

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUẢN LÝ QUỸ ĐẤT CÔNG ÍCH TẠI HUYỆN YÊN KHÁNH, TỈNH NINH BÌNH

TS. Phạm Phương Nam¹, Ngô Thị Lan Hương²

¹Khoa Tài Nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²UBND thị trấn Yên Ninh, huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình

Tác giả liên hệ: pppnam@vnua.edu.vn. Điện thoại: 0918173686

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá những ưu điểm, hạn chế, nguyên nhân trong quản lý quỹ đất công ích và đề xuất giải pháp hoàn thiện quản lý quỹ đất công ích tại huyện Yên Khánh. Số liệu thứ cấp được thu thập tại UBND huyện Yên Khánh. Số liệu sơ cấp được thu thập từ 120 hộ gia đình thuê đất công ích và 44 cán bộ, công chức. Các tiêu chí đánh giá gồm diện tích, thời hạn thuê đất; thủ tục thuê đất; nhân lực, cơ sở vật chất, ý thức chấp hành pháp luật của người thuê đất,... Đến năm 2021, đất công ích có 495,40 ha, đã cho 1958 hộ gia đình thuê 422,67 ha, chiếm 82,62% tổng diện tích đất. Thời hạn thuê đất từ 1 đến 3 năm, số tiền thuê đất thu được 2578,287 tr.đ. Theo 84,09% tổng số cán bộ, người thuê đất chấp hành tốt pháp luật đất đai, còn 15,91% cho rằng, người dân chưa chấp hành tốt. Theo 65,91% cán bộ, nhân lực đáp ứng công việc; 34,09% cho rằng, nhân lực chưa đáp ứng công việc. Các giải pháp đề xuất gồm hoàn thiện công tác cho thuê đất; đẩy mạnh phổ biến pháp luật đất đai, thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính; tăng cường nhân lực quản lý đất công ích.

Từ khóa: Lấn chiếm đất đai, quỹ đất công ích, thuê đất, Yên Khánh.

ABSTRACT

The study aims to evaluate the advantages, limitations, and causes of public land fund management in Yen Khanh district and propose solutions to improve public land fund management. Secondary data are collected at the People's Committee of Yen Khanh district. Primary data are collected from 120 households renting public land and 44 cadres and civil servants. Evaluation criteria include the publicity of land use planning; area and term of the land lease; land lease procedures; human resources, facilities, sense of law observance of land tenants, etc. By 2021, public land has 495.40 ha, leased to 1958 households 422.67 ha, accounting for 82.62 % of the total area of land. The land lease term is from 1 to 3 years, the collected land rent is 2578,287 million VND. According to 84.09% of the total number of officials, tenants comply well with the land law, while 15.91% say that the people do not comply well. According to 65.91% of officials, human resources meet the job; 34.09% say that human resources do not meet the job requirements. Proposed solutions include completing the land lease; stepping

up the dissemination of the land law, inspecting, examining, and sanctioning administrative violations; strengthening human resources to manage public land.

Keywords: *Land encroachment, public land fund, land lease, Yen Khanh.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Theo Điều 132 Luật Đất đai năm 2013, quỹ đất công ích có tên đầy đủ “Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích” là diện tích đất nông nghiệp do xã, phường, thị trấn lập và quản lý cho mục đích công ích của địa phương và không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản của xã, phường, thị trấn. Quỹ đất công ích nhằm đáp ứng nhu cầu xây dựng các công trình văn hóa, thể dục thể thao, y tế, vui chơi giải trí công cộng, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình khác của xã, phường, thị trấn; cho thuê khi chưa sử dụng để thu tiền thuê đất phục vụ cho các mục đích công ích của xã, phường, thị trấn [9].

Đến nay, có một số nghiên cứu về quỹ đất công ích và đã chỉ ra những tồn tại trong quản lý quỹ đất này. Theo Ngô Tuấn Ngọc [3], cho thuê quỹ đất công ích và quản lý quỹ đất công ích chưa cho thuê, có những hạn chế như cho thuê đất không đúng thẩm quyền, cho thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất không có hợp đồng. Còn theo nghiên cứu của Lê Thị Thanh Xuân & cs. [2, tr.34-39], nhiều thửa đất thuộc quỹ đất công ích chưa cho thuê bị lấn, chiếm một phần diện tích hay toàn bộ diện tích. Bên cạnh đó, nhiều thửa đất công ích được sử dụng không đúng mục đích được thuê hay chuyển nhượng trái

phép [2], [4]. Nhiều thửa đất công ích xen kẹt trong các khu dân cư còn bị bỏ hoang do diện tích nhỏ, phân tán, khó sử dụng hay sử dụng không hiệu quả [2], [5].

Cũng như cả nước, huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình, đến hết ngày 31/12/2021 có 495,40 ha thuộc quỹ đất công ích, chiếm 5,27% tổng diện tích đất nông nghiệp. Cho thuê đất và quản lý quỹ đất công ích chưa cho thuê bên cạnh những ưu điểm vẫn còn những hiện tượng như khi hết thời hạn thuê đất, nhiều đối tượng thuê đất không tự nguyện trả lại đất; lấn, chiếm đất công ích; nhiều thửa đất công ích không sử dụng... [8]. Mặc dù vậy, đến nay, chưa có điều tra, đánh giá cụ thể để chỉ ra những nguyên nhân của các hiện tượng này, nên đánh giá thực trạng quản lý quỹ đất công ích tại huyện Yên Khánh là cần thiết nhằm trả lời các câu hỏi: Quản lý quỹ đất công ích tại huyện Yên Khánh có những ưu điểm, hạn chế, nguyên nhân gì? Cần có những giải pháp gì để hoàn thiện quản lý quỹ đất công ích tại huyện trong thời gian tới?

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Phạm vi nghiên cứu: Nghiên cứu tập trung đánh giá thực trạng cho thuê đất công ích và quản lý đất công ích chưa cho thuê trong giai đoạn 2017-2021 tại huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình.

Phương pháp thu thập số liệu:

Số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và công tác quản lý đất đai, trong đó có quản lý quỹ đất công ích được thu thập tại các phòng, ban chức năng thuộc UBND huyện Yên Khánh. Số liệu sơ cấp được thu thập qua phỏng vấn ngẫu nhiên, trực tiếp bằng phiếu điều tra in sẵn các hộ gia đình thuê đất công ích và tất cả cán bộ, công chức liên quan trực tiếp đến quản lý quỹ đất công ích tại huyện Yên Khánh trong tháng 1, 2 năm 2022. Số lượng phiếu điều tra các hộ gia đình thuê đất công ích được xác định theo công thức sau:

$$n = N/(1 + N \cdot e^2) \quad (1) [9]$$

Trong đó:

n - Số lượng phiếu cần điều tra;

N - Số hộ gia đình thuê đất công ích;

e - Sai số cho phép ($e = 5 - 15\%$).

Tại huyện Yên Khánh, năm 2021 có 1958 hộ gia đình thuê đất công ích (Bảng 1) nên với sai số chọn 10% (giá trị trung bình của sai số cho phép), số phiếu điều tra tính được là 95,14 phiếu. Nhằm tăng độ tin cậy của kết quả đánh giá, nghiên cứu điều tra 120 phiếu. Để đảm bảo tính đại diện của các xã, thị trấn, tổng số phiếu điều tra được phân bổ cho các xã, thị trấn theo tổng số hộ thuê đất như công thức sau:

$$n_i = n \cdot N_i / N \quad (2)$$

Trong đó:

n_i - số phiếu điều tra tại đơn vị hành chính cấp xã thứ *i*;

n – tổng số phiếu điều tra ($n = 120$);

N_i – tổng số hộ gia đình thuê đất tại đơn vị hành chính cấp xã *i*;

N – tổng số hộ gia đình thuê đất năm 2021 (1958 hộ gia đình).

Nội dung điều tra chính đối với hộ gia đình thuê đất công ích bao gồm ý kiến đánh giá về diện tích đất được thuê; thời hạn được thuê đất và mong muốn thời hạn được thuê đất; thủ tục xin thuê đất; thời hạn giải quyết hồ sơ thuê đất; xác định tiền thuê đất; đơn giá thuê đất,... Nghiên cứu cũng điều tra tất cả cán bộ, công chức (44 người) liên quan trực tiếp đến quản lý quỹ đất công ích. Cụ thể, mỗi xã, thị trấn điều tra 01 lãnh đạo UBND và 01 công chức địa chính được giao quản lý quỹ đất công ích. Hiện tại, 19 xã, thị trấn có quỹ đất công ích nên số phiếu điều tra là 38. Ngoài ra, nghiên cứu còn điều tra 01 lãnh đạo UBND huyện và 05 công chức thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường trực tiếp theo dõi công tác quản lý quỹ đất công ích. Nội dung điều tra chính bao gồm ý kiến đánh giá về quan tâm của cơ quan các cấp đến quản lý quỹ đất công ích; trình độ chuyên môn của cán bộ, công chức; số lượng cán bộ, công chức; cơ sở vật chất để thực hiện công vụ; hiểu biết và chấp hành pháp luật đất đai của người thuê đất công ích,...

Phương pháp xử lý, tổng hợp, phân tích, đánh giá: Số liệu thu thập được xử lý, tổng hợp, phân tích bằng phần mềm SPSS20.0. Thực trạng quản lý quỹ đất công ích được đánh giá theo các tiêu chí như trong nội dung điều tra

chính hộ gia đình thuê đất và cán bộ, công chức liên quan trực tiếp đến quản lý quỹ đất công ích tại huyện Yên Khánh.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về địa bàn nghiên cứu

Huyện Yên Khánh có 19 xã, thị trấn. Tính đến 31/12/2021, tổng diện tích tự nhiên của huyện 11.671,24 ha. Đất nông nghiệp có diện tích lớn nhất (6.201,59 ha), chiếm 53,14% tổng diện tích đất tự nhiên của Huyện; đất phi nông nghiệp có diện tích 5.402,47 ha, chiếm 46,29% tổng diện tích đất tự nhiên của Huyện; đất chưa sử dụng có diện tích nhỏ nhất (67,18 ha), chiếm 0,57% tổng diện tích đất tự nhiên. Huyện có dân số 144.328 người, trong đó dân số thành thị 14.360 người, chiếm 9,95%; dân số nông thôn 129.968 người, chiếm 90,05% [8].

3.2. Thực trạng quản lý quỹ đất công ích tại huyện Yên Khánh

Theo Bảng 1, trong giai đoạn 2017-2021, diện tích đất công ích tại huyện Yên Khánh giảm từng năm, từ 901,22 ha xuống còn 495,40 ha do bị thu hồi để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bồi thường đất cho một số hộ bị thu hồi đất nông nghiệp. Diện tích đất đã cho thuê cũng giảm từ 691,95 ha xuống còn 422,67 ha. Tỷ lệ diện tích đất cho thuê và số thửa đất cho thuê cũng biến động theo từng năm do có sự thay đổi về diện tích đất và số thửa đất cho thuê. Tổng số hộ thuê đất cũng giảm do đất công ích bị thu hồi để thực hiện dự án hoặc giao đất cho những hộ bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp, hoặc do một số hộ không có nhu cầu tiếp tục thuê đất.

Bảng 1. Biến động quỹ đất công ích giai đoạn 2017-2021

Năm	Tổng diện tích đất (ha)	Đã cho thuê		Tổng số thửa (thửa)	Đã cho thuê		Tổng số hộ thuê đất (hộ)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		Số thửa (thửa)	Tỷ lệ (%)	
2021	495,40	422,67	85,32	3092	2908	94,05	1958
2020	554,85	464,91	83,79	3754	3023	80,53	2063
2019	593,69	488,66	82,31	3986	3698	92,77	2310
2018	682,74	548,38	80,32	4301	3844	89,37	2654
2017	901,22	691,95	76,78	4552	4029	88,51	3503

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Khánh (2022)

Tỷ lệ diện tích đất công ích trung bình của cả Huyện 5,27%. Diện tích đất

công ích của các xã thị trấn dao động từ 7,46 ha đến 44,08 ha; tỷ lệ diện tích dao

động từ 1,60% đến 12,04% [6]. Nguyên nhân chính của hiện tượng này là do trước đây, diện tích đất nông nghiệp dành cho quỹ đất công ích được UBND các xã chọn theo từng thửa đất và từng khu vực nhưng không đo đạc lại để kiểm tra diện tích để xem diện tích có đúng quy định hay không. Diện tích tăng thêm cũng do những hộ gia đình được giao đất nông nghiệp đã trả lại do không có nhu cầu sử dụng. Diện tích trung bình của thửa đất tại các xã, thị trấn cũng thay đổi rõ rệt từ 565,49 m² đến 4786,52 m² (chênh lệch 8,46 lần). Tất cả các thửa đất đều được cho thuê không qua đấu giá từ 1 đến 3 năm theo hình thức trả tiền thuê hàng năm. Các hộ gia đình thuê đất ký hợp đồng thuê đất trực tiếp với UBND cấp xã. Tiền thuê đất hàng năm cũng giảm từ 4705,292 tr.đ năm 2017 đến 2578,287 tr.đ năm 2021 do diện tích đất thuê giảm [1].

Trong giai đoạn 2017-2021, tại huyện Yên Khánh đã tổ chức 11 lần

thanh tra, kiểm tra quản lý sử dụng đất, trong đó có quỹ đất công ích tại huyện Yên Khánh và đã giải quyết được 27 đơn khiếu nại, tố cáo, tranh chấp liên quan đến ranh giới đất công ích được thuê. Chủ tịch UBND huyện Yên Khánh đã ký quyết định xử phạt 09 trường hợp lấn, chiếm đất công ích và lập biên bản đối với 04 đối tượng thuê đất không trả lại đất khi hết thời hạn thuê đất. Cũng như nghiên cứu của Lê Thị Thanh Xuân & cs. [2, tr.34-59], nguyên nhân chủ yếu của việc lấn chiếm, tranh chấp ranh giới sử dụng đất là do các thửa đất công ích manh mún, phân tán trong các khu dân cư nên công tác kiểm tra quá trình sử dụng đất công ích chưa được địa phương quan tâm đúng mức. Đặc biệt, công chức địa chính cấp xã và các trưởng thôn chưa thường xuyên kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng quỹ đất công ích được giao quản lý [8].

Bảng 2. Tiền thuê đất, công ích tại huyện Yên Khánh

Năm	Tổng diện tích đất (ha)	Diện tích đã cho thuê (ha)	Tổng số thửa đã cho thuê (thửa)	Tổng số hộ thuê đất (hộ)	Tổng tiền thuê (tr.đ)
2021	495,40	422,67	2908	1958	2578,2870
2020	554,85	464,91	3023	2063	3486,8035
2019	593,69	488,66	3698	2310	3518,3813
2018	682,74	548,38	3844	2654	3619,2891
2017	901,22	691,95	4029	3503	4705,2922

Nguồn: Chi cục Thuế huyện Yên Khánh (2022)

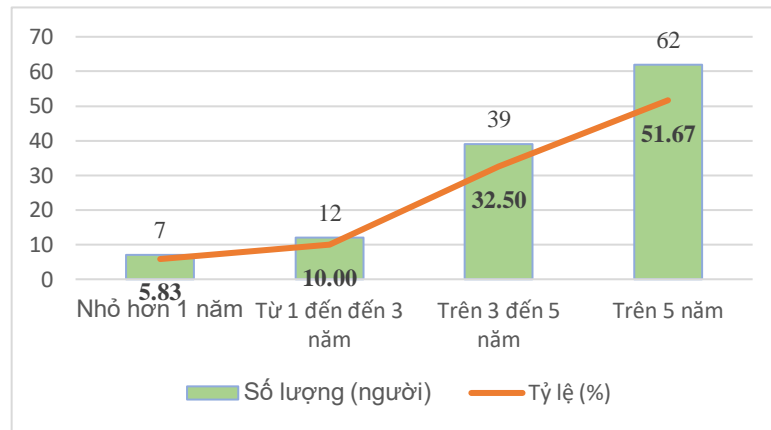
3.3. Đánh giá về quản lý quỹ đất công ích

3.3.1. Đánh giá của người dân về quản lý quỹ đất công ích

3.3.1.1. Ý kiến về thời gian và nhu cầu thuê quỹ đất công ích

Đa số các hộ mong muốn được thuê đất với thời gian thuê dài hơn. Tỷ lệ số hộ muốn thuê đất lớn hơn thời hạn quy định hiện nay (5 năm) lớn nhất (51,67% tổng số hộ) để có đủ thời gian đầu tư sản xuất và thu hồi vốn, có lãi. Có

32,50% tổng số hộ gia đình mong muốn được thuê đất trong thời hạn từ 3 đến 5 năm (Hình 1). Về diện tích thuê đất theo Bảng 3, 76,67% tổng số hộ có nhu cầu thuê thêm đất vì diện tích hiện tại được thuê chưa đáp ứng yêu cầu sản xuất. Chỉ có 5,83% tổng số hộ cho rằng diện tích được thuê hiện lớn hơn nhu cầu sử dụng vì họ tập trung vào việc làm phi nông nghiệp. Còn lại 17,50% tổng số hộ cho rằng diện tích hiện tại đủ để sản xuất.



Hình 1. Biểu đồ thời gian mong muốn được thuê đất công ích

Theo 71,67% tổng số hộ được điều tra (Bảng 3), diện tích trung bình thửa đất công ích chưa phù hợp cho ứng cơ giới hóa hiệu quả cao do diện tích thửa đất nhỏ hơn 0,70 ha, một số thửa chỉ có diện

tích 0,03 ha. Bên cạnh đó, vị trí của các thửa đất cũng chưa phù hợp, còn phân tán, giao thông cũng không thuận tiện theo đánh giá của đại đa số hộ (65,83% tổng số hộ).

Bảng 3. Ý kiến về diện tích, vị trí đất công ích được thuê

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích		
Đủ	21	17,50
Thiếu	92	76,67
Thừa	07	5,83
Diện tích trung bình thửa đất		
Phù hợp	34	28,33
Chưa phù hợp	86	71,67
Vị trí		
Phù hợp	41	34,17

Chưa phù hợp	79	65,83
--------------	----	-------

3.3.1.2. Ý kiến về trình tự thủ tục cho thuê quỹ đất công ích của người dân

Theo ý kiến của đại đa số người trả lời phỏng vấn (61,67% tổng số người trả lời điều tra) tại Bảng 4, thủ tục cần thực hiện khi xin thuê đất thuộc quỹ đất công ích của xã, thị trấn đơn giản. Đại đa số người trả lời (55,83% tổng số người) cho rằng UBND cấp xã đã thực hiện đúng trình tự quy định về cho thuê đất. Về xác định tiền thuê đất thì có đến 70% tổng số người không rõ tính tiền thuê đất có đúng quy định hay không, họ

chỉ biết UBND cấp xã báo nghĩa vụ tài chính và hộ nộp. Về đơn giá thuê đất, đại đa số cho rằng đơn giá thuê đất hợp lý với tỷ lệ đánh giá 51,67%, chỉ có 20% cho rằng còn cao. Lý do là cách nhìn nhận của những người trả lời khác nhau về giá đất và họ thường so sánh giá đất ở các vị trí khác nhau mà chưa tính hết lợi thế của từng thửa đất. Chính vì vậy, nhiều người nghĩ giá đất nông nghiệp phải như nhau ở mọi vị trí và tỷ lệ phần trăm tính đơn giá đất cũng phải bằng nhau.

Bảng 4. Ý kiến về thủ tục, thời gian, tiền thuê đất, đơn giá thuê đất công ích

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Đánh giá về thủ tục xin thuê đất		
Đơn giản	74	61,67
Phức tạp	46	38,33
Đánh giá về thực hiện trình tự		
Đúng quy định	67	55,83
Chậm hơn quy định	53	44,17
Xác định tiền thuê đất		
Đúng quy định	23	19,17
Không đúng quy định	13	10,83
Không rõ	84	70,00
Đánh giá về đơn giá thuê đất		
Hợp lý	62	51,67
Cao	24	20,00
Thấp	34	28,33

3.3.1.3. Ý kiến về xử lý vi phạm pháp luật đối với quỹ đất công ích

Trong quá trình sử dụng quỹ đất công ích đã có những hành vi vi phạm pháp luật đất đai đã bị xử lý và chủ yếu

là hành vi lấn, chiếm đất công ích của một số hộ gia đình, cá nhân nhưng với tỷ lệ nhỏ (9,17%) (Bảng 5). Cũng như kết quả nghiên cứu của Ngô Ngọc Tuấn [3], tại huyện Yên Khánh cũng xảy ra tình trạng lấn, chiếm đất, xây dựng trên đất

công ích. Cho thuê quỹ đất công ích hiện nay tại huyện cũng chưa đúng quy định pháp luật vì đều thực hiện cho thuê không qua đấu giá. UBND cấp xã thực hiện ưu tiên các hộ đang sử dụng đất để được tiếp tục thuê đất khi hết thời hạn thuê đất mà muốn thuê tiếp. Trường hợp các thửa đất được trả lại do hết hợp đồng thì UBND cấp xã tự xét duyệt đối tượng

được thuê theo một số tiêu chí, không thực hiện đấu giá đất theo quy định. Đối với các hộ gia đình vi phạm pháp luật đất đai thì chủ yếu áp dụng hình phạt cảnh cáo và các hộ đã chấp hành nghiêm chỉnh, chỉ có 01 trường hợp bị phạt bằng tiền do hộ gia đình cố tình chuyển thành đất nuôi trồng thủy sản trái quy định.

Bảng 5. Ý kiến về xử lý vi phạm pháp luật đối với quỹ đất công ích

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Lấn, chiếm quỹ đất công ích		
Không	109	90,83
Có	11	9,17
Nếu có lấn, chiếm thì bị xử phạt vi phạm hành chính		
Không	7	63,64
Có	4	36,36
Chấp hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính		
Có	4	100,00
Không	0	0,00

3.3.1.4. Ý kiến đánh giá về cán bộ, công chức quản lý quỹ đất công ích

Cán bộ, công chức về cơ bản có tính chuyên nghiệp, thực hiện đúng chức trách được giao, không sách nhiễu khi giải quyết thủ tục cho thuê đất (tỷ lệ

đánh giá đều trên 75% đối với từng tiêu chí) (Bảng 6). Mặc dù vậy, còn một số hộ gia đình cho rằng, cán bộ, công chức chuyên nghiệp, không làm đúng chức trách, còn sách nhiễu với tỷ lệ nhỏ hơn 25%.

Bảng 6. Đánh giá cán bộ, công chức quản lý quỹ đất công ích

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Tính chuyên nghiệp trong giải quyết công việc		
Chuyên nghiệp	97	80,83
Không chuyên nghiệp	23	19,17
Thực hiện chức trách được giao		
Làm đúng chức trách	91	75,83
Không làm đúng chức trách	29	24,17
Sách nhiễu trong giải quyết công việc		

Không sách nhiễu với dân	102	85,00
Sách nhiễu với dân	18	15,00

3.3.2. Đánh giá của cán bộ về quản lý quỹ đất công ích

3.3.2.1. Mức độ quan tâm của cấp trên, hiểu biết của người sử dụng đất, các vi phạm pháp luật trong sử dụng đất công ích

Theo Bảng 7, 65,91% tổng số người trả lời điều tra cho rằng, UBND cấp huyện và UBND các xã, thị trấn thường xuyên quan tâm đến quản lý sử dụng quỹ đất công ích. Về mức độ hiểu biết pháp luật về đất đai của người thuê đất công ích theo đánh giá của cán bộ,

công chức, có đến 47,73% tổng số cán bộ, công chức cho rằng người thuê đất đã hiểu biết pháp luật về thuê đất; chỉ có 27,27% cho rằng người thuê đất không hiểu biết pháp luật về thuê đất, nên đã đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được thuê đất, thậm chí có trường còn đề nghị được giảm tiền thuê đất vì họ thuộc đối tượng chính sách. Điều này cũng gây khó khăn đối với công tác quản lý đất đai. Còn lại, 34,09% hiểu biết nhưng chưa đầy đủ.

Bảng 7. Đánh giá về quan tâm của cấp trên, hiểu biết, các vi phạm pháp luật

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Mức độ quan tâm của cấp trên đến quản lý sử dụng đất công ích		
Thường xuyên quan tâm	29	65,91
Ít quan tâm	13	29,55
Không quan tâm	2	4,55
Mức độ hiểu biết pháp luật đất đai của người sử dụng đất công ích		
Hiểu biết	21	47,73
Ít hiểu biết	15	34,09
Không hiểu biết	12	27,27
Tự nguyện trả lại đất khi hết hạn thuê đất không được gia hạn hay không không có nhu cầu gia hạn		
Có	32	72,72
Không	12	27,28
Các hình thức vi phạm pháp luật liên quan đến đất công ích		
Lấn đất công ích	31	70,45
Chiếm đất công ích	5	11,36
Sử dụng quá thời hạn theo quy định	16	36,36
Sử dụng sai mục đích được thuê	10	22,73
Chuyển nhượng trái phép	3	6,82

	Khác	6	13,64
--	------	---	-------

Các vi phạm pháp luật đất đai của người thuê đất theo đánh giá của cán bộ công chức lớn nhất là khi hết hạn thuê đất nhưng nhiều hộ gia đình không bàn giao lại đất thuê cho UBND cấp xã hay thực hiện các thủ tục để được tiếp tục thuê đất (theo đánh giá của 72,72% tổng số người trả lời phỏng vấn). Hiện tượng lấn đất công cũng thường xuyên xảy ra do đất công nằm phân tán, xen kẽ trong điểm dân cư và công tác quản lý đất đai chưa tốt theo đánh giá của 70,45% tổng số người trả lời phỏng vấn. Tình trạng lấn, chiếm đất cũng xảy ra theo đánh giá của 11,36% tổng số cán bộ, công chức. Sử dụng sai mục đích, chuyển nhượng trái phép đất công ích cũng xảy ra. Một số hộ tự ý xây dựng nhà xưởng sản xuất trên đất công ích được thuê, một số hộ lấn đất công ích liền kề và xây dựng nhà ở hoặc chuyển nhượng cho đối tượng

khác. Đây cũng là hiện tượng đã được chỉ ra trong nghiên cứu của [4].

3.3.2.2. Đánh giá nhân lực, cơ sở vật chất, kinh phí cho quản lý đất công ích

Về nhân lực và cơ sở vật chất cho quản lý sử dụng quỹ đất công ích tại nghiên cứu theo đánh giá của đại đa số cán bộ, công chức đã đáp ứng được yêu cầu, song vẫn còn một bộ phận cán bộ, công chức chưa đáp ứng được yêu cầu do chuyên môn xa với chuyên môn quản lý đất đai khi thực hiện luân chuyển cán bộ, công chức hay công chức địa chính bị luân chuyển từ xã này sang xã khác nên việc nắm bắt công tác quản lý quỹ đất cũng còn có những hạn chế. Kinh phí cho quản lý sử dụng quỹ đất công ích theo đánh giá của 52,27% tổng số cán bộ, công chức còn thiếu, chưa kịp thời nhất là đối với công chức địa chính tại các xã, thị trấn (Bảng 8).

Bảng 8. Đánh giá về nhân lực, cơ sở vật chất, kinh phí cho quản lý đất công ích

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Nhân lực cho quản lý sử dụng quỹ đất công ích		
Đáp ứng được yêu cầu	29	65,91
Không đáp ứng được yêu cầu	15	34,09
Nếu không đáp ứng được thì vì:		
Thiếu về số lượng	15	34,09
Thiếu về chất lượng	13	29,55
Cơ sở vật chất cho quản lý sử dụng quỹ đất công ích		
Đáp ứng được yêu cầu	32	72,73
Không đáp ứng được yêu cầu	12	27,27
Kinh phí cho quản lý sử dụng quỹ đất công ích		

Đáp ứng được yêu cầu	21	47,73
Không đáp ứng được yêu cầu	23	52,27

3.4. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ QUỸ ĐẤT CÔNG ÍCH TẠI HUYỆN YÊN KHÁNH, TỈNH NINH BÌNH

3.4.1. Nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất công ích

Những thửa đất có diện tích nhỏ nên thực hiện hợp thửa (nếu được) trước khi cho thuê; những thửa đất diện tích nhỏ, khó có thể cho thuê thì có thể sử dụng làm các công trình công ích như công trình văn hóa, thể dục thể thao, y tế, vui chơi giải trí công cộng,... hoặc dùng để bồi thường cho đối tượng bị thu hồi đất nông nghiệp, hay chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở để bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định (Chính phủ, 2020). Các thửa đất đã cho thuê không qua đấu giá quyền sử dụng đất thì khi hết thời hạn thuê đất cần tổ chức đấu giá để cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật (hiện tại 100% diện tích đã cho thuê không qua đấu giá quyền sử dụng đất). Đối với địa phương để quỹ đất công ích phân tán, manh mún, nhất là để lẫn với đất giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài khi thực hiện dồn điền đổi thửa, quy hoạch lại đồng ruộng phải quy hoạch tập trung gọn thửa, gọn vùng, nhằm thuận lợi cho quản lý và sử dụng, không để hoang hóa, lãng phí. Trường hợp chưa tập trung được số diện tích đất này thì phải xác lập rõ ranh giới của thửa đất để thuận lợi cho

quản lý. Về thời hạn cho thuê đất, nên xem xét cho các hộ gia đình thuê đến 5 năm để họ yên tâm đầu tư trên đất và ưu tiên các hộ gia đình đang thuê được thuê tiếp 5 năm nếu họ trả giá thuê bằng với các đối tượng tham gia đấu giá khác.

3.4.2. Xử lý đất công ích đã lấn, chiếm, chuyển nhượng đất trái phép

Đối với các thửa đất công ích bị lấn, chiếm thì thực hiện thu hồi để cho thuê hoặc sử dụng vào mục đích công ích của xã, thị trấn hoặc đề nghị cấp có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt nếu thu hồi thì khó sử dụng và quản lý. Xử phạt nghiêm các đối tượng cố tình lấn, chiếm đất theo quy định của pháp luật. Nếu trên đất đã tạo lập công trình xây dựng, phù hợp với quy hoạch xây dựng, không ảnh hưởng đến các công trình khác thì diện tích đất đó được xem xét cấp giấy chứng nhận và thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định. Ngược lại, thì cần buộc người sử dụng đất phải tháo dỡ công trình hoàn trả lại mặt bằng như trước khi chuyển nhượng và xử phạt vi phạm hành chính về đất đai theo quy định.

3.4.3. Tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật và thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai

Đề hạn chế tình trạng một số người dân chưa thực hiện đúng quy định

pháp luật đất đai như chậm nộp tiền thuê đất, không bàn giao trả lại đất khi hết thời hạn thuê đất, lấn, chiếm quỹ đất công cần thực hiện tốt hơn công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai để người dân biết rõ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Thực hiện công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai trên các phương tiện thông tin, đặc biệt cần có tài liệu về pháp luật đất đai tại nhà văn hóa thôn để những đối tượng quan tâm tìm đọc. Bên cạnh đó, trưởng thôn cũng phải nâng cao hiểu biết pháp luật về đất đai để hướng dẫn người dân chấp hành tốt ngay từ cơ sở. Ngoài ra, cần thường xuyên thực hiện thanh tra, kiểm tra và xử phạt nghiêm, kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật đất đai và quy trách nhiệm cho lãnh đạo UBND cấp xã trong quản lý quỹ đất công ích.

3.4.4. Đảm bảo nhân lực, cơ sở vật chất, tài chính cho quản lý quỹ đất công ích

Để thực hiện hiện đại hóa công tác quản lý quỹ đất công ích nói riêng và quản lý đất đai nói chung thì cần bổ sung đủ số lượng và chất lượng cán bộ, công chức. Những công chức chưa đáp ứng yêu cầu công việc cần phải được bồi dưỡng kiến thức về quản lý đất đai hay luân chuyển đến vị trí khác và thay bằng người có trình độ chuyên môn phù hợp. Bên cạnh đó, công chức làm chuyên môn quản lý đất đai cũng cần thường

xuyên cập nhật tiến bộ kỹ thuật trong quản lý đất. Đồng thời, UBND các cấp cũng cần đầu tư cơ sở vật chất phục vụ cho quản lý đất đai cũng như có những chính sách về đảm bảo kinh phí cho công tác quản lý quỹ đất công ích.

4. KẾT LUẬN

Năm 2021, huyện Yên Khánh có 495,40 ha thuộc quỹ đất công ích, đã cho thuê 422,67 ha với thời gian thuê từ 1 đến 3 năm và tiền thuê đất 2578,287 tr.đ. Thủ tục thuê đất đơn giản. Diện tích đất cho thuê đúng thẩm quyền và đã có hợp đồng thuê đất, mặc dù hình thức thuê đất chưa đúng quy định (không qua đấu giá đất). Nhiều thửa đất công ích có diện tích nhỏ, phân tán, xen kẹt trong khu dân cư chưa cho thuê để hoang, có thửa bị lấn, chiếm. Thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm pháp luật đất đai chưa được thường xuyên. Nhân lực còn thiếu về số lượng và chất lượng. Kinh phí và cơ sở vật chất cho quản lý quỹ đất công ích chưa đáp ứng yêu cầu. Để khắc phục những tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý quỹ đất công ích, cần hoàn thiện quy định cho thuê quỹ đất công ích; xử lý nghiêm hành vi lấn, chiếm, chuyển nhượng đất trái phép đất công ích; tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật và thanh tra, kiểm tra; đảm bảo đủ số lượng, chất lượng nhân lực và cơ sở vật chất, tài chính.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

- [1]. Chi cục Thuế huyện Yên Khánh (2022), *Báo cáo công tác tài chính về đất đai tại huyện Yên Khánh giai đoạn 2017-2021*.

- [2]. Lê Thị Thanh Xuân, Bạch Song Lâm, Nguyễn Thị Oanh Thơ & Bùi Thị Then (2015), “Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng đất do UBND cấp xã đang trực tiếp quản lý sử dụng”, *Tạp chí Khoa học Đất* 45: 34-39.
- [3]. Ngô Tuấn Ngọc (2016), *Quản lý quỹ đất công ích tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sỹ, Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội.
- [4]. Nguyễn Hữu Ngữ, Dương Quốc Nôn, Nguyễn Thị Nhật Linh & Đặng Hữu Bình (2017), “Nghiên cứu thực trạng quản lý đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích tại thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định”, *Tạp chí Nông nghiệp & Phát triển nông thôn* 1: 21-29.
- [5]. Nguyễn Xuân Phi (2011), *Quản lý nhà nước đối với quỹ đất thành phố Thanh Hóa*, Luận án tiến sĩ Kinh tế. Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.
- [6]. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Khánh (2022), *Báo cáo công tác quản lý đất đai tại huyện Yên Khánh giai đoạn 2017-2021*.
- [7]. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai số 45/2013/QH13* ngày 29 tháng 11 năm 2013.
- [8]. UBND huyện Yên Khánh (2022), *Báo cáo về tình hình kinh tế - xã hội năm 2021 và kế hoạch năm 2022 của huyện Yên Khánh*.
- [9]. Yamane T. (1967), *Statistics An Introductory Analysis*, 2nd Edition, Second Edition edition. ed. Harper & Row.