



TÌNH HÌNH GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC TRONG NƯỚC TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG

Lê Ngọc Phương Quý^{1*}, Mai Thị Khánh Vân², Huỳnh Văn Chương³,
Nguyễn Vũ Duy⁴, Dương Thị Thu Hà¹

¹ Trường Đại học Nông lâm, Đại học Huế, 102 Phùng Hưng, Huế, Việt Nam

² Trường Du lịch, Đại học Huế, 22 Lâm Hoàng, Huế, Việt Nam

³ Đại học Huế, 3 Lê Lợi, Huế, Việt Nam

⁴ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng, 36 Trần Phú, Đà Lạt, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Lê Ngọc Phương Quý <lengocphuongquy@huaf.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 26-11-2020; Ngày chấp nhận đăng: 26-2-2021)

Tóm tắt. Nghiên cứu này đánh giá tình hình giao đất và cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước tại thành phố Đà Lạt. Trong giai đoạn 2017–2019, thành phố Đà Lạt đã thực hiện giao đất và cho thuê 423,14 ha đất cho các tổ chức trong nước tại địa phương. Trong đó, hình thức chủ yếu là thuê đất, với 407,57 ha đất cho 49 tổ chức kinh tế thuê cho các dự án nghỉ dưỡng và du lịch sinh thái. Các đối tượng phỏng vấn đánh giá nội dung chính sách cũng như quá trình thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất là khá tốt. Tuy nhiên, cần sự phối hợp của nhiều ban ngành và bổ sung quy hoạch trong mục đích sử dụng đất. Các giải pháp liên quan đến điều chỉnh nội dung chính sách, đồng bộ hóa công tác quản lý, lập kế hoạch và nâng cấp hệ thống cơ sở dữ liệu đã được đề xuất nhằm mục đích cải thiện hoạt động giao đất, cho thuê đất tại Đà Lạt.

Từ khóa: cho thuê đất, Đà Lạt, giao đất, phân phối đất đai, tổ chức trong nước

Assessment of land allocation and lease to domestic organizations in Da Lat city, Lam Dong province

Le Ngoc Phuong Quy ^{1,*}, Mai Thi Khanh Van ², Huynh Van Chuong³,
Nguyen Vu Duy⁴, Duong Thi Thu Ha¹

¹ University of Agriculture and Forestry, Hue University, 102 Phung Hung St., Hue, Vietnam

² School of Hospitality and Tourism, Hue University, 22 Lam Hoang St., Hue, Vietnam

³ Hue University, 3 Le Loi St., Hue, Vietnam

⁴ Department of Natural Resources and Environment Lam Dong province, 36 Tran Phu St., Da Lat, Vietnam

* Correspondence to Le Ngoc Phuong Quy <lengocphuongquy@huaaf.edu.vn>

(Submitted: November 26, 2020; Accepted: February 26, 2021)

Abstract. This study assessed the land allocation and lease to domestic organizations in Da Lat City. In the period of 2017–2019, the city allocated and leased 423.14 ha of land to local domestic organizations. The land lease area was 407.57 ha, which was allocated to 49 economic organizations investing in resorts and eco-tourism projects. The interviewees agreed that the land allocation and implementation process was satisfactory. However, it is necessary to coordinate this implementation among the related government departments. Several solutions related to adjusting policy content, synchronizing of management and planning, and upgrading the database were proposed to improve land allocation and lease in Da Lat City.

Keywords: land allocation and lease, Da Lat, domestic organization, land distribution

1 Đặt vấn đề

Hiện nay, hoạt động giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định trong Luật đất đai năm 2013 là một trong những hình thức phân bổ đất đai phổ biến ở Việt Nam và là một trong những nội dung của quản lý nhà nước về đất đai [3, 6]. Theo kết quả thống kê đất đai năm 2018, tổng diện tích đất đã được giao, cho thuê với các loại đối tượng sử dụng là 26.842.798 ha, chiếm 81,04% tổng diện tích tự nhiên. Trong đó, các tổ chức trong nước đang sử dụng 10.568.289 ha, chiếm 31,91% tổng diện tích tự nhiên và bằng 39,37% diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng [1]. Diện tích đất đã giao, cho thuê đang được các tổ chức khai thác sử dụng để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội tại các địa phương [7].

Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển du lịch, nông nghiệp công nghệ cao, v.v. và là nơi thu hút nhiều tổ chức kinh tế đầu tư cũng như các hoạt động khác của các tổ chức trong nước [5]. Tiến hành công tác giao, cho thuê đất, tỉnh Lâm Đồng đã thực hiện giao đất cho các tổ chức kinh tế hoạt động trong các lĩnh vực gồm sản xuất nông nghiệp,

lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, xây dựng, dịch vụ du lịch, dịch vụ thương mại, bất động sản và một số lĩnh vực khác [2].

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện giao đất, cho thuê đất, bên cạnh những yếu tố thuận lợi, những kết quả khả quan đã đạt được, vẫn còn một số vấn đề cần phải quan tâm như cơ chế chính sách đất đai chưa phù hợp; chính sách giá đất hiện hành còn nhiều mâu thuẫn; việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất vẫn còn nhiều vấn đề tồn tại, yếu kém, bức xúc; nguồn lực, cán bộ và kinh phí đầu tư công nghệ và cơ sở dữ liệu của tỉnh còn hạn chế. Chính vì vậy, nghiên cứu này được tiến hành nhằm các mục tiêu: 1) Khái quát tình hình giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước trên địa bàn thành phố Đà Lạt; 2) Đánh giá về công tác giao đất, cho thuê đất từ góc nhìn của các tổ chức trong nước; 3) Đề xuất các giải pháp nhằm cải thiện quá trình giao đất, cho thuê đất tại thành phố Đà Lạt.

2 Phương pháp

2.1 Thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp

Các số liệu được thu thập bao gồm: 1) Số liệu về điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế – xã hội của thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng được thu thập tại Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố; 2) Số liệu thống kê đất đai và số liệu về việc UBND tỉnh Lâm Đồng giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước trên địa bàn thành phố Đà Lạt (gọi tắt là các tổ chức trong nước) năm 2017, 2018 và 2019 của thành phố Đà Lạt được thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai và Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

Số liệu sơ cấp

Số liệu sơ cấp được thu thập từ việc điều tra, khảo sát các đối tượng có liên quan bằng bảng hỏi đã được xây dựng sẵn và bằng phương pháp tham vấn. Phương pháp phỏng vấn bằng bảng hỏi được tiến hành ngẫu nhiên với 35 tổ chức trong nước tại thành phố Đà Lạt (chiếm tỷ lệ 53% tổng số tổ chức đã được UBND tỉnh Lâm Đồng giao đất, cho thuê đất trong giai đoạn 2017–2019). Nội dung của bảng hỏi tập trung vào tìm hiểu ý kiến về quy trình, thủ tục giao đất, cho thuê đất; thái độ và trách nhiệm của các cán bộ chuyên môn có liên quan; những thuận lợi và khó khăn gặp phải trong quá trình thực hiện thủ tục để được giao đất, cho thuê đất. Phương pháp tham vấn chuyên gia được thực hiện bằng hình thức tham vấn ý kiến của 20 cán bộ quản lý tại UBND tỉnh Lâm Đồng, UBND thành phố Đà Lạt, các sở, ban ngành có liên quan như: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên & Môi trường và Sở Xây dựng. Nội dung tham vấn tập trung vào việc tìm hiểu các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức trong nước tại địa bàn nghiên cứu.

2.2 Thống kê và xử lý số liệu

Từ những thông tin thu được qua quá trình thu thập tài liệu, các số liệu được thống kê và xử lý bằng phần mềm Excel. Kết quả được trình bày bằng bảng biểu số liệu và biểu đồ trong bài báo.

3 Kết quả và thảo luận

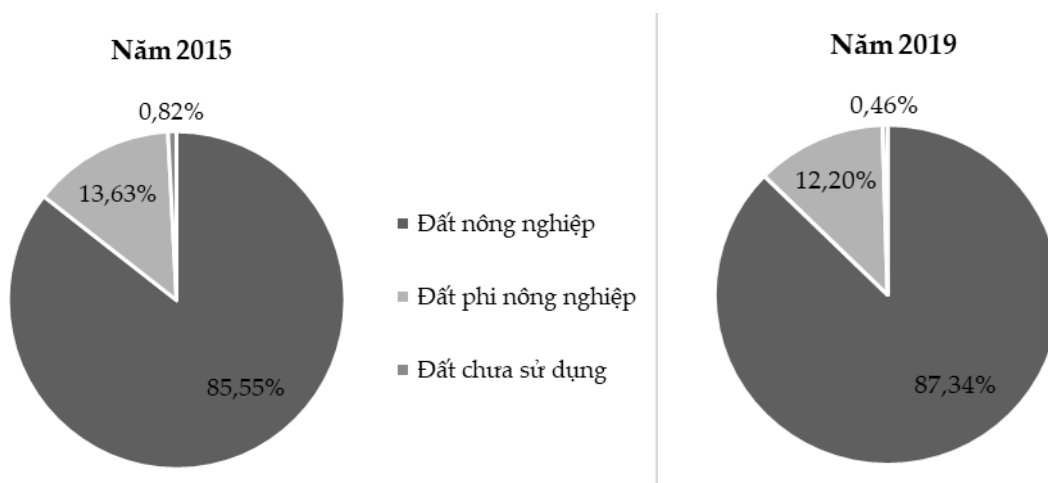
3.1 Hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Đà Lạt

Bảng 1 và Hình 1 cho thấy tổng diện tích tự nhiên của thành phố Đà Lạt năm 2019 là 39.446 ha, tăng 7 ha so với năm 2015. Tổng diện tích tự nhiên của thành phố tăng là do thay đổi phương pháp kiểm kê đất; ranh giới đất đai của thành phố không thay đổi. Đối với biến động cụ thể của từng nhóm đất theo mục đích sử dụng thì trong năm 2019, diện tích của nhóm đất nông nghiệp tăng 714 ha so với năm 2015 nhờ việc khai thác thêm từ diện tích đất chưa sử dụng và chuyển mục đích khai thác từ đất phi nông nghiệp sang nông nghiệp. Trong bốn năm (2015–2019), diện tích đất phi nông nghiệp giảm 566 ha. Việc thay đổi tiêu chí trong các kỳ kiểm kê đất đai dẫn tới nhiều chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp biến động không theo quy luật. Cũng trong khoảng thời gian này, đất chưa sử dụng trong toàn thành phố giảm từ 323 xuống còn 182 ha, chiếm 0,46% diện tích tự nhiên. Lý do là 141 ha đất đã được đưa vào sử dụng cho các mục đích lâm nghiệp, đất sản xuất nông nghiệp, v.v.

Bảng 1. Biến động đất đai trong giai đoạn 2015–2019 ở thành phố Đà Lạt

STT (1)	Chỉ tiêu (2)	Năm 2015 (ha) (4)		Năm 2019 (ha) (5)		Tăng, giảm (-) (6) = (5) – (4)
	Tổng diện tích tự nhiên	39.439	100	39.446	100	7
1	Đất nông nghiệp	33.739	85,55	34.453	87,34	714
2	Đất phi nông nghiệp	5.377	13,63	4.811	12,20	-566
3	Đất chưa sử dụng (đất đồi núi)	323	0,82	182	0,46	-141

Nguồn: [4]



Hình 1. Biến động đất đai theo mục đích sử dụng đất từ năm 2015–2019 ở thành phố Đà Lạt

3.2 Kết quả giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh Lâm Đồng đối với các tổ chức trong nước tại thành phố Đà Lạt từ năm 2017 đến năm 2019

Từ năm 2017 đến năm 2019, tại thành phố Đà Lạt, UBND tỉnh Lâm Đồng đã giao đất, cho thuê đất đối với 66 đối tượng, tổ chức trong nước sử dụng đất (gọi tắt các quá trình này là giao đất, cho thuê đất), trong đó cho 49 tổ chức thuê đất (74,24%) và 17 tổ chức giao đất (25,76%) (Bảng 2).

Tổng diện tích đất giao, cho thuê là 423,14 ha. Cụ thể, diện tích đất cho thuê là 407,57 ha, (96,32%) và diện tích đất giao là 15,57 ha (3,68%). Với đối tượng là các tổ chức, hình thức thuê đất từ Nhà nước chiếm tỉ lệ cao hơn hẳn so với hình thức giao đất bởi vì hình thức thuê đất này được áp dụng cho các tổ chức kinh tế. Đây là các đối tượng vừa có nhiều đơn vị, vừa có diện tích đất cần sử dụng lớn hơn nhiều so với các đối tượng còn lại. Điều này phản ánh thực tế rằng quỹ đất dành cho phát triển kinh tế chiếm tỉ lệ lớn hơn so với các quỹ đất khác.

Bảng 2. Số lượng, diện tích sử dụng đất của các tổ chức được giao, cho thuê đất trong giai đoạn 2017–2019

STT	Loại hình tổ chức	Mã đối tượng sử dụng đất	Tổng số tổ chức	Diện tích đất được giao (ha)	Diện tích đất được thuê (ha)
1	Cơ quan đơn vị nhà nước	TCN	9	5,81	–
2	Tổ chức sự nghiệp công lập	TSN	5	8,38	–
3	Tổ chức kinh tế	TKT	51	1,23	407,57
4	Cơ sở tôn giáo	CDS	1	0,15	–
Tổng số			66	15,57	407,57

Nguồn: [4]

Tình hình giao đất cho các tổ chức

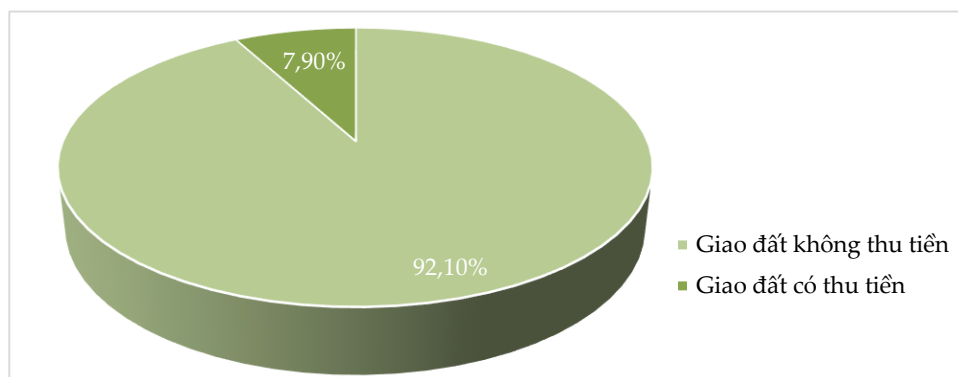
Thành phố Đà Lạt đã giao 15,57 ha đất phi nông nghiệp cho bốn loại hình tổ chức: cơ quan đơn vị nhà nước (TCN), tổ chức sự nghiệp công lập (TSN), tổ chức kinh tế (TKT) và cơ sở tôn giáo (CDS) dưới hai hình thức là giao đất có thu tiền và giao đất không thu tiền (Bảng 3).

Số liệu trên Hình 2 cho thấy hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất là 14,34 ha, chiếm 92,10% tổng số diện tích đã giao cho các tổ chức trong nước; còn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất là 1,23 ha, chiếm 7,9%. Như vậy, hình thức giao đất tại thành phố Đà Lạt trong giai đoạn 2017–2019 chủ yếu là giao đất không thu tiền sử dụng đất do UBND tỉnh Lâm Đồng giao cho các cơ quan đơn vị nhà nước (11 tổ chức), tổ chức sự nghiệp công lập (ba tổ chức) với mục đích chủ yếu là xây dựng trụ sở cơ quan, đất sinh hoạt cộng đồng, đất văn hóa, đất an ninh, đất y tế, đất giao thông và một tổ chức tôn giáo với mục đích đất tôn giáo. Đối với diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất thực hiện đối với hai tổ chức kinh tế với mục đích là đầu tư khu dân cư. Thực tế cho thấy, đối với việc sử dụng diện tích đất được giao như trên, đa số các đơn vị đều đã đưa đất vào sử dụng hiệu quả, đúng mục đích được giao. Đồng thời, chủ yếu diện tích đất giao cho các đối tượng đơn vị nhà nước, dự án đã được đưa vào vốn đầu tư công, được UBND

Bảng 3. Tình hình giao đất của UBND tỉnh Lâm Đồng cho các tổ chức trong nước

STT	Loại hình tổ chức	Tổng diện tích giao đất (ha)	Giao đất không thu tiền (ha)	Giao đất có thu tiền (ha)
1	Cơ quan đơn vị nhà nước	5,81	5,81	
2	Tổ chức sự nghiệp công lập	8,38	8,38	
3	Tổ chức kinh tế	1,23	0,0	1,23
4	Cơ sở tôn giáo	0,15	0,15	
Tổng số		15,57	14,34	1,23

Nguồn: [4]



Hình 2. Biểu đồ thể hiện hình thức giao đất cho các tổ chức trong nước tại thành phố Đà Lạt

tình phê duyệt nguồn vốn, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức giải ngân nguồn vốn đến các đơn vị liên quan, nên đa số các dự án đều được triển khai kịp thời về thủ tục đất đai, xây dựng. Không xảy ra tình trạng bị lấn chiếm, sử dụng đất sai mục đích. Tuy nhiên, đối với phần diện tích đất giao cho hai đơn vị tổ chức kinh tế để thực hiện dự án dân cư, do chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý cần thiết nên dự án chưa được tiến hành. UBND tỉnh Lâm Đồng đã có công văn gia hạn tiến độ đầu tư và nhà đầu tư đang khẩn trương liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Lạt nhằm đẩy nhanh việc thỏa thuận, bồi thường, thu hồi đất để có quỹ đất triển khai dự án.

Tình hình cho thuê đất của UBND tỉnh Lâm Đồng đối với các tổ chức trong nước

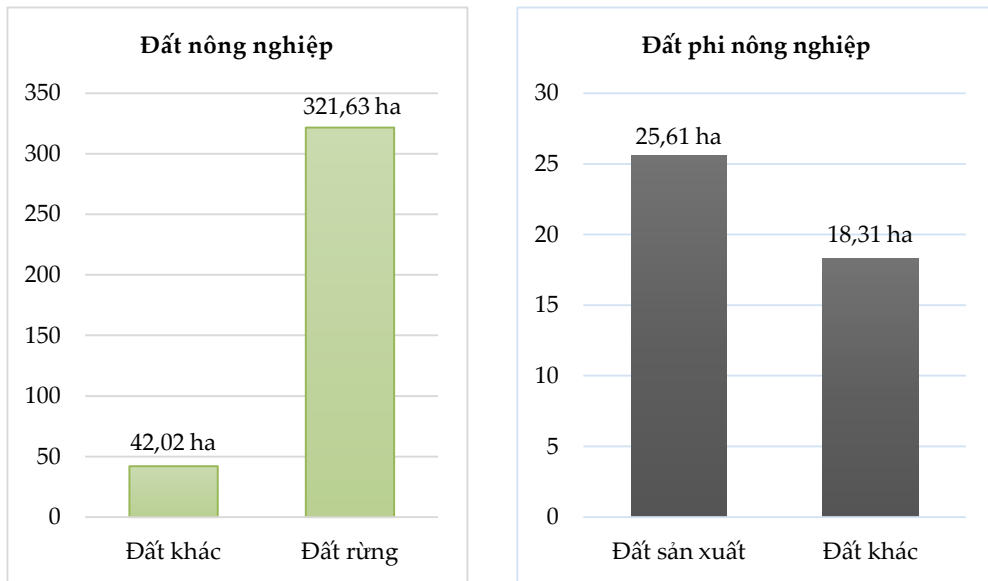
Trong giai đoạn 2017–2019, UBND tỉnh Lâm Đồng đã cho nhiều đối tượng thuê đất để sử dụng. Theo số liệu thu thập từ Phòng Quản lý đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng, đối tượng được thuê đất đều là tổ chức kinh tế (49 tổ chức) với hai hình thức thuê đất là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm và Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

Bảng 4 cho thấy các tổ chức kinh tế được UBND tỉnh Lâm Đồng cho thuê đất áp dụng hình thức thuê đất trả tiền hàng năm là chủ yếu (98,95%); chỉ 1,05% diện tích đất thuê thuộc diện trả tiền một lần (trong đó có một phần diện tích đất đấu giá). Điều này cho thấy nhu cầu của các tổ chức kinh tế đối với việc thuê đất trả tiền một lần là không cao. Trong thực tế thì việc nhà đầu tư chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm là do vốn đầu tư còn nhiều hạn chế; không ít đơn vị chưa có khả năng trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước mà muốn dùng dòng vốn doanh nghiệp để thực hiện việc xây dựng, sản xuất kinh doanh.

Bảng 4. Hình thức thuê đất của các tổ chức trong nước tại thành phố Đà Lạt

STT	Hình thức thuê	Diện tích (ha)	Đấu giá (ha)	Không đấu giá (ha)
1	Thuê trả tiền một lần	4,27	1,15	3,18
2	Thuê trả tiền hàng năm	403,29	0,00	403,29
	Tổng	407,57	1,15	406,42

Nguồn: [4]



Hình 3. Hoạt động thuê đất của các tổ chức trong nước tại thành phố Đà Lạt theo mục đích sử dụng

Trong 407,57 ha đất cho thuê chủ yếu là đất nông nghiệp với 363,65 ha (89,22%), còn lại là đất phi nông nghiệp với diện tích 43,92 ha (10,78%). Hình 3 đã làm rõ mục đích sử dụng của từng nhóm đất được thuê từ năm 2017 đến 2019. Đối với loại hình trao quyền sử dụng đất cho các tổ chức bằng hình thức Nhà nước cho thuê đất nhằm mục đích nông nghiệp thì diện tích lớn nhất chính là đất rừng (88,44%). Tại thành phố Đà Lạt, đa phần các tổ chức thuê đất lâm nghiệp để phục vụ mục đích du lịch sinh thái và dự án nghỉ dưỡng. Loại rừng tại thành phố Đà Lạt chủ yếu là đất rừng phòng hộ. Trong giai đoạn 2017–2019, UBND tỉnh đã cho 12 tổ chức kinh tế thuê đất rừng với mục đích quản lý bảo vệ rừng kết hợp với các mục tiêu khác của dự án như Làng văn hóa A.P.U., sản xuất nông nghiệp công nghệ cao kết hợp du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng và du lịch sinh thái. Về mục đích phi nông nghiệp, hoạt động thuê đất để sản xuất vẫn chiếm vị trí hàng đầu với 25,61 ha (58,31%).

3.3 Đánh giá của các tổ chức về công tác giao đất, cho thuê đất tại thành phố Đà Lạt

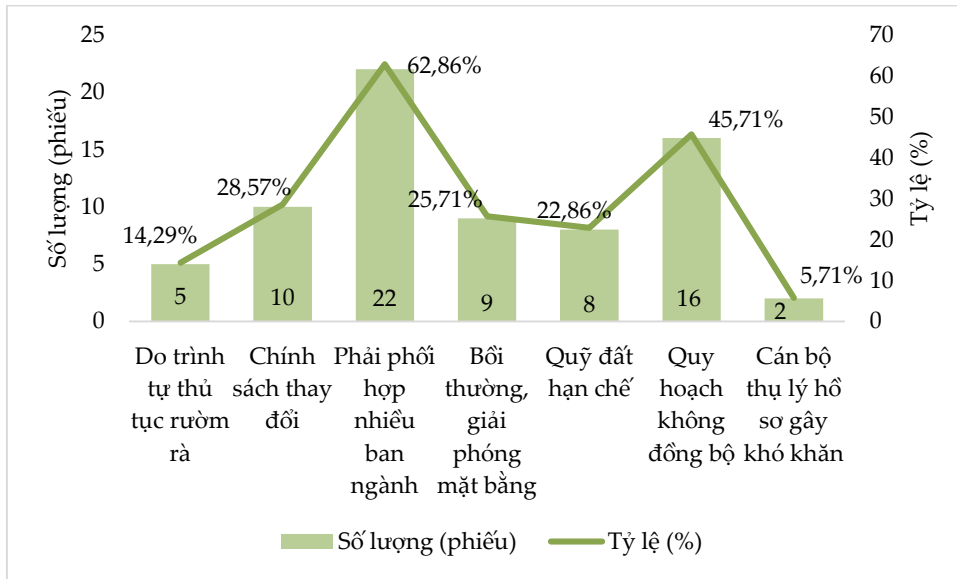
Đối với công tác giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng nói chung và thành phố Đà Lạt nói riêng, UBND tỉnh đã ban hành các quy định về thủ tục hành chính quy định thời gian, hồ sơ, thủ tục đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đánh giá của các tổ chức về chính sách giao đất, cho thuê đất nói chung cũng như thủ tục hành chính trong việc thực hiện xin giao đất, cho thuê đất nói riêng được trình bày ở Bảng 5.

Bảng 5. Kết quả khảo sát các tổ chức về hoạt động giao đất, cho thuê đất

STT	Chỉ tiêu khảo sát	Ý kiến đánh giá	Số lượng (phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	Chính sách giao đất, cho thuê đất	Rất hợp lý	11	31,42
		Hợp lý	15	42,86
		Bình thường	7	20,0
		Không hợp lý	2	5,72
		Rất không hợp lý	0	0,0
2	Thời gian thực hiện thủ tục xin giao đất, cho thuê đất	Rất nhanh	4	11,42
		Nhanh	19	54,29
		Bình thường	9	25,71
		Chậm	2	5,71
		Rất chậm	1	2,87
3	Mức độ khó khăn trong việc thực hiện thủ tục xin giao đất, cho thuê đất	Rất khó khăn	1	2,86
		Khó khăn	2	5,71
		Có ít khó khăn	8	22,86
		Không gặp khó khăn	24	68,57

Có thể thấy, về chính sách giao đất, cho thuê đất, đa phần các tổ chức đều nhận định chính sách và các vấn đề pháp lý liên quan đến việc giải quyết thủ tục hành chính đối với việc thuê đất, giao đất là phù hợp. 31,42% số phiếu khảo sát đánh giá ở mức độ rất hợp lý, 42,86% sát ở mức độ hợp lý, 20% ở mức độ bình thường và 5,72% số phiếu (hai phiếu) ở mức độ không hợp lý. Đối với thời gian thực hiện thủ tục xin giao đất, cho thuê đất, phần lớn các tổ chức đều đánh giá ở mức độ bình thường (25,71%) và mức độ nhanh (54,29%); 11,42% ý kiến đánh giá ở mức độ rất nhanh; 5,71% đánh giá ở mức độ chậm và 2,87% đánh giá ở mức độ rất chậm. Qua kết quả khảo sát, có thể khẳng định được hiệu quả trong công tác cải cách hành chính. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về giao đất, thuê đất đã được cải thiện rõ rệt. Nhận xét về những khó khăn mà các tổ chức gặp phải trong quá trình thực hiện thủ tục xin giao đất, cho thuê đất, 2,86% (một phiếu) đánh giá rất khó khăn; mức độ khó khăn có 5,71% (hai phiếu), có ít khó khăn 22,86%, còn lại 68,57% tổ chức được khảo sát nhìn nhận không gặp khó khăn. Do đó, có thể nói việc thực hiện thủ tục hành chính về giao đất, thuê đất nói chung là thuận tiện cho các tổ chức, để có mặt bằng, và hồ sơ pháp lý nhằm triển khai các công đoạn tiếp theo của mục tiêu đầu tư, xây dựng cả về phát triển kinh tế, ổn định xã hội, an ninh, v.v.

Hình 4 cho thấy những nguyên nhân gây khó khăn trong việc xin giao đất, thuê đất của các tổ chức trong nước ở thành phố Đà Lạt. Đầu tiên, 62,86% số ý kiến cho rằng công tác giao, cho thuê đất phải có sự phối hợp của nhiều ban ngành chức năng liên quan. Do đó, quá trình giải



Hình 4. Nguyên nhân gây khó khăn trong việc xin giao đất, xin thuê đất của các tổ chức trong nước tại thành phố Đà Lạt

quyết hồ sơ trở nên phức tạp và tốn nhiều thời gian. Thứ hai là việc quy hoạch không đồng bộ (45,71% ý kiến). Những ý kiến chiếm tỷ lệ cao tiếp theo lần lượt là khó khăn do những chính sách liên quan đến Luật đất đai luôn thay đổi (28,57%); khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (25,71%) và khó khăn do quỹ đất hạn chế (22,86%). Số ý kiến nhận xét khó khăn xuất phát từ thái độ và năng lực của cán bộ thụ lý hồ sơ chiếm tỷ lệ rất nhỏ (5,71%, hai phiếu). Do thành phố Đà Lạt có vị thế quan trọng trong quá trình phát triển của tỉnh Lâm Đồng cũng như của quốc gia nên thành phố này nhận được sự quan tâm đặc biệt của các ngành, các bộ và chỉ tiêu sử dụng đất để phát triển kinh tế xã hội được quy định rất sát thực tế dẫn đến quỹ đất công rất hạn hẹp. Ngoài đơn vị trực tiếp thực hiện hoạt động, nhiều cơ quan hành chính khác nhau như Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính và UBND các cấp cũng tham gia vào quá trình xử lý hồ sơ giao đất, cho thuê đất. Thực trạng này dẫn đến quá trình xử lý hồ sơ còn tốn nhiều thời gian và trình tự thủ tục vẫn còn nhiều khó khăn.

3.4 Những tồn tại trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức tại thành phố Đà Lạt

Về cơ chế chính sách đất đai: Hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai còn nhiều điểm chưa thống nhất, chưa phù hợp với thực tế; công tác tuyên truyền, giáo dục và quán triệt các chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai còn kém hiệu quả; trình tự, thủ tục về giao đất, cho thuê đất còn chưa đồng bộ, tốn thời gian làm hạn chế trong việc thu hút đầu tư.

Về trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất: Các thủ tục về đầu tư, xây dựng còn chưa đồng bộ nên thời gian xử lý hồ sơ còn dài, hạn chế việc thu hút đầu tư. Chính sách đất đai còn nhiều bất cập dẫn đến việc công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trở nên phức tạp. Hệ lụy trong trường hợp này là tiến độ dự án chậm và kéo dài, làm hạn chế hiệu quả sử dụng đất của địa phương.

Về công tác quản lý và lập kế hoạch sử dụng đất của tỉnh Lâm Đồng và thành phố Đà Lạt đối với việc giao đất, thuê đất và sử dụng đất đai của các tổ chức: Việc kiểm tra, xử lý sau khi giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh chưa được tiến hành một cách thường xuyên; các quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai chưa đủ mạnh; thiếu định hướng dài hạn trong quy hoạch sử dụng đất; tình trạng quy hoạch chồng quy hoạch còn xảy ra.

Về cơ sở dữ liệu về đất đai: Cơ sở dữ liệu bản đồ và hồ sơ địa chính ở ba cấp (tỉnh, huyện, xã) chưa đồng bộ; hệ thống bản đồ địa chính của bốn xã và một số phường của thành phố Đà Lạt chưa được phủ kín ranh giới hành chính. Điều này cản trở việc lập cơ sở dữ liệu dạng số (trừ những nơi đo đạc bản đồ theo quy trình chính quy, hồ sơ đất đai được quét và số hóa, chuyển sang quản lý dạng số); hệ thống lưu trữ hồ sơ địa chính chưa khoa học, ảnh hưởng đến công tác truy cập dữ liệu và khai thác thông tin. Những hạn chế và tồn tại này là một trong những nguyên nhân sâu xa làm cho quá trình thực hiện giao đất, cho thuê đất trở nên khó khăn và kém hiệu quả.

3.5 Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức tại thành phố Đà Lạt

Đối với chính sách đất đai: Hoàn thiện trình tự, thủ tục về giao đất, cho thuê đất theo hướng đơn giản hóa thủ tục hành chính; xây dựng và hoàn thiện cơ chế chính sách về hoạt động, cơ chế tài chính và cơ chế huy động vốn của trung tâm phát triển quỹ đất; ưu tiên đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng từ nguồn ngân sách nhà nước.

Đối với vấn đề bồi thường, hỗ trợ giá đất trong giao đất, thuê đất: Cần đơn giản hóa quy định bồi thường về đất; cần sửa đổi quy định, giao trách nhiệm cho UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và giá đất tái định cư; xây dựng khung giá đất hợp lý, hài hòa giữa giá cả thị trường và giá bồi thường.

Đối với công tác quản lý việc sử dụng đất, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất: Tăng cường công tác tuyên truyền pháp luật để người dân và các tổ chức nắm vững Luật đất đai, sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, có hiệu quả và bảo vệ môi trường; khi giao đất, cho thuê đất cần phải tính đến năng lực thực hiện các dự án của chủ đầu tư, để đảm bảo triển khai đúng tiến độ và khả thi.

Đối với hạn chế về dữ liệu, công nghệ: Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai và khẩn trương kết nối các cơ quan quản lý đất đai từ tỉnh xuống đến cấp thành phố, các phường, xã và các đơn

vị có liên quan. Trang bị đồng bộ và kịp thời các thiết bị máy móc đáp ứng nhu cầu của công tác, chuyển giao công nghệ mới vào quản lý sử dụng đất.

4 Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy rằng trong giai đoạn 2015–2019, diện tích đất chưa sử dụng của thành phố Đà Lạt giảm còn 182 ha, chiếm 0,46% tổng diện tích tự nhiên. Sở dĩ có sự sụt giảm đó là do 141 ha đất đã được đưa vào sử dụng cho các mục đích lâm nghiệp, đất sản xuất nông nghiệp, v.v. Tại thành phố Đà Lạt, đất được giao chủ yếu theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất cho 15 tổ chức là cơ quan đơn vị nhà nước, tổ chức sự nghiệp công lập, và tổ chức tôn giáo nhằm thực hiện các mục đích cộng đồng. Bên cạnh đó, hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được áp dụng cho hai tổ chức kinh tế với mục đích đầu tư khu dân cư. Tất cả các đối tượng được cho thuê đều là tổ chức kinh tế. Đất cho thuê trả tiền hàng năm chiếm 98,95% và cho thuê đất trả tiền một lần chiếm 1,05%. Nội dung chính sách và quy trình thủ tục giao đất, cho thuê đất đều có dấu hiệu tích cực. Tuy nhiên, vẫn cần sự phối hợp chặt chẽ của các ban ngành liên quan về thủ tục và quy hoạch. Một số khó khăn, hạn chế xảy ra do cơ chế chính sách đất đai còn chưa hoàn thiện; công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư còn chưa phù hợp với tình hình thực tế. Nguyên nhân sâu xa là công tác quản lý và lập kế hoạch đối với việc giao đất, thuê đất và sử dụng đất đai của các tổ chức còn chưa thật sự hiệu quả. Từ việc xác định được những thuận lợi cũng như các tồn tại trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức tại thành phố Đà Lạt, chúng tôi đã xác định các nhóm giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện công tác giao đất, thuê đất trong trường hợp đối tượng là các tổ chức địa phương.

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2020), Đánh giá kết quả công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Truy cập ngày 24-11-2020 tại: <http://www.monre.gov.vn/Pages/danh-gia-ket-qua-cong-tac-giao-dat,-cho-thue-dat,-chuyen-muc-dich-su-dung-dat.aspx>.
2. Nguyễn Thị Hải, Nguyễn Cảnh Minh Hoài và Nguyễn Phúc Khoa (2019), Thực trạng giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn*, 128(3D), 109–119.
3. Nguyễn Khánh Ly (2016), Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay, *Luận án tiến sĩ luật học*, Học viện khoa học xã hội, Viện hàn lâm khoa học xã hội Việt Nam.
4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng (2020), Số liệu thống kê đất đai tỉnh Lâm Đồng năm 2019.

5. Hồng Thanh (2018), Đà Lạt - gắn nông nghiệp công nghệ cao vào phát triển du lịch, *Báo Du lịch*. Truy cập ngày 24-11-2020 tại <http://baodulich.net.vn/Da-Lat---gan-nong-nghiep-cong-nghe-cao-vao-phat-trien-du-lich-03-16996.html>.
6. Hà Thị Thu và Trần Hữu Đào (2020), Giải pháp tăng cường công tác quản lý giao đất và cho thuê đất trên địa bàn huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, *Tạp chí Công Thương*, Truy cập ngày 24-11-2020 tại <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/giai-phap-tang-cuong-cong-tac-quan-ly-giao-dat-va-cho-thue-dat-tren-dia-ban-huyen-thach-that-thanh-pho-ha-noi-70840.htm>.
7. Lê Minh Trường (2014), Vai trò của chính sách đất đai đối với việc phát triển kinh tế, xã hội? Truy cập ngày 24-11-2020 tại <https://luatminhkhue.vn/vai-tro-cua-chinh-sach-dat-dai-doi-voi-viec-phat-trien-kinh-te-xa-hoi.aspx>.