đai trên địa bàn thành phố, hướng tới mục tiêu SDD có hiệu quả (phụ lục 2 và phụ lục 3).

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

Quá trình thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư được chính quyền thành phố thực hiện đúng quy định pháp luật đất đai. Các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện, điều chỉnh (khi có khiếu nại, khiếu kiện) bước đầu cho thấy sự quan tâm của CQĐP các cấp tại Hải Phòng đến việc đảm bảo hài hòa lợi ích từ đất giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người dân. Trong số 223 người thực hiện khảo sát, số điểm trung bình đánh giá về việc chính quyền thành phố bảo vệ, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của họ trong lĩnh vực đất đai đạt 3,84/5 điểm. Số điểm đánh giá niềm tin vào sự khách quan, công bằng, vì lợi ích của người dân của chính quyền thành phố đạt 3,77/5 điểm.

**Bảng 3.4: Kết quả ước lượng mô hình cấu trúc tuyến tính SEM**

Quan hệ			Ước lượng hệ số				Ước lượng hệ số chuẩn hóa
			Hệ số	S.E.	C.R.	Giá trị P	
SHL	<---	MT	.210	.059	3.582	0.001	.255
SHL	<---	CS	.172	.081	2.136	.033	.197
SHL	<---	KQ	.177	.057	3.092	.002	.180
SHL	<---	BM	.178	.069	2.589	.010	.238
SHL	<---	CSV	.168	.052	3.221	.001	.208
SHL	<---	NT	.166	.079	2.087	.037	.129

*Nguồn: Tính toán của tác giả*

Từ kết quả ước lượng mô hình cấu trúc tuyến tính SEM cho thấy, cả 06 yếu tố bao gồm Chính sách pháp luật đất đai; Môi trường thực thi pháp luật đất đai; Bộ máy và cán bộ QLNN về đất đai; Cơ sở vật chất; Kết quả giải quyết công việc; Nhận thức về pháp luật đất đai của người dân đều có ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân đối với QLNN về đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng. 6 yếu tố tác động theo mức độ từ cao nhất đến thấp nhất theo thứ tự: yếu tố môi trường thực thi pháp luật đất đai; Bộ máy và cán bộ QLNN về đất đai; Cơ sở vật chất; Chính sách pháp luật đất đai; Kết quả giải quyết công việc; Nhận thức về pháp luật đất đai của người dân (Phụ lục 3).

Sự hài lòng của người dân trung bình đạt 3,80/5 điểm, đánh giá của người dân về QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng ở các nội dung như Môi trường thực thi pháp luật đất đai; Cơ sở vật chất; Chính sách pháp luật đất đai; Bộ

máy và cán bộ QLNN về đất đai và Kết quả giải quyết công việc đều khá tích cực, với điểm số trung bình đều trên 3 điểm (theo thang đo 5 điểm). Đây là kết quả tốt, cho thấy hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng đã nhận được sự ghi nhận, tin tưởng hay sự hài lòng của người dân trên địa bàn thành phố. Điều này góp phần đảm bảo mục tiêu bảo vệ lợi ích hợp pháp cho người SDD của chính quyền thành phố Hải Phòng.

Kết quả này cũng trùng hợp với nhận định của cán bộ, công chức trực tiếp làm công tác QLNN đối với đất đai tại các cấp thuộc chính quyền thành phố Hải Phòng. Mặc dù còn một số hạn chế trong công tác này, song 10/10 cán bộ QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng đều cho rằng QLNN đối với đất đai tại thành phố đã đạt được những kết quả tích cực và dần được hoàn thiện hơn.

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

QLNN đối với đất đai từ năm 2014 đến nay không chỉ góp phần làm gia tăng nguồn thu ngân sách thành phố mà còn giúp cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, thúc đẩy phát triển KT-XH thành phố. Giai đoạn 2014-2022, Hải Phòng trở thành địa phương thành công trong việc đầu tư phát triển hạ tầng, tạo đà cho tăng trưởng và phát triển kinh tế thuộc nhóm dẫn đầu cả nước. Nguồn thu tài chính từ đất là một trong những nguồn lực quan trọng góp phần tạo nên những thành công này của Hải Phòng.

Công tác QLNN đối với đất đai được thực hiện đúng pháp luật với đội ngũ cán bộ công chức có trình độ chuyên môn cao, có những cải thiện tích cực về thái độ, trách nhiệm trong thực thi công vụ đã góp phần cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Đến nay, Hải Phòng đã là địa phương thu hút đầu tư từ các nguồn vốn trong nước và ngoài nước thuộc nhóm dẫn đầu cả nước với những dự án lớn, từ đó gia tăng số lượng việc làm, thu nhập bình quân đầu người/tháng và GRDP bình quân/người/năm của người dân trên địa bàn thành phố cũng gia tăng đáng kể.

#### **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. Hoạt động tập huấn cho cán bộ được thực hiện thường xuyên, đặc biệt là khi có các quy định mới về đất đai. Qua ban hành văn bản hướng dẫn kịp thời, các tổ chức, cá nhân người SDD đã tiếp cận được thông tin, và có nhận thức đúng đắn về pháp luật đất đai, qua đó giúp họ giải quyết được khó khăn, tháo gỡ được khúc mắc trong thực hiện pháp luật đất đai.

Chính quyền Thành phố cũng thực hiện tuyên truyền pháp luật đất đai qua nhiều kênh như tờ gấp, tạp chí, truyền hình, phát thanh... Hệ thống văn bản pháp luật đã được cập nhật trên website của cổng thông tin điện tử thành phố, website của Sở TN&MT, của các quận, huyện, góp phần cung cấp thông tin nhanh, chính xác đến cá nhân, tổ chức SDD và nhân dân trên địa bàn thành phố. Theo đánh giá của người dân (kết quả điều tra của nghiên cứu sinh), việc ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện luật và công tác tập huấn, tuyên truyền các quy định mới một cách kịp thời, minh bạch, đạt 3,95/5 điểm. Tiêu chí phản ánh chính quyền thành phố đã thể hiện trách nhiệm khi ban hành các văn bản, tuyên truyền và hướng dẫn người dân thực hiện pháp luật đất đai, đạt 3,95/5 điểm. Đây là mức đánh giá sự hài lòng khá cao.

*\* Thành công trong kiểm kê, xây dựng CSDL về đất đai trên địa bàn thành phố*

Những năm gần đây, thành phố Hải Phòng đã chú trọng đến chuyển đổi số trên tất cả các lĩnh vực, đặc biệt trong QLNN về đất đai. Hoạt động kiểm kê, kiểm soát, xây dựng CSDL đất đai được thành phố xây dựng đề án thực hiện, đưa phần mềm quản lý dữ liệu để kiểm kê, xây dựng dữ liệu đất đai và cung cấp dịch vụ công về lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố. Một số quận, huyện đã hoàn thiện xây dựng dữ liệu về đất đai, đo đạc bản đồ, đưa thông tin vào CSDL đất đai chung của 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..., nhờ đó tiết kiệm thời gian và dần hoàn thiện dữ liệu đất đai theo địa giới hành chính thành phố. 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 phố cũng đầu tư cơ sở vật chất phục vụ quá trình kiểm kê, kiểm soát, xây dựng CSDL đất đai nói riêng và QLNN đối với đất

đai nói chung, góp phần nâng cao hiệu quả QLNN đối với đất đai của chính quyền Hải Phòng. Qua nghiên cứu mô hình SEM phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân về QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng, yếu tố *Cơ sở vật chất* có tác động mạnh thứ ba (trong sáu nhân tố ảnh hưởng) và có tác động cùng chiều đối với sự hài lòng của người dân. Điều đó có nghĩa, cơ sở vật chất càng hiện đại thì người dân càng hài lòng về hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố (hệ số ước lượng chuẩn hóa có giá trị 0,280, tức đạt 28% trong tổng số tác động). Việc chú trọng đầu tư cơ sở vật chất, đặc biệt là hệ thống công nghệ thông tin, thiết bị đo đạc hiện đại... cho thấy chủ trương và hành động đúng đắn của thành phố Hải Phòng theo hướng đáp ứng được yêu cầu của QLNN và nguyện vọng của người dân.

*\* 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. Đến năm 2022, Hải Phòng đã hoàn thiện báo cáo quy hoạch thành phố thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Báo cáo quy hoạch đã xây dựng quy hoạch chi tiết các phương án phát triển thành phố, tương ứng với đó là quy hoạch về hạ tầng, định hướng liên kết vùng, và QHSDD. Trong quá trình xây dựng quy hoạch chính quyền thành phố Hải Phòng đã xin ý kiến các Bộ, Ban, Ngành trung ương, các Sở, Ban, Ngành địa phương và xin ý kiến rộng rãi trong nhân dân để có phương án QHSDD phù hợp.

Trong quản lý thực hiện quy hoạch và KHSDD, chính quyền thành phố Hải Phòng đã bám sát quy hoạch, KHSDD hàng năm để kịp thời phát hiện các sai phạm và có biện pháp xử lý đối với các hành vi sai phạm. KHSDD hàng năm đã đáp ứng được yêu cầu phát triển thành phố với tốc độ đô thị hóa nhanh, tăng khả năng thu hút vốn đầu tư trong nước và nước ngoài.

*\* Thành công trong giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất*

Quá trình thực hiện giao đất, cho thuê đất của Hải Phòng từ năm 2014 đến nay được chính quyền thành phố thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, đảm bảo sự phù hợp với KHSDD của các quận, huyện cũng như toàn thành phố. Giao

đất, cho thuê đất đã giúp cho cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Hải Phòng có tư liệu sản xuất là đất đai để tiến hành hoạt động sản xuất, kinh doanh có hiệu quả.

Việc giao, cho thuê đối với các chủ đầu tư dự án, tổ chức theo quy định là điều kiện quan trọng giúp thị trường BĐS nhà ở, đất khu công nghiệp, đất du lịch phát triển theo hướng tích cực. Giao đất, cho thuê đất từ năm 2014 đến nay đã phần nào đáp ứng nhu cầu SDD công nghiệp trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Với việc hình thành thêm 15 khu công nghiệp giai đoạn 2015 - 2020, gia tăng tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp, khu kinh tế, thị trường BĐS công nghiệp tại Hải Phòng dần hoàn thiện hơn, đồng bộ với các loại thị trường khác.

Từ những nỗ lực thực hiện giao đất, cho thuê đất đúng pháp luật, rút ngắn các thủ tục hành chính của chính quyền thành phố, chỉ số tiếp cận đất đai trong năng lực cạnh tranh cấp tỉnh của Hải Phòng được cải thiện đáng kể. Mặc dù còn xếp ở nhóm có chỉ số tiếp cận đất đai thấp, nhưng từ năm 2015 đến 2021, chỉ số này của Hải Phòng đã tăng 15 bậc, từ xếp hạng 61/63 lên xếp hạng 46/63 [112]. Đây cũng là thành tích đáng ghi nhận trong nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh nói chung, cải thiện chỉ số tiếp cận đất đai nói riêng của chính quyền thành phố Hải Phòng.

Từ năm 2014 đến nay, các dự án thu hồi đất được thực hiện theo đúng chủ trương, chính sách và pháp luật đất đai. Đối với các dự án, diện tích đất vi phạm pháp luật đất đai, thành phố cũng nghiêm túc thực hiện thu hồi đất, di dời các dự án không đảm bảo yêu cầu bảo vệ môi trường. Thành phố Hải Phòng cũng thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với những cá nhân, hộ gia đình không chấp hành pháp luật đất đai. Cuối năm 2022, thành phố đã tiến hành cưỡng chế, thu hồi đất với giá “0 đồng” do đất được các hộ gia đình lấn chiếm, sử dụng trái phép nhiều năm. Qua đó, thể hiện quyết tâm thực hiện đúng quy hoạch, KHSDD và giải quyết những khó khăn tồn đọng trong thời gian dài của chính quyền thành phố Hải Phòng.

Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo đúng kế hoạch, phương án khi thực hiện thu hồi đất. Chính quyền thành phố đã quan tâm đến sinh kế, an sinh xã hội của những người bị thu hồi đất bằng cách thực hiện chủ trương tái định cư cho người có đất bị thu hồi ngay tại địa bàn quận, huyện nơi họ sinh sống, tránh tình trạng tái định cư cho người dân thành thị về nông thôn sẽ gây những xáo trộn lớn trong sinh hoạt và sản xuất, kinh doanh. Việc bồi thường bằng đất là bất khả thi do quỹ đất



hạn chế và nhu cầu SDD tại Hải Phòng ngày càng lớn, do đó thành phố thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất bằng tiền. Thành phố cũng đặc biệt quan tâm đến công tác đào tạo nghề cho người bị thu hồi đất. Đây là một trong những điểm tích cực được thành phố Hải Phòng chú trọng thực hiện trong quá trình thu hồi đất.

Đến năm 2022, tổng số người dân được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố là hơn 200.000 người, số hộ được bố trí tái định cư và tự lo chỗ ở chiếm khoảng 90% tổng số người trong diện tái định cư. Đây cũng là những kết quả tích cực khi thực hiện pháp luật đất đai từ năm 2014 đến nay của chính quyền thành phố Hải Phòng.

Cùng với những kết quả trên, người dân cũng có những đánh giá tích cực qua kết quả giải quyết công việc trong lĩnh vực đất đai. 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 đạt 3.84/5 điểm. Mức độ thỏa đáng khi chính quyền thành phố giải quyết những thắc mắc, khó khăn trong lĩnh vực đất đai được người dân đánh giá 3.53/5 điểm. Đây là điểm số đánh giá chung các hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng, song quá trình giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư là những hoạt động liên quan trực tiếp, thường xuyên với người dân nên kết quả điều tra thể hiện đánh giá của người dân ở góc độ này rõ nhất. Mặt khác, theo cán bộ QLNN đối với đất đai, những hoạt động, những khâu người dân còn chưa ủng hộ chủ trương, quy trình triển khai pháp luật đất đai của thành phố là: chính sách và quy trình giao đất, cho thuê đất (85,8% cán bộ QLDD đồng ý với nhận định này); thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (96,7% cán bộ QLDD đồng ý với nhận định này). Thực tế cho thấy, những mâu thuẫn dẫn đến xung đột, bất đồng liên quan đến QLNN về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư trên địa bàn thành phố Hải Phòng còn khá phức tạp, nên kết quả điều tra phản ánh nhận định của người dân đánh giá về việc được chính quyền thành phố giải quyết vướng mắc, bảo vệ quyền lợi của họ như trình bày ở trên là khá khả quan. Nói cách khác, có thể thấy công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư của Hải Phòng đã bước đầu nhận được những đánh giá tích cực của người dân. Với đối tượng SDD là các doanh nghiệp, thông qua đánh giá khả năng tiếp cận đất đai tại thành phố Hải Phòng mặc dù còn một số hạn chế, song sự cải thiện chỉ số này cũng đã cho thấy sự hoàn thiện hơn trong QLNN đối với đất đai của thành phố.

**Bảng 3.5: Chỉ số tiếp cận đất đai của Hải Phòng**

Năm	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Điểm số	4,87	4,99	5,58	6,50	6,9	6,18	6,77	7,22
Xếp hạng về tiếp cận đất đai	61	46	44	33	27	44	46	17
Xếp hạng chung (PCI)	28	21	9	16	10	7	2	3

*Nguồn: [112]*

Chỉ số tiếp cận đất đai của Hải Phòng qua sự đánh giá của doanh nghiệp đã tăng từ 4,87 điểm năm 2015 lên 7,22 điểm năm 2022. Mặc dù so với 63 tỉnh thành, chỉ số này của Hải Phòng mới chỉ xếp hạng 17/63, song sự gia tăng điểm số cũng như thứ hạng đã thể hiện sự nỗ lực của chính quyền địa phương trong tạo dựng môi trường tiếp cận đất đai cho các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trên địa bàn thành phố.

*\* 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 (trước thời hạn 5 năm theo quy định) 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. UBND thành phố Hải Phòng đã yêu cầu Sở TN&MT phối kết hợp với các sở, ngành liên quan, đặc biệt là Sở Tài Chính, Cục Thuế Hải Phòng và các đơn vị tư vấn độc lập để có thể ban hành bảng giá đất phù hợp nhất có thể.

Căn cứ vào bảng giá đất được UBND thành phố ban hành và các quy định pháp luật liên quan, thành phố đã thu tiền SDD, thuế đất và các loại phí liên quan đến đất đai. Chính quyền thành phố cũng chỉ đạo sát sao việc thực hiện đấu giá quyền SDD. Do được thực hiện công khai, minh bạch, đấu giá quyền SDD được thực hiện với số lượng các thửa đất, diện tích tương đối lớn từ nhiều quận, huyện trên địa bàn thành phố đã góp phần gia tăng ngân sách thành phố từ năm 2014 đến nay.

*\* Thành công trong thực hiện kiểm tra, giám sát việc SDD, giải quyết tranh chấp về đất đai*

Có thể thấy, 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 tiến 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. UBND thành phố cũng đã chỉ đạo các cấp, các ngành thực hiện kiểm tra, giám

sát việc SDD và xử lý vi phạm kịp thời. Đối với một số sai phạm có tính chất nghiêm trọng như SDD sai mục đích với diện tích hàng chục nghìn m<sup>2</sup> hay lấn chiếm, sử dụng trái phép đất quốc phòng... đã được chính quyền thành phố xử lý công khai, đúng quy định pháp luật. Hoạt động giải quyết khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến đất đai của người dân được phân cấp xử lý theo thẩm quyền của các cấp hành chính và tòa án.

### **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*

Một số văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai còn được ban hành chậm so với quy định. Hoạt động tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật đất đai cho nhân dân được thực hiện với nhiều hình thức đa dạng, song chất lượng tuyên truyền chưa cao, chưa tổng kết, sơ kết xem hiệu quả tuyên truyền ra sao. Số lượng người được khảo sát đánh giá mức độ kịp thời trong cung cấp thông tin đất đai đến người dân của chính quyền thành phố ở mức điểm từ 3 trở xuống (theo thang điểm 5) chiếm hơn 40%, điểm trung bình là 3.61/5 điểm. Bên cạnh đó, mức độ tìm hiểu về pháp luật đất đai của người dân thành phố (được tiến hành điều tra, khảo sát) cũng chỉ đạt 3.72/5 điểm. Hoạt động tuyên truyền, thuyết phục người dân thực hiện pháp luật đất đai tại một số quận, huyện chưa được thực hiện thường xuyên, đây là một trong những nguyên nhân khiến người dân chưa hiểu đầy đủ chính sách của Nhà nước nên không hợp tác trong các hoạt động thu hồi đất, bồi thường của CQĐP. Đây cũng là nguyên nhân khiến một bộ phận người dân chưa thật sự ủng hộ hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố. Theo cán bộ QLNN đối với đất đai, một bộ phận người dân còn chưa chấp hành, chưa ủng hộ chủ trương QLĐĐ của thành phố ở một số khâu, trong đó có việc thay đổi các văn bản quy phạm pháp luật đất đai, tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai... (55,4% cán bộ được khảo sát đồng ý với nhận định này).

Bên cạnh đó, các văn bản pháp quy trong lĩnh vực đất đai cũng như các thủ tục hành chính được triển khai đến các doanh nghiệp sử dụng đất trên địa bàn thành phố còn chưa thực sự đáp ứng được yêu cầu của nền hành chính hiện đại cũng như kỳ vọng của doanh nghiệp. 48% số doanh nghiệp được điều tra (2021) cho rằng các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai thường được triển khai trong thời gian dài hơn so với quy định, tỷ lệ này năm 2022 lên tới 60% [112].

*\* 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. Do đó, CSDL địa chính chưa phản ánh đúng hiện trạng SDD trên địa bàn thành phố. Công thông tin đất đai của thành phố còn nghèo nàn, chưa kịp thời đáp ứng được nhu cầu tra cứu thông tin của người SDD. Số lượng dịch vụ công trực tuyến tương đối ít so với yêu cầu chuyển đổi số trong QLNN về đất đai.

Qua xử lý số liệu điều tra theo mô hình cấu trúc tuyến tính SEM, yếu tố cơ sở vật chất có tác động lớn thứ ba đến sự hài lòng của người dân về QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng, hệ số ước lượng chuẩn hóa có giá trị 0,208. Nhân tố cơ sở vật chất có tác động cùng chiều đối với sự hài lòng của người dân. Điều này cho thấy người dân quan tâm đến việc sử dụng trang thiết bị hiện đại trong đo đạc, quy hoạch đất đai, khả năng giải quyết công việc qua internet mà không cần đến trụ sở các cơ quan QLNN về đất đai. Ứng dụng công nghệ thông tin có thể khiến người sử dụng đất tin tưởng vào tính minh bạch, rõ ràng hơn trong QLNN về đất đai. Người dân đánh giá về mức độ có thể cập nhật thông tin, dữ liệu đất đai chỉ đạt 3.32/5 điểm; CQĐP sử dụng những thiết bị hiện đại, đảm bảo tính chính xác, tiết kiệm thời gian trong đo đạc, kiểm kê đất đai đạt 3.78/5 điểm (phụ lục 3). Mặt khác, theo cán bộ QLNN đối với đất đai, một trong những khó khăn trong thực thi nhiệm vụ là thiếu trang thiết bị, phương tiện (66,3% cán bộ được khảo sát đồng ý với ý kiến này - phụ lục 3). Có thể thấy, công tác kiểm kê, xây dựng CSDL đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng còn chưa đạt được như kỳ vọng, mục tiêu đặt ra của thành phố, của người dân và của cả cán bộ QLNN đối với đất đai.

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. Việc thực hiện quy định mới về đăng ký đất đai tại một số quận, huyện còn chưa đồng bộ, chưa quyết liệt, do đó hiện nay vẫn còn tình trạng người SDD chưa đăng ký đất đai đối với các cơ quan nhà nước.

*\* 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. Do phải thực hiện nhiều thủ tục, quy trình nên việc thực hiện quy hoạch, KHSDĐ thường chậm hơn so với quy định của Luật và đôi khi một số đơn vị tư vấn chưa đảm bảo yêu cầu độc lập nên việc quy hoạch còn phụ thuộc vào ý chí của các cơ quan chuyên môn cấp huyện. KHSDĐ hàng năm trên địa bàn thành phố giai đoạn 2014 đến nay đều khó hoàn thành, thường phải chuyển từ kế hoạch năm này sang năm khác. Hơn nữa, quá trình thực hiện quy hoạch, trong 5 năm, 10 năm thường sẽ làm nảy sinh các vấn đề liên quan đến các công trình trên đất. Trong quy hoạch, một số công trình không còn phù hợp được thành phố có chủ trương và thực hiện di dời, không triển khai thực hiện mà thay thế bằng các công trình khác. Tuy nhiên, những công trình mới lại không có trong QHSDĐ. Muốn điều chỉnh QHSDĐ thì quy trình, thủ tục khá phức tạp, mất thời gian dài để được chấp thuận, dẫn đến khó khăn trong việc tiếp cận đất để triển khai các dự án, công trình trên đất của các quận, huyện. Ngoài ra, công tác QLDD theo quy hoạch, KHSDĐ cũng chưa được thực hiện kiên quyết dẫn đến tồn tại những dự án treo, gây lãng phí nguồn lực đất đai; hoặc xuất hiện những sai phạm kéo dài nhiều năm liên quan đến sử dụng trái phép đất quốc phòng...

Với mục tiêu sớm hoàn thành sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa, QHSDĐ phục vụ phát triển công nghiệp được thành phố quan tâm thực hiện. Song với số lượng lao động di cư vào thành phố có xu hướng ngày càng tăng, hiện nay quy hoạch nhà ở cho công nhân tại các khu kinh tế, khu công nghiệp còn chưa đáp ứng được nhu cầu chỗ ở của người lao động. Trong số các khu công nghiệp tại Hải Phòng mới chỉ có khu công nghiệp Đình Vũ, Tràng Duệ, An Dương có quy hoạch khu nhà ở cho công nhân, khu công nghiệp VSIP có quy hoạch nhà ở cho công ty TNHH Regina Miracle International Việt Nam [4].

Hiện nay, thành phố vẫn chưa có phương án xử lý với một số dự án có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường trên địa bàn. Cũng chưa có chế tài xử lý theo quy định của pháp luật các dự án này. Đây cũng là khó khăn, vướng mắc trong quá trình quản lý, giám sát hiệu quả SDD của các dự án đầu tư có SDD trên địa bàn thành phố bởi theo quy định, thành phố chỉ thực hiện di dời các dự án khi thực sự gây ô nhiễm môi trường.

*\* 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. Giai đoạn 2014 đến tháng 6/2022, diện tích giao đất, cho thuê đất

thông qua đấu giá, đấu thầu trung bình chiếm 5,21% [107], [74], [87]). Một số dự án xây dựng nhà ở thương mại, dự án đầu tư có SDD không thông qua đấu giá, đấu thầu có thể tạo khoảng trống pháp luật làm nảy sinh những sai phạm, tham nhũng đất đai, gây ra tình trạng bất bình đẳng trong tiếp cận đất đai của những cá nhân, tổ chức có nhu cầu SDD.

*Hai là*, thủ tục giao đất, cho thuê đất còn rườm rà. Mặc dù, cải cách hành chính tại Hải Phòng, trong đó có cải cách các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, đã và đang được cải thiện, nhưng thủ tục giao đất, cho thuê đất còn phức tạp, gây lãng phí thời gian, chi phí của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất. Còn tồn tại các thửa đất chưa có quyết định giao, cho thuê, các dự án đầu tư đã giải phóng xong mặt bằng nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất. 48% doanh nghiệp được hỏi cho rằng thời hạn giải quyết hồ sơ đất đai dài hơn so với thời hạn được niêm yết hoặc văn bản quy định [112]. Kết quả điều tra cho thấy, trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai (bao gồm thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất), mức độ phàn nàn của người dân Hải Phòng đối với việc phải đi lại nhiều lần để hoàn tất các thủ tục trung bình đạt 3,17 điểm (theo thang đo Likert 5 điểm).

*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. Nhìn chung, hoạt động giao đất tại các khu công nghiệp sau khi đã giải phóng mặt bằng xong phải mất 5-6 tháng kể từ ngày nộp hồ sơ xin bàn giao đất. Năm 2022, 21% doanh nghiệp được khảo sát cho rằng họ đang gặp khó khăn do thành phố thiếu quỹ đất sạch. Đây cũng là những vấn đề khách quan của các thành phố lớn khi mật độ và tốc độ đầu tư của các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài có xu hướng gia tăng. Song, so với các thành phố trực thuộc trung ương thì tỷ lệ này của Hải Phòng đang dẫn đầu (so với Đà Nẵng là 11%; Cần Thơ là 15%; Hà Nội là 16% và Thành phố Hồ Chí Minh là 17% [112]), điều này đặt ra cho Hải Phòng những vấn đề cấp bách cần xử lý liên quan đến phát triển quỹ đất sạch, đặc biệt trong bối cảnh thành phố đang là một trong những địa phương thu hút FDI hàng đầu cả nước.

*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. Các dự án tái định cư thường chậm hơn so với dự án chính, nên một số người dân chưa được đảm bảo điều kiện sống trong quá trình chờ đợi tái định cư. Hiện nay, vẫn còn khoảng 10% số hộ trong diện tái định

cur chưa được tái định cư. Hoạt động bồi thường, hỗ trợ sau khi nhà nước thu hồi đất đã được quan tâm, song chưa giải quyết hiệu quả các vấn đề sinh kế của người dân. Ví dụ, đối với những hộ kinh doanh, buôn bán nhỏ, sau khi tái định cư, họ được phân nhà tại các tầng cao, không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh, buôn bán như trước, ảnh hưởng trực tiếp đến sinh kế của gia đình. Đây là vấn đề mà chính quyền thành phố chưa có phương án giải quyết hiệu quả trong thời gian qua. Theo báo cáo năng lực cạnh tranh cấp tỉnh, tỷ lệ doanh nghiệp tin rằng sẽ được bồi thường thỏa đáng khi bị thu hồi đất chỉ đạt 25% trong tổng số các doanh nghiệp được khảo sát [112]. Điều này cho thấy mức độ niềm tin của người SDD, đặc biệt là các doanh nghiệp đối với hoạt động bồi thường của chính quyền thành phố Hải Phòng chưa cao.

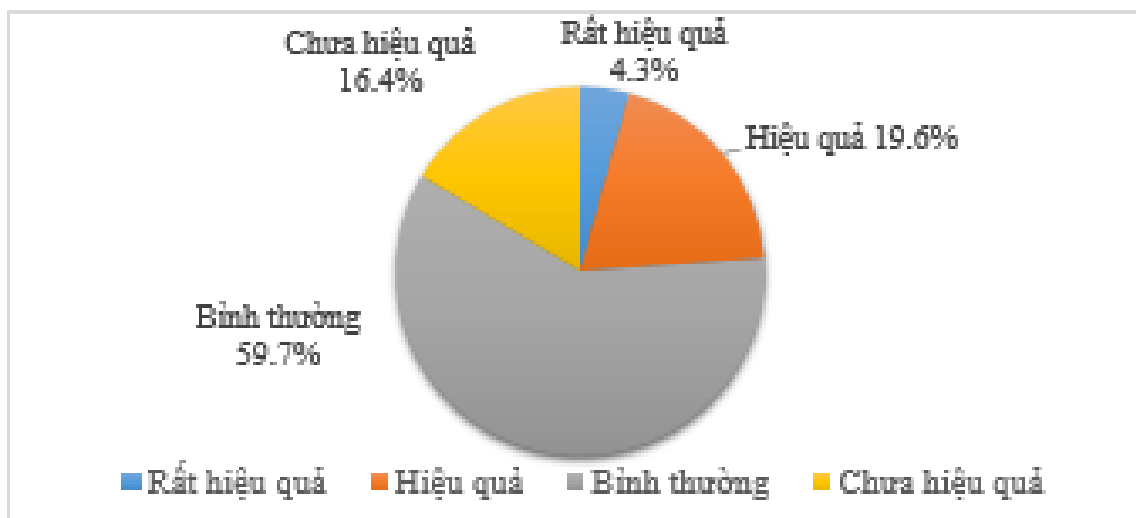
*\* Hạn chế trong quản lý tài chính đất đai*

*Thứ nhất*, hoạt động định giá đất còn tạo ra khoảng cách lớn giữa giá giao dịch thực tế và bảng giá đất mặc dù trong 5 năm thành phố Hải Phòng đã 2 lần điều chỉnh bảng giá đất và hàng năm có quyết định về hệ số điều chỉnh 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. Ở Hải Phòng xuất hiện cơ chế hai giá đất, làm nảy sinh mâu thuẫn giữa người SDD và CQĐP. Theo đánh giá của các doanh nghiệp, số lượng doanh nghiệp đồng tình với việc định giá đất của chính quyền thành phố phù hợp với giá thị trường chỉ đạt 77% [112].

*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. Thị trường BĐS “nóng”, cùng các quy định về quản lý thị trường BĐS còn lỏng lẻo dẫn đến tình trạng thất thu ngân sách nhà nước khi tiền thu từ các giao dịch liên quan đến đất đai chưa đúng với giá trị thực tế.

*\* 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 SDD, hiệu quả SDD trên địa bàn Thành phố đôi lúc chưa kịp thời. Tình trạng sai phạm, vi phạm pháp luật đất đai kéo dài nhiều năm tại một số thửa đất trên địa bàn thành phố chậm được phát hiện và xử lý, thậm chí có nhiều công trình tương đối lớn, diện tích hàng chục nghìn m<sup>2</sup>. Theo cán bộ QLNN đối với đất đai trên địa bàn thành phố, trong việc xử lý tranh chấp, sai phạm: số cán bộ cho rằng hoạt động này diễn ra chậm lên tới 25,1%; kịp thời chỉ chiếm 28,2% và bình thường là 46,7%.



**Biểu đồ 3.7: Đánh giá của cán bộ công chức trong lĩnh vực đất đai về hiệu quả QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng**

*Nguồn: Khảo sát của tác giả*

Thứ hai, công tác giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai đôi khi chưa hiệu quả. Các vụ việc khiếu nại tại Hải Phòng chủ yếu liên quan đến giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Song trong giải quyết khiếu nại, tố cáo của người dân, một số cơ quan xử lý còn mang tính chủ quan, nể nang, chưa thấu tình, đạt lý, dẫn đến bức xúc, phản ứng cực đoan của người dân. Kết quả đánh giá của cán bộ công chức trong lĩnh vực đất đai cho thấy: đánh giá QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng rất hiệu quả chỉ chiếm 4,3%; đánh giá ở mức hiệu quả chiếm 19,6%; mức bình thường chiếm 59,7%; mức chưa hiệu quả chiếm 16,4%. Trong số cán bộ được khảo sát, có đến 83,6% cán bộ cho rằng một trong những nội dung QLNN đối với đất đai mà người dân còn chưa thực sự ủng hộ chính quyền thành phố là hoạt động thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai.

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

*\* Nguyên nhân khách quan*

*Thứ nhất, xuất phát từ vị trí địa lý và điều kiện KT-XH*

Hải Phòng là địa phương có vị trí địa lý quan trọng trong phát triển kinh tế quốc gia và vùng Duyên hải Bắc Bộ, là điểm nối giao thương hàng hóa giữa Việt Nam và thế giới. Hải Phòng cũng là một trong số ít các địa phương có đủ cả 5 loại hình giao thông. Do đó, Hải Phòng có tiềm năng, lợi thế về điều kiện tự nhiên để thu hút đầu tư,



phát triển KT-XH. Từ năm 2014 đến nay, Hải Phòng trở thành điểm sáng trong tăng trưởng, phát triển kinh tế của cả nước. Đây là những lý do chủ yếu dẫn đến nhu cầu đầu tư từ các nhà đầu tư trong nước và quốc tế đến với Hải Phòng ngày càng tăng, kéo theo sự gia tăng nhu cầu SDD trên địa bàn thành phố. Những nhân tố này khiến QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố gặp nhiều khó khăn do thị trường BĐS tăng trưởng bột phát, giá quyền SDD biến động mạnh; nguồn lợi từ đất ngày càng tăng khiến mâu thuẫn, tranh chấp đất đai trở nên phức tạp. Tình trạng gia tăng đầu tư các dự án, tăng lao động di cư từ các địa phương lân cận đến Hải Phòng cũng dẫn đến những khó khăn cho CQĐP trong nâng cao hiệu quả SDD khi xây nhà ở thương mại, thực hiện phá bỏ các khu nhà ở đã hết niên hạn sử dụng. QLNN đối với đất đai cũng như nhiều lĩnh vực QLNN khác, đều chịu ảnh hưởng không nhỏ của cơ chế thị trường, trình độ phát triển của kinh tế thị trường, trình độ kinh tế thị trường càng cao, đòi hỏi chi phí cơ hội để lựa chọn sự phân bổ nguồn lực đất đai càng lớn. Do đó, chính quyền thành phố Hải Phòng đứng trước nhiều thách thức lớn khi thực hiện các quyết định QLNN đối với đất đai, không chỉ hài hòa lợi ích trong xã hội, không chỉ đảm bảo mục tiêu phát triển KT-XH mà còn đảm bảo hiệu quả SDD, bảo vệ môi trường. Trong quá trình lựa chọn các mục tiêu ngắn hạn, dài hạn, phân bổ nguồn lực đất đai trong các ngành, lĩnh vực, các chủ thể SDD, chính quyền thành phố còn nhiều lúng túng.

*Thứ hai, thể chế pháp luật đất đai có nhiều thay đổi và đôi khi còn mâu thuẫn, chồng chéo, khó thực hiện*

Từ năm 2014 đến nay, chính quyền thành phố Hải Phòng cũng gặp phải nhiều khó khăn trong triển khai pháp luật đất đai 2013. Một số quy định trong Luật Đất đai 2013 chưa giải quyết được những khó khăn, bất cập của Luật đất đai 2003 như: việc bồi thường các dự án BT sau khi hết thời hạn dự án chưa có trong Luật khiến doanh nghiệp thấy quyền lợi của họ không đảm bảo và khiếu kiện kéo dài; việc di dời các dự án có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường chưa được quy định khiến thành phố gặp khó khăn trong đảm bảo hiệu quả SDD và bảo vệ tài nguyên, môi trường; một số dự án vừa có mục đích an ninh, quốc phòng, vừa có mục đích phát triển KT-XH khiến việc xác định phương án thu hồi đất, bồi thường gặp khó khăn; theo Điều 73, Luật Đất đai việc doanh nghiệp thỏa thuận với các hộ gia đình đang SDD để có đất thực hiện dự án đầu tư chưa được quy định cụ thể nên khiến các doanh nghiệp khó tiếp cận đất đai... Bên cạnh đó, Luật Đất đai 2013 còn một số quy định trong pháp luật đất đai mâu thuẫn

nhau: Khoản 2 điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định sau 30 ngày kể từ ngày niêm yết thông báo mất GCNQSDĐ mới nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, nhưng quy định tại Thông tư số 24/2014/TT -BTNMT ngày 19/5/2014 lại quy định 15 ngày; khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP không phù hợp với Điểm c Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai;... Luật Đất đai cũng có những điểm chưa thống nhất với Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu...

Với số lượng công chức ngày càng giảm, việc lập KHSDD hàng năm gây mất nhiều thời gian và quá tải trong công việc của công chức, đặc biệt là công chức địa chính cấp xã. KHSDD qua các năm tuân thủ theo QHSDD 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*

Trước khi có Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng thi hành từ 01/01/2022, với diện tích đất nông nghiệp trên 30ha, nếu muốn chuyển đổi mục đích SDD thì cần xin ý kiến, chủ trương của Thủ tướng. Sau khi xin chủ trương chuyển đổi mục đích SDD, UBND thành phố tiếp tục phải xin ý kiến Thủ tướng về dự án triển khai. Các thủ tục tương đối rườm rà và chính quyền thành phố phải phụ thuộc vào thời gian xử lý của cấp trên.

Việc điều chỉnh QHSDD 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.

*\* Nguyên nhân chủ quan*

*Thứ nhất, 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. Hiện nay, số lượng cán bộ công chức, đặc biệt là công chức địa chính cấp xã tại các quận, huyện quá thiếu. Công chức địa chính cấp xã được bố trí theo biên chế hàng năm ngày càng giảm, song, với những thay đổi, bổ sung nhiều quy định về đất đai; nhiều dự án giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư... đã đặt ra khối lượng công việc phải hoàn thành quá lớn gây áp lực cho công chức địa chính xã, thậm chí nhiều người bị quá tải công việc dẫn đến sai sót.*

Qua khảo sát cán bộ QLNN đối với đất đai trên địa bàn thành phố, kết quả cho thấy đa số cán bộ được khảo sát cho rằng khối lượng công việc lớn, quá tải đối với số lượng cán bộ tại cơ quan, đơn vị. Theo số liệu khảo sát cán bộ QLNN đối với đất đai trên địa bàn thành phố, 91,3% số cán bộ được khảo sát cho rằng mình bị quá tải công việc. Đây cũng là những khó khăn trong thực hiện QLNN đối với đất đai của cán bộ địa phương (phụ lục 2).

*Hai là*, cán bộ QLDD có trình độ không đồng đều. Hơn nữa nhiều cán bộ gặp khó khăn do tính chất phức tạp trong lĩnh vực đất đai, do sự thay đổi, bổ sung quá nhiều các quy định về đất đai đòi hỏi cán bộ công chức phải liên tục cập nhật, xử lý các tình huống, đặc biệt các tình huống trong thời điểm tiếp nối các Luật, các tình huống chưa có quy định trong luật. Ngay bộ phận cán bộ có trình độ chuyên môn cao, nhưng do chưa nắm rõ thực tế để áp dụng pháp luật trong xử lý các vấn đề tranh chấp đất đai, cũng có quyết định gây bức xúc trong nhân dân. Việc ra quyết định không đúng của một số cán bộ các cấp không chỉ gây ảnh hưởng đến hiệu quả QLNN đối với đất đai mà còn có thể gây ra các vụ việc vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng đến sự hài lòng của nhân dân thành phố đối với CQĐP.

Mặc dù cán bộ QLNN đối với đất đai chịu áp lực lớn từ thực thi nhiệm vụ QLNN đối với đất đai, song Hải Phòng chưa có chính sách hỗ trợ các cán bộ thuộc lĩnh vực đặc thù này. Chỉ có 5,4% cán bộ cho rằng được hỗ trợ kinh phí khi nâng cao trình độ chuyên môn; hỗ trợ qua cơ chế tài chính riêng là 0% (phụ lục 3). Điều này cũng dẫn đến việc cán bộ QLNN đối với đất đai gặp khó khăn khi phải tự nâng cao trình độ chuyên môn, trong khi áp lực công việc ngày càng lớn.

*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. Đây là số điểm trung bình không cao so với đánh giá chung của người SDD về sự hài lòng của họ đối với QLNN về đất đai tại Hải Phòng. Bên cạnh đó, qua khảo sát doanh nghiệp, số lượng doanh nghiệp đánh giá cán bộ nhận hồ sơ, giải quyết các thủ tục hành chính đã không hướng dẫn chi tiết, đầy đủ chiếm tới 19% [112]. Cũng theo báo cáo năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI hàng năm, các chỉ số liên quan đến thái độ, trách nhiệm của đội ngũ công chức Hải Phòng nói chung, cán bộ QLNN về đất đai thường thuộc nhóm thấp trong số 63 tỉnh, thành phố trên cả nước. Theo đánh giá của các cán bộ QLNN đối với đất đai

được khảo sát, 85,5% cho rằng một trong những nguyên nhân khiến người SDD khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp đất đai, mâu thuẫn với CQĐP, thậm chí có những hành vi cực đoan, chống đối lại chủ trương, chính sách đất đai của CQĐP là do cán bộ QLNN đối với đất đai chưa có thái độ, trách nhiệm tốt để thuyết phục, hỗ trợ người dân (phụ lục 3). Kỹ năng, thái độ, trách nhiệm của một số cán bộ chưa đảm bảo yêu cầu của QLNN đối với đất đai trong tình hình hiện nay cũng là một trong những nguyên nhân của việc các tranh chấp, sai phạm về đất đai chậm được phát hiện xử lý.

*Bốn là*, một số cán bộ QLĐĐ thiếu phẩm chất đạo đức trong thực hiện nhiệm vụ. Tình trạng tham nhũng đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng vẫn còn tồn tại và ngày càng phức tạp [1]. Một số cán bộ QLNN về đất đai có những sai phạm, tham nhũng đất đai khiến quá trình QLĐĐ của Thành phố giảm tính hiệu quả, gây thất thoát, lãng phí nguồn lực đất đai, thất thoát nguồn thu ngân sách, đặc biệt gây mất niềm tin trong nhân dân (một số vụ án tham nhũng đất đai được thể hiện ở phụ lục 5).

*Thứ hai, xuất phát từ nguồn vật lực cho QLNN đối với đất đai*

Nguồn lực tài chính, hệ thống hạ tầng phục vụ cho quá trình QLNN đối với đất đai có vai trò khá quan trọng, đặc biệt trong xu hướng chuyển đổi số QLĐĐ tại Hải Phòng hiện nay. Tuy nhiên, nguồn lực chi cho QLNN đối với đất đai của thành phố còn tương đối hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu của hoạt động này.

*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. Với áp lực công việc lớn, các cơ quan đơn vị thực hiện tinh giản biên chế theo quy định, các cơ chế tài chính khuyến khích cán bộ QLĐĐ chưa có, chưa hiệu quả dẫn đến chưa tạo động lực để cán bộ công chức cống hiến, hoàn thành nhiệm vụ tốt nhất có thể.

*Hai là*, kinh phí đầu tư dự án xây dựng, hoàn thiện CSDL đất đai còn hạn chế, phân bổ manh mún. Trước năm 2020, thành phố Hải Phòng thực hiện phân bổ kinh phí cho việc xây dựng dữ liệu đất đai theo hướng không đồng bộ, làm từng quận huyện, trong mỗi quận huyện lại chọn một số xã để thực hiện, dẫn đến dữ liệu thiếu đồng bộ, manh mún. Từ năm 2020 đến nay, xây dựng hoàn thiện dữ liệu đất đai thành phố được triển khai đồng bộ hơn, song do nguồn kinh phí chưa đủ lớn nên làm chậm tiến độ đồng bộ hóa các dữ liệu đất đai trên địa bàn thành phố.

*Ba là*, kinh phí trang bị cơ sở vật chất phục vụ QLNN đối với đất đai còn hạn chế. Trong kiểm kê, kiểm soát đất đai, đặc biệt là thông qua kiểm kê, kiểm soát đất đai có thể đánh giá được năng suất SDD cần sử dụng các thiết bị viễn thám, robot... hay những thiết bị với khoa học công nghệ hiện đại. Vấn đề này đã được thành phố lồng ghép trong dự án xây dựng CSDL đất đai, song nguồn kinh phí cho việc đầu tư trang thiết bị cho QLNN đối với đất đai chưa đáp ứng được yêu cầu. Bên cạnh đó, cơ sở vật chất như không gian làm việc, hệ thống máy tính, công trình phục vụ cho người dân đến giải quyết các vấn đề liên quan đến đất đai tại cơ quan công quyền cũng mới chỉ được đánh giá ở mức dưới 3,7 điểm/ 5 điểm. Những cán bộ chuyên trách trong công tác QLNN đối với đất đai của thành phố (được phỏng vấn) cũng cho rằng cơ sở vật chất, hệ thống thông tin đất đai còn hạn chế, và cần đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý đất đai hơn nữa (Phụ lục 1).

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

Theo cán bộ QLNN đối với đất đai tại thành phố Hải Phòng, một trong những bất cập của QLNN về đất đai như khiếu kiện kéo dài, tranh chấp, mâu thuẫn đất đai còn xuất phát từ chính nhận thức của người SDD. Một số người SDD có trình độ dân trí không cao, chưa thực sự hiểu và quan tâm đến pháp luật đất đai nên dẫn đến những khiếu kiện, thậm chí các phản ứng cực đoan để chống đối CQĐP. Hiện nay, vấn đề đất đai là vấn đề nóng, dễ gây mâu thuẫn, xung đột giữa nhà nước và người dân. Do đó, các thế lực thù địch tập trung lợi dụng những người dân có trình độ thấp, có thái độ, ý thức chưa cao đối với thực hiện pháp luật đất đai để gây mất đoàn kết giữa nhà nước, người dân, tổ chức các hoạt động biểu tình, chống đối cán bộ và CQĐP. 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.

*Thứ tư, 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 Việt Nam. Đặc biệt, xu hướng dịch chuyển địa chính trị về khu vực Ấn Độ Dương - Châu Á - Thái Bình Dương, cuộc chiến tranh thương mại Mỹ - Trung có nhiều diễn biến phức tạp khiến các nhà đầu tư có xu hướng rút khỏi Trung Quốc, dịch chuyển dây chuyền sản xuất sang các nước ASEAN, trong đó Việt Nam được đánh giá là một trong những quốc gia có lợi thế về thu hút nguồn vốn đầu tư này. Thời gian gần đây, trên thế giới cũng xuất hiện những bất ổn do xảy ra các cuộc chiến tranh cục bộ, các cuộc đảo chính ở một số quốc gia,... Trong bối cảnh đó, Việt Nam nói chung, thành phố Hải Phòng nói riêng có thể phát huy lợi thế nền chính trị ổn định, nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng nhanh để thu hút nguồn lực nước ngoài bổ sung cho nguồn lực trong nước.

Nghị quyết số 45-NQ/TW của Bộ Chính trị về Xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, đặt ra mục tiêu phát triển thành phố Hải Phòng trở thành một trong những thành phố hàng đầu Châu Á. Quốc hội cũng đã ban hành chính sách đặc thù phát triển Thành phố nhằm thực hiện thắng lợi những mục tiêu phát triển KT-XH Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Cùng với những chính sách, định hướng quan trọng đó, sau một thời gian cải cách, đổi mới, đến nay trình độ phát triển KT-XH của Hải Phòng khá cao so với mặt bằng chung cả nước. Những năm gần đây Hải Phòng trở thành điểm sáng thu hút đầu tư, phát triển kinh tế. Hiện nay, các dự án quy hoạch và phát triển cảng biển, đưa cảng biển Hải Phòng thành cảng biển loại 1, đặc biệt quan trọng; dự án mở rộng cảng hàng không quốc tế Cát Bi cũng đã bắt đầu được triển khai. Đây là những điều kiện và cũng là cơ hội để Hải Phòng tiếp tục thu hút nhiều hơn đầu tư trong nước và quốc tế. Do đó, nhu cầu SĐĐ của Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 sẽ có xu hướng gia tăng, thậm chí tăng nhanh, việc thu hút các dự án đầu tư, chuyển mục đích

SDD sẽ đặt ra cho chính quyền thành phố Hải Phòng nhiều thách thức trong QLNN đối với đất đai. Với diện tích đất có hạn được quy định theo địa giới hành chính, xu hướng SDD sẽ hướng tới tận dụng chiều sâu và chiều cao không gian, nâng cao năng suất, hiệu quả sử dụng của tất cả các loại đất trên địa bàn thành phố.

Với mục tiêu xây dựng, phát triển thành phố Hải Phòng theo hướng công nghiệp, hiện đại, cơ cấu đất đai trên địa bàn thành phố sẽ tiếp tục có sự thay đổi theo hướng gia tăng diện tích đất phi nông nghiệp, giảm diện tích đất nông nghiệp, có kế hoạch sử dụng các loại đất chưa sử dụng một cách hiệu quả. Nhu cầu SDD cho khu công nghiệp, thương mại - dịch vụ và du lịch sẽ gia tăng, lợi ích từ đất đai ngày càng lớn có thể dẫn đến những mâu thuẫn, xung đột đòi hỏi chính quyền thành phố phải kịp thời dự đoán, có chính sách kịp thời điều chỉnh, dung hòa quan hệ lợi ích từ đất.

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

Hải Phòng là một trong 13 thành phố cảng lớn chịu ảnh hưởng nặng nề của biến đổi khí hậu toàn cầu đến năm 2070 [106]. Trong thời gian hiện nay, biến đổi khí hậu đã và đang tiếp tục tác động xấu đến đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng. 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. Ở miền Bắc nói chung và Hải Phòng nói riêng, nhiệt độ tăng cao có thể làm giảm tuổi thọ sinh trưởng của cây trồng, thiếu nước cũng dẫn đến giảm sản lượng hàng năm. Từ 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 xu hướng sửa đổi luật đất đai*

Nhằm khắc phục những bất cập của Luật Đất đai năm 2013, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai sửa đổi nhằm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, theo tinh thần Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và SDD, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Luật Đất đai sửa đổi mới 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 luật đất đai mới có hiệu lực thi hành. Theo Luật Đất đai sửa đổi, các hoạt động giao đất, cho

thuê đất chủ yếu phải được thực hiện thông qua đấu giá quyền SDD, đấu thầu các dự án. Đây cũng chính là điểm hạn chế của chính quyền thành phố Hải Phòng trong thực hiện giao đất, cho thuê đất từ năm 2014 đến nay cần phải nhanh chóng khắc phục để thực thi theo Luật Đất đai sửa đổi. Hơn nữa, việc đồng bộ hóa dữ liệu đất đai, hoàn thiện thị trường BĐS để tránh tình trạng giá đất “ảo”, “cò đất”... cũng đặt ra cho chính quyền thành phố nhiều thách thức.

*\* Dự báo khác*

Hiện nay, công cuộc phòng chống tham nhũng, xử lý sai phạm của Đảng đang rất quyết liệt, thể hiện quyết tâm xây dựng Đảng, lãnh đạo đất nước phát triển trên tất cả các lĩnh vực. Công tác phòng chống tham nhũng 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. Một số doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực BĐS bị dừng hoạt động cũng có những tác động không nhỏ đến thị trường BĐS. Cùng với các chính sách tài chính được Chính phủ sử dụng hiệu quả, thị trường BĐS Hải Phòng sẽ có xu hướng tăng trưởng chậm lại, đào thải những nhà đầu tư “lướt sóng”, “thời vụ”, từ đó tạo thuận lợi cho quá trình QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố.

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

QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng trong thời gian tới cần gắn bó chặt chẽ hơn nữa với mục tiêu sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và SDD, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, phù hợp với chủ trương, định hướng phát triển thành phố Hải Phòng trở thành thành phố công nghiệp hiện đại theo Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố Hải Phòng lần thứ XVI, Nghị quyết số 45-NQ/TW của Bộ Chính trị. Theo các định hướng đó, nhằm đáp ứng các yêu cầu trong bối cảnh mới, chính quyền thành phố Hải Phòng cần ưu tiên hoàn thiện QLNN đối với đất đai theo các phương hướng sau:

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

Đối với đất công nghiệp, đất thương mại - dịch vụ, du lịch và đất nông nghiệp cần xác định quy hoạch sử dụng dài hạn theo hướng hiệu quả, đáp ứng yêu cầu phát



triển thành phố với những mục tiêu đặt ra cho giai đoạn đến 2030, 2045. Từ nay đến năm 2030, thành phố sẽ tập trung huy động các nguồn lực để phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế với tỷ lệ lấp đầy cao, hạ tầng và các hạng mục, công trình khác được đầu tư hiện đại. Phương châm thu hút đầu tư đi liền với lựa chọn công nghệ hiện đại của thành phố cần được tạo điều kiện bằng phát triển quỹ đất sạch thuận tiện cho thu hút các dự án công nghệ cao, quy mô lớn. Đối với đất thương mại - dịch vụ, du lịch, thành phố sẽ ưu tiên đất cho các cơ sở phát triển các dịch vụ logistics - cảng biển, phát triển du lịch biển, du lịch sinh thái. Quỹ đất cho phát triển những dịch vụ này sẽ không chỉ tập trung tại cảng biển, các khu công nghiệp mà còn có thể di chuyển về các vùng nông thôn, làng nghề. Đối với đất nông nghiệp phải chú trọng nâng cao năng suất, hiệu quả SDD. Trước những tác động lớn, trực tiếp của biến đổi khí hậu toàn cầu, đảm bảo an ninh lương thực phải được chú trọng và gắn liền với quá trình phát triển nông nghiệp công nghệ cao, tận dụng diện tích, không gian để tăng giá trị gia tăng trên một đơn vị diện tích đất sử dụng. Đối với những diện tích đất trồng lúa có năng suất không cao, có thể chuyển sang mô hình trang trại, nuôi trồng thủy sản, hải sản có giá trị lớn.

*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.*

Một mặt, QLDD trên địa bàn thành phố Hải Phòng phải phối hợp chặt chẽ với quản lý đất đai của các tỉnh lân cận cũng như QLDD của Trung ương để giải quyết các vấn đề còn tồn tại hiện nay như giá đền bù đất cho các dự án có diện tích giáp ranh với tỉnh khác, quy hoạch các vùng sản xuất tập trung có tính liên tỉnh, các dự án giao thông của Trung ương đi qua địa giới nhiều tỉnh... Mặt khác, chính quyền thành phố Hải Phòng cũng phải khai thác tốt chính sách đặc thù đã được phê chuẩn cho Hải phòng để phát huy tối đa lợi thế quỹ đất của địa phương, trong đó có chính sách đất đai được Quốc hội thực hiện thí điểm tại thành phố Hải Phòng. QLDD của chính quyền thành phố Hải Phòng không những phải đảm bảo tuân thủ pháp luật đất đai của quốc gia, mà còn phải phát huy tối đa tính năng động của CQDP để có chính sách thu hút đầu tư hiệu quả, nhờ đó mới phát huy được thế mạnh đất đai của địa phương, nâng cao được hiệu quả của chính sách đất đai dành riêng cho thành phố.

*Thứ ba, 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.*

Chính quyền thành phố Hải Phòng cần kiện toàn, hoàn thiện bộ máy các cơ quan chức năng trong QLNN về đất đai từ cấp tỉnh, cấp huyện, đến cấp xã; đảm bảo đội ngũ cán bộ đáp ứng tốt yêu cầu QLNN về đất đai trước những thách thức, khó khăn trong thời gian tới. Hoàn thiện bộ máy, đội ngũ cán bộ QLNN đối với đất đai là một quá trình cần được thực hiện thường xuyên, có trọng điểm, trong đó chú trọng đào tạo chuyên sâu, rèn luyện đạo đức của đội ngũ cán bộ này đi đôi với đẩy mạnh công tác phòng, chống tham nhũng trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố. Bên cạnh đó, nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng của đội ngũ cán bộ QLNN đối với đất đai đáp ứng yêu cầu của chuyển đổi số, cải cách hành chính cũng là những phương hướng cần chú trọng trong thời gian tới.

### **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 mới 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... Để đảm bảo tính hiệu lực, hiệu quả cao của các văn bản QLNN trong lĩnh vực đất đai, chính quyền thành phố cần tiếp tục nâng cao trách nhiệm tham mưu của các cơ quan chuyên môn, tăng cường mối liên kết, phối hợp chặt chẽ giữa các Sở, Ban, Ngành với Sở TN&MT để giải quyết nhanh chóng, dứt điểm các quy định chồng chéo và mâu thuẫn trong lĩnh vực đất đai.

Nâng cao nhận thức về pháp luật đất đai của người dân, người SDD là nhiệm vụ quan trọng của chính quyền thành phố. Bởi nhận thức pháp luật đất đai càng cao thì sự hài lòng của người dân đối với CQĐP trong QLNN đối với đất đai càng cao, người dân càng ủng hộ những quyết định của CQĐP, hạn chế những mâu thuẫn, xung đột, thậm chí liên quan đến các vụ việc có tính chất hình sự... Muốn vậy phải tăng cường trao đổi thông tin hai chiều về pháp luật đất đai giữa CQĐP các cấp và người SDD để không những làm gia tăng tính tự giác chấp hành pháp luật của người SDD, gia tăng sự hài

lòng của người SDD đối với QLNN về đất đai của CQĐP, mà còn tạo sự đồng thuận giữa người dân, nhà nước, góp phần thúc đẩy phát triển KT-XH.

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. Một mặt, tiếp tục cải tiến về cả nội dung và hình thức tuyên truyền. Các tờ in, tờ gấp tuyên truyền, chính sách pháp luật đất đai, đặc biệt là Luật Đất đai sửa đổi 2024, cần thể hiện được nội dung trọng tâm, những điểm thay đổi có ảnh hưởng trực tiếp đến người SDD. Cần tăng số lượng tờ gấp tuyên truyền pháp luật đất đai và phát cho người SDD, đặc biệt là tại khu vực nông thôn, nơi diễn ra các hoạt động chuyển đổi mục đích SDD để thực hiện các dự án đầu tư. Hình thức tuyên truyền hiện nay chủ yếu là tuyên truyền mang tính chất đại chúng, có nghĩa cùng một nội dung tuyên truyền triển khai tại tất cả các quận, huyện. Để chính sách pháp luật đất đai thực sự được người SDD hiểu, quan tâm thì cần thực hiện tuyên truyền theo chuyên đề, ứng với tình hình cụ thể của mỗi quận, huyện. Ví dụ, trong cụm công nghiệp tại quận Hải An chuẩn bị thực hiện dự án đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, công tác tuyên truyền, bên cạnh việc tổ chức các buổi tuyên truyền theo chuyên đề, CQĐP dưới sự chỉ đạo của cấp trên, tham mưu cho các cơ quan chức năng có thể thực hiện in các tờ gấp, phát hành sổ tay dưới dạng những câu hỏi thường gặp, giải thích quyền lợi và nghĩa vụ của người SDD tại các phường, khu dân cư liên quan đến thu hồi đất tại quận Hải An. Việc phát tờ gấp, sổ tay tại từng khu dân cư sẽ nhận được sự quan tâm của chính những người SDD tại địa phương, góp phần nâng cao hiệu quả tuyên truyền, chống lãng phí khi in rất nhiều tờ gấp, tài liệu nhưng không đến được tay người quan tâm.

Cần phát huy hơn nữa vai trò của truyền hình, báo chí, internet các chương trình văn hóa, văn nghệ tham gia tuyên truyền pháp luật đất đai. Hình thức tuyên truyền cần có sự phân loại theo các chuyên đề, theo trình độ các tầng lớp dân cư. Tuyên truyền pháp luật nói chung và pháp luật đất đai nói riêng tại các chuyên mục của Đài truyền hình, tạp chí cần được duy trì liên tục, không chỉ khi ban hành quy định pháp luật đất đai mới. Bởi tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai cần thời gian, sự liên tục để tác động đến nhận thức từ đó nâng cao ý thức tuân thủ của người SDD và duy trì nhận thức đó lâu dài.

Dựa vào các công cụ qua mạng internet, thành phố Hải Phòng có thể thiết lập các cổng thông tin, các chuyên mục, các trang mạng xã hội giải đáp thắc mắc về lĩnh

vực đất đai cho nhân dân. Chính quyền thành phố cần đẩy mạnh ứng dụng trí tuệ nhân tạo trong cung cấp các dịch vụ như trợ lý ảo, trả lời tự động những câu hỏi, thắc mắc của người dân. Các thông tin cần được công khai cả câu hỏi, thắc mắc của người dân và trả lời của thành phố. Nếu hoạt động này được tổ chức, triển khai một cách thực chất, hiệu quả sẽ giảm thiểu các đơn thư, khiếu nại không đúng, đơn thư, khiếu nại vượt cấp cho các cơ quan chức năng, và cũng là tạo áp lực đổi mới đối với các cơ quan QLNN đối với đất đai. Lãnh đạo địa phương các cấp, đặc biệt là lãnh đạo thành phố có thể nắm bắt kịp thời thông tin, đánh giá tình hình thực tế về nhận thức pháp luật đất đai, thắc mắc, bức xúc của người dân về pháp luật đất đai từ đó ra những quyết định lãnh đạo, chỉ đạo kịp thời.

Các hoạt động tập huấn, bồi dưỡng kiến thức QLNN đối với đất đai, hướng dẫn thi hành quy định mới của pháp luật đất đai đối với cán bộ QLNN đối với đất đai cần tiếp tục thực hiện thường xuyên với sự tham gia của các chuyên gia, cơ quan trung ương góp phần thực hiện hiệu quả pháp luật đất đai, kịp thời phát hiện những điểm bất cập, bất hợp lý trong quá trình thực thi để báo cáo, tham mưu cho trung ương phương án xử lý.

Tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai đối với đội ngũ đảng viên công chức, viên chức cũng đóng vai trò quan trọng. Bởi đảng viên, công chức, viên chức có nhận thức đầy đủ, đúng đắn về pháp luật đất đai thì mới có thể lan tỏa, vận động quần chúng nhân dân nghiêm túc thực hiện pháp luật. Bên cạnh đó, chế độ sở hữu về đất đai của nước ta hiện nay vẫn luôn là nội dung bị các thế lực thù địch tập trung chống phá, tuyên truyền những quan điểm sai trái, xuyên tạc. Với lợi ích từ đất đai ngày càng lớn, người dân, thậm chí cán bộ, đảng viên, công chức, viên chức có thể bị dao động, hoặc chưa có thái độ tích cực phản bác các quan điểm sai trái, thù địch về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai của Việt Nam hiện nay. Do đó, chính quyền thành phố Hải Phòng cần chú trọng đến công tác tuyên truyền đối với cán bộ, đảng viên, công chức, viên chức trên địa bàn thành phố. Đây cũng là một trong những nội dung trong bảo vệ nền tảng tư tưởng của Đảng mà thành phố Hải Phòng cần tiếp tục thực hiện trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị xã hội như Hội phụ nữ, Đoàn thanh niên,... các tổ chức chính trị xã hội nghề nghiệp trong tuyên truyền pháp luật đất đai cần được tiếp tục thực hiện hiệu quả hơn nữa. Để các tổ chức chính trị xã hội tuyên truyền chính sách, pháp luật đất đai hiệu quả thì cần trang bị

cho họ kiến thức tốt về chính sách, pháp luật đất đai. Do đó một mặt, thành phố cần quan tâm đến tuyên truyền, tập huấn cho đội ngũ cán bộ tại các tổ chức chính trị xã hội, mặt khác, cần có cơ chế hỗ trợ, phối kết hợp để những tổ chức này tham gia hiệu quả vào công tác tuyên truyền, thuyết phục, vận động nhân dân thực hiện pháp luật đất đai, ủng hộ các quyết định đúng đắn của CQĐP. Với việc tham gia vào nền kinh tế thị trường là tất yếu, các chủ thể kinh tế từ doanh nghiệp lớn, doanh nghiệp vừa và nhỏ và siêu nhỏ, các hộ gia đình thường có xu hướng liên kết với nhau, tham gia vào các hội, hiệp hội. Chính quyền thành phố Hải Phòng cần phát huy vai trò của ban quản trị, những người đứng đầu hiệp hội, hội như hội nông dân thành phố và các huyện, xã, hiệp hội doanh nghiệp Hải Phòng, hiệp hội doanh nghiệp trẻ Hải Phòng, các hợp tác xã... trong thực hiện tuyên truyền, nâng cao nhận thức về pháp luật đất đai của dân cư trên địa bàn thành phố. Mô hình cà phê doanh nhân tại Đồng Tháp đang trở thành một mô hình mẫu cho nhiều địa phương học tập và xây dựng nhằm kết nối giữa lãnh đạo thành phố, lãnh đạo sở, ban, ngành với đội ngũ doanh nhân, chủ thể kinh tế tại địa phương. Hải Phòng có thể nghiên cứu, học tập mô hình này để giải quyết những khó khăn, bất cập trong hoạt động QLNN nói chung và QLNN đối với đất đai nói riêng, thông qua hiệp hội, doanh nghiệp, và trực tiếp gặp người dân để nắm bắt những vấn đề nổi cộm, gây bức xúc hoặc cần hỗ trợ trên địa bàn thành phố.

#### **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. Không chỉ đầu tư nguồn lực tài chính cho hạ tầng, thiết bị đảm bảo vận hành hệ thống, thành phố cần trang bị các trang thiết bị như máy tính, mạng internet tại các điểm tiếp dân, cơ quan QLNN đối với đất đai để phục vụ quá trình đồng bộ dữ liệu đất đai. Hiện nay website: Khai thác dữ liệu bản đồ | CÔNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG (mplis.gov.vn) vẫn chưa đảm bảo cung cấp thông tin cho người dân, tổ chức, doanh nghiệp một cách tiện dụng hiệu quả. Do đó, chính quyền thành phố cần chỉ đạo các cơ quan chuyên môn hoàn thiện website, đưa website vào sử dụng, phục vụ người dân, cán bộ quản lý, và các địa phương.

Hiện nay, đầu tư thiết bị viễn thám, robot (như Thành phố Hồ Chí Minh) của đa số các địa phương trên cả nước, trong đó có Hải Phòng còn tương đối hạn chế. Hải Phòng có thể thực hiện các liên kết vùng, cùng các địa phương lân cận trong vùng Duyên hải Bắc Bộ, tứ giác kinh tế Thanh Hóa, Hải Phòng, Quảng Ninh, Hà Nội,... để cùng phối hợp đầu tư các thiết bị viễn thám hiện đại, cung cấp được đầy đủ dữ liệu đất đai về diện tích, mục đích sử dụng và năng suất SDD. Hoạt động này cần có chiến lược, hỗ trợ của trung ương, thực hiện trên cả nước hoặc các vùng kinh tế trọng điểm. Song, là thành phố lớn, mục tiêu trở thành thành phố hàng đầu Châu Á, chính quyền thành phố Hải Phòng cần chủ động thể hiện vai trò đầu tàu kinh tế, vai trò kết nối trong ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại. Mặt khác, Hải Phòng cũng nên là địa phương tích cực thực hiện chuyển đổi số, trong đó có chuyển đổi số QLNN đối với đất đai. Do đó, Hải Phòng càng cần tích cực đầu tư, kêu gọi cùng đầu tư các thiết bị, công nghệ để QLDD hệ thống, đồng bộ, quản lý trên nền tảng công nghệ, internet.

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. Đối với người sử dụng không đăng ký đất đai lần đầu, không đăng ký biến động đất đai theo quy định (Khoản 1 Điều 17 Nghị định 91/2019/NĐ-CP; Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013) cần nghiêm túc xử lý.

#### **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**

Nhằm khắc phục hạn chế trong xây dựng quy hoạch, KHSDĐ hiện nay, đồng thời đảm bảo mục tiêu phát triển công nghiệp, dịch vụ cảng biển, chính quyền thành phố Hải Phòng cần chú trọng quy hoạch cảng biển. Hiện nay, UBND thành phố đã trình Thủ tướng Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đồng thời, trong Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã quy hoạch cảng Hải Phòng là cảng thuộc nhóm 1, là loại cảng đặc biệt. Quy hoạch cảng biển Hải Phòng đã được xây dựng chi tiết khu bến Lạch Huyện, khu bến Đình Vũ, khu bến sông Cấm - Phà Rừng, khu bến Nam Đồ Sơn, Văn Úc... với định hướng tiến dần ra biển. Chính quyền thành phố cần thực hiện các dự án hoàn thiện hạ tầng để đảm bảo quy hoạch được thực hiện hiệu quả như hạ tầng giao thông, hệ thống kho bãi, cảng cạn... Đây là một trong những

lĩnh vực mũi nhọn mà chính quyền thành phố Hải Phòng cần tập trung các nguồn lực thực hiện.

Với đặc thù là thành phố biển, là một trong những cửa ngõ cảng biển quốc tế, chính quyền thành phố Hải Phòng cần chú trọng đến quy hoạch phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế. Bên cạnh việc đảm bảo tính liên kết, tính chuỗi giữa các khu, các cụm công nghiệp, chính quyền thành phố cần đặc biệt quan tâm đến quy hoạch nhà ở cho công nhân. Khắc phục tình trạng phát triển cục bộ, rời rạc tại một số khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đặc biệt các khu công nghiệp, cụm công nghiệp nằm ngoài khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải. Chính quyền thành phố cần tập trung hoàn thiện quy hoạch hạ tầng giao thông, có thể điều chỉnh QHSDD cho phù hợp với mục tiêu phát triển các khu công nghiệp và mục tiêu kết nối các khu, cụm công nghiệp với nhau. Xu hướng dịch chuyển lao động từ các địa phương khác vào Hải Phòng ngày càng gia tăng, quy hoạch và thực hiện quy hoạch nhà ở cho công nhân không chỉ đảm bảo các điều kiện an sinh xã hội để thành phố tiếp tục thu hút lao động mà còn xây dựng hạ tầng hoàn thiện để thu hút những nhà đầu tư lớn trên thế giới. Một số khu công nghiệp tại thành phố, do không có quy hoạch và xây dựng nhà ở cho công nhân nên đã phải đầu tư xe đưa, đón công nhân tại nhiều điểm. Điều này không chỉ khiến doanh nghiệp phải gia tăng kinh phí, người công nhân phải mất thêm nhiều thời gian di chuyển mà còn khiến tình trạng ách tắc giao thông tại nhiều nơi trên địa bàn thành phố ngày càng trở nên nghiêm trọng.

Xây dựng quy hoạch, KHSDD 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. QHSDD cần đặt trong tổng thể quy hoạch phát triển KT-XH địa phương, quy hoạch từng lĩnh vực như cảng biển, sân bay và quy hoạch tổng thể quốc gia. Trong thời gian tới, QHSDD thành phố cần chú trọng đến quy hoạch đất lâm nghiệp, các rừng phòng hộ nhằm đảm bảo các phương án ứng phó với biến đổi khí hậu toàn cầu tại miền Bắc nói chung và tại Hải Phòng nói riêng.

Bên cạnh nâng cao chất lượng quy hoạch, chính quyền thành phố cần kiểm soát tiến độ thực hiện QHSDD, hiệu quả SDD: (1) Đối với các dự án đã được phê duyệt, thành phố cần tập trung đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, chuẩn bị quỹ đất sạch để nhà đầu tư sớm xây dựng hạ tầng, thực hiện dự án. Cần rà soát các dự án đầu tư trên

địa bàn thành phố, sớm giải quyết các dự án chậm giải phóng mặt bằng, chậm đưa đất vào sử dụng. Chính quyền thành phố cần có những quyết định và quyết tâm thực hiện đối với các dự án có dấu hiệu cố tình không đưa đất vào sử dụng. Với các dự án không tiếp tục được thực hiện trong nhiều năm, chính quyền thành phố Hải Phòng cần sớm có phương án xử lý, dừng dự án, điều chỉnh quy hoạch, phê duyệt cho các dự án khác đủ điều kiện. (2) Các dự án tái định cư cần được thực hiện trước khi thu hồi đất hoặc nhanh chóng thực hiện, đảm bảo tiến độ, chất lượng đúng với kế hoạch đặt ra để người bị thu hồi đất sớm tái định cư, ổn định cuộc sống, từ đó giảm thiểu những mâu thuẫn trong và sau khi thu hồi đất giữa nhà nước và người SDD. Các dự án tái định cư cần thống nhất về phương án, địa điểm tái định cư giữa các quận, huyện trên địa bàn thành phố. Nếu thu hồi đất tại thành thị nhưng phương án tái định cư lại thực hiện tại nông thôn, ngoại ô, thì cần xin ý kiến chuyên gia, xin ý kiến nhân dân để quy hoạch dự án tái định cư nhằm tạo được sự đồng thuận, thống nhất thực hiện. (3) Đối với các dự án đầu tư có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường trong thời gian thực hiện dự án, thành phố có thể căn cứ vào điều kiện thực tế mà điều chỉnh quy hoạch để đảm bảo mục tiêu SDD gắn với phát triển KT-XH, bảo vệ tài nguyên, môi trường. Việc giám sát thực hiện quy hoạch, KHSDĐ phải đi cùng với việc kịp thời phát hiện những nguy cơ SDD không còn phù hợp hoặc đứng trước những nguy cơ, vấn đề phát sinh. (4) Trong QHSDĐ cần xây dựng bộ tiêu chí về hiệu quả sử dụng các loại đất. Căn cứ vào các tiêu chí tổng thể đánh giá thực hiện quy hoạch theo Nghị định 37/2019/NĐ-CP (tiêu chí đánh giá tổng quát kết quả thực hiện mục tiêu quy hoạch; Tiêu chí đánh giá tình hình thực hiện các dự án ưu tiên đầu tư trong thời kỳ quy hoạch; Tiêu chí đánh giá hiệu quả sử dụng tài nguyên trong quá trình thực hiện quy hoạch; Tiêu chí đánh giá chính sách, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch). Chính quyền thành phố Hải Phòng cần xây dựng bộ tiêu chí chi tiết với từng loại đất, thậm chí từng loại dự án để đánh giá, quản lý hiệu quả quá trình SDD theo QHSDĐ.

Các thông tin về QHSDĐ theo kỳ, KHSDĐ hàng năm cần được công khai, minh bạch, đảm bảo khả năng tiếp cận thông tin đất đai của cá nhân, tổ chức. Cần đưa những thông tin này đến người dân dưới nhiều hình thức: truyền hình, báo chí, cổng thông tin điện tử của thành phố, quận, huyện, đảm bảo thông tin được truyền tải rộng rãi, dễ tiếp cận. Áp dụng những giải pháp đó, Thành phố vừa nâng cao chỉ số tiếp cận



đất đai của người SDD, vừa hạn chế những tiêu cực khi thiếu thông tin hay thông tin không được chia sẻ rộng rãi.

#### **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*

Nghị quyết số 18 của Ban Chấp hành Trung ương đã đưa ra các giải pháp nâng cao hiệu quả giao đất, cho thuê đất. Theo đó, giao đất, cho thuê đất phải được thực hiện chủ yếu thông qua các hình thức đấu giá quyền SDD và đấu thầu các dự án có SDD. Căn cứ KHSDD 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, chấm dứt tình trạng 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 đấu giá quyền SDD, bên cạnh việc công bố phương án, thông tin đấu giá, chính quyền thành phố Hải Phòng cần có cơ chế kiểm soát chất lượng của hoạt động này: (1) Thực hiện hiệu quả Chỉ thị số 40/CT-TTg ngày 02/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường công tác QLNN trong hoạt động đấu giá tài sản. (2) Chính quyền thành phố Hải Phòng cần lựa chọn kỹ lưỡng các đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền SDD, đảm bảo năng lực và tính khách quan để thực hiện bán đấu giá quyền SDD. (3) Chính quyền thành phố có thể xem xét, nghiên cứu phương án đấu giá đất theo hình thức trực tuyến để thu hút thêm nhiều nhà đầu tư, người có nhu cầu SDD tham gia. (4) Cần ban hành chế tài xử lý đối với những đối tượng có dấu hiệu đầu cơ đất đai như thường xuyên có hành vi đầu tư “lướt sóng”, chuyển kết quả trúng đấu giá cho người khác; đã trúng đấu giá nhưng bỏ cọc, không thực hiện nghĩa vụ tài chính sau khi trúng đấu giá (trong thời hạn 90 ngày theo quy định).

Trong thực hiện đấu thầu, nhằm lựa chọn những nhà đầu tư, nhà thầu có năng lực, cần ban hành các quy định về tiêu chuẩn của các tổ thẩm định, xác lập danh sách các tổ chức được phép thẩm định năng lực các nhà đầu tư (theo Luật Đấu thầu mới chỉ quy định về tổ chuyên gia chứ chưa có quy định về tổ thẩm định). Đồng thời, thành phố cần có thêm các cơ chế thẩm định năng lực của các nhà đầu tư, tránh tình trạng đầu cơ, đẩy giá thị trường, gây khó khăn cho quản lý thị trường BĐS tại Hải Phòng. Cụ thể khi đấu thầu quyền SDD cần tuân thủ các yêu cầu: (1) Thực hiện đấu thầu trên nguyên tắc công bằng, bình đẳng, các thông tin, phương án đấu thầu cần được công khai, minh

bạch. (2) Chính quyền thành phố Hải Phòng cần tham khảo ý kiến chuyên gia để ban hành chi tiết các yêu cầu về năng lực, đặc biệt là kinh nghiệm của các nhà đầu tư.

Quá trình thẩm định năng lực tài chính, năng lực thực hiện dự án của các chủ đầu tư cũng cần có quy định chặt chẽ hơn, lựa chọn khách quan những nhà đầu tư thực sự có khả năng thực hiện dự án hiệu quả. Trong các dự án thực hiện đấu thầu mà chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký, chính quyền thành phố cần rà soát lại các tiêu chí của gói mời thầu để xác minh tính minh bạch, rà soát lại năng lực của nhà thầu thông qua nhiều hơn một đơn vị thẩm định độc lập. Qua đó, hạn chế những tiêu cực, sai phạm tại tất cả các khâu của các dự án đấu thầu đất.

Chính quyền thành phố cần kiểm soát chặt chẽ việc chuyển đổi mục đích SDD, đặc biệt đối với đất nông nghiệp. Trong giai đoạn hiện nay, Quốc hội đã phê duyệt chính sách đặc thù, trong đó có chính sách đặc thù về đất đai thành phố Hải Phòng, nên cần có cơ chế kiểm soát việc chuyển đổi mục đích SDD nhằm nâng cao hiệu quả QLNN đối với đất đai.

Đối với các thủ tục hành chính trong giao đất, cho thuê đất cần tiếp tục được cải cách theo hướng rút ngắn thời gian hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, nhất là tại các khu kinh tế, khu công nghiệp. Chính quyền thành phố cần kiên quyết di dời hoàn toàn các hộ gia đình, tổ chức trước khi giải phóng mặt bằng để giao đất, cho thuê đất, không để tình trạng “xôi đỗ” - đã giải phóng mặt bằng nhưng còn có hộ chưa di dời, gây lãng phí thời gian, tiền bạc của Nhà và chủ đầu tư. Với những trường hợp đã giải phóng mặt bằng xong cần ban hành quyết định giao đất đúng thời hạn cam kết để chủ đầu tư yên tâm đầu tư hạ tầng cho dự án, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đầu tư.

Đối với các dự án đầu tư không thuộc diện nhà nước thu hồi đất tiềm ẩn tính chất phức tạp, liên quan đến lợi ích trực tiếp của người dân và doanh nghiệp chính quyền thành phố cũng cần quan tâm hỗ trợ thỏa đáng. Một mặt, chính quyền Thành phố cần có các đơn vị tư vấn độc lập, định giá đất trên cơ sở hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp và người dân, căn cứ vào sự phát triển của thị trường BĐS, giá quyền SDD trên thị trường... Mặt khác, chính quyền Thành phố cần huy động sự vào cuộc của hệ thống chính trị các quận, huyện nhằm tuyên truyền, thuyết phục, vận động người dân đồng thuận với chủ trương thực hiện dự án được thành phố phê duyệt, ủng hộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

*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. Với các dự án tái định cư thực hiện song song với dự án chính cần bảo đảm tiến độ, hạn chế tối đa việc chậm trễ tái định cư cho người bị thu hồi đất. Thành phố có thể ban hành các cơ chế khuyến khích, các quy định để các doanh nghiệp ứng trước một phần kinh phí giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như trường hợp Vingroup ứng trước tiền thuê đất giúp tiến độ giải phóng mặt bằng nhanh chóng phục vụ việc xây dựng nhà máy Vinfast trong khu kinh tế Đình Vũ. Cách làm đó đã cho thấy hiệu quả của giải phóng mặt bằng nhanh, sớm đưa đất vào sử dụng, tạo sự đồng thuận giữa người dân và nhà nước trong quá trình thu hồi đất. Cần xây dựng cơ chế khuyến khích doanh nghiệp, nhà đầu tư tích cực hỗ trợ chính quyền thành phố trong giải phóng mặt bằng nhanh.

Đối với bồi thường, hỗ trợ tái định cư cần đảm bảo lợi ích chính đáng cho người bị thu hồi đất. Chính quyền thành phố và CQDP các quận, huyện cần thực hiện rà soát các trường hợp chưa được hỗ trợ, tái định cư để có phương án giải quyết cho những người bị thu hồi đất này, đảm bảo ổn định các điều kiện an sinh xã hội cho họ. Hoạt động bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải đảm bảo về sinh kế, nơi ở, môi trường sinh hoạt đạt mức trung bình của thành phố về dịch vụ xã hội và kết cấu hạ tầng.

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. Chính quyền thành phố cần đảm bảo sinh kế cho những người bị thu hồi đất ở, đảm bảo các điều kiện khác để hạn chế tối đa sự xáo trộn cuộc sống của cộng đồng dân cư bị thu hồi đất. Đối với thu hồi đất nông nghiệp, công tác đào tạo nghề cho người bị thu hồi đất cần được chú trọng thực hiện và thực hiện có chất lượng. Hiện nay chưa có tiêu chí đánh giá hiệu quả của việc mở các lớp đào tạo nghề hay hỗ trợ tìm việc cho người bị thu hồi đất. Chính quyền thành phố Hải Phòng, một mặt, cần tiếp tục nâng cao chất lượng, đa dạng hình thức, ngành nghề tại các chương trình đào tạo nghề cho người bị thu hồi đất sản xuất, mặt khác cần phải xây dựng bộ tiêu chí đánh giá hiệu quả của những chương trình này. Hàng năm, cần có

thống kê, đánh giá tỷ lệ người sử dụng nghề được đào tạo đảm bảo được sinh kế, tỷ lệ người được hỗ trợ tìm kiếm việc làm... Cần có sự phối kết hợp giữa các cơ quan chuyên môn và các tổ chức chính trị xã hội như Hội nông dân, Hội phụ nữ, đoàn thanh niên... để cùng lồng ghép các chương trình hỗ trợ, đào tạo nghề cho người bị thu hồi đất, đặc biệt là đất sản xuất, với các chương trình hỗ trợ người dân, hội viên tìm việc làm, phát triển kinh tế hộ, tham gia các chương trình phát triển hợp tác xã, xây dựng nông thôn mới...

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

Đối với hoạt động cấp GCNQSDĐ, 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 đang tồn đọng cho người SDD, tổ chức, doanh nghiệp. Với những trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền, không đúng quy hoạch, KHSDD Chính quyền Thành phố cần có lộ trình giải quyết sớm. Trong cấp GCNQSDĐ, thành phố Hải Phòng cần tiếp tục thực hiện cải cách hành chính, đảm bảo thực hiện khách quan hóa, minh bạch hóa. Đối với những hộ gia đình, tổ chức chưa được cấp GCNQSDĐ, chưa đăng ký nhận GCNQSDĐ, Chính quyền các cấp, đặc biệt là cấp xã cần sớm hoàn thiện cấp GCNQSDĐ khi đã có đầy đủ thông tin sau khi đo đạc, cắm mốc ranh giới; rà soát, yêu cầu cá nhân, hộ gia đình thực hiện đăng ký đất đai theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình đo đạc, xác minh thông tin, lịch sử, nguồn gốc đất đai trước khi hoàn thiện hồ sơ cấp GCNQSDĐ cần thực hiện hiệu quả và rút ngắn thời gian.

Đối với việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến, Chính quyền thành phố Hải Phòng và các cơ quan chuyên môn, đặc biệt là Sở TN&MT cần bám sát Nghị quyết số 03-NQ/TU, ngày 26/10/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy về Chuyển đổi số thành phố Hải Phòng đến năm 2025, định hướng đến 2030. Cần gia tăng các dịch vụ công trực tuyến mức độ 4, chuyển các dịch vụ công về đất đai từ hình thức trực tiếp sang trực tuyến nhằm công khai, minh bạch trong QLNN về đất đai; tiết kiệm thời gian cho cán bộ, người dân, doanh nghiệp; hạn chế tình trạng vi phạm pháp luật đất đai.

#### **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 SDD và đấu thầu các dự án đầu tư có SDD. Trước khi Luật Đất đai sửa đổi 2024 có hiệu lực, CQĐP cần tiếp tục nghiên cứu các phương án bảng giá đất phù hợp, giảm khoảng cách chênh lệch giữa giá đất của nhà nước và

giá giao dịch trên thị trường, đảm bảo nguồn thu tài chính đất đai cũng như sự đồng thuận của người có đất bị thu hồi.

Chính quyền thành phố cần hợp tác với các đơn vị tư vấn giá đất độc lập, khách quan, có đủ năng lực tư vấn bảng giá đất phù hợp, để tránh phải điều chỉnh giá đất khi có sự khiếu nại, phản ứng từ phía người dân bị thu hồi đất. Chính quyền thành phố Hải Phòng cần xác định giá đất theo cơ chế thị trường, phù hợp với tình hình phát triển KT-XH của thành phố, nhu cầu SDD cũng như tốc độ phát triển và hoàn thiện của thị trường BĐS. Thành phố cần chuẩn bị các phương án ngắn hạn và dài hạn khi bỏ khung giá đất, xây dựng bảng giá đất tiệm cận với giá trên thị trường BĐS. Hơn nữa, nguyên tắc xác định giá đất cần đảm bảo quy định của Chính phủ, đồng thời phù hợp với nhu cầu SDD, trình độ, tốc độ phát triển thị trường BĐS tại Hải Phòng.

Thành phố cần chỉ đạo Sở TN&MT tiếp tục triển khai các hội nghị tập huấn với sự tham gia của các cơ quan QLNN đối với đất đai trung ương để tư vấn, giải đáp những vấn đề khúc mắc trong định giá đất. Tiếp tục tập huấn kỹ năng, nghiệp vụ về định giá đất cho cán bộ QLNN đối với đất đai cấp tỉnh.

*Thứ hai*, nhằm quản lý và chống thất thu các nguồn thu từ đất như tiền thuê đất, thuế SDD, phí và lệ phí trong lĩnh vực đất đai, chính quyền thành phố và các cơ quan chức năng cần nâng cao chất lượng của các cuộc thanh tra, kiểm tra các cấp. UBND thành phố cần truy cứu trách nhiệm đối với CQDP các cấp khi để xảy ra các tình trạng như không thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai, sai phạm trong thực hiện pháp luật đất đai, nhất là để xảy ra tình trạng sử dụng, kinh doanh trái phép quy mô lớn đất đai kéo dài nhiều năm trên địa bàn thành phố. Làm như vậy, một mặt đảm bảo hiệu lực, hiệu quả trong thực thi pháp luật, mặt khác, tăng nguồn thu từ đất cho ngân sách địa phương. Cần thực hiện nghiêm các chế tài xử lý những cá nhân, tổ chức vi phạm nghĩa vụ tài chính đất đai.

*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 và liên quan đến quản lý tài chính đất đai. Trong thời gian tới, bỏ khung giá đất, việc xác định bảng giá đất của thành phố là nhiệm vụ khó khăn, phức tạp, do đó, các cơ quan cần có sự thống nhất trong tham mưu cho UBND thành phố.

*Thứ tư*, đối với nguồn thu tài chính từ quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất cần chú trọng thực hiện công khai, minh bạch và phân bổ nguồn lực tài chính này hợp lý. Các hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất tại các địa phương (sau khi tạo quỹ đất sạch từ việc hồi đất mà chủ yếu là thu hồi đất nông nghiệp) đã đóng góp không nhỏ đối với nguồn thu ngân sách địa phương và toàn thành phố. Song hoạt động này cần được công khai, minh bạch hơn nữa để tránh sự không đồng thuận từ người dân (khi giá đất nông nghiệp được nhà nước đến bù thấp hơn rất nhiều so với giá đất sau đấu giá quyền SDD) và cũng hạn chế tình trạng tham nhũng đất đai. Chính quyền thành phố Hải Phòng có thể thực hiện công khai các khoản thu và mục đích sử dụng của các khoản thu từ đất của từng quận, huyện lên Cổng thông tin điện tử thành phố hoặc Cổng thông tin đất đai thành phố (mplis.gov.vn) khi đã hoàn thiện.

#### **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.* Hiện nay, chất lượng thanh tra, kiểm tra thực thi pháp luật đất đai trên địa bàn thành phố đã được chính quyền thành phố Hải Phòng chú trọng, song vẫn còn tồn tại những sai phạm kéo dài gây bức xúc cho nhân dân. Do đó, các đoàn thanh tra, kiểm tra cần hoạt động thường xuyên, thực hiện nhiệm vụ với tinh thần, trách nhiệm cao hơn, khách quan và minh bạch hơn. Công tác thanh tra, kiểm tra cần được thực hiện liên tục, cập nhật, tiếp nhận thông tin từ nhiều kênh, đặc biệt từ phản ánh, bức xúc của người dân địa phương.

*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.* Chính quyền Hải Phòng cần căn cứ quy hoạch, KHSDĐ, mục đích SDD được cấp có thẩm quyền phê duyệt để quản lý hiệu quả quá trình SDD. Đồng thời, cần tăng cường đánh giá định lượng về hiệu quả SDD bằng các bộ công cụ khác nhau để có thêm căn cứ khoa học về kết quả thanh tra, kiểm tra, từ đó tham mưu cho thành phố những điều chỉnh, thay đổi cần thiết trong QLNN về đất đai trên địa bàn thành phố, kiến nghị Trung ương về điều chỉnh pháp luật đất đai nói chung.

*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.* Đối với cán bộ QLĐĐ cần truy cứu trách nhiệm của cá nhân, đặc biệt là trách nhiệm của người đứng đầu về những sai phạm, vi

phạm, kịp thời phát hiện, ngăn chặn những hành vi tham nhũng về đất đai. Đối với cá nhân, tổ chức SDD, cần áp dụng các chế tài phạt hành chính, kiên quyết thu hồi đất đối với các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền, không thực hiện đúng mục đích SDD như dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. QLNN đối với đất đai gắn liền với nhiệm vụ bảo vệ tài nguyên và môi trường, xử lý kịp thời các hành vi gây ô nhiễm môi trường trong quá trình SDD...

*Bốn là, nâng cao chất lượng công tác hòa giải tranh chấp đất đai tại mỗi quận, huyện, xã, phường.* Chính quyền thành phố Hải Phòng cần xác định đây là nhiệm vụ của cả hệ thống chính trị, cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan công quyền, các tổ chức chính trị xã hội của thành phố. Các cơ quan có chức năng cần tích cực tham gia công tác giải quyết tranh chấp đất đai.

*Năm là, cần rút ngắn thời gian giải quyết, xử lý đơn thư, khiếu nại của người dân về vấn đề đất đai.* Những vụ việc nào cần thiết đối thoại nhân dân thì phải thực hiện đối thoại công khai, dân chủ, giải quyết trên cơ sở thượng tôn pháp luật nhưng đồng thời phải xét đến các yếu tố lịch sử, truyền thống, đảm bảo tính nhân văn trong thực thi pháp luật đất đai. Đây cũng chính là một trong những giải pháp thúc đẩy phát triển môi trường thực thi pháp luật đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng trong thời gian tới. Theo phân tích mô hình cấu trúc tuyến tính (SEM) đánh giá những nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân đối với QLNN về đất đai tại Hải Phòng, môi trường thực thi pháp luật là yếu tố có tác động mạnh nhất đến sự hài lòng của người dân. Do đó, bên cạnh việc công khai, minh bạch xử lý vi phạm, chính quyền thành phố cần chú trọng phân loại đơn thư, khiếu nại từ cấp cơ sở; đảm bảo thời gian xử lý đơn thư, khiếu nại của người dân theo đúng thời gian quy định của pháp luật.

*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.* Chính quyền thành phố cần phối hợp với Ban Tuyên giáo thành ủy, Công an Hải Phòng và các cơ quan liên quan trong nhận diện, tuyên truyền chống lại những luận điệu sai trái, thù địch, những hành vi kích động với ý đồ xấu,... trong nhân dân. Bên cạnh đó cần xử lý kịp thời, nghiêm minh với những đối tượng này.

*Bấy là*, Hải Phòng có thể học tập bài học kinh nghiệm từ Thanh Hóa, 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. Hoạt động này không những giúp công khai, minh bạch tài chính đất đai, ngăn chặn tình trạng thỏa thuận về nghĩa vụ tài chính giữa người SDD và cán bộ QLDD, mà còn giúp các doanh nghiệp, tổ chức nâng cao ý thức, trách nhiệm chấp hành pháp luật đất đai; thiết lập các kênh đối thoại, trả lời tự động, trả lời trực tuyến đối với những khiếu nại của người dân về các vấn đề QLNN đối với đất đai.

#### **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 căn cứ tình hình thực tế địa phương để củng cố, hoàn thiện bộ máy QLNN đối với đất đai. Bên cạnh việc sáp nhập, thành lập các cơ quan, đơn vị mới theo quy định, cần tiếp tục rà soát, đảm bảo tính liên kết trong phối hợp, thực hiện nhiệm vụ QLNN đối với đất đai của các cơ quan trong bộ máy của thành phố, tránh tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong quản lý. UBND thành phố Hải Phòng cần xem xét phân bổ cán bộ phù hợp, giảm thiểu tình trạng quá tải trong công việc đối với cán bộ QLNN về đất đai hiện nay.

Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ QLNN đối với đất đai có ý nghĩa quan trọng trong hoàn thiện QLNN đối với đất đai. Bộ máy và đội ngũ cán bộ là yếu tố có tác động mạnh thứ hai (sau môi trường thực thi pháp luật) đến sự hài lòng của người dân với hoạt động QLNN về đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng. Hoàn thiện bộ máy, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ QLNN về đất đai góp phần củng cố, gia tăng sự hài lòng, niềm tin của người dân đối với chính quyền thành phố, từ đó nâng cao hiệu quả QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng.

Do đó, 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. Cụ thể: (1) Tuyển dụng, thu hút cán bộ có trình độ chuyên môn cao. Bên cạnh việc thực hiện chế độ tiền lương theo quy định của Nhà nước, Hải Phòng cần có thêm các cơ chế thu hút người được đào tạo tại các cơ sở có uy tín trong nước và nước ngoài, đúng chuyên môn, và có năng lực làm việc đáp ứng yêu cầu của QLNN đối với đất đai. (2) Nâng cao chất lượng các hoạt động bồi dưỡng, tập huấn cán bộ. Cần có những chương trình tập huấn chuyên



môn, nghiệp vụ phù hợp với từng vị trí việc làm của cán bộ, theo từng nội dung của QLNN đối với đất đai. Cần có cơ chế khuyến khích cán bộ học tập, nâng cao trình độ chuyên môn. (3) Nâng cao trình độ, kỹ năng QLNN đối với cán bộ QLNN về đất đai thông qua các chương trình bồi dưỡng đối với ngạch chuyên viên, chuyên viên chính; gia tăng số lượng chuyên viên cao cấp tại các cơ quan chuyên môn. (4) Nâng cao phẩm chất đạo đức, ý thức, trách nhiệm của cán bộ QLNN đối với đất đai. Chính quyền thành phố Hải Phòng cần tiếp tục chú trọng đến đào tạo các chương trình lý luận chính trị hệ trung cấp và cao cấp cho cán bộ QLNN đối với đất đai. Trong thời gian cán bộ đi học, cần đảm bảo giảm bớt công việc (đối với hệ không tập trung) và không giao việc (đối với hệ tập trung). Chính quyền thành phố Hải Phòng cần có thêm các cơ chế khuyến khích cán bộ học tập, nâng cao trình độ lý luận chính trị. (5) Kiên quyết trong thực hiện phòng, chống tham nhũng đất đai, xử lý nghiêm minh những trường hợp cán bộ có hành vi nhũng nhiễu, tham nhũng trong thực thi nhiệm vụ.

Nhằm nêu cao trình độ chuyên môn, thái độ của công chức cũng như trách nhiệm của người đứng đầu tại các cơ quan, bộ phận QLNN đối với đất đai, chính quyền thành phố Hải Phòng cần nghiên cứu xem xét xử lý đối với những cá nhân chưa hoàn thành nhiệm vụ trong năm, các tổ chức có cá nhân vi phạm, sai phạm. Hiện nay, HĐND thành phố Hải Phòng đã ban hành Nghị quyết số 05/2022/NQ-HĐND ngày 20/7/2022 và Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐND sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 05/2022/NQ-HĐND ngày 20/7/2022 của HĐND thành phố về mức chi thu nhập bình quân tăng thêm cho cán bộ, công chức, viên chức làm việc trong các cơ quan chính quyền, Đảng, đoàn thể do thành phố quản lý. Chính quyền thành phố có thể xem xét việc không thực hiện chi thu nhập tăng thêm cho người đứng đầu các đơn vị thực hiện chức năng QLNN đối với đất đai có công chức vi phạm, sai phạm, không hoàn thành nhiệm vụ trong năm. Điều này sẽ gia tăng trách nhiệm, đòi hỏi người đứng đầu các cơ quan có chức năng QLNN đối với đất đai sát sao hơn trong thực hiện nhiệm vụ quản lý công việc, quản lý cán bộ tại cơ quan, đơn vị mình.

## 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. QLNN đối với đất đai của chính quyền cấp tỉnh gồm bảy nội dung: (1) Ban hành văn bản QLNN về đất đai trên địa bàn tỉnh; (2) Kiểm kê, xây dựng CSDL về đất đai trên địa bàn thành phố; (3) Xây dựng và quản lý quy hoạch, KHSDĐ; (4) Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (5) Cung cấp 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.

Qua nghiên cứu thực trạng QLNN đối với đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng, 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 SDD 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. Cụ thể: 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 đầu 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. Bởi 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 phân 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./.

**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 (SEDBM -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.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### \* Tài liệu tiếng Việt

1. Phạm Thị Kim Anh (2022), *Phòng, chống tham nhũng đất đai ở Việt Nam hiện nay qua khảo sát thực tiễn thành phố Hải Phòng*, Luận án tiến sĩ Chính trị học, Học viện chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
2. Ban Chấp Hành Trung ương (2019), *Nghị quyết số 45-NQ/TW, ngày 24/01/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045*, Hà Nội.
3. Ban Chấp hành Trung ương (2022), *Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành trung ương Đảng khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”*, Hà Nội.
4. Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng (2021), *Báo cáo số 550/BC-BQL ngày 05/2/2021 của Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng về tình hình hoạt động, mục tiêu thu hút đầu tư năm 2021 vào các khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn thành phố*, Hải Phòng.
5. Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng (2023), *Báo cáo số 11/BC-BQL ngày 05/01/2023 của Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng về tình hình hoạt động, mục tiêu thu hút đầu tư năm 2022 vào các khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn thành phố*, Hải Phòng.
6. Bộ Nội vụ (2017), *Quyết định số 2640/QĐ-BNV, ngày 10/10/2017 của Bộ Nội vụ đã phê duyệt Đề án đo lường sự hào lòng của người dân, tổ chức đối với sự phục vụ của các cơ quan hành chính nhà nước giai đoạn 2017 - 2020*, Hà Nội.
7. Nguyễn Đình Bồng và cộng sự (2005), *Nghiên cứu đổi mới hệ thống quản lý đất đai để hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*, Đề tài cấp nhà nước, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
8. Nguyễn Đình Bồng (2014), *Mô hình Quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia - Sự thật, Hà Nội.

9. Nguyễn Đình Bồng (2014), *Quản lý đất đai ở Việt Nam (1945 - 2010)*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
10. Trần Thị Minh Châu (2007), *Về chính sách đất nông nghiệp ở nước ta hiện nay*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
11. Trần Thị Minh Châu (2013) *Vốn hóa đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
12. Lê Gia Chinh (2014), *Nghiên cứu thực trạng và đề xuất cơ chế chính sách nâng cao hiệu quả việc giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức*, Đề tài NCKH cấp Bộ, Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
13. Nguyễn Thế Chinh (2014), *Nghiên cứu ảnh hưởng của cơ chế hai giá đất đối với việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và đề xuất giải pháp để giá đất do Nhà nước quy định phù hợp với giá thị trường*, Đề tài NCKH cấp Bộ, Viện Chiến lược, Chính sách Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
14. Chính phủ (2020), *Nghị định số 06/2020/NĐ-CP, ngày 20/02/2020 về sửa đổi Điều 17 Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*, Hà Nội.
15. Chính phủ (2021), *Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, ngày 08/02/2021 về sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai*, Hà Nội.
16. Cổng thông tin thành phố Hải Phòng (2021), *Giải mã tình trạng giá đất tăng mạnh tại Hải Phòng: Cảnh trọng trước vòng xoáy “sốt ảo”* tại trang <https://thanhphohaiphong.gov.vn/giai-ma-tinh-trang-gia-dat-tang-manh-tai-hai-phong-can-trong-truoc-vong-xoay-sot-ao-ky-2.html>, [truy cập ngày 06/4/2021].
17. CTTĐT (2021), *Tổ chức chỉ đạo thực hiện, bảo đảm kết quả kiểm kê đất đai*, tại trang <https://monre.gov.vn/Pages/to-chuc-chi-dao-thuc-hien,-bao-dam-ket-qua-kiem-ke-dat-dai.aspx>, [truy cập ngày 18/05/2021].
18. Cục Quy hoạch đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai (2018), *Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn đề xuất tiêu chí đối với các chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng trong quy hoạch sử dụng đất*, Đề tài cấp Bộ, Mã số TNMT. 2018.01.01, Hà Nội.

19. Cục thống kê thành phố Hải Phòng (2019), *Niên giám thống kê thành phố Hải Phòng 2018*, Nxb Thống kê, Hải Phòng.
20. Cục thống kê thành phố Hải Phòng (2020), *Niên giám thống kê thành phố Hải Phòng 2019*, Nxb Thống kê, Hải Phòng.
21. Cục thống kê thành phố Hải Phòng (2021), *Niên giám thống kê thành phố Hải Phòng 2020*, Nxb Thống kê, Hải Phòng.
22. Cục thống kê thành phố Hải Phòng (2022), *Niên giám thống kê thành phố Hải Phòng 2021*, Nxb Thống kê, Hải Phòng.
23. Cục thống kê thành phố Hải Phòng (2022), *Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội tháng 12 và 12 tháng năm 2022 thành phố Hải Phòng*, Hải Phòng.
24. Cục thống kê Hưng Yên (2021), *Niên giám thống kê tỉnh Hưng Yên năm 2020*, Nxb Thống kê, Hưng Yên.
25. Trần Thị Cúc (2009), *Giáo trình Luật Đất đai: Đào tạo đại học hành chính*, Nxb Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
26. Trần Hữu Đào và cộng sự (2018), “Công tác quản lý nhà nước về đất đai theo Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ”, *Tạp Chí Nghiên cứu Ấn Độ và Châu Á*, (3), tr.64-169.
27. Ngô Thị Duyên (2016), “Nâng cao năng lực thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai”, *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, (3).
28. Đại sứ quán Đan Mạch, Ngân hàng Thế giới, Đại sứ quán Thụy Điển (2011), *Nhận diện và giảm thiểu các rủi ro dẫn đến tham nhũng trong quản lý đất đai ở Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
29. Đảng Cộng sản Việt Nam, Thành ủy Hải Phòng (2020), *Văn kiện đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố Hải Phòng lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2020 - 2025*, Hải Phòng.
30. Nguyễn Đức Đạt (2022), *19 địa phương cần đẩy mạnh thanh toán trực tuyến nghĩa vụ tài chính về đất đai*, tại trang [http://thutuchanhchinh.vn/noidung/tintuc/Lists/TinBoNganh/View\\_Detail.aspx?ItemID=360#:~:text=T%C3%ADnh%20%C4%91%E1%BA%BFn%20ng%C3%A0y%2014%2F6,1%2C8%20ng%C3%ACn%20%E1%BB%B7%20%C4%91%E1%BB%93ng](http://thutuchanhchinh.vn/noidung/tintuc/Lists/TinBoNganh/View_Detail.aspx?ItemID=360#:~:text=T%C3%ADnh%20%C4%91%E1%BA%BFn%20ng%C3%A0y%2014%2F6,1%2C8%20ng%C3%ACn%20%E1%BB%B7%20%C4%91%E1%BB%93ng), [truy cập ngày 24/6/2022].

31. Lê Thị Hân, Bùi Đan Thanh và Nguyễn Thế Bình (2022), “Phân tích các tác động lên tăng trưởng thị trường bất động sản Việt Nam”, *Tạp chí Công thương*, (16), tr.350 -355.
32. Hernado de Soto (2006), *Bí ẩn của vốn*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
33. Phan Trung Hiền, Đinh Thị Mỹ Linh (2020), “Đổi mới các quy định pháp luật về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia - dân tộc, lợi ích công cộng”, *Tạp chí Cộng sản*, (933), tr.80-83.
34. Phan Trung Hiền (2021), “Trách nhiệm giải trình của đại diện chủ sở hữu về đất đai ở Việt Nam”, *VNU Journal Science: Legal Studies*, Vol.37, No 1, pg 43-51.
35. Trần Thị Hòa (2019), “Thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất của một số tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất tại huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường*, (28), tr.129-136.
36. Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng (2016), *Quyết định số 06/2016/NQ-HĐND ngày 29/3/2016 về Nhiệm vụ, giải pháp thu hồi diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng đối tượng, không đúng thẩm quyền, chậm đưa vào sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích gây lãng phí tài nguyên đất*, Hải Phòng.
37. Phạm Thị Huệ, Lê Đình Hải (2018), “Các nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân về chất lượng dịch vụ hành chính công trên địa bàn huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai”, *Tạp chí Khoa học và Công nghệ lâm nghiệp*, (3).
38. Nguyễn Quốc Hùng (2006), *Đổi mới chính sách về chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa ở Việt Nam (Chủ yếu từ thực tiễn Hà Nội)*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
39. Trần Thị Giang Hương (2012), *Nghiên cứu, đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động giám sát việc sử dụng đất đối với các tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất*, Đề tài NCKH cấp cơ sở, Cục Quy hoạch đất đai, Tổng Cục quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
40. Trần Văn Khải, Trần Trọng Phương (2020), “Giải pháp hoàn thiện công tác phát triển quỹ đất nhằm thu hút đầu tư phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển đô thị tại thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai”, *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Nông nghiệp Việt Nam*, số 8 (117), tr.137 - 145.



41. Nguyễn Đình Kháng, Vũ Văn Phúc (2000), *Một số vấn đề lý luận của Mác và Lênin về địa tô, ruộng đất*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
42. Nguyễn Văn Khánh (2013), “Nghiên cứu về quyền sở hữu đất đai ở Việt Nam”, *Tạp chí Khoa học ĐHQGHN*, Khoa học xã hội và nhân văn, Tập 29, (1), tr.1-16.
43. Trần Viết Khiêm (2013), *Nghiên cứu, đánh giá thực trạng, đề xuất mô hình tổ chức quản lý đất đai cấp tỉnh, huyện góp phần đẩy mạnh thực hiện kinh tế hóa ngành quản lý đất đai*, Đề tài NCKH cấp Bộ, Tổng cục quản lý đất đai, Hà Nội.
44. Nguyễn Phúc Khoa và cộng sự (2020), “Thực trạng khai thác nguồn thu tài chính từ đất đai trên địa bàn huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên”, *Tạp chí Khoa học & Công nghệ nông nghiệp*, tập 4 (3), tr.2065-2074.
45. Nguyễn Thị Khuy, Hoàng Thị Phương Thảo (2019), *Giáo trình tài chính đất đai*, Nxb Tài nguyên môi trường và Bản đồ Việt Nam, Hà Nội.
46. Nguyễn Vũ Thiên Kim (2020) (Hệ thống), *Luật đất đai quy định về giá đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất*, Nxb Lao động, Hà Nội.
47. Kỹ yếu Hội thảo quốc gia (2015), *Đất Việt Nam, hiện trạng sử dụng và thách thức*, Nxb Nông nghiệp, Hà Nội.
48. Đặng Thị Bích Liễu (2016), *Giải pháp nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền cấp xã ở Hà Nội*, Đề tài NCKH cấp Bộ, trường Đào tạo cán bộ Lê Hồng Phong, Hà Nội.
49. Võ Văn Lợi (2015), *Quản lý nhà nước đối với đất đô thị của thành phố Đà Nẵng*, Luận án tiến sĩ Kinh tế, Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
50. Ngô Thạch Thảo Ly và cộng sự (2019), “Sự hài lòng của người dân đối với chất lượng dịch vụ công khi thực hiện các quyền về đất đai tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp”, *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, 128(3C), tr.87-98.
51. Bùi Thị Tuyết Mai (2005), *Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nxb Lao động - xã hội, Hà Nội.

52. Hoàng Văn Mạnh (2020), “Một số giải pháp hoàn thiện quản lý hồ sơ, tài liệu lưu trữ chuyên môn tại văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh”, *Tạp chí Công thương*, (17), tr.252-257.
53. Marsh S.P., T.G. MauAulay, Phạm Văn Hùng (2007), *Phát triển nông nghiệp và chính sách đất đai ở Việt Nam*, Trung tâm nghiên cứu nông nghiệp của Ôx - Trây - Lia.
54. Thu Minh (2017), *Quảng Ninh quyết liệt chỉ đạo thu hồi dự án vi phạm, chậm tiến độ*, tại trang <https://congan.quangninh.gov.vn/tin-tuc/tin-trong-tinh/quang-ninh-quyet-liet-chi-dao-thu-hoi-du-an-vi-pham-cham-tien-do-1552.html>, [truy cập ngày 30/11/2022].
55. Phạm Phương Nam, Trần Việt Hoàng (2021), “Đánh giá thực hiện các khoản thu tài chính từ đất đai tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An”, *Tạp chí khoa học nông nghiệp Việt Nam*, 19(11), tr.1479 -1488.
56. Ngân hàng Thế giới (2004), *Chính sách đất đai cho tăng trưởng và xóa đói giảm nghèo*, Nxb Văn hóa Thông tin, Hà Nội.
57. Minh Nghĩa, Hưng Yên (2022), *Ấn tượng số thu ngân sách từ tiền sử dụng đất*, tại trang <https://baohungyen.vn/tin-moi/202208/hung-yen-an-tuong-so-thu-ngan-sach-tu-tien-su-dung-dat-da7184d/>, [truy cập ngày 07/08/2022].
58. Nguyễn Hữu Ngu (2010), *Tập bài giảng Quy hoạch sử dụng đất*, Đại học Nông nghiệp, Đại học Huế.
59. Nguyễn Thị Thu Nguyên (2019), *Quản lý nhà nước đối với đất nông nghiệp tỉnh Đắk Lắk*, Luận án tiến sĩ Kinh tế, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
60. Nguyễn Đắc Nhẫn (2020), *Nghiên cứu cơ sở khoa học, đề xuất đổi mới phương pháp luận và ứng dụng công nghệ trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm góp phần quản lý, sử dụng tài nguyên đất hiệu quả, bền vững*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước, Viện Nghiên cứu quản lý đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
61. Nguyễn Quốc Nhi, Quan Minh Nhựt (2015) “Nghiên cứu Các nhân tố ảnh hưởng đến mức độ hài lòng của người dân đối với chế độ một cửa liên thông tại quận Thốt Nốt, Thành Phố Cần Thơ”, *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ*, (38), tr.91-97.

62. Nguyễn Đức Nhuận, Nguyễn Thu Quỳnh, Ngô Tiến Quân (2021), “Quản lý quy hoạch đất đai trên địa bàn quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Công thương*, (1), tr.110-117.
63. Ngô Hồng Nhung (2021), “Quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An”, *Tạp chí Châu Á - Thái Bình Dương*, (5), tr.130-132.
64. Phùng Hữu Phú, Lê Hữu Nghĩa, Vũ Văn Hiền và Nguyễn Việt Thông (đồng chủ biên) (2016), *Một số vấn đề lý luận - thực tiễn về chủ nghĩa xã hội và con đường đi lên chủ nghĩa xã hội ở Việt Nam qua 30 năm đổi mới*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
65. Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu (2001), *Một số vấn đề về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
66. Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu (2010), *Chính sách hỗ trợ của Nhà nước ta đối với nông dân trong điều kiện hội nhập WTO*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
67. Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu (2017), *Sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa*, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
68. Trần Trọng Phương và các tác giả (2020), “Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình”, *Tạp chí Nông nghiệp và phát triển nông thôn*, kỳ 2, (5), tr.141-148.
69. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Hà Nội.
70. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Luật đất đai*, Hà Nội.
71. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2018), *Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018, sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch*, Hà Nội.
72. Nguyễn Cảnh Quý (2017), *Quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh vùng Đồng bằng sông Hồng từ năm 2013 đến nay*, đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ năm 2016 - 2017, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.

73. Vũ Thị Quý và Đtg (2018), “Đánh giá công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án đường Phù Đổng, Thành phố Việt Trì, Tỉnh Phú Thọ”, *Tạp chí Khoa học & Công nghệ*, số 191 (15), tr.51-55.
74. Sở Tài chính Hải Phòng (2023), *Công văn số 2518/STC-QLNS, ngày 21/6/2023 về việc rà soát, đánh giá kết quả thu, chi ngân sách giai đoạn 2021 - 2025*, Hải Phòng.
75. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2015), *Báo cáo số 09/BC-STN&MT ngày 10/01/2015, báo cáo kiểm điểm công tác năm 2014; chương trình nhiệm vụ và giải pháp 2015*, Hải Phòng.
76. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2016), *Báo cáo số 11/BC-STNMT ngày 15/01/2016, báo cáo tổng kết kết quả thực hiện nhiệm vụ công tác năm 2015 và kế hoạch công tác năm 2016* Ngành Tài nguyên và Môi trường, Hải Phòng.
77. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2017), *Báo cáo số 06/BC-STNMT ngày 15/01/2017, báo cáo tổng kết kết quả thực hiện nhiệm vụ công tác năm 2016 và kế hoạch công tác năm 2017* Ngành Tài nguyên và Môi trường, Hải Phòng.
78. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2017), *Báo cáo số 317/BC-STNMT ngày 29/12/2017, báo cáo tổng kết kết quả thực hiện nhiệm vụ công tác năm 2017 và kế hoạch công tác năm 2018* Ngành Tài nguyên và Môi trường, Hải Phòng.
79. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2018), *Báo cáo số 247/BC-STNMT ngày 24/12/2018 về việc thực hiện chính sách pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị từ khi có Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực đến hết năm 2018*, Hải Phòng.
80. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2018), *Báo cáo số 258/BC-STNMT ngày 28/12/2018, báo cáo tổng kết kết quả thực hiện nhiệm vụ công tác năm 2018 và kế hoạch công tác năm 2019 của Ngành Tài nguyên và Môi trường*, Hải Phòng.
81. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2019), *Báo cáo số 156/BC-STNMT ngày 22/10/2019, báo cáo ước kết quả năm 2019; mục tiêu, phương hướng, nhiệm vụ, giải pháp năm 2020*, Hải Phòng.

82. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2020), *Báo cáo số 18/BC - STN&MT, ngày 10/2/2020, Báo cáo đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách pháp luật đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường năm 2019*, Hải Phòng.
83. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2020), *Báo cáo số 115/BC-STNMT ngày 23/10/2020, báo cáo ước kết quả năm 2020; mục tiêu, phương hướng, nhiệm vụ, giải pháp năm 2021*, Hải Phòng.
84. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2021), *Công văn số 1387/STN&MT-VPĐKĐĐ, ngày 25/9/2021, về về báo cáo tình trạng xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai*, Hải Phòng.
85. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2021), *Báo cáo số 154/BC-STNMT ngày 31/12/2021, báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2021; Nhiệm vụ và giải pháp năm 2022*, Hải Phòng.
86. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2022), *Báo cáo số 168/BC-STNMT, ngày 18/11/2022, Kết quả công tác tháng 11, 11 tháng; kế hoạch công tác tháng 12 năm 2022*, Hải Phòng.
87. Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng (2022), *Báo cáo số 175/BC-STNMT ngày 31/12/2022, báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2022; Nhiệm vụ và giải pháp năm 2023*, Hải Phòng.
88. Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng (2022), *Công văn số 212/SXD-QLN (Gửi Bộ Xây dựng) ngày 14/01/2022, về việc báo cáo thực hiện nhiệm vụ năm 2021, phương hướng nhiệm vụ năm 2022 về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản*, Hải Phòng.
89. Nguyễn Thái Sơn (2007), *Giáo trình quản lý nhà nước về đất đai: Dành cho sinh viên ngành quản lý đất đai*, Nxb Nông nghiệp, Hà Nội.
90. Phan Xuân Sơn (2014), *Lý thuyết xung đột xã hội và quản lý, giải tỏa xung đột xã hội ở Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
91. Đỗ Thị Tám, Phạm Minh Giáp (2015), “Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Khoa học và phát triển*, tập 13, (4), tr.598-605.

92. Thanh tra Thanh Hóa (2021), *Báo cáo số 2826-BC/TTTH ngày 20/12/2021, Báo cáo Tổng kết công tác Thanh Tra năm 2021*, Thanh Hóa.
93. Thanh tra Thanh Hóa (2022), *Báo cáo số 2258/BC-TTTH ngày 20/9/2022, Báo cáo Sơ Tổng kết Công tác thanh tra 9 tháng đầu năm 2022*, Thanh Hóa.
94. Văn Thanh (2022), *Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo thanh tra các dự án có quy mô lớn, phức tạp để kết luận rõ sai phạm*, tại trang <https://thanhtra.com.vn/thanh-tra/hoat-dong-nganh/chu-tich-ubnd-tinh-chi-dao-thanh-tra-cac-du-an-co-quy-mo-lon-phuc-tap-de-ket-luan-ro-sai-pham-197103.html>, [truy cập ngày 11/05/2022].
95. Đinh Xuân Thảo (2012), *Hoàn thiện chế định sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam hiện nay*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
96. Trần Thị Thanh Thủy (2017), *Hỗ trợ của Nhà nước nhằm tạo việc làm cho nông dân bị thu hồi đất ở tỉnh Hưng Yên*, Luận án tiến sĩ Kinh tế, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
97. Nguyễn Kế Tuấn (2010), *Vấn đề sở hữu trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
98. Nguyễn Hữu Tuấn, Vòng Thành Nam (2021), “Đánh giá sự hài lòng của người dân về dịch vụ hành chính công tại ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận”, *Tạp chí Công Thương - Các kết quả nghiên cứu khoa học và ứng dụng công nghệ*, (25).
99. Phạm Anh Tuấn và cộng sự (2021), “Đánh giá công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện một số dự án tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh”, *Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn*, (3+4), tr.261-269.
100. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (2017), *Báo cáo số 217/BC-UBND ngày 04/8/2017 về Tổng kết 30 năm thu hút đầu tư nước ngoài tại Thành phố Hải Phòng*, Hải Phòng.
101. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (2017), *Báo cáo số 341/BC-UBND ngày 04/12/2017 về Kết quả thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2017; Mục tiêu, chỉ tiêu, nhiệm vụ, giải pháp năm 2018*, Hải Phòng.

102. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (2017), *Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án “Tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai” (viết tắt là dự án VILG)*, Hải Phòng.
103. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (2019), *Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy định về bảng giá đất các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 5 năm (2020-2024)*, Hải Phòng.
104. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (2020), *Báo cáo số 236/BC-UBND, ngày 22/10/2022, Báo cáo về tình hình triển khai thực hiện Đề án “Nâng cao năng lực quản lý nhà nước ngành Quản lý đất đai giai đoạn 2011 - 2020 của thành phố Hải Phòng”*, Hải Phòng.
105. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (2020), *Đoàn liên ngành theo quyết định số 517/QĐ-UBND, Báo cáo số 146/BC-ĐLN, ngày 25/12/2020 về việc báo cáo kết quả kiểm tra, rà soát việc thuê đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất trên địa bàn thành phố*, Hải Phòng.
106. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (2020), *Kế hoạch số 234/KH - UBND, ngày 29/9/2020, triển khai thực hiện Kế hoạch quốc gia thích ứng với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050*, Hải Phòng.
107. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (2021), *Báo cáo số 139/BC-UBND, ngày 04/6/2021, Báo cáo Tổng kết thi hành Luật Đất đai và đề xuất định hướng sửa đổi*, Hải Phòng.
108. Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (2021), *Báo cáo số 402/BC-UBND ngày 06/12/2021 về Kết quả thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2021; Mục tiêu, chỉ tiêu, nhiệm vụ, giải pháp năm 2022*, Hải Phòng.
109. Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên (2021), *Báo cáo số 107/BC- UBND, ngày 28/7/2021, việc Tổng kết thi hành Luật đất đai và xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi)*, Hưng Yên.

110. Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình (2021), *Báo cáo số 48/BC- UBND, ngày 14/5/2021, Tổng kết thi hành Luật đất đai và đề xuất định hướng sửa đổi Luật đất đai*, Ninh Bình.
111. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh (2017), *Quyết định số 3000/2017/QĐ-UBND, ngày 02/8/2017, về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh*, Quảng Ninh.
112. VCCI (2021), *Báo cáo năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI của Việt Nam từ năm 2015 đến năm 2021*.
113. Viện Ngôn ngữ học (2000), *Từ điển Tiếng Việt*, Nxb Đà Nẵng.
114. Phùng Thị Thanh Xuân (2013), *Quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh*, Luận án tiến sĩ Kinh tế, Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
115. Nguyễn Thị Hoàng Yến (2019), “Các nhân tố ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”, *Tạp chí Công thương*, (2), tr.279-284.

**\* Tài liệu tiếng Anh**

116. Abreu et al., (2018), *Assessment of a review process for the 2017 census of agriculture*, Proc. Jt. Stat. Meet. 2018 Surv. Res. Methods Sect. Vanc., Br. Columbia, Can. (2018), pp. 1742-1750, July 28 - August 2, 2018.
117. Agus, A., Barker, S., & Kandampully, J. (2007). *An exploratory study of service quality in the Malaysian public service sector*. International Journal of Quality & Reliability Management, 24, 177-190.
118. Aklam-Lodhi, A. Haroon (2005), *Vietnam's Agriculture: Processes of peasant, Accumulation and Mechanisms of social differentiation*, European Journal of Development Research, 16 (4), pp. 757 - 789.
119. Aurel Mihail Titu, Anca Ioana Vlad (2014), *Quality Indicators in Reference to the Evaluation of the Quality Management of Services in Local Public Administration*, Procedia Economics and Finance, Volume 16, 2014, Pages 131-140.



120. Brogowicz, A.A., Delene, L.M., Lyth, D.M., *A synthesised service quality model with managerial implications*, International Journal of Service Industry Management, 1 (1) (1990), 27 - 40.
121. Cai Yumei (2010), *Quy hoạch sử dụng đất Trung Quốc, Hội thảo 65 năm Quản lý đất đai Việt Nam*.
122. Carl Caesar (2015), *Municipal land allocations: integrating planning and selection of developers while transferring public land for housing in Sweden - Phân bổ đất đai của thành phố: tích hợp lập kế hoạch và lựa chọn các nhà đầu tư trong chuyển nhượng đất công cho nhà ở tại Thụy điển*, Journal of Housing and the built Environment 31, 257- 275 (2016).
123. Chengri Ding (2003), *Land policy reform in China: assessment and prospects Land Five*, July 2005, Vol 17, Number 3.
124. Cronin, J.J., Taylor, S A. (1994), *SERVPERF Verus SERVQUAL: Reconciling Performance - Based and Perceptions - Minus - Expectations Measurement of Service Quality*, Journal of Marketing, Vol.58 (January 1994), 125 - 131.
125. Cronin, J.J., Taylor, S A., (1992), *Measuring service quality: a reexamination and extension*, Journal of Marketing, 6 (1992), 55-68.
126. Dabholkar, P.A., shepherd, C.D., Thorpe, D.I., (2000), *A comprehensive framework for service quality: An investigation of critical conceptual and measurement issues through a longitudinal study*, Journal of Retailing, 76.
127. David T.Johnson (1991), *The business of Farming: a giude to farm business management in the tropics*, Basingotoke: The MacMillan education.
128. Demetris Demetriou (2016), *The assessment of land valuation in land consolidation schemes: The need for a new land valuation framework*, Land Use Policy, Volume 54, July 2016, Pages 487-498.
129. Dimitriades, Z. S., & Maroudas, T. S. (2007), *Demographic predictors of service satisfaction in Greek public organizations*, Measuring Business Excellence, 11(2), 32-43.
130. Emily Kachergis et al (2022), *Adaptive monitoring for multiscale land management: Lessons learned from the Assessment, Inventory, and Monitoring (AIM) principles*, Rangelands Volume 44, Issue 1, February 2022, Pages 50-63.

131. FAO (1976), *FAO Soils bulletin 32, A framework for land evaluation, FAO and agriculture organization of the United nations*, Rome 1976.
132. Feng Cheng và Yifeng Wang (2021), *Research and application of 3D visualization and Internet of Things technology in urban land use efficiency management, Displays*, Volume, September 2021, 102050.
133. Frederick Winslow Taylor (1911), *The Principles of Scientific Management*, Publisher. Harper & Brothers, p.32.
134. G.Harik et al.,(2023), *Uncertainty in forecasting land cover land use at a watershed scale: Towards enhanced sustainable land management*, Ecological Modelling, Volume 486, December 2023, 110515.
135. Grootroos, Christian (1984), *A service quality model and its marketing implications*, European Journal of Marketing, 18, 36-44.
136. Guo, Xiaolin (2001), *Land Expropriation and Rural Conflict in China*, China Quarterly, (166), pp. 422- 439.
137. Hunia Gao (2019), *Public land leasing, public productive spending and economic growth in Chinese cities*, Land use Policy Volume 88, November 2019, 104076.
138. James JWalcott (2019), *Multiple and sequential land use: A national policy for Australia?*, Land Use Policy, Volume 88, November 2019, 10416.
139. Jin Murakami, (2018), *The Government Land Sales programme and developers' willingness to pay for accessibility in Singapore, 1990-2015*, Land Use Policy, Volume 75, June 2018, Pages 292-302.
140. Jing Cheng (2021), *Analysis of commercial land leasing of the district governments of Beijing in China*, Land use Policy 100 (2021).
141. KrasnovaYuliia et al. (2022), *An assessment of the legal framework governing land ownership is evolving in ukraine*, Materialstoday Proceedings Volume 49, Part 8, 2022, Pages 3619-3623.
142. L.H.Wang (1986), *Land use policy of a city state: The Singapore case*, Land Use Policy, Volume 3, Issue 3, July 1986, Pages 180-192.
143. Lin (2014), *China's landed urbanization: neoliberalizing politics, land commodification, and municipal finance in the growth of metropolises*, Environ. Plan. A, 46 (8) (2014). SAGE Publications Sage UK: London, England: 1814-1835.

144. Marta Gross, Ada Wolny-Kucińska (2021), *Public real estate resource - A burden or a source of income? A study of municipal land management in Poland*, Land Use Policy, Volume 106, July 2021, 105447.
145. Minzi Wang et al (2022), *Evaluation of survey and remote sensing data products used to estimate land use change in the United States: Evolving issues and emerging opportunities*, Environmental Science & Policy, Volume 129, March 2022, Pages 68-78.
146. Mukul G. Asher and Amarendu Nandy (2003), *Property Tax in a City-State: The Case of Singapore*, Policy and Society, Volume 22, Issue 2, 2003, Pages 50-75.
147. Nannan Xu (2019), *What gave rise to China's land finance?*, Land Use Policy, Volume 87, September 2019, 104015.
148. Nunnally, J. (1978), *Psychometric Theory*, New York, McGraw-Hill.
149. Parasuraman, A., Zeithaml, V.A and Berry, L.L. (1988), *SERVQUAL: A Multiple-Item Scale for Measuring Consumer Perception of Service Quality*.
150. Parasuraman, A., Zeithaml, V.A. and Berry, L.L. (1985), *A Conceptual Model of Service Quality and Its Implications for Future Research*, Journal of Marketing.
151. Patrick Brandful Cobbinah, Michael OseiAsibey, Yaa Asuamah Gyedu-Pensang, (2020), *Urban land use planning in Ghana: Navigating complex coalescence of land ownership and administration*, Land Use Polical, Volume 99, December 2020, 105054.
152. Peng Tang, Yue Feng, Min Li, Yanyan Zhang (2021), *Can the performance evaluation change from central government suppress illegal land use in local government? A new interpretation of Chinese decentralisation*, Land use Polical 108 (2021).
153. Peter Druker (1998), *On The Profession Of Management*, Publisher.Harvard Business Review Book.
154. R. Bazame et al. (2019) *Land management and sustainable use of land resources in the case of Burkina Faso*, Land Degrad. Dev., 30 (2019), pp. 608-621, 10.1002/ldr.3247.

155. Ramseook-Munhurrin, P., Lukea-Bhiwajee, S. D., & Naidoo, P. (2010), *Service quality in the public service*, International Journal of Management and Marketing Research (IJMMR), 3(1), 37-50.
156. Rikke Folving Ginzburg, Andreas Waaben Thulstrup (2017), *Impacts of - and farmers' adaptation to - land allocation policies in the north central uplands of Vietnam*, *Geografisk Tidsskrift - Danish Journal of Geography*, Volume 118, 2018 - Issue 1. United Nations (1996), *Land Administration Guidelines - Hướng dẫn quản lý đất đai*, New York: United Nations.
157. Rodríguez, P. G., Burguete, J. L. V., Vaughan, R., & Edwards, J. (2009), *Quality dimensions in the public sector: Municipal services and citizen's perception*, *Journal of International Review on Public and Nonprofit Marketing*, 6(1), 75-90.
158. Thomas Markussen, Finn Tarp, Đỗ Huy Thiệp, Nguyễn Đỗ Anh Tuấn (2010), *Phân mảnh đất đai của hộ và phân mảnh đất đai giữa các hộ trong nông nghiệp ở Việt Nam*, Trường Đại học Copenhagen (Đan Mạch) phối hợp với Viện Chiến lược và Chính sách phát triển nông nghiệp và nông thôn.
159. Thomas Odunlami (1989), *Management problems of urban land development in Nigeria: A case of the Kano State Urban Development Board*, *Land Development Studies*, Volume 6, 1989, Issue 1, Pages 41-55.
160. Tongwei Qiu, Danru Zhang, S.T. Boris Choy, Biliang Luo, *The interaction between informal and formal institutions: A case study of private land property rights in rural China*, *Economic Analysis and Policy*, Volume 72, December 2021, Pages 578-591.
161. Wei Li, Tingting Feng, Jinmin Hao, (2009) *"The evolving concepts of land administration in China: Cultivated land protection"*, *Land Use Policy* (IF 6.189) Pub Date: 2009-04-01.
162. Weith, Th., Barkmann (2021), *Sustainable Land Management in a European Context*, Publishing company Springer, Cham.

163. Wisniewski, M. (2001), *Using SERVQUAL to assess customer satisfaction with public sector services*, *Managing Service Quality*, 11(6), 380-388.
164. World Bank (2003), *Project Appraisal Document on the Ghana Land Administration Project*, Washington.
165. World Bank (2006), *Land Law Reform, Achieving Development Policy Objectives, prepared by John W. Bruce, Renee Giovarelli, Leonard Rolfes, Jr., David Bledsoe, Robert Mitchell*.
166. Xin Fan, Sainan Qiu, Yukun Sun (2020), *Land finance dependence and urban land marketization in China: The perspective of strategic choice of local governments on land transfer*, *Land use Policy* 99 (2020) pg. 1-11.
167. Yehua Wei (1993), *Urban Land use Transformation and Determinants of Urban Land use size in China*, Vol.30, No4. Springer.
168. Yingying Tian, Dingyang Zhou, Guanghui Jiang, *A new quality management system of admittance indicators to improve industrial land use efficiency in the Beijing–Tianjin–Hebei region*, *Land Use Policy*, Volume 107, August 2021, 105456.
169. Yiquan Gu, Alexander Rasch, Tobias Wenzel (2022), *Consumer salience and quality provision in (un)regulated public service markets*, *Regional Science and Urban Economics*, Volume 93, March 2022, 103754.
170. Yue et al., (2007), *Explaining the ‘Regulation of Conveying State-owned Constructional Land Usufruct Through Bidding, Auction, and Listing (Ministerial Order No. 39)’*.

## PHỤ LỤC

### PHỤ LỤC 1

#### **DỮ LIỆU PHỎNG VẤN CÁN BỘ CÔNG CHỨC QLNN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG**

##### **1.1. Phiếu phỏng vấn** (*Dành cho cán bộ QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng*)

Nhằm phục vụ cho nghiên cứu của mình về “**Quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng**”, giảng viên Phạm Thị Bảo Thoa - giảng viên Khoa Lý luận cơ sở, Trường Chính trị Tô Hiệu thiết kế phiếu phỏng vấn với mong muốn đánh giá một cách khách quan về hoạt động QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng.

Trân trọng đề nghị ông/bà vui lòng cho biết suy nghĩ, đánh giá, của mình qua việc trả lời những câu hỏi dưới đây.

Câu 1: Ông/bà đánh giá thế nào về hiệu quả quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng hiện nay?

.....  
.....  
.....  
.....

Câu 2: Theo ông/bà, nguyên nhân chủ yếu của những hạn chế trong quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng hiện nay?

.....  
.....  
.....  
.....

Câu 3: Theo ông/bà, trong thời gian tới, Hải Phòng cần tập trung vào giải pháp nào để nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố?

.....  
.....

## 1.2. Danh sách và chức vụ người được phỏng vấn

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Phạm Văn Thuấn	Phó GD Sở TN&MT Hải Phòng
2	Nguyễn Cảnh Long	Phó trưởng phòng quản lý đất đai, Sở TN&MT Hải Phòng
3	Nguyễn Duy Giang	Phó trưởng phòng Phòng Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở TN&MT Hải Phòng
4	Vũ Xuân Mạnh	Trưởng phòng Thông tin - Lưu trữ, Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở TN&MT Hải Phòng
5	Đoàn Trần Hiếu	Phó GD trung tâm kỹ thuật - Dữ Liệu, Thông tin, Sở TN&MT Hải Phòng
6	Bùi Văn Thịnh	Cán bộ trung tâm phát triển quỹ đất quận Hải An
7	Đỗ Văn Mười	Chủ tịch UBND xã Hữu Bằng, huyện Kiến Thụy, Hải Phòng
8	Đỗ Đức Hưng	Phó chủ tịch UBND thị trấn Cát Hà, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng
9	Trần Hải Yến	Công chức Phòng TN&MT Quận Lê Chân, TP Hải Phòng
10	Nguyễn Văn Nam	Công chức Địa chính - Xây dựng Đô thị và Môi trường phường Lạch Tray, Quận Ngô Quyền, TP Hải Phòng

## 1.3. Biên bản tổng hợp các ý kiến phỏng vấn

**Câu 1: Ông/bà đánh giá thế nào về hiệu quả quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng hiện nay?**

- 02/10 người được phỏng vấn có câu trả lời: QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng đã đạt hiệu quả tích cực, đáp ứng được yêu cầu QLNN về đất đai cấp tỉnh và góp phần nâng cao sự hài lòng của người dân đối với sự phục vụ của chính quyền các cấp trên địa bàn thành phố.

- 04/10 người được phỏng vấn có câu trả lời: quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng ngày càng được hoàn thiện.

-03/10 người được phỏng vấn có câu trả lời: QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng đã có hiệu quả cao. Trong đó 01 ý kiến cho rằng quá trình chuyển đổi số về QLNN về đất đai có những thay đổi khá tích cực, như việc thực hiện cung cấp các dịch vụ công trực tuyến về đất đai.

- 01/10 người được phỏng vấn có câu trả lời: QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng đã nâng cao được hiệu quả, song còn nhiều mặt chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển ngày càng cao của thành phố.

**Câu 2: Theo ông/bà, nguyên nhân chủ yếu của những hạn chế trong quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng hiện nay?**

- 1010 người được phỏng vấn đều cho rằng nguyên nhân chủ yếu của những hạn chế trong QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng:

+ Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thường xuyên có sự bổ sung, sửa đổi nên gây nhiều khó khăn trong quá trình quản lý (đặc biệt là khó khăn trong tuyên truyền, vận động người dân hiểu và tuân thủ pháp luật đất đai khi người dân hiểu theo những quy định cũ).

+ Lịch sử đất đai tại các địa phương trên địa bàn thành phố tương đối phức tạp, thiếu dữ liệu thông tin.

+ Nhận thức pháp luật đất đai của người dân không đầy đủ, một số người dân cố tình không tuân thủ pháp luật đất đai.

Bên cạnh đó, những cán bộ được phỏng vấn cho rằng hạn chế trong QLNN đối với đất đai còn xuất phát từ những nguyên nhân sau:

- 03 ý kiến đều cho rằng: Do quá trình đồng bộ hóa thông tin đất đai trên phạm vi toàn tỉnh còn chậm

- 02 ý kiến cho rằng: Do điều kiện cơ sở vật chất, đặc biệt là hệ thống công nghệ thông tin còn yếu, chưa đáp ứng được yêu cầu quản lý đồng bộ.

- 02 ý kiến cho rằng: Một số cán bộ QLNN đối với đất đai còn không giữ được đạo đức công vụ trong quá trình thực thi pháp luật đất đai

- 01 ý kiến cho rằng: hệ thống pháp luật đất đai khiến quá trình phân cấp quản lý còn chông chéo.

**Câu 3: Theo ông/bà, trong thời gian tới, Hải Phòng cần tập trung vào giải pháp nào để nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố?**

Các giải pháp người được phỏng vấn đề cập:

- Cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật đất đai

- Nâng cao chất lượng cán bộ về chuyên môn, kỹ năng, đạo đức. Để làm được điều này thành phố cần xây dựng cơ chế đãi ngộ hợp lý hơn.

- Đầu tư cơ sở vật chất tương ứng với yêu cầu, mục tiêu quản lý

- Xác định trách nhiệm cho người đứng đầu với những sai phạm liên quan đến đất đai



**PHỤ LỤC 2**  
**MẪU PHIẾU VÀ KẾT QUẢ KHẢO SÁT**  
**CÁN BỘ QLNN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI**

Nhằm phục vụ cho nghiên cứu của mình về “**Quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng**”, giảng viên Phạm Thị Bảo Thoa - giảng viên Khoa Lý luận cơ sở, Trường Chính trị Tô Hiệu thiết kế phiếu khảo sát với mong muốn đánh giá một cách khách quan về hoạt động QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng.

Trân trọng đề nghị anh/chị vui lòng cho biết suy nghĩ, đánh giá, của mình qua việc trả lời những câu hỏi dưới đây. Phương án nào phù hợp với suy nghĩ của mình, anh/chị đánh dấu (x) vào ô trống tương ứng

Kính mong anh/chị trả lời các câu hỏi với tinh thần khách quan nhất.

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của anh/chị!

**I. Thông tin chung**

1. Tuổi đời
 

- Dưới 30 tuổi	<input type="checkbox"/>	- Từ 41-50 tuổi	<input type="checkbox"/>
- Từ 30- 40 tuổi	<input type="checkbox"/>	- Từ 51-60 tuổi	<input type="checkbox"/>
2. Giới tính
 

- Nam	<input type="checkbox"/>	Nữ	<input type="checkbox"/>
-------	--------------------------	----	--------------------------
3. Trình độ học vấn (cao nhất)
 

- Trung cấp	<input type="checkbox"/>	- Cao đẳng, đại học	<input type="checkbox"/>
		- Trên đại học	<input type="checkbox"/>

**II. Nội dung**

1. Anh/chị được tham gia tập huấn về pháp luật đất đai như thế nào?
 

- Kịp thời	<input type="checkbox"/>	- Không kịp thời	<input type="checkbox"/>
- Thường xuyên	<input type="checkbox"/>	- Không thường xuyên	<input type="checkbox"/>
2. Anh/chị gặp khó khăn gì trong quá trình QLNN đối với đất đai theo vị trí công tác?
 

- Quy định trong QLNN đối với đất đai thường xuyên có sự thay đổi, bổ sung	<input type="checkbox"/>
- Pháp luật đất đai chưa hoàn thiện, chồng chéo	<input type="checkbox"/>
- Quá tải công việc	<input type="checkbox"/>
- Người sử dụng đất thiếu hợp tác	<input type="checkbox"/>
- Thiếu trang thiết bị, phương tiện thực thi nhiệm vụ	<input type="checkbox"/>
- Sự phối kết hợp giữa các bộ phận lỏng lẻo	<input type="checkbox"/>
3. Chính quyền địa phương hỗ trợ cán bộ QLNN đối với đất đai như thế nào?
 

- Hỗ trợ kinh phí đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ	<input type="checkbox"/>
- Hỗ trợ tập huấn nghiệp vụ, chuyên môn	<input type="checkbox"/>
- Có cơ chế hỗ trợ tài chính (ngoài quy định theo Luật công chức)	<input type="checkbox"/>
- Trang bị phương tiện, trang thiết bị thực thi nhiệm vụ	<input type="checkbox"/>
- Cung cấp thông tin về đất đai	<input type="checkbox"/>
- Khác	<input type="checkbox"/>

**4. Anh/chị đánh giá mức độ phù hợp của số lượng công chức địa chính địa phương hiện nay?**

- Thừa so với khối lượng công việc
- Đủ so với khối lượng công việc
- Thiếu so với khối lượng công việc

**5. Anh/chị đánh giá việc xử lý tranh chấp đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng hiện nay?**

- Kịp thời
- Bình thường
- Chậm

**6. Anh/chị đánh giá mức độ quan tâm của chính quyền các cấp đối với QLNN về đất đai tại Hải Phòng**

- Rất quan tâm
- Quan tâm
- Bình thường
- Ít quan tâm
- Không quan tâm

**7. Anh/chị đánh giá hiệu quả công tác QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng hiện nay?**

- Rất hiệu quả
- Hiệu quả
- Bình thường
- Chưa hiệu quả

**8. Theo anh/chị một số người dân còn chưa chấp hành pháp luật đất đai, chưa ủng hộ chủ trương của thành phố trong QLNN đối với đất đai chủ yếu ở những hoạt động nào?**

- Ban hành văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai, tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai
- Xây dựng và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- Cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai và các dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai
- Giao đất, cho thuê đất, đặc biệt là cho doanh nghiệp thuê đất
- Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
- Định giá đất, thu tiền sử dụng đất, các loại phí và lệ phí trong lĩnh vực đất đai
- Thanh tra, kiểm tra, xử lý khiếu nại, khiếu kiện và vi phạm đất đai

**9. Theo anh/chị nguyên nhân khiến người sử dụng đất khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp đất đai, mâu thuẫn với chính quyền địa phương, thậm chí có những hành vi cực đoan, chống đối lại chủ trương, chính sách đất đai của chính quyền địa phương?**

- Do chính sách pháp luật đất đai còn nhiều điểm bất hợp lý
- Do cán bộ có trình độ chuyên môn chưa tốt, chưa thực hiện nhiệm vụ hiệu quả
- Do thái độ, trách nhiệm của cán bộ chưa đủ để thuyết phục, động viên người sử dụng đất chấp hành chủ trương, chính sách pháp luật về đất đai
- Do nhận thức của người dân chưa cao, chưa am hiểu về pháp luật đất đai
- Có yếu tố tác động từ các thế lực thù địch kích động người dân chống đối chính quyền, cán bộ
- Khác

**10. Theo anh/chị giải pháp để nâng cao hiệu quả QLNN đối với đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng hiện nay?**

- Tiếp tục điều chỉnh, sửa đổi pháp luật đất đai
- Nâng cao chất lượng cán bộ QLNN về đất đai
- Tăng ngân sách đối với các hoạt động QLNN về đất đai (đầu tư trang thiết bị hiện đại, cơ sở vật chất, cơ chế hỗ trợ cán bộ...)
- Nâng cao nhận thức của người dân về pháp luật đất đai
- Nâng cao vai trò của cấp ủy, người đứng đầu trong các cơ quan QLNN đối với đất đai
- Khác

## **2.2. Kết quả khảo sát**

- Nghiên cứu sinh đã khảo sát 92 cán bộ QLNN đối với đất đai, gồm cán bộ tại các cơ quan thuộc Sở TN&MT và cán bộ QLNN đối với đất đai tại các địa phương (chiếm 10% tổng số cán bộ QLNN đối với đất đai thành phố).

- Số phiếu phát ra: 92
- Số phiếu thu về: 92

Trong đó, số phiếu được phân bổ với công chức QLNN về đất đai tại các cơ quan, đơn vị đảm bảo tính đại diện. Cụ thể như sau:

- + Cán bộ QLNN đối với đất đai cấp tỉnh: **51** phiếu khảo sát
- + Cán bộ QLNN đối với đất đai cấp huyện: **14** phiếu khảo sát
- + Cán bộ QLNN đối với đất đai cấp xã: **27** phiếu khảo sát

**Kết quả trả lời theo bảng hỏi:****I. Thông tin chung****1. Tuổi đời**

Độ tuổi người được khảo sát	Số lượng	Tỷ lệ %
<b>Tổng</b>	<b>92</b>	<b>100%</b>
Dưới 30 tuổi	8	8,6%
Từ 30- 40 tuổi	54	58,7%
Từ 41-50 tuổi	16	17,5%
Từ 51-60 tuổi	14	15,2%

**2. Giới tính**

Giới tính người được khảo sát	Số lượng	Tỷ lệ %
<b>Tổng</b>	<b>92</b>	<b>100%</b>
Nam	56	60,8%
Nữ	36	39,2%

**3. Trình độ học vấn**

Trình độ học vấn người được khảo sát	Số lượng	Tỷ lệ %
<b>Tổng</b>	<b>92</b>	<b>100%</b>
Trung cấp	6	6,5%
Cao đẳng, đại học	61	66,3%
Trên đại học	25	27,2%

**II. Nội dung****1. Anh/chị được tham gia tập huấn về pháp luật đất đai như thế nào?**

Câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %
Kịp thời	79	85,9%
Thường xuyên	77	83,7%
Không kịp thời	13	14,1%
Không thường xuyên	15	16,3%

**2. Anh/chị gặp khó khăn gì trong quá trình QLNN đối với đất đai theo vị trí công tác?**

Câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %
Quy định trong QLNN đối với đất đai thường xuyên có sự thay đổi, bổ sung	77	83,7%
Pháp luật đất đai chưa hoàn thiện, chồng chéo	69	75,0%
Quá tải công việc	84	91,3%
Người sử dụng đất thiếu hợp tác	86	93,4%
Thiếu trang thiết bị, phương tiện thực thi nhiệm vụ	61	66,3%
Sự phối kết hợp giữa các bộ phận lỏng lẻo	81	88,0%

**3. Chính quyền địa phương hỗ trợ cán bộ QLNN đối với đất đai như thế nào?**

Câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %
Hỗ trợ kinh phí đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ	5	5,4%
Hỗ trợ tập huấn nghiệp vụ, chuyên môn	89	96,7%
Có cơ chế hỗ trợ tài chính (ngoài quy định theo Luật công chức)	0	0%
Trang bị phương tiện, trang thiết bị thực thi nhiệm vụ	43	46,7%
Cung cấp thông tin về đất đai	83	90,2%
Khác	2	2,2%

**4. Anh/chị đánh giá mức độ phù hợp của số lượng công chức địa chính địa phương hiện nay?**

Câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %
Thừa so với khối lượng công việc	2	2,2%
Đủ so với khối lượng công việc	69	75,0%
Thiếu so với khối lượng công việc	21	22,8%

**5. Anh/chị đánh giá việc xử lý tranh chấp đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng hiện nay?**

Câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %
Kịp thời	26	28,2%
Bình thường	43	46,7%
Chậm	23	25,1%

**6. Anh/chị đánh giá mức độ quan tâm của chính quyền các cấp đối với QLNN về đất đai tại Hải Phòng**

Câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %
Rất quan tâm	15	16,3%
Quan tâm	52	56,5%
Bình thường	13	14,1%
Ít quan tâm	12	13,1%
Không quan tâm	0	0%

**7. Anh/chị đánh giá hiệu quả công tác QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng hiện nay?**

Câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %
Rất hiệu quả	4	4,3%
Hiệu quả	18	19,6%
Bình thường	55	59,7%
Chưa hiệu quả	15	16,4%

**8. Theo anh/chị một số người dân còn chưa chấp hành pháp luật đất đai, chưa ủng hộ chủ trương của thành phố trong QLNN đối với đất đai chủ yếu ở những hoạt động nào?**

Câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %
Ban hành văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai, tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai	51	55,4%
Xây dựng và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	47	51,1%
Cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai và các dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai	43	46,7%
Giao đất, cho thuê đất, đặc biệt là cho doanh nghiệp thuê đất	79	85,8%
Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	89	96,7%
Định giá đất, thu tiền sử dụng đất, các loại phí và lệ phí trong lĩnh vực đất đai	81	88,0%
Thanh tra, kiểm tra, xử lý khiếu nại, khiếu kiện và vi phạm đất đai	77	83,6%

**9. Theo anh/chị nguyên nhân khiến người sử dụng đất khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp đất đai, mâu thuẫn với chính quyền địa phương, thậm chí có những hành vi cực đoan, chống đối lại chủ trương, chính sách đất đai của chính quyền địa phương?**

Câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %
Do chính sách pháp luật đất đai còn nhiều điểm bất hợp lý	65	70,6%
Do cán bộ có trình độ chuyên môn chưa tốt, chưa thực hiện nhiệm vụ hiệu quả	74	80,4%
Do thái độ, trách nhiệm của cán bộ chưa đủ để thuyết phục, động viên người sử dụng đất chấp hành chủ trương, chính sách pháp luật về đất đai	79	85,8%
Do nhận thức của người dân chưa cao, chưa am hiểu về pháp luật đất đai	89	96,7%
Có yếu tố tác động từ các thế lực thù địch kích động người dân chống đối chính quyền, cán bộ	45	48,9%
Khác	3	3,2%

**10. Theo anh/chị giải pháp để nâng cao hiệu quả QLNN đối với đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng hiện nay?**

Câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %
Tiếp tục điều chỉnh, sửa đổi pháp luật đất đai	89	96,7%
Nâng cao chất lượng cán bộ QLNN về đất đai	84	91,3%
Tăng ngân sách đối với các hoạt động QLNN về đất đai (đầu tư trang thiết bị hiện đại, cơ sở vật chất, cơ chế hỗ trợ cán bộ...)	69	75,0%
Nâng cao nhận thức của người dân về pháp luật đất đai	71	77,2%
Nâng cao vai trò của cấp ủy, người đứng đầu trong các cơ quan QLNN đối với đất đai	86	93,4%
Khác	3	3,2%

### PHỤ LỤC 3

#### ĐIỀU TRA NGƯỜI DÂN

##### 3.1. Phiếu khảo sát (Dành cho người sử dụng đất tại Hải Phòng)

Nhằm phục vụ cho nghiên cứu của mình về “**Quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng**”, giảng viên Phạm Thị Bảo Thoa - giảng viên Khoa Lý luận cơ sở, Trường Chính trị Tô Hiệu thiết kế phiếu khảo sát với mong muốn đánh giá một cách khách quan về sự hài lòng của người dân đối với chất lượng quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng.

Trân trọng đề nghị anh/chị vui lòng cho biết suy nghĩ, đánh giá, của mình qua việc trả lời những câu hỏi dưới đây. Mỗi câu hỏi đều có 5 phương án trả lời với 5 mức độ theo thang điểm từ 1 đến 5. Phương án nào phù hợp với suy nghĩ của mình, anh/chị đánh dấu (x) vào ô trống tương ứng

Kính mong anh/chị trả lời các câu hỏi với tinh thần khách quan nhất.

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của anh/chị!

#### I. THÔNG TIN BẢN THÂN

##### 1. Tuổi đời

- |                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| - Dưới 30 tuổi   | <input type="checkbox"/> | - Từ 41-50 tuổi | <input type="checkbox"/> |
| - Từ 30- 40 tuổi | <input type="checkbox"/> | - Từ 51-60 tuổi | <input type="checkbox"/> |

##### 2. Giới tính

- |       |                          |    |                          |
|-------|--------------------------|----|--------------------------|
| - Nam | <input type="checkbox"/> | Nữ | <input type="checkbox"/> |
|-------|--------------------------|----|--------------------------|

##### 3. Trình độ học vấn (cao nhất)

- |                           |                          |                     |                          |
|---------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| - Không được đào tạo nghề | <input type="checkbox"/> | - Cao đẳng, đại học | <input type="checkbox"/> |
| - Trung cấp               | <input type="checkbox"/> | - Trên đại học      | <input type="checkbox"/> |

##### 4. Anh/chị đang sử dụng loại đất nào?

###### **Đất nông nghiệp**

- Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm
- Đất rừng
- Đất nuôi trồng thủy sản
- Các loại đất nông nghiệp khác

###### **Đất phi nông nghiệp**

- Đất ở
- Đất sản xuất, kinh doanh
- Các loại đất phi nông nghiệp khác

##### 5. Anh/chị đang sử dụng đất theo hình thức nào?

###### **Nhận quyền sử dụng đất từ Nhà nước (NN)**

- Được NN giao đất, cho thuê đất

###### **Nhận quyền sử dụng đất từ chủ thể sử dụng đất khác**

- Nhận chuyển quyền sử dụng đất (nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, vốn góp)

- Được NN cho phép   
chuyển mục đích sử dụng  
đất

- Được NN công nhận   
quyền sử dụng đất

Thuê quyền sử dụng đất từ   
chủ thể sử dụng đất khác

Thuê lại quyền sử dụng đất   
từ chủ thể sử dụng đất khác

6. Anh/chị sử dụng đất tại:

- Thành thị

Nông thôn

## II. NỘI DUNG CÂU HỎI

STT	Câu hỏi	Mức độ đồng ý				
		Hoàn toàn đồng ý  (5)	Đồng ý  (4)	Bình thường  (3)	Không đồng ý  (2)	Hoàn toàn không đồng ý  (1)
<b>I</b>	<b>Chính sách, pháp luật đất đai</b>					
1	Luật đất đai hiện hành bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.					
2	Sự điều chỉnh pháp luật đất đai mang tính kịp thời, khắc phục được hạn chế của pháp luật đất đai trước đó.					
3	Hệ thống văn bản pháp luật đất đai rõ ràng, dễ hiểu, dễ thực hiện.					
4	Pháp luật đất đai (bao gồm Luật, các văn bản dưới luật) đảm bảo tính thống nhất trong hệ thống pháp luật Việt Nam cũng như thống nhất, không chồng chéo với pháp luật của các ngành, lĩnh vực khác.					
5	Chính sách, pháp luật đất đai hiện nay có những thay đổi tích cực.					
<b>II</b>	<b>Môi trường thực thi pháp luật đất đai</b>					
6	Pháp luật đất đai được chính quyền thành phố Hải Phòng thực hiện công khai, minh bạch					
7	Chính quyền thành phố Hải Phòng đã rất trách nhiệm trong triển khai pháp luật đất đai ( <i>tuyên truyền, phổ biến pháp luật, nhanh chóng ban hành các văn bản thực hiện, hướng dẫn thực hiện...</i> )					



8	Thông tin về đất đai ( <i>quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất...</i> ) tại Hải Phòng được cung cấp kịp thời, thuận lợi					
9	Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai tại Hải Phòng phù hợp					
10	Khả năng anh/chị phải trả các chi phí không chính thức (" <i>bồi dưỡng</i> " cho cán bộ quản lý hay mất các chi phí không có trong quy định của pháp luật) khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai ( <i>xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất,...</i> )					
<b>STT</b>	<b>Câu hỏi</b>	<b>Mức độ đồng ý</b>				
<b>III</b>	<b>Bộ máy và cán bộ quản lý nhà nước về đất đai</b>	<b>Hoàn toàn đồng ý</b>	<b>Đồng ý</b>	<b>Bình thường</b>	<b>Không đồng ý</b>	<b>Hoàn toàn không đồng ý</b>
		<b>(5)</b>	<b>(4)</b>	<b>(3)</b>	<b>(2)</b>	<b>(1)</b>
11	Số lượng các cơ quan QLNN về đất đai phù hợp, đảm bảo phân tách chức năng giữa các cơ quan, thuận lợi cho người dân khi cần giải quyết các vấn đề liên quan ( <i>Khi thực hiện thủ tục liên quan đến đất đai anh/chị cần đến nhiều cơ quan QLNN khác nhau</i> )					
12	Anh/chị không mất nhiều thời gian chờ đợi cán bộ QLNN đối với đất đai khi anh/chị đến cơ quan QLNN giải quyết công việc.					
13	Cán bộ QLNN về đất đai ( <i>thuộc Sở, Phòng TN&amp;MT, cán bộ địa chính, những người làm việc tại UBND được phân công phụ trách các nội dung liên quan đến đất đai...</i> ) giải quyết công việc cho anh/chị chuyên nghiệp, không phải đi lại nhiều lần do những sai sót từ cán bộ.					

14	Cán bộ QLNN về đất đai ( <i>thuộc Sở, Phòng TN&amp;MT, cán bộ địa chính, những người làm việc tại UBND được phân công phụ trách các nội dung liên quan đến đất đai...</i> ) có thái độ thân thiện, nhiệt tình.					
15	Cán bộ QLNN về đất đai ( <i>thuộc Sở, Phòng TN&amp;MT, cán bộ địa chính, những người làm việc tại UBND được phân công phụ trách các nội dung liên quan đến đất đai...</i> ) có trách nhiệm, quyết liệt giải quyết công việc cho anh/chị trong thời gian nhanh nhất có thể.					
<b>IV</b>	<b>Cơ sở vật chất</b>					
16	Anh/Chị thấy thoải mái với không gian làm việc tại các cơ quan QLNN về đất đai, nơi anh chị đến giải quyết công việc (diện tích, không gian...)					
17	Khi đến cơ quan QLNN về đất đai, anh/chị có thể sử dụng máy tính của cơ quan này để giúp thực hiện các thủ tục thuận lợi (lấy số thứ tự, đăng ký thông tin đất đai, kê khai thuế, phí...)					
18	Mức độ Anh/chị có thể thực hiện các thủ tục hành chính qua mạng internet mà không cần đến trụ sở cơ quan QLNN làm việc trực tiếp.					
19	Mức độ Anh/chị có thể cập nhật thông tin, dữ liệu đất đai của thành phố qua mạng internet.					
20	Chính quyền địa phương sử dụng những thiết bị hiện đại, đảm bảo tính chính xác, tiết kiệm thời gian trong đo đạc, kiểm kê đất đai cho gia đình anh, chị.					

V	<b>Kết quả giải quyết công việc</b>					
21	Chính quyền thành phố Hải Phòng đã tích cực bảo vệ quyền và lợi ích của anh, chị trong lĩnh vực đất đai					
22	Những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện pháp luật đất đai của anh/chị được giải quyết thỏa đáng.					
23	Cơ quan QLNN về đất đai giải quyết công việc nhanh, gọn, anh/chị không cần đi lại nhiều lần để hoàn tất thủ tục.					
24	Mức độ phát sinh các vấn đề sau khi anh/chị được giải quyết công việc liên quan đến đất đai ( <i>không bị thu hồi GCN QSDĐ do cơ quan nhà nước cấp sai thẩm quyền, không bị đơn thu, khiếu nại, tranh chấp về quyền sử dụng đất...</i> ).					
25	Sau khi được giải quyết công việc liên quan đến đất đai, anh/chị đã nắm được thông tin, quy trình các thủ tục và dễ dàng thực hiện lại hoặc hướng dẫn cho gia đình, người quen thực hiện nếu gặp các công việc tương tự.					
<b>VI</b>	<b>Nhận thức về pháp luật đất đai của người sử dụng đất</b>					
26	Việc tìm hiểu về pháp luật đất đai rất cần thiết đối với người sử dụng đất.					
28	Anh/chị thường xuyên tìm hiểu những quy định của pháp luật đất đai hiện nay.					
27	Anh/chị ủng hộ, đồng tình với quy định trong lĩnh vực đất đai ở nước ta hiện nay.					
29	Anh/chị nắm rõ những quy định pháp luật đất đai với những vấn đề anh chị đang cần được cơ quan QLNN về đất đai giải quyết ( <i>quy định về chuyển nhượng, bồi thường khi bị thu hồi đất, nghĩa vụ tài chính đất đai...</i> ).					

30	Khi thấy lợi ích hợp pháp về đất đai của mình không bảo đảm hoặc bị xâm phạm, anh chị tìm đến các cơ quan chuyên môn để được tư vấn, làm rõ.					
<b>VII</b>	<b>Sự hài lòng về chất lượng QLNN về đất đai tại Hải Phòng</b>					
31	Anh/chị tin tưởng vào chính quyền thành phố Hải Phòng đã, đang và sẽ quản lý nhà nước về đất đai khách quan, công bằng và vì lợi ích của người dân.					
32	Pháp luật và đội ngũ cán bộ QLNN về đất đai đã giúp anh/chị bảo đảm lợi ích kinh tế và các lợi ích khác trong quá trình sử dụng đất của anh/chị					
33	Anh/chị cảm thấy thoải mái, thuận tiện khi đến các cơ quan QLNN về đất đai để giải quyết công việc.					
34	Anh/chị cảm thấy mình đã được tôn trọng, được phục vụ tốt khi tham gia giải quyết các công việc, hoạt động trong lĩnh vực đất đai.					
35	Anh/chị hài lòng với hoạt động QLNN về đất đai tại Hải Phòng					

### 3.2. Kết quả khảo sát

- Số phiếu phát ra: 223
- Số phiếu thu về: 223
- Kết quả trả lời theo bảng hỏi và thang điểm đánh giá
- + Mã hóa các câu hỏi khảo sát:

STT	Thang đo	Mã hóa
<b>I</b>	<b>Chính sách, pháp luật đất đai</b>	<b>CS</b>
01	Luật đất đai hiện hành bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.	CS1
02	Sự điều chỉnh pháp luật đất đai mang tính kịp thời, khắc phục được hạn chế của pháp luật đất đai trước đó.	CS2
03	Hệ thống văn bản pháp luật đất đai rõ ràng, dễ hiểu, dễ thực hiện.	CS3

04	Pháp luật đất đai (bao gồm Luật, các văn bản dưới luật) đảm bảo tính thống nhất trong hệ thống pháp luật Việt Nam cũng như thống nhất, không chồng chéo với pháp luật của các ngành, lĩnh vực khác.	CS4
05	Chính sách, pháp luật đất đai hiện nay có những thay đổi tích cực.	CS5
<b>II</b>	<b>Môi trường thực thi pháp luật đất đai</b>	<b>MT</b>
06	Pháp luật đất đai được chính quyền thành phố Hải Phòng thực hiện công khai, minh bạch	MT1
07	Chính quyền thành phố Hải Phòng đã rất trách nhiệm trong triển khai pháp luật đất đai ( <i>tuyên truyền, phổ biến pháp luật, nhanh chóng ban hành các văn bản thực hiện, hướng dẫn thực hiện...</i> )	MT2
08	Thông tin về đất đai ( <i>quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất...</i> ) tại Hải Phòng được cung cấp kịp thời, thuận lợi	MT3
09	Thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai tại Hải Phòng phù hợp	MT4
10	Khả năng anh/chị phải trả các chi phí không chính thức (" <i>bồi dưỡng</i> ") cho cán bộ quản lý hay mất các chi phí không có trong quy định của pháp luật) khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai ( <i>xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng,...</i> )	MT5
<b>III</b>	<b>Bộ máy và cán bộ quản lý nhà nước về đất đai</b>	<b>BM</b>
11	Số lượng các cơ quan QLNN về đất đai phù hợp, đảm bảo phân tách chức năng giữa các cơ quan, thuận lợi cho người dân khi cần giải quyết các vấn đề liên quan ( <i>Khi thực hiện thủ tục liên quan đến đất đai anh/chị cần đến nhiều cơ quan QLNN khác nhau</i> )	BM1
12	Anh/chị không mất nhiều thời gian chờ đợi cán bộ QLNN đối với đất đai khi anh/chị đến cơ quan QLNN giải quyết công việc	BM2
13	Cán bộ QLNN về đất đai ( <i>thuộc Sở, Phòng TN&amp;MT, cán bộ địa chính, những người làm việc tại UBND được phân công phụ trách các nội dung liên quan đến đất đai...</i> ) giải quyết công việc cho anh/chị chuyên nghiệp, không phải đi lại nhiều lần do những sai sót từ cán bộ.	BM3
14	Cán bộ QLNN về đất đai ( <i>thuộc Sở, Phòng TN&amp;MT, cán bộ địa chính, những người làm việc tại UBND được phân công phụ trách các nội dung liên quan đến đất đai...</i> ) có thái độ thân thiện, nhiệt tình.	BM4
15	Cán bộ QLNN về đất đai ( <i>thuộc Sở, Phòng TN&amp;MT, cán bộ địa chính, những người làm việc tại UBND được phân công phụ trách các nội dung liên quan đến đất đai...</i> ) có trách nhiệm, quyết liệt giải quyết công việc cho anh/chị trong thời gian nhanh nhất có thể.	BM5

<b>IV</b>	<b>Cơ sở vật chất</b>	<b>CSVC</b>
16	Anh/Chị thấy thoải mái với không gian làm việc tại các cơ quan QLNN về đất đai, nơi anh chị đến giải quyết công việc (diện tích, không gian...)	CSVC1
17	Khi đến cơ quan QLNN về đất đai, anh/chị có thể sử dụng máy tính của cơ quan này để giúp thực hiện các thủ tục thuận lợi (lấy số thứ tự, đăng ký thông tin đất đai, kê khai thuế, phí...)	CSVC2
18	Mức độ Anh/chị có thể thực hiện các thủ tục hành chính qua mạng internet mà không cần đến trụ sở cơ quan QLNN làm việc trực tiếp.	CSVC3
19	Mức độ Anh/chị có thể cập nhật thông tin, dữ liệu đất đai của thành phố qua mạng internet.	CSVC4
20	Chính quyền địa phương sử dụng những thiết bị hiện đại, đảm bảo tính chính xác, tiết kiệm thời gian trong đo đạc, kiểm kê đất đai cho gia đình anh, chị.	CSVC5
<b>V</b>	<b>Kết quả giải quyết công việc</b>	<b>KQ</b>
21	Chính quyền thành phố Hải Phòng đã tích cực bảo vệ quyền và lợi ích của anh, chị trong lĩnh vực đất đai	KQ1
22	Những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện pháp luật đất đai của anh/chị được giải quyết thỏa đáng.	KQ2
23	Cơ quan QLNN về đất đai giải quyết công việc nhanh, gọn, anh/chị không cần đi lại nhiều lần để hoàn tất thủ tục.	KQ3
24	Mức độ phát sinh các vấn đề sau khi anh/chị được giải quyết công việc liên quan đến đất đai ( <i>không bị thu hồi GCN QSDĐ do cơ quan nhà nước cấp sai thẩm quyền, không bị đơn thư, khiếu nại, tranh chấp về quyền sử dụng đất...</i> ).	KQ4
25	Sau khi được giải quyết công việc liên quan đến đất đai, anh/chị đã nắm được thông tin, quy trình các thủ tục và dễ dàng thực hiện lại hoặc hướng dẫn cho gia đình, người quen thực hiện nếu gặp các công việc tương tự.	KQ5
<b>VI</b>	<b>Nhận thức về pháp luật đất đai của người sử dụng đất</b>	<b>NT</b>
26	Việc tìm hiểu về pháp luật đất đai rất cần thiết đối với người sử dụng đất.	NT1
27	Anh/chị thường xuyên tìm hiểu những quy định của pháp luật đất đai hiện nay.	NT2
28	Anh/chị ủng hộ, đồng tình với quy định trong lĩnh vực đất đai ở nước ta hiện nay.	NT3
29	Anh/chị nắm rõ những quy định pháp luật đất đai với những vấn đề anh chị đang cần được cơ quan QLNN về đất đai giải quyết ( <i>quy định về chuyển nhượng, bồi thường khi bị thu hồi đất, nghĩa vụ tài chính đất đai...</i> ).	NT4

30	Khi thấy lợi ích hợp pháp về đất đai của mình không bảo đảm hoặc bị xâm phạm, anh/chị tìm đến các cơ quan chuyên môn để được tư vấn, làm rõ.	NT5
<b>VII</b>	<b>Sự hài lòng về QLNN đối với đất đai</b>	<b>SHL</b>
31	Anh/chị tin tưởng vào chính quyền thành phố Hải Phòng đã, đang và sẽ quản lý nhà nước về đất đai khách quan, công bằng và vì lợi ích của người dân.	SHL1
32	Pháp luật và đội ngũ cán bộ QLNN về đất đai đã giúp anh/chị bảo đảm lợi ích kinh tế và các lợi ích khác trong quá trình sử dụng đất của anh/chị	SHL2
33	Anh/chị cảm thấy thoải mái, thuận tiện khi đến các cơ quan QLNN về đất đai để giải quyết công việc.	SHL3
34	Anh/chị cảm thấy mình đã được tôn trọng, được phục vụ tốt khi tham gia giải quyết các công việc, hoạt động trong lĩnh vực đất đai.	SHL4
35	Anh/chị hài lòng với hoạt động QLNN về đất đai tại Hải Phòng	SHL5

**+ Đặc điểm mẫu khảo sát**

Tuổi đời		Giới tính		Trình độ học vấn		Nơi sử dụng đất	
Dưới 30	10,3%	Nam	41,3%	Không được đào tạo nghề	15,1%	Nông thôn	48,4%
Từ 31- 40	59,6%			Trung cấp	31,0%		
Từ 41- 60	26,9%	Nữ	58,7%	CD, ĐH	39,6%	Thành thị	51,6%
Từ 61 trở lên	3,1%			Sau ĐH	14,3%		
Hình thức sử dụng đất				Loại đất			
Được NN giao đất, cho thuê đất		11,1%		Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm		25,3%	
Được NN cho phép chuyển mục đích sử dụng đất		15,6%		Đất nuôi trồng thủy sản		5,8%	
Được NN công nhận quyền sử dụng đất		43,9%		Các loại đất nông nghiệp khác		2,7%	
Nhận chuyển quyền sử dụng đất (nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, vốn góp)		24,3%		Đất ở		55,1%	
Thuê quyền sử dụng đất từ chủ thể sử dụng đất khác		13,6%		Đất sản xuất, kinh doanh		9,7%	
Thuê lại quyền sử dụng đất từ chủ thể sử dụng đất khác		8,1%		Các loại đất phi nông nghiệp khác		1,4%	

## + Thống kê câu trả lời

	Thống kê mô tả				
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
CS1	223	2	5	4.21	.737
CS2	223	2	5	3.76	.766
CS3	223	1	5	3.46	.889
CS4	223	1	5	3.61	.938
CS5	223	1	5	3.66	.916
MT1	223	1	5	3.95	.928
MT2	223	1	5	3.95	.889
MT3	223	1	5	3.61	1.007
MT4	223	1	5	3.60	.929
MT5	223	1	5	3.15	1.000
BM1	223	2	5	3.71	.696
BM2	223	1	5	3.41	.954
BM3	223	1	5	3.52	.929
BM4	223	1	5	3.38	.988
BM5	223	1	5	3.15	1.061
CSVC1	223	1	5	3.66	.821
CSVC2	223	1	5	3.68	1.063
CSVC3	223	1	5	3.36	1.060
CSVC4	223	1	5	3.32	1.020
CSVC5	223	1	5	3.78	1.020
KQ1	223	1	5	3.84	.899
KQ2	223	1	5	3.53	.884
KQ3	223	1	5	3.17	.996
KQ4	223	1	5	3.88	.883
KQ5	223	1	5	3.86	.882
NT1	223	2	5	4.34	.697
NT2	223	2	5	3.83	.772
NT3	223	1	5	3.83	.830
NT4	223	1	5	3.72	.830
NT5	223	2	5	4.09	.668
SHL1	223	1	5	3.77	.782
SHL2	223	1	5	3.79	.852
SHL3	223	1	5	3.81	.877
SHL4	223	1	5	3.86	.882
SHL5	223	1	5	3.78	.860
Valid N (listwise)	223				



### 3.3. Mô hình phân tích định lượng

#### 3.3.1. Kiểm định Cronbach's Alpha

##### - BIẾN CS

<b>Item-Total Statistics</b>				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
CS1	14.62	9.012	.642	.880
CS2	15.06	8.551	.713	.865
CS3	15.37	7.657	.784	.847
CS4	15.20	7.666	.731	.861
CS5	15.14	7.628	.771	.851

##### **Reliability Statistics**

Cronbach's Alpha	N of Items
.886	5

Không loại biến quan sát nào do Corrected Item-Total Correlation của tất cả các biến đều lớn hơn 0.3 và hệ số Cronbach Alpha của nhân tố lớn hơn 0.6.

##### - BIẾN MT

<b>Item-Total Statistics</b>				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
MT1	14.30	9.058	.707	.793
MT2	14.30	9.680	.615	.818
MT3	14.64	8.773	.685	.799
MT4	14.65	9.201	.675	.802
MT5	15.10	9.432	.560	.834

##### **Reliability Statistics**

Cronbach's Alpha	N of Items
.842	5

Không loại biến quan sát nào do Corrected Item-Total Correlation của tất cả các biến đều lớn hơn 0.3 và hệ số Cronbach Alpha của nhân tố lớn hơn 0.6.

**- BIẾN BM**

<b>Item-Total Statistics</b>				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
BM1	13.47	10.421	.645	.837
BM2	13.77	8.819	.719	.812
BM3	13.65	9.308	.641	.832
BM4	13.80	8.901	.667	.826
BM5	14.03	8.328	.710	.816

**Reliability Statistics**

Cronbach's Alpha	N of Items
.855	5

Không loại biến quan sát nào do Corrected Item-Total Correlation của tất cả các biến đều lớn hơn 0.3 và hệ số Cronbach Alpha của nhân tố lớn hơn 0.6.

**- BIẾN CSVC**

**Reliability Statistics**

Cronbach's Alpha	N of Items
.831	5

<b>Item-Total Statistics</b>				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
CSVC1	14.14	11.102	.578	.813
CSVC2	14.13	9.299	.696	.777
CSVC3	14.44	9.941	.580	.813
CSVC4	14.48	9.395	.721	.770
CSVC5	14.03	10.098	.587	.809

Không loại biến quan sát nào do Corrected Item-Total Correlation của tất cả các biến đều lớn hơn 0.3 và hệ số Cronbach Alpha của nhân tố lớn hơn 0.6.

**- BIẾN KQ**

<b>Item-Total Statistics</b>				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
KQ1	14.45	8.231	.649	.794
KQ2	14.76	8.146	.686	.784
KQ3	15.12	7.828	.641	.797
KQ4	14.41	8.343	.641	.796
KQ5	14.43	8.760	.546	.822

Không loại biến quan sát nào do Corrected Item-Total Correlation của tất cả các biến đều lớn hơn

0.3 và hệ số Cronbach Alpha của nhân tố lớn hơn 0.6.

**Reliability Statistics**

Cronbach's Alpha	N of Items
.832	5

**- BIẾN NT**

**Reliability Statistics**

Cronbach's Alpha	N of Items
.835	5

<b>Item-Total Statistics</b>				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
NT1	15.48	6.106	.624	.805
NT2	15.99	5.590	.700	.783
NT3	15.98	5.689	.597	.814
NT4	16.09	5.451	.671	.791
NT5	15.72	6.285	.600	.812

Không loại biến quan sát nào do Corrected Item-Total Correlation của tất cả các biến đều lớn hơn

0.3 và hệ số Cronbach Alpha của nhân tố lớn hơn 0.6.

#### - BIẾN SHL

##### Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.862	5

##### Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
SHL1	15.24	8.038	.679	.834
SHL2	15.22	7.710	.682	.832
SHL3	15.20	7.907	.606	.852
SHL4	15.14	7.511	.698	.828
SHL5	15.22	7.445	.741	.817

Không loại biến quan sát nào do Corrected Item-Total Correlation của tất cả các biến đều lớn hơn 0.3 và hệ số Cronbach Alpha của nhân tố lớn hơn 0.6.

### 3.3.2. Phân tích nhân tố khám phá (EFA)

#### 3.3.2.1. Nhóm độc lập

- Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test:

##### KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.889
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	3483.554
	df	435
	Sig.	.000

**Total Variance Explained**

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings <sup>a</sup>
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total
1	9.535	31.783	31.783	9.535	31.783	31.783	6.055
2	2.752	9.175	40.958	2.752	9.175	40.958	6.502
3	2.454	8.180	49.139	2.454	8.180	49.139	7.002
4	1.957	6.522	55.660	1.957	6.522	55.660	4.410
5	1.476	4.921	60.582	1.476	4.921	60.582	5.044
6	1.192	3.975	64.556	1.192	3.975	64.556	5.057
7	.881	2.936	67.492				
8	.749	2.495	69.987				
9	.738	2.461	72.448				
10	.649	2.164	74.612				
11	.624	2.081	76.693				
12	.608	2.028	78.721				
13	.583	1.943	80.664				
14	.523	1.743	82.407				
15	.482	1.607	84.014				
16	.474	1.580	85.594				
17	.454	1.514	87.108				
18	.425	1.417	88.525				
19	.420	1.400	89.925				
20	.366	1.221	91.146				
21	.355	1.183	92.329				
22	.341	1.136	93.465				
23	.308	1.025	94.490				
24	.303	1.010	95.500				
25	.289	.963	96.463				
26	.266	.886	97.349				
27	.243	.811	98.161				
28	.223	.744	98.905				
29	.188	.626	99.531				
30	.141	.469	100.000				

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. When components are correlated, sums of squared loadings cannot be added to obtain a total variance.

Pattern Matrixa

	Component					
	1	2	3	4	5	6
MT3	.842					
MT4	.835					
MT2	.808					
MT1	.777					
MT5	.737					
CS5		.903				
CS2		.794				
CS1		.738				
CS3		.682				
CS4		.633				
BM4			.878			
BM2			.859			
BM5			.830			
BM3			.640			
BM1			.485			
KQ2				.837		
KQ3				.824		
KQ1				.821		
KQ4				.788		
KQ5				.640		
NT2					.872	
NT1					.828	
NT4					.771	
NT5					.752	
NT3					.492	
CSVC4						.861
CSVC2						.836
CSVC3						.803
CSVC5						.726
CSVC1			.433			.471

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Promax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 6 iterations.

Từ kết quả này loại biến **CSVC1**, **BM1**, **NT3** do biến này có hệ số tải nhỏ hơn 0.5

**Chạy lại lần 2****- Kiểm định KMO và Bartlett's Test**

<b>KMO and Bartlett's Test</b>		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.885
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	2878.638
	df	351
	Sig.	.000

Chỉ số KMO = 0.885 nên phân tích nhân tố là phù hợp

Chỉ số Sig. (Bartlett's Test) = 0.000 (sig. < 0.05) chứng tỏ các biến quan sát có tương quan với nhau trong tổng thể.

**Total Variance Explained**

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings <sup>a</sup>
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	
1	8.168	30.252	30.252	8.168	30.252	30.252	5.177
2	2.706	10.022	40.274	2.706	10.022	40.274	6.069
3	2.353	8.715	48.989	2.353	8.715	48.989	3.902
4	1.853	6.865	55.854	1.853	6.865	55.854	4.152
5	1.461	5.410	61.263	1.461	5.410	61.263	4.048
6	1.123	4.160	65.424	1.123	4.160	65.424	5.339
7	.816	3.023	68.446				
8	.737	2.729	71.175				
9	.691	2.558	73.733				
10	.611	2.264	75.997				
11	.606	2.243	78.240				
12	.585	2.166	80.406				
13	.535	1.980	82.386				
14	.487	1.803	84.189				
15	.460	1.705	85.894				
16	.434	1.609	87.504				
17	.418	1.547	89.051				
18	.385	1.427	90.477				
19	.363	1.345	91.823				

20	.340	1.259	93.082				
21	.328	1.216	94.298				
22	.306	1.133	95.431				
23	.295	1.094	96.525				
24	.262	.971	97.496				
25	.260	.964	98.460				
26	.222	.824	99.284				
27	.193	.716	100.000				

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. When components are correlated, sums of squared loadings cannot be added to obtain a total variance.

Tổng phương sai trích: Extraction Sums of Squared Loadings (Cumulative %) = 65.424% > 50%. Điều này chứng tỏ 65.424% biến thiên của dữ liệu được giải thích bởi 6 nhân tố

### MA TRẬN CỦA CÁC NHÂN TỐ (Pattern Matrix)

(Phân tích nhân tố khám phá lần 2)

	1	2	3	4	5	6
MT3	.826					
MT4	.809					
MT2	.795					
MT1	.754					
MT5	.734					
CS5		.914				
CS2		.839				
CS1		.784				
CS3		.719				
CS4		.643				
KQ2			.826			
KQ3			.819			
KQ1			.809			
KQ4			.771			
KQ5			.633			
NT2				.849		
NT1				.828		
NT4				.755		
NT5				.741		
CSVC4					.843	



CSVC2					.813
CSVC3					.793
CSVC5					.704
BM4					.857
BM5					.828
BM2					.745
BM3					.675

\* Phương pháp trích: Phương pháp nhân tố trực chính; Phương pháp xoay: Phép xoay Promax với chuẩn hóa Kaiser; Hội tụ sau 6 vòng đệ qui.

Hệ số tải của các biến quan sát đều lớn hơn 0.5, như vậy các biến quan sát này đều có ý nghĩa đóng góp vào mô hình

### 3.3.2.2. Nhóm phụ thuộc

#### KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.854
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	480.210
	df	10
	Sig.	.000

Chỉ số KMO = 0.854 nên phân tích nhân tố là phù hợp

Chỉ số Sig. (Bartlett's Test) = 0.000 (sig. < 0.05) chứng tỏ các biến quan sát có tương quan với nhau trong tổng thể.

#### Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	3.229	64.581	64.581	3.229	64.581	64.581
2	.561	11.228	75.809			
3	.510	10.210	86.019			
4	.381	7.612	93.630			
5	.318	6.370	100.000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tổng phương sai trích: Extraction Sums of Squared Loadings (Cumulative %) = 64.581% > 50 %. Điều này chứng tỏ 64.581% biến thiên của dữ liệu được giải thích bởi 1 nhân tố.

**Component Matrix<sup>a</sup>**  
Component  
1

SHL5	.849
SHL4	.816
SHL1	.804
SHL2	.804
SHL3	.740

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. 1 components extracted.

Hệ số tải của các biến quan sát đều lớn hơn 0.5, như vậy các biến quan sát này đều có ý nghĩa đóng góp vào mô hình.

### 3.3.3. Phân tích nhân tố khẳng định (CFA)

#### CMIN

Model	NPAR	CMIN	DF	P	CMIN/DF
Default model	85	567.681	443	.000	1.281
Saturated model	528	.000	0		
Independence model	32	3846.847	496	.000	7.756

#### RMR, GFI

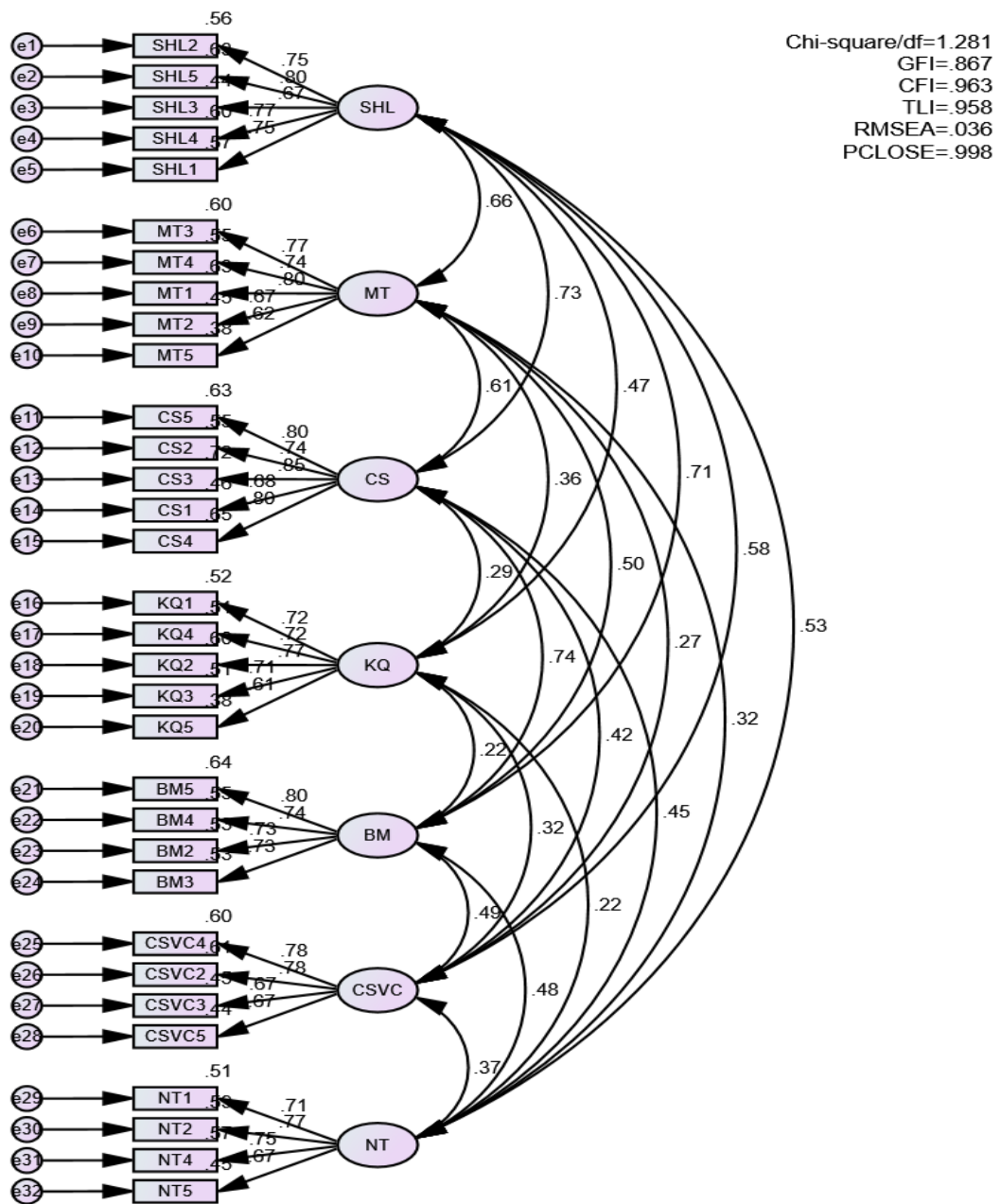
Model	RMR	GFI	AGFI	PGFI
Default model	.040	.867	.841	.727
Saturated model	.000	1.000		
Independence model	.256	.236	.187	.222

#### Baseline Comparisons

Model	NFI Delta1	RFI rho1	IFI Delta2	TLI rho2	CFI
Default model	.852	.835	.963	.958	.963
Saturated model	1.000		1.000		1.000
Independence model	.000	.000	.000	.000	.000

#### RMSEA

Model	RMSEA	LO 90	HI 90	PCLOSE
Default model	.036	.026	.044	.998
Independence model	.174	.169	.180	.000



Các chỉ số Model Fit đều nằm trong mức tốt:

- CMIN/DF = **1.281** < 3
- GFI = **0.867** > 0.8
- CFI = **0.963** > 0.9
- TLI = **0.958** > 0.9
- RMSEA = **0.036** < 0.08
- PCLOSE = **0.998** > 0.05

Như vậy mô hình phù hợp với dữ liệu

**Regression Weights: (Group number 1 - Default model)**

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SHL2 <--- SHL	1.000				
SHL5 <--- SHL	1.071	.090	11.851	***	
SHL3 <--- SHL	.914	.093	9.779	***	
SHL4 <--- SHL	1.066	.093	11.478	***	
SHL1 <--- SHL	.921	.083	11.150	***	
MT3 <--- MT	1.000				
MT4 <--- MT	.884	.081	10.851	***	
MT1 <--- MT	.951	.081	11.714	***	
MT2 <--- MT	.770	.078	9.810	***	
MT5 <--- MT	.797	.089	8.966	***	
CS5 <--- CS	1.000				
CS2 <--- CS	.779	.066	11.770	***	
CS3 <--- CS	1.032	.074	13.891	***	
CS1 <--- CS	.686	.065	10.575	***	
CS4 <--- CS	1.033	.079	13.011	***	
KQ1 <--- KQ	1.000				
KQ4 <--- KQ	.974	.101	9.600	***	
KQ2 <--- KQ	1.053	.103	10.246	***	
KQ3 <--- KQ	1.095	.114	9.566	***	
KQ5 <--- KQ	.833	.100	8.295	***	
BM5 <--- BM	1.000				
BM4 <--- BM	.862	.076	11.364	***	
BM2 <--- BM	.816	.073	11.107	***	
BM3 <--- BM	.797	.072	11.141	***	
CSVC4 <--- CSVC	1.000				
CSVC2 <--- CSVC	1.052	.097	10.804	***	
CSVC3 <--- CSVC	.900	.096	9.402	***	
CSVC5 <--- CSVC	.858	.092	9.323	***	
NT1 <--- NT	1.000				
NT2 <--- NT	1.192	.122	9.769	***	
NT4 <--- NT	1.259	.131	9.644	***	
NT5 <--- NT	.904	.103	8.776	***	

Tất cả các biến quan sát đều có ý nghĩa trong mô hình do p-value đều nhỏ hơn 0.05.

**Regression Weights: (Group number 1 - Default model)**

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SHL2 <--- SHL	1.000				
SHL5 <--- SHL	1.071	.090	11.851	***	
SHL3 <--- SHL	.914	.093	9.779	***	
SHL4 <--- SHL	1.066	.093	11.478	***	
SHL1 <--- SHL	.921	.083	11.150	***	

			Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
MT3	<---	MT	1.000				
MT4	<---	MT	.884	.081	10.851	***	
MT1	<---	MT	.951	.081	11.714	***	
MT2	<---	MT	.770	.078	9.810	***	
MT5	<---	MT	.797	.089	8.966	***	
CS5	<---	CS	1.000				
CS2	<---	CS	.779	.066	11.770	***	
CS3	<---	CS	1.032	.074	13.891	***	
CS1	<---	CS	.686	.065	10.575	***	
CS4	<---	CS	1.033	.079	13.011	***	
KQ1	<---	KQ	1.000				
KQ4	<---	KQ	.974	.101	9.600	***	
KQ2	<---	KQ	1.053	.103	10.246	***	
KQ3	<---	KQ	1.095	.114	9.566	***	
KQ5	<---	KQ	.833	.100	8.295	***	
BM5	<---	BM	1.000				
BM4	<---	BM	.862	.076	11.364	***	
BM2	<---	BM	.816	.073	11.107	***	
BM3	<---	BM	.797	.072	11.141	***	
CSVC4	<---	CSVC	1.000				
CSVC2	<---	CSVC	1.052	.097	10.804	***	
CSVC3	<---	CSVC	.900	.096	9.402	***	
CSVC5	<---	CSVC	.858	.092	9.323	***	
NT1	<---	NT	1.000				
NT2	<---	NT	1.192	.122	9.769	***	
NT4	<---	NT	1.259	.131	9.644	***	
NT5	<---	NT	.904	.103	8.776	***	

Tất cả các trọng số chuẩn hóa đều lớn hơn 0.5. Như vậy các biến quan sát đều có mức phù hợp cao.

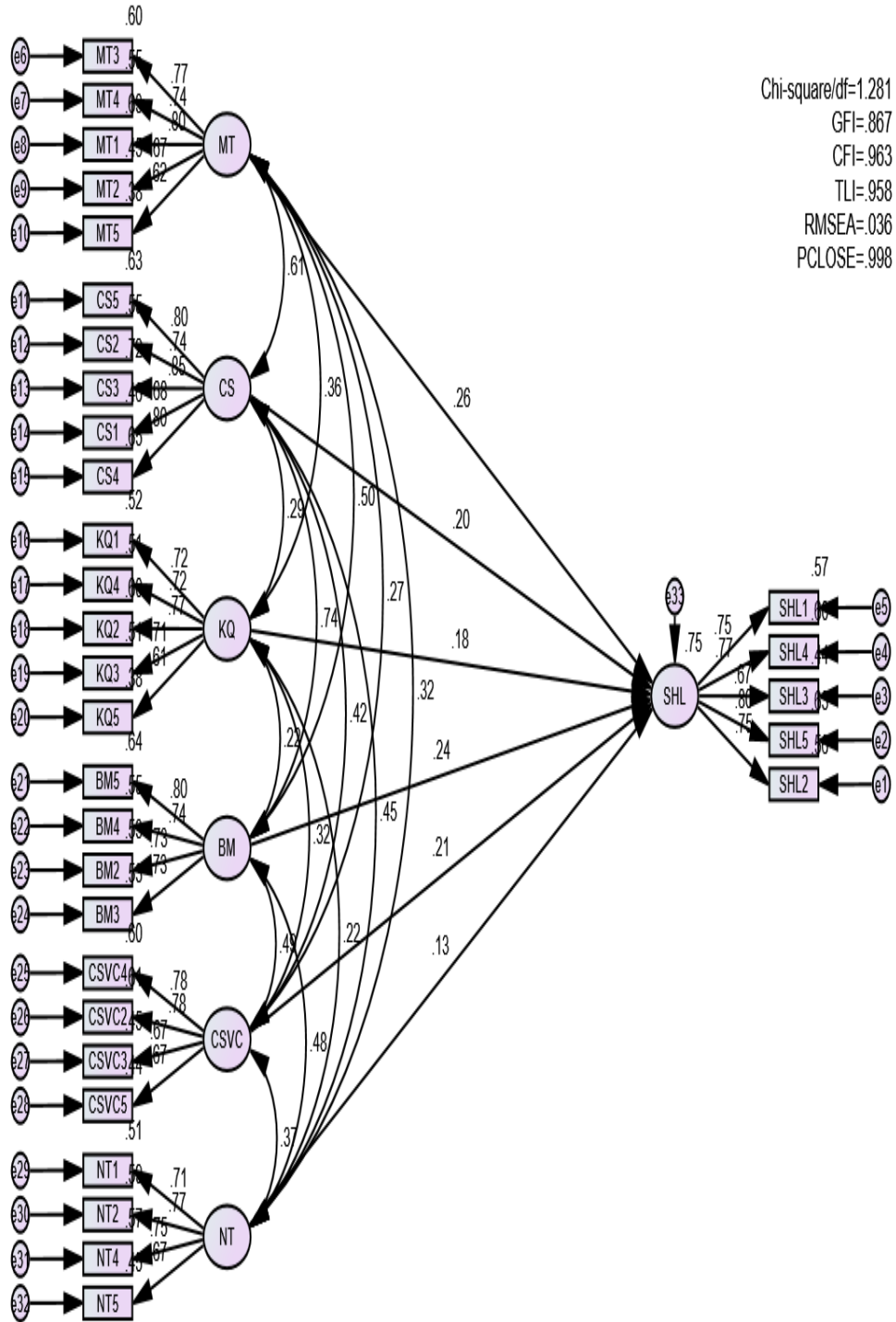
#### CHỈ SỐ THỂ HIỆN ĐỘ TIN CẬY, TÍNH HỘI TỤ, TÍNH PHÂN BIỆT

	CR	AVE	MSV	SHL	MT	CS	KQ	BM	CSVC	NT
<b>SHL</b>	0.864	0.560	0.527	<b>0.748</b>						
<b>MT</b>	0.844	0.523	0.430	0.655***	<b>0.723</b>					
<b>CS</b>	0.882	0.601	0.543	0.726***	0.610***	<b>0.775</b>				
<b>KQ</b>	0.835	0.504	0.225	0.475***	0.358***	0.288***	<b>0.710</b>			
<b>BM</b>	0.839	0.566	0.543	0.714***	0.497***	0.737***	0.223**	<b>0.752</b>		
<b>CSVC</b>	0.816	0.527	0.339	0.582***	0.274**	0.424***	0.317***	0.488***	<b>0.726</b>	
<b>NT</b>	0.817	0.528	0.281	0.530***	0.317***	0.450***	0.216*	0.484***	0.371***	<b>0.727</b>

Giá trị CR đều lớn hơn 0.7 và AVE đều lớn hơn 0.5, như vậy các thang đo đều đảm bảo tính hội tụ.

**6. Phân tích mô hình cấu trúc tuyến tính (SEM)**

Mô hình cấu trúc tuyến tính



**Regression Weights: (Group number 1 - Default model)**

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SHL <--- MT	.210	.059	3.582	***	
SHL <--- CS	.172	.081	2.136	.033	
SHL <--- KQ	.177	.057	3.092	.002	
SHL <--- BM	.178	.069	2.589	.010	
SHL <--- CSVC	.168	.052	3.221	.001	
SHL <--- NT	.166	.079	2.087	.037	

Tất cả các biến đều có ý nghĩa trong mô hình, không loại biến nào do p-value đều nhỏ hơn 0.05.

**Standardized Regression Weights: (Group number 1 - Default model)**

	Estimate
SHL <--- MT	.255
SHL <--- CS	.197
SHL <--- KQ	.180
SHL <--- BM	.238
SHL <--- CSVC	.208
SHL <--- NT	.129
SHL2 <--- SHL	.750
SHL5 <--- SHL	.796
SHL3 <--- SHL	.666
SHL4 <--- SHL	.772
SHL1 <--- SHL	.752
MT3 <--- MT	.772
MT4 <--- MT	.739
MT1 <--- MT	.796
MT2 <--- MT	.673
MT5 <--- MT	.619
CS5 <--- CS	.796
CS2 <--- CS	.741
CS3 <--- CS	.846
CS1 <--- CS	.679
CS4 <--- CS	.803
KQ1 <--- KQ	.722
KQ4 <--- KQ	.717
KQ2 <--- KQ	.774
KQ3 <--- KQ	.714
KQ5 <--- KQ	.613
BM5 <--- BM	.803
BM4 <--- BM	.744
BM2 <--- BM	.729
BM3 <--- BM	.731
CSVC4 <--- CSVC	.776

	Estimate
CSVC2 <--- CSVC	.783
CSVC3 <--- CSVC	.671
CSVC5 <--- CSVC	.666
NT1 <--- NT	.712
NT2 <--- NT	.767
NT4 <--- NT	.753
NT5 <--- NT	.672

Thứ tự hệ số hồi quy chuẩn hóa cho thấy thứ tự tác động của các biến độc lập lên biến phụ thuộc. Trị tuyệt đối hệ số càng lớn, tác động càng mạnh.

**Squared Multiple Correlations: (Group number 1 - Default model)**

	Estimate
SHL	.754

Giá trị R<sup>2</sup> của biến phụ thuộc **SHL** là 0.754. Như vậy, các biến độc lập giải thích được 75.4% sự biến thiên của biến **SHL**.

### 3.4. Kết quả phân tích

*\* Kiểm định Cronbach's Alpha*

Kiểm định Cronbach's Alpha kiểm định độ tin cậy và sự nhất quán của mỗi thang đo (chứ không đo lường độ tin cậy của từng biến quan sát). Tuy nhiên, mỗi biến phải đáp ứng được sự tương quan với các biến còn lại của thang đo. Theo Nunnally, J (1978), một biến đo lường đạt yêu cầu khi có hệ số tương quan biến tổng Corrected Item - Total Correlation  $\geq 0.3$ . Và một thang đo lường đủ điều kiện khi hệ số tin cậy Cronbach's Alpha  $\geq 0,6$ ; hệ số Cronbach's Alpha của thang đo nếu loại một biến quan sát không lớn hơn hệ số Cronbach's Alpha trước khi loại biến (Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2008).

**Bảng 1: Kết quả kiểm định Cronbach's Alpha**

Biến số	Hệ số Cronbach's Alpha
Chính sách, pháp luật đất đai	0,886
Môi trường thực thi pháp luật đất đai	0,842
Bộ máy và cán bộ quản lý nhà nước về đất đai	0,855
Cơ sở vật chất	0,831
Kết quả giải quyết công việc	0,832
Nhận thức về pháp luật đất đai của người sử dụng đất	0,835
Sự hài lòng về quản lý nhà nước đối với đất đai	0,862

*Nguồn: Tính toán của tác giả*



Kết quả nghiên cứu cho thấy các biến đo lường đều có hệ số tương quan biến tổng Corrected Item - Total Correlation lớn hơn 0,3; các thang đo đều có hệ số tin cậy Cronbach's Alpha lớn hơn 0.6 và không có biến nào khiến hệ số Cronbach's Alpha cao hơn khi bị loại. Do đó, đề tài nghiên cứu, phân tích với 35 biến quan sát. Có thể khẳng định sự nhất quán và tin cậy của các thang đo. Kết quả kiểm định các biến số như sau:

*\* Phân tích nhân tố khám phá*

*- Thực hiện phân tích nhân tố khám phá với các nhóm biến độc lập*

Nghiên cứu thực hiện kiểm định KMO và Bartlett's để xem xét sự tương quan giữa các nhân tố trong quan sát. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test cho thấy chỉ số KMO = 0.889 > 0,5 cho thấy phân tích các nhân tố độc lập trên là phù hợp. Chỉ số Bartlett's Test (Sig) = 0.000 có nghĩa các biến quan sát có sự tương quan lẫn nhau trong tổng thể các thang đo được nghiên cứu (phụ lục 3).

Đề tài phân tích nhân tố khám phá bằng phương pháp trích thành phần chính (Principal components) và phép xoay Promax với nhóm biến độc lập. Các nhân tố được giữ lại trong kết quả phân tích nhân tố khám phá là các nhân tố có Eigenvalue lớn hơn 1. Đối với những biến quan sát có hệ số tải nhỏ hơn 0,5 hoặc có hệ số tải chéo sẽ không đạt yêu cầu, bị loại khỏi mô hình nghiên cứu. Kết quả phân tích nhân tố khám phá như sau: Từ ma trận của các nhân tố trên cho thấy, biến BM1, NT3, CSVC1 có hệ số tải nhỏ hơn 0,5 và biến CSVC1 có hệ số tải chéo khi cùng giữa nhân tố 6 và nhân tố 3, do đó các biến BM1, NT3, CSVC1 bị loại.

Các biến còn lại được tiếp tục phân tích nhân tố khám phá lần thứ hai với kết quả:

**Bảng 2: Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test**

<b>KMO and Bartlett's Test</b>		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.885
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	2878.638
	df	351
	Sig.	.000

*Nguồn: Tính toán của tác giả*

Chỉ số KMO = 0.885 > 0,5 cho thấy phân tích các nhân tố độc lập trên là phù hợp. Chỉ số Bartlett's Test (Sig) = 0.000 (< 0,05) có nghĩa các biến quan sát có sự tương quan lẫn nhau trong tổng thể các thang đo được nghiên cứu.

Tổng phương sai trích: Extraction Sums of Squared Loadings (Cumulative %) = 65.424% > 50 %. Điều này chứng tỏ 65.424% biến thiên của dữ liệu được giải thích bởi 6 nhân tố. (Ma trận Pattern Matrix các nhân tố khi phân tích nhân tố khám phá lần 2 được thể hiện tại Phụ lục 3)

Kết quả phân tích cho thấy, 6 nhóm biến độc lập đều đáp ứng được yêu cầu đối với phân tích nhân tố khám phá. Hệ số tải của các biến quan sát đều có giá trị lớn hơn 0,5, do đó, các biến quan sát này đều có ý nghĩa đối với mô hình phân tích (Hair et al, 2009). Kết quả phân tích nhân tố khám phá trùng với 6 biến ẩn được dự kiến trong mô hình nghiên cứu ở hình 1.

*- Thực hiện phân tích nhân tố khám phá với biến phụ thuộc*

Kết quả kiểm định KMO = 0,854 cho thấy phân tích nhân tố phụ thuộc là phù hợp. Với chỉ số Bartlett's Test có giá trị 480,210 với mức ý nghĩa Sig = 0,000 (Sig<0,05) chứng tỏ các biến quan sát có tương quan với nhau trong tổng thể.

Tổng phương sai trích: Extraction Sums of Squared Loadings (Cumulative %) = 64.581% > 50%. Điều này chứng tỏ 64.581% biến thiên của dữ liệu được giải thích bởi 1 nhân tố (xem phụ lục 3)

Hệ số tải của các biến quan sát đều lớn hơn 0.5. Theo nghiên cứu của Hair và cộng sự (2009), các biến quan sát có hệ số tải lớn hơn 0.5 có ý nghĩa đóng góp vào mô hình. Do đó, các biến quan sát trong nhóm biến phụ thuộc đều có ý nghĩa đóng góp vào mô hình nghiên cứu.

*\* Phân tích nhân tố khẳng định (CFA)*

Nhằm khẳng định mô hình đo lường các biến ẩn được khám phá trong mô hình phân tích nhân tố khám phá, nghiên cứu tiếp tục phân tích nhân tố khẳng định để có thêm những bằng chứng thuyết phục về giá trị hội tụ (các biến trong cùng một thang đo có sự liên hệ mạnh với nhau) và các giá trị phân biệt (các biến ở những thang đo khác nhau không có mối quan hệ mạnh với nhau) trong mô hình cấu trúc tuyến tính.

Kết quả phân tích cho thấy các chỉ số kiểm định CMIN/DF, CFI, TLI, RMSEA, PCLOSE đều cho kết quả tốt (Dựa trên kết quả nghiên cứu của Hair và cộng sự, 2010, về các chỉ số đo độ phù hợp của mô hình). Cụ thể:

$$\begin{aligned} \text{CMIN/DF} &= \mathbf{1.281} < 3 \\ \text{GFI} &= \mathbf{0.867} > 0.8 \\ \text{CFI} &= \mathbf{0.963} > 0.9 \\ \text{TLI} &= \mathbf{0.958} > 0.9 \\ \text{RMSEA} &= \mathbf{0.036} < 0.08 \\ \text{PCLOSE} &= \mathbf{0.998} > 0.05 \end{aligned}$$

Theo nghiên cứu của Hair và cộng sự (2010) chỉ số GFI cần đạt giá trị  $\geq 0.9$ . Tuy nhiên, nghiên cứu của Baumgartner & Homburg (1995); Doll, Xia & Torkzadeh (1994) thì chỉ số GFI từ 0.8 trở lên có thể chấp nhận được. Theo kết quả nghiên cứu, GFI = 0,867 được chấp nhận trong mô hình. Do đó, tất cả các chỉ số kiểm định đều đáp ứng yêu cầu của mô hình nghiên cứu.

Kết quả nghiên cứu cho thấy tất cả các biến quan sát đều có p-value  $< 0.05$ , do đó các biến quan sát đều có ý nghĩa trong mô hình; độ lớn hệ số hồi quy của các biến đều mang giá trị dương, do đó, các biến đều có sự tác động thuận chiều với tổng thể thang đo chứa biến đó. Tất cả các trọng số chuẩn hóa đều lớn hơn 0.5, chứng tỏ các biến quan sát đều có mức độ phù hợp cao (Hair và cộng sự, 2010) (Phụ lục 3).

Tính hội tụ của các thang đo thể hiện ở chỉ số CR và AVE. Kết quả nghiên cứu cho thấy các giá trị CR của 7 biến đều lớn hơn 0,7, điều này có nghĩa độ tin cậy của thang đo được đảm bảo; giá trị AVE của 7 biến đều lớn hơn 0.5, Theo Hair (2009) giá trị AVE như trên là đảm bảo tính hội tụ của các thang đo. Giá trị MSV đều nhỏ hơn AVE trong tất cả các biến, do đó tính phân biệt giữa các biến được đảm bảo.

**Bảng 3: Chỉ số thể hiện độ tin cậy, tính hội tụ, tính phân biệt các biến**

	CR	AVE	MSV	SHL	MT	CS	KQ	BM	CSVC	NT
SHL	0.864	0.560	0.527	<b>0.748</b>						
MT	0.844	0.523	0.430	0.655***	<b>0.723</b>					
CS	0.882	0.601	0.543	0.726***	0.610***	<b>0.775</b>				
KQ	0.835	0.504	0.225	0.475***	0.358***	0.288***	<b>0.710</b>			
BM	0.839	0.566	0.543	0.714***	0.497***	0.737***	0.223**	<b>0.752</b>		
CSVC	0.816	0.527	0.339	0.582***	0.274**	0.424***	0.317***	0.488***	<b>0.726</b>	
NT	0.817	0.528	0.281	0.530***	0.317***	0.450***	0.216*	0.484***	0.371***	<b>0.727</b>

*Nguồn: Tính toán của tác giả*

*\* Phân tích mô hình cấu trúc tuyến tính SEM*

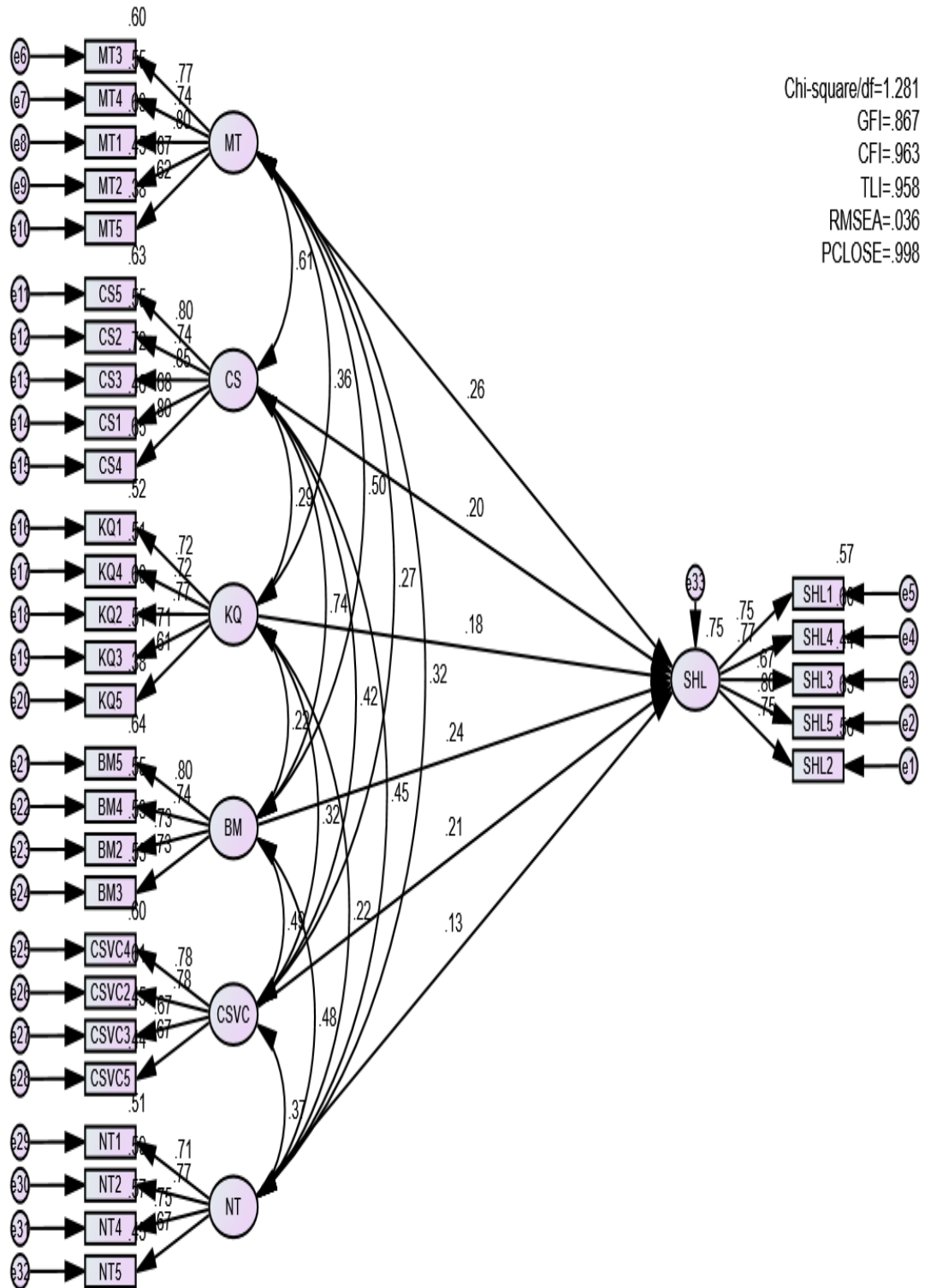
Trong mô hình phân tích nhân tố khám phá, các giả thuyết từ H1 đến H6 đã được đặt ra nhằm mô tả mối liên hệ giữa các nhân tố: chính sách, pháp luật đất đai; Môi trường thực thi pháp luật; Bộ máy và cán bộ quản lý nhà nước về đất đai; Cơ sở vật chất; Kết quả giải quyết công việc; Nhận thức về pháp luật đất đai của người sử dụng đất với sự hài lòng của người dân/ người sử dụng đất đối với quản lý nhà nước về đất đai. Nghiên cứu đã thực hiện kiểm định những giả thuyết này bằng mô hình cấu trúc tuyến tính SEM (hình...)

Nghiên cứu cũng cho kết quả ước lượng hệ số và ước lượng hệ số chuẩn hóa cụ thể:

**Bảng 4: Kết quả ước lượng mô hình cấu trúc tuyến tính SEM**

Quan hệ			Ước lượng hệ số				Ước lượng hệ số chuẩn hóa
			Hệ số	S.E.	C.R.	Giá trị P	
SHL	<---	MT	.210	.059	3.582	0.001	.255
SHL	<---	CS	.172	.081	2.136	.033	.197
SHL	<---	KQ	.177	.057	3.092	.002	.180
SHL	<---	BM	.178	.069	2.589	.010	.238
SHL	<---	CSVC	.168	.052	3.221	.001	.208
SHL	<---	NT	.166	.079	2.087	.037	.129

*Nguồn: Tính toán của tác giả*



Hình 2: Kết quả mô hình cấu trúc tuyến tính SEM

Từ kết quả cho thấy, giá trị  $R^2$  của biến phụ thuộc SHL là 0,754, nghĩa là các biến độc lập giải thích 75,4% sự biến thiên của biến phụ thuộc. Tất cả các biến đều có giá trị P nhỏ hơn 0.05, do đó, cả 6 nhân tố đều có ý nghĩa thống kê ở mức 0.05%. Nói cách khác, cả 6 nhân tố đều có ảnh hưởng tới tới sự hài lòng của người dân đối với quản lý nhà nước về đất đai. Sự tác động của các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân đối với quản lý nhà nước về đất đai theo mức độ tăng dần như sau:

*Môi trường thực thi pháp luật đất đai* có tác động mạnh nhất đến sự hài lòng của người sử dụng đất với mức ước lượng hệ số chuẩn hóa là 0.255. Kết quả này tương đối phù hợp đối với thực trạng quản lý đất đai tại Việt Nam nói chung và Hải Phòng nói riêng. Với thể chế pháp luật đất đai tại Việt Nam hiện nay, các địa phương đều thống nhất thực hiện Luật Đất đai và các quy định liên quan đến đất đai, sự khác biệt chủ yếu giữa các địa phương trong quản lý nhà nước về đất đai phải kể đến môi trường thực thi pháp luật. Nhân tố môi trường thực thi pháp luật cũng với các biến số về tính minh bạch; sự trách nhiệm của chính quyền thành phố; thông tin; thời gian thực hiện thủ tục hành chính và các chi phí không chính thức có tác động trực tiếp và tạo cho người sử dụng đất ấn tượng về quản lý nhà nước đối với đất đai tại địa phương. Nếu môi trường thực thi pháp luật minh bạch, thông tin rõ ràng, kịp thời sẽ mang lại sự hài lòng cho người sử dụng đất và ngược lại. Không chỉ vậy, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính và chi phí không chính thức cũng sẽ tác động mạnh đến sự hài lòng của người dân. Sự trách nhiệm của chính quyền thành phố còn mang lại niềm tin từ đó nâng cao sự hài lòng của người dân đối với hoạt động quản lý nhà nước về đất đai của thành phố.

*Bộ máy và cán bộ quản lý nhà nước về đất đai* có tác động mạnh thứ hai đến sự hài lòng của người dân với hệ số ước lượng chuẩn hóa là 0,238. Cán bộ nhiệt tình, trách nhiệm, có trình độ chuyên môn và bộ máy quản lý nhà nước về đất đai bớt công kênh sẽ khiến người sử dụng đất hài lòng hơn khi cần thực hiện các thủ tục hành chính, nghĩa vụ tài chính,... trong lĩnh vực đất đai. 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 quản lý nhà nước về đất đai. Bởi cán bộ QLNN về đất đai là những người tương tác trực tiếp đối với người sử dụng đất trong phần lớn các hoạt động QLNN về đất đai. Theo số liệu khảo sát, ssánh giá về thái độ, trách

nhệm, sự thân thiện của cán bộ quản lý nhà nước về đất đai tại Hải Phòng (biến quan sát BM4 và BM5) 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. Trong những năm qua, Hải Phòng quyết liệt trong cải cách hành chính, gia tăng sự hài lòng của người dân đối với hoạt động của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, đánh giá của người dân, doanh nghiệp tại Hải Phòng về thái độ sự thân thiện của công chức Hải Phòng không cao<sup>2</sup>. Có đến 59% số doanh nghiệp được khảo sát cho rằng hiện tượng những nhiều khi giải quyết thủ tục cho doanh nghiệp là phổ biến (theo PCI 2021). Mặt khác, các xung đột liên quan đến lợi ích về đất đai tại Hải Phòng trong thời gian vừa qua xuất phát từ nhiều nguyên nhân trong đó có nguyên nhân liên quan đến đội ngũ cán bộ quản lý nhà nước về đất đai trong thực thi pháp luật đất đai.

*Cơ sở vật chất* là yếu tố có tác động mạnh thứ ba đến sự hài lòng của người dân về quản lý nhà nước đối với đất đai tại Hải Phòng, hệ số ước lượng chuẩn hóa có giá trị 0,208. Nhân tố cơ sở vật chất có tác động cùng chiều đối với sự hài lòng của người dân. Điều này cho thấy người dân quan tâm đến việc sử dụng trang thiết bị hiện đại trong đo đạc, quy hoạch đất đai, khả năng giải quyết công việc qua internet mà không cần đến trụ sở các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Ứng dụng công nghệ thông tin có thể khiến người sử dụng đất tin tưởng vào tính minh bạch, rõ ràng hơn trong quản lý nhà nước về đất đai.

Sau yếu tố *Cơ sở vật chất*, *Chính sách, pháp luật đất đai* có tác động đến sự hài lòng của người dân về QLNN về đất đai với hệ số chuẩn hóa là 0.197. Sự phù hợp, không chồng chéo, bảo vệ lợi ích của người sử dụng đất trong pháp luật đất đai là mong muốn, kỳ vọng của người sử dụng đất. Sở dĩ chính sách, pháp luật đất đai không phải là yếu tố tác động mạnh nhất đến sự hài lòng của người dân có thể do tính ổn định tương đối của chính sách, pháp luật đất đai trong một khoảng thời gian nhất định. Mặc dù còn nhiều hạn chế nhưng chính sách, pháp luật đất đai tại Việt Nam đã có nhiều sự thay đổi lớn, hướng tới đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà nước, doanh nghiệp và người sử dụng đất. Cả người dân, doanh nghiệp cũng như chính quyền địa phương đều phải thống nhất thực hiện thể chế đất đai hiện hành. Theo kết

<sup>2</sup> Theo PCI 2018, 2019: cán bộ công chức giải quyết công việc hiệu quả (xếp thứ 57/63 năm 2018 và 60/63 năm 2019); cán bộ công chức thân thiện (xếp thứ 63 năm 2018 và 60 năm 2019);

qua khảo sát, đánh giá của người dân về Luật đất đai hiện hành bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất (biên quan sát CS1) khá tích cực với 4,21 theo thang đo Likert 5 điểm.

Có tác động mạnh thứ năm đến sự hài lòng của người dân về hoạt động quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền thành phố Hải Phòng là nhân tố *Kết quả giải quyết công việc* với hệ số chuẩn hóa 0,180. Kết quả giải quyết công việc là yếu tố quan trọng để người dân đánh giá hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, giống như một khách hàng trải nghiệm dịch vụ của nhà cung cấp. Mặc dù Kết quả giải quyết công việc là nhân tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của người dân nhưng không phải là nhân tố tác động mạnh nhất. Điều này có thể lý giải do QLNN về đất đai là hoạt động phức tạp đối với cả cán bộ QLNN về đất đai và người sử dụng đất. Liên quan đến các hoạt động trong lĩnh vực đất đai, tâm lý người sử dụng đất có thể đã xác định tính chất phức tạp. Cùng với đó là thủ tục hành chính tại Hải Phòng mặc dù được cải cách, nhưng cần tiếp tục cải thiện để đáp ứng yêu cầu của người dân. Do đó, người sử dụng đất phần nào đó xác định độ trễ phức tạp của các thủ tục cần giải quyết. Đây cũng là yếu tố tác động đến đánh giá của họ về hoạt động QLNN của chính quyền địa phương nhưng không phải vấn đề gây bức xúc nhất. Điều này cũng khá tương đồng với kết quả chỉ số tiếp cận đất đai của Hải Phòng trong báo cáo PCI hàng năm. Chỉ số tiếp cận đất đai của thành phố thường có xếp hạng thấp so với 63 tỉnh, thành phố trên cả nước. Các doanh nghiệp, tổ chức muốn tiếp cận đất đai tại Hải Phòng đều sẽ xác định các thủ tục liên quan đến lĩnh vực đất đai sẽ gặp những khó khăn nhất định.

Cuối cùng, *nhận thức về pháp luật đất đai của người sử dụng đất* tác động đến sự hài lòng của người dân với hệ số chuẩn hóa là 0,129. Như giả thuyết đặt ra, nhận thức về pháp luật đất đai của người sử dụng đất có tác động và tác động cùng chiều đối với sự hài lòng của người dân về hoạt động QLNN về đất đai tại Hải Phòng.

### **3.5. Xin ý kiến chuyên gia về mô hình định định lượng**

Mô hình phân tích sự hài lòng của người dân về QLNN đối với đất đai của chính quyền cấp tỉnh (khảo sát tại Hải Phòng) sử dụng mô hình SERVPER của Cronin và Taylor (1992) làm cơ sở lý thuyết để nghiên cứu. Tuy nhiên, mô hình



phân tích có bổ sung thêm 01 nhân tố ảnh hưởng là nhận thức về pháp luật đất đai của người dân.

NCS đã thực hiện xin ý kiến các chuyên gia (cán bộ QLNN đối với đất đai và nhà khoa học) để có thêm căn cứ để đưa nhân tố “nhận thức về pháp luật đất đai của người dân” vào thực hiện khảo sát.

Số lượng chuyên gia được xin ý kiến: 03

Cụ thể:

1. Ông Phạm Văn Thuận - Phó giám đốc Sở TN&MT Hải Phòng
2. Ông Nguyễn Cảnh Long - Phó trưởng phòng quản lý đất đai, Sở TN&MT Hải Phòng
3. TS. Trần Quang Tuyền - Trường Quốc tế - Đại học Quốc gia Hà Nội

Kết quả: Cả 4/4 chuyên gia được khảo sát đều cho rằng thêm nhân tố “nhận thức về pháp luật đất đai của người dân” vào thực hiện khảo sát là cần thiết vì nhận thức pháp luật đất đai của người dân có thể có ảnh hưởng đến sự đánh giá hay sự hài lòng của người dân về hoạt động QLNN đối với đất đai của chính quyền cấp tỉnh.

**PHỤ LỤC 4**  
**BỘ MÁY QLNN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI TẠI HẢI PHÒNG**

**Bảng 1: Số lượng, độ tuổi cán bộ QLNN đối với đất đai tại Hải Phòng**

*Đơn vị: Người*

STT	Đơn vị	Tổng số	Độ tuổi			
			Dưới 30	Từ 30-40	Từ 41-50	Trên 50
<b>I</b>	<b>Cấp tỉnh (Sở TN&amp;MT)</b>					
1	Chi cục Quản lý đất đai	17	3	9	3	2
2	Thanh tra Sở	10	2	5	2	1
3	Phòng Khoáng sản	4	0	1	2	1
4	Đo đạc, Bản đồ và Viễn thám	5	1	1	3	0
5	Trung tâm Phát triển quỹ đất	215	33	94	59	29
6	Trung tâm KT - DL, TT TNMT	75	7	46	18	4
7	Văn Phòng Đăng ký đất đai	188	16	86	57	29
<b>II</b>	<b>Cấp Huyện (Phòng TN&amp;MT)</b>					
1	Hồng Bàng	9	1	2	6	0
2	Ngô Quyền	9	2	2	4	1
3	Lê Chân	9	3	1	4	1
4	Hải An	7	0	0	6	1
5	Đồ Sơn	6	1	1	4	0
6	Kiến An	12	1	6	3	2
7	Dương Kinh	5	0	1	4	0
8	Cát Hải	7	0	0	7	0
9	Bạch Long Vỹ	3	0	1	2	0
10	Kiến Thụy	6	0	4	2	0
11	Tiên Lãng	8	1	4	2	1
12	Vĩnh Bảo	6	1	2	3	0
13	An Lão	7	0	1	4	2
14	Thủy Nguyên	14	3	4	5	2
15	An Dương	6	1	0	4	1
<b>III</b>	<b>Ban Quản lý Khu kinh tế</b>	3	1	0	2	0
<b>IV</b>	<b>Công chức địa chính ở cấp xã, phường, thị trấn</b>	286	23	139	94	30
	<b>Tổng số</b>	<b>917</b>	<b>100</b>	<b>410</b>	<b>300</b>	<b>107</b>

*Nguồn: Tổng hợp của tác giả*

**Bảng 2: Trình độ chuyên môn của cán bộ QLNN về đất đai tại Hải Phòng***Đơn vị: Người*

STT	Đơn vị	Tổng số	Trình độ học vấn				Trình độ chuyên môn				
			Trên đại học	Đại học	Cao đẳng	Trung cấp	Ngành QLDD	Ngành Luật	Ngành Địa chính	Ngành đo đạc, bản đồ	Ngành khác
<b>I</b>	<b>Cấp tỉnh (Sở TN &amp;MT)</b>										
1	Chi cục Quản lý đất đai	17	5	12	0	0	10	1	4	0	2
2	Thanh tra Sở	10	4	6	0	0	1	4	1	0	4
3	Phòng Khoáng sản	4	3	1	0	0	1	0	1	0	2
4	Đo đạc, Bản đồ và Viễn thám	5	4	1	0	0	1	0	1	3	0
5	Trung tâm Phát triển quỹ đất	215	22	165	15	13	54	16	48	12	85
6	Trung tâm KT - DL, TT TNMT	75	4	57	5	5	9	0	16	7	43
7	Văn Phòng Đăng ký đất đai	188	22	162	3	1	95	10	44	7	32
<b>II</b>	<b>Cấp huyện (Phòng TN&amp;MT)</b>										
1	Hồng Bàng	9	1	8	0	0	4	1	0	0	3
2	Ngô Quyền	9	0	9	0	0	7	0	2	0	0
3	Lê Chân	9	6	3	0	0	4	2	1	0	2
4	Hải An	7	3	4	0	0	6	1	0	0	0
5	Đồ Sơn	6	5	1	0	0	4	1	0	0	1
6	Kiến An	12	0	6	6	0	8	0	0	0	4
7	Dương Kinh	5	1	4	0	0	2	0	3	0	1
8	Cát Hải	7	1	6	0	0	5	1	1	0	0
9	B.L.Vỹ	3	0	3	0	0	2	0	1	0	0
10	Kiến Thụy	6	6	0	0	0	2	0	3	1	0
11	Tiên Lãng	8	0	8	0	0	4	1	0	3	0
12	Vĩnh Bảo	6	2	4	0	0	3	2	1	0	0
13	An Lão	7	2	5	0	0	2	1	1	0	3
14	Thủy Nguyên	14	2	12	0	0	4	1	0	3	6
15	An Dương	6	2	4	0	0	2	0	2	0	2
III	<b>Ban Quản lý Khu kinh tế</b>	3	1	2	0	0	2	0	0	1	0
IV	<b>Công chức địa chính ở cấp xã, phường, thị trấn</b>	286	12	224	19	31	118	12	101	2	53
	<b>Tổng</b>	<b>917</b>	108	709	49	51	350	54	231	39	243

*Nguồn: Tác giả tổng hợp*

**Bảng 3: Cơ cấu trình độ lý luận chính trị và trình độ QLNN của cán bộ QLNN về đất đai tại Hải Phòng**

*Đơn vị: Người*

STT	Đơn vị	Tổng số	Trình độ lý luận chính trị				Trình độ QLNN		
			Cử nhân	Cao cấp	Trung cấp	Sơ cấp	CVCC	CVC	CV
<b>I</b>	<b>Cấp tỉnh (Sở TN &amp; MT)</b>								
1	Chi cục Quản lý đất đai	17	2	5	6	4	0	4	5
2	Thanh tra Sở	10	0	3	3	4	0	2	6
3	Phòng Khoáng sản	4	0	1	2	1	0	1	2
4	Đo đạc, Bản đồ và Viễn thám	5	0	0	2	3	0	2	2
5	Trung tâm Phát triển quỹ đất	215	5	9	85	116	0	19	92
6	Trung tâm KT- DL, TT TNMT	75	1	2	42	30	0	9	42
7	Văn Phòng Đăng ký đất đai	188	1	3	181	3	0	27	103
<b>II</b>	<b>Cấp huyện (Phòng TN&amp;MT)</b>								
1	Hồng Bàng	9	0	0	5	4	0	2	3
2	Ngô Quyền	9	0	1	7	1	0	1	5
3	Lê Chân	9	0	0	6	3	0	2	2
4	Hải An	7	0	1	5	1	0	3	2
5	Đồ Sơn	6	0	1	3	2	0	2	3
6	Kiến An	12	0	3	3	6	0	1	5
7	Dương Kinh	5	0	1	4	0	0	1	3
8	Cát Hải	7	0	1	3	3	0	1	2
9	Bạch Long Vỹ	3	0	1	1	1	0	0	1
10	Kiến Thụy	6	0	2	4	0	0	2	2
11	Tiên Lãng	8	0	2	3	3	0	1	4
12	Vĩnh Bảo	6	0	1	4	1	0	1	3
13	An Lão	7	0	2	2	3	0	2	3
14	Thủy Nguyên	14	0	3	8	3	0	4	8
15	An Dương	6	0	1	3	2	0	1	4
III	<b>Ban Quản lý Khu kinh tế</b>	3	0	0	2	1	0	0	2
IV	<b>Công chức địa chính ở cấp xã, phường, thị trấn</b>	286	0	3	112	171	0	5	108
		<b>917</b>	<b>9</b>	<b>46</b>	<b>496</b>	<b>366</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>412</b>

*Nguồn: Tác giả tổng hợp*

## PHỤ LỤC 5

**CÁC VỤ ÁN THAM NHŨNG ĐẤT ĐAI, CÁC VỤ VIỆC SAI PHẠM  
ĐẤT ĐAI XẢY RA TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
TỪ NĂM 2014 ĐẾN NAY**

TT	Địa điểm xảy ra vụ án	Số bị cáo	Tội danh	Tổng hình phạt	Tài sản phải thu hồi	Số bản án	Kênh phát hiện vi phạm
1	Quận Hồng Bàng	01/02	Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” (Điều 281 BLHS năm 1999)	04 năm	491.914.274 VNĐ	HỒNG BÀNG 29/19.5.2017	Nghiệp vụ Công an
		01/02	Tội Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng (Điều 285 BLHS năm 1999)	24 tháng cải tạo không giam giữ			
		01/01	Tội Giả mạo trong công tác (Điều 284 Bộ luật hình sự năm 1999)	03 năm	552.084.000 VNĐ		
2	Xã Ngũ Phúc, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng	05	Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ (Điều 281 BLHS năm 1999)	25 năm	-	TATP 30/5/2020	Tố cáo
3	Công ty Chế biến thủy sản xuất khẩu Hải Phòng	01	Lạm dụng chức vụ, quyền hạn chiếm đoạt tài sản (Điều 355 BLHS năm 2015)	13 năm	1,4 tỷ đồng	TATP 9/12/2020	Công ty Hải Hà tố cáo
4	Phường Anh Dũng, quận Dương Kinh	03	Lợi dụng chức vụ quyền hạn trong thi hành công vụ (Điều 356 BLHS năm 2015)	13 năm 6 tháng	-	TAHP 05/01/2021	Thanh tra