

GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Trần Trọng Phương¹, Ngô Thanh Sơn¹,
Vũ Thanh Biển¹, Nguyễn Minh Tâm², Trần Thị Bình³

TÓM TẮT

Giai đoạn 2016 - 2019, trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội công tác quản lý việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã mang lại hiệu quả. Các hình thức giao đất áp dụng đối với hộ gia đình cá nhân: đấu giá đất được 599 ô đất, với diện tích 43.741,3 m²; tái định cư cho 49 hộ với diện tích 3619,9 m²; cho thuê đất công ích 309,89 ha; cho thuê đất phi nông nghiệp 211 hộ với diện tích là 70,9 ha. Tình trạng người dân chưa đưa đất vào sử dụng còn khá cao (23,33%) đối với đất tái định cư. Các hình thức giao đất áp dụng đối với tổ chức: giao đất có thu tiền sử dụng đất cho 3 tổ chức với diện tích 187,25 ha; giao đất không thu tiền sử dụng đất cho 96 tổ chức với diện tích 488.431,5 m²; cho thuê đất 39 tổ chức với diện tích là 484.092 m². Kết quả nghiên cứu đã thực hiện điều tra đối với 90 hộ gia đình cá nhân về tái định cư, đấu giá, thuê đất; đối với 38 tổ chức về giao đất, thuê đất; đối với 10 cán bộ làm công tác quản lý đất đai về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất cho thấy: 80,0% cán bộ đánh giá trình tự, thủ tục giao đất thuận tiện, 20,0% cán bộ đánh giá trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất ở mức phức tạp. Để nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội cần thực hiện đồng bộ các giải pháp cơ chế chính sách; khoa học công nghệ; tài chính và tổ chức thực hiện.

Từ khoá: *Giao đất, cho thuê đất, quản lý sử dụng đất, huyện Đan Phượng.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Thực tiễn cho thấy, xã hội ngày càng phát triển, dân số tăng nhanh, nhu cầu sử dụng đất đai cho sinh hoạt, đời sống, sản xuất ngày một gia tăng trong khi quỹ đất đai lại có hạn. Vì vậy, để thực hiện được vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai Nhà nước thực hiện phân phối và phân phối lại đất đai, nhằm giải quyết hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước với mọi tổ chức, cá nhân sử dụng đất. Hiến pháp năm 2013 quy định rõ đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; đồng thời khẳng định đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Luật Đất đai năm 2013 (Quốc hội, 2013) đã tạo hành lang pháp lý cho các địa phương trong cả nước thực hiện

công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình cá nhân theo Luật định (Trần Trọng Phương và cs., 2020).

Đan Phượng là huyện ven đô, nằm ở phía Tây Bắc Thủ đô Hà Nội. Trên địa bàn huyện có các tuyến giao thông quan trọng như: Quốc lộ 32, đường đê hữu sông Hồng, tỉnh lộ 417, tỉnh lộ 422; những tuyến giao thông huyết mạch này đã tạo điều kiện thuận lợi cho huyện tiếp cận thông tin kinh tế thị trường, chuyển giao nhanh các tiến bộ khoa học - kỹ thuật, cải thiện môi trường đầu tư để phát triển toàn diện kinh tế - xã hội. Trong những năm qua trên địa bàn huyện Đan Phượng đã và đang diễn ra quá trình đô thị hoá rất mạnh mẽ, nhiều cụm, điểm công nghiệp mới, khu đô thị mới được xây dựng điều đó làm thay đổi đời sống kinh tế - văn hoá - xã hội của địa phương (UBND huyện Đan Phượng, 2019a). Nhu cầu sử dụng đất phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội ngày càng tăng đã đặt ra cho công tác quản lý đất đai ngày càng nặng nề là phải làm thế nào để có thể phân bổ quỹ đất một cách hợp lý, tiết kiệm, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, doanh nghiệp cũng như người sử dụng đất (Trần Trọng Phương và cs., 2020). Do vậy,

¹ Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

² Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đan Phượng

³ Văn phòng tỉnh ủy Hà Nam

*Email: ttpuong@vnua.edu.vn

nghiên cứu đánh giá và đề xuất các giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và tổ chức sử dụng đất trên địa bàn huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội là cần thiết, có ý nghĩa thực tiễn.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp

Thu thập số liệu tại UBND huyện, Phòng Tài nguyên Môi trường; Chi cục Thuế huyện Đan Phượng; Văn phòng đăng ký đất đai (ĐKDD) Hà Nội chi nhánh huyện Đan Phượng; Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.

2.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp

Bảng 1. Tổng số phiếu điều tra

TT	Đối tượng điều tra	Số phiếu
1	Hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư	30
2	Hộ gia đình, cá nhân được giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất	30
3	Hộ gia đình, cá nhân được thuê đất	30
4	Tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất	15
5	Tổ chức được giao đất có thu tiền sử dụng đất	3
6	Tổ chức được thuê đất	20
7	Cán bộ quản lý đất đai (địa chính, phòng TNMT)	10
	Tổng	138

+ Hộ gia đình, cá nhân (HGĐCN): Điều tra ngẫu nhiên tổng là 90 phiếu (30 phiếu điều tra đối với HGĐCN được giao đất ở tái định cư; 30 phiếu điều tra đối với HGĐCN trúng đấu giá quyền sử dụng đất; 30 phiếu đối với HGĐCN được thuê đất). Tiêu chí điều tra bao gồm: Thông tin chung về đối tượng được giao đất, cho thuê đất, diện tích được giao, được thuê so với nhu cầu; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; tình trạng sử dụng đất...

+ Tổ chức: Điều tra là 38 phiếu (15 phiếu điều tra tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất; 3 phiếu điều tra tổ chức được giao đất có thu tiền sử

dụng đất; 20 phiếu điều tra tổ chức được thuê đất). Tiêu chí điều tra bao gồm: Thông tin chung về tổ chức được điều tra; đánh giá về diện tích được giao, được thuê; hình thức giao, thuê đất; thời gian sử dụng đất; cơ chế cho giao đất, thuê đất; trình tự, thủ tục hành chính cho giao đất, thuê đất.

+ Điều tra 10 cán bộ làm công tác quản lý đất đai để đánh giá về công tác giao đất, cho thuê đất. Các tiêu chí điều tra gồm: hình thức cho thuê đất phù hợp, tiền giao đất, tiền thuê đất; trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất; tình hình quản lý sử dụng đất sau khi được giao đất, thuê đất...

2.3. Phương pháp so sánh, xử lý và phân tích số liệu

So sánh, đánh giá kết quả giao đất, cho thuê đất tại các xã, thị trấn giai đoạn 2016 - 2019 và giữa các xã, thị trấn với nhau để chỉ ra những ưu điểm, tồn tại và nguyên nhân trong giao đất, cho thuê đất; so sánh, đánh giá giữa các quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất với việc thực hiện thực tế tại địa bàn nghiên cứu và tìm hiểu nguyên nhân.

Số liệu sau khi thu thập được phân loại, mã hóa, nhập và xử lý bằng phần mềm Excel theo các tiêu chí đánh giá cụ thể phục vụ cho công tác phân tích, đánh giá kết quả nghiên cứu liên quan đến các nội dung nghiên cứu của đề tài.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

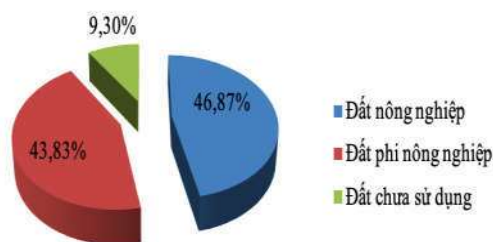
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội

Đan Phượng là huyện ngoại thành ven đô, nằm ở phía Tây Bắc Thủ đô Hà Nội. Vị trí địa lý tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp huyện Mê Linh, phía Nam giáp huyện Hoài Đức, phía Đông giáp quận Nam Từ Liêm, phía Tây giáp huyện Phúc Thọ. Vị trí địa lý kinh tế của Đan Phượng như một yếu tố quan trọng tạo nên tiềm năng phát triển sản xuất nông nghiệp nói riêng và kinh tế của huyện nói chung.

Tổng giá trị sản xuất (theo giá cố định năm 2010) thực hiện 9.737 tỷ đồng, đạt 76,95% kế hoạch, tăng 9,27% so với cùng kỳ. Giá trị sản xuất công nghiệp - xây dựng đạt 4.496 tỷ đồng, đạt 76,53% kế hoạch, tăng 9,07% so với cùng kỳ; giá trị sản xuất ngành dịch vụ thương mại đạt 4.501 tỷ đồng, đạt 77,34% kế hoạch, tăng 11% so với cùng kỳ; giá trị sản xuất nông nghiệp, thủy sản đạt 740 tỷ đồng, đạt 77,16% kế hoạch, tăng 0,82% so với cùng kỳ (UBND huyện Đan Phượng, 2019a).

3.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của huyện Đan Phượng

Tổng diện tích tự nhiên của huyện đến 31/12/2019 là 7.782,82 ha. Các loại đất có sự biến động như ở hình 1.



Hình 1. Cơ cấu sử dụng đất của huyện Đan Phượng năm 2019

Diện tích đất nông nghiệp của huyện là 3.647,44 ha, chiếm 46,87% tổng diện tích tự nhiên của huyện; diện tích nhóm đất phi nông nghiệp của huyện là 3.411,4 ha, chiếm 43,83% trong tổng diện tích tự nhiên; diện tích đất chưa sử dụng năm 2019 là 723,98

ha, chiếm 9,3% tổng diện tích tự nhiên (UBND huyện Đan Phượng, 2019c).

3.3. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất tại huyện Đan Phượng giai đoạn 2016 - 2019

3.3.1. Thực trạng giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân giai đoạn 2016 - 2019

3.3.1.1. Kết quả giao đất cho hộ gia đình, cá nhân

- *Kết quả giao đất thông qua hình thức đấu giá đất:* Trong giai đoạn 2016 - 2019 trên địa bàn huyện Đan Phượng đã giao đất thông qua hình thức đấu giá đất được 599 ô đất, với tổng diện tích là 43.741,3 m² (Chi cục Thuế huyện Đan Phượng, 2019). Nhìn chung, hiện nay diện tích đất ở cũng như hạn mức cấp đất ở tại các xã, thị trấn ngày càng có xu hướng giảm dần. Vốn đất đai ngày càng bị thu hẹp cộng với nhu cầu về đất ở tại những nơi có điều kiện phát triển ngày càng tăng khiến cho giá trị đất đai ở những khu vực này không ngừng tăng cao (Bảng 2)

Bảng 2. Kết quả giao đất thông qua hình thức đấu giá đất giai đoạn 2016 - 2019 huyện Đan Phượng

TT	Địa chỉ khu đất	Xã, thị trấn	Số ô đất	Diện tích (m ²)
Năm 2016				
1	Khu Hồ Bến Ốc	Liên Trung	30	2400,6
2	Khu Cụm 9 Tiên Tân	Hồng Hà	31	2575,6
3	Khu Cây Sung Trong GĐ1	Song Phượng	34	2301,4
4	Khu Đồng Phụng	Hạ Mỗ	34	2411
Năm 2017				
5	Khu Bệ Máy	Phượng Đình	47	3031,3
6	Khu Đồng Sậy - Trầm Sau GĐ1	Đan Phượng	40	2995,5
7	Khu Đồng Sậy - Trầm Sau GĐ1	Thị trấn Phùng	44	3540,5
8	Khu Cây Sung Trong GĐ2	Song Phượng	16	1113,1
Năm 2018				
9	Khu sau hội trường cụm 3	Liên Hà	5	363,8
10	Khu Đạc 4, cụm 2 trên tỉnh lộ 417	Thọ Xuân	21	1652,5
11	Khu Cửa Thảm	Thọ An	32	2100,9
12	Khu B Cổng Ngói	Đồng Tháp	40	2778,2
13	Khu Cây Sung Trong (GĐ3)	Song Phượng	58	4089,8
Năm 2019				
14	Khu Đồng Sậy - Trầm Sau GĐ2	Đan Phượng	54	4075,2
15	Khu Đồng Sậy - Trầm Sau GĐ2	Thị trấn Phùng	47	3422,9
16	Khu Dệ Nhị	Phượng Đình	30	2.195,40
17	Khu Tế Tự	Phượng Đình	36	2693,6
	Tổng		599	43.741,3

Nguồn: UBND huyện Đan Phượng (2016 - 2019)

Kết quả điều tra 30 hộ gia đình, cá nhân (HGĐCN) về công tác giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho thấy: 100,00% hộ HGĐCN rất hài lòng về việc xây dựng mức giá khởi điểm và bước giá tại các dự án đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Đan Phượng. Công tác đấu giá QSDĐ đem lại hiệu quả cao với 63,33% số hộ điều tra đánh giá mức giá trúng đấu giá tương ứng với mức giá chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường; tính minh bạch cũng được người dân đánh giá rất cao (96,67%) (Bảng 3).

Bảng 3. Đánh giá của người dân về công tác giao đất theo hình thức đấu giá QSDĐ tại huyện Đan Phượng

TT	Chỉ tiêu	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Sự hài lòng về giá khởi điểm	30	100,00
2	Sự hài lòng về bước giá	30	100,00
3	Giá trúng đấu giá so với giá thị trường	30	100,00
3.1	Cao hơn	-	-
3.2	Bằng	19	63,33
3.3	Thấp hơn	11	36,67
4	Tính minh bạch trong tổ chức đấu giá QSDĐ	30	100,00
4.1	Minh bạch	29	96,67
4.2	Chưa minh bạch	1	3,33
5	Trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ	30	100,00
5.1	Phức tạp	1	3,33
5.2	Bình thường	8	26,67
5.3	Đơn giản	21	70,00

Nguồn: Số liệu điều tra

- *Kết quả giao đất thông qua hình thức tái định cư (TĐC):* Thực hiện dự án đường N12, đường N14 và ngõ 29 phố Phương Trì, thị trấn Phùng có 49 hộ được đất TĐC, tổng diện tích 3619,9 m² đã được UBND huyện quyết định giao đất TĐC và đã được bàn giao đất, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Diện tích của lô đất TĐC được quy hoạch theo Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 về ban hành quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận QSDĐ; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội. Quy định các xã giáp ranh

các quận: Tân Lập, Liên Trung, Tân Hội, định mức TĐC từ 60 - 120 m², còn lại các xã khác của huyện với định mức là 80 - 180 m².

Kết quả điều tra 30 HGĐCN được giao đất TĐC tại huyện Đan Phượng (Bảng 4).

Bảng 4. Đánh giá của người dân về công tác giao đất TĐC tại huyện Đan Phượng

TT	Chỉ tiêu	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Tiền sử dụng đất	30	100,00
1.1	Cao	6	20,00
1.2	Trung bình	24	80,00
1.3	Thấp	0	0,00
2	Tình trạng sử dụng đất	30	100,00
2.1	Đã đưa vào sử dụng	23	76,67
2.2	Chưa đưa vào sử dụng	7	23,33
3	Đã chuyển nhượng QSDĐ	4	13,33
4	Kinh tế gia đình sau khi thu hồi đất	30	100,00
4.1	Tăng lên	10	33,33
4.2	Không đổi	17	56,67
4.3	Giảm đi	3	10,00

Nguồn: Số liệu điều tra

Bảng 4 cho thấy: đến cuối thời điểm năm 2019, đã có 23 lô đất TĐC được đưa vào sử dụng (người dân xây nhà để ở). Còn lại 7 hộ chưa đưa đất vào sử dụng, nguyên nhân do kinh tế còn khó khăn, nên chưa đủ tiền để xây nhà ở, phải đi thuê nhà. Bên cạnh đó, có 4 hộ đã chuyển nhượng đất TĐC, để lấy tiền mua vị trí khu đất khác có giá trị thấp hơn để ở, vì sau khi mua đất TĐC của Nhà nước, gia đình không còn đủ tiền để xây nhà trên đất TĐC.

Sau khi bị thu hồi đất, có 10 hộ gia đình đánh giá đời sống kinh tế của hộ được tăng lên, 17 hộ đánh giá ở mức không thay đổi, có 3 người đánh giá ở mức kém đi. Nguyên nhân các hộ đánh giá kinh tế kém đi, vì các hộ này trước kinh doanh, buôn bán, nhưng giờ chuyển vị trí sang khu TĐC, nên việc kinh doanh, buôn bán bị giảm đi rất nhiều.

3.3.1.2. Kết quả công tác cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân

- *Kết quả cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân (Bảng 5):*

Bảng 5. Kết quả cho thuê đất công ích đối với hộ gia đình, cá nhân năm 2019 trên địa bàn huyện Đan Phượng

STT	Xã, thị trấn	Tổng diện tích quỹ đất nông nghiệp công ích (ha)	Mức độ để tập trung, phân tán (ha)		Mục đích sử dụng (ha)			
			Tập trung	Phân tán	Trồng cây hàng năm	Trồng cây lâu năm	Nuôi trồng thủy sản	Đất nông nghiệp còn lại
1	Thị trấn Phùng	6,72	-	6,72				6,72
2	Xã Đan Phượng	19,38	-	19,38	19,38			
3	Xã Đồng Tháp	10,31	-	10,31	0,61	6,80	2,41	0,49
4	Xã Hạ Mỗ	6,83	-	6,83	1,81	0,64	2,35	2,03
5	Xã Hồng Hà	47,52	47,52	-	46,52	0,30	0,70	
6	Xã Liên Hà	10,24	5,34	4,90	4,90		5,34	
7	Xã Liên Hồng	41,58	-	41,58	38,66		2,91	
8	Xã Liên Trung	9,03	-	9,03	0,38	7,04	1,61	
9	Xã Phương Đình	17,20	-	17,20	6,63	6,40	1,67	2,50
10	Xã Song Phượng	23,04	-	23,04		22,20	0,84	
11	Xã Tân Hội	20,67	-	20,67	20,67			
12	Xã Tân Lập	19,38	-	19,38	12,69		4,57	2,13
13	Xã Thọ An	17,20	-	17,20	6,16		11,04	
14	Xã Thọ Xuân	30,59	-	30,59	6,44	9,47	14,39	0,29
15	Xã Thượng Mỗ	19,97	-	19,97		7,70	11,62	0,65
16	Xã Trung Châu	10,23	-	10,23	7,87	0,11	2,25	
	Tổng	309,89	52,86	257,03	172,72	60,66	61,72	14,81

Nguồn: UBND huyện Đan Phượng (2019b)

Bảng 5 cho thấy: tổng diện tích đất công ích cho HGĐCN năm 2019 là 309,89 ha. Diện tích đất công ích trên địa bàn huyện phần lớn là phân tán, nhỏ lẻ tại các đầu lô ruộng, hoặc phần thừa của lô ruộng. Diện tích đất công ích được người dân sử dụng vào các mục đích như trồng cây hàng năm là 172,72 ha; trồng cây lâu năm là 60,66 ha; nuôi trồng thủy sản là 61,72 ha (nuôi trồng thủy sản ở các khu mặt nước chuyên dùng) và 14,81 ha là đất nông nghiệp khác (chủ yếu là để trồng hoa). Một số vi phạm thường gặp trong việc cho thuê diện tích đất công ích như: Hết thời hạn thuê đất, hợp đồng cho thuê quá thời hạn 5 năm, hợp đồng vi phạm về mục đích sử dụng và nhiều vi phạm khác (thủy lợi phí, không quy định thời gian, phương thức thu tiền...).

- Kết quả cho thuê đất phi nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân (Bảng 6):

Giai đoạn 2016-2019 trên địa bàn huyện Đan Phượng có 211 trường hợp thuê đất phi nông nghiệp với tổng diện tích là 70,9 ha. Các hộ gia đình thuê đất trong các điểm công nghiệp để sản xuất kinh doanh các ngành nghề như: sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ, đồ gỗ

xuất khẩu, sản xuất sản phẩm may mặc, kho vật liệu xây dựng, chế biến nước mắm và dầu ăn, kinh doanh ăn uống...

Bảng 6. Kết quả cho thuê đất phi nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đan Phượng giai đoạn 2016 - 2019

Năm	Hộ gia đình, cá nhân	Diện tích (ha)
2016	42	12,6
2017	48	15,36
2018	59	21,24
2019	62	21,7
Tổng	211	70,9

Nguồn: UBND huyện Đan Phượng (2016-2019)

Kết quả đánh giá của các hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất tại huyện Đan Phượng tại được thể hiện ở bảng 7.

Bảng 7 cho thấy: phần lớn quỹ đất được thuê đã đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân (chiếm 60,00%), còn 12 hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu được thuê thêm đất để mở rộng sản xuất

(chiếm 40,00%), những hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thuê thêm đất để mở rộng sản xuất kinh doanh chủ yếu là các hộ sản xuất đồ gỗ, mỹ nghệ.

Bảng 7. Đánh giá của hộ gia đình, cá nhân về công tác giao đất tại huyện Đan Phượng

TT	Nội dung đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích đất được thuê	30	100,00
1.1	Thừa so với nhu cầu	-	
1.2	Đủ so với nhu cầu	18	60,00
1.3	Thiếu so với nhu cầu	12	40,00
2	Lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất	30	100,00
2.1	Trả tiền hàng năm	28	93,33
2.2	Trả tiền 1 lần cho cả thời gian thuê	2	6,67
3	Tiền thuê đất	30	100,00
3.1	Cao	7	23,33
3.2	Phù hợp	23	76,67
3.3	Thấp	-	
4	Trình tự, thủ tục hành chính cho thuê đất	30	100,00
4.1	Thuận tiện	20	66,67
4.2	Còn phức tạp	10	33,33

Nguồn: Số liệu điều tra

Về việc thực hiện các thủ tục hành chính trong thuê đất, có 20 hộ gia đình, cá nhân (chiếm 66,67%) đánh giá là thuận tiện; có 10 hộ gia đình, cá nhân (chiếm 33,33%) đánh giá ở mức phiền hà, phức tạp.

3.3.2. Kết quả giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức

3.3.2.1. Kết quả giao đất

- *Kết quả giao đất có thu tiền sử dụng đất:* Trên địa bàn huyện Đan Phượng có 3 khu đô thị cụ thể như sau: KĐT Tây Nam Tân Lập ở xã Tân Lập với diện tích là 21,00 ha; Khu đô thị sinh thái Đan Phượng với diện tích 33,25 ha; Vinhomes Đan Phượng là một tổ hợp dự án khu đô thị chức năng thành phố xanh Vinhomes Green City Tân Hội, Đan Phượng có tổng diện tích hơn 133,0 ha.

Kết quả điều tra 3 tổ chức được giao đất có thu tiền sử dụng đất cho thấy: Về giá đất tính tiền sử dụng đất thì các tổ chức đều đánh giá ở mức trung bình. Việc tiếp cận thông tin (đối với hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất) 100% tổ chức đánh giá là tiếp cận dễ dàng. Trình tự, thủ tục xin giao đất được

hầu hết tổ chức đánh giá 100% là đơn giản. Về thời gian thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến công tác giao đất đa số được 100% các tổ chức đánh giá là chậm so với quy định.

- Kết quả giao đất không thu tiền sử dụng đất: Giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các các tổ chức được thực hiện cho các đối tượng là cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công lập, đơn vị lực lượng vũ trang.

Bảng 8. Kết quả giao đất không thu tiền sử dụng đất

STT	Xã, thị trấn	Số tổ chức	Diện tích (m ²)
1	Thị trấn Phùng	14	103.177,8
2	Đan Phượng	4	23.984,9
3	Song Phượng	5	19.365,2
4	Đồng Tháp	4	21.746,5
5	Phượng Đình	7	26.693,7
6	Thọ Xuân	5	20.632,3
7	Thọ An	4	19.885,1
8	Trung Châu	5	25.814,2
9	Hồng Hà	7	27.090,4
10	Liên Hồng	6	21.886,0
11	Liên Hà	5	29.266,0
12	Liên Trung	4	16.518,1
13	Thượng Mỗ	7	22.435,5
14	Hạ Mỗ	7	25.939,1
15	Tân Hội	5	34.644,1
16	Tân Lập	7	49.352,6
	Tổng	96	488431,5

Nguồn: UBND huyện Đan Phượng (2016 - 2019)

Nhìn chung, kết quả giao đất của của huyện Đan Phượng trong các năm qua đã đáp ứng được nhu cầu của các tổ chức đơn vị trong huyện, khoảng 60% các tổ chức, cá nhân sau khi được giao đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chính điều này đã mang lại sự yên tâm đầu tư và làm việc cho các tổ chức.

3.3.2.2. Kết quả cho thuê đất

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội. Trên địa bàn huyện Đan Phượng có 39 tổ chức thuê đất với tổng diện tích là 484.092 m². Các tổ chức thuê đất trên địa bàn chủ yếu ở trong Cụm công nghiệp thị trấn Phùng, cụm công nghiệp Cầu Gáo xã Đan

Phượng, cụm công nghiệp Sông Cù, xã Đồng Tháp (Bảng 9).

Bảng 9. Kết quả cho thuê đất đối với các tổ chức

STT	Địa chỉ	Số tổ chức	Diện tích (m ²)
1	Thị trấn Phùng	7	144.250
2	Đan Phượng	13	108.088
3	Đồng Tháp	8	44.849
4	Tân Lập	7	91.269
5	Tân Hội	3	26.318
6	Hạ Mỗ	1	69.318
	Tổng	39	484.092

Nguồn: UBND huyện Đan Phượng (2016 - 2019)

Kết quả đánh giá của các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất tại huyện Đan Phượng về công tác cho thuê đất (Bảng 10).

Bảng 10 cho thấy: phần lớn quỹ đất được thuê đã đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức (chiếm 65,0%), còn 7 tổ chức có nhu cầu được thuê thêm đất để mở rộng sản xuất (chiếm 35,0%), những tổ chức có nhu cầu thuê thêm đất để mở rộng xưởng sản xuất kinh doanh, kho chứa hàng và vật liệu sản xuất...Về việc thực hiện các thủ tục hành chính trong thuê đất, có 15 tổ chức (chiếm 75,00%) đánh giá là thuận tiện; có 5 tổ chức (chiếm 25,00%) đánh giá ở mức phiền hà, phức tạp.

Bảng 10. Đánh giá của các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất tại huyện Đan Phượng

TT	Nội dung đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích đất được thuê	20	100,00
1.1	Thừa so với nhu cầu	-	-
1.2	Đủ so với nhu cầu	13	65,00
1.3	Thiếu so với nhu cầu	7	35,00
2	Lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất	20	100,00
2.1	Trả tiền hàng năm	18	90,00
2.2	Trả tiền 1 lần cho cả thời gian thuê	2	10,00
3	Tiền thuê đất	20	100,00
3.1	Cao	7	35,00
3.2	Phù hợp	13	65,00
3.3	Thấp	-	-
4	Cơ chế cho thuê đất	20	100,00
4.1	Nhà nước thu hồi rồi cho thuê (cơ chế thu hồi đất bắt buộc)	15	75,00
4.2	Doanh nghiệp tự thỏa thuận (cơ chế thu hồi đất tự nguyện)	5	25,00
5	Trình tự, thủ tục hành chính cho thuê đất	20	100,00
5.1	Thuận tiện	15	75,00
5.2	Còn phức tạp	5	25,00

Nguồn: Số liệu điều tra

3.3.3. Đánh giá của cán bộ về công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Đan Phượng

Đánh giá của cán bộ về công tác giao đất, cho thuê đất tại huyện Đan Phượng được thể hiện ở bảng 11.

Bảng 11. Đánh giá cán bộ về công tác giao đất tại huyện Đan Phượng

TT	Nội dung đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Thời gian thẩm định hồ sơ giao đất, cho thuê đất	10	100,00
1.1	Dài	2	20,00

1.2	Phù hợp	5	50,00
1.3	Ngắn	3	30,00
2	Tiền sử dụng đất	10	100,00
2.1	Cao	3	30,00
2.2	Phù hợp	7	70,00
2.3	Thấp	0	0,00
3	Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất	10	100,00
3.1	Thuận tiện	8	80,00
3.2	Còn phức tạp	2	20,00

Nguồn: Số liệu điều tra

- Thời gian thẩm định hồ sơ giao đất, cho thuê đất: 20,00% cán bộ cho rằng thời gian thẩm định dài (nguyên nhân vì còn quá nhiều hồ sơ, xác minh ở các cấp, các ngành); 50,0% cán bộ cho là phù hợp, còn lại 30,0% cho rằng thời gian thẩm định hồ sơ là ngắn.

- Tiền sử dụng đất: có 3 cán bộ (chiếm 30,0%) đánh giá ở mức cao; 7 cán bộ (chiếm 70,0%) đánh giá ở mức phù hợp.

- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất: 80,0% cán bộ đánh giá trình tự, thủ tục giao đất thuận tiện, 20,0% cán bộ đánh giá trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất ở mức phức tạp.

3.3.4. Đánh giá chung về công tác giao đất và cho thuê đất trên địa bàn huyện Đan Phượng giai đoạn 2016 - 2019

3.3.4.1. Thuận lợi

- Các văn bản quy phạm pháp luật như Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định, Thông tư về thi hành, hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai của Trung ương thường xuyên được cập nhật, UBND thành phố đã ban hành các văn bản pháp quy hướng dẫn cụ thể áp dụng trên địa bàn thành phố Hà Nội; đã thành lập Quỹ phát triển đất để tạo nguồn vốn, đáp ứng nhu cầu về kinh phí thực hiện bồi thường hỗ trợ TĐC (BTHTTĐC) giúp UBND huyện chủ động hơn trong công tác BTHTTĐC, thực hiện giải phóng mặt bằng, tạo mặt bằng sạch thu hút đầu tư trong và ngoài nước.

- Hệ thống quy trình hồ sơ được thiết lập theo cơ chế “Một cửa” liên thông điện tử theo hướng hiện đại từ các xã, thị trấn đến các Sở theo từng lĩnh vực, trình tự thủ tục được niêm yết công khai, quy trình, thời gian đảm bảo, giúp cho doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân làm các thủ tục về đất đai nhanh gọn thuận tiện và dễ dàng.

- Công tác kiểm tra, thanh tra chuyên ngành về đất đai được cấp có thẩm quyền tiến hành thường xuyên do vậy hạn chế được rất nhiều sai phạm trong công tác quản lý cũng như sử dụng đất đai.

- Công tác thông tin tuyên truyền và phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai được thực hiện tới tận tổ dân phố do vậy đã góp phần nâng cao sự hiểu biết của người dân về quyền lợi và nghĩa vụ của mình.

3.3.4.2. Khó khăn

+ Khó khăn đối với công tác giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân:

Số tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để trả tiền sử dụng đất và làm nhà tại các nơi TĐC. Thời gian hỗ trợ tiền thuê nhà cho các hộ dân TĐC chưa phù hợp gây khó khăn cho người dân có đất bị thu hồi.

Thủ tục hành chính về giao đất, thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn rườm rà, điều này dẫn đến tiến độ giao đất và thực hiện dự án chậm.

Đối với công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức: Việc xác định tiền thuê đất còn phức tạp. Đặc biệt, đối với những lô đất có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên bắt buộc phải thuê đơn vị tư vấn độc lập xác định giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất đã làm chậm tiến độ thực hiện dự án, tốn kém chi phí vật chất và làm tăng khối lượng công việc đối với cơ quan nhà nước khi phải thực hiện trình tự thẩm định lại giá đất cụ thể.

Vẫn còn tình trạng chưa đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ thực hiện dự án, sử dụng sai mục đích đã phê duyệt, cố tình không chấp hành đúng quy định của pháp luật, tự ý chia đất, xây dựng công trình kiên cố trên đất, để các hộ giáp ranh liền kề lấn, chiếm đất, bỏ hoang đất không sử dụng, tự ý cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác thuê lại đất.

+ Khó khăn trong công tác quản lý

Khung giá đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể vẫn chưa theo kịp thị trường, nhiều khu vực giá đất thấp hơn nhiều so với giá thị trường, gây thất thoát cho ngân sách, gia tăng khiếu kiện trong nhân dân, gây khó khăn trong công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng.

3.4. Đề xuất được một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất cho huyện Đan Phượng

3.4.1. Giải pháp về cơ chế chính sách

Thu hồi diện tích giao đất, cho thuê đất không đúng đối tượng, chuyển nhượng trái phép, không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích, diện tích dư thừa so với tiêu chuẩn, vi phạm quy hoạch, tiến độ đầu tư chậm, hiệu quả chưa được phát huy gây lãng phí tài nguyên đất.

Thông báo cho các tổ chức hiện có diện tích cho thuê, cho mượn trái phép cần đưa các diện tích đã cho thuê, cho mượn trái phép về sử dụng đúng mục đích được UBND thành phố Hà Nội cho phép. Đối với các tổ chức không chấp hành cần kiên

quyết thu hồi để giao cho các tổ chức, cá nhân khác có nhu cầu sử dụng.

Những diện tích lấn, chiếm và để bị lấn, bị chiếm cần rà soát lại quá trình sử dụng. Đối với những diện tích đủ điều kiện thì hợp thức hoá cho người đang sử dụng, còn đối với những diện tích không đủ điều kiện tiến hành thu hồi để trả lại đất cho người sử dụng đất trước đây hoặc Nhà nước thu hồi.

Diện tích hiện còn tranh chấp cần tiến hành rà soát, đầu tư công tác giải quyết dứt điểm tránh tình trạng tranh chấp kéo dài ảnh hưởng xấu tới quá trình sử dụng đất và ảnh hưởng tiêu cực tới xã hội.

3.4.2. Giải pháp về tài chính

Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với giá thực tế trên thị trường. Từ đó, làm cơ sở áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh xác định giá đất trong tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các trường hợp.

Xem xét điều chỉnh thời gian hỗ trợ tiền thuê nhà cho đối tượng được giao đất TĐC. Trong trường hợp không điều chỉnh thời gian này thì cần phải rút ngắn thời gian hoàn thành thủ tục giao đất để họ sớm có đất làm nhà ổn định cuộc sống mới; hoặc hỗ trợ bằng hình thức miễn thuế xây dựng đối với người được giao đất TĐC, giao đất ở.

Ban hành các chính sách ưu đãi đối với những dự án đem lại hiệu quả cho sự phát triển của huyện, những dự án ít ảnh hưởng hoặc tác động đến môi trường, ưu tiên những dự án không ảnh hưởng đến thu hồi đất lúa; thông qua việc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Xử phạt hành chính đối với những cá nhân, tổ chức có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

3.4.3. Giải pháp về khoa học công nghệ

Đầu tư đủ trang thiết bị cần thiết phục vụ công tác quản lý đất đai; tổ chức thực hiện về việc lập và hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai trên địa bàn huyện để phục vụ tốt cho công tác quản lý nhà nước về đất đai cả trước mắt và lâu dài.

Xây dựng hệ thống thông tin đất đai đầy đủ và minh bạch, nhằm cung cấp các thông tin đầy đủ và chính xác cho các nhà đầu tư. Đặc biệt là khu vực có quy hoạch, các khu vực đã được giải phóng mặt bằng chờ đầu tư,... thiết lập được hệ thống hồ sơ địa chính hoàn chỉnh tạo cơ sở dữ liệu phục vụ cho công tác

quản lý, cập nhật thông tin của thửa đất được nhanh chóng chính xác. Tạo điều kiện trong trao đổi thông tin giữa các cơ quan quản lý, giữa cơ quan quản lý với người dân. Giúp cho công tác quản lý nhà nước về đất đai được chính xác hiệu quả hơn.

Tăng cường cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai ở các cấp và thực hiện thống kê đất đai hàng năm, kiểm kê đất đai định kỳ

3.4.4. Giải pháp tổ chức thực hiện

Tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (QHKHSDD); kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm QHKHSDD đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Thường xuyên kiểm tra tiến độ đầu tư dự án và thu hồi các dự án chậm triển khai. Đẩy mạnh tính kịp thời và hiệu quả của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi triển khai vị trí công trình quy hoạch, kế hoạch ở các xã, thị trấn để có cơ sở pháp lý cho công tác giao đất, cho thuê đất.

Thường xuyên thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các HGĐCN được thuê đất nông nghiệp nhằm hạn chế tình trạng tự ý chuyển mục đích sử dụng đất; hoặc một số thực hiện dự án thuê đất sản xuất kinh doanh của HGĐCN, nhưng một thời gian sau hoạt động dưới dạng công ty TNHH. Đồng thời, có những biện pháp xử lý kịp thời như xử phạt hành chính, yêu cầu khắc phục hậu quả, nếu nghiêm trọng, kiến nghị thu hồi đối với những trường hợp này nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, nâng cao chất lượng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Đan Phượng.

4. KẾT LUẬN

Đan Phượng là huyện ngoại thành ven đô của thủ đô Hà Nội, có địa hình tương đối bằng phẳng. Tổng giá trị sản xuất (theo giá cố định năm 2010) thực hiện 9.737 tỷ đồng, trong đó giá trị sản xuất công nghiệp - xây dựng đạt 4.496 tỷ đồng; giá trị sản xuất ngành dịch vụ - thương mại đạt 4.501 tỷ đồng; giá trị sản xuất nông nghiệp, thủy sản đạt 740 tỷ đồng.

Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Đan Phượng giai đoạn 2016-2019 cho thấy: Đối với hộ gia đình cá nhân: giao đất thông qua hình thức đấu giá đất được 599 ô đất, với tổng diện tích là 43.741,3 m²; giao đất thông qua hình thức TĐC cho 49 hộ với diện tích 3.619,9 m²; cho thuê 309,89 ha đất công ích; 211 hộ thuê đất phi nông

ng nghiệp với tổng diện tích là 70,9 ha. Tình trạng người dân chưa đưa đất vào sử dụng còn khá cao (23,33% đối với đất giao theo hình thức TĐC); đối với tổ chức: Giao đất có thu tiền sử dụng đất cho 3 tổ chức với diện tích 187,25 ha; giao đất không thu tiền sử dụng đất cho 96 tổ chức với diện tích 488.431,5 m²; có 39 tổ chức thuê đất với tổng diện tích là 484.092 m².

Để nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Đan Phượng cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như sau: Giải pháp về cơ chế chính sách; giải pháp về khoa học công nghệ; giải pháp về tài chính; giải pháp tổ chức thực hiện.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chi cục Thuế huyện Đan Phượng (2019). Báo cáo kết quả thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Đan Phượng giai đoạn 2016 - 2019.

2. Trần Trọng Phương, Tạ Thị Phương Liên, Đoàn Thanh Thủy, Đỗ Văn Nhạ, Nguyễn Thị Thu Hiền, Mai Minh Huyền (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 PTNT, kỳ 2, 5/2020. Tr 141 - 148.

3. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2013). Luật Đất đai năm 2013.

4. UBND huyện Đan Phượng (2019a). Báo cáo tổng kết phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện năm 2019, phương hướng nhiệm vụ năm 2020.

5. UBND huyện Đan Phượng (2019b). Tổng hợp kết quả thực hiện các dự án được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Đan Phượng giai đoạn 2016 - 2019.

6. UBND huyện Đan Phượng (2019c). Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Đan Phượng.

7. UBND huyện Đan Phượng (2016 - 2019). Tổng hợp các tổ chức, doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn huyện Đan Phượng giai đoạn 2016 - 2019.

SOLUTIONS TO IMPROVE THE EFFICIENCY OF LAND ALLOCATION, LAND LEASE IN DAN PHUONG DISTRICT, HA NOI CITY

Tran Trong Phuong¹, Ngo Thanh Son¹

Vu Thanh Bien¹, Nguyen Minh Tam², Tran Thi Binh³

¹*Faculty of Natural Resources and Environment, Vietnam National University of Agriculture*

²*Dan Phuong district, Department of Natural Resources and Environment*

³*Ha Nam Office of the Provincial People's Committee*

Summary

In Dan Phuong district, Ha Noi city, the land allocation, land lease, and change of land use purpose for households, individuals and organizations are evaluated effectively in the 2016 -2019 period. For households and individuals: 599 land plots (43,741.3 m²) were allocated through land auction; 49 households were allocated land (3,619.9 m²) via the form of resettlement; 211 households rented non-agricultural land with a total area of 70.9 ha; there were 309.89 ha of public land for lease; however, 23.33% of individuals allocated land through resettlement have not actually used the allocated area. For organizations: The State shall allocate land with and without land use levy to 3 organizations (187.25 ha) and 96 organizations (488,431.5 m²) respectively. Besides, there were 39 organizations renting land with a total area of 484,092 m². The research results were conducted to survey 90 individual households on resettlement, auction, and land lease; for 38 organizations on land allocation and land lease. Through a survey of 10 officials in the field of land management in Dan Phuong district, 80% of the respondents agreed that the order and procedures for land allocation were convenient. Conversely, 20% of respondents stated the procedures are still complicated. To improve the efficiency of land allocation and land lease in the research area, it is necessary to synchronously implement the following solutions: (i) Solutions on mechanisms and policies; (ii) Science and technology solutions; (iii) Financial solutions; (iv) Solutions on organizational implementations.

Keywords: *Land allocation, land lease, land use management, Dan Phuong district.*

Người phản biện: TS. Nguyễn Đình Bồng

Ngày nhận bài: 01/9/2021

Ngày thông qua phản biện: 01/10/2021

Ngày duyệt đăng: 8/10/2021