

# THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TẠI HUYỆN HOÀI ĐỨC, TP. HÀ NỘI

Trần Thị Hòa

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

## Tóm tắt

Hoài Đức là một huyện ven đô của thành phố Hà Nội. Trong những năm gần đây, huyện Hoài Đức có tốc độ phát triển đô thị hóa vô cùng mạnh mẽ. Nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức kinh tế ngày một cao. Nghiên cứu đã sử dụng 03 phương pháp nghiên cứu, kết quả đã xác định được trên địa bàn huyện Hoài Đức có 876 tổ chức kinh tế đăng ký hoạt động, chia làm 4 nhóm: Tổ chức kinh tế có 100% vốn Nhà nước; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư Nhà nước; Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức kinh tế có vốn tư nhân, có phần với diện tích đang sử dụng là 1.327,33 ha, chiếm 15,63% tổng diện tích đất toàn huyện. Trong 876 tổ chức được tổng hợp có 42/876 tổ chức chiếm 4,79% tổng số tổ chức với diện tích vi phạm là 108,04 ha. Nhằm đánh giá chi tiết các vấn đề về quản lý và sử dụng nghiên cứu đã điều tra 50/876 tổ chức kinh tế. Từ những phân tích, đánh giá nghiên cứu đã đưa ra 03 nhóm giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý và sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đạt hiệu quả cao nhất.

**Từ khóa:** Giao đất; Cho thuê đất; Tổ chức kinh tế; Hoài Đức.

## Abstract

### ***Current situation of allocated and leased state land use and management of some economic organizations in Hoai Duc district, Hanoi city***

Hoai Duc is a suburban district of Hanoi city. In recent years, Hoai Duc district has had a very rapid rate of urbanization. The demand for land use of economic organizations is increasing. This study used 03 research methods and the results showed that in Hoai Duc district, there are 876 registered economic organizations divided into 4 groups: Economic organizations with 100% State capital; State-invested economic organizations; Foreign-invested economic organizations; private economic organizations. They share an area of 1.327,33 hectares, accounting for 15,63% of the total land area of the district. In 876 organizations, there are 42/876 organizations (4,79% of total organizations) having 108,04 ha of violative land. In order to further assess the issues of land use and management, 50/876 economic organizations were investigated. From research analysis and evaluation, three groups of solutions were proposed to enhance the management and use of land for economic organizations that are allocated or leased land by the State.

**Keywords:** Land allocation; Land lease; Economic organization; Hoai Duc.

## 1. Đặt vấn đề

Đối với bất cứ quốc gia nào, đất đai luôn là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá. Sử dụng có ý nghĩa quan trọng tới sự thành bại về kinh tế và ổn định chính trị, phát triển xã hội. Vì vậy, việc quản lý sử dụng nguồn tài nguyên này một cách khoa học, tiết kiệm và đạt hiệu quả cao là vô

cùng quan trọng và có ý nghĩa to lớn.

Ở nước ta, quỹ đất của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là rất lớn. Theo kết quả tổng kiểm kê đất đai toàn quốc năm 2014 diện tích này là hơn 13.000.000 ha, chiếm hơn 32% diện tích đất tự nhiên của cả nước [1]. Quỹ đất của các tổ chức nói chung và tổ chức

## Nghiên cứu

kinh tế nói riêng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là rất lớn nhưng việc quản lý và sử dụng nhìn chung còn chưa chặt chẽ, hiệu quả thấp, còn xảy ra nhiều vấn đề như: Sử dụng đất không đúng diện tích, không đúng mục đích, bị lấn chiếm, chuyển nhượng, cho thuê trái phép,... Trong việc quản lý đất đai của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 14/12/2007 về việc kiểm kê quỹ đất đang quản lý, sử dụng của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đến ngày 01/4/2008. Đây là việc làm có ý nghĩa thiết thực trong việc tăng cường vai trò quản lý Nhà nước đối với nguồn tài nguyên đặc biệt quan trọng về đất đai nói chung [2].

Hoài Đức là một huyện ven đô của thành phố Hà Nội. Trong những năm gần đây, huyện Hoài Đức có tốc độ phát triển đô thị hóa vô cùng mạnh mẽ. Các khu đô thị mới, trung tâm thương mại dịch vụ được quy hoạch và đang được xây dựng đồng bộ trên địa bàn huyện dẫn đến hoạt động thực hiện quyền sử dụng đất của các đối tượng sử dụng đất cũng có xu hướng gia tăng. Vì vậy, để giải quyết vấn đề sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý và thúc đẩy kinh tế phát triển, cần phải đánh giá được hiệu quả sử dụng đất phi nông nghiệp nói chung và đất các tổ chức kinh tế nói riêng trên địa bàn huyện. Đảm bảo sử dụng đất bền vững có hiệu quả trên một đơn vị đất đai. Tạo điều kiện cho các tổ chức sử dụng đất dưới hình thức giao đất, thuê đất được chuyển quyền sử dụng đất trong địa bàn huyện Hoài Đức, thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của luật.

### **2. Phương pháp nghiên cứu**

- Phương pháp điều tra, khảo sát: Tiến hành thu thập các tài liệu, số liệu, thông tin về các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện; phòng Tài nguyên và Môi trường; phòng Kinh tế hạ tầng; Chi cục thuế; Chi cục Thống kê;

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Hoài Đức.

- Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp: Tiến hành điều tra 50 tổ chức kinh tế (TCKT) để đánh giá tình hình sử dụng đất; thu thập các thông tin về diện tích, kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.

- Phương pháp phân tích, tổng hợp: Tiến hành tổng hợp và xử lý số liệu, tài liệu thu thập được bằng phần mềm Excel, từ đó đưa ra các phân tích làm cơ sở cho việc đánh giá kết quả của dự án.

### **3. Kết quả nghiên cứu**

#### **3.1. Kết quả quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế tại huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội**

##### *3.1.1. Tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế*

Tính đến hết tháng 12/2018, toàn huyện có 876 TCKT đăng ký hoạt động, chia làm 4 nhóm: TCKT có 100% vốn Nhà nước; TCKT có vốn đầu tư Nhà nước; TCKT có vốn đầu tư nước ngoài; TCKT có vốn tư nhân, cổ phần.

Từ số liệu thống kê các TCKT trên địa bàn huyện Hoài Đức nêu ở trên, có thể thấy xu hướng phát triển của huyện đã theo đúng xu hướng chung của xã hội với việc giảm dần các TCKT có vốn đầu tư Nhà nước: 66 TCKT có 100% vốn Nhà nước, 96 TCKT có vốn đầu tư Nhà nước và tăng mạnh các TCKT có vốn tư nhân, cổ phần: 708 tổ chức, toàn huyện có 06 TCKT có vốn đầu tư nước ngoài. Số lượng tổ chức kinh tế cụ thể như Bảng 1.

Diện tích các tổ chức sử dụng đất trên địa bàn huyện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là 1.327,33 ha với 876 tổ chức. Trong tổng số 1.327,33 ha đất do các TCKT sử dụng, chủ yếu là diện tích đất của TCKT có vốn tư nhân, cổ phần: 1.119,38 ha, chiếm 84,33%.

**Bảng 1. Số lượng các tổ chức kinh tế chia theo thành phần kinh tế trên địa bàn huyện Hoài Đức [4]**

| STT            | Chia theo thành phần kinh tế     | Tổng số tổ chức | Được Nhà nước giao đất | Được Nhà nước cho thuê đất |
|----------------|----------------------------------|-----------------|------------------------|----------------------------|
| 1              | TCKT có 100% vốn đầu tư Nhà nước | 66              | 66                     | 0                          |
| 2              | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước      | 96              | 48                     | 48                         |
| 3              | TCKT có vốn đầu tư nước ngoài    | 6               | 0                      | 6                          |
| 4              | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần     | 708             | 114                    | 594                        |
|                | - Công ty TNHH tư nhân           | 330             | 0                      | 330                        |
|                | - Công ty cổ phần                | 198             | 18                     | 180                        |
|                | - Doanh nghiệp tư nhân           | 48              | 0                      | 48                         |
|                | - HTX                            | 132             | 96                     | 36                         |
| <b>Tổng số</b> |                                  | <b>876</b>      | <b>228</b>             | <b>648</b>                 |

**Bảng 2. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế huyện Hoài Đức [3]**

| STT            | Loại hình tổ chức kinh tế        | Tổng số tổ chức | Tổng diện tích (ha) | Tỷ lệ (%)  |
|----------------|----------------------------------|-----------------|---------------------|------------|
| 1              | TCKT có 100% vốn đầu tư Nhà nước | 66              | 139,43              | 10,50      |
| 2              | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước      | 96              | 65,20               | 4,91       |
| 3              | TCKT có vốn đầu tư nước ngoài    | 6               | 3,32                | 0,25       |
| 4              | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần     | 708             | 1.119,38            | 84,33      |
| <b>Tổng số</b> |                                  | <b>876</b>      | <b>1327,33</b>      | <b>100</b> |

Kết quả điều tra cho thấy trên địa bàn huyện Hoài Đức số TCKT có vốn tư nhân, cổ phần có số lượng lớn nhất (708 tổ chức, chiếm 80,82% tổng số TCKT) và là tổ chức sử dụng diện tích chiếm tỷ lệ cao nhất: 1.119,38 ha, chiếm 84,33% tổng diện tích quỹ đất TCKT sử dụng. Các TCKT có vốn đầu tư nước ngoài có số lượng ít nhất (6 tổ chức, chiếm 0,68%

tổng số tổ chức) và sử dụng lượng diện tích là: 3,32 ha, chiếm 0,25% tổng diện tích quỹ đất các TCKT sử dụng. Tỷ lệ diện tích đất được giao, cho thuê của từng loại hình TCKT.

- Kết quả giao đất cho các tổ chức trên địa bàn huyện xét trên hai hình thức giao đất có thu tiền và giao đất không thu tiền được tổng hợp và được tổng hợp như sau:

**Bảng 3. Kết quả giao đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Hoài Đức [5]**

| STT         | Loại hình tổ chức kinh tế    | Diện tích (ha) | Giao đất không thu tiền (ha) | Giao đất có thu tiền (ha) |
|-------------|------------------------------|----------------|------------------------------|---------------------------|
| 1           | TCKT có 100% vốn Nhà nước    | 0,59           | 0,13                         | 0,46                      |
| 2           | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước  | 6,89           | 3,84                         | 3,05                      |
| 3           | TCKT có đầu tư nước ngoài    | 0              | 0                            | 0                         |
| 4           | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần | 264,75         | 80,79                        | 183,96                    |
| <b>Tổng</b> |                              | <b>272,23</b>  | <b>84,76</b>                 | <b>187,47</b>             |

- Kết quả thuê đất: Theo kết quả điều tra cho thấy diện tích đất do các loại hình TCKT thuê sử dụng trên phạm vi toàn huyện là 911,64 ha, chiếm 68,68% tổng diện tích đất của các TCKT.

**Bảng 4. Kết quả thuê đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Hoài Đức [4]**

| TT          | Loại hình tổ chức            | Tổng diện tích thuê đất (ha) | Thuê đất trả tiền một lần (ha) | Thuê đất trả tiền hàng năm (ha) |
|-------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 1           | TCKT có 100% vốn Nhà nước    | 0                            | 0                              | 0                               |
| 2           | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước  | 53,69                        | 0                              | 53,69                           |
| 3           | TCKT có đầu tư nước ngoài    | 3,32                         | 0                              | 3,32                            |
| 4           | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần | 854,63                       | 54,93                          | 799,70                          |
| <b>Tổng</b> |                              | <b>911,64</b>                | <b>54,93</b>                   | <b>856,71</b>                   |

## Nghiên cứu

- Kết quả công nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ): Tình hình công nhận quyền sử dụng đất của các TCKT sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức thể hiện theo Bảng 5.

**Bảng 5. Tình hình công nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế [5]**

| TT          | Loại hình tổ chức            | Diện tích (ha) | Công nhận QSDĐ không thu tiền (ha) | Công nhận QSDĐ có thu tiền (ha) |
|-------------|------------------------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 1           | TCKT có 100% vốn Nhà nước    | 138,84         | 137,67                             | 1,17                            |
| 2           | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước  | 4,62           | 4,62                               | 0                               |
| 3           | TCKT có đầu tư nước ngoài    | 0              | 0                                  | 0                               |
| 4           | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần | 0              | 0                                  | 0                               |
| <b>Tổng</b> |                              | <b>143,46</b>  | <b>142,29</b>                      | <b>1,17</b>                     |

Kết quả cho thấy, tổng diện tích đất các loại hình TCKT sử dụng đất được công nhận QSDĐ là 143,46 ha, trong đó:

+ Công nhận QSDĐ không thu tiền là 142,29 ha, chiếm 99,18% (TCKT có 100% vốn Nhà nước: 137,67 ha; TCKT có vốn đầu tư Nhà nước: 4,62 ha).

+ Công nhận QSDĐ có thu tiền là 1,17 ha, chiếm 0,82%, toàn bộ là diện tích của TCKT có 100% vốn Nhà nước sử dụng.

**Bảng 6. Kết quả sử dụng đất đúng mục đích được giao, cho thuê của các tổ chức kinh tế [4]**

| TT             | Loại hình tổ chức kinh tế    | Tổng số tổ chức | Tổng số tổ chức sử dụng đúng mục đích | Tổng diện tích đang quản lý, sử dụng (ha) | Diện tích sử dụng đúng mục đích (ha) | Tỷ lệ (%)    |
|----------------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------|
| 1              | TCKT có 100% vốn Nhà nước    | 66              | 60                                    | 139,43                                    | 136,44                               | 97,86        |
| 2              | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước  | 96              | 84                                    | 65,20                                     | 62,66                                | 96,10        |
| 3              | TCKT có đầu tư nước ngoài    | 6               | 6                                     | 3,32                                      | 3,32                                 | 100          |
| 4              | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần | 708             | 684                                   | 1.119,38                                  | 1.016,88                             | 90,84        |
| <b>Tổng số</b> |                              | <b>876</b>      | <b>834</b>                            | <b>1.327,33</b>                           | <b>1.219,30</b>                      | <b>91,86</b> |

Từ Bảng 6 cho thấy:

+ TCKT có 100% vốn Nhà nước có 66 tổ chức với 60 tổ chức sử dụng đúng mục đích có diện tích là 136,44 ha, đạt 97,86 % tổng diện tích đất được giao, được thuê;

+ TCKT có vốn đầu tư Nhà nước có 96 tổ chức với 84 tổ chức sử dụng đất đúng mục đích có diện tích là 62,66 ha, chiếm 96,10% tổng diện tích đất được giao, được thuê;

+ TCKT có vốn đầu tư nước ngoài có 6 tổ chức đều thực hiện đúng mục đích

### 3.1.2. Tình hình sử dụng đất của các tổ chức kinh tế

- Kết quả sử dụng đất đúng mục đích được giao, được thuê của các loại hình TCKT.

Toàn huyện có 876 tổ chức kinh tế với 834 tổ chức sử dụng đúng mục đích được giao, được thuê với diện tích 1219,30 ha, chiếm 91,86% tổng diện tích đất được giao, được thuê của các tổ chức.

với diện tích sử dụng đúng mục đích 3,32 ha, đạt 100% tổng diện tích đất được giao, được thuê;

+ TCKT có vốn tư nhân, cổ phần có 708 tổ chức với 684 tổ chức thực hiện đúng mục đích với diện tích sử dụng đúng mục đích 1.016,88 ha, đạt 90,84% tổng diện tích đất được giao, được thuê.

- Kết quả sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê của các loại hình tổ chức kinh tế:

Huyện Hoài Đức là huyện đang phát triển với tốc độ phát triển cao, cùng

với sự hình thành của các cụm công nghiệp lớn và nhỏ, các khu đô thị và các làng nghề truyền thống đã có từ lâu đời. Các hình thức sử dụng đất không đúng mục đích của các TCKT chủ yếu là cho

các tổ chức, cá nhân thuê lại một phần diện tích đất được giao, cho thuê. Một số khác thì do chính tổ chức sử dụng đất được giao, cho thuê đất không đúng mục đích.

***Bảng 7. Kết quả sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê của các tổ chức kinh tế [4]***

| TT             | Loại hình tổ chức kinh tế    | Tổng số tổ chức | Tổng số tổ chức sử dụng không đúng mục đích | Tổng diện tích đang quản lý, sử dụng (ha) | Diện tích sử dụng không đúng mục đích (ha) | Tỷ lệ (%)   |
|----------------|------------------------------|-----------------|---|---|--|-------------|
| 1              | TCKT có 100% vốn Nhà nước    | 66,00           | 6,00  | 139,43                                    | 3,00                                       | 2,15        |
| 2              | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước  | 96,00           | 12,00                                       | 65,20                                     | 2,53                                       | 3,88        |
| 3              | TCKT có đầu tư nước ngoài    | 6,00            | -   | 3,32                                      | -  | -           |
| 4              | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần | 708,00          | 24,00                                       | 1.119,38                                  | 102,51                                     | 9,16        |
| <b>Tổng số</b> |                              | <b>876,00</b>   | <b>42,00</b>                                | <b>1327,33</b>                            | <b>108,04</b>                              | <b>8,14</b> |

Qua Bảng 7 cho thấy các TCKT được giao đất, cho thuê đất sử dụng đất không đúng mục đích được Nhà nước giao đất, cho thuê đất với diện tích 108,04 ha chiếm 8,14% tổng diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất của các TCKT.

Với các loại hình TCKT được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì TCKT có vốn tư nhân, cổ phần là nhóm tổ chức sử dụng sai mục đích lớn nhất (102,51 ha), chiếm 94,88% diện tích sử dụng sai mục đích của tất cả các tổ chức. Tiếp đến là TCKT có 100% vốn Nhà nước (3,00 ha), chiếm 2,78% diện tích sử dụng sai mục đích; Các TCKT có vốn đầu tư Nhà nước (2,53 ha), chiếm 2,34% diện tích sử dụng sai mục đích.

***3.2. Kết quả điều tra tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế điều tra trên địa bàn huyện Hoài Đức***

***3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế điều tra***

Theo kết quả điều tra, diện tích đất của 50 TCKT đang quản lý và sử dụng là 143,14 ha chiếm 10,78% tổng diện tích đất của các TCKT trên địa bàn huyện Hoài Đức.

Từ Bảng 8 cho thấy, trong 50 TCKT điều tra như sau:

- Hình thức Nhà nước giao đất: Điều tra 15 tổ chức chiếm 1,71% tổng số tổ chức trên địa bàn huyện, sử dụng 62,48 ha chiếm 4,71% tổng diện tích thuộc 03 loại hình TCKT.

***Bảng 8. Hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức kinh tế tổng hợp từ số liệu điều tra***

| TT             | Hình thức sử dụng đất         | Số tổ chức điều tra | Tỷ lệ so với tổng số tổ chức (%) | Tổng diện tích đang quản lý, sử dụng (ha) | Tỷ lệ so với tổng diện tích (%) |
|----------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------------|---|---------------------------------|
| 1              | Nhà nước giao đất             | 15                  | 1,71                             | 62,48                                     | 4,71                            |
| -              | TCKT có 100% vốn Nhà nước     | 7                   | 0,80                             | 21,28                                     | 1,60                            |
| -              | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước   | 5                   | 0,57                             | 0,73                                      | 0,05                            |
| -              | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần  | 3                   | 0,34                             | 40,47                                     | 3,05                            |
| 2              | Nhà nước cho thuê đất         | 35                  | 4,00                             | 80,66                                     | 6,08                            |
| -              | TCKT có 100% vốn Nhà nước     | 1                   | 0,11                             | 0,16                                      | 0,01                            |
| -              | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước   | 5                   | 0,57                             | 5,45                                      | 0,41                            |
| -              | TCKT có vốn đầu tư nước ngoài | 1                   | 0,11                             | 0,51                                      | 0,04                            |
| -              | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần  | 28                  | 3,20                             | 74,54                                     | 5,62                            |
| <b>Tổng số</b> |                               | <b>50</b>           | <b>5,71</b>                      | <b>143,14</b>                             | <b>10,78</b>                    |

*Nguồn: Kết quả điều tra, 2018*

## Nghiên cứu

- Hình thức Nhà nước cho thuê đất: điều tra 35 tổ chức chiếm 4,00% tổng số tổ chức trên địa bàn huyện, sử dụng 80,66 ha chiếm 6,08% tổng diện tích thuộc 04 loại hình TCKT.

3.2.2. *Kết quả sử dụng đất đúng mục đích được giao, được thuê của các tổ chức kinh tế điều tra*

Đối với hình thức Nhà nước giao đất có 15 tổ chức được điều tra như sau:

- TCKT có 100% vốn Nhà nước có 06/07 tổ chức (chiếm 85,71%) sử dụng

đất đúng mục đích có diện tích là 18,28 ha, chiếm 85,90% tổng diện tích đất được giao;

- TCKT có vốn đầu tư Nhà nước có 03/05 tổ chức (chiếm 60%) sử dụng đất đúng mục đích có diện tích là 0,70 ha, chiếm 94,59% tổng diện tích đất được giao;

- TCKT có vốn tư nhân, cổ phần có 03/03 tổ chức (chiếm 100%) sử dụng đất đúng mục đích có diện tích là 40,27 ha, chiếm 100% tổng diện tích đất được giao.

**Bảng 9. Tình hình sử dụng đất đúng mục đích của các tổ chức kinh tế được điều tra**

| TT             | Hình thức sử dụng đất         | Số tổ chức điều tra | Số tổ chức sử dụng đúng mục đích | Tổng diện tích đang quản lý, sử dụng (ha) | Tổng diện tích được giao, thuê (ha) | Diện tích sử dụng đúng mục đích (ha) | Tỷ lệ (%)    |
|----------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| 1              | Nhà nước giao đất             | 15                  | 12                               | 62,49                                     | 62,29                               | 59,25                                | 95,12        |
| -              | TCKT có 100% vốn Nhà nước     | 7                   | 6                                | 21,28                                     | 21,28                               | 18,28                                | 85,90        |
| -              | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước   | 5                   | 3                                | 0,74                                      | 0,74                                | 0,70                                 | 94,59        |
| -              | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần  | 3                   | 3                                | 40,47                                     | 40,27                               | 40,27                                | 100          |
| 2              | Nhà nước cho thuê đất         | 35                  | 35                               | 80,66                                     | 80,57                               | 80,57                                | 100          |
| -              | TCKT có 100% vốn Nhà nước     | 1                   | 1                                | 0,16                                      | 0,16                                | 0,16                                 | 100          |
| -              | TCKT có vốn đầu tư Nhà nước   | 5                   | 5                                | 5,45                                      | 5,45                                | 5,45                                 | 100          |
| -              | TCKT có vốn đầu tư nước ngoài | 1                   | 1                                | 0,51                                      | 0,51                                | 0,51                                 | 100          |
| -              | TCKT có vốn tư nhân, cổ phần  | 28                  | 28                               | 74,54                                     | 74,45                               | 74,45                                | 100          |
| <b>Tổng số</b> |                               | <b>50</b>           | <b>47</b>                        | <b>143,15</b>                             | <b>142,86</b>                       | <b>139,82</b>                        | <b>97,87</b> |

Nguồn: Kết quả điều tra, 2018

Qua Bảng 9 cho thấy trong số 50 TCKT điều tra có 47 tổ chức (chiếm 94,00% số tổ chức) sử dụng đất đúng mục đích với diện tích sử dụng đúng mục đích là 139,82 ha chiếm 97,87% tổng diện tích đất được giao, được thuê của các TCKT điều tra.

Đối với hình thức Nhà nước cho thuê đất có 35/35 tổ chức (bao gồm: 01 TCKT có 100% vốn Nhà nước; 05 TCKT có vốn đầu tư Nhà nước; 01 TCKT có vốn đầu tư nước ngoài; 28 TCKT có vốn tư nhân, cổ phần) sử dụng đất đúng mục đích, có diện tích 80,57 ha, chiếm 100% tổng diện tích được thuê.

3.2.3. *Kết quả sử dụng đất không đúng mục đích được giao của các tổ chức kinh tế điều tra*

Trong 50 tổ chức điều tra có 03 tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được thuê với diện tích 21,42 ha, chiếm 3,32% tổng diện tích đất được giao, được thuê của các TCKT điều tra. Cụ thể như Bảng 10

Trong phạm vi điều tra phát hiện có 14,19% diện tích đất được giao, cho thuê của các TCKT sử dụng không đúng mục đích. Điều này thể hiện công tác quản lý của các cơ quan có trách nhiệm chưa được tốt. Ngoài ra do trong giai đoạn khó khăn của kinh tế trong nước những năm trước đây đã ảnh hưởng tới các doanh nghiệp vừa và nhỏ, do vậy nhiều diện tích đất sử dụng sai mục đích so với mục đích ban đầu được giao, cho thuê.

**Bảng 10. Tình hình sử dụng đất không đúng mục đích của các tổ chức kinh tế được điều tra**

| STT            | Tên tổ chức điều tra             | Tổng diện tích đang quản lý, sử dụng (ha) | Diện tích sử dụng không đúng mục đích (ha) | Tỷ lệ (%)    |
|----------------|----------------------------------|---|--|--------------|
|                | Nhà nước giao đất                |   |  |              |
| 1              | Xí nghiệp thú y Trung ương       | 21,00                                     | 3,00                                       | 14,29        |
| 2              | Công ty dịch vụ ăn uống Hoài Đức | 0,13                                      | 0,01                                       | 7,69         |
| 3              | Hiệu thuốc Hoài Đức              | 0,29                                      | 0,03                                       | 10,34        |
| <b>Tổng số</b> |                                  | <b>21,42</b>                              | <b>3,04</b>                                | <b>14,19</b> |

*Nguồn: Kết quả điều tra, 2018*

### **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 Hoài Đức**

#### **3.3.1. Giải pháp về chính sách pháp luật**

+ Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các TCKT được giao, cho thuê trên địa bàn tránh sử dụng lãng phí và đặc biệt có tác động xấu đến môi trường xung quanh. UBND thành phố Hà Nội và các sở ban ngành, đặc biệt là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố trong thời tới cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các tổ chức, xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm pháp luật đất đai, đồng thời tháo gỡ kịp thời các vướng mắc của các tổ chức trong việc sử dụng đất.

+ Xây dựng khung giá đất thực sự sát với giá thị trường, khi xây dựng khung giá đất cần lấy ý kiến cụ thể của người dân và hướng đến sát giá thị trường. Đây là công việc vô cùng khó khăn bởi xác định giá thị trường đòi hỏi công tác điều tra khảo sát cũng như phân tích thị trường đất đai một cách chính xác và khách quan song như vậy mới đáp ứng được một thị trường đất đai trong sạch và bền vững.

+ Có chế tài mạnh hơn, thực hiện xử lý kiên quyết đối với các đơn vị vi phạm luật đất đai, môi trường, kiên quyết thu hồi các diện tích sử dụng không hiệu quả, tránh tình trạng các TCKT nhàn luật hoặc cố tình sai phạm vì thà vi phạm để trục lợi rồi nộp phạt hơn làm đúng luật.

#### **3.3.2. Giải pháp về kinh tế**

+ Xem xét kỹ về điều kiện và năng lực thực hiện của chủ đầu tư, chỉ chấp nhận những chủ đầu tư có năng lực thật sự để thực hiện dự án đầu tư và thực hiện ký quỹ đầu tư.

+ 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.

+ Việc tư vấn, giới thiệu, bố trí cho các đơn vị có nhu cầu sử dụng đất phải dựa trên cơ sở ưu tiên phát triển vào các cụm công nghiệp tập trung để dễ quản lý cũng như các vấn đề khác trong quá trình sử dụng đất.

+ Xây dựng tiêu chí sử dụng đất hiệu quả thông qua tỷ lệ nộp ngân sách Nhà nước/m<sup>2</sup> đất được giao. Tiêu chí này làm cơ sở cho việc tiếp tục cho thuê, cho mở rộng quy mô sử dụng của các TCKT, cũng như việc xem xét thu hồi toàn bộ hay một phần diện tích đã giao cho các tổ chức.

#### **3.3.3. Giải pháp về khoa học kỹ thuật công nghệ**

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

## Nghiên cứu

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

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

### **4. Kết luận**

Kết quả nghiên cứu cho thấy năm 2018 trên địa bàn huyện Hoài Đức có 876 tổ chức kinh tế đăng ký hoạt động, chia làm 4 nhóm: Tổ chức kinh tế có 100% vốn Nhà nước; Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư Nhà nước; Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; Tổ chức kinh tế có vốn tư nhân, cổ phần. Tổng diện tích của các TCKT đang sử dụng trên địa bàn huyện 1327,33 ha, chiếm 15,63% tổng diện tích đất toàn huyện. Diện tích đang sử dụng của các tổ chức hiện nay chủ yếu là diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm. Các tổ chức sử dụng đất đúng mục đích được giao, tỷ lệ các tổ chức sử dụng đất không đúng mục đích, cho mượn đất trái phép không nhiều. (Sử dụng không đúng mục đích được giao, cho thuê là 42/876 tổ chức chiếm 4,79% tổng số tổ chức với diện tích vi phạm là 108,04 ha). Trong 876 TCKT sử dụng đất có 484 tổ chức được cấp GCNQSDĐ, đạt 55,25% số tổ chức cần cấp giấy, diện tích đã cấp là 731,28 ha, đạt 55,09% diện tích sử dụng của các TCKT.

Kết quả điều tra 50/876 tổ chức trên

địa bàn huyện với diện tích đất của 50 TCKT đang quản lý và sử dụng là 143,14 ha chiếm 10,78% tổng diện tích đất của các TCKT. Trong đó, có 47/50 TCKT sử dụng đúng mục đích, 03 TCKT sử dụng không đúng mục đích.

Để nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất cho các TCKT nghiên cứu đã đề xuất một số giải pháp như: Ban hành chính sách pháp luật phù hợp với thực tiễn và có những quy định cụ thể để hướng dẫn các TCKT thực hiện; Đầu tư kinh phí để thực hiện quy hoạch chi tiết, và thẩm định khả năng tài chính của các nhà đầu tư; Đầu tư 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; Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra; công tác tuyên truyền phổ biến chính sách pháp luật.

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- [1]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2009). *Kết quả kiểm kê quỹ đất đai năm 2014*.
- [2]. Chính phủ (2007). *Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg về kiểm kê quỹ đất đang quản lý sử dụng của tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất*.
- [3]. UBND huyện Hoài Đức (2018). *Báo cáo kết quả thực hiện năm 2018 và nhiệm vụ công tác quản lý và sử dụng đất của các tổ chức kinh tế tại huyện Hoài Đức*.
- [4]. UBND huyện Hoài Đức (2018). *Kết quả kiểm kê quỹ đất năm 2008 của các tổ chức đang quản lý, sử dụng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ*.
- [5]. Văn phòng đăng ký đất đai Hoài Đức (2018). *Kết quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện năm 2018*.

BBT nhận bài: 25/10/2019; Phản biện  
xong: 11/11/2019