

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO, CHO THUÊ ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

**Nguyễn Thùy Linh¹, Phạm Văn Hải¹,
Nguyễn Tiến Đông¹, Lương Văn Hình²**

¹Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ thuật – ĐH Thái Nguyên,

²Trường Đại học Nông Lâm – ĐH Thái Nguyên,

TÓM TẮT

Thành phố Thái Nguyên là đô thị loại I, nằm ở trung tâm vùng Trung du miền núi Đông Bắc bộ, Thành phố đã và đang có những chế độ ưu đãi đối với các doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư vào thành phố. Nhằm cải thiện môi trường đầu tư, UBND thành phố đã tích cực cải tiến các thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho các nhà đầu tư tham gia đầu tư tại thành phố. Với 84 tổ chức, khu đất với tổng diện tích là 1.664.069,02 m² trong giai đoạn 2010-2012. Trong giai đoạn này UBND tỉnh Thái Nguyên đã tiến hành giao đất cho 4 loại hình tổ chức là cơ quan hành chính nhà nước, tổ chức xã hội, tổ chức sự nghiệp công, tổ chức kinh tế với tổng diện tích là 1.183.818,70; tiến hành cho thuê đất đối với 61 tổ chức kinh tế với tổng diện tích là 434.234,60.

Từ khóa: Tổ chức, giao đất, cho thuê đất, sử dụng đất, Thành phố Thái Nguyên

ĐẶT VẤN ĐỀ

Với thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên trong những năm gần đây cũng như dự báo phát triển kinh tế - xã hội trong tương lai theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, nhu cầu sử dụng đất cũng như công tác quản lý, sử dụng đất đai ở thành phố Thái Nguyên nói chung, của các tổ chức trên địa bàn thành phố nói riêng đang là một thách thức lớn đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai. Vì vậy việc đánh giá thực trạng giao đất, cho thuê đất của các tổ chức là việc làm có ý nghĩa thiết thực trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai, để kịp thời đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tránh để lãng phí thất thoát nguồn tài nguyên hữu hạn vô giá này

NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Nội dung nghiên cứu của đề tài

- (i) Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội có ảnh hưởng tới quá trình sử dụng đất của các tổ chức.
- (ii) Đánh giá tình hình giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.
- (iii) Đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức.

Phương pháp nghiên cứu

- (i) Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp: Là các số liệu từ các công trình nghiên cứu trước thu thập từ các cơ quan liên quan thuộc UBND TP Thái Nguyên được lựa chọn sử dụng vào mục đích phân tích, minh họa rõ nét về nội dung nghiên cứu.
- (ii) Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp: Phương pháp phỏng vấn trực tiếp, Phương pháp chuyên gia
- (iii) Phương pháp xử lý số liệu: sử dụng phương pháp thống kê so sánh, Phương pháp tổng hợp, phân tích xử lý số liệu bằng phần mềm Excel, phân tích các tài liệu đã có trên địa bàn thành phố, các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng đất đai.

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

Vị trí địa lý

Thành phố Thái Nguyên là đô thị loại I, nằm ở trung tâm vùng Trung du miền núi Đông Bắc bộ. Có tọa độ địa lý: 21^o đến 22^o27' vĩ độ Bắc và 105^o25' đến 106^o14' kinh độ Đông, được bao quanh bởi 5 huyện của tỉnh Thái Nguyên: Phía Bắc giáp: Huyện Đại Từ, huyện Phú Lương và huyện Đồng Hỷ. Phía Nam giáp: Thị xã Sông Công. Phía Tây giáp: Huyện Đại Từ. Phía Đông nam giáp: Huyện Phú Bình.

* Tel: 0986704654; Email: rlinh0909@gmail.com

Thành phố Thái Nguyên còn có vị trí rất quan trọng, có tác dụng hỗ trợ và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế cho vùng tam giác kinh tế trọng điểm phía Bắc nước ta (Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh) [3].

Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

Thực trạng phát triển kinh tế

Trong những năm qua, thực hiện chiến lược ổn định và phát triển kinh tế - xã hội, thành phố đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng. Tốc độ phát triển kinh tế năm sau cao hơn năm trước. Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân nhiệm kỳ (2010 - 2012) đạt 14,90%. Trong đó, tốc độ tăng trưởng công nghiệp và xây dựng bình quân cả nhiệm kỳ 2010 - 2012 đạt 15,87%; tốc độ tăng trưởng dịch vụ bình quân đạt 18,26% và tốc độ tăng trưởng nông nghiệp bình quân đạt 4,55%. Những năm cuối nhiệm kỳ, mặc dù chịu tác động của suy giảm kinh tế, tài chính nhưng thành phố đã tập trung chỉ đạo quyết liệt nhiều giải pháp đồng bộ, khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển. Tỷ trọng của khu vực phi nông nghiệp tăng từ 95,38 % năm 2010 lên 95,94% năm 2012. Trong khi đó tỷ trọng khu vực nông nghiệp giảm tương ứng từ 4,62% xuống 4,06% [4].

Dân số lao động và việc làm

Tổng số lao động đang làm việc trong khu vực nhà nước (bao gồm trung ương, địa phương và hành chính sự nghiệp) là 37.610 người, chiếm tỷ lệ 26,73% và lao động làm việc ngoài khu vực nhà nước là 103.090 người, chiếm tỷ lệ 73,27%. Lao động qua đào tạo gồm công nhân kỹ thuật, trung cấp chuyên nghiệp, đại học, cao đẳng chiếm 55%; lao động chưa qua đào tạo chiếm 45%. Lao động có tay nghề khá phổ biến ở các ngành xây dựng, khai khoáng, sửa chữa, khí đốt... Tỷ lệ lao động thất nghiệp chiếm 4,46%. [4]

Hiện trạng sử dụng đất

Theo kết quả thống kê năm 2012, tổng diện tích tự nhiên toàn thành phố là 18.630,56 ha trong đó đất nông nghiệp là 12.102,74 ha

chiếm 64,96%; đất phi nông nghiệp là 6.160,17 ha chiếm 33,06%; đất chưa sử dụng là 367,65ha chiếm 1,97% [2].

Trong giai đoạn 2010-2012 toàn thành phố có 1.664.069,20 m² đất được giao cho các loại hình tổ chức sử dụng, cụ thể là 4 loại hình tổ chức: cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội, tổ chức sự nghiệp công, tổ chức kinh tế. Trong đó đất nông nghiệp là loại đất được sử dụng nhiều nhất 1.266.717,30 m² (chiếm 76,12%); đất phi nông nghiệp là 369.068,70 m² (chiếm 22,17%), đất chưa sử dụng là 28.283,20m² (chiếm 1,70%) [5].

Tình hình giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2010-2012

Thời gian qua công tác giao đất, cho thuê trên địa bàn thành phố Thái Nguyên đã được quan tâm thực hiện, cơ bản phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt, đáp ứng đủ quỹ đất phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và tiến trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất. Giai đoạn 2010-2012, UBND tỉnh đã tiến hành giao đất, cho thuê đất đối với 92 tổ chức (bao gồm 4 loại hình tổ chức: cơ quan hành chính nhà nước, tổ chức xã hội, tổ chức sự nghiệp công, tổ chức kinh tế) với tổng diện tích là 1.664.069,20 m² cụ thể tại bảng 1.

Tình hình giao đất cho các tổ chức

Trong 2 năm 2010, 2011 UBND tỉnh Thái Nguyên đã tiến hành giao đất không thu tiền và có thu tiền sử dụng đất cho 4 tổ chức với tổng diện tích là 1.183.818,70 m² chiếm 96,25% tổng diện tích đã giao cho các tổ chức trong 3 năm, kết quả thể hiện ở bảng 2.

Đạt được kết quả như trên do đây là những năm tỉnh Thái Nguyên thực hiện cải cách phát triển kinh tế- xã hội của Tỉnh theo hướng Công nghiệp hoá, hiện đại hoá nên việc dành quỹ đất cho phát triển hạ tầng đóng vai trò quan trọng đặc biệt là các dự án có xây dựng công trình công cộng (y tế, giáo dục, văn hoá, du lịch.....), trụ sở cơ quan, khu dân cư, khu đô thị, đất sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia...

Bảng 1: Tổng số tổ chức và diện tích sử dụng đất của các tổ chức giai đoạn 2010-2012

ST T	Loại hình tổ chức	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
		Tổng số tổ chức	Tổng diện tích (m ²)	Tổng số tổ chức	Tổng diện tích (m ²)	Tổng số tổ chức	Tổng diện tích (m ²)
1	Cơ quan HC NN	2	3.776,10	2	1.167,70	1	420,00
2	TC xã hội	3	10.943,50	-	-	-	-
3	TC SN công	4	64.116,40	3	330.811,60	3	45.595,90
4	TC kinh tế	33	301.687,00	18	849.555,80	14	55.995,20
	Tổng số	42	380.523,00	23	1.181.533,10	18	102.011,10

Bảng 2: Tình hình giao đất cho các tổ chức

		(Đơn vị: m ²)						
S T T	Loại hình tổ chức	Tổng diện tích	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
			Giao đất không thu tiền	Giao đất có thu tiền	Giao đất không thu tiền	Giao đất có thu tiền	Giao đất không thu tiền	Giao đất có thu tiền
1	Cơ quan hành chính nhà nước	5.363,80	3.776,10	-	1.167,70	-	420,00	-
2	Tổ chức xã hội	10.943,50	10.943,50	-	-	-	-	-
3	Tổ chức sự nghiệp công	440.523,90	64.116,40	-	330.811,60	-	45.595,90	-
4	Tổ chức kinh tế	773.003,40	-	145.603,80	353.857,50	273.542,10	-	-
	Tổng số	1.229.834,60	78.836,00	145.603,80	685.836,80	273.542,10	46.015,90	-

Bảng 3: Tình hình thuê đất của các tổ chức

STT	Năm	Số tổ chức	Diện tích đất cho thuê (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Năm 2010	30	156.083,20	35,94
2	Năm 2011	17	222.156,20	51,16
3	Năm 2012	14	55.995,20	12,90
	Tổng số	61	434.234,60	100

Năm 2012 chỉ giao không thu tiền sử dụng đất 46.015,90 m² cho 2 loại hình tổ chức đó là cơ quan hành chính nhà nước và tổ chức sự nghiệp công. Đây là năm Tỉnh đã cơ bản hoàn thành các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng phục vụ cho phát triển kinh tế- xã hội, các dự án chủ yếu tập trung vào khu vực nông thôn, miền núi nhằm góp phần cải thiện và nâng cao đời sống tinh thần của đồng bào các dân tộc miền núi (một số dự án: xây dựng nhà văn hoá, trạm y tế, đường giao thông.....) và khu tái định cư cho một số dự án trọng điểm của Tỉnh

Tình hình thuê đất của các tổ chức

Số liệu bảng 3 cho thấy đất do các loại hình tổ chức thuê sử dụng trên phạm vi toàn thành

phố là 434.234,60 m², trong đó tất cả đều là các tổ chức kinh tế sử dụng đất. Trong giai đoạn này đối với thành phố Thái Nguyên có tất cả 61 tổ chức kinh tế được UBND tỉnh tiến hành cho thuê đất. Trong đó năm 2010, 2011 là những năm thu hút được các nhà đầu tư nhiều nhất với số tổ chức là 47 tổ chức diện tích sử dụng là 378.239,40 m² do đây là những năm Tỉnh đã có những chính sách về ưu đãi đầu tư nhằm thu hút các nhà đầu tư và từng bước chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng Công nghiệp hoá - Hiện đại hoá, hoàn thành mục tiêu của Tỉnh đề ra là đưa tỉnh Thái Nguyên cơ bản trở thành Tỉnh Công nghiệp.

Đánh giá chung tình hình giao đất, cho thuê của các tổ chức

Qua số liệu phân tích cho thấy tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn tỉnh được Nhà nước giao, cho thuê còn một số tồn tại như sau:

Về phía các cơ quan quản lý Nhà nước cũng còn những điều bất cập như: Diện tích đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất không trùng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho tổ chức, quản lý bằng phần mềm chuyên ngành còn gặp rất nhiều khó khăn,...

Các chủ đầu tư sau khi được giao đất đã tích cực trong công tác bồi thường GPMB, sử dụng đất có hiệu quả, quan tâm đến chính sách tạo việc làm cho người mất đất. Nhiều khu đô thị mới được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, tạo quỹ đất đáp ứng nhu cầu đất ở của địa phương (như Khu dân cư số 1 phường Hoàng Văn Thụ, Khu dân cư số 3, số 4 phường Đồng Quang), góp phần tích cực phát triển kinh tế xã hội của thành phố, tạo việc làm cho người lao động, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

Bên cạnh các đơn vị, tổ chức phát huy được hiệu quả sử dụng đất, còn có một số đơn vị (chủ yếu là đơn vị thuê đất ý thức chấp hành pháp luật về đất đai chưa cao, chưa thực hiện đúng, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất, sử dụng đất chưa hiệu quả; triển khai dự án chậm; sử dụng đất sai mục đích .

Ngoài ra, hiện nay tình trạng một số khu dân cư đang được quy hoạch ở ạt. Các chủ đầu tư chưa xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng nhưng đã bán đất ở quy hoạch cho người dân, sau đó là tình trạng mua bán trao tay tạo nên cơn sốt đất ảo. Thực tế những hộ gia đình, cá nhân thực sự có nhu cầu đất ở không nhiều. Đối với trường hợp này cần phải có biện pháp thắt chặt quản lý, nghiên cứu kỹ về nhu cầu sử dụng đất ở ngay từ khi lập quy hoạch.

KẾT LUẬN

1. Thành phố Thái Nguyên là đô thị loại I, nằm ở trung tâm vùng Trung du miền núi Đông Bắc bộ, Thành phố đã và đang có những chế độ ưu đãi đối với các doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư vào thành phố. Trong những năm gần đây, việc quản lý, sử dụng đất đai nói chung và đất của các tổ chức được Nhà nước giao, cho thuê nói riêng đã được chú ý quản lý, sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả.

2. Giai đoạn 2010 – 2012 toàn thành phố có 84 tổ chức sử dụng đất trong đó: tổ chức kinh tế chiếm 72,54% tổng diện tích quản lý sử dụng đất của các tổ chức, tổ chức sự nghiệp công chiếm 26,47% tổng diện tích quản lý sử dụng đất của các tổ chức, cơ quan hành chính nhà nước chiếm 0,33% tổng diện tích quản lý sử dụng đất của các tổ chức, các tổ chức xã hội chiếm 0,66% tổng diện tích quản lý sử dụng đất của các tổ chức. Diện tích đất của các tổ chức đang sử dụng hiện nay chủ yếu là diện tích đất được nhà nước giao đất thu tiền sử dụng đất thuộc loại hình sử dụng đất của tổ chức kinh tế. Các tổ chức sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần và trả tiền hàng năm chủ yếu là tổ chức kinh tế (chiếm 100% diện tích thuê đất).

3. Trình tự, thủ tục giao đất, thuê đất có vướng mắc nhiều nhất là giai đoạn bồi thường, giải phóng mặt bằng do các chính sách của Nhà nước còn nhiều bất cập và luôn thay đổi. Với việc giải quyết các thủ tục thông qua “một cửa liên thông” là một bước đột phá trong công tác cải cách hành chính của thành phố Thái Nguyên, tạo điều kiện thuận lợi, giảm chi phí, thời gian cho các tổ chức trong việc thực hiện các thủ tục hành chính. Nhiều dự án sau khi được giao đất, cho thuê đất đã phát huy hiệu quả, góp phần vào sự phát triển kinh tế, xã hội của địa phương. Bên cạnh đó vẫn còn một số tổ chức sau khi được giao đất, cho thuê đất chưa phát huy được hiệu quả sử dụng đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, *Báo cáo thống kê đất đai năm 2012*.
2. Sở TN&MT tỉnh Thái Nguyên, *Kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2010, 2011, 2012*.
3. UBND thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, *Báo cáo QH tổng thể phát triển KT-XH TP Thái Nguyên đến năm 2020*.
4. UBND thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, *Kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2010, phương hướng nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội năm 2011*.
5. UBND thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, *Kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2011, phương hướng nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội năm 2012*.

SUMMARY

EVALUATION OF LAND ASSIGNMENT AND LAND LEASE OF ORGANIZATIONS IN THAI NGUYEN CITY

**Nguyen Thuy Linh^{1*}, Pham Van Hai¹,
Nguyen Tien Dong¹, Luong Van Hinh²**

¹College of Economics and Technology – TNU,
²College of Agriculture and Forestry - TNU

Thai Nguyen City is classified as the first class city in Viet Nam, the city is located in the central of mountainous and midland of Northeast region. The city have offered priority policies to attract enterprises and foreigners to invest. In order to improve the investment environment, much of administrative procedures have been improved to create the best opportunities for the investors. From 2010 – 2012, there were 84 organizations with total area of 1.664.069,02 m². During this time, Thai Nguyen city people committee (CPC) have assigned land for four types of organizations, namely state administration, social organizations, public service and economic organizations with the total area of 1.183.818,70 m²; Thai Nguyen CPC have also leased 61 economic organizations with total land area of 434.234,60 m².

Key words: *Organization, Land assignment, Land lease, Land use, Thai Nguyen City*

Ngày nhận bài: 28/1/2014; Ngày phản biện: 25/2/2014; Ngày duyệt đăng: 25/6/2014

Phản biện khoa học: TS. Nguyễn Duy Lam – Trường Cao đẳng Kinh tế Kỹ thuật - ĐHTN

* Tel: 0986704654; Email: rlinh0909@gmail.com