

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI, ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG TẠI MỘT SỐ KHU ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Hải Yến

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng trên địa bàn thành phố Hà Nội, bao gồm công tác rà soát, tiếp nhận quỹ đất 20 % diện tích phát triển nhà xã hội trong dự án đô thị và quỹ đất xây dựng công trình công cộng tại 13 khu đô thị, dự án được giao đất giai đoạn 2017 - 2021. Kết quả này cho thấy, tỷ lệ quỹ đất nhà ở xã hội còn thấp chỉ khoảng 2,17 % và đất công trình công cộng là 5,82 %. Quỹ đất này về cơ bản cũng đã được giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng và bàn giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hà Nội quản lý; Một số lô đất đã được đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Để nâng cao hiệu quả việc quản lý và phát triển quỹ đất nói trên, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp về chính sách, giải pháp về kinh tế, tài chính và về kỹ thuật trong quản lý đất đai.

Từ khóa: Quỹ đất; Nhà ở xã hội; Công trình công cộng; Hà Nội.

Abstract

Assessment of the current situation of land fund for construction of social housing, land for public works in some urban areas in Hanoi

This study aims to assess the status of land fund for social housing and public works in Hanoi, including reviewing and receiving land fund of 20 % of the social housing development area in the project. Urban projects and land fund for construction of public works in 13 urban areas, the project is allocated land in the period of 2017 - 2021. This result shows that the proportion of land fund for social housing is still low, only about 2.17 % and land for public works is 5.82 %. This land fund has also been basically cleared, with infrastructure built and handed over to land fund development Center of Hanoi for management; Several lands lots have been auctioned for land use rights in accordance with regulations. To improve the efficiency of the management and development of the land fund mentioned above, it is necessary to synchronously implement policy solutions, economic, financial, and technical solutions in land management.

Keywords: Land fund; Social housing; Public works; Hanoi.

1. Mở đầu

Đại hội lần thứ XIII của Đảng đặt ra mục tiêu: Đến năm 2025 Việt Nam là nước đang phát triển, có công nghiệp theo hướng hiện đại, vượt qua mức thu nhập trung bình thấp; Đến năm 2030 là nước

đang phát triển, có công nghiệp hiện đại, thu nhập trung bình cao và đến năm 2045 trở thành nước phát triển, thu nhập cao [3]. Vì vậy, muốn phát triển công nghiệp cần nhiều yếu tố, trong đó có yếu tố con người. Nghiên cứu thực tiễn các nước cho

Nghiên cứu

thấy, đa số các nước đều có chính sách nhà ở xã hội và ưu tiên khuyến khích phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội và đất công trình công cộng.

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập và dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng phần quỹ đất 20 % tổng diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó không thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội [1].

Trong những năm qua, mặc dù công tác quản lý đầu tư, phát triển đô thị mới cho người dân ngày càng được tăng cường, bước đầu có sự thống nhất, đồng bộ theo quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị. Nhiều khu đô thị mới, nhiều dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, công cộng được đầu tư xây dựng đã làm thay đổi diện mạo đô thị theo hướng khang trang, hiện đại hơn, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở của người dân và yêu cầu phát triển đô thị. Tuy nhiên công tác này còn một số hạn chế, bất cập, như: Quy định pháp luật chưa tạo điều kiện khuyến khích chủ đầu tư phát triển quỹ đất nhà ở xã hội, đất xây dựng công trình công cộng, một số quy định về chỉnh trang, cải tạo đô thị, đô thị xanh, thông minh,... còn thiếu và chưa cụ thể; Các địa phương chậm lập chương trình phát triển nhà ở xã hội; Một số dự án đô thị mới chưa tuân thủ quy hoạch, điều chỉnh tùy tiện, đầu tư nhà ở thương mại không đồng bộ với đầu tư phát triển nhà ở xã hội, hạ tầng khu đô thị, công trình công cộng và giao thông kết nối với khu vực lân cận.

Vì vậy rất cần thiết phải nghiên cứu

đánh giá thực trạng quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng để đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả việc quản lý và phát triển quỹ đất này.

2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp: Thu thập các tài liệu, số liệu liên quan quản lý và phát triển quỹ đất nhà ở xã hội, đất công trình công cộng theo chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm phát triển quỹ đất của thành phố. Thu thập tài liệu khác từ các cơ quan Nhà nước như: Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện, UBND cấp xã trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Phương pháp chọn điểm nghiên cứu: Lựa chọn nghiên cứu 13 khu đô thị, dự án được phê duyệt trong gian đoạn từ năm 2010 đến nay và được giao đất trong giai đoạn 2017 - 2021, tập trung trên địa bàn 9/30 quận, huyện, thị xã của thành phố Hà Nội. Thông tin các dự án cụ thể sau đây (Hoàng Mai: 02 dự án; Long Biên: 01 dự án; Bắc Từ Liêm: 01 dự án; Nam Từ Liêm: 01 dự án; Thanh Xuân: 02 dự án; Thanh Trì: 01 dự án; Gia Lâm: 02 dự án; Mê Linh: 02 dự án; Sơn Tây: 01 dự án.

- Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp: Điều tra các cán bộ có liên quan với tổng số phiếu điều tra là 45 phiếu (Trong đó cán bộ địa chính cấp xã là 13 người đại diện cho các xã, phường, thị trấn; Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố và các quận, huyện, thị xã là 14 người; Phòng Tài nguyên và Môi trường là 18 người đại diện cho 09 quận huyện, thị xã trong đó mỗi Phòng Tài nguyên và Môi trường điều tra, phỏng vấn 02 cán bộ). Hình thức điều tra: Điều tra trực tiếp

bằng mẫu phiếu soạn trước. Các chỉ tiêu điều tra: Sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị; Khó khăn gặp phải khi quản lý và phát triển quỹ đất; Đánh giá về quỹ đất nhà ở xã hội, công trình công cộng; Khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất nhà ở xã hội, công trình công cộng; Những vấn đề quan tâm,...

- Phương pháp thống kê, tổng hợp, xử lý số liệu: Trên cơ sở số liệu thu thập được, áp dụng các phương pháp thống kê, tổng hợp, xử lý số liệu để phân tích, đánh giá kết quả nghiên cứu.

3. Kết quả và thảo luận

3.1. Đánh giá thực trạng quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng tại một số khu đô thị, dự án trên địa bàn thành phố Hà Nội

3.1.1. Thực trạng quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng

3.1.1.1. Thực trạng quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng trên địa bàn thành phố Hà Nội

Để phát triển quỹ đất nhà ở xã hội (hay còn gọi quỹ đất 20 %), nhà nước quy định trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20 % tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ

đầu tư không phải dành quỹ đất 20 % và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai [2].

Trong những năm qua, thành phố Hà Nội đã rất quyết liệt trong việc giám sát, đôn đốc chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20 % của các dự án này theo tiến độ được phê duyệt. Thành phố sớm lập, phê duyệt và công bố công khai danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu để các doanh nghiệp quan tâm nghiên cứu, đề xuất tham gia. Có các cơ chế, giải pháp cụ thể, rút ngắn thủ tục hành chính về lập, phê duyệt dự án, giao đất, cho thuê đất, giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư xây dựng, ... để hỗ trợ, khuyến khích, thu hút các doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp lớn, uy tín trong lĩnh vực bất động sản khẩn trương triển khai đầu tư xây dựng dự án.

Theo báo cáo của UBND TP Hà Nội, tính đến tháng 6 năm 2022, trên địa bàn Thủ đô có khoảng 266 dự án khu đô thị, khu nhà ở có quy mô diện tích từ 2 ha trở lên, tập trung ở các quận mới thành lập và các huyện đang triển khai đề án phát triển thành quận. Trong đó, có 98 dự án đã cơ bản hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng đầu tư hạ tầng đồng bộ, hiện đại, các công trình trường học, nhà trẻ, y tế, văn hóa, chợ được đầu tư xây dựng, cơ bản đáp ứng nhu cầu nhân dân.

Trong 266 dự án khu đô thị, khu nhà ở quy mô từ 2 ha trở lên, hiện có tới 168 dự án chưa hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chiếm 63 %. Một số khu đô thị, khu nhà ở sau khi đưa vào khai thác,

Nghiên cứu

sử dụng vẫn chưa đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định, chưa khớp nối đồng bộ với hạ tầng khu vực. Một số dự án công trình hạ tầng xã hội thiết yếu như:

Trường học, vườn hoa, cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe, khu vui chơi giải trí,... chậm triển khai, chưa được đầu tư đồng bộ theo quy hoạch theo dự án được phê duyệt.

Bảng 1. Tổng hợp các loại dự án nhà ở trên địa bàn thành phố năm 2022

STT	Loại dự án	Tổng số	Đã hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng		Chưa hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, xã hội	
			Số dự án	Tỉ lệ (%)	Số dự án	Tỉ lệ (%)
1	Dự án nhà ở xã hội	82	25	25,51	57	33,93
2	Dự án nhà ở thương mại và dự án khác	184	73	74,49	111	66,07
Tổng số		266	98	100	168	100

Nguồn: Sở Xây dựng Hà Nội (2022)

3.1.1.2. Thực trạng quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng tại một số khu đô thị, dự án

Kết quả điều tra 13 khu đô thị, dự án trong giai đoạn 2017 - 2021 trên địa bàn thành phố cho thấy, diện tích đất nhà ở xã hội chỉ có 55.223,6 m²/2.542.767,8

m² diện tích các khu đô thị, dự án, chiếm 2,17 %. Đất công trình công cộng là 147.958,1 m², chiếm 5,82 % tổng diện tích các khu đô thị, dự án. Như vậy cả quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng chỉ có 203.181,7 m² chiếm 7,99 %.

Bảng 2. Tỷ lệ quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng tại một số khu đô thị/ dự án giai đoạn 2017 - 2021

TT	Tên dự án	Quy mô dự án (m ²)	Quỹ đất nhà ở xã hội		Quỹ đất công trình công cộng		Tổng cộng	
			Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ	186.529	1.596	0,86	19.920,1	10,68	21.516,1	11,53
2	Khu văn phòng, nhà ở, chung cư cao tầng, biệt thự nhà vườn Ngọc Hồi	40.124	0	0	1.934	4,82	1.934	4,82
3	Khu đô thị mới Sài Đồng	421.946	7.182	1,70	0	0	7.182	1,70
4	Khu nhà ở Xuân Đình	11.710	1.968,1	16,80	0	0	1.968,1	16,81
5	Khu nhà ở và công trình công cộng Cổ Nhuế - Resco	35.468	2.355	6,64	0	0	2.355	6,64
6	Khu đô thị đông nam đường Trần Duy Hưng	354.323	0	0	34.537	9,75	34.537	9,75
7	Khu nhà ở Hạ Đình	3.280,4	156	4,76	0	0	156	4,76
8	Khu đô thị mới Cầu Bươu	197.975	3.975,7	2,01	0	0	3.975,7	2,01

TT	Tên dự án	Quy mô dự án (m ²)	Quỹ đất nhà ở xã hội		Quỹ đất công trình công cộng		Tổng cộng	
			Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
9	Khu nhà ở và khu phụ trợ Công nghiệp thực phẩm Hapro	324.568	32.380	9,98	21.275	6,55	53.655	16,53
10	Khu đô thị Đặng Xá 2 - Viglacera	390.226	0	0	54.595	13,99	54.595	13,99
11	Khu nhà ở Quang Minh Vinaconex2	17.432,4	5.610,8	32,19	0	0	5.610,8	32,19
12	Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2	553.830	0	0	14.369	2,59	14.369	2,59
13	Khu nhà ở Sơn Lộc	5.356	0	0	1328	24,79	1.328	24,79
Tổng		2.542.767,8	55.23,6	2,17	147.958,1	5,82	203.181,7	7,99

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hà Nội [4]

Trong số 13 khu đô thị, dự án có 15 lô đất dành cho nhà ở xã hội và 19 lô đất dành cho xây dựng công trình công cộng. Chủ yếu các lô đất nhà ở xã hội với chức năng là xây dựng nhà ở thấp tầng, cao tầng, xây dựng khu tái định cư. Các lô đất công trình công cộng với chức năng là xây dựng trụ sở cơ quan, nhà trẻ, trường học, chợ, bãi đỗ xe,... Thực trạng quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng tại một số khu đô thị/dự án giai đoạn 2017 - 2021 được thể hiện trong bảng dưới đây:

Bảng 3. Thực trạng quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng tại một số khu đô thị/ dự án giai đoạn 2017 - 2021

TT	Tên dự án	Quy mô dự án (m ²)	Quỹ đất nhà ở xã hội		Quỹ đất công trình công cộng		Chức năng quy hoạch
			Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	
1	Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ	186.529	TT1	1.596			Xây dựng nhà ở thấp tầng
					CCKV	11.727	Xây dựng công trình công cộng
					CC3	3.463,4	Xây dựng công trình công cộng
					CQ3	4.729,7	Xây dựng trụ sở cơ quan
2	Khu văn phòng, nhà ở, chung cư cao tầng, biệt thự nhà vườn Ngọc Hồi	40.124			16	1.934	Xây dựng nhà trẻ
3	Khu đô thị mới Sài Đồng	421.946	NO10B	4.100			Xây dựng nhà ở
			NO11B	2.900			Xây dựng nhà ở
			NO6	182			Xây dựng nhà ở
4	Khu nhà ở Xuân Đình	11.710		1.968,1			Xây dựng nhà ở cao tầng

Nghiên cứu

TT	Tên dự án	Quy mô dự án (m ²)	Quỹ đất nhà ở xã hội		Quỹ đất công trình công cộng		Chức năng quy hoạch
			Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	
5	Khu nhà ở và công trình công cộng Cổ Nhuế - Resco	35.468	TT3	2.355			Xây dựng nhà ở
6	Khu đô thị đông nam đường Trần Duy Hưng	354.323			CQ	34.537	Xây dựng trụ sở cơ quan
7	Khu nhà ở Hạ Đình	3.280,4		156			Xây dựng nhà ở
8	Khu đô thị mới Cầu Bươu	197.975		3.975,7			Xây dựng nhà ở
9	Khu nhà ở và khu phụ trợ Công nghiệp thực phẩm Hapro	324.568			NT	3.916	Xây dựng nhà trẻ
					MG	4.093	Xây dựng trường mầm non
			NOC1	8.258			Xây dựng nhà ở cao tầng
			NOC2	7.529			Xây dựng nhà ở cao tầng
			NOTDC 1	7.218			Xây dựng khu tái định cư
			NOTDC 2	9.375			Xây dựng khu tái định cư
					TH1	6.272	Xây dựng trường tiểu học
					TH2	6.994	Xây dựng trường THCS
10	Khu đô thị Đặng Xá 2 - Viglacera	390.226			TPTH	54.595	Xây dựng trường học
					TH		Xây dựng trường học
					THCS		Xây dựng trường học
					NT1		Xây dựng nhà trẻ
					NT2		Xây dựng nhà trẻ
					TPTH		Xây dựng trường học
11	Khu nhà ở Quang Minh VINACONEX2	17.432,4	4.1 - 5 đến 4.1 - 14	1.810,0			Xây dựng nhà ở
			4.1 - 23 đến 4.1 - 32	1.810,0			Xây dựng nhà ở
			4.2 - 4 đến 4.2 - 9	1.990,8			Xây dựng nhà ở
12	Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2	553.830			CC - 02B	6.451	Xây dựng chợ
					NT - 02	7.918	Xây dựng nhà trẻ
13	Khu nhà ở Sơn Lộc	5.356			B4	899	Xây dựng nhà trẻ
					A7	429	Xây dựng bãi đỗ xe
Tổng		2.542.767,8	15 lô	55.223,6	19 lô	147.958,1	

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hà Nội [4]

3.1.2. *Thực trạng quản lý và phát triển quỹ đất nhà ở xã hội*

Trong giai đoạn 2017 - 2021, Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội đang triển khai thu hồi, tiếp nhận quỹ đất nhà ở xã hội để thực hiện các quyết định của UBND Thành phố đối với 08 dự án (15 lô đất) với tổng diện tích 55.223,6 m²; Trong quy trình tiếp nhận quỹ đất nói trên:

+ Có 3/8 dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, hoàn thiện việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đã được trung tâm phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

+ Có 3/8 dự án cơ bản đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật để bàn giao cho trung tâm phát triển quỹ đất thành phố.

+ Có 2/8 dự án cơ bản đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, nhưng chưa hoàn thiện việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật để bàn giao cho trung tâm phát triển quỹ đất thành phố.

Kết quả thực hiện quản lý quỹ đất nhà ở xã hội tại một số khu đô thị, dự án giai đoạn 2017 - 2021 thể hiện trong bảng sau:

Bảng 4. Hiện trạng sử dụng và quản lý quỹ đất nhà ở xã hội tại một số khu đô thị, dự án giai đoạn 2017 - 2021

STT	Tên dự án	Quy mô dự án (m ²)	Diện tích đất nhà ở xã hội (m ²)	Hiện trạng sử dụng đất	Hiện trạng quản lý đất
1	Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ	186.529	1.596	Đã giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng	Đã đấu giá quyền sử dụng đất
2	Khu đô thị mới Sài Đồng	421.946	7.182	Đã giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng	Đã bàn giao UBND thành phố quản lý
3	Khu nhà ở Xuân Đình	11.710	1.968,1	Đất trống	Đã bàn giao UBND thành phố quản lý
4	Khu nhà ở và công trình công cộng Cổ Nhuế - Resco	35.468	2.355	Đã giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng	Đã đấu giá quyền sử dụng đất
5	Khu nhà ở Hạ Đình	3.280,4	156	Đã giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng	Đã đấu giá quyền sử dụng đất
6	Khu đô thị mới Cầu Bươu	197.975	3.975,7	Đất trống	Đã bàn giao UBND thành phố quản lý
7	Khu nhà ở và khu phụ trợ công nghiệp thực phẩm Hapro	324.568	32.380	Đã giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng	Đã bàn giao UBND thành phố quản lý
8	Khu nhà ở Quang Minh Vinaconex2	17.432,4	5.610,8	Đã giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng	Đã bàn giao UBND thành phố quản lý
Tổng số		2.542.767,8	55.223,6		

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hà Nội [4]

Nghiên cứu

Còn một số các dự án khác chưa đủ điều kiện bàn giao do chưa thực hiện giải phóng mặt bằng xong hoặc chủ đầu tư không phối hợp với Trung tâm để thực hiện công tác thu hồi đất. Đối với các trường hợp vướng mắc đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường báo cáo UBND Thành phố có văn bản

đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định.

3.1.3. Thực trạng quản lý và phát triển quỹ đất công trình công cộng

Giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2021, trong tổng số 13 dự án có 7 dự án có quỹ đất xây dựng công trình công cộng, tương ứng 19 lô đất với diện tích 147.958,1 m².

Bảng 5. Hiện trạng sử dụng và quản lý quỹ đất công trình công cộng tại một số khu đô thị, dự án giai đoạn 2017 - 2021

STT	Tên dự án	Quy mô dự án (m ²)	Diện tích đất công trình công cộng (m ²)	Hiện trạng sử dụng đất	Hiện trạng quản lý đất
1	Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ	186.529	19.920,1	Đã giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng	Đã bàn giao UBND thành phố quản lý
2	Khu văn phòng giao dịch, nhà ở, chung cư cao tầng, biệt thự nhà vườn Ngọc Hồi	40.124	1.934	Đất trống	Đã bàn giao UBND thành phố quản lý
3	Khu đô thị Đông nam đường Trần Duy Hưng	354.323	34.537	Đang cho thuê để khai thác tạm thời	Giao cho công ty cổ phần GD Thăng Long thuê đất
4	Khu nhà ở và khu phụ trợ Công nghiệp thực phẩm Hapro	324.568	21.275	Đã giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng	Đã bàn giao UBND thành phố quản lý
5	Khu đô thị Đặng Xá 2 - Viglacera	390.226	54.595	Đã giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng	UBND huyện Gia Lâm đã thực hiện dự án
6	Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2	553.830	14.369	Đã giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng	Đã bàn giao UBND thành phố quản lý
7	Khu nhà ở Sơn Lộc	5.356	1.328	Đất trống	Đã bàn giao UBND thành phố quản lý
Tổng số		2.542.767,8	147.958,1		

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hà Nội [4]

Qua bảng trên ta thấy cơ bản các lô đất xây dựng công trình công cộng đã giải phóng mặt bằng, hoàn thiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho trung tâm quản lý theo thẩm quyền. Một số dự án, các chủ đầu tư tiếp tục thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt hoặc chủ đầu tư đã bàn giao cho UBND cấp có thẩm quyền thực hiện xây dựng công trình công cộng và các công trình công cộng này đã được

đưa vào sử dụng. Có 01 lô đất, UBND thành phố có văn bản cho phép chủ đầu tư được thuê đất để khai thác sử dụng.

3.2. Đánh giá công tác quản lý và phát triển quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng

3.2.1. Đánh giá công tác quản lý và phát triển quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng qua ý kiến của cán bộ liên quan

Kết quả điều tra, phỏng vấn cho thấy: Về sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị, cấp chính quyền trong công tác quản lý và phát triển quỹ đất: Đa số đánh giá phối hợp bình thường đến rất tốt; Chỉ có 5/45 người đánh giá kém (Chiếm 11,1 %). Về sự hợp tác, tuân thủ của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan: Có 7/45 người đánh giá tổ chức, người dân sử dụng đất thiếu hợp tác và chống đối (Chiếm 15,5 %). Các khó khăn gặp phải khi quản lý và phát triển quỹ đất này cho thấy cán bộ đánh giá có nhiều khó khăn do quy trình, thủ tục 31,1 %; Do nguồn vốn, kinh phí 17,8 %; do thiếu nguồn nhân lực 22,2 %;

Do tổ chức, cá nhân sử dụng đất không phối hợp 13,3 %; Do thiếu cơ sở vật chất, trang thiết bị 15,6 %.

Đánh giá về quỹ đất nhà ở xã hội, công trình công cộng tại các khu đô thị, nhà ở tại các khu đô thị, nhà ở có 31/45 người đánh giá là chưa phù hợp và rất không phù hợp (Chiếm 68,9 %). Về việc quan tâm vấn đề nào trong việc quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất: Các cán bộ được hỏi cho rằng xác định giá trị đất đai, nghĩa vụ tài chính 28,9 %; Các quy định pháp lý 37,8 %; Nguồn lực con người, cán bộ chuyên môn 11,1 %; Cơ sở vật chất, trang thiết bị 22,2 %.

Bảng 6. Tổng hợp ý kiến đánh giá của cán bộ tham gia công tác quản lý và phát triển quỹ đất

TT	Tiêu chí	Ý kiến đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Được tham gia vào công tác quản lý quỹ đất nào?	Đất chưa giao, chưa cho thuê	20	44,4
		Đất thu hồi do vi phạm pháp luật đất đai	17	37,8
		Đất đã giải phóng mặt bằng	18	40,0
		Đất công cộng khác	14	31,1
2	Sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị, cấp chính quyền trong công tác quản lý và phát triển quỹ đất nhà ở xã hội, công trình công cộng	Phối hợp rất tốt	8	17,8
		Phối hợp tốt	12	26,7
		Phối hợp bình thường	20	44,4
		Phối hợp kém	5	11,1
3	Sự hợp tác, tuân thủ của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan	Hợp tác rất tốt	7	15,6
		Hợp tác bình thường	31	68,9
		Thiếu hợp tác	6	13,3
		Thái độ chống đối	1	2,2
4	Khó khăn gặp phải khi quản lý và phát triển quỹ đất nhà ở xã hội, công trình công cộng	Khó khăn do quy trình, thủ tục	14	31,1
		Khó khăn do nguồn vốn, kinh phí	8	17,8
		Khó khăn do thiếu nguồn nhân lực	10	22,2
		Khó khăn do tổ chức, cá nhân sử dụng đất không phối hợp	6	13,3
		Khó khăn do thiếu cơ sở vật chất, trang thiết bị	7	15,6
5	Đánh giá về quỹ đất nhà ở xã hội, công trình công cộng tại các khu đô thị, nhà ở	Rất phù hợp	6	13,3
		Phù hợp	8	17,8
		Chưa phù hợp	22	48,9
		Rất không phù hợp	9	20,0

TT	Tiêu chí	Ý kiến đánh giá	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
6	Khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất nhà ở xã hội, công trình công cộng	Do các thủ tục pháp lý chưa phù hợp	16	35,6
		Do kinh phí, nguồn vốn hạn chế	13	28,9
		Do năng lực cán bộ	8	17,8
		Các lý do khác	8	17,8
7	Quan tâm vấn đề nào trong việc quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất nhà ở xã hội, công trình công cộng	Xác định giá trị đất đai, nghĩa vụ tài chính	13	28,9
		Các quy định pháp lý	17	37,8
		Nguồn lực con người, cán bộ chuyên môn	5	11,1
		Cơ sở vật chất, trang thiết bị	10	22,2

Nguồn: Kết quả điều tra, phỏng vấn

3.2.2. Đánh giá chung về công tác quản lý và phát triển quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng

*** Thuận lợi:**

- Cơ bản tại các khu đô thị, dự án có ranh giới mốc giới rõ ràng, không tranh chấp. Hồ sơ sử dụng đất rõ ràng, đầy đủ được cấp có thẩm quyền quyền xác nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... Mặt bằng các lô đất thường để trống, dễ dàng cho công tác tiếp nhận, không phát sinh khiếu kiện.

- Cơ bản các chủ đầu tư phối hợp tốt với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố thực hiện việc rà soát và tiếp nhận quỹ đất theo luật định.

*** Hạn chế:**

- Cơ bản chưa có một quy định cụ thể nào về cách thức, trình tự, thời gian thực hiện công tác thu hồi, tiếp nhận các vị trí đất dẫn đến thời gian hoàn thành một dự án hay một số vị trí đất có thể kéo dài khi mà các chủ đầu tư không muốn bàn giao trả lại nhà nước.

- Không có quy định, cơ chế phối hợp, quy định trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với việc thu hồi đất

tạo kẽ hở để Chủ đầu tư, người đang sử dụng đất thuộc trường hợp phải bàn giao trả lại chây ì không chấp hành.

- Chủ đầu tư muốn tiếp tục đầu tư vào các khu đất nhà ở xã hội 20 %, cho nên cũng không hợp tác để bàn giao lại mặt bằng cho chính quyền thành phố.

- Khó khăn trong công tác hoàn trả tiền đầu tư hạ tầng cho chủ đầu tư khi bàn giao đất cho Nhà nước vì không có quy định rõ ràng từ nguồn vốn, trách nhiệm của đơn vị nào phải chủ trì chi trả, trình tự thực hiện công tác hoàn trả tiền đầu tư hạ tầng,...

3.3. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện quản lý và phát triển quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công cộng

3.3.1. Giải pháp về chính sách

Những quy định liên quan đến quỹ đất nhà ở xã hội và đất công cộng tại các dự án phát triển nhà ở cần được hoàn thiện, phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế, xã hội. Một số quy định nên được chú trọng hoàn thiện như:

- Quy định về đo đạc, thu hồi, quỹ đất và giải phóng mặt bằng đất đai.

- Quy định liên quan đến việc phân công, phân cấp giữa các đơn vị liên quan.

- Phương thức thu hồi, giao đất, cho thuê đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất,...

- Các thông tư hướng dẫn về trình tự, thủ tục và cơ chế thực hiện khi thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 cần được rà soát, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

3.3.2. Giải pháp về kinh tế, tài chính đất

Quá trình giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng có nhu cầu cần được cân nhắc kỹ lưỡng, xem xét đến nguồn vốn của dự án để tránh một số trường hợp xấu gây lãng phí quỹ đất, dẫn đến kéo dài thời gian thi công. Nhiều công trình thiếu vốn khi đang xây dựng, thậm chí tại nhiều địa phương tình trạng này kéo dài nhiều năm.

- Cần rà soát một cách tổng thể các vấn đề về nguồn vốn thực hiện các dự án, các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, các chế tài xử phạt đối với người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật đất đai. Chính quyền cần nghiêm minh hơn nữa trong việc thực thi các quy định này, đảm bảo thu đúng, thu đủ nghĩa vụ tài chính của tổ chức, cá nhân vào ngân sách thành phố.

- Cần tập trung khai thác các nguồn vốn, đa dạng các hình thức đầu tư theo quy định của pháp luật. Công tác xác định giá đất, xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất, chỉ số biến động giá đất cần được thành phố quan tâm hơn nữa. Có như vậy chúng ta mới khai thác được hiệu quả nguồn lực đất đai.

3.3.3. Giải pháp về kỹ thuật

Một số giải pháp kỹ thuật đang đem lại hiệu quả cao trong vấn đề quản lý quỹ đất như:

- Tiến hành điều tra, đánh giá cơ bản về đất đai thường xuyên; Thực hiện đo đạc đất đai hàng năm, nắm rõ số lượng quỹ đất đã sử dụng và chưa sử dụng. Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai với các thành phần dữ liệu về quy hoạch đất đai, dữ liệu về thống kê đất đai, giá đất,... từ đó có cơ sở giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.

- Đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả, xây dựng công trình đúng với quy mô đã được cấp phép trước đó.

4. Kết luận

Tạo ra quỹ đất để giao cho nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội là mấu chốt quan trọng trong phát triển nhà ở xã hội. Chính sách của nhà nước quy định chủ đầu tư dự án phải dành 20 % tổng diện tích đất ở được giao trong phạm vi dự án phát triển nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và việc rà soát, tổng hợp quỹ đất 20 % trong các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, đề xuất bố trí thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân thuê, nhà ở sinh viên, nhà ở tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất, tạo vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu phân bổ đất xây dựng thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở; Kiên quyết thu hồi hoặc dừng các dự án chậm triển khai, đã giao đất nhưng không sử dụng quá thời gian quy định của pháp luật là những chủ trương rất cần thiết và đúng đắn hiện nay.

Kết quả nghiên cứu thực trạng quỹ đất nhà ở xã hội và đất công trình công

Nghiên cứu

cộng tại 13 khu đô thị, dự án được giao đất giai đoạn 2017 - 2021 trên địa bàn thành phố Hà Nội cho thấy, tỷ lệ quỹ đất nhà ở xã hội còn thấp chỉ khoảng 2,17 % và đất công trình công cộng là 5,82 %. Quỹ đất này về cơ bản cũng đã được giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng và bàn giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hà Nội quản lý; Một số lô đất đã được đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Để nâng cao hiệu quả việc quản lý và phát triển quỹ đất nói trên, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp về chính sách, giải pháp về kinh tế, tài chính và về kỹ thuật trong quản lý đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015). *Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*.

[2]. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2021). *Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*.

[3]. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021). *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*. Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật.

[4]. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hà Nội (2017 - 2021). *Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ các năm 2017, 2018, 2019, 2020, 2021*.

BBT nhận bài: 26/10/2022; Phản biện xong: 07/11/2022; Chấp nhận đăng: 12/12/2022