

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHỤC VỤ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

Trần Trọng Phương¹, Trần Văn Khải²,

Nguyễn Đình Trung¹, Nguyễn Thị Thu Hiền¹, Phan Văn Khuê¹

TÓM TẮT

Thành phố Pleiku là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của tỉnh Gia Lai; là trung tâm đồng lực quan trọng về dịch vụ xã hội, dịch vụ du lịch, phát triển đô thị của các tỉnh vùng Tây Nguyên. Trong giai đoạn 2010-2017, trên địa bàn thành phố Pleiku đã triển khai 276 dự án thu hồi đất để phát triển quỹ đất với tổng diện tích 987,40 ha, liên quan tới 2.566 hộ dân bị ảnh hưởng. Trong đó có 80 dự án phục vụ phát triển đô thị và khu dân cư (các khu tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất cơ sở hạ tầng) với diện tích 302,64 ha, chiếm 30,65% tổng diện tích được tạo ra. Có 52 dự án chiếm 18,84% tổng số dự án thu hồi đất sử dụng vào mục đích phát triển cơ sở hạ tầng (giao thông), với diện tích thu hồi là 300,22 ha chiếm 30,41% tổng diện tích được tạo ra để chủ yếu để xây dựng hệ thống giao thông, năng lượng. Có 34 dự án phát triển quỹ đất để phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp, giáo dục y tế chiếm 12,32% tổng dự án, với diện tích thu hồi đất là 20,81 ha. Để phục vụ đất sinh hoạt công đồng, UBND TP Pleiku đã thực hiện 51 dự án chiếm 18,47% tổng dự án và thu hồi đất với diện tích 4,96 ha. Để phục vụ phát triển sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và thương mại, dịch vụ trên địa bàn TP Pleiku, giai đoạn 2010-2017, đã thu hồi 39 dự án với diện tích 134,82 ha để phát triển quỹ đất này. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, đã đề xuất một số giải pháp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế, chính sách; tài chính, giá đất; tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật nhằm thúc đẩy công tác phát triển quỹ đất trên địa bàn thành phố Pleiku trong thời gian tới.

Từ khóa: Phát triển quỹ đất, thu hồi đất tư, giá đất, thành phố Pleiku.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Để thực hiện phương án quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; quy hoạch chung xây dựng đến năm 2030, định hướng đến năm 2050 và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã được phê duyệt của thành phố Pleiku thì công tác phát triển quỹ đất đóng vai trò rất quan trọng, góp phần tạo quỹ đất phục vụ cho xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp; cơ sở kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, các dự án phát triển sản xuất khác và sử dụng hiệu quả các loại đất, giúp thành phố hoàn thành các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương theo hướng hiệu quả, bền vững. Thực tế công tác phát triển quỹ đất của thành phố hiện còn nhiều khó khăn, vướng mắc như hoạt động của các tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất chưa thực hiện hết chức năng nhiệm vụ được giao, chưa đạt hiệu quả như mong đợi, việc bố trí tái định cư phải di dời chỗ ở chưa kịp thời, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giữa các dự án thuộc

trường hợp Nhà nước thu hồi đất và dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đã phát sinh nhiều bất cập. Các dự án nhà đầu tư tự thỏa thuận bồi thường thường có thêm các khoản hỗ trợ cho người dân có đất bị thu hồi, trong khi các dự án Nhà nước thu hồi chỉ thực hiện đúng chính sách hiện hành. Vì vậy, nghiên cứu "*Đánh giá công tác phát triển quỹ đất xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai*", sẽ làm rõ được thực trạng việc quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất để xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố.

2. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Chính sách pháp luật liên quan đến phát triển quỹ đất xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển đô thị. Các hộ gia đình, tổ chức, cán bộ liên quan đến phát triển quỹ đất xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển đô thị thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi nghiên cứu: Tạo quỹ đất thực hiện các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển đô thị trong giai đoạn 2010 - 2017 của thành phố Pleiku,

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

² Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam

ting Gia Lai.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập số liệu: Nguồn số liệu thứ cấp được thu thập tại UBND thành phố Pleiku; Trung tâm Phát triển quỹ đất (PTQĐ) thành phố Pleiku; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai; Văn phòng Đăng ký đất đai (ĐKĐĐ) chi nhánh TP Pleiku; Phòng Tài nguyên và Môi trường của thành phố Pleiku.

- Phương pháp thống kê, tổng hợp và xử lý số liệu: Các số liệu thứ cấp và sơ cấp phục vụ nghiên cứu để tài được thống kê, tổng hợp và xử lý số bằng phần mềm Excel và SPSS.

- Phương pháp chuyên gia: được sử dụng để tham vấn ý kiến của các chuyên gia, những người có kinh nghiệm trong công tác quản lý đất đai, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để xây dựng đề xuất đối với công tác tạo quỹ đất trên địa bàn thành phố Pleiku trong thời gian tới.

Trong giai đoạn 2010-2017, trên địa bàn thành phố Pleiku đã triển khai 276 dự án thu hồi đất để phát triển quỹ đất với tổng diện tích 987,40 ha, liên quan tới 2.566 hộ dân bị ảnh hưởng. Trong đó có 80 dự án phục vụ phát triển đô thị và khu dân cư (các khu tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất cơ sở hạ tầng) với diện tích 302,64 ha, chiếm 30,65% tổng diện tích được tạo ra. Có 52 dự án chiếm 18,84% tổng số dự án thu hồi đất sử dụng vào mục đích phát triển cơ sở hạ tầng (giao thông) với diện tích thu hồi là 300,22 ha chiếm 30,41% tổng diện tích được tạo ra để chủ yếu để xây dựng hệ thống giao thông, năng lượng. Có 34 dự án phát triển quỹ đất để phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp, giáo dục y tế chiếm 12,32% tổng dự án, với diện tích thu hồi đất là 20,81 ha. Để phục vụ đất sinh hoạt cộng đồng, UBND TP Pleiku đã thực hiện 51 dự án chiếm 18,47% tổng dự án và thu hồi đất với diện tích 4,96 ha. Để phục vụ phát triển sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và thương mại, dịch vụ trên địa bàn TP Pleiku, giai đoạn 2010-2017, đã thu hồi 39 dự án với diện tích 134,82 ha để phát triển quỹ đất này.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả phát triển quỹ đất của thành phố Pleiku giai đoạn 2010-2017

Bảng 1: Kết quả phát triển quỹ đất của thành phố Pleiku giai đoạn 2010-2017

TT	Mục đích phát triển quỹ đất	Số dự án	Tổng diện tích (ha)	Diện tích loại đất bị thu hồi phục vụ phát triển quỹ đất (ha)							
				Đất ở	Đất PNN không phải là đất ở	LUC	HNK	CLN	RSX	NKH	Các loại đất khác
1	Đất ở (đất phát triển đô thị và khu dân cư)	80	302,64	27,26	18,53	8,06	56,04	171,42	7,33		14,00
2	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	5	9,38	0,02	0,20		6,00	0,96			2,20
3	Đất xây dựng CTSN	34	20,81	0,16	1,92	0,50	5,54	6,50			6,19
4	Đất QP-AN	6	213,39			24,29	0,00	148,10			41,00
5	Đất sản xuất, PNN	39	134,82		15,36	1,22	14,64	97,14			6,46
6	Đất phát triển hạ tầng	52	300,22	10,49	2,84	19,17	24,96	68,22	13,09	17,05	144,40
7	Đất sinh hoạt cộng đồng	51	4,96	0,54	2,42		0,11	1,89			-
8	Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng	9	1,18	0,30			0,19	0,69			-
	Tổng	276	987,40	38,77	41,27	53,24	107,48	494,92	20,42	17,05	214,25

Bên cạnh đó, giai đoạn 2010-2017, tỉnh Gia Lai đã thực hiện thu hồi 6 dự án cho quốc phòng an ninh với diện tích 213,39 ha, chiếm 21,61% tổng diện tích thu hồi, chủ yếu tập trung ở loại đất trồng cây lâu năm.

Diện tích các loại đất thu hồi phục vụ phát triển quỹ đất của 276 dự án trên địa bàn thành phố Pleiku bao gồm: Tổng diện tích thu hồi 987,40 ha, trong đó: đất ở 38,77 ha; đất phi nông nghiệp không phải là đất ở 41,27 ha; đất trồng lúa nước (LUC) 53,24 ha; đất trồng cây hàng năm khác (HNK) 107,48 ha; đất trồng cây lâu năm (CLN) 494,92 ha; đất rừng sản xuất (RSX) 20,42 ha; đất nông nghiệp khác (NKH) 17,05 ha; các loại đất khác 214,25 ha.

3.2. Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng khu đô thị mới và khu dân cư của thành phố Pleiku giai đoạn 2010-2017

Giai đoạn 2010-2017, UBND thành phố Pleiku đã tập trung cho việc phát triển một số khu đô thị mới, phát triển khu dân cư như: Khu đô thị Hoa Lư - Phú Đồng (10,38 ha); khu dân cư đường Nguyễn Chí

Thanh (52,11 ha), khu dân cư đường Nguyễn Văn Linh (85,90 ha). Bên cạnh đó thành phố đã dành quỹ đất cho đấu giá quyền sử dụng đất với diện tích 49,05 ha, chiếm 16,21% diện tích phát triển quỹ đất. Để có được diện tích phục vụ xây dựng các khu dân cư trên, thành phố Pleiku đã quy hoạch khu dân cư mới 165,91 ha đất ở để phát triển chỉnh trang đô thị. Thành phố đã thu hồi đất của 366 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có 87 trường hợp phải tiến hành di chuyển đến nơi ở mới. Thành phố đã bố trí 11 dự án khu tái định cư với diện tích là 4,33 ha chiếm 1,43% diện tích phát triển quỹ đất.

Để có được diện tích phục vụ xây dựng các khu dân cư trên, thành phố Pleiku đã quy hoạch khu dân cư mới 165,91 ha đất ở để phát triển chỉnh trang đô thị đã thu hồi các loại đất gồm: đất ở 2,24 ha; đất phi nông nghiệp không phải là đất ở 12,08 ha; đất trồng cây hàng năm khác 9,22 ha; đất trồng lúa nước 8,06 ha; đất trồng cây lâu năm 112,98 ha; đất rừng sản xuất 7,33 ha và 14,00 ha phần diện tích còn lại là các loại đất khác.

Bảng 2: Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng khu đô thị mới và khu dân cư của thành phố Pleiku giai đoạn 2010-2017

STT	Tổng hợp dự án	Tổng diện tích (ha)	Diện tích loại đất bị thu hồi phục vụ phát triển quỹ đất (ha)						
			Đất ở	Đất PNN không phải là đất ở	LUC	HNK	CLN	RSX	Các loại đất khác
1	Dự án Mở rộng khu đô thị mới Hoa Lư - Phú Đồng (1 dự án)	10,38	1,38					9,00	
2	Dự án Quy hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (33 dự án)	49,05	2,54	2,30		28,59	15,62		
3	Dự án Tái định cư (11 dự án)	4,33	3,89	0,33	-	0,11	-	-	-
4	Dự án Quy hoạch khu dân cư mới theo quy hoạch xây dựng chỉnh trang đô thị (20 dự án)	165,91	2,24	12,08	8,06	9,22	112,98	7,33	14,00
5	Dự án Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phục vụ giao đất ở (11 dự án)	72,08	17,15	2,99		18,12	33,82		
6	Dự án Thu hồi đất phi nông nghiệp để chuyển đấu giá (4 dự án)	0,89	0,06	0,83					
	Tổng	302,64	27,26	18,53	8,06	56,04	171,42	7,33	14,00

3.3. Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng các công trình trụ sở cơ quan

Giai đoạn 2010 - 2017, thành phố Pleiku đã sử dụng 9,38 ha đất vào mục đích xây dựng, cải tạo, mở

rộng trụ sở cơ quan với tổng số dự án được đầu tư là 5 dự án. Để có được 9,38 ha đầu tư vào mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, thành phố đã chuyển mục đích sử dụng của 6,00 ha đất trồng cây hàng năm khác (63,97% diện tích đất xây dựng trụ sở), phần diện tích

còn lại được lấy từ các loại đất khác như đất ở (0,02 ha), đất PNN không phải là đất ở (0,20 ha), đất trồng cây lâu năm (0,96 ha), và các loại đất khác với diện tích 2,20 ha.

Bảng 3: Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng công trình trụ sở cơ quan của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

STT	Tổng hợp dự án	Tổng diện tích (ha)	Diện tích loại đất bị thu hồi phục vụ phát triển quỹ đất (ha)				
			Đất ở	Đất PNN không phải là đất ở	HNK	CLN	Các loại đất khác
1	Trụ sở làm việc của Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Gia Lai	0,11		0,11			
2	Xây dựng trụ sở hội trường UBND phường Trà Bá	0,05		0,05			
3	Trụ sở làm việc và vườn ươm của Công ty cổ phần công trình đô thị Gia Lai	6,00			6,00		
4	Mở rộng Hoa Viên Quang Trung	0,22	0,02				0,20
5	Trụ sở Trung tâm điều dưỡng người có công Gia Lai	3,00		0,04		0,96	2,00
	Tổng	9,38	0,02	0,20	6,00	0,96	2,20

3.4. Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp và đất giáo dục y tế, thể thao

Trong giai đoạn 2010 - 2017, trên toàn thành phố Pleiku đã triển khai thực hiện 34 dự án về xây dựng,

cải tạo, mở rộng các công trình sự nghiệp, tập trung vào các trường học, bệnh viện, thể thao với tổng diện tích 20,81 ha quỹ đất (chiếm 2,11% so với tổng diện tích được tạo quỹ đất).

Bảng 4: Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp và đất giáo dục y tế, thể thao của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

STT	Tổng hợp dự án	Tổng diện tích (ha)	Diện tích loại đất bị thu hồi phục vụ phát triển quỹ đất (ha)						
			Đất ở	Đất PNN không phải là đất ở	LUC	HNL	CLN	RSX	Các loại đất khác
1	Dự án Quy hoạch đất giáo dục (23 dự án)	9,42	0,15	1,21	0,50	1,55	2,81		3,20
2	Dự án Quy hoạch đất thể thao (5 dự án)	6,99	0,01			3,99			2,99
3	Dự án Quy hoạch đất y tế (5 dự án)	4,33		0,64			3,69		
4	Dự án Quy hoạch đất nhà văn hóa (1 dự án)	0,07		0,07					
	Tổng	20,81	0,16	1,92	0,50	5,54	6,50	0,00	6,19

Trong giai đoạn này, thành phố đã thực hiện xây dựng một số dự án như: Xây dựng Khu liên hợp thể dục thể thao của liên đoàn lao động tỉnh, diện tích 2,99 ha; xây dựng trường Trung học cơ sở xã Biển Hồ diện tích 2,30 ha; Trung tâm chăm sóc và phục hồi chức năng người tâm thần, diện tích 3,39 ha.

3.5. Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng công trình an ninh - quốc phòng

Giai đoạn 2010 - 2017, thành phố Pleiku đã triển khai 06 dự án về quốc phòng, an ninh với tổng diện tích lớn là 213,39 ha (chiếm 21,61% tổng số diện tích tạo được trong 7 năm qua trên địa bàn).

Bảng 5: Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng công trình đất an ninh, quốc phòng của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

STT	Tổng hợp dự án	Tổng diện tích (ha)	Diện tích loại đất bị thu hồi phục vụ phát triển quỹ đất (ha)		
			LUC	CLN	Các loại đất khác
1	Giao đất cho Bộ chỉ huy quân sự tỉnh	9,80	9,80		
2	Giao đất cho cục 11 - Tổng cục 2	0,09	0,09		
3	Thu hồi đất của Kho CK 54, xã Trà Đa, và giao đất cho đơn vị khác	148,10		148,10	
4	Thu hồi đất của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh bàn giao địa phương quản lý (khu vực mặt đường Ngô Quyền)	7,60	7,60		
5	Thu hồi đất của Binh Đoàn 15 chuyển thành đất ở	6,80	6,80		
6	Thu hồi đất do UBND thành phố quản lý, giao đất cho Quân khu 5 tại khu vực kho đạn Biển Hồ	41,00			41,00
	Tổng	213,39	24,29	148,10	41,00

3.6. Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch

Giai đoạn 2010-2017, thành phố Pleiku đã thực hiện 39 dự án về đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, chợ, du lịch... với tổng diện tích đất là 134,82 ha (chiếm 13,65% so với tổng diện tích tạo quỹ đất). Để có được quỹ đất này, thành phố đã thực hiện thu hồi đất của 107 hộ gia đình, cá nhân (chủ yếu liên quan đến đất của hộ gia đình cá nhân nhưng không phải là đất ở là 14,05 ha).

Trong số 134,82 ha quỹ đất được tạo để phục vụ sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, chợ, du lịch... thì có tới 97,14 ha được lấy từ đất trồng cây lâu năm (chiếm 72,05%), 15,36 ha đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (chiếm 11,39%), 1,22 ha đất lúa (chiếm 1,08%), 14,64 ha đất trồng cây

hàng năm khác (chiếm 12,95%) và các loại đất khác với diện tích 6,46 ha.

Các dự án chủ yếu là xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, khách sạn và chợ. Có một số dự án điển hình như: Đầu tư xây dựng Trung tâm trưng bày bảo hành sản phẩm và bảo trì ô tô tại Pleiku tại lô 10, lô 11 thuộc QH khu dân cư xã Chư Hdrông với diện tích 3,58 ha; đất đã giao cho Công ty CP HAGL làm Trung tâm dịch vụ với diện tích 3,35 ha; xây dựng khu dịch vụ 2 tại Khu liên hợp TDTT phường Hoa Lư, với diện tích 3,07 ha; hạng mục đất thương mại thuộc quy hoạch chi tiết khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh, với diện tích 6,47 ha; Trung tâm thương mại Lô 03, 04 QHCTXD khu dân cư Lê Duẩn, số 17 đường Trường Chinh với diện tích 1,55 ha; chợ đầu mối, với diện tích 4,0 ha.

Bảng 6: Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

STT	Tổng hợp dự án	Tổng diện tích (ha)	Diện tích loại đất bị thu hồi phục vụ phát triển quỹ đất (ha)				
			Đất PNN không phải là đất ở	LUC	HNK	CLN	Các loại đất khác
1	Dự án mở rộng khu công nghiệp Trà Đa giai đoạn 2 (1 dự án)	72,76				72,76	
2	Dự án Quy hoạch đất trung tâm thương mại dịch vụ (15 dự án)	22,66	5,98		11,57	3,58	1,53
3	Dự án Quy hoạch đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (14 dự án)	12,00	7,65		3,07		1,28
4	Dự án Quy hoạch đất chợ (3 dự án)	5,64	0,42	1,22		4,00	
5	Dự án Quy hoạch khu du lịch sinh thái (6 dự án)	21,76	1,31			16,80	3,65
	Tổng	134,82	15,36	1,22	14,64	97,14	6,46

3.7. Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ mục đích phát triển cơ sở hạ tầng (phát triển giao thông, năng lượng)

Giai đoạn 2010-2017, thành phố Pleiku đã triển khai 52 dự án phục vụ mục đích công cộng với tổng diện tích là 300,22 ha (chiếm 30,41% tổng

diện tích quỹ đất được tạo). Trong đó, có 2 dự án liên quan thuộc về xây dựng các năng lượng điện gió và năng lượng điện mặt trời của tỉnh Gia Lai với diện tích của là 120 ha chiếm 39,97% quỹ đất được tạo. Trong đó dự án điện mặt trời chiếm diện tích là 110 ha.

Bảng 7: Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ mục đích phát triển cơ sở hạ tầng (giao thông, năng lượng) của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

STT	Tổng hợp dự án	Tổng diện tích (ha)	Diện tích loại đất bị thu hồi phục vụ phát triển quỹ đất (ha)							
			Đất ở	Đất PNN không phải là đất ở	LUC	HNK	CLN	RSX	NKH	Các loại đất khác
1	Dự án Mở rộng và cải tạo đường giao thông (16 dự án)	31,84	3,76	0,46	7,00	2,00	17,69		0,85	0,08
2	Dự án Xây dựng mới đường giao thông (12 dự án)	100,43	6,13	1,92	12,13	22,41	37,68			20,16
3	Dự án Quy hoạch đường giao thông phục vụ chỉnh trang khu đô thị (12 dự án)	2,80	0,60			0,50	1,08	0,62		
4	Dự án Điện gió và năng lượng mặt trời (2 dự án)	120,00						10,00		110,00
5	Dự án Quy hoạch đường dây điện và các trạm biến áp (12 dự án)	45,15		0,46	0,04	0,05	11,77	2,47	16,20	14,16
	Tổng	300,22	10,49	2,84	19,17	24,96	68,22	13,09	17,05	144,40

Các công trình còn lại của phát triển hạ tầng là đất giao thông, chỉnh trang đô thị-đường giao thông nội thị, với một số dự án giao thông điển hình như: Đường Lý Tự Trọng nối dài, Khu liên hiệp TĐTT,

diện tích 2,14 ha; đầu tư xây dựng đường Hồ Chí Minh đoạn tuyến tránh đô thị Pleiku với diện tích 50,08 ha; tăng cường kết nối giao thông khu vực Tây Nguyên vốn vay WB, với diện tích 16,33 ha; mở rộng

đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài, với diện tích 6,30 ha; mở đường 17/3 nối dài, diện tích 3,75 ha; mở đường Lý Tự Trọng nối dài, diện tích 2,15 ha.

3.8. Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng các công trình sinh hoạt cộng đồng

Giai đoạn 2010-2017, thành phố Pleiku đã cho triển khai thực hiện 51 dự án phục vụ mục đích sinh hoạt cộng đồng cho nhân dân trên địa bàn 23 phường xã của thành phố Pleiku, với tổng diện tích là 4,96 ha (chiếm 0,5% diện tích tạo ra).

Đối với một thành phố ở khu vực Tây Nguyên như Pleiku, việc thành phố quan tâm bố trí quỹ đất, tập trung xây dựng các dự án sinh hoạt cộng đồng

cho các dân tộc anh em trên địa bàn 23 xã phường đã thể hiện sự quan tâm của Tỉnh ủy, Thành ủy, Hội đồng nhân dân các cấp... Đây là một nội dung đúng đắn, là bước tiền đề để thúc đẩy các mối liên kết, hoạt động cộng đồng tốt cho các dân tộc trên địa bàn thành phố Pleiku. Người dân thuộc các dân tộc anh em có nơi sinh hoạt cộng đồng, trung tâm sinh hoạt cộng đồng có vai trò nền móng là tiền đề vật chất hết sức quan trọng cho mọi hoạt động văn hoá xã hội đóng góp vào sự ổn định trong phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Gia Lai nói chung và thành phố Pleiku nói riêng.

Bảng 8: Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng các công trình sinh hoạt cộng đồng của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

STT	Tổng hợp dự án	Tổng diện tích (ha)	Diện tích loại đất bị thu hồi phục vụ phát triển quy đất (ha)				
			Đất ở	Đất PNN không phải là đất ở	HNK	CLN	Các loại đất khác
1	Dự án Xây mới hội trường tổ dân phố ở các phường (28 dự án)	1,92	0,09	0,49	0,11	1,23	
2	Dự án Xây mới hội trường thôn ở các xã (17 dự án)	2,14		1,85		0,29	
3	Dự án Quy hoạch nhà sinh hoạt cộng đồng (6 dự án)	0,90	0,45	0,08		0,37	
	Tổng	4,96	0,54	2,42	0,11	1,89	

3.9. Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ mục đích tôn giáo tín ngưỡng

Bảng 9: Kết quả phát triển quỹ đất phục vụ đất tôn giáo, tín ngưỡng của thành phố Pleiku giai đoạn 2010 - 2017

STT	Tổng hợp dự án	Tổng diện tích (ha)	Diện tích loại đất bị thu hồi phục vụ phát triển quỹ đất (ha)		
			Đất ở	HNK	CLN
1	Mở rộng chùa Thiên Sơn tại thôn 3 xã An Phú	0,19		0,19	-
2	Giao đất cho Chi hội tín lành Plei KơTư Wâu - Chư Á	0,22	-	-	0,22
3	Chùa Phổ Hiền: chuyển mục đích thành đất cơ sở tôn giáo	0,10	0,10		
4	Giao đất cho chùa Phước Hòa	0,17	-		0,17
5	Thu hồi đất, giao đất cho Tịnh xá Ngọc Nghiêm	0,10	0,10	-	-
6	Thu hồi đất, giao đất cho Tịnh xá Ngọc Nguyên	0,10	0,10		-
7	Thu hồi đất, giao đất cho Tịnh xá Ngọc Hoàng	0,10	-	-	0,10
8	Thu hồi đất, giao đất cho chùa Vạn Tường	0,10	-	-	0,10
9	Thu hồi đất, giao đất cho chùa Vạn Phật	0,10	-		0,10
	Tổng	1,18	0,30	0,19	0,69

Giai đoạn 2010-2017, thành phố Pleiku đã cho triển khai thực hiện 9 dự án phục vụ mục đích tôn

giáo tín ngưỡng cho nhân dân trên địa bàn 23 phường xã của thành phố Pleiku, với tổng diện tích là

1,18 ha.

Các công trình này phục vụ mục đích tôn giáo tín ngưỡng (mở rộng chùa, xây dựng Tịnh xá, cơ sở tôn giáo). Trong 1,18 ha có 0,30 ha lấy từ đất ở (liên quan đến 4 hộ dân); 0,69 ha đất trống cây lâu năm và 0,19 ha đất trồng cây hàng năm khác.

3.10. Đánh giá chung về công tác phát triển quy đất của thành phố Pleiku

Căn cứ kết quả công tác phát triển quy đất trên địa bàn thành phố Pleiku trong giai đoạn 2010 - 2017 và quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015); kế hoạch sử dụng đất các năm 2015-2017 đã được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt, có thể thấy trong giai đoạn này, công tác phát triển quy đất về cơ bản được thực hiện theo đúng định hướng đề ra.

Với việc phát triển quy đất phục vụ vào nhiều mục đích khác nhau, chủ trọng đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng trước, thu hút đầu tư bằng những chính sách đặc thù và những lợi thế về tài nguyên sẵn có, thành phố Pleiku đã đạt được những thành tựu nhất định bằng việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật; mở rộng khu công nghiệp Trà Đa; phát triển các khu đô thị mới Cầu Sắt, Hội Phú; chỉnh trang đô thị phục vụ mục đích lên đô thị loại I trực thuộc tỉnh Gia Lai năm 2020.

Kết quả trên cũng đã phản ánh được quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế xã hội tại thành phố Pleiku qua giai đoạn 2010 - 2017.

3.11. Đề xuất một số giải pháp phát triển quy đất để xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

3.11.1. Nhóm giải pháp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch, kế hoạch của thành phố Pleiku được lập phải căn cứ vào tình hình phát triển kinh tế - xã hội, những lợi thế về tài nguyên thiên nhiên, con người của Pleiku, từ đó đưa ra những phương hướng sử dụng đất hợp lý.

- Thành phố Pleiku cần tổ chức quản lý mục đích sử dụng đất từ khi lập và công bố quy hoạch chi tiết. Chú trọng tính toán hiệu quả sử dụng đất khi lập đề án quy hoạch sử dụng đất tại địa phương, qua đó phân bổ kế hoạch sử dụng đất phù hợp, không lãng phí. Quản lý chặt việc thực hiện quy hoạch chi tiết sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; kiên quyết xử lý các trường hợp không tuân thủ quy hoạch.

3.11.2. Nhóm giải pháp về cơ chế, chính sách

- UBND thành phố Pleiku tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hút đầu tư thông qua các hình thức hỗ trợ hợp lý về vốn, thuế và các điều kiện để có thể bàn giao mặt bằng thực hiện đầu tư.

- Thành phố Pleiku cần phải ưu tiên phát triển về cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị của thành phố Pleiku trước khi thúc đẩy đầu tư vào các dự án phát triển kinh tế xã hội khác.

3.11.3. Nhóm giải pháp về tài chính, giá đất

- Thành phố Pleiku cần đẩy mạnh công tác hỗ trợ đầu tư về tài chính đối với các dự án cần thiết đối với địa phương như dự án về cơ sở hạ tầng, khu dân cư, khu công nghiệp... vì đây là các nhóm dự án tiên đề để thúc đẩy các nhóm ngành khác phát triển, từ đó sẽ thu hút thêm nhiều nhà đầu tư đến với thành phố.

Thành phố Pleiku cần có chính sách tăng cường việc đưa hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào thực tế để hình thức này phát huy được hiệu quả cao nhất. Có thể xã hội hóa công tác định giá với sự tham gia của các tổ chức định giá độc lập tạo điều kiện nâng cao khả năng định giá đất cụ thể.

3.11.4. Giải pháp tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật

Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về thu hồi, bồi thường GPMB cho nhân dân; tăng cường kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện công tác này nhằm phát hiện, chấn chỉnh kịp thời những yếu kém, sai phạm và xử lý nghiêm đối với các địa phương không thực hiện hoặc thực hiện việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật một cách hình thức. Bên cạnh đó, cần tăng cường sự lãnh đạo của các cấp ủy đảng, chính quyền, phát huy vai trò của các tổ chức đoàn thể trong tuyên truyền, vận động nhân dân chấp hành các quy định của pháp luật đất đai.

4. KẾT LUẬN

- Thành phố Pleiku là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của tỉnh Gia Lai; là đô thị đông lực đang phát triển ở khu vực Tây Nguyên, có diện tích tự nhiên là 20.076,86 ha; có 23 đơn vị hành chính cấp xã, gồm: 14 phường, 9 xã;

- Trong giai đoạn 2010-2017, trên địa bàn thành phố Pleiku đã triển khai 276 dự án (từng công trình cụ thể) thu hồi đất với tổng diện tích 987,40 ha, liên

quan tới 2.566 hộ dân để phát triển quỹ đất. Trong đó có 80 dự án phục vụ phát triển đô thị và khu dân cư (các khu tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất cơ sở hạ tầng) với diện tích 302,64 ha, chiếm 30,68% tổng diện tích được tạo ra. Có 52 dự án chiếm 18,84% tổng số dự án thu hồi đất sử dụng vào mục đích phát triển cơ sở hạ tầng (giao thông), với diện tích thu hồi là 300,22 ha chiếm 30,40% tổng diện tích được tạo ra để chủ yếu để xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi. Có 34 dự án phát triển quỹ đất để phục vụ xây dựng công trình sự nghiệp, giáo dục y tế chiếm 12,3% tổng dự án, với diện tích thu hồi đất là 20,81 ha.

- Từ việc đánh giá thực trạng phát triển quỹ đất xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị của thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai trong giai đoạn 2010-2017, đã đề xuất một số nhóm giải pháp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế chính sách; cơ chế tài chính, giá đất, giải pháp tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật nhằm thúc đẩy công tác phát triển quỹ đất trên địa bàn thành phố Pleiku trong thời gian tới hiệu quả.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban chấp hành Đảng bộ thành phố Pleiku (2015). Văn kiện Đại hội Đảng của thành phố Pleiku nhiệm kỳ 2015-2020.
2. Ủy ban nhân dân tỉnh tỉnh Gia Lai, 2012. Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của tỉnh Gia Lai.
3. Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai, 2013. Báo cáo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng của thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đến năm 2030, định hướng đến năm 2050.
4. Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku (2015, 2016, 2017). Kế hoạch sử dụng đất các năm 2015, 2016, 2017 của thành phố Pleiku.
5. Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, 2012. Báo cáo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Pleiku.
6. Likert R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes, Archives of Psychology, 1932, Vol. 140, No. 55. New York University,

ASSESSMENT OF CURRENT STATUS OF LAND FUND DEVELOPMENT IN PLEIKU CITY, GIA LAI PROVINCE

Tran Trong Phuong, Tran Van Khai,

Nguyen Dinh Trung, Nguyen Thi Thu Hien, Phan Van Khue

Summary

Pleiku city is the political, economic, cultural, scientific and technical center of Gia Lai province, which is an important driving center of the Central Highlands provinces. At the same time, it is one of the social service centers, tourism services, urban development of the provinces in the Central Highlands. In the period 2010-2017, in the city of Pleiku, 276 projects (each specific project) were deployed, land acquisition with a total area of 987.40 ha, involving 2,566 households to develop land fund. In which, 80 projects for urban and residential development (resettlement areas, land use right auction and infrastructure land allocation) with an area of 302.64 hectares, accounting for 30.65% of total area created. There are 52 projects accounting for 18.84% of the total land acquisition projects for the purpose of infrastructure development (traffic), with the recovery area of 300.22 hectares, accounting for 30.41% of the total area created to mainly build transportation and energy systems. There are 34 projects to develop land fund to serve the construction of career, health, and education works, accounting for 12.32% of the total projects, with the land acquisition area of 20.81 ha. Some solutions on land use planning, policy, mechanisms, finance, land prices, propaganda and dissemination of policies and laws to promote the development of land fund in the city in the coming time has been proposed.

Key words: *Develop land fund, attract investment, land price, Pleiku city.*

Người phản biện: TS. Nguyễn Văn Trị

Ngày nhận bài: 26/11/2018

Ngày thông qua phản biện: 14/12/2018

Ngày duyệt đăng: 20/12/2018