



RESEARCH AND ASSESSMENT OF LAND USE RESULTS OF ENTERPRISE LEASE OF LAND IN THAI NGUYEN CITY, THAI NGUYEN PROVINCE 2020 - 2022

Tran Thi Thu Hien^{1}, Pham Huyen Trang¹, Tran Thi Huong², La Thi Thuy³*

¹College of Economics and Techniques, Viet Nam

²Thai Nguyen University of Technology, Viet Nam

³Tan Trao University, Viet Nam

Email address: thuhiencdk2@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.51453/2354-1431/2022/1067>

Article info

Received: 10/02/2022

Revised: 10/03/2022

Accepted: 25/03/2022

Keywords: Research, evaluate, lease land, land use efficiency.

Abstract:

Research and assessment of land use results of enterprises leased land by the State were carried out in Thai Nguyen city, Thai Nguyen province, in the period 2020 - 2022. The results show that in the period 2020 - By 2022, in Thai Nguyen city, there will be 163 organizations and businesses that will be leased land by the Provincial People's Committee with a total of 1,092 leased land areas. Production and business activities of enterprises have contributed significantly to maintaining economic growth and the overall economic development of the whole province, contributing to increasing local budget revenue; Enterprises actively contribute, support, and sponsor investment in public welfare projects in the area, in addition to creating jobs for the majority of local workers as well as workers in other districts. , contributing to stabilizing people's lives in the province. Thus, to continue to achieve even better results in the coming time, it is necessary to: Further strengthen inspection, examination and supervision of the authority and responsibilities of agencies and civil servants in enforcement. equipment. Continue to enhance the people's supervision role in land management and environmental protection.



NGHIÊN CỨU, ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC DOANH NGHIỆP ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2020 - 2022

Trần Thị Thu Hiền¹, Phạm Huyền Trang¹, Trần Thị Hương², Lê Thị Thuý³

Trường Cao đẳng Kinh tế - kỹ Thuật¹, Trường Đại học Công nghiệp², trường Đại học Tân Trào³

Địa chỉ Email: Thuhiencdkt2@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.51453/2354-1431/2022/1067>

Thông tin bài viết	Tóm tắt
<p>Ngày nhận bài: 10/02/2022</p> <p>Ngày sửa bài: 10/0/2022</p> <p>Ngày duyệt đăng: 25/03/2022</p>	<p>Nghiên cứu, đánh giá kết quả sử dụng đất của các doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất được thực hiện trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, giai đoạn 2020 - 2022. Kết quả cho thấy trong giai đoạn 2020 - 2022 trên địa bàn thành phố Thái Nguyên đã có đã có 163 tổ chức, doanh nghiệp được UBND tỉnh cho thuê đất với tổng số khu đất được thuê là 1.092 khu. Hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đã đóng góp đáng kể vào duy trì tăng trưởng kinh tế, sự nghiệp phát triển kinh tế chung của cả tỉnh, góp phần tăng thu ngân sách cho địa phương; các doanh nghiệp tích cực đóng góp, ủng hộ, tài trợ đầu tư các công trình phúc lợi công cộng trên địa bàn, bên cạnh đó còn tạo là công ăn việc làm cho phần lớn lao động địa phương cũng như lao động các huyện khác, góp phần bình ổn đời sống nhân dân trên địa bàn tỉnh. Như vậy, để tiếp tục đạt kết quả cao hơn nữa trong thời gian tới cần: Tăng cường hơn nữa công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát về thẩm quyền, trách nhiệm của các cơ quan, cán bộ công chức trong thi hành công vụ. Tiếp tục nâng cao vai trò giám sát của nhân dân trong công tác quản lý đất đai và bảo vệ môi trường.</p>

Từ khóa:

Nghiên cứu, đánh giá, cho thuê đất, hiệu quả sử dụng đất

1. Mở đầu

Thành phố Thái Nguyên có truyền thống phát triển công nghiệp từ rất sớm và là nơi tập trung nhiều cơ sở công nghiệp trung ương đóng trên địa bàn tỉnh. Vai trò trung tâm của thành phố đối với tỉnh Thái Nguyên và vùng trung du miền núi phía Bắc được khẳng định qua thực tiễn phát triển và được thể chế hoá bằng các văn bản pháp lý. Đây là cơ hội lớn cho việc phát triển thành phố trong tương lai. Các vấn đề về kinh tế, văn hoá, xã hội phát triển tạo điều kiện để giao lưu với các vùng và thu hút được vốn đầu tư. Song song với

những thuận lợi đó là những áp lực về kinh tế, xã hội, về quản lý sử dụng đất, do đó cần thực hiện tốt hơn công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là công tác cho thuê đất. Nghiên cứu này được tiến hành nhằm tìm ra những thuận lợi, khó khăn từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất của các doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Nghiên cứu đã áp dụng các phương pháp: Thu thập số liệu; xử lý số liệu; so sánh, đánh giá giữa tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn với các văn bản pháp luật

của Trung ương và địa phương; phân tích so sánh các nguồn tài liệu, số liệu có liên quan đến nội dung nghiên cứu nhằm tìm hiểu công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố qua từng thời điểm cụ thể, qua đó đánh giá việc thực hiện công tác cho thuê đất và đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố trong thời gian tiếp theo. Do vậy, *Nghiên cứu, đánh giá kết quả sử dụng đất của các doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2020 - 2022* là hết sức cần thiết.

2. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu số liệu:*

Thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp: Thu thập số liệu có sẵn về tình hình cho thuê đất từ các cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thống kê, phòng Tài nguyên và Môi trường ...

Thu thập số liệu sơ cấp:

+ Phương pháp điều tra: Thực hiện điều tra theo mẫu phiếu điều tra nhằm thu thập tình hình thực hiện công tác thuê đất cho các doanh nghiệp trong khu vực nghiên cứu..

+ Đối tượng và số lượng điều tra: điều tra 90 phiếu (60 doanh nghiệp được thuê đất; 30 cán bộ quản lý). Kết quả được suy rộng cho cả thành phố trong công tác thuê đất cho các doanh nghiệp. Sử dụng phương pháp phi ngẫu nhiên để chọn mẫu.

- Phương pháp phân tích, so sánh, đánh giá

Sử dụng để phân tích so sánh các nguồn tài liệu, số liệu có liên quan đến nội dung nghiên cứu nhằm tìm hiểu công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố qua từng thời điểm cụ thể, qua đó đánh giá việc thực hiện công tác cho thuê đất và đề xuất một số giải pháp cho việc thực hiện công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố trong thời gian tiếp theo.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế và xã hội; hiện trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn của thành phố Thái Nguyên

3.1.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế và xã hội

Thành phố Thái Nguyên là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa xã hội của tỉnh Thái Nguyên. Nằm cách

trung tâm Hà Nội 80 km về phía Bắc. Thành phố có vị trí chiến lược, quan trọng trong việc phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Thái Nguyên và các tỉnh miền núi phía Bắc. Là trung tâm giao lưu văn hoá của vùng Việt Bắc, là đầu mối giao thông trực tiếp liên hệ giữa các tỉnh miền xuôi nhất là thủ đô Hà Nội với các tỉnh miền núi phía bắc Việt Nam: Cao Bằng, Bắc Kạn, Hà Giang, Tuyên Quang, Lạng Sơn, Bắc Ninh, Bắc Giang. Với vị trí địa lý như trên, thành phố Thái Nguyên có nhiều lợi thế để phát triển kinh tế, xã hội không chỉ trong hiện tại mà cả tương lai, nhất là trong các lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ và trở thành một đô thị trung tâm của khu vực trung du miền núi phía Bắc.

3.1.2. Hiện trạng công tác quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Tổ chức triển khai thực hiện các văn bản pháp luật đất đai

Thực hiện Luật đất đai 2013, UBND thành phố ban hành nhiều văn bản thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai, một số văn bản điển hình: Các kế hoạch đề chỉ đạo các ban, ngành, UBND các xã, phường tổ chức thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm về quản lý đất đai như: Kế hoạch thực hiện nhiệm vụ hàng năm của ngành tài nguyên và môi trường, kế hoạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Văn bản chỉ đạo trong công tác lập, công bố, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lập kế hoạch sử dụng đất [2].

Kiểm kê đất đai

Công tác thống kê, được thực hiện thường xuyên hàng năm, công tác kiểm kê đất đai thực hiện định kỳ 5 năm theo quy định. Qua 5 đợt kiểm kê đất đai (năm 2000, 2005, 2010, 2015, 2020 và 2025) đều đảm bảo tiến độ, phản ánh tương đối chính xác thực trạng sử dụng đất nhằm phục vụ kịp thời cho phát triển kinh tế - xã hội [3].

Xây dựng hệ thống thông tin đất đai

- Đến nay, toàn bộ hệ thống bản đồ địa chính của thành phố đã được số hóa thuận lợi cho việc cập nhật dữ liệu, có khả năng cung cấp nhanh chóng, chính xác thông tin đất đai cho cá nhân và tổ chức có nhu cầu. Tuy nhiên, việc xây dựng hệ thống thông tin đồng bộ (cơ sở dữ liệu đất đai) hiện nay còn chưa được thực hiện. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

- Hiện nay, thành phố đã quan tâm, bảo đảm thực hiện ngày càng đầy đủ và tốt hơn các quyền và

nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tuy nhiên, người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ vẫn còn thấp nên ảnh hưởng đến vai trò, hiệu quả của công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

3.2. Đánh giá kết quả cho thuê đất đối với các doanh nghiệp được nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố giai đoạn 2020 - 2022

3.2.1. Đánh giá kết quả cho thuê đất đối với các doanh nghiệp được nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố giai đoạn 2020 - 2022

Bảng 1: Kết quả cho thuê đất đối với các doanh nghiệp theo đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2020 - 2022

STT	Đơn vị hành chính	Doanh nghiệp thuê đất	Số khu	Diện tích đất cho thuê (m ²)
1	Phường Cam Giá	8	26	245.180,10
2	Phường Chùa Hang	2	2	11.806,40
3	Phường Đồng Bầm	8	98	185.202,40
4	Phường Đồng Quang	6	10	62.394,50
5	Phường Gia Sàng	12	223	453.861,13
6	Phường Hoàng Văn Thụ	9	204	26.057,68
7	Phường Hương Sơn	1	1	3.421,00
8	Phường Phan Đình Phùng	8	131	58.358,36
9	Phường Phú Xá	10	19	82.559,40
10	Phường Quán Triều	6	64	8.331,70
11	Phường Quang Trung	9	75	41.050,00
12	Phường Quang Vinh	8	8	20.710,30
13	Phường Tân Lập	11	27	156.789,50
14	Phường Tân Long	2	2	116.455,60
15	Phường Tân Thành	1	1	6.239,00
16	Phường Tân Thịnh	10	18	18.410,80
17	Phường Thịnh Đán	10	20	25.703,60
18	Phường Tích Lương	6	6	13.322,70
19	Phường Trung Thành	3	4	22.324,80
20	Phường Trung Vương	8	9	8.139,20
21	Phường Túc Duyên	4	86	14.060,70
22	Xã Cao Ngạn	9	24	297.513,40
23	Xã Đồng Liên	0	0	0
24	Xã Huống Thượng	0	0	0
25	Xã Linh Sơn	1	1	760,70
26	Xã Phúc Hà	0	0	0
27	Xã Phúc Trìu	4	9	1.043.635,80
28	Xã Phúc Xuân	1	15	3.704.715,80
29	Xã Quyết Thắng	2	2	96.368,20
30	Xã Sơn Cầm	1	2	25.288,30
31	Xã Tân Cương	2	2	30.612,70
32	Xã Thịnh Đức	1	3	75.984,20
TỔNG		163	1.092	6.855.257,97

(Nguồn: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, 2020 - 2022)

Thành phố Thái Nguyên có 32 đơn vị hành chính trong đó có 21 phường và 11 xã. Trong giai đoạn 2020 - 2022 có 29/32 phường, xã có doanh nghiệp thuê đất trong đó phường Gia Sàng là phường có số doanh nghiệp xin thuê đất nhiều nhất với 12 doanh nghiệp, sau đó đến phường phường Tân Lập với 11 doanh nghiệp và có 3 xã Đồng Liên, xã Huống Thượng, xã Linh Sơn từ năm 2020 đến năm 2022 không có doanh nghiệp nào xin thuê đất trên địa bàn nguyên nhân một phần là do các xã này còn xa trung tâm thành phố, cơ sở hạ tầng chưa cao mặt khác cũng do không gần các trục giao thông chính.

Trong giai đoạn 2020 - 2022 có 163 doanh nghiệp được cho thuê đất, các doanh nghiệp này đều thực hiện

theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt; đúng trình tự thủ tục theo quy định, không xảy ra tình trạng khiếu kiện, khiếu nại; thời gian thực hiện các thủ tục hành chính nhanh chóng. Các đơn vị cấp phường thường có cơ sở hạ tầng tốt hơn, việc tổ chức sản xuất kinh doanh thuận lợi hơn ở các đơn vị cấp xã.

3.2.2. Đánh giá tình hình sử dụng đất của các doanh nghiệp được nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên

3.2.2.1. Đánh giá việc sử dụng đất của các doanh nghiệp theo mục đích sử dụng

Bảng 2. Đánh giá tình hình sử dụng đất thuê của các doanh nghiệp giai đoạn 2020 - 2022

STT	Đơn vị hành chính	Tổng số DN được thuê đất	Số doanh nghiệp sử dụng đúng mục đích	DN sử dụng đất không đúng mục đích
1	Phường Cam Giá	16	16	0
2	Phường Chùa Hang	2	2	0
3	Phường Đồng Bầm	8	8	0
4	Phường Đồng Quang	6	6	0
5	Phường Gia Sàng	17	17	0
6	Phường Hoàng Văn Thụ	13	13	0
7	Phường Hương Sơn	1	1	0
8	Phường Phan Đình Phùng	13	13	0
9	Phường Phú Xá	10	10	0
10	Phường Quán Triều	6	6	0
11	Phường Quang Trung	12	12	0
12	Phường Quang Vinh	8	8	0
13	Phường Tân Lập	11	11	0
14	Phường Tân Long	2	2	0
15	Phường Tân Thành	1	1	0
16	Phường Tân Thịnh	10	10	0
17	Phường Thịnh Đán	10	10	0
18	Phường Tích Lương	6	6	0
19	Phường Trung Thành	3	3	0
20	Phường Trung Vương	8	8	0
21	Phường Túc Duyên	4	4	0
22	Xã Cao Ngạn	9	9	0
23	Xã Đồng Liên	0	0	0
24	Xã Huống Thượng	0	0	0
25	Xã Linh Sơn	1	1	0
26	Xã Phúc Hà	0	0	0
27	Xã phúc Triu	4	4	0
28	Xã Phúc Xuân	1	1	0
29	Xã Quyết Thắng	2	2	0
30	Xã Sơn Cẩm	1	1	0
31	Xã Tân Cương	2	2	0
32	Xã Thịnh Đức	1	1	0
TỔNG		163	163	0

(Nguồn: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên, 2020 - 2022) [4].

Giai đoạn 2020 - 2022, Trên địa bàn thành phố Thái Nguyên tổng số doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất là 163 doanh nghiệp, với diện tích 6.855.257,97 m². Về cơ bản các doanh nghiệp sau khi nhận đất thuê đều sử dụng đất có hiệu quả, đóng góp đáng kể vào sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

Thành phố Thái Nguyên có 32 đơn vị hành chính trong đó có 21 phường và 11 xã. Trong giai đoạn 2020 - 2022 có 29/32 phường, xã có doanh nghiệp thuê đất có 3 xã Đồng Liên, xã Huống Thượng, xã Linh Sơn từ năm 2020 đến năm 2022 không có doanh nghiệp nào xin thuê đất trên địa bàn nguyên nhân một phần là do

các xã này còn xa trung tâm thành phố, cơ sở hạ tầng chưa cao mặt khác cũng do không gần các trục giao thông chính. Theo số liệu thu thập được của các phòng chức năng thì tất cả các 188/188 doanh nghiệp được UBND tỉnh cho thuê đất trong giai đoạn 2020 - 2022 đều sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích được thuê theo hợp đồng.

3.2.2.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường của hoạt động cho thuê đất

*** Hiệu quả kinh tế:**

Kết quả thu tiền thuê đất qua các năm được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 3.9. Kết quả thu tiền thuê đất qua các năm

Năm	Tổng số doanh nghiệp	Diện tích (m ²)	Số tiền phải nộp (đồng)
2014	21	211.204,56	9.926.614.320
2015	32	397.646,00	17.843.362.000
2016	32	261.784,20	11.256.720.600
2017	37	615.622,00	28.934.234.000
2018	40	4.908.179,80	230.684.451.000
2019	26	460.821,41	21.658.606.300
Tổng	188	6.855.257,97	320.303.988.220

(Nguồn: Tổng hợp bộ thu tiền thuê đất thành phố Thái Nguyên hàng năm)

Các doanh nghiệp trên địa bàn đã thực hiện tốt nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước, góp phần tăng thu ngân sách cho thành phố. Tổng số thu nộp ngân sách của các doanh nghiệp trên địa bàn giai đoạn 2014 - 2019 là 320.303.988.220 đồng.

Các doanh nghiệp trên địa bàn đã thực hiện tốt nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước, góp phần tăng thu ngân sách cho thành phố. Tổng số thu nộp ngân sách của các doanh nghiệp trên địa bàn giai đoạn 2020 - 2022 là 320.303.988.220 đồng.

*** Hiệu quả xã hội:**

- Hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định phát triển của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố không chỉ đóng góp vào sự nghiệp phát triển kinh tế chung của thành phố mà còn góp phần giải quyết công ăn việc làm, cải thiện đời sống lao động cho người địa phương cũng như lao động các huyện và thành phố khác.

- Trong 3 năm, đã giải quyết việc làm cho 34.857 lao động; bình quân hàng năm giải quyết việc làm cho 7.561 lao động. Việc chỉ đạo thực hiện Đề án đào tạo nghề lao động nông thôn, giai đoạn 2020 - 2022 đạt kết quả tích cực. Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt 56,3%.

- Đề án giảm nghèo của Thành phố, giai đoạn 2020 - 2022 được chỉ đạo thực hiện đạt hiệu quả cao; tỷ lệ hộ nghèo của Thành phố giảm từ 4,33% năm 2020 xuống còn 1,2% năm 2022.

- GRDP bình quân đầu người đến năm 2022 đạt 65 triệu đồng/người/năm. Với kết quả trên thành phố Thái Nguyên là một trong những địa phương có bình quân thu nhập đầu người khá cao so với cả nước. Với đà phát triển đó, trong tương lai, thành phố sẽ có những tiến bộ vượt bậc về chính trị - kinh tế - văn hóa - xã hội theo hướng ổn định và bền vững, xứng đáng là trung tâm của vùng Việt Bắc. Đồng thời, thành phố giữ vai trò chủ đạo là trung tâm dịch vụ và liên kết phát triển với các vùng xung quanh.

*** Hiệu quả môi trường**

Trong những năm qua, trên địa bàn thành phố tất cả các doanh nghiệp được cho thuê đất cơ bản thực hiện đầy đủ các thủ tục về môi trường: lập báo cáo tác động môi trường, đề án bảo vệ môi trường, cam kết bảo vệ môi trường trước khi đi vào hoạt động và các thủ tục theo quy định của pháp luật; Hiệu quả môi trường trong hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp.

Bảng 3. Đánh giá hiệu quả môi trường

Năm	Số doanh nghiệp không gây ô nhiễm môi trường	Tỷ lệ (%)	Số doanh nghiệp gây ô nhiễm môi trường
2020	37/37	100	0
2021	40/40	100	0
2022	26/26	100	0

(Nguồn: Kết quả điều tra)

Theo kết quả điều tra người dân về vấn đề môi trường một số dự án lớn trên địa bàn cho thấy việc gây ô nhiễm môi trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố. Chủ yếu các ý kiến phản ánh của người dân về ô nhiễm môi trường (khói bụi, tiếng ồn, nước thải).

3.2.3. Đánh giá công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên theo ý kiến của doanh nghiệp và cán bộ quản lý

3.2.3.1. Đánh giá công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên theo ý kiến của doanh nghiệp.

- Việc nghiên cứu thực tiễn các vấn đề về công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên được thực hiện bằng mẫu phiếu điều tra đối với 60 tổ chức.

- Theo kết quả điều tra, phỏng vấn các tổ chức cho thấy một số vấn đề về việc thủ tục hành chính đối với hồ sơ cho thuê đất được đánh giá như sau:

- Giai đoạn từ 2020 đến 2022 các hồ sơ thủ tục về cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện tại thành phố Thái Nguyên theo đúng tinh thần Nghị Quyết tỉnh Thái Nguyên về cải thiện môi trường đầu tư và cải cách thủ tục hành chính theo “cơ chế một cửa” “một cửa liên thông”. Các tổ chức đầu tư trên địa bàn thành phố Thái Nguyên thực hiện thủ tục hành chính rất thuận tiện cho việc thẩm định, phê duyệt quyết định thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tổ chức cũng như với cơ quan quản lý.

Kết quả được tổng hợp tại bảng 4:

Bảng 4: Tổng hợp ý kiến của các doanh nghiệp đánh giá công tác thuê đất, cấp giấy chứng nhận tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

TT	Chỉ tiêu đánh giá	Đánh giá	Số tổ chức	Tỷ lệ (%)	Đánh giá	Số tổ chức	Tỷ lệ (%)
1	Chính sách pháp luật về đất đai trong công tác cho thuê đất được phổ biến không?	Được phổ biến	50	83,33	Không được PB	10	16,67
2	Có được cán bộ quản lý đất đai hướng dẫn làm thủ tục cho thuê đất?	Có	60	100	Không	0	0
3	Tổ chức có biết về thủ tục, hồ sơ cho thuê đất không?	Có	55	91,6	Không	5	8,4
4	Quá trình làm thủ tục thuê đất có bị sai sót sửa đi sửa lại nhiều lần không?	Có	56	93,3	Không	4	6,7
	Có phải đi lại nhiều lần mà hồ sơ vẫn chưa được giải quyết không	có	0	0	Không	60	100
5	Ông (Bà) thấy kết quả cho thuê đất có được trả đúng thời hạn không	Có	60	100	Không	0	0
6	Công ty có thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường không?	Có	60	100	Không	0	0

(Nguồn: Kết quả điều tra)

Giai đoạn 2020 đến nay, việc tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thái Nguyên. Các hồ sơ được tiếp nhận và trả kết quả đúng quy định và có cán bộ hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ chu đáo, nhiệt tình.

3.2.3.2. Đánh giá công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên qua ý kiến đánh giá của cán bộ làm công tác cho thuê đất.

- Theo kết quả điều tra, phỏng vấn cán bộ chuyên môn cho thấy một số tiêu chí về việc cho thuê đất được đánh giá như sau:

- Trong quá trình sử dụng đất, các đối tượng sử dụng đất cơ bản đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật

đất đai, sử dụng đất theo đúng quy hoạch chi tiết, đúng vị trí đất được thuê và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng đúng mục đích, phát huy hiệu quả sử dụng đất, nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo đúng quy định, đúng tiến độ, thời gian. Góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế trên địa bàn thành phố, tạo được nhiều công ăn việc làm cho người dân, đóng góp một nguồn thu đáng kể cho ngân sách Nhà nước.

Bảng 5: Tổng hợp ý kiến của cán bộ làm công tác cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

TT	Chỉ tiêu đánh giá	Đánh giá	Số cán bộ	Tỷ lệ (%)	Đánh giá	Số cán bộ	Tỷ lệ (%)
1	Ông (bà) có được tập huấn thường xuyên về công tác cho thuê đất ?	Có	30	100	Không	0	0
2	Ông (bà) có hiểu biết về thủ tục, hồ sơ cho thuê đất không?	Có	30	100	Không	0	0
3	Việc tiến hành thủ tục thuê đất có gặp vướng mắc gì không?	Có	5	16,67	Không	25	83,3
4	Cơ sở vật chất, điều kiện làm việc đã đáp ứng yêu cầu công việc chưa?	Đủ điều kiện	30	100	Không đủ điều kiện	0	0
5	Hồ sơ cho thuê đất có được giải quyết nhanh chóng đúng hạn không?	co	30	100	Không	0	0

(Nguồn: Kết quả điều tra)

- Theo tham vấn từ cán bộ Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường, sở Tài Nguyên và Môi trường các trung tâm, ban... liên quan thì họ cho biết: các loại thuế thu từ lĩnh vực đất đai luôn hoàn thành; việc phối hợp công tác giữa các cấp chính quyền, các phòng, ban liên quan với cơ quan thuế đã luôn được chú trọng và ngày một nâng cao.

- Đa số các tổ chức được cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên đã chấp hành tương đối tốt việc kê khai, nộp các khoản thuế vào ngân sách nhà nước.

3.3. Thuận lợi, khó khăn và định hướng giải pháp sử dụng đất có hiệu quả đối với đất thuê cho các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

3.3.1. Thuận lợi

- Công tác cho thuê đất trong những năm gần đây đã có sự phối hợp chặt chẽ, thường xuyên giữa UBND tỉnh, các ngành chức năng của tỉnh với UBND thành phố, UBND các xã, phường trên địa bàn thành phố.

- Các cấp, ngành đã tích cực tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất

đảm bảo kịp thời, đúng quy định của pháp luật, đặc biệt là các dự án trọng điểm.

- Công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và công tác cho thuê đất cho các doanh nghiệp nói riêng những năm gần đây đã được cấp uỷ, chính quyền các cấp và các ngành quan tâm đúng mức, đặc biệt là công tác tuyên truyền phổ biến giáo dục về pháp luật đất đai rất đa dạng dưới nhiều hình thức phong phú.

- Đa số các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đã đưa vào sử dụng có hiệu quả, tránh lãng phí; tạo việc làm và tăng thu nhập cho nhiều lao động của thành phố cũng như cả tỉnh và thúc đẩy phát triển kinh tế cho tỉnh Thái Nguyên

3.3.2. Khó khăn

- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật của thành phố vẫn còn hạn chế và còn nhiều dự án cần phải triển khai đầu tư xây dựng sớm nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng của Thành phố nói riêng và của cả tỉnh nói chung.

- Hoạt động cho thuê đất thực hiện theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt; đúng trình tự thủ tục theo quy định, không xảy ra tình trạng khiếu kiện, khiếu

nại; thời gian thực hiện các thủ tục hành chính nhanh chóng. Tuy nhiên việc thực hiện thủ tục hành chính đối với một số doanh nghiệp vẫn còn mất nhiều thời gian do doanh nghiệp chưa cung cấp đủ thành phần hồ sơ do có những những giấy tờ liên quan tới nhiều ngành, nhiều cấp.

- Công tác xác định giá đơn giá thuê đất khá tốt, đã đi sát với tình hình thực tế của thành phố. Đa số các tổ chức sử dụng đất đều đánh giá cao mức độ hợp lý của giá đất cho thuê. Tuy nhiên việc thu hút đầu tư, đặc biệt là các dự án vốn nước ngoài còn ít; việc thu hút đầu tư các nhà đầu tư hạ tầng của thành phố chưa đạt hiệu quả; tỉ lệ đất sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ cho thuê còn hạn chế.

3.3.3. Giải pháp

Để khắc phục những tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất đai và các vi phạm pháp luật về đất đai và môi trường của các doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, đáp ứng kịp thời nhu cầu phát triển của thành phố, phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá - hiện đại hoá thành phố nói riêng, tỉnh Thái Nguyên nói chung, trong thời gian tới cần thực hiện tốt một số giải pháp nhằm chấn chỉnh công tác quản lý, sử dụng đất đai của các doanh nghiệp cũng như tăng cường, nâng cao hơn nữa hiệu lực quản lý nhà nước về đất đai của thành phố, những giải pháp đó là:

Giải pháp về cơ chế và cải cách thủ tục hành chính

- Nâng cao vai trò, hiệu quả của công tác quản lý Nhà nước trong các hoạt động của doanh nghiệp, tiếp tục đảm bảo thực hiện ổn định các chính sách ưu đãi dành cho doanh nghiệp theo từng lĩnh vực đầu tư..

- Cần bố trí đủ kinh phí cho công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và cho thuê đất nói riêng.

- Tiến hành kiểm tra, thẩm định, xem xét một cách kỹ lưỡng hồ sơ đăng ký đầu tư của các doanh nghiệp để xác định năng lực đầu tư của các doanh nghiệp, tránh tình trạng để dự án treo và sử dụng không đúng mục đích.

- Thường xuyên thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và đánh giá hiệu quả của việc thực hiện dự án sau khi đã cấp giấy chứng nhận đầu tư cho nhà đầu tư, để có biện pháp xử lý kịp thời đối với những trường hợp sai phạm trong xây dựng, thực hiện sai mục tiêu đầu tư.

- Thực hiện tốt việc cải cách thủ tục hành chính cơ chế “một cửa”, “một cửa liên thông” trong việc thực hiện thủ tục xin giao lại đất, cho thuê đất để tránh gây phiền hà sách nhiễu cho các nhà đầu tư, hỗ trợ các nhà

đầu tư trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để doanh nghiệp có thể dùng tài sản này để thế chấp vay tiền tại các ngân hàng, làm tăng thêm khả năng tiếp cận tài chính và cơ hội mở rộng, phát triển.

- Kiện toàn bộ máy tổ chức quản lý đất đai của thành phố đến cơ sở đủ cả về số lượng và chất lượng. Đồng thời thường xuyên đào tạo, tập huấn nâng cao nâng cao trình độ, năng lực chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng phục vụ của cán bộ làm công tác quản lý đất đai, cần quan tâm đến đạo đức, phẩm chất của đội ngũ cán bộ, công chức nhằm tạo mối quan hệ thân thiện với doanh nghiệp, thân thiện với người sử dụng đất để tạo cầu nối giữa doanh nghiệp với các cơ quan quản lý nhà nước.

Giải pháp về chính sách đất đai

- Cần lập quy hoạch sử dụng đất hợp lý, phù hợp dựa trên nhu cầu thực tế sản xuất của người sử dụng đất cũng như của các doanh nghiệp. Tăng cường rà soát nắm chắc hiện trạng và nhu cầu sử dụng đất, nâng cao chất lượng các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để quản lý có chặt chẽ có hiệu quả. Triển khai thực hiện tốt công tác lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố giai đoạn 2020 -2025 làm cơ sở cho việc cho thuê đất.

- Việc cho thuê đất cho doanh nghiệp phải được thực hiện theo kế hoạch từng dự án, phù hợp nhu cầu thực tế theo tiến độ, nhằm đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, tránh lãng phí đất đai do triển khai đồng loạt, không theo quy hoạch, kế hoạch và không sát với tình hình thực tế sử dụng.

- Khi thực hiện việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ nhu cầu cho thuê đất của các nhà đầu tư cần có dự báo nhu cầu diện tích để có phương án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng hợp lý, tránh hiện tượng để lãng phí cơ sở hạ tầng.

- Tiếp tục rà soát các dự án đầu tư chậm tiến độ để tham mưu trình cấp thẩm quyền gia hạn hoặc thu hồi các quyết định đã giao đất, cho thuê đất mà không tiến hành xây dựng hoặc xây dựng dang dở, tránh lãng phí đất nhiều năm, dự án không hoạt động, còn dân mất đất sản xuất gây mất lòng tin trong nhân dân, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư.

Giải pháp về việc thu hút vốn đầu tư

- Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính trong các lĩnh vực, đơn đốc, tiếp cận các nhà đầu tư có quyết tâm cao, động viên, khuyến khích các nhà đầu tư trong tỉnh, giải quyết các thủ tục đầu tư nhanh gọn, rõ ràng; xây dựng quan điểm khách quan, bình đẳng đối với các dự

án, xác định rõ nhu cầu đầu tư của từng dự án để cấp đất phù hợp.

- Đề xuất UBND tỉnh kiện toàn bộ máy xúc tiến đầu tư của tỉnh về một đầu mối đủ mạnh để đảm trách công tác xúc tiến đầu tư của tỉnh nói chung và của các cơ quan chuyên ngành nói riêng.

- Đẩy mạnh hoạt động quảng bá xúc tiến đầu tư hơn nữa về mọi mặt. Xây dựng các công cụ xúc tiến đầu tư đa dạng như xuất bản các ấn phẩm, phối hợp sản xuất các video clip, các phóng sự riêng giới thiệu tiềm năng thế mạnh của huyện và của các khu công nghiệp.

- Tiếp tục huy động và tranh thủ các nguồn vốn đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng cho các KCN, tăng cường công tác quản lý môi trường trong các KCN.

- Thường xuyên cập nhật, rà soát các cơ chế chính sách để duy trì và cải thiện theo hướng luôn đảm bảo quyền lợi cho các dự án, doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn.

Giải pháp thể chế chính sách

- Thường xuyên thanh tra, kiểm tra, giám sát các thực hiện các quy định pháp luật của các đối tượng sử dụng đất và áp dụng các chế tài cần thiết để xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường, Giải quyết dứt điểm các vụ việc tranh chấp, khiếu kiện về đất đai không để kéo dài, tạo niềm tin cho người sử dụng đất cũng như của các doanh nghiệp.

- Thường xuyên tổ chức đối thoại để tiếp nhận các phản ánh của doanh nghiệp và kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp

4. Kết luận

4.1. Kết luận

Trong giai đoạn 2020 - 2022 trên địa bàn thành phố Thái Nguyên đã có 163 tổ chức, doanh nghiệp được UBND tỉnh cho thuê đất với tổng số khu đất được thuê là 1.092 khu.

Giai đoạn 2020 - 2022, các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Thái Nguyên được nhà nước cho thuê đất đã mang lại hiệu quả to lớn về mặt kinh tế, xã hội và môi trường. Hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đã đóng góp đáng kể vào duy trì tăng trưởng kinh tế, sự nghiệp phát triển kinh tế chung của cả tỉnh, góp phần tăng thu ngân sách cho địa phương; các doanh nghiệp tích cực đóng góp, ủng hộ, tài trợ đầu

tư các công trình phúc lợi công cộng trên địa bàn, bên cạnh đó còn tạo là công ăn việc làm cho phần lớn lao động địa phương cũng như lao động các huyện khác, góp phần bình ổn đời sống nhân dân trên địa bàn tỉnh.

4.2. Đề nghị

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất, tổ chức thanh tra các doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn về công tác sử dụng đất. Qua đó, kịp thời xử lý các vi phạm để đảm bảo quỹ đất sử dụng đúng mục đích, hiệu quả, tiết kiệm. Bên cạnh đó, thường xuyên thanh tra kiểm tra công tác bảo vệ môi trường đối với các doanh nghiệp trên địa bàn. Xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm trong lĩnh vực môi trường, đất đai theo đúng quy định.

- Tăng cường hơn nữa công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát về thẩm quyền, trách nhiệm của các cơ quan, cán bộ công chức trong thi hành công vụ.

- Tiếp tục nâng cao vai trò giám sát của nhân dân trong công tác quản lý đất đai và bảo vệ môi trường.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Ministry of Natural Resources and Environment (2011), *Strategy for development of Vietnam's land management sector for the period 2010 - 2020 and orientation to 2030*, National Political Publishing House, Hanoi.

[2]. Ministry of Natural Resources and Environment (2011), *Strategy for development of Vietnam's land management sector for the period 2010 - 2020 and orientation to 2030*, National Political Publishing House, Hanoi.

[3]. Ministry of Natural Resources and Environment (2014), *Circular No. 28/2014/TT-BTNMT regulating statistics, land inventory and mapping current land use status*, National Political Publishing House, Hanoi .

[4]. Bong,N.D., Hung,N.D., Hai,K.D.H., Dung,D.Q., Dung Sy,D.D., Thanh, N.V. Hao, (2012). *Land management in Vietnam (1945 - 2010)*. National Political Publishing House, Hanoi.

[5]. Ministry of Natural Resources and Environment (2022), *Report on land lease results in 2022*, National Political Publishing House, Hanoi.

[6]. Bong, N.D.B., Ha, T.T.M., Hong, N.T. (2014), *Modern land management models in some countries and experiences for Vietnam*. National Political Publishing House, Hanoi.

[7]. National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam (2013), *Land Law*, Hanoi National Political Publishing House.

[8]. Department of Natural Resources and Environment of Thai Nguyen province (2020, 2021,2022), *Land inventory report*.

[9]. Department of Natural Resources and Environment of Thai Nguyen province (2020, 2021, 2022), *Report on results and effectiveness of land lease in 2020, 2021, 2022 Thai Nguyen*.

[10]. Thai Nguyen Provincial People's Committee, *Report on the results of implementing socio-economic development tasks in 2020, 2021, 2022 of TPTN and Documents of the 17th City Party Congress*.