

QUẢN LÝ, GIÁM SÁT VIỆC THỰC HIỆN QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG - THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

Ngô Kiểm¹, Phạm Xuân Hậu²,
Bạch Ngọc Hoàng Ánh²

TÓM TẮT

Bài viết phân tích thực trạng công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng trong giai đoạn 2020-2024. Trên cơ sở hệ thống hóa lý luận, cơ sở pháp lý và khảo sát thực tiễn địa phương, nghiên cứu đã chỉ ra một số bất cập trong việc quản lý, giám sát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; việc khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; việc sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới; việc kê khai đăng ký đất đai; việc thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính; quy định về bảo vệ môi trường. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác quản lý, giám sát quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt.

ABSTRACT

The article analyzes the current situation of the management and supervision of the implementation of rights and obligations of households and individuals using land in Da Lat City, Lam Dong Province, during the period 2020–2024. Based on a systematization of theoretical foundations, legal frameworks, and field surveys, the study identifies several shortcomings in the management and supervision of the issuance of Land Use Rights Certificates (LURCs), ownership of residential houses and other properties attached to land; in the handling of complaints, denunciations, and lawsuits related to violations of land legislation; in ensuring the proper use of land in accordance with designated purposes and boundaries; in land registration and declaration; in mortgage and capital contribution using land use rights; in the fulfillment of financial obligations; and in compliance with environmental protection regulations. Accordingly, the article proposes several solutions to improve the management and supervision of land use rights and obligations of households and individuals in Da Lat City.

Title: Management and supervision of land use rights and obligations of households and individuals in Dalat city, Lam Dong province - current situation and solutions

Từ khóa: quản lý đất đai; quyền sử dụng đất; nghĩa vụ tài chính; giám sát; hộ gia đình; Đà Lạt.

Keywords: land management; land use rights; financial obligations; supervision; households; Da Lat.

Lịch sử bài báo

Ngày nhận bài: 04/11/2025

Ngày nhận kết quả bình duyệt: 11/11/2025

Ngày chấp nhận đăng bài: 25/11/2025

Tác giả:

¹ Thanh tra tỉnh Lâm Đồng

² Trường Đại học Yersin Đà Lạt

Email liên hệ:
el.dean@yersin.edu.vn

1. Đặt vấn đề

Đất đai là nguồn lực hữu hạn nhưng có vai trò không thể thay thế trong phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia. Với tính chất đặc thù là tài sản công, thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện làm chủ sở hữu và thống nhất quản lý, vì vậy việc quản lý đất đai vừa tuân theo các quy luật vận hành của nền kinh tế thị trường, vừa tuân theo các quy định riêng của pháp luật. Đất đai là tài sản đặc biệt, nên các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất cũng có những nội dung khác so với các loại tài sản thông thường. Người sử dụng đất vừa có các quyền chung của quyền về tài sản như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn...; vừa có các quyền khác như quyền đối với bất động sản liền kề, lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất; thực hiện quyền có điều kiện đối với cá nhân sử dụng đất nông nghiệp. Đi liền với quyền là các nghĩa vụ của người sử dụng đất như sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không; thực hiện biện pháp bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất, kê khai đăng ký đất đai... Vì vậy việc quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất rất quan trọng, tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật. Trong bối cảnh đô thị hóa ngày càng nhanh, gia tăng áp lực chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại các đô thị như thành phố Đà Lạt, công tác quản lý, giám sát đất đai trở nên cấp thiết hơn bao giờ hết.

2. Cơ sở lý luận và pháp lý

Theo Luật Đất đai năm 2013 và được tiếp nối bởi Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ 01/8/2024), quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không chỉ là quyền dân sự mà còn gắn với nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ môi trường và trách nhiệm sử dụng đúng mục đích. Nội dung quản lý, giám sát được nghiên cứu trong bài viết này bao gồm hai nhóm chính: (1) Giám sát quyền: giám sát việc cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; giám sát việc khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp và các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai. (2) Giám sát nghĩa vụ: giám sát việc sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất; giám sát việc kê khai đăng ký đất đai, làm đầy đủ các thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; giám sát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; giám sát việc thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường, không làm ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

3. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp sử dụng chủ yếu là hệ thống hóa tài liệu, quan sát thực tiễn, phân tích chính sách, khảo sát thực tế tại địa bàn thành phố Đà Lạt. Dữ liệu sử dụng trong nghiên cứu là dữ liệu thứ cấp, bao gồm các dữ liệu từ các văn bản của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật về đất đai; các dữ liệu trong niên giám thống kê;

báo cáo của Bộ Tài nguyên và môi trường, các báo cáo của UBND tỉnh Lâm Đồng, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng, UBND thành phố Đà Lạt, Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Lạt; các số liệu về kế hoạch sử dụng đất hàng năm của tỉnh Lâm Đồng và của thành phố Đà Lạt; thống kê của ngành Tòa án nhân dân về giải quyết án hành chính, dân sự liên quan đến đất đai. Các dữ liệu thu thập được phân loại, tổng hợp và xử lý để cung cấp những thông tin phục vụ cho các nội dung nghiên cứu cụ thể của đề tài.

4. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

Nghiên cứu đã chỉ ra một số kết quả đạt được trong công tác quản lý, giám sát

Bảng 1. Tình hình cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt trong các năm 2020 - 2023

STT	Năm	Tiếp nhận (hồ sơ)	Đã giải quyết (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Đúng hạn		Trễ hạn	
					Hồ sơ	Tỷ lệ (%)	Hồ sơ	Tỷ lệ (%)
1	2020	3.420	2.922	85,44	2.333	97,00	89	3,00
2	2021	2.302	1.746	75,84	1.709	97,9	37	2,10
3	2022	1.880	1.460	77,66	1.417	97,1	43	2,90
4	2023	1.572	1.392	88,55	1.138	81,75	254	18,25
TỔNG		9.174	7.520	81,97	6.597	93,18	423	4,30

(Nguồn: Báo cáo số 777/BC-UBND ngày 13/11/2023 của UBND TP. Đà Lạt)

Việc quản lý, giám sát việc khiếu nại, tố cáo, khởi kiện liên quan đến hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp và các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt trong thời gian vừa qua đã đạt được một số kết quả nhất định. Các cơ quan chức năng đã chủ động tiếp nhận, xử lý và giải quyết nhiều đơn

quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt cụ thể như sau:

Công tác quản lý, giám sát việc cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020 - 2024 đã đạt được nhiều kết quả tích cực nhờ sự chỉ đạo quyết liệt của chính quyền các cấp, sự phối hợp hiệu quả giữa các phòng ban chuyên môn và việc đẩy mạnh cải cách hành chính. Việc ứng dụng công nghệ thông tin, đặc biệt là số hóa hồ sơ địa chính và sử dụng phần mềm đo đạc, đã góp phần rút ngắn thời gian xử lý, nâng cao tính minh bạch, minh chứng qua tỷ lệ cấp giấy chứng nhận lần đầu đạt 93,18%.

thư khiếu nại, góp phần hạn chế tình trạng tranh chấp kéo dài, bảo vệ quyền lợi chính đáng của người dân. Việc công khai quy trình tiếp nhận, giải quyết khiếu nại, cùng với vai trò của các tổ hòa giải cơ sở, đã tạo điều kiện để người dân tiếp cận pháp luật dễ dàng hơn, tình hình khiếu nại có xu hướng giảm trong những năm gần đây.

Bảng 2. Tình hình khiếu nại trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020 - 2024

STT	Nội dung khiếu nại	Đơn vị	Năm					Tỷ lệ giải quyết đơn (%)
			2020	2021	2022	2023	2024	
1	Cấp giấy chứng nhận, đòi lại đất	Đơn	12	8	11	19	14	100
2	Bồi thường, GPMB	Đơn	14	17	30	3	3	100
3	Chuyển mục đích sử dụng đất	Đơn	3	-	1	5	2	100
4	Khiếu nại khác	Đơn	-	3	1	4	5	100
Cộng			29	28	43	31	24	100

(Nguồn: Báo cáo 2568/BC-UBND ngày 22/4/2024 của UBND TP.Đà Lạt, Thanh tra thành phố cung cấp bổ sung trực tiếp tháng 5/2025)

Trong giai đoạn 2020-2024, công tác quản lý, giám sát việc sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất, chiều cao trên không và bảo vệ công trình công cộng trong lòng đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt đã có những chuyển biến tích cực. Thành phố đã từng bước áp dụng công nghệ số trong đo đạc, lập bản đồ địa chính, đồng thời triển khai hệ thống theo dõi biến động

đất đai, giúp phát hiện và ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm. Hoạt động kiểm tra, xử lý xây dựng sai phép, lấn chiếm đất công được đẩy mạnh, đặc biệt là ở các phường trung tâm. Ý thức chấp hành pháp luật đất đai của người dân cũng dần được cải thiện nhờ tăng cường tuyên truyền và minh bạch hóa thông tin quy hoạch, số vụ xử phạt về đất đai chỉ chiếm tỷ lệ 5,13% trên tổng số vụ xử phạt trong giai đoạn 2020-2024.

Bảng 3. Tình hình xử lý vi phạm hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020 - 2024

TT	Năm	TS vụ XP	Tổng số tiền phạt	Số vụ XP đất đai	Tỷ lệ (%)	Số tiền phạt về đất đai	Tỷ lệ (%)
1	2020	2.788	7.878.101.455	71	2,55	545.688.000	6,93
2	2021	1.594	7.049.024.000	41	2,57	381.702.000	5,41
3	2022	562	3.655.269.000	79	14,06	710.500.000	19,44
4	2023	539	4.115.793.000	58	10,76	652.500.000	15,85
5	2024	679	5.939.762.000	67	9,87	640.000.000	10,77
TỔNG		6.162	28.637.949.455	316	5,13	2.930.390.000	10,23

(Nguồn: Báo cáo số liệu xử phạt vi phạm hành chính năm 2020, 2021, 2022, 2023 và 2024 của UBND TP. Đà Lạt)

Nhờ sự chỉ đạo quyết liệt của chính quyền và sự phối hợp của các phòng chuyên môn, việc giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký biến động đất đai đã được cải cách mạnh mẽ, rút ngắn thời gian và giảm bớt giấy tờ không cần thiết. Thành phố cũng đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, cung cấp dịch vụ công trực tuyến, hỗ trợ người dân đăng ký, tra cứu thông tin về quyền sử dụng đất nhanh chóng và thuận tiện. Công tác tuyên truyền pháp luật về đất đai được tổ chức định kỳ, góp phần nâng cao nhận thức của người dân, nhất là ở các khu vực đô thị đang phát triển nhanh.

Công tác quản lý và giám sát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính trong lĩnh vực đất đai tại thành phố Đà Lạt đã có nhiều chuyển biến tích cực. Đây là một trong những nội dung quan trọng nhằm đảm bảo nguồn thu ngân sách địa phương, đồng thời bảo vệ quyền và nghĩa vụ hợp pháp của người sử dụng đất. Chính quyền thành phố đã chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn, đặc biệt là Chi cục Thuế, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Đà Lạt phối hợp thực hiện việc thu đúng, thu đủ các khoản tài chính đất đai như: lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản phát sinh khi đăng ký biến động quyền sử dụng đất, góp phần tăng thu ngân sách một cách ổn định qua các năm.

Bảng 4. Tình hình thực hiện chuyển mục đích sử dụng sang đất ở trên địa bàn thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020 - 2024

STT	Năm	Tổng số (hồ sơ)	Diện tích (m ²)	Nghĩa vụ tài chính
1	2020	838	111.633,27	232.336.367.588
2	2021	715	108.960,00	234.316.953.052
3	2022	717	100.335,00	265.888.111.362
4	2023	483	241.200,00	270.327.200.000
5	2024	543	133.700,00	311.310.000.000
TỔNG		3.296	695.828,27	1.314.178.632.002

(Nguồn: Các Báo cáo: số 6555/BC-UBND ngày 29/9/2023; số 777/BC-UBND ngày 13/11/2023 của UBND TP. Đà Lạt và các báo cáo thuyết minh tổng hợp KHSĐ đất hàng năm)

Trong những năm qua, thành phố Đà Lạt đã tích cực triển khai các giải pháp nhằm kiểm soát tốt hơn tác động môi trường từ hoạt động sử dụng đất. Các hành vi sử dụng đất sai mục đích, gây ảnh hưởng đến môi trường hoặc quyền lợi của các hộ sử dụng đất liền kề được đưa vào diện giám sát và xử lý thường xuyên hơn. Cơ quan chuyên môn như Phòng Tài nguyên và Môi trường, Đội Quản lý trật tự đô thị cùng UBND các phường, xã đã tăng cường công tác kiểm tra, phát hiện, xử

phạt kịp thời các hành vi như san gạt đất, xây dựng trái phép, lấn chiếm hành lang thoát nước, làm sạt lở đất ảnh hưởng đến hộ liền kề, hoặc xâm phạm hệ thống công trình công cộng ngầm. Bên cạnh đó, việc tuyên truyền pháp luật bảo vệ môi trường được thực hiện lồng ghép qua các đợt tiếp dân, các hội nghị khu phố, từ đó giúp nâng cao nhận thức của người dân trong sử dụng đất có trách nhiệm hơn, số vụ ảnh hưởng đến môi trường có xu hướng giảm.

Bảng 5. Tình hình xử lý vi phạm môi trường liên quan đến đất trên địa bàn thành phố Đà Lạt giai đoạn 2020 - 2024

STT	Năm	Tổng số vụ VPHC	Số vụ vi phạm về đất đai	Số vụ ảnh hưởng môi trường và người có liên quan	Tỷ lệ (%) trên tổng VPHC đất đai
1	2020	2.788	71	18	25,4%
2	2021	1.594	41	12	29,3%
3	2022	562	79	26	32,9%
4	2023	539	58	19	32,8%
5	2024	679	67	20	29,9%
TỔNG		6.162	316	95	30,1%

(Nguồn: Báo cáo xử lý vi phạm hành chính về đất đai UBND TP. Đà Lạt 2020-2024)

Bên cạnh những kết quả đạt được, nghiên cứu đã chỉ ra một số hạn chế trong công tác quản lý quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất như sau:

Nhiều hồ sơ vẫn chưa được giải quyết do vướng mắc pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất, đặc biệt là đất không có giấy tờ hoặc có tranh chấp. Hệ thống bản đồ địa chính ở một số địa phương chưa được cập nhật đầy đủ, thiếu chính xác, gây khó khăn trong công tác thẩm định. Dữ liệu giữa các cơ quan chưa được liên thông đồng bộ, dẫn đến kéo dài thời gian xác minh và xử lý hồ sơ. Đội ngũ cán bộ địa chính ở cấp cơ sở còn thiếu và yếu về chuyên môn, chưa theo kịp yêu cầu công việc trong bối cảnh pháp luật thường xuyên thay đổi.

Một số đơn thư chậm được xử lý dứt điểm, thậm chí bị trả lại do không đủ căn cứ pháp lý hoặc thiếu tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất. Công tác hòa giải ở cấp cơ sở hiệu quả chưa cao, phần lớn tranh chấp đất đai vẫn phải đưa ra tòa án để giải quyết.

Việc sử dụng đất sai mục đích, lấn ranh giới thửa đất và xây dựng vượt chiều cao quy định vẫn diễn ra tại nhiều khu vực ven

đô, khu dân cư mới và vùng chuyển đổi nông nghiệp - đô thị. Đáng chú ý là hiện tượng làm nhà kính, nhà lưới tràn lan trên đất nông nghiệp, hoặc san gạt đất trái phép làm ảnh hưởng đến các hộ liền kề và công trình ngầm như hệ thống thoát nước, đường dây điện ngầm hóa.

Một bộ phận người dân chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đăng ký biến động sau khi có chuyển nhượng, tặng cho hoặc thừa kế, dẫn đến tình trạng sử dụng đất sai với hồ sơ đăng ký. Việc giao dịch bằng giấy tay hoặc hợp đồng không qua công chứng, không đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai vẫn diễn ra, đặc biệt ở khu vực vùng ven, gây khó khăn trong công tác quản lý và tiềm ẩn tranh chấp pháp lý. Công tác kiểm tra, giám sát của chính quyền cơ sở còn hạn chế, chủ yếu do thiếu nhân lực, trình độ chuyên môn chưa đồng đều, và sự phối hợp giữa các ngành chức năng chưa thực sự hiệu quả.

Một số tổ chức, cá nhân vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính kịp thời hoặc cố tình kéo dài, né tránh nghĩa vụ, đặc biệt là trong các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất ở. Có tình trạng người dân chậm nộp hoặc

không nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời gian quy định trong thông báo, làm ảnh hưởng đến tiến độ cấp GCNQSD đất cũng như công tác quản lý của cơ quan nhà nước. Ngoài ra, việc xác định nghĩa vụ tài chính trong một số trường hợp vẫn chưa chính xác do dữ liệu về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng, hoặc diện tích tính thu chưa đồng bộ giữa các cơ quan chức năng.

Việc san gạt, cải tạo đất để xây dựng nhà kính, nhà lưới trên đất nông nghiệp không theo đúng quy định vẫn diễn ra khá phổ biến ở các xã vùng ven như Xuân Thọ, Tràm Hành, Tà Nung. Nhiều trường hợp đào móng xây dựng công trình không phép, xả thải, đổ đất, đổ vật liệu gây sạt lở đất, ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở liền kề nhưng chưa được phát hiện và xử lý kịp thời. Công tác giám sát ở cấp cơ sở còn phụ thuộc nhiều vào cán bộ địa chính - xây dựng, trong khi đội ngũ này còn thiếu về số lượng, kiêm nhiệm nhiều công việc, năng lực chuyên môn chưa đồng đều. Ngoài ra, việc thiếu đồng bộ trong hệ thống bản đồ địa chính, quy hoạch thoát nước, và thiếu phối hợp giữa các cơ quan như tài nguyên - môi trường, xây dựng, hạ tầng kỹ thuật... khiến việc phát hiện vi phạm về môi trường chậm và xử lý chưa triệt để.

Qua phân tích thực tiễn, nghiên cứu báo cáo và các văn bản pháp luật có liên quan, có thể thấy rằng, những tồn tại trong công tác quản lý, giám sát quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất xuất phát từ những nguyên nhân như quy định pháp luật chưa đồng bộ, thiếu dữ liệu chính xác, thiếu liên thông dữ liệu, cán bộ quản lý còn yếu về chuyên môn, xử lý vi phạm chưa triệt để, không có sự giám sát của cộng đồng.

5. Đề xuất giải pháp

Trên cơ sở những hạn chế, tồn tại, nghiên cứu đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện công tác quản lý, giám sát quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất như sau:

(1) Về mặt thể chế, kiến nghị nhà nước hoàn thiện thể chế liên quan đến quản lý, giám sát thực hiện nghĩa vụ của hộ gia đình và cá nhân người sử dụng đất. Trong đó tập trung phân cấp cho địa phương cụ thể hóa các quy định về quản lý, giám sát thực hiện quyền sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan phù hợp với đặc điểm của địa phương. Hướng dẫn người dân thi hành Luật Đất đai năm 2024, phân định rõ trách nhiệm các cấp, giải quyết triệt để vướng mắc pháp lý nguồn gốc sử dụng đất.

(2) Về nhân lực, có kế hoạch dài hạn nâng cao năng lực cho cán bộ địa chính thông qua đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ thẩm định hồ sơ đất đai, sử dụng bản đồ số và ứng dụng công nghệ thông tin trong xử lý thủ tục hành chính. Việc áp dụng cơ chế thu hút nhân lực có trình độ chuyên môn cao, kết hợp hỗ trợ phụ cấp, nhà ở công vụ, hoặc ưu tiên xét tuyển trong kỳ tuyển dụng công chức cũng cần được xem xét.

(3) Về hệ thống dữ liệu, chính quyền cần hoàn thành việc đo đạc lại toàn bộ bản đồ địa chính bằng công nghệ hiện đại như GNSS, UAV, kết hợp ảnh viễn thám; đồng thời tích hợp dữ liệu bản đồ địa chính với thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên một nền tảng số thống nhất. Việc cập nhật biến động địa chính phải được thực

hiện định kỳ và đồng bộ giữa các cấp quản lý. Bên cạnh đó, các phường, xã cần tổ chức tập huấn thường xuyên cho cán bộ địa chính về sử dụng phần mềm quản lý bản đồ số để đảm bảo tính chính xác và kịp thời.

(4) Về giám sát cộng đồng, thành lập các tổ chức như Ban giám sát cộng đồng, nhằm theo dõi, kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý đất đai của các đơn vị, tổ chức có liên quan, nhằm đảm bảo tính minh bạch, công khai, đúng quy định trong quản lý sử dụng đất đai bảo đảm quyền và nghĩa vụ của người dân. Khuyến khích người dân tăng cường phản biện độc lập, giám sát việc chấp hành quy định pháp luật về đất đai, phát hiện sai phạm. Người dân

được tham vấn ý kiến trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyết định liên quan khác.

Kết luận

Việc quản lý, giám sát quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đặc biệt là hộ gia đình, cá nhân là một trong những yếu tố then chốt đảm bảo sự phát triển bền vững tại các đô thị đang chịu áp lực tăng trưởng nhanh như Đà Lạt. Nghiên cứu đã khẳng định tính cấp thiết của việc hoàn thiện khung pháp lý, đồng thời kiến nghị các giải pháp cụ thể giúp tăng cường hiệu quả thực thi từ góc độ quản lý nhà nước và quản lý kinh tế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Quốc hội (2013). Luật Đất đai năm 2013. Hà Nội.

Quốc hội (2024). Luật Đất đai năm 2024. Hà Nội.

UBND TP Đà Lạt (2020-2024). Báo cáo tổng hợp tình hình sử dụng đất.