

NGHIÊN CỨU, ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CHO THUÊ ĐẤT VÀ SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ CỦA CÁC DOANH NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN TỪ NĂM 2017 ĐẾN NĂM 2019

Trần Thị Thu Hiền¹, Trần Thị Hương²

TÓM TẮT

Nghiên cứu, đánh giá công tác cho thuê đất và sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp được thực hiện trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2017 - 2019. Nghiên cứu này được tiến hành nhằm tìm ra những thuận lợi, khó khăn từ đó đề xuất một số giải pháp nâng cao kết quả công tác cho thuê đất và sử dụng đất thuê. Nghiên cứu đã áp dụng các phương pháp: Thu thập số liệu; chọn mẫu điều tra; so sánh, đánh giá giữa tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn với các văn bản pháp luật của Trung ương và địa phương. Kết quả nghiên cứu cho thấy trong giai đoạn năm 2017 - 2019 trên địa bàn thành phố Thái Nguyên có 106 doanh nghiệp được thuê đất với tổng số khu đất được thuê là 244 khu và tổng diện tích là 6.115.897,0 m². Về cơ bản các doanh nghiệp sau khi nhận đất đều sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả, đóng góp đáng kể vào sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Để tiếp tục nâng cao kết quả công tác cho thuê đất và sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp được thực hiện trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, đã đề xuất thực hiện một số giải pháp về cơ chế và cải cách thủ tục hành chính; giải pháp về thực hiện chính sách đất đai; giải pháp về việc thu hút vốn đầu tư.

Từ khóa: Nghiên cứu, đánh giá, công tác thuê đất, sử dụng đất thuê, doanh nghiệp.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Thái Nguyên là nơi tụ hội các nền văn hoá dân tộc, đầu mối của các hoạt động văn hoá, giáo dục của vùng miền núi phía Bắc rộng lớn. Tổng diện tích tự nhiên năm 2019 của thành phố là 222,94 km² với vị trí địa lý của tỉnh đã tạo điều kiện thuận lợi trong việc mở rộng giao lưu kinh tế với các tỉnh, thành phố trong vùng, trong cả nước cũng như với nước ngoài trong thời kỳ hội nhập và phát triển kinh tế [3]. Mặt khác, với lợi thế từ tự nhiên, kết hợp với nhiều chủ trương, chính sách thiết thực đã thu hút đầu tư từ các tổ chức trong nước và nước ngoài, thu hút lao động và khách du lịch trong và ngoài nước đến với Thái Nguyên. Từ thực tế trên, việc quản lý và sử dụng đất đai hợp lý, có hiệu quả đang trở thành vấn đề cấp bách trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội hiện nay của thành phố Thái Nguyên nói riêng và toàn tỉnh Thái Nguyên nói chung. Do vậy, nghiên cứu, đánh giá công tác cho thuê đất và sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố

Thái Nguyên nhằm quản lý và sử dụng một cách hợp lý, có hiệu quả đất đai với sự phát triển của xã hội là hết sức cần thiết.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng, thời gian nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu: Các doanh nghiệp được UBND tỉnh Thái Nguyên cho thuê đất.

Thời gian nghiên cứu: Từ tháng 12 năm 2016 đến tháng 12 năm 2019.

2.2. Nội dung nghiên cứu

- Đánh giá công tác cho thuê đất của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019.

- Đánh giá việc sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019.

- Đánh giá công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên theo ý kiến của doanh nghiệp sử dụng đất và cán bộ quản lý.

- Tồn tại, hạn chế, nguyên nhân của công tác cho thuê đất và sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.

¹ Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ thuật, Đại học Thái Nguyên

² Trường Đại học Kỹ thuật Công nghiệp, Đại học Thái Nguyên

- Kiến nghị một số giải pháp khắc phục tồn tại, hạn chế của công tác cho thuê đất và sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu

Thu thập số liệu thứ cấp:

+ Thu thập số liệu về tình hình cho thuê đất và hiệu quả sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp từ các cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường...

+ Thu thập Niên giám Thống kê của tỉnh Thái Nguyên từ năm 2017 đến năm 2019; thu thập các báo cáo tổng hợp, báo cáo thuyết minh về: Kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của các doanh nghiệp được cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.

Thu thập số liệu sơ cấp:

- Sử dụng phương pháp điều tra: Thực hiện điều tra theo mẫu phiếu điều tra nhằm thu thập tình hình thực hiện công tác thuê đất của các doanh nghiệp trong khu vực nghiên cứu.

- Phương pháp điều tra: điều tra 50 phiếu (30 doanh nghiệp được thuê đất; 20 cán bộ quản lý). Kết quả được suy rộng cho cả thành phố trong công tác thuê đất và sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp. Sử dụng phương pháp phi ngẫu nhiên để chọn mẫu. Chọn doanh nghiệp sử dụng đất để điều tra đảm bảo các nguyên tắc sau:

+ Đảm bảo tính đại diện cao nhất: Doanh nghiệp sử dụng đất được chọn để điều tra phải là những doanh nghiệp đại diện chung cho công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố như diện tích, hình thức, mục đích sử dụng đất....

+ Đối tượng điều tra được xác định trên cơ sở là các doanh nghiệp đã được thuê đất trên địa bàn thành phố và cán bộ quản lý đất đai trong lĩnh vực cho thuê đất.

2.3.2. Phương pháp phân tích so sánh, đánh giá

+ Phương pháp so sánh, đánh giá giữa tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Thái Nguyên với các văn bản pháp luật của Trung ương và địa phương [1].

+ Phương pháp so sánh, đánh giá giữa lý luận và thực tiễn, lấy quy định của pháp luật làm cơ sở nghiên cứu, đánh giá:

Căn cứ vào các quy định của Luật Đất đai về cho thuê đất và sử dụng đất.

Căn cứ vào các văn bản của tỉnh Thái Nguyên về quản lý và sử dụng đất đai.

Căn cứ vào các số liệu đã thu thập được và thực trạng của địa phương [2].

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Đánh giá công tác cho thuê đất của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 – 2019

3.1.1. Tổng hợp kết quả cho các doanh nghiệp thuê đất giai đoạn 2017 – 2019

Kết quả thuê đất của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố giai đoạn 2017 - 2019 được thể hiện qua bảng 1.

Bảng 1. Tổng hợp kết quả cho các doanh nghiệp thuê đất giai đoạn 2017 - 2019

TT	Năm	Số doanh nghiệp được thuê đất	Số khu đất được thuê	Diện tích (m ²)
1	2017	39	89	615.622,0
2	2018	30	74	4.908.179,8
3	2019	37	81	592.095,2
Tổng số		106	244	6.115.897,00

(Nguồn: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, 2017, 2018, 2019) [4]

Qua bảng 1 cho thấy trên địa bàn thành phố Thái Nguyên năm 2017 có 39 doanh nghiệp được thuê đất với 89 khu; năm 2018 có 30 doanh nghiệp được thuê đất với 74 khu, so với năm 2018 giảm 9 doanh nghiệp; năm 2019 có 37 doanh nghiệp được thuê đất với 81 khu, so với năm 2018 tăng 7 doanh nghiệp. Như vậy, trong giai đoạn 2017 - 2019 đã có 106 tổ chức được thuê đất với tổng số khu đất được thuê là 244 khu và tổng diện tích là 6.115.897,0 m².

Có được kết quả này là do cơ sở hạ tầng của thành phố ngày càng được đầu tư đồng bộ đáp ứng với xu thế phát triển trung. Các công trình phụ trợ, các khu tái định cư và các chính sách về an sinh xã hội ngày càng được hoàn thiện, đáp ứng đầy đủ hơn phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự

án đầu tư và chuyển dịch mạnh mẽ cơ cấu kinh tế địa phương từ nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ. Ngoài ra, đối với các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất ngoài việc được tuyên truyền, phổ biến kiến thức pháp luật, hàng năm UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức 02 đến 3 buổi gặp mặt, tập huấn chuyên đề để hướng dẫn thực hiện các văn bản chính sách pháp luật mới. Qua đó lắng nghe ý kiến đóng góp, kiến nghị của các tổ chức nhằm phối hợp tìm giải pháp tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc, tạo điều kiện cho tổ chức thuê đất phát triển ổn định

có hiệu quả, giải quyết việc làm cho lao động thành phố cũng như lao động ở các huyện/thị khác trong và ngoài tỉnh [4]. Bên cạnh công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố ngày càng chặt chẽ, có hiệu quả thì việc chấp hành pháp luật đất đai của các tổ chức được cho thuê đất cũng từng bước được nâng cao, đi vào nề nếp.

3.1.2. Kết quả cho thuê đất đối với các doanh nghiệp theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019

Bảng 2. Kết quả cho thuê đất đối với các doanh nghiệp theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019

STT	Đơn vị hành chính	Doanh nghiệp thuê đất	Số khu	Diện tích đất cho thuê (m ²)
1	Phường Cam Giá	8	26	245180,10
2	Phường Chùa Hang	2	2	11806,40
3	Phường Đồng Bẩm	2	23	185202,40
4	Phường Đồng Quang	4	10	62394,50
5	Phường Gia Sàng	13	32	453861,13
6	Phường Hoàng Văn Thụ	2	15	26057,68
7	Phường Hương Sơn	1	1	3421,00
8	Phường Phan Đình Phùng	5	5	58358,36
9	Phường Phú Xá	2	5	82559,40
10	Phường Quán Triều	4	4	8331,70
11	Phường Quang Trung	5	4	41050,00
12	Phường Quang Vinh	6	8	20710,30
13	Phường Tân Lập	6	9	156789,50
14	Phường Tân Long	2	2	116455,60
15	Phường Tân Thành	1	1	6239,00
16	Phường Tân Thịnh	4	18	18410,80
17	Phường Thịnh Đán	6	20	25703,60
18	Phường Tích Lương	5	6	13322,70
19	Phường Trung Thành	3	4	22324,80
20	Phường Trung Vương	6	9	8139,20
21	Phường Túc Duyên	4	4	14060,70
22	Xã Cao Ngạn	3	12	297513,40
23	Xã Đồng Liên	0	0	0
24	Xã Huống Thượng	0	0	0
25	Xã Linh Sơn	1	1	760,70
26	Xã Phúc Hà	0	0	0
27	Xã Phúc Trìu	4	9	1043635,80
28	Xã Phúc Xuân	1	2	2965354,83
29	Xã Quyết Thắng	2	5	96368,20
30	Xã Sơn Cẩm	1	2	25288,30
31	Xã Tân Cương	2	2	30612,70
32	Xã Thịnh Đức	1	3	75984,20
TỔNG		106	244	6.115.897,00

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, 2017 - 2019) [4]

Trong giai đoạn 2017 - 2019 hầu hết các phường, xã của thành phố Thái Nguyên đều có doanh nghiệp thuê đất. Trong đó, phường Gia Sàng có số doanh nghiệp xin thuê đất nhiều nhất với 13 doanh nghiệp, tiếp đến là phường Cam Giá với 8 doanh nghiệp và có 3 xã là Đồng Liên, Huống Thượng, Linh Sơn từ năm 2017 đến năm 2019 không có doanh nghiệp nào xin thuê đất trên địa bàn. Nguyên nhân là do các xã này xa trung tâm thành phố, cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, xa các trục giao thông chính. Trong giai đoạn 2017 - 2019 có 106 doanh nghiệp được cho thuê đất, các doanh nghiệp này đều thực hiện theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt; đúng trình tự thủ tục theo quy định, không xảy ra tình trạng khiếu kiện, khiếu nại; thời gian thực hiện các thủ tục hành chính nhanh chóng. Các đơn vị cấp phường thường có cơ sở hạ tầng tốt hơn, việc tổ chức sản xuất kinh doanh thuận lợi hơn ở các đơn vị cấp xã.

3.2. Đánh giá việc sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019

Bảng 3. Kết quả cho thuê đất theo mục đích sử dụng đất của các doanh nghiệp trong giai đoạn 2017 - 2019

TT	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh	Số doanh nghiệp	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Sản xuất nông nghiệp	5	1.127.196,29	18,44
2	Lâm nghiệp	5	182.023,69	2,95
3	Xây dựng	17	838.576,71	13,72
4	Dịch vụ thương mại	51	3.172.380,02	51,87
5	Khai thác khoáng sản	3	328.091,43	5,37
6	Các lĩnh vực khác	25	467.682,86	7,65
Tổng		106	6.115.897,00	100

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, 2014 - 2019) [4]

3.2.2. Đánh giá việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của các doanh nghiệp

- *Hình thức cho thuê đất của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019:*

Trong giai đoạn 2017 - 2019 thành phố Thái Nguyên đã có 106 doanh nghiệp được cho thuê đất với diện tích là 6.115.897,00 m². Trong đó có 45/106 doanh nghiệp được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần trong cả thời gian thuê và 61/106 doanh nghiệp được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hàng năm. Tất cả các doanh nghiệp được thuê đất đều thực hiện đúng nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3.2.1. Đánh giá việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng của các doanh nghiệp

Trong giai đoạn 2017 - 2019 thành phố Thái Nguyên đã có 106 doanh nghiệp được UBND tỉnh cho thuê đất với diện tích là 6.115.897,00 m². Trong đó có 5 doanh nghiệp thuê đất trong lĩnh vực sản xuất nông nghiệp với diện tích 1.127.196,29 m², chiếm 18,44% tổng diện tích các lĩnh vực; 5 doanh nghiệp thuê đất trong lĩnh vực sản xuất lâm nghiệp với diện tích 182.023,69m², chiếm 2,95% tổng diện tích các lĩnh vực; 17 doanh nghiệp thuê đất trong lĩnh vực xây dựng với diện tích 838.576,71m², chiếm 13,72% tổng diện tích các lĩnh vực; 51 doanh nghiệp thuê đất trong lĩnh vực dịch vụ thương mại với diện tích 3.172.380.02 m², chiếm 51,87% tổng diện tích các lĩnh vực; 3 doanh nghiệp thuê đất trong lĩnh vực khai thác khoáng sản với diện tích 328.091,43 m², chiếm 5,37% tổng diện tích các lĩnh vực; lĩnh vực khác là 25 doanh nghiệp với diện tích 467.682,86 m², chiếm 7,65% tổng diện tích các lĩnh vực.

Bảng 4. Hình thức cho thuê đất đối với các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2017 - 2019

TT	Hình thức thuê đất	Số doanh nghiệp	Diện tích (ha)
1	Trả tiền một lần	45	2.551.946,36
2	Trả tiền hàng năm	61	3.563.950,64
TỔNG		106	6.115.897,00

(Nguồn: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, 2014 - 2019) [4]

Diện tích thuê đất trả tiền hàng năm có chiều hướng gia tăng, nguyên nhân là do các tổ chức thuê đất với diện tích lớn để thực hiện các dự án thương mại dịch vụ sử dụng nhiều đất. Điều này cho thấy các dự án có quy mô lớn đã được quan tâm và thu hút đầu tư vào thành phố.

Diện tích thuê đất trả tiền 1 lần giai đoạn 2017 - 2019 gần bằng diện tích thuê đất trả tiền hàng năm. Điều này cho thấy việc thu hút các tổ chức đầu tư có mục tiêu dài hạn và có tiềm lực kinh tế đầu tư thành phố ngày một nhiều, đồng nghĩa với việc cho thuê đất, sử dụng đất trong thành phố ngày càng hiệu quả.

- Kết quả nộp tiền thuê đất của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2017 – 2019:

Trong những năm qua, các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên đã có những bước phát triển nhanh cả về số lượng và quy mô đầu tư. Cơ cấu, quy mô, lĩnh vực hoạt động của doanh nghiệp chuyển biến phù hợp với chuyển dịch cơ cấu kinh tế của thành phố. Hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp tăng trưởng vượt bậc đã đóng góp đáng kể vào duy trì tăng trưởng kinh tế của thành phố. Kết quả được thể hiện tại bảng 5.

Bảng 5. Kết quả thu tiền thuê đất qua các năm

Năm	Tổng số doanh nghiệp	Diện tích (m ²)	Số tiền phải nộp (đồng)	Số tiền đã nộp (đồng)	Tỷ lệ hoàn thành nghĩa vụ tài chính (%)
2017	39	615.622,0	28.934.234.000	17.939.225.080	62
2018	30	4.908.179,8	230.684.451.000	152.251.738.000	66
2019	37	592.095,2	21.658.606.300	15.377.610.473	71
Tổng	106	6.115.897,00	281.277.291.000	185.568.573.553	65,79

(Nguồn: Tổng hợp bộ thu tiền thuê đất thành phố Thái Nguyên hàng năm)

Số liệu ở bảng 5 cho thấy, từ năm 2017 đến năm 2019 kết quả thu tiền thuê đất đạt bình quân 65,79%, với số tiền thu là 185.568.573.553 đồng. Một số doanh nghiệp đã thực hiện tốt nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, bên cạnh đó cũng còn một số doanh nghiệp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Nguyên nhân chủ yếu do công tác tuyên truyền nghĩa vụ nộp tiền thuê đất còn hạn chế, công tác phối hợp giữa ngành thuế và chính quyền địa phương chưa chặt chẽ, thiếu kiên quyết về nghĩa vụ nộp thuế đối với các đơn vị chây ì. Ngoài ra một số đơn vị sản xuất, kinh doanh chưa hiệu quả nên chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất.

3.3. Đánh giá công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên theo ý kiến của doanh nghiệp sử dụng đất và cán bộ quản lý

3.3.1. Đánh giá công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên theo ý kiến của doanh nghiệp sử dụng đất

Việc nghiên cứu thực tiễn các vấn đề về công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên được thực hiện bằng mẫu phiếu điều tra đối với 30

doanh nghiệp thuê đất. Theo đó, các thủ tục hành chính thực hiện tại tỉnh Thái Nguyên theo đúng Quyết định số 4048/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Kế hoạch kiểm soát thủ tục hành chính (TTHC) và thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết TTHC. Do vậy, các tổ chức đầu tư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên thực hiện thủ tục hành chính rất thuận tiện cho việc thẩm định, phê duyệt quyết định thuê đất đối với các doanh nghiệp cũng như với cơ quan quản lý.

Ý thức của người sử dụng đất trong việc nắm bắt các đường lối, chủ trương, chính sách, quy định của pháp luật về đất đai, các thủ tục về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) có hiệu quả hơn thông qua các hoạt động phổ biến, tuyên truyền qua các phương tiện đại chúng, từ đó làm cho trình độ hiểu biết của người dân được nâng lên, việc tiến hành các thủ tục kê khai đăng ký, cấp GCNQSDĐ được thực hiện nhanh chóng, theo đúng quy định.

Kết quả thực hiện điều tra phỏng vấn theo phiếu điều tra được thể hiện ở bảng 6.

Bảng 6. Tổng hợp ý kiến các doanh nghiệp đánh giá công tác thuê đất, cấp GCNQSDĐ tại thành phố Thái Nguyên

TT	Chỉ tiêu đánh giá	Đánh giá	Số DN	Tỷ lệ (%)	Đánh giá	Số DN	Tỷ lệ (%)
1	Chính sách pháp luật về đất đai trong công tác cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ được tìm hiểu qua kênh thông tin nào	Được phổ biến	27	90	Không	3	10
2	Trong quá trình làm hồ sơ có được cán bộ quản lý đất đai hướng dẫn làm thủ tục không?	Có	30	100	Không	0	0
3	Tổ chức có biết về thủ tục, hồ sơ cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ không?	Có	26	86,67	Không	4	13,33
4	Quá trình làm thủ tục có bị sai sót sửa đi sửa lại nhiều lần không?	Có	21	70	Không	9	30
5	Kết quả cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ có được trả đúng thời hạn không	Có	30	100	Không	0	0

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra)

Giai đoạn từ năm 2017 đến nay, việc tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả “Bộ phận một cửa” của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên. Các hồ sơ được tiếp nhận và trả kết quả đúng quy định và có cán bộ hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ chu đáo, nhiệt tình.

3.3.2. Đánh giá công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên theo ý kiến của cán bộ làm công tác thuê đất

Nghiên cứu thực tiễn việc cho thuê đất và sử dụng đất thuê của doanh nghiệp sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên được thực hiện bằng mẫu phiếu điều tra đối với 20 cán bộ quản lý đất đai.

Theo kết quả điều tra phỏng vấn cán bộ chuyên môn cho thấy một số tiêu chí về việc cho thuê đất và hiệu quả sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp được đánh giá như sau: Trong quá trình sử dụng đất, các đối tượng sử dụng đất cơ bản đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật đất đai, sử dụng đất theo đúng quy hoạch chi tiết, đúng vị trí đất được thuê và được cấp GCNQSDĐ, sử dụng đúng mục đích, phát huy hiệu quả sử dụng đất, nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo đúng quy định, đúng tiến độ, thời gian. Việc này đã góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế trên địa bàn thành phố, tạo được nhiều công ăn việc làm cho người dân, đóng góp nguồn thu đáng kể cho ngân sách Nhà nước.

Bảng 7. Tổng hợp ý kiến của cán bộ làm công tác cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ trên địa bàn thành phố Thái Nguyên

TT	Chỉ tiêu đánh giá	Đánh giá	Số cán bộ	Tỷ lệ (%)	Đánh giá	Số cán bộ	Tỷ lệ (%)
1	Ông (bà) có được tập huấn thường xuyên về công tác cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ đất không?	Có	20	100	Không	0	0
2	Ông (bà) có hiểu biết về thủ tục, hồ sơ cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ đất	Có	20	100	Không	0	0

KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

	không?						
3	Doanh nghiệp có cung cấp thiếu về thành phần hồ sơ không?	Có	5	25	Không	15	75
4	Thời gian giải quyết hồ sơ có gây áp lực lên đội ngũ cán bộ?	Có	3	15	Không	27	76,67
5	Cơ sở vật chất, điều kiện làm việc đã đáp ứng yêu cầu công việc chưa?	Đủ điều kiện	20	100	Không đủ điều kiện	0	0
6	Trong quá trình đi thanh, kiểm tra tình hình sử dụng đất thuê các doanh nghiệp có sử dụng đất theo đúng mục đích, diện tích, danh giới... được cho thuê không?	Đúng theo hợp đồng thuê	23	76,67	Vẫn còn một số doanh nghiệp chưa thực hiện đúng	7	23,33

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả điều tra)

Theo tham vấn từ cán bộ Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai, các trung tâm, ban... liên quan cho biết: các loại thuế thu từ lĩnh vực đất đai luôn hoàn thành; việc phối hợp công tác giữa các cấp chính quyền, các phòng, ban liên quan với cơ quan thuế đã luôn được chú trọng và ngày một nâng cao. Theo Nguyễn Việt Tiến và cs. (2013) [5], cần có cơ chế chính sách hỗ trợ để thu hút các nhà đầu tư, thực hiện các dự án phát triển các khu, cụm công nghiệp, dịch vụ, du lịch...

3.4. Tồn tại, hạn chế, nguyên nhân của công tác cho thuê đất và sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên từ năm 2017 đến năm 2019

- Đa số các doanh nghiệp được cho thuê đất đã đưa vào sử dụng có hiệu quả, tránh lãng phí; tạo việc làm và tăng thu nhập cho nhiều lao động của thành phố, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế cho tỉnh. Tuy nhiên việc đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật của thành phố còn nhiều hạn chế và còn nhiều dự án cần phải triển khai đầu tư xây dựng sớm nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố nói riêng và của tỉnh nói chung.

- Việc thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của doanh nghiệp đôi lúc còn gặp khó khăn do chuẩn bị các loại giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ.

- Việc thu hút đầu tư, đặc biệt là các dự án có vốn nước ngoài còn ít; việc thu hút đầu tư từ các nhà

đầu tư hạ tầng các khu công nghiệp chưa đạt hiệu quả; tỉ lệ đất sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ cho thuê còn hạn chế, chưa lấp đầy theo quy hoạch của thành phố.

- Bên cạnh một số doanh nghiệp đã thực hiện tốt nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, cũng còn một số doanh nghiệp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai.

3.5. Kiến nghị một số giải pháp khắc phục tồn tại, hạn chế của công tác cho thuê đất và sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên

Để khắc phục những tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất đai; các vi phạm pháp luật về đất đai và môi trường của các doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên cần thực hiện một số giải pháp như sau:

Giải pháp về cơ chế và cải cách thủ tục hành chính:

- Nâng cao vai trò, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước trong các hoạt động của doanh nghiệp, tiếp tục đảm bảo thực hiện ổn định các chính sách ưu đãi dành cho doanh nghiệp theo từng lĩnh vực đầu tư.

- Thường xuyên thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và đánh giá hiệu quả của việc thực hiện dự án sau khi đã cấp giấy chứng nhận đầu tư cho nhà đầu tư, để có biện pháp xử lý kịp thời đối với những

trường hợp sai phạm trong xây dựng, thực hiện sai mục tiêu đầu tư.

- Tiến hành kiểm tra, thẩm định, xem xét một cách kỹ lưỡng hồ sơ đăng ký đầu tư của các doanh nghiệp để xác định năng lực đầu tư của các doanh nghiệp, tránh tình trạng để dự án treo và sử dụng không đúng mục đích.

- Xây dựng quy chế phối hợp hơn nữa giữa các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có liên quan từ tỉnh đến xã nhằm mục đích nâng cao chất lượng công tác cho thuê đất cũng như công tác thanh tra, kiểm tra các vi phạm trong quá trình sử dụng đất của các đối tượng sử dụng đất; xác định rõ trách nhiệm của mỗi cơ quan có liên quan; bảo đảm cho việc cho thuê đất đáp ứng tốt nhất nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Giải pháp về thực hiện chính sách đất đai:

- Cần lập quy hoạch sử dụng đất hợp lý, phù hợp dựa trên nhu cầu thực tế sản xuất của người sử dụng đất cũng như của các doanh nghiệp.

- Việc cho thuê đất cho doanh nghiệp phải được thực hiện theo kế hoạch từng dự án, phù hợp nhu cầu thực tế theo tiến độ.

- Tiếp tục rà soát các dự án đầu tư chậm tiến độ và các tổ chức chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai để tham mưu trình cấp có thẩm quyền chỉ đạo xử lý theo quy định.

Giải pháp về việc thu hút vốn đầu tư:

- Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính trong các lĩnh vực, đơn đốc, tiếp cận các nhà đầu tư có quyết tâm cao, động viên, khuyến khích các nhà đầu tư.

- Đẩy mạnh hoạt động quảng bá xúc tiến đầu tư hơn nữa về mọi mặt.

- Thường xuyên cập nhật, rà soát các cơ chế chính sách để duy trì và cải thiện theo hướng luôn đảm bảo quyền lợi cho các dự án, doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn.

- Cân đối ngân sách, bố trí ngân sách hơn nữa cho hoạt động đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2017 - 2019 trên địa bàn thành phố Thái Nguyên đã có 106 doanh nghiệp được thuê đất với tổng số khu đất được thuê là 244 khu và tổng diện tích là 6.115.897,0 m². Năm 2017 có số tổ chức

được thuê đất nhiều nhất, chiếm 36,79% với 39 tổ chức và số khu đất các tổ chức xin thuê có xu hướng tăng cả về số lượng và diện tích.

Công tác cho thuê đất của thành phố được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, góp phần mang lại hiệu quả cao trong quá trình hoàn thành mục tiêu phát triển của thành phố và mục tiêu phát triển kinh tế của tỉnh Thái Nguyên. Hầu hết các diện tích đất được cho thuê đều được các đối tượng sử dụng đất sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả. Tuy nhiên, công tác cho thuê đất và sử dụng đất của các doanh nghiệp trên địa bàn vẫn còn các tồn tại sau: đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật của thành phố còn nhiều hạn chế; việc thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của doanh nghiệp đôi lúc còn gặp khó khăn do chuẩn bị các loại giấy tờ để hoàn thiện hồ sơ; việc thu hút đầu tư, đặc biệt là các dự án vốn nước ngoài còn ít; việc thu hút đầu tư các nhà đầu tư hạ tầng các khu công nghiệp chưa đạt hiệu quả... Để tiếp tục nâng cao kết quả công tác cho thuê đất và sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp được thực hiện trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, đã đề xuất thực hiện một số giải pháp sau: Giải pháp về cơ chế và cải cách thủ tục hành chính; giải pháp về thực hiện chính sách đất đai; giải pháp về việc thu hút vốn đầu tư.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). *Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất*. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). *Thông tư 30/2014/TT-BTNMT, Quy định hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất*. Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên (2019). *Báo cáo thống kê đất đai năm 2019*.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên (2017, 2018, 2019). *Báo cáo kết quả, hiệu quả thuê đất năm 2017, 2018, 2019* Thái Nguyên.

5. Nguyễn Việt Tiến (2013). *Thực trạng khai thác, sử dụng đất ở huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên và giải pháp sử dụng tài nguyên đất*. Tạp chí Khoa học và Công nghệ - Đại học Thái Nguyên, tập. 109, số 9, trang 89 - 95, 2013.

RESEARCH AND ASSESSMENT OF LAND LEASE AND LAND USE OF ENTERPRISES IN THAI NGUYEN CITY, THAI NGUYEN PROVINCE FROM 2017 TO 2019

Tran Thi Thu Hien, Tran Thi Huong

Summary

Research and evaluation of land lease and leased land use of enterprises is carried out in Thai Nguyen city, Thai Nguyen province, in the period of 2017 - 2019. This study is conducted to find out the advantages and disadvantages from which to propose a number of solutions to improve the efficiency of land lease and use of leased land. The research has applied the following methods: Data collection; select the survey sample; comparing and evaluating between the situation of land management and use in the locality with the legal documents of the central and local levels. The research results show that in the period of 2017 - 2019, the city has 106 enterprises that are leased land with a total of 244 areas to be leased and the total area is 6,115,897.0 m². Basically, the enterprises, after receiving land, use the land for the right purposes, effectively, making a significant contribution to the socio-economic development of the city. In order to continue to improve the efficiency of the land lease and use of leased land of enterprises in Thai Nguyen city, we propose to implement the following solutions: Mechanism and administrative reform; solutions on land policy implementation; solutions for capital recovery.

Keywords: *Research, evaluate, land lease, leased land, enterprises.*

Người phản biện: TS. Nguyễn Văn Trị

Ngày nhận bài: 10/7/2020

Ngày thông qua phản biện: 10/8/2020

Ngày duyệt đăng: 17/8/2020