

ĐÁNH GIÁ HỆ THỐNG ĐỊA CHÍNH THÀNH PHỐ VINH, TỈNH NGHỆ AN

Thái Văn Nông¹, Nguyễn Đình Bồng², Đỗ Thị Tắm³

¹*Nghiên cứu sinh, Học viện Nông nghiệp Việt Nam,*

²*Hội Khoa học đất, ³Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

Email: thaivannong@yahoo.com

Ngày gửi bài: 17.03.2014

Ngày chấp nhận: 17.07.2014

TÓM TẮT

Hệ thống địa chính (HTĐC) là một bộ phận của hệ thống quản lý đất đai gồm: bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, định giá đất và thông tin đất đai. Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng để tìm ra những điểm còn tồn tại trong HTĐC của thành phố Vinh làm cơ sở đề xuất xây dựng HTĐC hiện đại. Kết quả nghiên cứu cho thấy HTĐC thành phố Vinh chưa đáp ứng được yêu cầu của HTĐC hiện đại. Hệ thống bản đồ địa chính chưa đồng bộ, chưa thể hiện đầy đủ các yếu tố và chưa được cập nhật. Việc đăng ký đất đai chưa thực hiện đầy đủ với các tài sản trên đất, chưa cập nhật biến động; chưa kết nối với bản đồ, chất lượng dịch vụ chưa cao. Công tác định giá đất chưa thiết lập được vùng giá trị, chưa kết nối được với hệ thống tính thuế; và chưa thiết lập được hệ thống phân chia lợi ích từ đầu tư trên đất. Cơ sở dữ liệu của hệ thống thông tin đất đai chưa được chuẩn hóa, chưa được phổ biến rộng rãi và thuận tiện đến người dùng.

Từ khóa: Hệ thống địa chính, quản lý đất đai, thành phố Vinh.

Assessment of Cadastral System in Vinh Town, Nghe An Province

ABSTRACT

Cadastral System (CadS) is part of Land administration system including cadastral maps, land registration, land valuation and land information system. The study aims to assess the current state of CadS to find out problems with CadS in Vinh Town which form the basis for proposals to build modern CadS. The results show that CadS in Vinh Town did not meet the requirements of modern CadS. System of cadastral maps was unsystemmatic, uninformative and outdated. Land registration was not fully conducted for all properties on the land, not yet updated on fluctuations; and not connected with the map. In addition, the services are not qualified enough. Furthermore, Land valuation work did not establish the value, not connected to the tax system; and did not establish distribution system benefits from investments in land services yet. Besides those, database of land information system was not standardized, are not widely available and convenient to the user.

Keywords: Cadastral System, land administration system, Vinh town.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quản lý đất đai là quá trình xác định, ghi chép và phổ biến thông tin về sở hữu, giá trị đất và sử dụng đất khi thực hiện các chính sách về quản lý đất đai. Hệ thống quản lý đất đai bao gồm 2 thành phần chính là: i) nền tảng của hệ thống pháp luật đất đai, quy hoạch sử dụng đất

đai và thanh tra đất đai; ii) cơ sở kỹ thuật của hệ thống (còn gọi là hệ thống địa chính (HTĐC) gồm bản đồ địa chính (BĐĐC), đăng ký đất đai (ĐKĐĐ), định giá đất (ĐGD) và hệ thống thông tin đất đai (HTTTĐĐ) (Nguyễn Đình Bồng và cs., 2012). HTĐC có các chức năng cơ bản là: chức năng kỹ thuật; chức năng tư liệu; chức năng pháp lý; chức năng định thuế; chức năng quy hoạch.

Thành phố (TP) Vinh là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá – xã hội của tỉnh Nghệ An, là đô thị trung tâm của vùng Bắc Trung bộ. Quá trình đô thị hoá tại TP Vinh đang diễn ra khá mạnh, quyền sử dụng đất (QSDĐ) thực sự đã trở thành nguồn lực quan trọng. Tuy nhiên, công tác quản lý và sử dụng đất đã phát sinh nhiều bất cập, chưa đáp ứng được sự phát triển của TP. Nguyên nhân chính là do HTĐC còn bán thủ công, chưa đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai theo hướng hiện đại. Để góp phần giải quyết vấn đề trên, chúng tôi thực hiện nghiên cứu này nhằm mục đích đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp xây dựng HTĐC hiện đại TP Vinh, tỉnh Nghệ An, góp phần tăng cường năng lực quản lý Nhà nước về đất đai của địa phương

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP

2.1. Nội dung nghiên cứu

- Tình hình quản lý và sử dụng đất đai TP Vinh giai đoạn 2000 – 2012;
- Đánh giá hệ thống địa chính TP Vinh;
- Giải pháp tăng cường năng lực hệ thống địa chính để đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai hiện đại của TP Vinh đến năm 2020.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

Điều tra thu thập số liệu: các số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, tình hình quản lý đất đai được thu thập từ các phòng Kinh tế, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Chi cục thống kê của TP, sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thống kê và các sở của tỉnh Nghệ An. Số liệu sơ cấp được thu thập từ điều tra ngoại nghiệp nhằm kiểm tra và bổ sung những thay đổi cần thiết.

Xử lý số liệu: sử dụng phần mềm EXCEL phân nhóm các số liệu điều tra để xử lý và tìm ra xu thế biến động đất đai.

So sánh: dùng để so sánh thực trạng HTĐC của TP Vinh với yêu cầu của HTĐC hiện đại nhằm tìm ra những tồn tại của hệ thống.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai TP Vinh giai đoạn 2000 - 2012

TP Vinh có diện tích 105,01km² gồm 16 phường và 9 xã, dân số khoảng 421 ngàn người, mật độ dân số trung bình là 4008 người/km². Trung tâm TP Vinh cách Hà Nội 295km và cách TP Hồ Chí Minh 1447km. Từ Vinh có thể đi đến Lào (qua ba cửa khẩu: Cầu Treo, Thanh Thủy và Nậm Cắn) và các tỉnh vùng Đông Bắc của Thái Lan. Đây là các yếu tố quan trọng thúc đẩy TP Vinh phát triển.

3.1.1. Công tác quản lý đất đai

Công tác quản lý nhà nước về đất đai đã đạt được những thành tựu cơ bản là: TP Vinh đã thực hiện việc giao đất ổn định lâu dài cho các hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định 64/CP và Nghị định 60/CP (1994); thực hiện các QSDĐ theo Nghị định 17/CP (2007) của Chính Phủ và xác định địa giới hành chính theo Chỉ thị 364/CT của Thủ tướng Chính phủ. Đã tiến hành đo đạc thành lập bản đồ địa chính, triển khai xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã tỉ lệ 1:5.000 thống kê, kiểm kê đất đai. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2001-2010 của TP và của 25 xã, phường; giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tiến hành cấp giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân. Thường xuyên thực hiện thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai đảm bảo việc sử dụng đất đúng pháp luật và có hiệu quả kinh tế cao. Xử lý tốt các trường hợp về tranh chấp, khiếu nại QSDĐ của các tổ chức cá nhân. Thực hiện cải cách thủ tục hành chính theo cơ chế “một cửa” và công khai các thủ tục về nhà đất, bước đầu ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý đăng ký, thế chấp, bảo lãnh bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất.

- *Về tồn tại:* công tác quản lý sau khi giao, cho thuê đất thực hiện chưa tốt dẫn đến đất đã được giao nhưng chưa sử dụng còn nhiều. Tình trạng tranh chấp, đòi lại QSDĐ còn diễn ra nhiều; công tác giải phóng mặt bằng nhiều dự án còn chậm. Thị trường QSDĐ chưa có bộ phận

chuyên trách quản lý, các giao dịch về đất đai chủ yếu là tự phát.

3.1.2. Hiện trạng sử dụng đất

Năm 2012, diện tích tự nhiên của thành phố là 10501,55 ha, hầu hết đã được sử dụng (97,27%), chỉ còn 286,30 ha (2,73%) đất chưa sử dụng. Tổng diện tích đã giao để sử dụng là 8007,05 ha chiếm tới 76,25% diện tích tự nhiên; trong đó 38,26% được giao cho tổ chức trong nước và 37,69% được giao cho hộ gia đình cá nhân (UBND TP Vinh, 2012).

a) Đất nông nghiệp

Trong tổng số 5342,23 ha đất nông nghiệp, đất sản xuất nông nghiệp chiếm tới 88,72%; trong đó đất trồng cây hàng năm có diện tích 3366,88 ha, chiếm 71,03% đất sản xuất nông nghiệp tập trung nhiều ở xã Hưng Hòa, Nghi Kim, Nghi Ân, Nghi Liên. Đất trồng cây lâu năm có diện tích 1372,83 ha, phân bố chủ yếu ở xã Nghi Ân, Nghi Liên, Nghi Đức. Đất lâm nghiệp có 109,14 ha rừng phòng hộ, chiếm 2,04% đất nông nghiệp, tập trung ở phường Trung Đô (54,23 ha) và xã Hưng Hoà (54,91 ha). Đất nuôi

trồng thủy sản có diện tích 482,11ha, chiếm 9,02% diện tích đất nông nghiệp. Đất nông nghiệp khác chỉ có 11,29ha, đó là trang trại chăn nuôi gà và trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp. Diện tích đất nông nghiệp của TP Vinh chiếm tỷ lệ khá cao, tới 50,87% diện tích tự nhiên.

b) Đất phi nông nghiệp

TP Vinh hiện có 4873,02 ha đất phi nông nghiệp, chiếm tới 46,40% diện tích đất tự nhiên. Đất ở có 1371,14 ha, có tới 93,05% diện tích đất ở được giao cho hộ gia đình cá nhân sử dụng. Đất ở đô thị có diện tích 870,68 ha chiếm 63,50%, phân bố ở 16 phường, bình quân diện tích đất ở trên người là 28m² và 121m²/hộ, chỉ xấp xỉ bằng 2/3 định mức đất ở khu vực đô thị (Bộ TN&MT, 2006). Đất ở nông thôn có diện tích 500,46ha, chiếm 36,50%; phân bố ở 9 xã. Bình quân đất ở nông thôn 46m²/người và 207m²/hộ, thấp hơn so với bình quân chung của tỉnh. Đất chuyên dùng có 2749,37ha chiếm tới 56,42% đất phi nông nghiệp. Đất tôn giáo tín ngưỡng có 11,26ha; đất nghĩa trang, nghĩa địa có 158,82ha. Đất sông suối mặt nước chuyên dùng có 582,14ha. Đất phi nông nghiệp khác chỉ có 0,29ha.

Bảng 1. Tình hình sử dụng đất TP Vinh giai đoạn 2000– 2012

TT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	Mã	Năm 2012		Diện tích năm 2000	S.sánh 2012-2000 tăng (+), giảm (-)
			Diện tích (ha)	(%)		
	<i>Tổng diện tích tự nhiên</i>		10501,55	100	6719,3	3782,25
1	Đất nông nghiệp	NNP	5342,23	50,87	3307,59	2034,64
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	4739,69	45,13	2748,52	1991,17
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	109,14	1,04	108,69	0,45
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	482,11	4,59	447,75	34,36
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH	11,29	0,11	2,63	8,66
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	4873,02	46,40	3291,59	1581,43
2.1	Đất ở	OTC	1371,14	13,06	876,29	494,85
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	2749,37	26,18	1689,71	1059,66
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN	11,26	0,11	7,04	4,22
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	158,82	1,51	112,01	46,81
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN	582,14	5,54	579,46	2,68
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,29	0,00	27,08	-26,79
3	Đất chưa sử dụng	CSD	286,30	2,73	120,12	166,18
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	286,30	2,73	120,12	166,18

Kết quả đánh giá hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp cho thấy bình quân diện đất cơ sở giáo dục trên đầu người nằm trong định mức. Bình quân diện tích đất cơ sở văn hóa trên người cao hơn từ 2,04 - 2,59 lần; đất cơ sở y tế cao hơn từ 2,30 - 2,69 lần; đất chợ cao hơn từ 1,46 - 2,94 lần so với định mức sử dụng đất (Bộ TN&MT, 2006). Chỉ có bình quân diện tích đất ở nông thôn, đất ở đô thị và đất thể thao là thấp hơn so với định mức.

c) Đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng chỉ còn 286,30 ha đất bằng chưa sử dụng chiếm 2,73% diện tích tự nhiên.

3.2. Đánh giá hệ thống địa chính TP Vinh

3.2.1. Bản đồ địa chính

- *Thực trạng:* TP Vinh có 25 phường/xã đã được đo đạc lập BĐDC Trong đó có 23 phường, xã được đo đạc theo tọa độ HN72 và quy trình quy phạm đo đạc lập BĐDC của Tổng cục Địa chính theo quy định của Luật Đất đai sửa đổi bổ sung năm 1998. Bản đồ của xã Nghi Ân và Nghi Đức được đo đạc theo hệ tọa độ VN2000 và quy trình, quy phạm quy trình quy phạm đo đạc lập BĐDC của Bộ TN&MT theo quy định của Luật Đất đai 2003 BĐDC của 22 xã/phường được đo với tỷ lệ 1/500. Bản đồ xã Hưng Chính, Nghi Kim và Nghi Liên đo đạc với tỷ lệ 1/2000.

- *Đánh giá ưu điểm:* Việc đo đạc lập BĐDC đã đạt tỷ lệ 100%, trong khi đó tỷ lệ này cả nước mới đạt 74,8% (24.790.718ha/33.098.720ha (Bộ TN&MT, 2014) cả tỉnh Nghệ An mới đạt 89,7%

(1.479.610ha/1.649.025ha (Sở TN&MT tỉnh Nghệ An, 2013). BĐDC được lưu trữ dưới dạng số và dạng giấy ở 3 cấp đảm bảo đúng quy định. Việc cập nhật chỉnh lý biến động đất đai bước đầu được thực hiện.

- *Những tồn tại:* Bản đồ chưa cập nhật được đầy đủ các biến động, chưa thể hiện đầy đủ các yếu tố về quy hoạch (giao thông, thoát nước, điện, công trình công cộng...), các công trình ngầm. Hệ thống BĐDC được đo đạc theo quy trình quy phạm cũ chưa được chuẩn hóa lại theo quy trình quy phạm mới.

- *Nguyên nhân của tồn tại:* Do chưa quan tâm đầu tư nghiên cứu việc nâng cấp hệ thống bản đồ để phục vụ được cho nhiều ngành; điều kiện kinh phí gặp nhiều khó khăn nên chưa đo đạc, chỉnh lý biến động để chuẩn hóa cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính.

3.2.2. Đăng ký đất đai

- *Thực trạng:* TP đã kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ ở cho 75.043 thửa đất trên tổng số 82.541 thửa đất ở cấp GCN. Việc đăng ký cấp GCNQSDĐ cho các nhà chung cư mới đạt được 327 trường hợp. Đất nông nghiệp được kê khai cấp GCN theo Nghị định 64 ở 5 xã và 4 xóm mới nhập vào năm 2008, đến nay đã đăng ký cấp được 9.307 GCN. TP có 1108 tổ chức sử dụng đất, trong đó 403 tổ chức đã được đăng ký cấp GCN (chủ yếu là các tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất sau Luật đất đai năm 2003). Các loại sổ địa chính, sổ mục kê, sổ theo dõi cấp GCN, theo dõi biến động đất đai được lập.

Bảng 2. Đánh giá hệ thống bản đồ địa chính thành phố Vinh

Yêu cầu về bản đồ địa chính của hệ thống địa chính hiện đại	Thực trạng bản đồ địa chính của Hệ thống Địa chính thành phố Vinh	Đánh giá
- Được đo đạc với công nghệ hiện đại theo quy phạm mới;	- Không thống nhất về quy phạm, tỉ lệ, phương pháp đo vẽ	- Chưa đạt yêu cầu
- Thể hiện các yếu tố liên quan đến quy hoạch (giao thông, cấp thoát nước, đường điện, các công trình công cộng)	- Chưa thể hiện đầy đủ các yếu tố liên quan đến quy hoạch	- Chưa đạt yêu cầu
- Được cập nhật biến động thường xuyên cho phù hợp với hiện trạng.	- Chưa được cập nhật thường xuyên	- Chưa đạt yêu cầu
- Được áp dụng cho các ngành, tránh phải đo đạc nhiều lần gây tốn kém.	- Chưa được phổ biến rộng rãi để phục vụ các mục tiêu khác.	- Chưa đạt yêu cầu

Bảng 3. Đánh giá hệ thống đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ TP Vinh

Yêu cầu về hệ thống đăng ký đất đai trong hệ thống địa chính hiện đại	Thực trạng hệ thống đăng ký đất đai trong hệ thống địa chính thành phố Vinh	Đánh giá
- Đăng ký đầy đủ các yếu tố về đất đai, tài sản trên đất cho tất cả các loại đất.	- Nhiều tài sản trên đất chưa được thể hiện trên GCN.	- Chưa đạt yêu cầu
- Thủ tục hành chính đơn giản, dịch vụ chất lượng cao	- Thủ tục hành chính còn phức tạp qua nhiều khâu trung gian, chất lượng dịch vụ chưa cao.	- Chưa đạt yêu cầu
- Thường xuyên đăng ký các biến động của người SDD	- Chưa thường xuyên tổ chức đăng ký biến động cho người SDD.	- Chưa đạt yêu cầu
- Kết nối hệ thống đăng ký với bản đồ để in ra các loại sổ sách và GCN quyền SDD. Đăng ký biến động thực hiện trên các phần mềm hiện đại.	- Chưa kết nối bản đồ với GCN, hình vẽ phải in riêng rồi photo kèm theo GCN. Việc đăng ký biến động chủ yếu thực hiện bằng thủ công.	- Chưa đạt yêu cầu

- *Đánh giá ưu điểm:* Việc đăng ký cấp GCNQSDĐ ở cho hộ gia đình cá nhân đạt tỷ lệ 90,91%, Nếu so với cả nước tỷ lệ này là 93,8%, so với cả tỉnh Nghệ An thì tỷ lệ này là 89,42% (Sở TN&MT tỉnh Nghệ An, 2013). Những trường còn lại chưa được cấp GCN còn có các vướng mắc như được giao đất trái thẩm quyền của UBND xã, phường; bán hóa giá nhà đất không đúng quy định của các tổ chức; các giấy tờ về QSDĐ bị thất lạc; có tranh chấp trong quá trình sử dụng; không phù hợp quy hoạch sử dụng đất hiện tại... GCN được cấp chủ yếu là chứng nhận về QSDĐ. Hồ sơ cấp GCN và bản sao GCN được lưu giữ đầy đủ đúng quy định. Đã quan tâm đến việc lập các loại sổ sách phục vụ cho công tác quản lý đất đai.

- *Những tồn tại:* đất sản xuất nông nghiệp được đăng ký cấp GCN theo Nghị định 64 đến nay đã qua chuyển đổi ruộng đất nên GCN đã không phản ánh đúng thực tế sử dụng nên đòi hỏi phải được cấp đổi lại. Mặt khác, công tác cấp GCN cho các căn hộ chung cư mới thực hiện được ít, còn vướng mắc trong các quy định của pháp luật như thuế thu nhập chuyển nhượng từ nhà đầu tư sang hộ gia đình, cá nhân; diện tích cấp GCN; chất lượng xây dựng của các căn hộ. GCN chưa được chứng nhận phần tài sản trên đất theo Nghị định 88/2009 và Thông tư 17/2009 do vậy phần tài sản trên đất chưa quản lý được. Việc đăng ký cấp GCN của các tổ chức là các cơ quan hành chính, sự nghiệp chưa được quan tâm thực hiện. Việc thực hiện ĐKĐĐ chưa được chuẩn hóa còn phải qua nhiều công đoạn ví dụ như việc in trích lục khu đất còn phải in riêng

trên bản vẽ rồi photo vào giấy CN mà chưa in trực tiếp trên giấy, các bước thực hiện đăng ký biến động chưa được thực hiện theo các quy trình chuẩn trên máy.

- *Nguyên nhân của tồn tại:* Công tác đăng ký cấp GCN vẫn làm thủ công mà chưa được thực hiện trên hệ thống ĐKĐĐ hiện đại; các văn bản quy định về cấp GCN cũng thay đổi nhiều; các giấy tờ liên quan đến nguồn gốc sử dụng hết sức phức tạp; kinh phí đầu tư cho công tác này chưa nhiều.

3.2.3. Định giá đất

- *Thực trạng:* Từ năm 2003 đến nay hàng năm thành phố đều tổ chức xây dựng bảng giá đất trình UBND tỉnh phê duyệt và ban hành. Các trường hợp thực hiện dự án, chuyển mục đích sử dụng đất trong năm mà chưa có giá trong bảng giá thì thành phố căn cứ vào mức giá trong bảng giá của các thửa liền kề và giá chuyển nhượng thực tế để trình UBND tỉnh quyết định mức giá cho lô đất, thửa đất làm cơ sở cho việc giao đất, cho thuê đất. Chỉ tính riêng trong năm 2012 TP Vinh đã trình UBND Tỉnh ban hành 55 Quyết định phê duyệt giá cho 1108 lô phục vụ việc đấu giá, giao đất tái định cư cho hộ gia đình và cá nhân; 33 khu đất của các dự án đô thị, đất chuyên dùng phục vụ công tác giao đất có thu tiền hoặc thuê đất đối với các tổ chức.

- *Đánh giá ưu điểm:* Giá đất ở, đất phi nông nghiệp được xây dựng chi tiết đến từng thửa đất, việc xây dựng giá đất tuân thủ các quy trình hướng dẫn về xây dựng giá đất của nhà nước.

Bảng 4. Đánh giá hệ thống định giá đất thành phố Vinh

Yêu cầu về hệ thống định giá đất trong hệ thống địa chính hiện đại	Thực trạng định giá đất trong hệ thống địa chính thành phố Vinh	Đánh giá
- Hệ thống định giá dựa trên nền bản đồ địa chính.	- Việc định giá đất thực hiện theo phương pháp thủ công.	- Chưa đạt yêu cầu
- Thiết lập vùng giá trị để cập nhật theo giá đất trên thị trường.	- Chưa thiết lập được vùng giá trị, giá đất chưa được điều chỉnh kịp thời.	- Chưa đạt yêu cầu
- Xây dựng được hệ thống tính và thu thuế.	- Chưa xây dựng được hệ thống tính thuế liên quan đến đất.	- Chưa đạt yêu cầu
- Hệ thống phân chia lợi ích từ đầu tư trên đất.	- Chưa có	- Chưa đạt yêu cầu

Đối với giá đất nông nghiệp được xây dựng theo xứ đồng, xóm và mức giá gần bằng nhau, không có sự chênh lệch lớn giữa các loại đất.

- *Những tồn tại:* Tuy nhiên giá đất được xây dựng thực tế chỉ mới đạt được từ 50 – 60% giá thị trường, quá trình xây dựng bằng giá còn để sót thửa không có giá. Khung giá đất Chính phủ quy định thấp hơn nhiều so với giá thực tế chuyển nhượng. Hệ số điều chỉnh giá chưa phù hợp với tình thực tế của thành phố, hệ số này thường bằng 1, trong lúc đó thực tế phải là 1,5 đến 2 lần mới phù hợp thực tế. Công tác ĐGD hàng năm được thực hiện thủ công, chủ yếu sử dụng bản đồ đi đối soát để xác định giá mà chưa xây dựng được các vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố.

- *Nguyên nhân của tồn tại:* Chưa tập trung đầu tư công nghệ, phần mềm để thực hiện ĐGD, chủ yếu bằng thủ công dùng bản đồ đi rà soát dẫn đến nhiều thửa đất sót không có giá, mặt khác

việc định giá đất là hết sức phức tạp, các văn bản quy định của Trung ương có nhiều thay đổi.

3.2.4. Hệ thống thông tin đất đai

- *Thực trạng:* Thành phố đã áp dụng phần mềm AutoCAD vào quản lý quy hoạch; Phần mềm MicroStation SE vào quá trình xây dựng quản lý và chỉnh lý biến động BĐDC, bản đồ hiện trạng, bản đồ QHSDD; Ứng dụng phần mềm tin học chưa được chuẩn hóa vào quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký quyền sử dụng đất, viết GCNQSDĐ, quản lý hồ sơ địa chính; Sử dụng phần mềm TK05 vào công tác thống kê đất đai hàng năm.

- *Đánh giá ưu điểm:* Bước đầu đã ứng dụng các phần mềm tin học hiện có vào việc xây dựng hồ sơ địa chính, đăng ký QSDĐ, cung cấp thông tin đất đai. Thông qua hệ thống các phần mềm tin học cơ sở dữ liệu đất đai đã xây dựng và lưu trữ được dưới dạng số và dạng giấy phục vụ cho công tác quản lý đất đai.

Bảng 5. Đánh giá hệ thống thông tin đất đai thành phố Vinh

Yêu cầu về hệ thống thông tin đất đai của hệ thống địa chính hiện đại	Thực trạng hệ thống thông tin đất đai trong hệ thống địa chính thành phố Vinh	Đánh giá
- Cơ sở dữ liệu địa chính bao gồm thông tin bản đồ và hồ sơ dựa trên tiêu chuẩn và quy trình quốc gia	- Cơ sở dữ liệu chưa được chuẩn hóa.	- Chưa đạt yêu cầu
- Xây dựng hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu cho cả nước, triển khai tại các tỉnh.	- Chưa được áp dụng rộng rãi cho mọi người có nhu cầu nắm thông tin về sử dụng đất.	- Chưa đạt yêu cầu
- Đơn giản hoá thủ tục và tổ chức phục vụ cho việc ra quyết định	- Thủ tục còn rườm rà	- Chưa đạt yêu cầu
- Tạo lập kênh thông tin gắn gũi giữa Nhà nước và dân	- Chưa có	- Chưa có
- Thiết lập một cách hệ thống trên mạng diện rộng phục vụ cả nước	- Chưa có	- Chưa có

- *Những tồn tại:* Việc ứng dụng tin học vào xây dựng hồ sơ địa chính, đăng ký QSDĐ, cung cấp thông tin đất đai chỉ mới dừng lại ở Văn phòng Đăng ký QSDĐ TP, chưa được ứng dụng rộng rãi. Việc triển khai xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai gặp rất nhiều khó khăn do thông tin đầu vào nhiều và chưa được chuẩn hóa; nguồn dữ liệu không đầy đủ, chính xác. Việc kết nối cơ sở dữ liệu đất đai với hệ thống Internet để cung cấp thông tin rộng rãi là chưa được thực hiện.

- *Nguyên nhân tồn tại:* Thành phố chưa quan tâm đầu tư nâng cấp hệ thống thông tin để cung cấp cho mọi người dân; đội ngũ làm công tác này và kinh phí đầu tư còn hạn chế.

Kết quả nghiên cứu cho thấy mặc dù HTĐC TP Vinh đã có nhiều đổi mới nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội. Tuy nhiên, xét trên tiêu chuẩn của HTĐC hiện đại hầu hết các nội dung đều chưa đạt yêu cầu.

3.3. Giải pháp tăng cường năng lực hệ thống địa chính để đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai hiện đại của thành phố Vinh đến năm 2020

Mục tiêu quản lý đất đai đến năm 2020 của Thành phố Vinh là phải ổn định về hệ thống tổ chức, cơ chế giám sát và giải pháp tổ chức thực hiện nhằm góp phần điều chỉnh mối quan hệ đất đai trong thời kỳ mới. Muốn vậy cần phải quán triệt quan điểm phát triển HTĐC hiện đại trên nền tảng công nghệ tiên tiến nhằm tiến hành đồng bộ để liên kết các hoạt động địa chính từ lập BĐĐC, lập sổ địa chính, đăng ký ban đầu, đăng ký biến động, cấp GCNQSDĐ tới thiết lập hệ thống thông tin đất đai; tạo điều kiện thuận tiện cho mọi người dân tra cứu cập nhật được các thông tin về đất đai. Cơ sở để đưa ra các giải pháp là: yêu cầu của HTĐC hiện đại, kết quả đánh giá thực trạng HTĐC tại thành phố Vinh, chiến lược phát triển của ngành Quản lý đất đai và điều kiện cụ thể của TP Vinh. Các giải pháp cụ thể là:

3.3.1. Về công nghệ, quy trình kỹ thuật

- Hệ thống bản đồ địa chính, phải được lập trên cơ sở ứng dụng công nghệ số (Digital Cadastral Data and Mapping); bản đồ được đo bằng thiết bị toàn đạc điện tử, và thống nhất về quy

phạm, tỉ lệ, phương pháp đo vẽ. Trên bản đồ phải thể hiện đầy đủ các yếu tố về quy hoạch, về công trình ngầm, công trình trên cao. Bản đồ thường xuyên được cập nhật, chỉnh lý các biến động.

- Hệ thống đăng ký đất đai được thiết lập trên phần mềm hiện đại tạo điều kiện lưu giữ và quản lý biến động hiệu quả nhất. Hoàn thiện quy trình đăng ký với số lượng thủ tục, thời gian và chi phí ít nhất. Các biến động sử dụng đất được cập nhật thường xuyên. Hệ thống sổ sách địa chính được tự động kết nối, in và lưu giữ trên máy và giấy.

- Hệ thống định giá đất trên cơ sở ứng dụng GIS được và Hệ thống CAMA. Sử dụng BĐĐC tiến hành định giá đất hàng loạt, cơ sở dữ liệu giá đất được lưu giữ và cập nhật khi có biến động về giá.

- Hệ thống thông tin đất đai: Ứng dụng GIS để xây dựng hệ thống quản lý, khai thác, cập nhật cơ sở dữ liệu chuyên ngành về địa chính phục vụ nhu cầu khai thác của mọi người dân. Chuẩn hóa hệ thống thông tin đất đai.

3.3.2. Về tài chính và nhân lực

- Cần trích ngân sách để đầu tư trang thiết bị, thiết lập, chuyển giao các phần mềm phục vụ cho công tác và đào tạo nguồn nhân lực.

- Cần khuyến khích và có cơ chế cụ thể cho các hoạt dịch vụ công về đất đai để đảm bảo HTĐC hiện đại hoạt động hiệu quả.

4. KẾT LUẬN

Thành phố Vinh là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá – xã hội của tỉnh Nghệ An và của vùng Bắc Trung bộ. Trong giai đoạn 2000 - 2012 đất nông nghiệp tăng 2034,64ha; đất phi nông nghiệp tăng 1581,43 ha và đất chưa sử dụng giảm 166,18ha. Hiện tại có tới 97,27% diện tích tự nhiên được đưa vào sử dụng, trong đó đất nông nghiệp là 5342,23ha, đất phi nông nghiệp là 4873,02ha, đất chưa sử dụng chỉ còn 286,30ha.

HTĐC của thành phố Vinh đã có nhiều thay đổi trong thời gian qua, tuy nhiên, xét trên tổng thể vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu của

HTĐC hiện đại. Hệ thống BĐDC chưa đồng bộ, chưa thể hiện đầy đủ các yếu tố, và chưa được cập nhật thường xuyên. Việc ĐKĐĐ chưa thực hiện đầy đủ với các tài sản trên đất, thủ tục rườm rà, chất lượng dịch vụ chưa cao; chưa cập nhật chính lý biến động; chưa kết nối với thông tin về bản đồ. Công tác ĐGD chưa thiết lập được vùng giá trị, chưa kết nối được với hệ thống tính thuế; bộ máy tổ chức còn chồng chéo; chưa thiết lập được hệ thống phân chia lợi ích từ đầu tư trên đất. Cơ sở dữ liệu của HTTTĐĐ chưa được chuẩn hóa, chưa được phổ biến rộng rãi và thuận tiện đến người dùng.

Trong thời gian tới thành phố Vinh cần tập trung tăng cường nguồn lực, kinh phí để hiện đại hóa hệ thống bản đồ địa chính, hệ thống đăng ký đất đai, định giá đất và hệ thống thông tin đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). Báo cáo tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (2006). Công văn số 5763/BTNMT-ĐKTK ngày 25/12/2006. Hướng dẫn áp dụng định mức sử dụng đất trong công tác lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Nguyễn Đình Bồng, Lê Thanh Khuyến, Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu (2012). Quản lý Đất đai ở Việt Nam 1945-2010. Nhà xuất bản Chính trị quốc gia. Hà Nội.
- Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An (2013). Báo cáo kết quả đo đạc, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013.
- UBND Thành phố Vinh (2005). Báo cáo tổng hợp Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - Thành phố Vinh đến năm 2010 định hướng đến 2020.
- UBND Thành phố Vinh. Niên giám thống kê các năm 2000, 2005, 2010, 2012.