

DOI:10.22144/ctu.jvn.2022.005

THỰC TRẠNG CÔNG TÁC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI TỔ CHỨC KINH TẾ TẠI THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

Phan Chí Nguyễn¹, Lê Văn Phương², Phạm Thanh Vũ^{1*} và Nguyễn Thị Hồng Điệp¹

¹Bộ môn Tài nguyên Đất đai, Khoa Môi trường và Tài nguyên Thiên nhiên, Trường Đại học Cần Thơ

²Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu

*Người chịu trách nhiệm về bài viết: Phạm Thanh Vũ (email: ptvu@ctu.edu.vn)

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 10/08/2021

Ngày nhận bài sửa: 08/09/2021

Ngày duyệt đăng: 26/02/2022

Title:

The current situations of land allocation and land lease to economic organization at Bac Lieu city, Bac Lieu province

Từ khóa:

Cho thuê đất, đánh giá đa tiêu chí, giao đất, thành phố Bạc Liêu, tổ chức kinh tế

Keywords:

Bac Lieu city, economic organization, land allocation, land lease, multi-criteria evaluation

ABSTRACT

This study is aimed to assess factors affecting the land allocation, land lease for economic organizations that based on such results, solutions will be proposed to improve efficiency state management of land. The study collected relevant data, interviewed economic organizations and consulted experts to determine the influencing factors and the impact level of factors by multi-criteria evaluation (MCE) method. The results have identified three main factors and 12 sub-factors affecting to land allocation and land lease to economic organizations. Of which, the capital for site clearance and the financial capacity of an economic organizations are the most influential factors. Factors supporting loans and land price were less impacting. A set of solutions were suggested to overcome the limitations and level of impact of factors affecting to land allocation and land lease for economic organizations. Of which, solution on capital sources for ground clearance to create a cleared land bank and assessing the financial capacity of economic organizations before land allocation, land lease should be prioritized for implementation in the future.

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá các yếu tố tác động đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế làm cơ sở đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai. Nghiên cứu thu thập các số liệu liên quan, phỏng vấn các tổ chức kinh tế và tham vấn ý kiến chuyên gia để xác định các yếu tố tác động và mức độ tác động của các yếu tố bằng phương pháp đánh giá đa tiêu chí (MCE). Kết quả đã xác định được ba nhóm yếu tố chính và 12 yếu tố phụ tác động đến công tác giao đất, cho thuê đất với yếu tố nguồn vốn giải phóng mặt bằng, khả năng tài chính của tổ chức kinh tế có mức độ tác động nhiều. Yếu tố hỗ trợ vay vốn, giá đất ít ảnh hưởng. Các giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế và mức độ tác động của các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế cũng đã được đề xuất. Trong đó, các giải pháp về nguồn vốn phục vụ giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch và đánh giá khả năng tài chính của tổ chức kinh tế trước khi thực hiện giao đất, cho thuê đất trong thời gian tới nên ưu tiên triển khai.

1. GIỚI THIỆU

Thành phố Bạc Liêu là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hoá, xã hội của tỉnh với vị trí địa lý thuận

lợi có thể thu hút được nhiều dự án đầu tư (Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu, 2019). Các dự án đầu tư đã và đang triển khai thực hiện góp phần quan trọng

trong việc phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng của thành phố Bạc Liêu. Mặc dù vậy, tỉnh Bạc Liêu nói chung và thành phố Bạc Liêu nói riêng còn gặp nhiều khó khăn do quy mô kinh tế còn nhỏ, năng lực cạnh tranh còn hạn chế; số doanh nghiệp ít, quy mô doanh nghiệp còn nhỏ; lao động trong nông nghiệp còn khá lớn. Mặt khác, công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trong thời gian vừa qua còn chậm, một số dự án đã có chủ trương nhưng thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất phải mất nhiều thời gian. Đồng thời, việc sử dụng đất của một số tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất không đúng mục đích sử dụng đất (Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu, 2019). Để kịp thời tháo gỡ khó khăn, tồn tại trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Bạc Liêu thì việc xác định lại thực trạng, các yếu tố tác động nhằm đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế thực hiện dự án là vấn đề hết sức cần thiết.

2. PHẠM VI VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phạm vi nghiên cứu

Bài báo này chỉ tập trung đánh giá thực trạng trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu và các yếu tố tác động ảnh hưởng đến công tác giao đất và cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

– *Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp và kế thừa số liệu:* Các số liệu, tài liệu được thu thập bao gồm các số liệu về tình hình giao đất, cho thuê đất; những quy định của Nhà nước liên quan đến công tác giao đất, cho thuê đất từ Trung ương đến địa phương; các báo cáo về tình hình phát triển kinh tế - xã hội cũng như định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Bạc Liêu đến năm 2030; đồng thời, thu thập các báo cáo về tình hình đầu tư của các tổ chức kinh tế trên địa bàn thành phố Bạc Liêu giai đoạn 2016 đến 2020. Các số liệu được thu thập tại Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu và Sở Kế hoạch và Đầu tư của tỉnh Bạc Liêu.

– *Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp:* Nghiên cứu tiến hành phỏng vấn 25 tổ chức kinh tế để xác định các mức độ hài lòng trong công tác giao đất, cho thuê đất nhằm tìm hiểu nguyên nhân sự không hài lòng làm cơ sở đề xuất giải pháp cải thiện trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Đồng thời, kết quả tham vấn các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn cũng là cơ sở để xem xét và xác

định những yếu tố tác động đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế của thành phố Bạc Liêu.

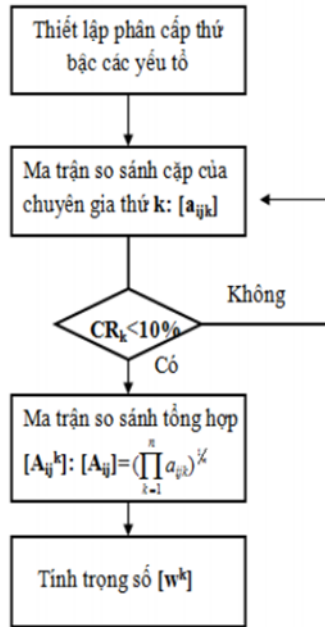
Ngoài ra, để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, 13 chuyên gia am hiểu trong công tác quản lý giao đất, cho thuê đất ở Sở Tài nguyên và Môi trường (3 chuyên gia), Chi cục Quản lý đất đai (3 chuyên gia), Văn phòng Đăng ký Đất đai (3 chuyên gia) của tỉnh Bạc Liêu và các tổ chức kinh tế (4 chuyên gia) được phỏng vấn. Sau đó, các yếu tố được tổng hợp, sắp xếp theo các nhóm yếu tố chính và yếu tố phụ để phục vụ xác định mức độ tác động của từng yếu tố và nhóm yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu.

Sau khi tổng hợp và xác định được các yếu tố tác động, bảng so sánh cặp giữa các yếu tố chính và yếu tố phụ được xây dựng bằng bảng câu hỏi bán cấu trúc. Tiếp theo, 09 chuyên gia đối với nhóm yếu tố chính thuộc lĩnh vực quản lý con người (3 chuyên gia), kinh tế - hạ tầng (3 chuyên gia và chính sách (3 chuyên gia) được tham vấn nhằm hạn chế sự chủ quan của các chuyên gia thiên về nhóm yếu tố thuộc sự quản lý của chuyên gia, các chuyên gia được tham vấn tại các sở ban ngành của tỉnh am hiểu trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế bao gồm Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn, Sở Tài Chính, Sở Tư Pháp, Sở Giao thông Vận tải và Sở Lao động & Thương binh xã hội. Đối với các yếu tố phụ, mỗi nhóm yếu tố được tham vấn 09 chuyên gia/nhóm yếu tố, các chuyên gia này thuộc lĩnh vực quản lý chuyên biệt về con người, kinh tế - hạ tầng và quản lý về chính sách. Tổng số chuyên gia để xác định mức độ tác động của các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế là 36 chuyên gia.

– *Phương pháp đánh giá đa tiêu chí:* Phương pháp được thực hiện nhằm xác định mức độ tác động của các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu. Phương pháp đánh giá đa tiêu chí được thực hiện dựa trên nền tảng của phương pháp đánh giá đa tiêu chí của Saaty (1980) và phương pháp phân tích thứ bậc trong ra quyết định nhóm (AHP-GDM) được sử dụng nhằm hạn chế tính chủ quan của các chuyên gia (Lu et al., 2007; Saaty & Peniwati, 2008). Việc thực hiện các bước của phương pháp đánh giá đa tiêu chí được thực hiện cụ thể (Hình 1) bao gồm: (1) xác định các yếu tố tác động đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế; (2)

xây dựng ma trận so sánh cặp đối với các yếu tố chính và yếu tố phụ; (3) xác định tỷ số nhất quán (CR%) của từng chuyên gia (Samo & Anka, 2009); (4) xây dựng trọng số của các yếu tố tác động (Khwanruthai & Yuji, 2012), bước này được thực

hiện khi tỷ số nhất quán của các chuyên gia riêng lẻ <10% (CR<10%), nghĩa là tính nhất quán trong câu trả lời của chuyên gia được đảm bảo và được tiến hành xác định trọng số của các yếu tố thông qua phương pháp ra quyết định nhóm (AHP-GDM).



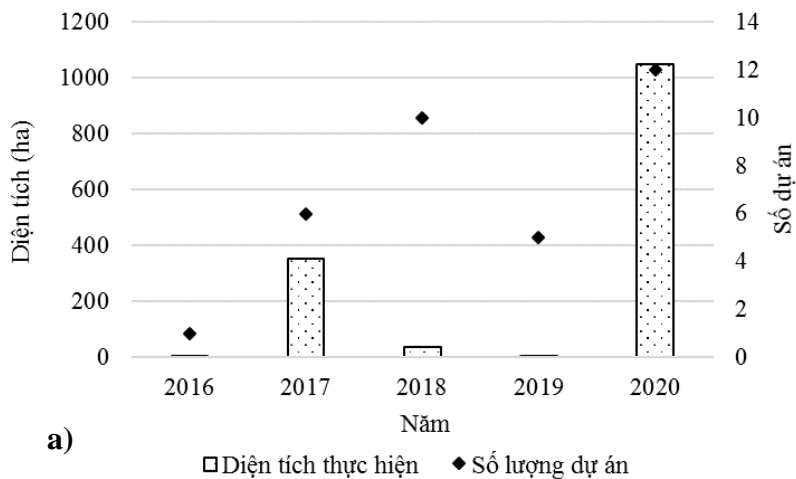
Hình 1. AHP-GDM trong xác định trọng số các yếu tố

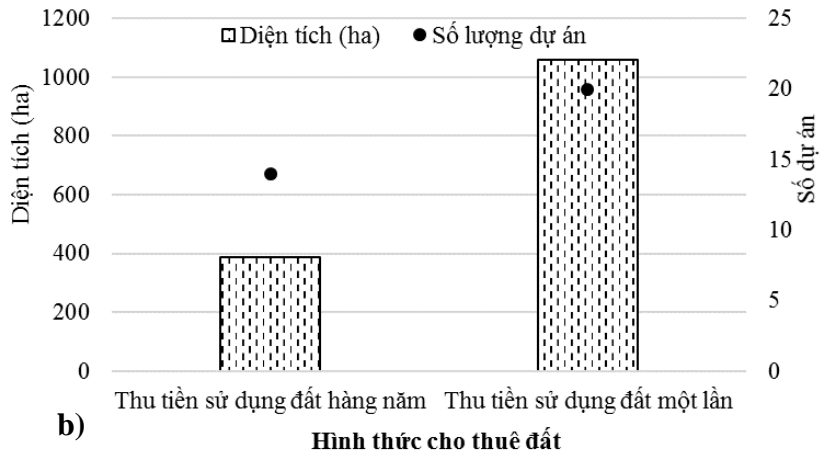
3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu

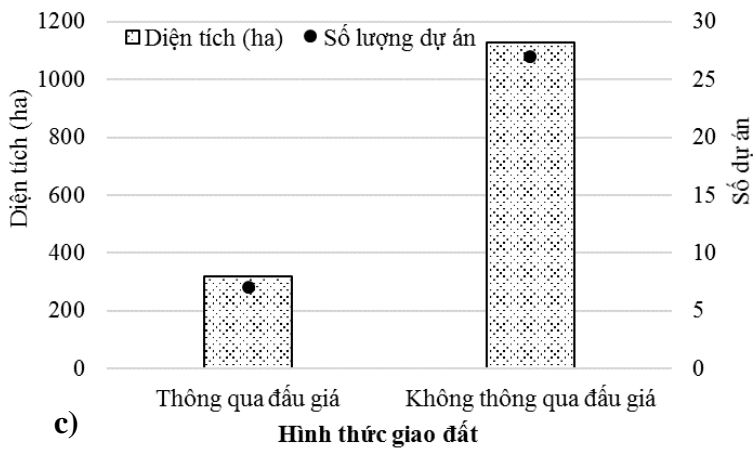
từ năm 2016 đến năm 2020 trên địa bàn thành phố Bạc Liêu có 34 dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất đối với các tổ chức kinh tế với tổng diện tích 1.447,05 ha.

Kết quả tổng hợp số liệu cho thấy trong giai đoạn

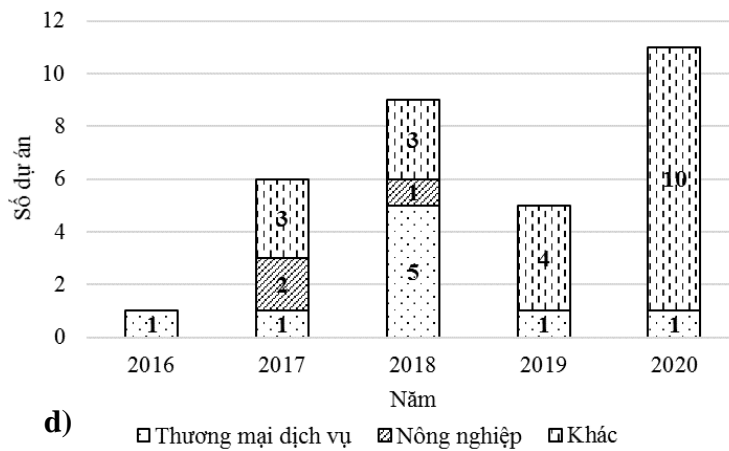




b) Hình thức cho thuê đất



c) Hình thức giao đất



d)

Hình 2. Số lượng và diện tích thực hiện dự án (a), hình thức cho thuê đất (b), hình thức giao đất (c) và các lĩnh vực thực hiện dự án (d) của tổ chức kinh tế trong giai đoạn 2016 đến 2020 tại thành phố Bạc Liêu

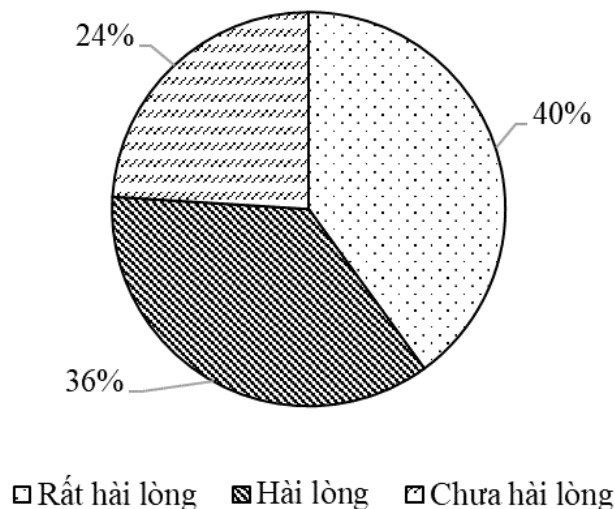
(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường, 2021)

Hình 2a cho thấy công tác giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Bạc Liêu có chiều hướng tăng dần theo các năm, cao nhất là năm 2020 với 11 dự

án. Nguyên nhân chủ yếu do tình thực hiện các chính sách về kêu gọi đầu tư như tiếp cận về đất đai, cải cách hành chính, thực hiện các chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, thuê đất. Tuy nhiên, năm

2019 trên địa bàn tỉnh chỉ thực hiện giao đất, cho thuê đất 5 dự án, giảm 50% so với năm 2018. Nguyên nhân là do việc thực hiện phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm chậm so với quy định của Chính phủ (Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu, 2019), từ đó đã ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố. Trong giai đoạn này, không có dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất bởi trong giai đoạn này không phát triển các dự án nhà ở, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyên nhượng. Trong 34 dự án được thực hiện tại thành phố Bạc Liêu, Ủy ban nhân dân tỉnh đã thực hiện cho thuê đất với hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm là 14 dự án và hình thức cho thuê đất trả tiền một lần là 20 dự án (Hình 2b). Nguyên nhân là do nhà đầu tư lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần nhiều hơn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm bởi có nhiều quyền lợi hơn. Như được chuyên nhượng quyền sử dụng đất, được bồi thường về đất, ngược lại thuê đất trả tiền hàng năm không được hưởng các quyền này (Quốc hội, 2013).

Bên cạnh đó, công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu trong giai đoạn này được thực hiện chủ yếu bằng hình thức cho thuê đất với hình thức không thông qua đấu giá (27 dự án) và hình thức cho thuê đất thông qua đấu giá là 7 dự án (Hình 2c). Điều này cho thấy các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố thuộc các lĩnh vực ưu đãi đầu tư và đặc biệt ưu đãi đầu tư như điện năng lượng, lĩnh vực nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Đồng thời, tỉnh quan tâm thực hiện tốt các chính sách để kêu gọi đầu tư. Các dự án thực hiện trong giai đoạn này chủ yếu trong các lĩnh vực thương mại dịch vụ (9 dự án); sản xuất kinh doanh (1 dự án); lĩnh vực giáo dục (2 dự án); lĩnh vực nông nghiệp (3 dự án) và các lĩnh vực khác như sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, điện năng lượng với 20 dự án đầu tư (Hình 2d); các lĩnh vực như nhà ở, y tế không có dự án đầu tư trong giai đoạn. Điều này cho thấy tình hình kinh doanh bất động sản trong giai đoạn từ năm 2016 đến 2020 bị hạn chế và không phát triển.



Hình 3. Mức độ hài lòng trong công tác giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2016 đến 2020 trên địa bàn thành phố Bạc Liêu

(Nguồn: Phòng văn tổ chức kinh tế, 2020)

Để đánh giá sự hài lòng của các tổ chức kinh tế trong công tác giao đất, cho thuê đất. Nghiên cứu đã tiến hành tham vấn đối với 25 dự án đầu tư tại thành phố Bạc Liêu, kết quả đã xác định được đa số các tổ chức kinh tế đánh giá ở mức rất hài lòng và hài lòng. Từ đó cho thấy chính sách đất đai trong thời gian qua phù hợp với tình hình phát triển của địa phương nói riêng và công tác cải cách hành chính của địa phương đã phát huy hiệu quả nói chung. Tuy nhiên vẫn còn nhiều tổ chức kinh tế đánh giá ở mức chưa

hài lòng (chiếm 24% tổng số tổ chức có ý kiến) (Hình 3). Nguyên nhân là do việc thực hiện thủ tục còn chậm so với thời gian quy định; thủ tục đầu tư còn rườm rà; quy trình giải quyết hồ sơ chưa hợp lý trong công tác giao đất, cho thuê đất trong giai đoạn này. Quá trình giải quyết hồ sơ chậm so với quy định chủ yếu là do thiếu sự phối hợp và thực hiện xác định giá đất để tổ chức kinh tế nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa cơ quan thuế, tài chính, tài nguyên và môi trường. Hiện nay, nhà đầu tư muốn thực hiện

dự án đầu tư phải đến liên hệ nhiều cơ quan đơn vị khác nhau để thực hiện các thủ tục đầu tư như Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường. Từ đó cho thấy mặc dù thủ tục hành chính đã được cải cách, tuy nhiên vẫn còn nhiều thủ tục đầu tư hiện nay còn rườm rà. Ngoài ra, quy trình giải quyết hồ sơ chưa hợp lý. Theo quy định, thời gian thực hiện giao đất, cho thuê đất là 30 ngày làm việc (Chính phủ, 2014), không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Tuy nhiên, trong trường hợp giá trị khu đất lớn hơn 20 tỷ đồng thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xác định và thông qua hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất để người được giao đất, thuê đất thực hiện nghĩa vụ tài chính. Tuy vậy, vì thời gian quy định để Hội đồng thẩm định giá của tỉnh thông qua chưa cụ thể nên khi Sở Tài nguyên và Môi trường trình phương

án giá đất đến Hội đồng thường phải chờ bố trí lịch họp để thông qua, hơn nữa việc thuê đơn vị tư vấn có chức năng để thực hiện giá đất cụ thể thường xuyên chậm hơn so với hợp đồng chủ đầu tư ký kết. Từ đó, thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất thường kéo dài hơn quy định.

3.2. Yếu tố tác động ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại Thành phố Bạc Liêu

Kết quả đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu, kết hợp kết quả phỏng vấn đối với 25 tổ chức kinh tế; đồng thời, tham vấn ý kiến của 13 chuyên gia trong lĩnh vực giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu cho thấy ba nhóm yếu tố chính và 12 yếu tố phụ tác động ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu (Bảng 1).

Bảng 1. Các yếu tố tác động đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu

STT	Yếu tố cấp 1	STT	Yếu tố cấp 2
1	Chính sách	1	Sự đồng bộ của các luật
		2	Thu hút nhà đầu tư
		3	Xử lý vi phạm
		4	Hỗ trợ vay vốn
		5	Thủ tục hành chính
		6	Giá đất
2	Kinh tế và cơ sở hạ tầng	7	Khả năng tài chính của tổ chức kinh tế
		8	Nguồn vốn cho giải phóng mặt bằng
		9	Cơ sở hạ tầng hoàn thiện
3	Con người	10	Người lao động
		11	Sự chấp hành pháp luật
		12	Sự am hiểu pháp luật của cán bộ

Trên cơ sở các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu, các chuyên gia am hiểu trong lĩnh vực giao đất, cho thuê đất đối với từng nhóm yếu tố cụ thể được tham vấn nhằm xác định mức độ tác động của các yếu tố. Kết quả cho thấy yếu tố cơ sở hạ tầng có mức độ quan tâm nhiều nhất (Bảng 2), bởi đây là yếu tố quyết định để nhà đầu tư thực hiện dự án, hạ tầng chưa hoàn chỉnh thì việc nhà đầu tư quan tâm đến công tác vận chuyển hàng hóa hay nhà đầu tư bỏ ra chi phí lớn để đầu tư hạ tầng khi thực hiện dự án đầu tư. Ngoài ra, kinh phí cho việc giải phóng mặt bằng hết sức quan trọng, vì không có

kinh phí giải phóng mặt bằng thì không có quỹ đất sạch để giao đất, thuê đất cho tổ chức kinh tế để thực hiện dự án. Yếu tố được quan tâm kế tiếp là chính sách (Bảng 2), bởi việc thực hiện các chính sách về thu hút đầu tư, thủ tục hành chính, hỗ trợ vốn là cơ sở tạo điều kiện cho nhà đầu tư thực hiện dự án được tốt hơn khi bước đầu triển khai dự án, nguồn vốn đầu tư của các tổ chức kinh tế gặp nhiều khó khăn và yếu tố con người là yếu tố ít được quan tâm (Bảng 2), nguyên nhân là do chủ thể tham gia chỉ đạo hay thực hiện và thụ hưởng đều phải thực hiện đúng theo quy định pháp luật ban hành.

Bảng 2. Mức độ tác động của các yếu tố ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu

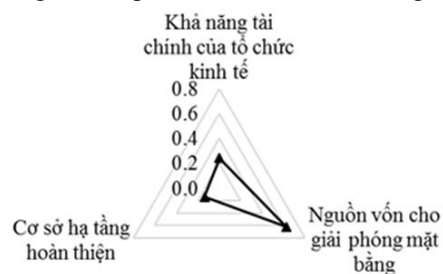
STT	Yếu tố chính	Trọng số (W1)	Yếu tố phụ	Trọng số (W2)	Trọng số toàn cục (W=W1*W2)
1	Chính sách	0,1993	Sự đồng bộ của các luật	0,2309	0,0460
			Thu hút nhà đầu tư	0,1211	0,0241
			Xử lý vi phạm	0,2088	0,0416
			Hỗ trợ vay vốn	0,0765	0,0152
			Thủ tục hành chính	0,3066	0,0611
			Giá đất	0,0561	0,0112
2	Kinh tế và cơ sở hạ tầng	0,7014	Khả năng tài chính của tổ chức kinh tế	0,2403	0,1685
			Nguồn vốn cho giải phóng mặt bằng	0,6219	0,4362
			Cơ sở hạ tầng hoàn thiện	0,1378	0,0966
3	Con người	0,0993	Nguồn lao động	0,2221	0,0221
			Sự chấp hành pháp luật	0,3573	0,0355
			Sự am hiểu pháp luật của cán bộ	0,4205	0,0418

- Đối với các yếu tố phụ về chính sách: Nhóm yếu tố chính sách có sáu yếu tố phụ tác động đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế (Hình 4). Trong đó, yếu tố thủ tục hành chính được sự quan tâm nhiều nhất, kế tiếp là sự đồng bộ của các luật, xử lý vi phạm, thu hút đầu tư, hỗ trợ vay vốn và yếu tố về giá đất có mức độ quan tâm thấp nhất (Bảng 2 và Hình 4). Nguyên nhân chủ yếu là do hiện nay nhà đầu tư muốn thực hiện dự án đầu tư phải qua nhiều thủ tục như thủ tục đầu tư, thủ tục xây dựng, thủ tục về đất đai được quy định cụ thể trong Luật Đất đai (2013), Luật Đầu tư (2014) và Luật Xây dựng (2014). Bên cạnh đó, trong công tác giải phóng mặt bằng đã thực hiện, các chính sách đúng theo quy định. Tuy nhiên, vẫn có một số hộ dân không chịu bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư, hay trường hợp trong quản lý lỏng lẻo để đất bị lấn, chiếm. Do đó, khi giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, từ đó ảnh hưởng đến công tác giao đất và cho thuê đất. Trái lại, giá đất được xác định phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường (Luật Đất đai, 2013). Do vậy, kết quả cho thấy rằng yếu tố giá đất là yếu tố ít được quan tâm trong nhóm yếu tố về chính sách.



Hình 4. Mức độ tác động của yếu tố chính sách ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu

- Đối với các yếu tố phụ về kinh tế và cơ sở hạ tầng: Với ba yếu tố được xác định trong nhóm yếu tố kinh tế và cơ sở hạ tầng bao gồm khả năng tài chính của tổ chức kinh tế, nguồn vốn cho giải phóng mặt bằng, cơ sở hạ tầng hoàn thiện (Hình 5) thì yếu tố có sự tác động nhiều nhất ảnh hưởng công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế là yếu tố nguồn vốn cho giải phóng mặt bằng, kế đến là khả năng tài chính của tổ chức kinh tế và yếu tố cơ sở hạ tầng hoàn thiện ít được quan tâm (Bảng 2 và Hình 5), kết quả đánh giá như vậy là do các nhà đầu tư có thể đầu tư hạ tầng khi thực hiện dự án đầu tư. Bên cạnh đó, dự án được triển khai thực hiện nhanh hay chậm còn phụ thuộc nhiều vào quỹ đất sẵn có của địa phương, khâu giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng cho tổ chức kinh tế. Ngoài ra, nguồn vốn đầu tư sẽ không bị gián đoạn khi tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư có đủ tiềm lực về tài chính. Do đó, trong quá trình thực hiện xét duyệt các dự án đầu tư trong thời gian tới, chính quyền địa phương cũng cần quan tâm và đánh giá tiềm lực về tài chính của doanh nghiệp và tổ chức kinh tế nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác giao đất, cho thuê đất tại địa bàn nói riêng và trên phạm vi của tỉnh nói chung.



Hình 5. Mức độ tác động của yếu tố kinh tế và cơ sở hạ tầng ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu

– *Đối với các yếu tố phụ về con người:* Kết quả đánh giá cho thấy yếu tố sự am hiểu pháp luật của cán bộ có mức độ ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu nhiều nhất (Hình 6), bởi sự am hiểu pháp luật của cán bộ sẽ đảm bảo thực thi pháp luật đúng quy định và thủ tục hành chính được thực hiện nhanh chóng. Bên cạnh đó, để thực hiện pháp luật được dễ dàng và thuận lợi hơn trong công tác giao đất, cho thuê đất như việc chấp hành bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án thì vấn đề chấp hành pháp luật của người dân là rất cần thiết. Nguyên nhân là khi người dân hiểu biết về luật thì việc vận động và tuyên truyền trong công tác giải phóng mặt bằng được triển khai thuận lợi hơn. Nguồn lao động ít tác động đến công tác giao đất và cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư, do trong điều kiện hiện tại nguồn lao động có thể tuyển dụng từ những địa phương khác nhau. Tuy giá thuê lao động hiện nay có cao hơn nhưng vẫn đảm bảo được hoạt động sản xuất, kinh doanh của các tổ chức kinh tế trên địa bàn, đáp ứng tốt nhu cầu phát triển và vận hành của các tổ chức kinh tế khi triển khai thực hiện dự án.



Hình 6. Mức độ tác động của yếu tố con người ảnh hưởng đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu

Nhìn chung, với các yếu tố tác động đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu, yếu tố nguồn vốn cho giải phóng mặt bằng có mức độ ảnh hưởng lớn nhất (Bảng 2). Nguyên nhân là khi triển khai thực hiện các công trình, dự án, các nhà đầu tư trong và ngoài nước chỉ thực hiện đầu tư sau khi Nhà nước đã thu hồi đất, có quỹ đất sạch. Trong khi đó, vì Bạc Liêu là tỉnh có điều kiện kinh tế khó khăn với nguồn thu hạn hẹp nên điều này ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất từ người dân. Yếu tố khả năng tài chính của tổ chức kinh tế là yếu tố quan trọng kế tiếp. Bởi vì tổ chức kinh tế muốn thực hiện dự án đầu tư ngoài vốn huy động như vay vốn từ tổ chức tín dụng, góp vốn, tổ chức kinh tế phải có nguồn vốn sở hữu của mình đảm bảo từ 15% đến 20% trên tổng mức đầu

tư dự án theo quy mô diện tích đất trên hay dưới 20 ha (Chính phủ, 2014). Bên cạnh đó, yếu tố về cơ sở hạ tầng hoàn thiện cũng được quan tâm vì khi cơ sở hạ tầng hoàn thiện sẽ dễ dàng thu hút đầu tư, đặc biệt là hạ tầng giao thông. Thêm vào đó, Chính phủ chỉ đạo cắt giảm và nâng cao chất lượng thủ tục hành chính trong tất cả các lĩnh vực quản lý nhà nước, nhất là thủ tục hành chính liên quan tới người dân, doanh nghiệp (Chính phủ, 2011). Nguyên nhân là hiện nay khi tổ chức kinh tế muốn thực hiện dự án phải thực hiện nhiều thủ tục có liên quan từ đất đai, xây dựng đến cả môi trường. Mức độ tác động của các yếu tố về sự đồng bộ của luật, sự am hiểu luật của cán bộ, xử lý vi phạm, chấp hành pháp luật, thu hút đầu tư, nguồn lao động, hỗ trợ vay vốn và giá đất có mức độ ảnh hưởng thấp bởi giá đất hiện nay được xác định phù hợp với thị trường để giao đất, cho thuê đất và nhà đầu tư chấp nhận được.

3.3. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu

Trên cơ sở những hạn chế trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế giai đoạn 2016 đến năm 2020 của thành phố Bạc Liêu, mức độ hài lòng của các tổ chức kinh tế và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tác động đến công tác giao đất, cho thuê đất được xác định thông qua tham vấn ý kiến chuyên gia. Để phát huy được những thành tựu đạt được trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế và khắc phục những hạn chế nhằm nâng cao vai trò trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thành phố Bạc Liêu thì cần có những giải pháp cụ thể như sau:

Một là, đối với công tác kêu gọi nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư vào nông nghiệp và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và triển khai công tác lập quy hoạch sử dụng đất còn chậm so với quy định của Nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh cần tiếp tục thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt để kêu gọi đầu tư và thực hiện dự án đầu tư đối với đất chưa sử dụng nhằm khai thác hiệu quả tiềm năng đất đai; các đơn vị phối hợp chặt chẽ trong giải quyết thủ tục hành chính, đặc biệt trong phối hợp xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Hai là, đối với sự phối hợp giữa các cơ quan ban ngành thực hiện thẩm định giá đất còn mất nhiều thời gian, Ủy ban nhân dân tỉnh cần ban hành quy chế phối hợp cụ thể giữa các cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Thuế, cơ quan Tài chính xác định nghĩa vụ tài chính cho tổ chức kinh tế khi được

giao đất, cho thuê đất trong trường hợp không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

Ba là, đối với việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm còn chậm so với quy định của Nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh cần chỉ đạo, đôn đốc thành phố trong việc thực hiện lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm đảm bảo phải phê duyệt trước ngày 31 tháng 12 của năm trước năm kế hoạch; đồng thời, việc lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện lập kế hoạch phải đảm bảo về năng lực tài chính, chuyên môn để đảm bảo tính khả thi, chất lượng, tiến độ của việc lập kế hoạch;

Bốn là, đối với thời gian thực hiện thủ tục triển khai giao đất và cho thuê đất còn kéo dài so với quy định của Nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh cần ban hành thủ tục cụ thể về trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất trong trường hợp không thông qua đấu giá như thời gian trình Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định giao đất, thuê đất, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế, thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi tổ chức kinh tế hoàn thành nghĩa vụ tài chính, tránh tình trạng sau khi có quyết định giao, cho thuê đất phải mất nhiều tháng mới xác định được giá đất để tổ chức kinh tế thực hiện nghĩa vụ tài chính. Từ đó, chậm bàn giao đất ngoài thực địa cho tổ chức kinh tế, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án đầu tư;

Năm là, đối với sự am hiểu về pháp luật của các cán bộ thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế nói riêng, Ủy ban nhân dân tỉnh cần quan tâm đào tạo, bồi dưỡng cán bộ làm công tác giao đất, cho thuê đất. Xây dựng và bố trí cán bộ đúng vị trí việc làm của các đơn vị có liên quan đến giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư. Thiết lập đường dây nóng, cử cán bộ có chuyên môn nghiệp vụ đảm bảo, hướng dẫn tổ chức kinh tế trong quá trình thực hiện dự án đầu tư;

Sáu là, đối với thủ tục thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế còn trải qua nhiều thủ tục và sự chồng chéo giữa các Luật và chính sách thu hút đầu tư. Do vậy, cần rà soát những bất cập về lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản trong các luật để đề xuất sửa đổi, bổ sung kịp thời. Bên cạnh đó, cần thực hiện tốt chính sách kêu gọi đầu tư như chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chính sách về thuế. Chính sách cải cách hành chính, tạo điều kiện cho nhà đầu tư tiếp cận kịp thời các thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chuyên ngành khác để làm cơ sở các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư;

Bảy là, đối với tình trạng lấn, chiếm đất ảnh hưởng đến công tác giải phóng và bàn giao mặt bằng cho tổ chức kinh tế thì Ủy ban nhân dân tỉnh cần quan tâm, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm về sử dụng đất đai, như lấn, chiếm, sử dụng đất không đúng mục đích sử dụng đất. Đặc biệt, các trường hợp đã được bồi thường giải phóng mặt bằng nhưng không bàn giao đất. Xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm trong quá trình thực hiện thủ tục về giao đất, thuê đất. Như đề hồ sơ chậm trễ, hướng dẫn nhiều lần, gây phiền hà cho người thực hiện thủ tục;

Tám là, việc triển khai thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế còn chậm bởi tổ chức kinh tế không đủ nguồn vốn trong quá trình thực hiện thì cần trong quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư, giao đất, cho thuê đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục thẩm định điều kiện và nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư chặt chẽ, đảm bảo đúng quy định. Đặc biệt là điều kiện về năng lực tài chính của tổ chức kinh tế, nhằm hạn chế tình trạng không triển khai thực hiện dự án do không đảm bảo năng lực tài chính.

Chín là, đối với việc bố trí quỹ đất sạch nhằm tạo điều kiện thu hút nhà đầu tư, tổ chức kinh tế còn thiếu nguồn vốn để giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân tỉnh cần bố trí nguồn vốn để giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt để kêu gọi đầu tư. Tránh tình trạng đất đã giải phóng mặt bằng nhưng thực tế các hộ gia đình, cá nhân vẫn sử dụng nên khi có nhà đầu tư đến xin thực hiện dự án làm chậm trễ công tác giao đất, cho thuê đất do vướng giải phóng mặt bằng; bên cạnh đó, cần tranh thủ các nguồn vốn để đầu tư kết cấu hạ tầng. Đặc biệt là hạ tầng kỹ thuật, tạo điều kiện thuận lợi cho việc lưu thông, vận chuyển hàng hóa, góp phần giảm bớt chi phí đầu tư của tổ chức kinh tế khi thực hiện dự án;

Mười là, đối với nguồn lao động phục vụ cho các tổ chức kinh tế khi triển khai thực hiện dự án đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh cần quan tâm công tác đào tạo nguồn lao động của địa phương phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội chung của tỉnh như nuôi trồng thủy sản, du lịch, điện năng lượng mặt trời và điện năng lượng gió.

4. KẾT LUẬN

Kết quả cho thấy trong giai đoạn 2016 đến năm 2020 trên địa bàn thành phố Bạc Liêu đã thực hiện cho thuê đất có thu tiền, không thông qua đấu giá cho 34 tổ chức kinh tế, các dự án tập trung vào các lĩnh vực về thương mại dịch vụ, nông nghiệp, giáo dục. Trong công tác cho thuê đất còn gặp những bất

cập về giải quyết hồ sơ còn chậm, thủ tục hành chính rườm rà, thiếu sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan. Từ đó, dẫn đến sự chưa hài lòng của các tổ chức kinh tế. Nghiên cứu đã xác định được ba yếu tố chính tác động đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế của thành phố Bạc Liêu với yếu tố kinh tế và cơ sở hạ tầng có mức độ tác động nhiều nhất, kế đến là yếu tố về chính sách và yếu tố con người ít tác động; qua đó đã xác định được 12 yếu tố phụ tác động đến công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế với các yếu tố về nguồn vốn cho công tác giải phóng mặt bằng, khả năng tài chính của tổ chức kinh tế được sự quan tâm nhiều từ các chuyên gia và yếu tố hỗ trợ vay vốn, giá đất là hai yếu tố ít được quan tâm trong công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành

phố Bạc Liêu. Ngoài ra, các giải pháp về chính sách thu hút đầu tư, rút ngắn thủ tục hành chính, quy chế phối hợp giữa các bên liên quan trong công tác giao đất, nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ và cả nâng cao chất lượng nguồn lao động đáp ứng nhu cầu của tổ chức kinh tế được đề xuất trong nghiên cứu nhằm thu hút đầu tư trong thời gian tới của thành phố Bạc Liêu nói riêng và tỉnh Bạc Liêu nói chung. Trong đó, việc tập trung ưu tiên triển khai giải pháp nguồn vốn cho giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch và đánh giá khả năng tài chính của tổ chức kinh tế trước khi thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất là cần thiết nhằm nâng cao tính khả thi trong công tác thực hiện giao đất, cho thuê đất và thực hiện dự án của tổ chức kinh tế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chính phủ. (2011). *Nghị quyết số 30c/NQ-CP ngày 08/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Chương trình tổng thể cải cách hành chính nhà nước giai đoạn 2011-2020*. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Nghi-quyet-30c-NQ-CP-Chuong-trinh-tong-the-cai-cach-hanh-chinh-nha-nuoc-131576.aspx>.
- Chính phủ. (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Thủ tướng Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2013*. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-43-2014-ND-CP-huong-dan-thi-hanh-Luat-Dat-dai-230680.aspx>.
- Chính phủ. (2014). *Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Thủ tướng Chính phủ về thu tiền sử dụng đất*. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-45-2014-ND-CP-thu-tien-su-dung-dat-234574.aspx>.
- Quốc Hội. (2013). *Luật đất đai năm 2013*. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx>.
- Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu. (2019). *Quyết định số 63/QĐ-UBND về việc ban hành Chương trình xúc tiến đầu tư năm 2019 tỉnh Bạc Liêu*. <https://skhdt.baclieu.gov.vn/vi/-/ngay-08-4-2019-uy-ban-nhan-dan-tinh-bac-lieu-ban-hanh-quyet-dinh-so-63-qd-ubnd-ban-hanh-chuong-trinh-xuc-tien-dau-tu-nam-2019-cua-tinh-bac-lieu-212>.
- UBND tỉnh Bạc Liêu. (2019). *Báo cáo tình hình thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, những khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân và giải pháp thực hiện trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu*.
- Lu, J., Zhang, G., Ruan, D., & Wu, F. (2007). *Multi-Objective Group Decision Making: Method, software, and application with fuzzy techniques*. World scientific Publishing, Singapore.
- Khwanruthai, B., & Yuji, M. (2012). Land Use and Natural Resources Planning for Sustainable Ecotourism Using GIS in Surat Thani, Thailand. *Journal sustainability*, 4(3), 412-429. <https://doi.org/10.3390/su4030412>
- Saaty, T.L. (1980). *The Analytic Hierarchy Process*, McGraw Hill. New York.
- Saaty, T.L., & Peniwati, K. (2008). *Group decision making: drawing out and reconciling differences*. Pittsburgh, PA: RWS Publications.
- Samo, D., & Anka, L. (2009). Multi-attribute Decision Analysis in GIS: Weighted Linear Combination and Ordered Weighted Averaging. *Informatica*, 33(4), 459-474. <http://informatica.si/ojs2.4.3/index.php/informatica/article/viewFile/263/260>