

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN MÊ LINH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Thị Tám¹, Phạm Minh Giáp²

¹*Khoa Quản lý Đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

²*Ủy ban Nhân dân huyện Mê Linh*

Email : DtTam@vnua.edu.vn*

Ngày gửi bài: 18.03.2015

Ngày chấp nhận: 09.06.2015

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện Mê Linh, từ đó đề xuất giải pháp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và hạn chế các trường hợp vi phạm Luật đất đai. Nghiên cứu sử dụng phương pháp phân tích tổng hợp và phương pháp so sánh. Kết quả nghiên cứu cho thấy huyện Mê Linh có 217 tổ chức kinh tế, sử dụng 927,50 ha đất. Trong đó có 25 tổ chức kinh tế sử dụng đất sai mục đích với diện tích 14,27 ha; có 9 tổ chức kinh tế cho thuê lại với diện tích là 13,20 ha; có 5 tổ chức kinh tế bị tranh chấp với diện tích 13,10 ha; có 16 tổ chức kinh tế góp vốn liên doanh với diện tích 34,74 ha và còn 84,55 ha của 13 tổ chức chưa đưa vào sử dụng. Để khắc các sai phạm này cần phải thực hiện đồng bộ các giải pháp về chính sách, giải pháp về kinh tế, giải pháp về khoa học công nghệ và giải pháp về quản lý.

Từ khóa: quản lý đất đai, sử dụng đất, tổ chức kinh tế, huyện Mê Linh

Assesment of Land Management and Land Use of economic Organizations Which were Assigned or Leased Land by the Government in Melinh district, Hanoi City

ABSTRACT

The study aims to assess land management and land use of economic organizations which were assigned or leased land by the government in Melinh. Thus, propose solutions to enhance land use efficiency, at the same time to limit the cases of breaking the Land law. The research used intergrated analysis and comparison methods. The result shows that there were 217 economic organizations which were assigned or leased land with a total area of 927.50 ha in Melinh District. 25 organizations used the land for improper purposes with an area of 14.27 ha; 9 organizations used land for leasing to another organization with an area of 13.20 ha; 5 organizations had land in dispute with an area of 13.10 ha; 16 organizations used land as a join capital in business with an area of 34.74 ha and 13 organizations with 84.55 ha of land which have not put in to use yet. To remedy these situations, it is necessary to promulgate appropriate policies and laws, economical solutions, scientific solutions and management solutions.

Keywords: land management, land use, economic organizations, Melinh district

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá của quốc gia. Sử dụng đất đai có ý nghĩa quyết định tới sự thành bại về kinh tế và ổn định chính trị, phát triển xã hội của cả trước

mất và lâu dài. Ở Việt Nam Nhà nước là đại diện cho nhân dân thực hiện quyền của chủ sở hữu trong việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt toàn bộ đất đai trên lãnh thổ. Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và ban hành các quy định cụ thể để

quản lý việc sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Thực tế cho thấy việc sử dụng đất được giao, cho thuê của các tổ chức (đặc biệt là các tổ chức kinh tế) còn rất nhiều vấn đề cần phải thảo luận như việc sử dụng không đúng mục đích được giao, việc cho thuê lại, việc lấn chiếm, để hoang đất... Để kịp thời chấn chỉnh lại việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 245/TTg ngày 22 tháng 4 năm 1996; Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 và Chỉ thị số 134/CT-TTg ngày 20 tháng 01 năm 2010. Đánh giá việc sử dụng đất của các tổ chức là rất cần thiết nhằm từng bước góp phần hoàn thiện chính sách quản lý và sử dụng đất.

Huyện Mê Linh nằm ở phía Tây Bắc của thành phố Hà Nội, cách trung tâm Hà Nội 30 km, huyện có tổng số 217 tổ chức kinh tế, được giao quản lý và sử dụng tổng diện tích 927,5 ha chiếm 6,53% diện tích tự nhiên. Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của các tổ chức từ đó đề xuất một số giải pháp khắc phục những hạn chế và tăng cường quản lý đất đai của các tổ chức để sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả hơn, đồng thời hạn chế các vi phạm pháp luật đất đai.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Điều tra, thu thập tài liệu, số liệu

Số liệu thứ cấp về diện tích đất của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất, được công nhận quyền sử dụng đất và thực trạng quản lý, sử dụng đất (tính đến 31/12/2012) của các tổ chức trên địa bàn huyện Mê Linh được thu thập từ phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Thống kê; Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất... Số liệu sơ cấp được thu thập bằng phương pháp điều tra trực tiếp từ 217 tổ chức kinh tế (100% số tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện) được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện thông qua bộ câu hỏi soạn sẵn và điều tra bổ sung ngoài thực địa.

2.2. Phương pháp so sánh

Tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức được đánh giá bằng cách so sánh thực

trạng quản lý và sử dụng đất với diện tích và mục đích được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định. Các tiêu chí gồm: tình hình sử dụng đất đúng mục đích, không đúng mục đích được giao; tình hình cho thuê lại, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh, tranh chấp, lấn chiếm và bỏ hoang đất.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu

Huyện Mê Linh có tổng diện tự nhiên là 14251,19 ha với dân số là 193727 người, phân bố trong 18 xã/thị trấn (UBND huyện Mê Linh, 2013). Giai đoạn 2007 - 2012 tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân đạt 20,8%/năm, gấp 1,6 lần tốc độ tăng trung bình của toàn thành phố Hà Nội. Trong đó: công nghiệp - xây dựng tăng bình quân 25,1%/năm, các ngành dịch vụ tăng bình quân trên 15,6%, nông nghiệp tăng bình quân 1,7%. Cơ cấu kinh tế công nghiệp, xây dựng là 86,7%; thương mại dịch vụ 3,1%; nông nghiệp 10,2%. 100% diện tích tự nhiên của huyện đã được đưa vào sử dụng, phân theo các đối tượng sau: hộ gia đình cá nhân là 7.992,65 ha (chiếm 56,25%); UBND cấp xã là 1616,77 ha (chiếm 11,38%); tổ chức kinh tế là 927,5 ha (chiếm 6,53%); cơ quan đơn vị của Nhà nước là 23,17 ha (chiếm 0,16%); nhà đầu tư nước ngoài là 41,01 ha (chiếm 0,29%); tổ chức khác là 71,49 ha (chiếm 0,50%); Cộng đồng dân cư là 19,86 ha (chiếm 0,14 %); Đối tượng được giao để quản lý là 3.517,76 ha (chiếm 24,75%). Việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện đóng vai trò rất quan trọng trong sự phát triển kinh tế, xã hội của huyện.

3.2. Tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế

Huyện có 217 tổ chức kinh tế, được giao quản lý và sử dụng tổng diện tích 927,5 ha chiếm 6,5% diện tích tự nhiên. Trong đó có 81 tổ chức có vốn đầu tư Nhà nước và 136 tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần. Hình thức sử dụng đất phổ biến là các tổ chức kinh tế thuê nhà xưởng gắn liền với quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân làm trụ sở, mặt bằng sản xuất kinh doanh. Huyện Mê có 20 tổ chức kinh tế

Bảng 1. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Mê Linh

Loại hình tổ chức kinh tế	Tổ chức		Diện tích (ha)		
	Tổ chức sử dụng đất	So với tổng số tổ chức (%)	Được giao quản lý, sử dụng	Thực tế sử dụng	Tỷ lệ (%)
Sử dụng đúng mục đích được giao	160	73,73	927,51	779,42	84,03
Có vốn Nhà nước	52	64,19	372,44	256,16	68,77
Có vốn tư nhân, cổ phần	108	79,41	555,07	523,26	94,27
B. Sử dụng không đúng mục đích được giao					
1. Sử dụng đất sai mục đích được giao ban đầu	25	11,52	69,88	14,27	20,42
Có vốn Nhà nước	11	13,58	33,93	4,03	11,87
Có vốn tư nhân, cổ phần	14	10,29	35,95	10,24	28,48
2. Cho thuê, cho mượn và chuyển nhượng trái phép	9	4,15	32,92	13,20	40,10
Có vốn Nhà nước	5	6,17	25,32	7,73	30,52
Có vốn tư nhân, cổ phần	4	2,94	7,60	5,47	0,98
3. Tranh chấp, lấn chiếm và bị lấn chiếm	5	2,30	42,26	1,31	3,10
Có vốn Nhà nước	2	2,47	14,66	0,11	0,75
Có vốn tư nhân, cổ phần	3	2,21	27,60	1,20	4,35
4. Góp vốn liên doanh, liên kết	16	7,37	57,68	34,74	60,23
Có vốn Nhà nước	10	12,35	44,11	23,91	54,20
Có vốn tư nhân, cổ phần	6	4,41	13,57	10,83	79,80
5. Chưa sử dụng đất được giao	13	5,99	84,55	84,55	100,00
Có vốn Nhà nước	6	7,41	138,59	80,50	58,08
Có vốn tư nhân, cổ phần	7	5,15	37,45	4,05	10,81

được Nhà nước giao đất thu tiền sử dụng đất; 197 tổ chức được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm. Phòng Tài nguyên và Môi trường thường xuyên tiến hành tổng hợp, rà soát tình hình sử dụng đất của các tổ chức và phối hợp với các sở ban ngành cấp để thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các tổ chức. Kết quả đánh giá tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Mê Linh được trình bày trong bảng 1.

3.2.1. Tình hình sử dụng đất đúng mục đích được giao, được thuê của các tổ chức kinh tế

Kết quả nghiên cứu cho thấy huyện Mê Linh có 160/217 (chiếm 73,73%) tổ chức kinh tế sử dụng đất đúng mục đích 779,42 ha, chiếm 84,03% diện tích đất được giao, được thuê của các tổ chức. Tỷ lệ diện tích sử dụng đất đúng mục đích này là tương đối thấp so với thành phố Vinh là 93,73% (Đỗ Thị Tâm và Nguyễn Huy Hoàng, 2014) và của thị xã Sơn Tây là 96,54% (Nguyễn Hải

Đương, 2012). Trong đó, tổ chức có vốn Nhà nước có 52/81 tổ chức (64,19%) sử dụng đúng mục đích với diện tích sử dụng là 256,16 ha, chiếm 68,77% tổng diện tích đất được giao, được thuê. Khối tổ chức kinh tế có vốn tư nhân, vốn cổ phần có 108/136 (chiếm 79,41%) tổ chức sử dụng đất đúng mục đích với diện tích sử dụng đúng là 523,26ha chiếm 94,27% diện tích được giao, được thuê. Tổ chức có vốn Nhà nước có tỷ lệ sử dụng đất đúng mục đích thấp nhất là do cơ chế cấp đất cũng như quản lý và sử dụng đất đối với các tổ chức này chưa chặt chẽ. Điều này thể hiện công tác xét duyệt dự án cấp phép đầu tư còn lỏng lẻo chưa sát với thực tế nhu cầu. Một số đơn vị tổ chức lợi dụng cơ chế ưu đãi của nhà nước trong lĩnh vực phát triển ngành nghề để lập dự án đầu tư xin giao cấp đất sau đó chuyển sang sử dụng đất vào mục đích khác nhằm mang lại lợi ích cục bộ. Điều đó sẽ phá vỡ cơ cấu ngành nghề theo định hướng của Nhà nước, làm ảnh hưởng chung đến nền kinh tế xã hội.

3.2.2 Tình hình sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê của các tổ chức kinh tế

Huyện có 25 tổ chức kinh tế sử dụng sai mục đích được giao, được thuê với diện tích 14,27ha, chiếm 20,42% diện tích đất được giao, được thuê. Trong đó có 11/81 tổ chức có vốn Nhà nước sử dụng đất không đúng mục đích với diện tích là 4,03 ha, chiếm 11,87% tổng diện tích đất được giao, được thuê. Có 14/136 tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần sử dụng không đúng mục đích

10,24 ha, (chiếm 28,48%) diện tích đất được giao, được thuê (bảng 2). Nguyên nhân chính là do việc đánh giá nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức kinh tế chưa sát với thực tế.

3.2.3. Tình hình cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng trái phép diện tích đất được giao, được thuê của các tổ chức

Có 5 tổ chức có vốn Nhà nước với diện tích cho thuê lại là 7,73ha và 4 tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần có diện tích cho thuê lại là 5,47ha

Bảng 2. Tình hình sử dụng đất sai mục đích của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Mê Linh

Tên tổ chức	Tổng diện tích được giao quản lý, sử dụng (ha)	Diện tích sử dụng không đúng mục đích (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổ chức có vốn Nhà nước	33,93	4,03	11,87
Nhà máy kính an toàn (Công ty xây dựng số 7)	2,70	0,20	7,44
Công ty CP PICENZA Việt Nam	2,16	0,16	7,41
Công ty CP GALAXY Việt Nam (Viễn Đông)	1,73	0,20	11,51
Công ty CP cao su AVI (CP cao su Telin)	1,71	1,71	100,0
Công ty CP may BTM	2,55	0,15	6,08
Chi nhánh công ty CP xây dựng và thiết bị công nghiệp	3,75	0,25	6,82
Công ty xuất nhập khẩu INTIMEX	3,15	0,05	1,59
Công ty CP đầu tư xây dựng Toàn Phát	2,50	0,50	20,00
Công ty CP đầu tư và thương mại Hà Phú	1,50	0,20	13,33
Công ty CP cao su Telin	8,52	0,52	6,09
Nhà máy sữa Hà Nội	3,66	0,06	1,70
Tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần	35,95	10,24	28,48
Công ty TNHH Hòa Hưng Vĩnh Phúc	2,98	0,85	2,85
Công ty TNHH Trảng An	2,52	0,12	4,90
Công ty TNHH Quảng Phát Vĩnh Phúc	2,04	0,04	1,96
Công ty TNHH dệt may Linh Phương	3,78	0,80	2,12
Công ty TNHH sợi dệt Vĩnh Phúc	1,44	0,14	10,21
Công ty TNHH thuốc thú y Việt Nam	1,63	0,10	6,10
Công ty TNHH thiết kế và sản xuất nội thất Tân Phong	1,51	0,21	13,90
Công ty TNHH Thành Thái	0,89	0,89	100
Công ty TNHH thương mại Đông Việt	2,86	0,37	12,82
Công ty TNHH kỹ nghệ và hạ tầng (Telin)	2,00	0,20	10,00
Công ty TNHH đầu tư xây dựng Long Việt	5,30	1,00	18,87
Công ty CP Quan Đô	3,00	3,00	100,00
Công ty CP Ngọc Bích	3,00	2,00	66,67
Công ty TNHH Thép Melin	3,00	0,50	16,71
Tổng số	69,88	14,27	20,42

(bảng 3). Các công ty: Công ty CP Tatico Việt Nam, Công ty TNHH sản xuất DVTM Thịnh Vương; Công ty TNHH nhựa Sơn Quân và Công ty CP Quan Đô cho thuê lại 100% diện tích được giao, được thuê. Nguyên nhân chính là do việc cho thuê, cho mượn và chuyển nhượng đem lại lợi ích kinh tế cho các tổ chức này. Các tổ chức thuê lại thường là các hộ gia đình, cá nhân, các tổ chức không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Đó là mặt trái của việc mở rộng các quyền cho đối tượng sử dụng đất. Các tổ chức kinh tế lạm dụng các quyền này để thực hiện các mục đích sai phạm, trái quy định. Mặt khác các cơ quan quản lý nhà nước cấp huyện cho rằng việc xử lý các sai phạm của tổ chức thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh. Do vậy cần trao quyền và trách nhiệm cho UBND cấp huyện để xử lý kịp thời các sai phạm. Đồng thời cần có chế tài mạnh để xử lý các đối tượng nhận chuyển nhượng, thuê trái phép.

3.2.4. Tình hình tranh chấp, lấn chiếm và bị lấn chiếm diện tích đất của các tổ chức

Diện tích đất của các tổ chức bị tranh chấp là 1,31 ha, trong Tổ chức có vốn Nhà nước là 0,11 ha và Tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần là

1,20 ha (bảng 4). Tình trạng tranh chấp đất của các tổ chức ở mức nhỏ hơn 5% diện tích được giao và chủ yếu xảy ra ở các đơn vị được giao cấp đất đã lâu, hồ sơ đất đai không đầy đủ. Huyện không có tổ chức nào lấn chiếm hoặc bị lấn chiếm đất do khi thực hiện giao đất cho các tổ chức, hồ sơ được lập đầy đủ, chặt chẽ, ranh giới, mốc giới được mô tả rõ ràng.

3.2.5. Tình hình sử dụng vào mục đích liên doanh, liên kết

Có 16 tổ chức sử dụng 34,74 ha (chiếm 60,22% diện tích được giao) đem đi góp vốn liên doanh, liên kết. Trong đó: Tổ chức có vốn Nhà nước 23,91 ha; Tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần 10,83 ha (bảng 5). Trong đó có tới 11/16 tổ chức sử dụng 100% diện tích được giao để góp vốn. Đây là hình thức lợi dụng kẽ hở trong việc giao cấp đất để tạo ra lợi ích cho tổ chức mình. Các tổ chức xin giao đất với diện tích lớn hơn nhu cầu thực, nộp tiền đất giá thấp sau đó lấy một phần hoặc toàn bộ đem góp vốn liên doanh, liên kết với các tổ chức, cá nhân khác. Điều này thể hiện chính sách về tài chính đất chưa phù hợp, do vậy để đơn vị sử dụng kinh doanh ngay trên tài nguyên đất do Nhà nước quản lý.

Bảng 3. Tình hình cho thuê lại đất được giao, được thuê của các tổ chức trên địa bàn huyện Mê Linh

Tên tổ chức	Tổng diện tích được giao quản lý (ha)	Cho thuê lại	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổ chức có vốn Nhà nước	25,32	7,73	30,52
Nhà máy kính an toàn (Công ty xây dựng số 7)	2,70	0,35	12,96
Công ty CP Lilama 3	4,18	1,00	23,89
Công ty CP Tatico Việt Nam (Thành Tín)	1,48	1,48	100,00
Công ty CP Lilama Hà Nội	11,96	3,90	32,61
Công ty chiếu sáng và thiết bị đô thị (Hapulico)	5,00	1,00	20,00
Tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần	7,6	5,47	0,98
Công ty TNHH Tràng An	2,52	0,40	15,85
Công ty TNHH sản xuất DVTM Thịnh Vương	1,81	1,81	100,00
Công ty CP Quan Đô	1,77	1,77	100,00
Công ty TNHH nhựa Sơn Quân	1,50	1,50	100,00
Tổng số	32,92	13,2	40,1

Bảng 4. Tình hình tranh chấp đất đai của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Mê Linh

Tên tổ chức	Tổng diện tích được giao (ha)	Bị tranh chấp	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổ chức có vốn Nhà nước	14,66	0,11	0,75
Nhà máy kính an toàn (Công ty xây dựng số 7)	2,70	0,05	1,85
Công ty CP Lilama Hà Nội	11,96	0,06	0,50
Tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần	27,6	1,20	4,34
Công ty TNHH Việt Thanh	2,60	0,10	3,85
Công ty Sao Kim	5,00	0,10	2,00
Công ty TNHH gốm xây dựng – thương mại và vận tải Hoàng Kim	20,00	1,00	5,00
Tổng số	42,26	1,31	3,1

Bảng 5. Tình hình sử dụng đất vào mục đích liên doanh, liên kết

Loại hình tổ chức	Tổng diện tích được giao (ha)	Trong đó	
		Diện tích đất liên doanh, liên kết	Tỷ lệ %
Tổ chức có vốn Nhà nước	44,11	23,91	54,20
Công ty CP Lilama Hà Nội	4,50	1,50	33,33
Công ty CP PICENZA Việt Nam	4,02	4,02	100,00
Công ty CP Bắc Trung	1,01	1,01	100,00
Công ty cơ khí, xây dựng và lắp máy điện (COMA EL)	4,80	4,00	100,00
Công ty CP dụng cụ cơ khí xuất khẩu	3,00	3,00	100,00
Công ty CP dược phẩm Hà Nội	1,00	1,00	100,00
Công ty CP thương mại và đầu tư Hoàng Gia	0,38	0,38	100,00
Công ty CP tiêu chuẩn Việt	2,40	1,00	40,00
Công ty CP sản xuất máy tính và công nghệ phần mềm	3,00	3,00	100,00
Công ty CP đầu tư VIETNAMNET	20,00	5,00	25,00
Tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần	13,57	10,83	79,8
Công ty TNHH Hòa Hưng Vĩnh Phúc	2,98	0,70	23,45
Công ty TNHH công nghiệp ICDC	1,47	1,00	67,69
Công ty TNHH KANGAROO Vĩnh Phúc (Vinh Phát)	1,03	1,03	100,00
Công ty dược phẩm Sao kim	2,50	2,50	100,00
Công ty TNHH 1 thành viên bia rượu ERRESSION	2,69	2,69	100,00
Công ty TNHH Dương Nguyên	2,90	2,90	100,00
Cộng	57,68	34,74	60,22

3.2.6. Tình hình đất chưa đưa vào sử dụng của các tổ chức

Diện tích đất chưa đưa vào sử dụng là 84,55 ha chiếm 48,02% diện tích được giao và được thuê của các tổ chức. Trong đó: có 6 tổ chức có vốn Nhà nước với diện tích là 80,5 ha và 7 tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần chưa đưa diện tích đất vào sử dụng với diện tích là 4,05 ha (bảng 6). Việc chưa đưa đất vào sử dụng ngoài các nguyên nhân khách quan

trong cơ chế thị trường (chẳng hạn ngành nghề kinh doanh, xin lập dự án đầu tư sau khi giao đất không còn phù hợp, thiếu vốn...) còn có nguyên nhân từ cơ chế tài chính đất. Một số đơn vị lợi dụng cơ chế khi địa bàn huyện Mê Linh thuộc tỉnh Vĩnh Phúc, tiền sử dụng đất thấp, xin giao đất để chờ thời cơ chuyển sang mục đích khác chứ không đầu tư triển khai dự án để sử dụng đất như phương án ban đầu.

3.3. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Mê Linh

Về chính sách pháp luật: kết quả nghiên cứu cho thấy việc quản lý và sử dụng đất của các tổ chức chưa thật chặt chẽ. Có tới 26,27% tổ chức vi phạm quy định giao đất, cho thuê đất gây lãng phí nguồn tài nguyên và khó khăn cho công tác quản lý đất đai. Thậm chí có một số tổ chức sai phạm nhiều lỗi cùng một lúc như Nhà máy kính an toàn, Công ty cổ phần Lilama Hà Nội và Công ty Sao Kim sai 3 lỗi. Công ty cổ phần Lilama 3, Công ty TNHH gốm xây dựng, thương mại và vận tải Hoàng Kim ... sai 2 lỗi. Vì vậy để nâng cao hiệu quả quản lý việc sử dụng đất của các tổ chức thì cần phải tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các tổ chức được giao, cho thuê đất. Có chế tài mạnh và kiên quyết xử lý đối với các tổ chức vi phạm Pháp luật đất đai. Đồng thời tạo cơ chế tự chủ động cho tổ chức kinh tế trong quá trình sử dụng đất, tạo cho tổ chức kinh tế một hành lang pháp lý để hoạt động và khai thác quản lý đất được giao phù hợp với pháp luật. Cần có quy định cụ thể về trách nhiệm của người đứng đầu tổ chức đơn vị nếu để xảy ra tình trạng đất đai bị lấn chiếm, sử dụng trái phép, sử dụng không có hiệu quả hoặc lấn, chiếm đất. Mặt khác cần xây dựng định mức sử dụng đất của các

tổ chức để trên cơ sở này rà soát, thu hồi (hoặc bổ sung) đất phù hợp với quy định, tránh sử dụng lãng phí quỹ đất.

Về kinh tế: Cần đánh giá năng lực tài chính của các tổ chức trước khi giao đất và cho thuê đất. Mặt khác, để hạn chế các trường hợp Chủ đầu tư thực hiện dự án dở dang rồi chuyển nhượng thu lợi hoặc thế chấp giao dịch về quyền sử dụng đất, cần yêu cầu chủ đầu tư tạm nộp số tiền thuê đất, tiền sử dụng đất - dạng ký quỹ tương ứng với số tiền phải nộp vào tài khoản của Nhà nước, sau đó nếu đơn vị triển khai dự án đúng mục đích, đúng tiến độ theo phương án đầu tư đã được duyệt thì sẽ được hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng (có thể linh hoạt hoàn trả dần theo tiến độ thực hiện dự án theo tháng, quý, ... cho phù hợp nhằm hạn chế chiếm dụng vốn của nhà đầu tư). Nếu không thực hiện đúng theo cam kết trong dự án đầu tư thì sung vào công quỹ số tiền đã ký quỹ đồng thời thu hồi giấy chứng nhận đầu tư thu hồi dự án. Mặt khác cần có quy hoạch chi tiết đến cấp xã để làm cơ sở pháp lý và là chuẩn để kiểm tra đối chiếu trong quá trình quản lý, sử dụng đất. Phát huy tốt vai trò của tổ chức phát triển quỹ đất trong việc thu hồi, giải phóng mặt bằng, nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư sớm nhận được mặt bằng để thực hiện dự án. Xây dựng tiêu chí sử dụng đất hiệu

Bảng 6. Tình hình chưa được đất vào sử dụng của các tổ chức

Loại hình tổ chức	Tổng diện tích được giao (ha)	Trong đó	
		Diện tích đất chưa sử dụng (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổ chức có vốn Nhà nước	138,59	80,5	58,08
Nhà máy kính an toàn	2,70	0,10	3,70
Công ty CP SX và TM Phúc Tiến	2,05	0,05	2,53
Công ty CP Lilama 3	4,18	0,18	4,42
Công ty chiếu sáng và thiết bị đô thị	5,00	0,50	10,00
Công ty xây dựng công trình 547	54,70	9,70	17,73
Công ty TNHH phát triển đô thị	69,96	69,96	100,00
Tổ chức có vốn tư nhân, cổ phần	37,45	4,05	10,81
Công ty TNHH nội thất châu Á	2,00	0,20	10,15
Công ty Sao Kim	5,00	0,40	8,00
Công ty TNHH Sao Kim	0,62	0,62	100,00
Công ty TNHH đầu tư XD Long Việt	5,30	0,30	5,66
Công ty TNHH xây dựng Duy Anh	1,82	0,32	17,64
Công ty TNHH xây dựng Hoàng Long	2,71	1,21	44,64
Tổng số	176,04	84,55	48,02

quả thông qua tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước/m² đất được giao. Tiêu chí này làm cơ sở cho việc tiếp tục cho thuê, cho mở rộng quy mô sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, cũng như việc xem xét thu hồi toàn bộ hay một phần diện tích đã giao cho các tổ chức. Quy định thu tiền thuế sử dụng đất, tiền thuê đất nếu không đưa vào sử dụng thì phải đóng cao hơn so với khi đã đưa vào sử dụng, thay cho thanh tra kiểm tra rồi phạt rồi lại cho tồn tại.

Về khoa học công nghệ: Cần phải theo dõi quản lý việc sử dụng đất của các tổ chức một cách thường xuyên. Muốn vậy cần xây dựng cơ sở dữ liệu 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.

Về quản lý: Cần tiến hành rà soát lại quỹ đất về tính pháp lý, sự phù hợp và quy mô sử dụng đất để hợp thức hoá hoặc thu hồi. Gắn trách nhiệm của các cơ quan tham mưu xét duyệt cấp phép dự án đầu tư với quy mô sử dụng đất, mục đích sử dụng đất của tổ chức kinh tế; Phối hợp chặt chẽ giữa các ngành và đưa ra những quy định bắt buộc, cũng như chế tài xử lý đối với công tác sau thanh kiểm tra sau khi dự án được cấp phép đầu tư. Kiên quyết xử lý các trường hợp sử dụng đất trái pháp luật, không đúng mục đích được giao, lãng phí tài nguyên đất theo hướng sau: (i) kiên quyết 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; (ii) 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; (iii) diện tích hiện còn tranh chấp cần tiến hành rà soát và giải quyết dứt điểm; (iv) nâng cao vai trò giám sát của các cơ quan “đại diện” và các tổ chức xã hội đối với việc quản lý đất đai. Thực hiện việc xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, phát huy hiệu quả sử dụng đối với đất thu hồi, tránh tình trạng thu hồi rồi bỏ không trong khi người dân không có đất sản xuất.

4. KẾT LUẬN

Huyện Mê Linh có 217 tổ chức kinh tế, được giao quản lý và sử dụng đất với tổng diện tích 927,5 ha. Diện tích đang sử dụng hiện nay chủ yếu là diện tích đất được nhà nước giao đất thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất thu tiền hàng năm. Có 25 tổ chức kinh tế (chiếm 11,52%) sử dụng đất sai mục đích với diện tích 14,27 ha; Có 9 tổ chức kinh tế cho thuê lại với diện tích là 13,20 ha; có 5 tổ chức kinh tế bị tranh chấp với diện tích 13,10 ha; có 16 tổ chức kinh tế góp vốn liên doanh với diện tích 34,74 ha và còn 84,55 ha của 13 tổ chức chưa đưa vào sử dụng. Để khắc phục tình trạng sai phạm này cần phải thực hiện đồng bộ các giải pháp sau: (i) Ban hành chính sách pháp luật phù hợp và cần có quy định cụ thể; (ii) Cần thẩm định chặt chẽ về khả năng tài chính để lựa chọn những nhà đầu tư có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đúng tiến độ và quy hoạch được duyệt; (iii) Cần đầu tư ứng dụng các phần mềm hiện đại xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính hoàn thiện để đảm bảo việc cung cấp thông tin kịp thời, chính xác nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai; (iv) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra; công tác tuyên truyền phổ biến chính sách pháp luật đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Nguyễn Hải Dương (2012). Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Luận văn thạc sĩ chuyên ngành Quản lý đất đai. Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội.
- Đỗ Thị Tám và Nguyễn Huy Hoàng. 2014. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Tạp chí Khoa học đất, số 45/2014, trang 122-127.
- UBND huyện Mê Linh (2009), Báo cáo kết quả thực hiện kiểm kê quỹ đất đang quản lý, sử dụng của các tổ chức được Nhà nước giao đất cho thuê đất theo Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg.
- UBND huyện Mê Linh (2013), Báo cáo thống kê đất đai huyện Mê Linh năm 2012.
- UBND huyện Mê Linh (2013), Báo cáo tình hình phát triển kinh tế, xã hội huyện Mê Linh năm 2012.