

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TẠI HUYỆN CAO LỘC, TỈNH LẠNG SƠN

TS. Phạm Phương Nam^{1*}, ThS. Nguyễn Thị Huệ², KS. Nguyễn Đức Hải³

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

²Khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

³Học viên cao học K28, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

*Tác giả liên hệ: ppnam@vnu.edu.vn. Điện thoại: 0918173686

TÓM TẮT

Mục đích của nghiên cứu nhằm chỉ ra những ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân để làm cơ sở đề xuất giải pháp hoàn thiện giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức tại huyện Cao Lộc. Số liệu thứ cấp được thu thập từ các phòng, ban chức năng tại huyện Cao Lộc và tỉnh Lạng Sơn. Số liệu sơ cấp được thu thập từ 18 tổ chức được giao đất, 17 tổ chức được thuê đất và 35 cán bộ, công chức. Trong giai đoạn 2016 – 2020 đã giao đất, cho thuê đất cho 35 tổ chức với tổng diện tích tương ứng 24.743,3 m² và 290.563,6 m². Hơn 80% các tổ chức hài lòng về tính chuyên nghiệp của cán bộ, công chức và thời gian được thuê đất. Mặc dù vậy, theo trên 82% cán bộ, công chức, quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất còn bất cập. Một số tổ chức ít hiểu biết pháp luật đất đai và còn xảy ra tình trạng vi phạm pháp luật đất đai. Các giải pháp đề xuất bao gồm: i) Hoàn thiện trình tự, thủ tục thuê đất; ii) Tăng cường quản lý đất đai sau giao và cho thuê; iii) Tăng cường nhân lực và kinh phí thực hiện giao đất, cho thuê đất; iv) Đẩy mạnh tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai.

Từ khóa: Giao đất, cho thuê đất, tổ chức, Cao Lộc.

ABSTRACT

The study aimed to point out the advantages, limitations, and causes and propose solutions to complete land allocation and land leases for organizations in Cao Loc district. Secondary data were collected at functional departments in Cao Loc district and Lang Son province. Primary data were collected from 18 organizations with land allocation, 17 organizations with land leases, and 35 officials and civil servants. In 2016-2020, the land was allocated or leased to 35 organizations with a total area of 24.743,3 m² và 290.563,6 m² respectively. More than 80% of organizations were satisfied with the professionalism of officials and civil servants and the duration of land leases. However, according to 82.86% to 85.87% of cadres and civil servants, the provisions of the law on land allocation and land leases were still inadequate. According to the majority of cadres and civil servants, it is necessary to increase funding to support people performing land allocation and land leases. Some organizations have little understanding of land law and even land law violations. Solutions include completing the order and procedures for land allocation and land lease; Strengthening land management after allocation and lease; Increasing human resources and funding for land allocation and land lease; Promoting propaganda and education on land law.

Keywords: Land allocation, land lease, organizations, Cao Loc.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Giao đất, cho thuê đất nhằm xác lập mối quan hệ Nhà nước với người sử dụng đất, làm căn cứ pháp lý để giải quyết mọi quan hệ đất đai theo đúng pháp luật và đảm bảo đất đai được sử dụng hợp pháp, đúng mục đích và có hiệu quả [6]. Ngoài ra, giao đất, cho thuê đất giúp người sử dụng đất yên tâm đầu tư, khai thác tốt tiềm năng của đất nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất [4].

Huyện Cao Lộc là huyện miền núi biên giới phía Bắc thuộc tỉnh Lạng Sơn. Năm 2020, Huyện có dân số 74.588 người, trong đó, dân số thành thị 14.592 người, dân số nông thôn 59.996 người. Trong giai đoạn 2016-2020, tỷ trọng của nhóm ngành nông nghiệp có xu hướng giảm với tỷ lệ 25,87% năm 2020; tỷ trọng ngành công nghiệp - xây dựng và dịch vụ tăng với tỷ trọng tương ứng 26,68% và 45,45%. Do vậy, nhiều dự án đầu tư có sử dụng đất đã được phê duyệt và thực hiện, nên công tác giao đất, cho thuê đất có vai trò quan trọng để triển khai hiệu quả các dự án, góp phần phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm an ninh quốc phòng của Huyện [8]. Mặc dù vậy, trên địa bàn Huyện vẫn còn dự án được giao đất, cho thuê đất không đúng tiến độ đề ra. Đất được giao, thuê chưa đáp ứng yêu cầu diện tích, vị trí như yêu cầu của nhà đầu tư. Nhiều dự án chậm sử dụng đất, sử dụng đất lãng phí, không hết diện tích... vì những lý do khác nhau [8] nhưng đến nay chưa có nghiên cứu đánh giá về vấn đề này. Chính vì vậy, đánh giá thực trạng giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức tại huyện Cao Lộc tỉnh Lạng Sơn là cần thiết, nhằm trả lời các câu hỏi: *Giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Cao Lộc tỉnh Lạng Sơn có những*

ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân là gì? Cần có những giải pháp nào để hoàn thiện giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trong thời gian tới góp phần tăng cường quản lý đất đai trên địa bàn Huyện và tỉnh Lạng Sơn.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu tập trung đánh giá thực trạng giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn trong giai đoạn 2016-2020.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu

Các số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội được thu thập từ Chi cục Thống kê huyện Cao Lộc. Số liệu về giao đất, cho thuê đất trong giai đoạn 2016-2020 được thu thập từ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn.

Thu thập số liệu sơ cấp liên quan đến giao đất, cho thuê đất được thực hiện trong năm 2021 bằng phiếu điều tra in sẵn những người đại diện cho các tổ chức được giao đất, thuê đất. Cụ thể, điều tra tất cả 18 tổ chức được giao đất và 17 tổ chức được thuê đất trong giai đoạn 2016-2020. Nội dung của phiếu điều tra bao gồm *thông tin cơ bản về tổ chức được giao đất, cho thuê đất; thông tin về thửa đất, các thủ tục liên quan đến giao đất, cho thuê đất như thời gian giải quyết hồ sơ, diện tích được giao, cho thuê có đáp ứng nhu cầu, vị trí có đáp ứng nhu cầu, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...* Ngoài ra, nghiên cứu cũng sử dụng phiếu điều tra in sẵn để phỏng vấn trực tiếp 35 cán bộ, công chức liên quan trực tiếp đến giao đất, cho thuê đất tại huyện Cao Lộc về thực trạng giao đất, cho thuê đất. Nội dung điều tra bao gồm *thông tin cá nhân về người trả lời điều tra, thông tin về thực hiện các quy định pháp luật*

của đối tượng được giao đất, cho thuê đất và đánh giá các thủ tục giao đất, cho thuê đất... Mỗi cán bộ, công chức đánh giá về công tác giao đất và cho thuê đất theo 02 mẫu phiếu riêng.

2.3. Phương pháp xử lý, phân tích, tổng hợp số liệu

Số liệu thứ cấp, sơ cấp thu thập được xử lý, phân tích, tổng hợp theo các tiêu chí điều tra, các đối tượng điều tra và theo năm bằng phần mềm Microsoft Office Excel 2016.

2.4. Phương pháp so sánh, đánh giá

So sánh kết quả giao đất, cho thuê đất theo từng năm, theo từng đối tượng và theo hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Ngoài ra, nghiên cứu cũng thực hiện so sánh việc thực hiện các quy định về giao đất, cho thuê đất so với các quy định của Nhà nước. Đánh giá công tác giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo các tiêu chí như *thủ tục hành chính; thời gian giải quyết; nghĩa vụ tài chính phải thực hiện; phí, lệ phí tiền sử dụng đất; việc chấp hành các quy định của đối tượng được giao đất, cho thuê đất và công chức thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất...*

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về giao đất, cho thuê đất tại huyện Cao Lộc

Trong giai đoạn 2016-2020 trên địa bàn huyện Cao Lộc đã giao đất để thực hiện 18 dự án phục sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, xây dựng trụ sở cơ quan, xử lý chất thải, xây dựng cơ sở giao dục... 16 dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với các tổ chức kinh tế (chiếm 88,89%), 2 dự án giao đất không

thu tiền sử dụng đất (chiếm 11,11%) (Bảng 1).

Bảng 1. Kết quả giao đất, cho thuê đất tại huyện Cao Lộc

Tiêu chí	Số lượng dự án	Diện tích (m²)
Giao đất	18	24.743,3
Thuê đất	17	290.563,6
Tổng	35	315.306,9

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn [7].

Các tổ chức thuê đất chủ yếu vào việc kinh doanh, xây dựng và khai thác vận tải. Trong số 17 tổ chức thuê đất thì có 6 tổ chức (chiếm 35,29%) trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, còn lại 11 tổ chức trả tiền thuê đất hàng năm (chiếm 64,71%) [7].

3.2. Đánh giá giao đất, cho thuê đất

3.2.1. Đánh giá của tổ chức được giao đất, cho thuê đất

Theo kết quả điều tra tại Bảng 2, đại đa số tổ chức thuê đất (82,35%) cho rằng trình tự, thủ tục thuê đất phức tạp do các tổ chức phải lập hồ sơ xin thuê đất với nhiều văn bản kèm theo và phải có xác nhận của nhiều tổ chức liên quan nên mất nhiều thời gian, công sức, chi phí, đặc biệt phải đi lại nhiều lần mới nhận được kết quả. Vấn đề này cũng đã được chỉ ra trong nghiên cứu của Phạm Phương Nam & Nguyễn Đình Thắng [3, tr. 117-122]. Trình tự, thủ tục xin giao đất được đánh giá là phức tạp với tỷ lệ nhỏ hơn (11,11%) so với tỷ lệ đánh giá về trình tự, thủ tục thuê đất.

Bảng 2. Đánh giá của tổ chức về trình tự, thủ tục; tiền sử dụng đất, thuê đất và thời gian giải quyết hồ sơ, bàn giao đất

Tiêu chí đánh giá	Tổ chức được giao đất		Tổ chức được thuê đất	
	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
<i>Về trình tự, thủ tục</i>				
Đơn giản	9	50,00	0	0,00
Bình thường	7	38,89	3	17,65
Phức tạp	2	11,11	14	82,35
<i>Tiền sử dụng đất, thuê đất</i>				
Cao	2	11,11	7	41,18
Phù hợp	16	88,89	10	58,82
Thấp	0	0,00	0	0,00
<i>Thời hạn giải quyết hồ sơ xin và bàn giao đất</i>				
Dài	10	55,56	6	35,29
Bình thường	8	44,44	11	64,71
Ngắn	0	0,00	0	0,00

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Đánh giá về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, theo đa số các tổ chức, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp, không có tổ chức nào đánh giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thấp (Bảng 2) do xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tỷ lệ phần trăm tính thuê đất đã phù hợp. Về thời gian giải quyết hồ sơ xin giao đất, đa số tổ chức đánh giá là dài (theo 55,56% tổng số tổ chức trả lời điều tra) nhưng theo

đánh giá của tổ chức thuê đất thì thời gian giải quyết hồ sơ thuê đất theo quy định là hợp lý với mong muốn của đại đa số tổ chức thuê đất (64,71% tổng số tổ chức). Theo 35,29% tổng số tổ chức, thời gian giải quyết hồ sơ xin thuê đất còn dài và mong muốn được rút ngắn hơn để có thể triển khai dự án sớm hơn nhằm tận dụng được các cơ hội sản xuất, kinh doanh, dịch vụ.

Bảng 3. Đánh giá của tổ chức về diện tích, vị trí, thời gian được giao đất, thuê đất

Tiêu chí đánh giá	Tổ chức được giao đất		Tổ chức được thuê đất	
	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
<i>Diện tích đất được giao, thuê</i>				
Đáp ứng nhu cầu	16	88,89	14	82,35
Không đáp ứng nhu cầu	2	11,11	3	17,65
<i>Vị trí đất được giao, thuê</i>				
Đáp ứng nhu cầu	17	94,44	10	58,82
Không đáp ứng nhu cầu	1	5,56	7	41,18
<i>Thời hạn được giao đất, thuê đất</i>				
Đáp ứng nhu cầu	18	100	14	82,35
Không đáp ứng nhu cầu	0	0	3	17,65

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Cũng như nghiên cứu của Phan Thị Thanh Huyền & cs. [5, tr. 164-174], số liệu tại Bảng 3 cho thấy, đa số các tổ chức được giao đất, thuê đất đánh giá diện tích đất, vị trí thửa đất, thời hạn được giao, được thuê phù hợp với nhu cầu sử dụng của các tổ chức; chỉ có tỷ lệ nhỏ tổ chức đánh giá giá diện tích và vị trí chưa đáp ứng được nhu cầu do vị trí, diện tích thửa đất còn hạn chế khả năng kinh doanh, dịch vụ và muốn được giao, thuê đất ở vị trí phù hợp hơn và diện tích lớn hơn.

Đánh giá của các tổ chức về thái độ, tính chuyên nghiệp của công chức thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất

tại Bảng 4 cũng cho thấy, thái độ và tính chuyên nghiệp của công chức được đánh giá cao (từ 77,78% đến 88,89% tổng số tổ chức); chỉ có 01 tổ chức thuê đất đánh giá công chức hách dịch khi giải quyết công việc và 4 tổ chức cho rằng công chức giải quyết công việc không chuyên nghiệp. Mặc dù vậy, các tổ chức thuê đất, được giao đất có mức hài lòng và rất hài lòng với công chức trên 80%. Đa số tổ chức được hướng dẫn cụ thể, chi tiết về thủ tục thuê đất, xin giao đất với tỷ lệ đánh giá tương ứng 76,48% và 88,89% tổng số tổ chức. Cơ sở vật chất phục vụ công tác giao đất, cho thuê đất cũng được người dân đánh giá cao với mức độ rất hài lòng và hài lòng chiếm tỷ lệ trên 80%.

Bảng 4. Đánh giá của tổ chức về thái độ, tính chuyên nghiệp của công chức và mức độ hài lòng đối với công chức, cơ sở vật chất, trang thiết bị

Tiêu chí đánh giá	Tổ chức được giao đất		Tổ chức được thuê đất	
	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
<i>Thái độ của công chức</i>				
Niềm nở	14	77,78	14	82,36
Bình thường	4	22,22	2	11,76
Hách dịch	0	0	1	5,88
<i>Tính chuyên nghiệp của công chức</i>				
Chuyên nghiệp	16	88,89	15	88,24
Không chuyên nghiệp	2	11,11	2	11,76
<i>Mức độ hài lòng với công chức</i>				
Rất hài lòng	10	55,55	9	52,95
Hài lòng	5	27,78	5	29,41
Bình thường	2	11,11	2	11,76
Không hài lòng	1	5,56	1	5,88
Rất không hài lòng	0	0	0	0
<i>Mức độ hài lòng với cơ sở vật chất, trang thiết bị</i>				
Rất hài lòng	14	77,78	11	64,72
Hài lòng	2	11,11	4	23,52
Bình thường	2	11,11	1	5,88
Không hài lòng	0	0	1	5,88
Rất không hài lòng	0	0	0	0

Tiêu chí đánh giá	Tổ chức được giao đất		Tổ chức được thuê đất	
	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
<i>Sự hướng dẫn của công chức tiếp nhận hồ sơ</i>				
Cụ thể, chi tiết	16	88,89	13	76,48
Không cụ thể, chi tiết	2	11,11	4	23,52

(Nguồn: Số liệu điều tra)

3.2.2. Đánh giá của cán bộ, công chức về công tác giao đất, cho thuê đất

Giao đất, thuê đất đã được cấp trên quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành với mức độ rất quan tâm, quan tâm đạt 71,43% và 77,15% (Bảng 5). Mức độ quan tâm ở mức không quan tâm nhỏ, không có đánh giá nào về mức rất không quan tâm. Về mức độ hiểu biết pháp luật của tổ chức được giao đất, cho thuê đất, đa số công chức đánh giá tổ chức hiểu biết ở mức rất hiểu biết, hiểu biết với tổng tỷ lệ cho hai mức này là 88,58% và 97,15% tương ứng cho tổ chức được giao đất, thuê đất (Bảng 5). Bên cạnh đó,

ý thức chấp hành pháp luật của các tổ chức được giao đất rất tốt (đạt tỷ lệ 88,58% tổng số công chức), ý thức chấp hành pháp luật của các tổ chức được thuê đất rất tốt (đạt tỷ lệ 91,43% tổng số công chức). Các tổ chức được giao đất, cho thuê đất hiểu biết tốt pháp luật và cũng đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất. Mặc dù vậy, một số tổ chức còn chưa sử dụng hết diện tích đất được giao hay được thuê theo dự án đã được phê duyệt. Đặc biệt còn xảy ra hiện tượng cho thuê đất trái quy định của pháp luật hay sử dụng đất sai mục đích theo quy định.

Bảng 5. Đánh giá của công chức về mức độ quan tâm của cấp trên, mức độ hiểu biết pháp luật và ý thức chấp hành pháp luật của các tổ chức

Tiêu chí đánh giá	Giao đất		Cho thuê đất	
	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
<i>Mức độ quan tâm của cấp trên đến công tác GD, CTĐ</i>				
Rất quan tâm	5	14,28	3	8,57
Quan tâm	20	57,15	24	68,58
Bình thường	10	28,57	8	22,85
Không quan tâm	0	0	0	0
Rất không quan tâm	0	0	0	0
<i>Mức độ hiểu biết pháp luật của tổ chức được GD, CTĐ</i>				
Rất hiểu biết	25	71,44	28	80,01
Hiểu biết	6	17,14	6	17,14
Không hiểu biết	4	11,42	1	2,85

Tiêu chí đánh giá	Giao đất		Cho thuê đất	
	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
<i>Ý thức chấp hành pháp luật đất đai của tổ chức được giao đất, cho thuê đất</i>				
Tốt	31	88,58	32	91,43
Chưa tốt	4	11,42	3	8,57

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Bảng 6. Đánh giá của cán bộ, công chức về trình tự, thủ tục và nội dung hồ sơ, hoàn thành hồ sơ giao đất, cho thuê đất

Tiêu chí đánh giá	Giao đất		Cho thuê đất	
	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
<i>Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất</i>				
Chưa phù hợp	32	91,43	29	82,86
Phù hợp	3	8,57	6	17,14
<i>Nội dung hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất</i>				
Bình thường	9	25,71	5	14,28
Đơn giản	1	2,85	2	5,71
Phức tạp	25	71,44	28	80,01
<i>Hoàn thành nội dung hồ sơ giao đất, cho thuê đất</i>				
Đơn giản	4	11,42	3	8,57
Khó khăn	25	71,44	29	82,86
Bình thường	6	17,14	3	8,57

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Đối với trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, đa số công chức đánh giá là chưa phù hợp, với tỷ lệ từ 82,86% đến 91,43% tổng số công chức đánh giá (Bảng 6) do khi giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức phải thực hiện nhiều thủ tục như thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định khả năng tài chính của chủ đầu tư, mất nhiều thời gian, có sự tham gia của nhiều cơ quan ban ngành... Về nội dung hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất được đánh giá là phức tạp với tỷ lệ 71,44% đến

80,01% tổng số công chức đánh giá cho cả nội dung hồ sơ xin giao đất và cho thuê đất. Theo đánh giá của công chức thì hoàn thành hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất gặp khó khăn. 71,44% công chức thực hiện thủ tục giao đất và 82,86% công chức thực hiện thủ tục cho thuê đất cho rằng, đối tượng có nhu cầu sử dụng đất hoàn thành các thủ tục gặp khó khăn. Theo tỷ lệ nhỏ công chức (tỷ lệ từ 8,57% đến 11,42%), hoàn thành các thủ tục đơn giản, còn lại là thực hiện thủ

tục bình thường (không khó khăn, không đơn giản). Đây cũng là một trong những nguyên nhân làm cho giải quyết hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất chậm thời hạn theo ý kiến của đa số công chức (tỷ lệ đánh giá 88,58% - 91,43%) (Bảng 7).

Mặc dù thủ tục phức tạp, hoàn thiện hồ sơ gặp khó khăn, tiến độ giải

quyết hồ sơ chậm so với quy định nhưng sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, bàn giao đất cho các đối tượng được giao đất, thuê đất và cấp giấy chứng nhận đã thực hiện đúng hạn trong đa số các trường hợp, đạt tỷ lệ từ 91,43% đến 94,29% (Bảng 7).

Bảng 7. Đánh giá của cán bộ, công chức về thời gian giải quyết hồ sơ, bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận

Tiêu chí đánh giá	Giao đất		Cho thuê đất	
	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
<i>Thời gian giải quyết hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất</i>				
Đúng thời hạn	4	11,42	3	8,57
Chậm thời hạn	31	88,58	32	91,43
<i>Việc bàn giao đất tại thực địa</i>				
Đúng thời hạn	32	91,43	33	94,29
Chậm thời hạn	3	8,57	2	5,71
<i>Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</i>				
Đúng thời hạn	31	88,58	33	94,29
Chậm thời hạn	4	11,42	2	5,71
<i>Quy định của pháp luật liên quan đến cho giao đất, cho thuê đất có bất cập không</i>				
Có	30	85,72	29	82,86
Không	5	14,28	6	17,14

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Theo số liệu tại Bảng 8, đa số các tổ chức đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đúng thời hạn để được bàn giao đất và cấp giấy chứng nhận, chỉ có một số ít tổ chức chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đúng thời hạn do các nguyên nhân chính như khó khăn về tài chính hoặc do nhu cầu về sử dụng chưa thật cấp thiết. Sau khi được bàn giao đất tại thực địa đa số các đối tượng sử dụng đất đã đưa đất vào sử dụng. Đối tượng chưa đưa đất vào sử dụng chiếm tỷ lệ 17,14%

do khó khăn về tài chính để triển khai dự án và đây cũng là hạn chế như nghiên cứu của Lê Quang Trí & cs. [2, tr. 97-101] đã chỉ ra. Khác với nghiên cứu của Đỗ Thị Tám & cs. [1, tr.121-128] mặc dù trên 90% đối tượng được giao đất, thuê đã sử dụng đất đúng mục đích giao, được thuê nhưng vẫn còn một tỷ lệ nhỏ (2,85% và 5,71% tương ứng đối với giao đất và thuê đất) sử dụng đất chưa đúng quy định của pháp luật (Bảng 8).

Bảng 8. Đánh giá của công chức về thực hiện nghĩa vụ tài chính, đưa đất vào sử dụng, chuyển quyền sử dụng đất trái phép

Tiêu chí đánh giá	Giao đất		Cho thuê đất	
	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
<i>Thực hiện nghĩa vụ tài chính</i>				
Đúng hạn	33	94,29	32	91,43
Không đúng hạn	2	5,71	3	8,57
<i>Sử dụng đất sau bàn giao đất tại thực địa</i>				
Đã sử dụng	29	82,86	34	97,15
Chưa sử dụng	6	17,14	1	2,85
<i>Chuyển quyền sử dụng đất trái phép</i>				
Có	1	2,85	2	5,71
Không	34	97,15	33	94,29

(Nguồn: Số liệu điều tra)

4. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

1) Hoàn thiện trình tự, thủ tục xin thuê đất

Các cơ quan chức năng cần ra soát trình tự, thủ tục xin thuê đất để lược bỏ các thủ tục, giấy tờ không cần thiết theo thẩm quyền nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các tổ chức tiếp cận đất đai. Bên cạnh hình thức nộp hồ sơ xin thuê đất trực tiếp, cần sớm áp dụng cả hình thức nộp hồ sơ xin thuê đất và nhận kết quả trực tuyến, cũng như thực hiện nghĩa vụ tài chính trực tiếp hoặc trực tuyến với sự hỗ trợ của mạng internet. Điều này sẽ giảm bớt thời gian, công sức cho các tổ chức khi làm các thủ tục thuê đất.

2) Tăng cường quản lý đất đai sau giao đất và cho thuê đất

Tăng cường thanh tra, kiểm tra quản lý, sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, tránh sử dụng đất lãng phí, sai mục đích. Thông báo cho các tổ chức có diện tích

cho thuê, cho thuê lại trái phép cần đưa các diện tích đã cho thuê, cho thuê lại trái phép về sử dụng đúng đối tượng, hoặc thực hiện công tác cho thuê lại đúng với pháp luật. Đối với các tổ chức kinh tế không chấp hành cần kiên quyết thu hồi nhằm tạo quỹ đất cho dự trữ phát triển hoặc giao cho các tổ chức, cá nhân khác có nhu cầu sử dụng. Xử phạt nghiêm các trường hợp cố tình vi phạm pháp luật đất đai.

3) Tăng cường nhân lực và kinh phí thực hiện giao đất, cho thuê đất

Để giải quyết lượng công việc ngày càng tăng, kiến nghị các cấp bổ sung biên chế hoặc cho phép tuyển hợp đồng nhân lực thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất hoặc luân chuyển công chức từ nơi có ít việc đến nơi có nhiều việc để thực hiện đảm bảo tiến độ đề ra. Bên cạnh đó, cũng cần tạo điều kiện cho công chức cập nhật các quy định mới về quản lý đất đai, trong đó có các quy định liên quan đến giao đất, cho thuê đất và

nâng cao trình độ ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai đáp ứng yêu cầu của thời đại Công nghệ 4.0. Song song với đó cũng cần có nâng mức hỗ trợ hợp lý cho công chức thực hiện nhiệm vụ ngoài giờ hành chính hoặc áp dụng chính sách khoán công việc với tiền công phù hợp để công chức tập trung sức hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

4) *Đẩy mạnh tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai*

Để các đối tượng xin giao đất, thuê đất hiểu biết hơn và chấp hành tốt các quy định của pháp luật đất đai trong quá trình thực hiện các thủ tục xin giao đất, thuê đất và sau khi được giao đất, thuê đất, cần tăng cường tuyên truyền qua các phương tiện thông tin truyền thông đại chúng về các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hay khi được giao đất, cho thuê đất để chấp hành và giám sát việc bảo đảm thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

5. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2016 – 2020 tại huyện Cao Lộc đã giao đất cho 18 tổ chức, với tổng diện tích 24.743,3 m², cho 17 tổ chức thuê đất với tổng diện

tích 290.563,6 m². Hơn 80% các tổ chức đều hài lòng về tính chuyên nghiệp của cán bộ, công chức thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất và thời gian được thuê đất. Bên cạnh đó vẫn còn những hạn chế như: quy định của pháp luật liên quan đến giao đất, cho thuê đất có bất cập; kinh phí hỗ trợ cho người thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất chưa thỏa đáng; các tổ chức thuê đất hiểu biết về pháp luật còn hạn chế; vẫn còn tình trạng vi phạm pháp luật đất đai. Để khắc phục những điểm yếu, thách thức trong công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn Huyện, địa phương cần thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp: 1) Hoàn thiện trình tự, thủ tục xin thuê đất; 2) Tăng cường quản lý đất đai sau giao đất và cho thuê đất; 3) Tăng cường nhân lực và kinh phí thực hiện giao đất, cho thuê đất và 4) Đẩy mạnh tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai.

Nghiên cứu mới tập trung đánh giá về thực trạng giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức mà chưa đánh giá về thực trạng giao đất, cho thuê đất đối với các đối tượng khác. Do vậy, cần tiếp tục nghiên cứu vấn đề này trên địa bàn huyện Cao Lộc trong thời gian tới.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

- [1]. Đỗ Thị Tám, Vũ Thị Xuân, Trịnh Xuân Hạnh & Nguyễn Bá Long (2018), “Đánh giá công tác thu hồi đất, giao đất tại một số dự án trên địa bàn huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa”, *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, số 3/2018: 121-128.
- [2]. Lê Quang Trí, Hoàng Minh Quang & Phạm Thanh Vũ (2019), “Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng”, *Tạp chí Khoa học Đất*. 56: 97-101.
- [3]. Phạm Phương Nam & Nguyễn Đình Thắng (2014), “Đánh giá công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An”, *Tạp chí Khoa học đất*. 44: 117-122.

- [4]. Phạm Văn Toàn (2019), *Khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai trên địa bàn tỉnh Hải Dương*, Luận án tiến sỹ, Trường Đại học Kinh tế quốc dân.
- [5]. Phan Thị Thanh Huyền, Phạm Phương Nam, Nguyễn Văn Quân, Phạm Quý Giang & Xuân Thị Thu Thảo (2019), “Đánh giá thực trạng công tác cho thuê đất đối với các tổ chức tại tỉnh Bắc Giang”, *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, 3/2019: 164-174.
- [6]. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), *Luật Đất đai năm 2013*, NXB Chính trị Quốc gia.
- [7]. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn (2021), *Báo cáo công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn từ năm 2016 đến năm 2020*.
- [8]. Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc (2020), *Báo cáo Tổng kết tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2016 - 2020 và mục tiêu, nhiệm vụ kế hoạch năm 2021 trên địa bàn huyện Cao Lộc*.