

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

BÁO CÁO TỔNG HỢP
ĐỀ TÀI KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ
CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ THỰC HIỆN NĂM 2024

“ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI TỔ CHỨC
KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NAM ĐỊNH”

MÃ SỐ: 13.01.24.M.07

Tổ chức chủ trì: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Chủ nhiệm đề tài: ThS. Thái Thị Lan Anh

Hà Nội - 2024

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

BÁO CÁO TỔNG HỢP
ĐỀ TÀI KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ
CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ THỰC HIỆN NĂM 2024

**“ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI TỔ CHỨC
KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NAM ĐỊNH”**

MÃ SỐ: 13.01.24.M.07

CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI

Thái Thị Lan Anh

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC
TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI
KT.HIỆU TRƯỞNG
PHÓ HIỆU TRƯỞNG**



Lê Thị Trinh

Hà Nội - 2024

THÔNG TIN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

1. Thông tin chung:

- Tên đề tài: Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định
- Mã số: 13.01.24.M.07
- Chủ nhiệm đề tài: Thái Thị Lan Anh
- Tổ chức chủ trì: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội
- Thời gian thực hiện: Từ 1/2024 đến 11/2024

2. Mục tiêu:

- Đánh giá thực trạng công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định.
- Đề xuất giải pháp để nâng cao hiệu quả hoạt động cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định.

3. Tính mới và sáng tạo:

Thông qua thu thập tài liệu, số liệu về trình tự thủ tục công tác cho thuê đất; các kết quả đạt được từ công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định. Từ đó phân tích, đánh giá và có các giải pháp cụ thể nâng cao hiệu quả hoạt động cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh. Hiện nay, các đề tài, công trình nghiên cứu trong nước về đánh giá thực trạng công tác cho thuê đất thường tập trung vào đánh giá đối với công tác cho thuê đất cho các đối tượng sử dụng đất nói chung mà chưa tập trung cụ thể vào đối tượng tổ chức kinh tế. Vì vậy, đề tài được nghiên cứu theo hướng hoàn toàn mới, trước đây chưa có nghiên cứu nào trên địa bàn nghiên cứu này về hướng nghiên cứu này.

4. Kết quả nghiên cứu:

- Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh Nam Định.
- Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất tại tỉnh Nam Định.
- Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại tỉnh Nam Định.
- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định.

5. Sản phẩm:

- Báo cáo tổng hợp và báo cáo tóm tắt đề tài
- Bài báo về đề tài nghiên cứu: “Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định”

6. Phương thức chuyển giao, địa chỉ ứng dụng, tác động và lợi ích mang lại của kết quả nghiên cứu:

Phương thức chuyển giao: Chuyển giao theo phương thức cung cấp báo cáo tổng hợp đã in sao vào các đĩa CD để đơn vị phối hợp nghiên cứu sẽ áp dụng kết quả nghiên cứu vào giảng dạy. Việc chuyển giao được thực hiện một lần toàn bộ các sản phẩm.

Địa chỉ ứng dụng:

- Kết quả nghiên cứu của đề tài được chuyển giao sử dụng tại: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.
- Chuyển giao kết quả nghiên cứu cho bộ môn Quản lý đất đai và Bất động sản, khoa Quản lý đất đai để phục vụ cho giảng dạy và nghiên cứu khoa học.
- Chuyển giao kết quả nghiên cứu cho Trung tâm thư viện và Công nghệ thông tin để lưu trữ và làm tài liệu tham khảo.

Tác động và lợi ích mang lại của kết quả nghiên cứu:

Nội dung nghiên cứu của đề tài góp phần bổ sung thêm cơ sở lý luận và thực tiễn về công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định đồng thời đề xuất các giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh, cũng như các địa phương khác có điều kiện tương tự. Bên cạnh đó, nâng cao được khả năng khai thác khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai thông qua cơ chế cho thuê đất.

Đối với tổ chức chủ trì: đề tài phục vụ cho công tác đào tạo ngành Quản lý Đất đai đồng thời nâng cao trình độ chuyên môn và khả năng nghiên cứu khoa học của cán bộ giảng dạy của Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.

Đối với địa phương: Nâng cao hiệu quả quản lý trong công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và trong công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế nói riêng trên địa bàn.

INFORMATION ON RESEARCH RESULTS

1. General information:

Project title: Evaluation of the Current Status of Land Leasing to Economic Organizations in Nam Dinh Province

Code number: 13.01.24.M.07

Coordinator: Thai Thi Lan Anh

Implementing institution: Hanoi University of Natural Resources and Environment

Duration: from January 2024 to November 2024

2. Objective(s):

- Evaluation of the current status of land leasing to economic organizations in Nam Dinh Province.
- Propose solutions to enhance the effectiveness of land leasing activities for economic organizations in Nam Dinh Province.

3. Creativeness and innovativeness:

Through the collection of documents and data on the procedures for land leasing, along with the results achieved from land leasing to economic organizations in Nam Dinh Province, this study aims to analyze, evaluate, and propose specific solutions to enhance the effectiveness of land leasing activities for these organizations within the province. Currently, domestic studies and projects on evaluating land leasing practices often focus on assessing land leasing in general for all types of land users, without a specific focus on economic organizations. Therefore, this study is conducted from a completely new perspective, as no prior research has been conducted in this direction in the study area.

4. Research results:

- Overview of the natural, economic, and social conditions in Nam Dinh Province.
- Assessment of land management and land use in Nam Dinh Province.
- Evaluation of the current status of land leasing to economic organizations in Nam Dinh Province.
- Proposal of solutions to enhance the effectiveness of land leasing activities for economic organizations in Nam Dinh Province.

5. Products:

- Comprehensive Report and Summary Report of the Project
- Research Article on the Project: “Evaluation of the Current Status of Land Leasing to Economic Organizations in Nam Dinh Province”

6. Transfer alternatives, application institutions, impacts and benefits of research results:

Transfer alternatives

Transfer through the provision of printed comprehensive reports and CDs containing the study results for partner units to apply in teaching. The transfer will be done in a single installment of all project products.

application institutions

- The research results will be transferred to and used at Hanoi University of Natural Resources and Environment.

- The research findings will be delivered to the Department of Land Management and Real Estate, Faculty of Land Management, for use in teaching and scientific research.

- The research findings will also be provided to the Library and Information Technology Center for archival purposes and as reference material.

impacts and benefits of research results

The research content contributes to enhancing both theoretical and practical foundations regarding land leasing for economic organizations in Nam Dinh Province. Additionally, the project proposes solutions to improve the effectiveness of land leasing for economic organizations in the province and other areas with similar conditions. It also enhances the potential for tapping financial resources from land through the land leasing mechanism.

For the Implementing Organization: The project supports training in the field of Land Management, while also enhancing the academic expertise and research capabilities of teaching staff at Hanoi University of Natural Resources and Environment.

For the Local Community: The research improves the effectiveness of state land management and, specifically, the efficiency of land leasing to economic

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở lý luận về thuê đất đối với tổ chức kinh tế	3
1.1.1. Khái niệm về thuê đất, cho thuê đất.....	3
1.1.2. Khái niệm tổ chức kinh tế	7
1.1.3. Đặc điểm của thuê đất, cho thuê đất	7
1.1.4. Mục đích, ý nghĩa của việc thuê đất.....	9
1.2. Cơ sở pháp lý về chính sách cho thuê đất	11
1.2.1. Hệ thống văn bản pháp lý liên quan đến chính sách cho thuê đất	11
1.2.2. Một số quy định về thuê đất.....	14
1.2.2.1. Các trường hợp thuê đất	14
1.2.2.1. Căn cứ cho thuê đất.....	14
1.2.2.2. Điều kiện cho thuê đất.....	16
1.2.2.3. Thẩm quyền cho thuê đất	17
1.2.2.4. Các hình thức cho thuê đất.....	18
1.3. Cơ sở thực tiễn về công tác cho thuê đất ở Việt Nam hiện nay	21
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. Nội dung nghiên cứu	27
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.3.1. Thu thập thông tin, tài liệu thứ cấp	27
2.3.2. Thu thập các số liệu sơ cấp	27
2.3.3. Phân tích và xử lý số liệu	28

2.3.4. Phương pháp so sánh, đánh giá.....	28
2.3.5. Phương pháp kế thừa.....	28
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	29
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh Nam Định.....	29
3.1.1. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên.....	29
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	33
3.2. Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất đai tỉnh Nam Định	36
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai	36
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	40
3.3. Thực trạng công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định	44
3.3.1. Trình tự thực hiện thủ tục cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định	44
3.3.2. Kết quả công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 - 2023	49
3.3.3 Đánh giá công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020-2023	56
3.3.4. Đánh giá chung về công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định	58
3.4. Một số giải pháp hoàn thiện công tác cho thuê đất trên địa bàn.....	63
KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ	66
1. Kết luận	66
2. Kiến nghị.....	67
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	69

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Ý nghĩa
CP	Chính phủ
BNTMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
BTC	Bộ Tài chính
NQ-TW	Nghị quyết trung ương
NĐ	Nghị định
QH	Quốc hội
TT	Thông tư

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tỉnh Nam Định	40
Bảng 3.2. Kết quả cho thuê đất đối với các loại hình tổ chức kinh tế	49
Bảng 3.3. Kết quả công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 – 2023.....	50
Bảng 3.4. Thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 - 2023	52
Bảng 3.5. Diện tích đất thuê của các tổ chức theo loại đất tại tỉnh Nam Định giai đoạn 2020-2023	54
Bảng 3.6. Thực trạng sử dụng đất trồng lúa khi thực hiện cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 – 2023.....	55
Bảng 3.7. Kết quả khảo sát các tổ chức kinh tế về công tác cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định	57

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai được xác định là tài nguyên vô cùng quý giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn nội lực quan trọng nhất để phát triển kinh tế, là địa bàn phân bố dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, chính trị, văn hoá, an ninh quốc phòng, là bộ phận cơ bản của lãnh thổ quốc gia, thành phần quan trọng của môi trường sống, là thành quả cách mạng của cả dân tộc. Do đó, quản lý nhà nước đối với đất đai là một vấn đề luôn luôn được Đảng và Nhà nước ta đặc biệt quan tâm.

Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng thông qua giao đất và cho thuê đất. Do vậy, giao đất và cho thuê đất không chỉ có ý nghĩa quan trọng trong quản lý đất đai của Nhà nước mà còn có ý nghĩa quan trọng, ảnh hưởng tới đời sống cũng như sự phát triển của các chủ thể được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Việc trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng, trong đó có các tổ chức sử dụng đất một mặt thể hiện ý chí của Nhà nước đối với chức năng nắm quyền lực trong tay, mặt khác thể hiện với tư cách là chủ sở hữu đất đai. Những năm gần đây, việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013 bước đầu phát huy nguồn lực đất đai trong phát triển. Trong đó chính sách nhà nước cho thuê đất là một trong những phương thức tạo nguồn thu tài chính lớn trong các nguồn thu từ đất để phục vụ đầu tư phát triển đất nước. Thuê đất là cách thức tạo nguồn thu từ đất đai của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Cho thuê đất là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất có thời hạn, người sử dụng đất phải trả Nhà nước một khoản tiền thuê đất.

Nam Định là trung tâm vùng Nam Đồng bằng sông Hồng, nằm trong vùng ảnh hưởng của tam giác tăng trưởng Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và vành đai kinh tế vịnh Bắc Bộ. Với hệ thống giao thông vận tải đồng bộ, hiện đại đã tạo cho Nam Định có vị trí rất thuận lợi để kết nối với thủ đô Hà Nội, các trung tâm kinh tế và các tỉnh lân cận, rút ngắn khoảng cách và thời gian di chuyển đến sân bay, cảng biển. Trong những năm gần đây, tốc độ công nghiệp hóa và đô thị hóa

trên địa bàn diễn ra mạnh mẽ, là địa bàn thu hút các hoạt động đầu tư, kinh doanh thương mại. Do vậy, hoạt động cho thuê đất đối với các tổ chức sử dụng đất trên địa bàn diễn ra rất sôi động. Phần lớn, hoạt động cho thuê đất trên địa bàn đã phát huy hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với các tổ chức sử dụng đất nói riêng, đặc biệt là tạo nguồn thu NSNN cũng như đảm bảo công bằng xã hội.

Việc nghiên cứu thực trạng công tác thuê đất đối với các tổ chức kinh tế là một đề tài đóng vai trò quan trọng bởi trong thời gian qua, còn nhiều vấn đề bất cập trong chính sách tiền thuê đất, dẫn đến chưa khai thác hiệu quả nguồn thu tài chính từ hoạt động này. Mặt khác, công tác 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 cho thuê đất phải mất nhiều thời gian. Đồng thời, việc sử dụng đất của một số tổ chức kinh tế được cho thuê đất không đúng mục đích sử dụng đất. Để kịp thời tháo gỡ khó khăn, tồn tại trong công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trong sử dụng đất thì việc đánh giá thực trạng nhằm đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả trong công tác cho thuê đất là vấn đề hết sức cần thiết. Xuất phát từ các vấn đề trên, tôi lựa chọn nghiên cứu đề tài: *“Đánh giá thực trạng công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định”*.

2. Mục tiêu của đề tài

- Đánh giá thực trạng công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định.

- Đề xuất giải pháp để nâng cao hiệu quả hoạt động cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định.

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1. Cơ sở lý luận về thuê đất đối với tổ chức kinh tế

1.1.1. Khái niệm về thuê đất, cho thuê đất

Thuê đất là một hoạt động phổ biến hiện nay không chỉ trên thế giới mà còn diễn ra rất sôi động ở Việt Nam. Thuê đất là một hiện tượng tất yếu trong nền kinh tế thị trường vì các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân mong muốn khai thác hiệu quả tối đa lợi ích từ việc sử dụng đất thuê. Mặt khác, thuê đất cũng là một trong những hình thức giúp Nhà nước thực hiện chức năng phân bổ đất đai hợp lý, hiệu quả thông qua các hình thức: giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

Tuy nhiên, đất đai không chỉ là tư liệu sản xuất đặc biệt mà còn là một loại tài sản của quốc gia. Vì vậy, những hoạt động, giao dịch liên quan đến đất đai, trong đó có thuê đất cũng phải tuân thủ theo những quy định mang tính đặc thù, không như thuê những loại tài sản thông thường khác. Để phân tích khái niệm và bản chất của thuê đất, trước hết cần tìm hiểu về khái niệm thuê và cho thuê, từ đó rút ra được thuê đất, cho thuê đất khác với thuê, cho thuê các tài sản thông thường khác.

Theo Từ điển Tiếng Việt, Nhà xuất bản Tư pháp năm 2011, thuê là một hoạt động giao dịch mang tính chất của một hợp đồng, theo đó một người giao một vật cho một người khác sử dụng trong một thời hạn hoặc thực hiện một công việc theo yêu cầu của một người khác, với điều kiện được trả một số tiền. Hợp đồng thuê có đối tượng là một vật được gọi là hợp đồng thuê tài sản. Hợp đồng thuê tài sản được lý giải bởi tính chất các quyền của các bên trong hợp đồng thuê đối với tài sản thuê; người cho thuê vẫn là chủ sở hữu tài sản, người thuê chỉ có quyền sử dụng tài sản, vì vậy hợp đồng thuê phải có thời hạn.

Cho thuê là việc chủ sở hữu một tài sản giao cho người khác sử dụng trong một thời gian xác định dựa trên một hợp đồng thuê tài sản. Còn người sử dụng phải trả một khoản tiền nhất định cho chủ sở hữu. Hết thời hạn, chủ sở hữu thu hồi hoặc bán phần còn lại giá trị của tài sản đó. Chủ tài sản được gọi là người cho thuê, người sử dụng tài sản gọi là người thuê, tiền phải trả được gọi là tiền thuê.

Cũng như các loại tài sản khác, đất đai được coi như một loại hàng hóa - quyền sử dụng tài sản. Tuy nhiên, ở Việt Nam, đất đai là một loại tài sản đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu; pháp luật chỉ cho phép người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất (do tính chất, chức năng, vai trò của nó trong sự tồn tại và phát triển của mỗi quốc gia) nên quyền sử dụng đất đai cũng được coi là quyền sử dụng tài sản đặc biệt. Pháp luật Việt Nam hiện nay quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân và chỉ có hai phương thức để chuyển giao đất từ Nhà nước sang cho người sử dụng đó là giao đất và cho thuê đất. Nếu sử dụng đất vì mục đích sản xuất kinh doanh thì tương ứng với mỗi phương thức chuyển giao đất, người sử dụng sẽ phải thực hiện một loại nghĩa vụ tài chính nhất định.

Theo quy định của Hiến pháp 2013, đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức... được Nhà nước giao đất, cho chủ sở hữu, Nhà nước có thể lấy lại quyền sử dụng đất của họ thông qua hoạt động thu hồi đất. Nhà nước là chủ sở hữu đất đai nhưng đồng thời cũng là chủ thể của quyền lực công. Nhà nước đã sử dụng quyền lực công như một công cụ để thực hiện các quyền năng của chủ sở hữu.

Hiến pháp năm 2013 quy định “Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý” (Điều 54 Hiến pháp 2013). Theo quy định này, Nhà nước trở thành đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện các quyền năng của một chủ sở hữu: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Tuy nhiên, trên thực tế, Nhà nước không trực tiếp quản lý và khai thác lợi ích trên từng thửa đất mà thực hiện phân phối và phân phối lại đất đai cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất bảo đảm cho đất đai được sử dụng đúng mục đích, hiệu quả, hợp lý và tiết kiệm. Một trong những hình thức phân phối và phân phối lại đất đai của Nhà nước là cho thuê đất. Theo nghĩa này, có thể hiểu việc Nhà nước cho thuê đất là Nhà nước trao quyền

cho người có nhu cầu sử dụng đất bằng hợp đồng thuê đất. Khái niệm thuê đất ở đây được hiểu là thuê quyền sử dụng đất.

Khác với hầu hết các quốc gia khác trên thế giới, Việt Nam không thừa nhận đa dạng hóa các hình thức sở hữu đối với đất mà quy định toàn bộ đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Như vậy, các chủ thể dụng đất hiện đang trực tiếp khai thác đất thì có những quyền năng và tư cách pháp lý gì. Xuất phát từ việc chủ sở hữu và người khai thác tài sản là hai chủ thể khác nhau mà khái niệm quyền sử dụng đất được hình thành và tách bạch rõ với sở hữu đất.

Khái niệm về thuê quyền sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai năm 1993 như sau: “Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền cho thuê quyền sử dụng đất” (Điều 3). Quyền này chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất và sử dụng đúng mục đích đất được giao. Tuy nhiên, việc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 rất hạn chế, theo đó, người sử dụng đất chỉ được thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản của hộ gia đình, cá nhân sử dụng do hoàn cảnh gia đình neo đơn, khó khăn do chuyển sang làm nghề khác nhưng chưa ổn định hoặc thiếu sức lao động với thời hạn không được vượt quá 3 năm. Trường hợp đặc biệt, thời hạn cho thuê đất có thể kéo dài hơn do Chính phủ quy định.

Tiếp đó, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 được ban hành và mở rộng phạm vi, đối tượng thuê quyền sử dụng đất bao gồm:

- Thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê đất của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm, nếu thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn ít nhất là 5 năm. Việc cho thuê lại chỉ được thực hiện khi đất đó đã được đầu tư theo dự án hoặc theo đơn xin thuê đất và người thuê lại phải sử dụng đất đúng mục đích.

- Thuê quyền sử dụng đất gắn liền với công trình kiến trúc, với kết cấu hạ tầng được xây dựng trên đất đó của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thuê lại quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê của tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm. Việc thuê lại chỉ được thực hiện khi đất đó đã được đầu tư theo dự án và người thuê lại phải sử dụng đất đúng mục đích.

Luật Đất đai năm 2003 ra đời thay thế Luật Đất đai năm 1993 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001 tiếp tục mở rộng phạm vi và quy định cụ thể hơn về việc thuê quyền sử dụng đất, theo đó, người sử dụng đất được quyền: Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất; Cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Luật Đất đai năm 2013 ra đời quy định khái niệm về thuê đất; cụ thể: “Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Như vậy, ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý nên khái niệm thuê đất và cho thuê đất theo quy định của pháp luật Việt Nam được hiểu là thuê và cho thuê quyền sử dụng đất chứ không phải là một loại thuê tài sản thông thường.[9]

Luật đất đai 2024 quy định về việc “ Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.” Phương thức tiếp cận đất đai có các cách gồm giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu (Điều 124); giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 125); giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu (Điều 126); sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (Điều 127). [10]

Để đất đai được sử dụng có hiệu quả, thông qua pháp luật, Nhà nước quy định quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân. Người sử dụng đất có quyền

chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Những quy định trên chi phối đến hoạt động thuê đất với tính chất là thuê quyền sử dụng đất. Từ những phân tích trên, có thể hiểu: Cho thuê đất là hoạt động chuyển giao đất từ Nhà nước sang cho người sử dụng bằng một hợp đồng thuê đất dựa trên quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, và người thuê đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước trong thời gian thuê

1.1.2. Khái niệm tổ chức kinh tế

Căn cứ theo quy định tại Khoản 21 Điều 3 Luật Đầu tư 2020, tổ chức kinh tế là tổ chức bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và các các tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật. Tổ chức kinh tế được thành lập với mục đích thực hiện các hoạt động đầu tư kinh doanh.

Xét theo khái niệm ở trên, ta có thể hiểu tổ chức kinh tế mang những đặc điểm sau:

- Tổ chức kinh tế được đăng ký thành lập một cách hợp pháp theo quy định của pháp luật;
- Là tổ chức có tư cách pháp nhân theo quy định pháp luật Việt Nam;
- Có tên riêng, có địa chỉ cụ thể và tài sản để hoạt động;
- Có điều lệ và cơ cấu tổ chức minh bạch, rõ ràng;
- Có hình thức hoạt động sản xuất, kinh doanh cụ thể;
- Không phải là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI company)

1.1.3. Đặc điểm của thuê đất, cho thuê đất

Xét về mặt lý luận, thuê đất, cho thuê đất và giao đất đều là những căn cứ pháp lý làm phát sinh quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Điều này có nghĩa là thông qua hoạt động thuê đất, giao đất và cho thuê đất, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất đai (quyền được tiếp cận, khai thác đất đai nhằm mang lại một lợi ích vật chất nhất định) [7].

Tuy nhiên, thuê đất có một số đặc điểm khác với giao đất và cho thuê đất cụ thể:

Thứ nhất, thuê đất làm phát sinh quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên cơ sở hợp đồng thuê đất; Trong khi đó, giao đất làm phát sinh quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dựa trên quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (quyết định giao đất). Như vậy, đối với trường hợp giao đất thì việc xác lập quyền sử dụng đất phụ thuộc chủ yếu vào ý chí của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Điều này có nghĩa là không phải bất kỳ trường hợp nào người sử dụng đất có nhu cầu thì cũng được Nhà nước giao đất. Như vậy, giao đất thể hiện cơ chế “xin - cho” trong việc phân phối đất đai. Ngược lại, ở một chừng mực nhất định, thuê đất thể hiện sự tự do thỏa thuận ý chí (nguyên tắc bình đẳng) giữa cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất với người sử dụng đất.

Thứ hai, trong trường hợp thuê đất thì người sử dụng đất không phải nộp thuế sử dụng đất sau khi đã trả tiền thuê đất. Trong khi đó, đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất sau khi nộp tiền sử dụng đất còn phải nộp thuế sử dụng đất trong thời hạn giao đất.

Thứ ba, trong mọi trường hợp thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất; trong khi đó, đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất thì khi được Nhà nước giao đất, người sử dụng đất không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước.

Thứ tư, cho thuê đất bao giờ cũng xác định cụ thể thời hạn thuê; trong khi đó, có những trường hợp Nhà nước giao đất không quy định cụ thể thời hạn sử dụng đất như trường hợp giao đất ở, giao đất sử dụng vào mục đích bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh v.v

Thứ năm, thuê đất được thực hiện ở thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp phát sinh giữa Nhà nước (đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai) với người sử dụng đất. Trong khi đó, cho thuê đất được thực hiện ở thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp phát sinh giữa những người sử dụng đất với nhau. Điều này có nghĩa là người sử dụng đất muốn thực hiện việc cho người khác thuê lại đất thì trước tiên họ phải được Nhà nước cho thuê đất (phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp). Như vậy, việc Nhà nước cho thuê đất được thực hiện trước và sau đó, người sử dụng đất mới được quyền cho thuê lại đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác.

Thứ sáu, Nhà nước cho thuê đất được thực hiện thông qua một quyết định hành chính với tên gọi là quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau đó, người sử dụng đất mới ký hợp đồng thuê đất với cơ quan quản lý đất đai. Đối với trường hợp người sử dụng đất cho thuê lại đất thì hình thức pháp lý là hợp đồng cho thuê lại đất giữa bên cho thuê và bên thuê lại đất.

Thứ bảy, Nhà nước cho thuê đất dựa trên cơ sở quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai nên việc cho thuê đất của Nhà nước không bị ai hạn chế. Đối với trường hợp người sử dụng đất cho thuê lại đất dựa trên quyền sử dụng đất của họ nên việc cho thuê đất phải tuân theo các điều kiện quy và chỉ được thực hiện trong thời hạn sử dụng đất. Người thuê lại đất phải đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai và phải sử dụng đất đúng mục đích.

Thứ tám, về đối tượng. Nhà nước cho thuê đất đối với mọi chủ thể sử dụng đất (bao gồm tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao). Đối với trường hợp cho thuê lại đất, người sử dụng đất chỉ được cho thuê lại đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không được thực hiện với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài. [7].

1.1.4. Mục đích, ý nghĩa của việc thuê đất

- Đối với Nhà nước (bên cho thuê):

Ở góc độ quản lý nhà nước, đất đai là một loại tài sản đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là nguồn nội lực và nguồn vốn của đất nước. Tuy nhiên, do đất đai là nguồn tài nguyên hữu hạn, trong khi đó nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng nên quỹ đất quốc gia không thể đáp ứng mọi nhu cầu sử dụng đất. Việc quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên một cách khoa học, tiết kiệm và hiệu quả đối với sự phát triển của đất nước ngày càng có ý nghĩa to lớn. Trong chính sách quản lý và sử dụng đất, hình thức thuê đất được coi là một trong những hình thức tiếp cận, sử dụng đất đai phổ biến. Ở Việt Nam, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên toàn bộ đất đai do Nhà nước thống nhất quản lý; song trên thực tế, Nhà nước không chiếm hữu, sử dụng

mà giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất. Thông qua hình thức cho thuê đất, Nhà nước bảo đảm và bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất trong quá trình khai thác, sử dụng đất. Bên cạnh đó, Nhà nước cho phép tổ chức trong nước được nhận quyền sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, để từ đó tham gia vào quan hệ pháp Luật Đất đai có các quyền và nghĩa vụ pháp lý của người sử dụng đất.

Cho thuê đất là một trong những biện pháp nhằm đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, ổn định, tiết kiệm và có hiệu quả, giúp Nhà nước bổ sung nguồn thu từ đất cho thuê; góp phần đảm bảo ổn định và phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Nghị quyết số 19-NQ/TW của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI đã chỉ rõ: “Đất đai phải được phân bổ hợp lý, sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả cao...”, “Thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất”. Nghị quyết cũng nhấn mạnh: “Quy định cụ thể điều kiện để nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội; đồng thời có chế tài đồng bộ, cụ thể để xử lý nghiêm, dứt điểm các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhưng sử dụng lãng phí, không đúng mục đích, đầu cơ đất, chậm đưa đất vào sử dụng...”. Trên tinh thần của Nghị quyết, Luật Đất đai sửa đổi năm 2013 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2014). Đây là cơ sở pháp lý quan trọng nhất để thể chế hóa quan điểm của Nghị quyết.

- Đối với người sử dụng đất (bên nhận thuê đất)

Thông qua hình thức thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất trên cơ sở quyết định cho thuê đất và hợp đồng thuê đất, người sử dụng đất có thể yên tâm đầu tư, cải tạo và bồi bổ đất; từ đó nâng cao hiệu quả sử dụng đất; tăng sinh lợi từ đất. Bên cạnh đó, người sử dụng đất tham gia vào quan hệ pháp Luật Đất đai có các quyền và nghĩa vụ pháp lý của người sử dụng đất. Nhà nước cho thuê đất tạo điều kiện để những người sử dụng đất có điều kiện tiếp cận đất đai sâu rộng hơn, được quyền khai thác và hưởng lợi từ đất một cách hợp pháp. Từ khi Luật Đất đai 1993 ra đời, Nhà nước thừa nhận giá trị của quyền sử dụng đất thì

cho thuê đất là một nội dung được đề cập đến. Nội dung "cho thuê đất" đã góp phần đáp ứng nhu cầu đa dạng của người sử dụng đất; đảm bảo lợi ích hài hòa, cân đối giữa Nhà nước (bên cho thuê) và người sử dụng đất (bên thuê); tạo niềm tin tưởng giữa các bên trong quan hệ pháp luật về thuê đất.

Ở góc độ quản lý nhà nước, đất đai là một loại tài sản đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là nguồn nội lực và nguồn vốn của đất nước. Tuy nhiên, do đất đai là nguồn tài nguyên hữu hạn, trong khi đó nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng nên quỹ đất quốc gia không thể đáp ứng mọi nhu cầu sử dụng đất. Việc quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên một cách khoa học, tiết kiệm và hiệu quả đối với sự phát triển của đất nước ngày càng có ý nghĩa to lớn. Trong chính sách quản lý và sử dụng đất, hình thức thuê đất được coi là một trong những hình thức tiếp cận, sử dụng đất đai phổ biến. Ở Việt Nam, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên toàn bộ đất đai do Nhà nước thống nhất quản lý; song trên thực tế, Nhà nước không chiếm hữu, sử dụng mà giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất. Thông qua hình thức cho thuê đất, Nhà nước bảo đảm và bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất trong quá trình khai thác, sử dụng đất. Bên cạnh đó, Nhà nước cho phép tổ chức trong nước được nhận quyền sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, để từ đó tham gia vào quan hệ pháp Luật Đất đai có các quyền và nghĩa vụ pháp lý của người sử dụng đất

1.2. Cơ sở pháp lý về chính sách cho thuê đất

1.2.1. Hệ thống văn bản pháp lý liên quan đến chính sách cho thuê đất

Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản mang tính chiến lược trong việc sử dụng đất đai nhằm đem lại hiệu quả kinh tế. Các quy định của pháp luật về đất đai cũng có nhiều đổi mới và liên tục được hoàn thiện liên quan đến công tác cho thuê đất, cụ thể như:

** Văn bản từ khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực:*

Luật Đất đai 2013 đã quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý

về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Các văn bản do có quy định về việc cho thuê đất và các vấn đề có liên quan như:

- Luật Đất đai 2013 số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực ngày 01/07/2014);

- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất và mặt nước;

- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ Quy định về khung giá đất;

- Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ Quy định về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

- Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai 2013, sửa đổi Nghị định 44/2014/NĐ-CP về giá đất và Nghị định 47/2014/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Nghị định 96/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

- Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;

- Nghị quyết 73/NQ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2023 về ủy quyền quyết định giá đất cụ thể;

- Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất và Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

- Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

- Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn Nghị định 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 1 năm 2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP về giá đất;

- Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 sửa đổi Thông tư quy định hướng dẫn Luật Đất đai 2013;

**** Các văn bản từ khi Luật đất đai 2024 có hiệu lực***

Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, có nhiều điểm mới so với Luật Đất đai năm 2013. Luật Đất đai 2024 gồm 16 Chương, 260 Điều, trong đó sửa đổi, bổ sung Điều 180/212 của Luật Đất đai 2013 và bổ sung mới 78 Điều. Việc sửa đổi, bổ sung, góp ý hoàn thiện cơ chế, chính sách về đất đai phù hợp để có thể phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; giải quyết tình trạng chèo, bất ổn trong các chính sách, luật pháp liên quan đến đất đai; giải quyết các vấn đề thắc mắc, tồn tại từ thực tiễn công tác quản lý, sử dụng đất. Một trong những điểm quan trọng nhất của Luật Đất đai 2024 là việc loại bỏ khung giá đất hiện hành, tạo bảng giá đất hàng năm dựa trên nguyên tắc thị trường. Như vậy, các quy định mới về giá đất, góp phần xác định giá đất một cách chi tiết, chính xác hơn, trên cơ sở vị trí, mục đích sử dụng từng thửa đất, hạn chế tình trạng đầu cơ đất đai, mang lại cơ hội cho người dân sở hữu nhà, sử dụng đất ở với chi phí hợp lý, song cũng tác động mạnh lên các chính sách về thuê đất đối với các doanh nghiệp, nhà đầu tư. Hiện nay, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai nói chung và tác động đến công tác thuê đất được thể hiện qua các văn bản pháp luật sau.:

- Nghị định 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 Hướng dẫn về đất trồng lúa

- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024

- Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 Quy định về giá đất

1.2.2. Một số quy định về thuê đất

1.2.2.1. Các trường hợp thuê đất

Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;

c) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm;

c) Đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật này. [4]

1.2.1.1. Căn cứ cho thuê đất

Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối

với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này, như sau:

a) Đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

b) Đối với dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ. [4]

1.2.2.2. Điều kiện cho thuê đất

Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và đáp ứng các căn cứ quy định tại Điều 116 của Luật này, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác phải tuân theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước. [4]

1.2.2.3. Thẩm quyền cho thuê đất

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước;
- b) Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;
- c) Giao đất, cho thuê đất đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;
- d) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân. Trường hợp cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

- Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều này không được phân cấp, không được ủy quyền. [4]

1.2.2.4. Các hình thức cho thuê đất

*** Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 của Luật này, giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 mà được miễn tiền sử dụng đất, cho thuê đất quy định tại Điều 120 mà được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm.

- Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này mà thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

b) Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở;

b) Giao đất ở cho cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

đ) Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng;

e) Cho thuê đất đối với cá nhân có nhu cầu sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 176 của Luật này; cho thuê đất đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định tại điểm d khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 16 của Luật này;

g) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất;

h) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc;

i) Cho thuê đất đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

k) Cho thuê đất sử dụng vào mục đích hoạt động khoáng sản đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép;

l) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài do được bồi thường bằng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan, do được hỗ trợ tái định cư theo quy định của Luật này;

m) Giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất bị thu hồi đất sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh;

n) Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định của Chính phủ;

o) Giao đất, cho thuê đất theo quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại về đất đai của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành;

p) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

- Người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật này.

- Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều này trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

- Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật này hoặc không có người tham gia. Thời gian giao đất, cho thuê đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2.

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

*** *Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất***

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này;

b) Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật này.

- Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật này;

c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

1.3. Cơ sở thực tiễn về công tác cho thuê đất ở Việt Nam hiện nay

Pháp luật đất đai đang từng bước tạo môi trường pháp lý để quan hệ đất đai vận động phù hợp với quy luật phát triển của nền kinh tế hàng hoá; có nghĩa là quyền sử dụng đất đã tham gia vào các hoạt động của lưu thông dân sự, kinh tế. Điều này hoàn toàn phù hợp sự phát triển của nền kinh tế hàng hoá, khuyến khích người sử dụng đất mạnh dạn đầu tư vào đất đai. Chính sách đất đai hiện hành đã góp phần giải phóng sức sản xuất động viên nguồn lực của doanh nghiệp, động viên nguồn lực từ đất đai cho đầu tư phát triển. Tuy nhiên, qua một thời gian không dài kể từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, vấn đề thực hiện pháp luật trong quan hệ cho thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất thực tiễn qua khảo sát tại một số địa phương năm 2014 cho thấy còn bộc lộ một số vướng mắc, bất cập.

Thực tế cho thấy, quỹ đất Nhà nước có thể giao, cho thuê có hạn trong khi nhu cầu được thuê đất, giao đất từ Nhà nước của các doanh nghiệp là rất lớn. Hiện nay, tại nhiều địa phương, trong khi một số lượng lớn doanh nghiệp nhỏ và vừa thiếu mặt bằng sản xuất, có nhu cầu được giao đất, thuê đất từ Nhà nước thì vẫn còn một số lượng lớn tổ chức kinh tế được giao đất, cho thuê đất còn chưa đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí đất đai. Các doanh nghiệp nhỏ và vừa do hạn chế về quy mô vốn nên gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận với mặt bằng sản xuất - kinh doanh. Luật Đất đai năm 2013 quy định đối với các dự án sử dụng đất không thuộc dự án nhóm A, không có vốn đầu tư nước ngoài, Nhà nước không tiến hành thu hồi đất mà doanh nghiệp muốn sử dụng đất phải tự thoả thuận với

người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn quyền sử dụng đất; sau đó Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Tại hầu hết các địa phương, phần lớn các doanh nghiệp nhỏ và vừa sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả. Các cơ quan có chức năng cấp tỉnh thường xuyên thực hiện rà soát, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của các doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, phát hiện các vi phạm, phân loại và đề xuất biện pháp xử lý các trường hợp chậm sử dụng đất, sử dụng không có hiệu quả hoặc sai mục đích; đồng thời đôn đốc các doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ tài chính đúng quy định và kịp thời. Đối với một số trường hợp cá biệt sử dụng đất chưa đúng quy định hoặc không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất đều bị nhắc nhở, trường hợp cố tình vi phạm thì kiên quyết xử lý thu hồi để giao cho doanh nghiệp khác sử dụng đất có hiệu quả hơn.

Hệ thống chính sách, pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp thời gian qua liên tục được sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện đã phần nào khắc phục được những hạn chế, bất cập, phù hợp hơn với những đòi hỏi thực tiễn của hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Khung pháp lý về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tương đối đầy đủ và ngày càng hoàn thiện như: Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư năm 2020, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Chính phủ hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP... Về cơ bản, các quy định trên đã kịp thời khắc phục được các nội dung chồng chéo, chưa nhất quán của những văn bản đã ban hành trước đây. Phần lớn các văn bản trên phù hợp với

thực tiễn, phát huy hiệu quả trong hoạt động quản lý nhà nước về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng.

Luật Đất đai đã quy định thu hẹp các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chủ yếu áp dụng hình thức Nhà nước cho thuê đất; quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, kể từ khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì số tiền ngân sách nhà nước thu được từ việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất tăng lên hàng năm. Việc tổ chức thực hiện các quy định này đã từng bước sàng lọc được các nhà đầu tư kém năng lực, khắc phục tình trạng chậm đưa đất vào sử dụng. Việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đã được chú trọng thực hiện, góp phần quan trọng tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

Theo Báo cáo của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, sau 7 năm thực hiện Luật Đất đai Nhà nước đã giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho 76.105 dự án, với tổng diện tích 1.330,69 nghìn ha; trong đó: giao đất không thu tiền sử dụng đất cho 23.061 dự án, với diện tích 349,17 nghìn ha chiếm 26,24%; giao đất có thu tiền sử dụng đất cho 13.208 dự án, với diện tích là 8,82 nghìn ha, chiếm 0,66%; cho thuê đất 16.455 dự án, với tổng diện tích là 960,09 nghìn ha, chiếm 72,15% (trong đó: cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 1.561 dự án, với diện tích là 12,69 nghìn ha, chiếm 0,95%; cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm là 13.063 dự án, với diện tích là 942,09 nghìn ha, chiếm 70,8%); cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 23.381 dự án, với diện tích là 12,61 nghìn ha, chiếm 0,95%.

Tuy nhiên, bên cạnh đó, một số quy định pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp vẫn phát sinh những bất cập và hạn chế như sau:

Thứ nhất, căn cứ để cho thuê đất vẫn còn bất cập, chưa bao quát các trường hợp cho thuê đất phát sinh trong thực tiễn.

Quy định về căn cứ cho thuê đất như hiện nay không phân tách rõ các trường hợp cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; các trường hợp cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu

thầu dự án sử dụng đất. Việc quy định về căn cứ cho thuê đất chung chung như hiện nay sẽ gây ra khó khăn cho các doanh nghiệp khi thực hiện thủ tục thuê đất.

Thứ hai, quy định về điều kiện để doanh nghiệp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất chưa thực sự chặt chẽ.

Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định về tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước đối với các nhà đầu tư tham gia đấu giá chưa thực sự chặt chẽ dẫn đến tình trạng “bỏ cọc” của nhiều nhà đầu tư sau khi đã đấu giá thành công quyền sử dụng đất. Việc “bỏ cọc” dẫn đến rất nhiều hệ lụy khó lường và ảnh hưởng nghiêm trọng đến thị trường bất động sản.

Đối với những trường hợp Nhà nước cho doanh nghiệp thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đã thể hiện công khai, minh bạch bằng cơ chế thị trường nhằm tạo cho các nhà đầu tư chủ động, linh hoạt trong việc tiếp cận đất đai. Tuy nhiên, có nhiều trường hợp cho thuê đất không theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mà được các địa phương thực hiện theo hình thức chỉ định bằng biện pháp hành chính. Theo đó, cơ chế “xin - cho” vẫn “ngầm” đang được áp dụng như một thứ quyền lực hiển nhiên từ chính quyền địa phương khi phân bổ, điều chỉnh đất đai cho các chủ thể sử dụng đất, mà chưa thực sự mang tính “kiến tạo”, khuyến khích và thu hút nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh của các nhà đầu tư, nâng cao hiệu quả kinh tế - xã hội trong việc sử dụng đất, đặc biệt đối với các dự án đầu tư liên quan đến đất nông nghiệp, đất sản xuất phi nông nghiệp... Thực trạng đó tạo ra hậu quả của việc cạnh tranh thiếu công bằng, thiếu lành mạnh và bất bình đẳng giữa các thành phần kinh tế; là trở lực đối với các doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận đất đai; là rào cản lớn trong việc cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, hỗ trợ các doanh nghiệp phát triển. Từ đó, xuất hiện tình trạng thâm thuô nguồn lực đất đai của các doanh nghiệp lớn, hạn chế cơ hội và khả năng đầu tư của các doanh nghiệp khác.

Thứ ba, quy định về xác định giá đất khi Nhà nước cho thuê đất chưa phù hợp với thực tế.

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đã cụ thể hóa Điều 108 Luật Đất đai năm 2013. Để tính tiền thuê đất phải thực hiện xác định giá đất cụ thể tại thời điểm Nhà nước cho thuê đất và tính khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt vào tiền thuê đất.

Tuy nhiên, hiện nay, giá đất theo quy định của Nhà nước thường chưa tương thích với giá thị trường, thậm chí là thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Vì thế, nhiều dự án được Nhà nước cho thuê đất nhưng việc xác định giá đất bị kéo dài, chậm huy động nguồn thu ngân sách nhà nước, làm chậm trễ việc triển khai thực hiện dự án, gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm giảm hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Thứ tư, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn có nhiều trường hợp kéo dài gây khó khăn cho chủ đầu tư thực hiện dự án do người bị thu hồi đất không chấp nhận giá đền bù đã ảnh hưởng trực tiếp đến việc Nhà nước cho doanh nghiệp thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Thứ năm, thu tài chính từ đất đai là một nguồn thu quan trọng cho ngân sách nhà nước, chiếm khoảng 8 - 12% tỷ lệ thu ngân sách của các tỉnh, thành, gồm các loại thuế, phí đất đai như tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế sử dụng đất; thuế thu nhập khi chuyển quyền sử dụng đất; phí và lệ phí về đất đai; khoản thu khác... Tuy nhiên, thời gian qua cho thấy, công tác kiểm soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai nói chung và kiểm soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của doanh nghiệp còn nhiều hạn chế, tiềm ẩn rủi ro lãng phí, thất thoát, tạo kẽ hở cho các đối tượng lợi dụng trốn tránh, giảm thiểu nghĩa vụ tài chính phải nộp. Đó là việc chỉ định nhà đầu tư dự án có sử dụng đất không đúng đối tượng mà không thông qua phương thức đấu thầu rộng rãi; bán chỉ định đất công cho nhà đầu tư với giá thấp so với giá thị trường; lỏng lẻo trong quá trình thực hiện chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, nhất là doanh nghiệp có nhiều quỹ đất có giá trị cao; lỏng lẻo trong quá trình thực hiện chủ trương thoái vốn Nhà nước tại các công ty cổ phần có quỹ đất lớn; thực hiện đầu tư theo phương thức hợp tác công - tư theo hình thức chỉ định nhà thầu dẫn

đến việc nhà thầu kiêm nhà đầu tư dự án bất động sản có thể vừa được nhận thầu công trình với giá tốt, lại vừa được nhận quỹ đất phát triển dự án bất động sản với lợi nhuận rất cao.

Đặc biệt, một số cơ quan, đơn vị đang sử dụng mặt bằng đất công đã thực hiện hợp tác đầu tư với doanh nghiệp tư nhân để phát triển dự án kinh doanh, dịch vụ, nhưng giá trị mặt bằng chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định lại giá trị sau khi đã cho chuyển đổi mục đích sử dụng; tình trạng cho thuê đất công với giá thấp so với giá thị trường; chuyển nhượng quỹ đất dự án của doanh nghiệp nhà nước cho tư nhân với giá thấp hơn giá thị trường; thỏa thuận ngầm giữa cán bộ nhà nước và doanh nghiệp để giảm thiểu khoản tiền sử dụng đất mà chủ dự án bất động sản phải nộp...

CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu

Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại tỉnh Nam Định.

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nội dung: Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại tỉnh Nam Định.

Phạm vi không gian: tỉnh Nam Định

Phạm vi thời gian: giai đoạn 2020- 2023

2.2. Nội dung nghiên cứu

- Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh Nam Định.
- Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất tại tỉnh Nam Định.
- Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại tỉnh Nam Định.
- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

2.3.1. Thu thập thông tin, tài liệu thứ cấp

Nghiên cứu đã tiến hành thu thập các thông tin và tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội; niên giám thống kê; số liệu về cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế tại tỉnh Nam Định từ các cơ quan chức năng trên địa bàn tỉnh như Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định.

2.3.2. Thu thập các số liệu sơ cấp

Trong giai đoạn nghiên cứu, có 124 tổ chức kinh tế thuê đất trên địa bàn. Để thu thập được các thông tin có liên quan đến thực trạng giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế, nghiên cứu thực hiện thu thập thông tin từ 30 tổ chức kinh tế đã được cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2019 – 2023. Thông tin thu thập được thể hiện thông qua phiếu điều tra khảo sát. Nội dung tập trung vào tìm hiểu ý kiến của các tổ chức kinh tế về quy trình, thủ tục cho thuê đất; khó khăn gặp phải khi thực hiện cho thuê đất..

2.3.3. Phân tích và xử lý số liệu

Các số liệu sau khi được thu thập về được phân loại theo từng nhóm có mối quan hệ với nhau sau đó được xử lý bằng phần mềm Excel. Việc thống kê số liệu được thể hiện bằng các bảng thống kê. Các số liệu đã thu thập được sắp xếp khoa học trong bảng thống kê có thể giúp so sánh, đối chiếu, phân tích theo nhiều phương pháp khác nhau nhằm đánh giá bản chất hiện tượng nghiên cứu.

2.3.4. Phương pháp so sánh, đánh giá

So sánh kết quả cho thuê đất theo từng năm và theo hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Ngoài ra, nghiên cứu cũng thực hiện so sánh việc thực hiện các quy định cho thuê đất so với các quy định của Nhà nước. Đánh giá công tác cho thuê đất được thực hiện theo các tiêu chí như thủ tục hành chính; thời gian giải quyết; nghĩa vụ tài chính phải thực hiện; việc chấp hành các quy định của đối tượng được cho thuê đất.

2.3.5. Phương pháp kế thừa

Khai thác các nguồn tài liệu, số liệu từ Internet, kế thừa kết quả, số liệu của các công trình nghiên cứu trước đây có liên quan đến nội dung nghiên cứu của đề tài. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu nhằm thực hiện tổng quan nghiên cứu của đề tài.

CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh Nam Định

3.1.1. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên

3.1.1.1. Vị trí địa lý

Tỉnh Nam Định nằm ở phía Nam vùng đồng bằng sông Hồng, ở tọa độ địa lý 19°53' đến 20°30' vĩ độ Bắc và từ 105°55' đến 106°37' kinh độ Đông, phía Bắc giáp với tỉnh Thái Bình, phía Tây giáp tỉnh Ninh Bình, phía Tây Bắc giáp tỉnh Hà Nam, phía Đông giáp biển Đông (Vịnh Bắc Bộ). Diện tích tự nhiên là 166.882,58 ha, có 10 đơn vị hành chính cấp huyện: gồm 09 huyện và 01 thành phố Nam Định, với 226 đơn vị hành chính cấp xã (188 xã; 16 thị trấn; 22 phường) và ngoài ra còn hai khu vực bãi bồi ven biển thuộc huyện Giao Thủy và huyện Nghĩa Hưng với diện tích 12.125,17 ha (huyện Nghĩa Hưng 5.287,39 ha, huyện Giao Thủy 6.837,78 ha) đã bước đầu khai thác để nuôi trồng thủy sản nhưng chưa ổn định, hiện chưa xác định vào địa giới hành chính cấp xã, UBND tỉnh có Quyết định tạm giao quyền quản lý hành chính cho 17 xã thuộc 02 huyện là Giao Thủy và Nghĩa Hưng.

Nam Định là tỉnh duyên hải với 72 km bờ biển bị chia cắt bởi 4 cửa sông lớn: cửa Ba Lạt (sông Hồng), cửa Đáy (sông Đáy), cửa Lạch Giang (sông Ninh Cơ) và cửa Hà Lạn (sông Sò) đây là điều kiện thuận lợi cho chăn nuôi, đánh bắt hải sản và có nhiều tiềm năng phát triển kinh tế tổng hợp ven biển. Hệ thống sông gồm 4 sông lớn: sông Hồng, sông Đáy, sông Ninh Cơ, sông Đào chảy qua 251 km, cùng với 279 km hệ thống sông địa phương tạo thành một hệ thống giao thông thủy, phân bố đều, thuận tiện cho việc đi lại, vận chuyển hàng hóa.

Nam Định có vườn quốc gia Xuân Thủy (huyện Giao Thủy) là vùng lõi của Khu dự trữ sinh quyển thế giới châu thổ sông Hồng được UNESCO công nhận năm 2004 và có cụm công trình kênh nối sông Đáy với sông Ninh Cơ thuộc Dự án phát triển giao thông vận tải khu vực Đồng bằng Bắc Bộ, nằm trên 3 địa bàn huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định đã được đưa vào sử dụng. Kênh có thiết kế luồng đường thủy nội địa dài 1,18 km là tổ hợp của nhiều loại hình như đường

thủy, cầu cảng, kết nối tuyến vận tải ven biển phía Bắc với các cảng thủy trên sông Đáy, khu vực Nam Định, Ninh Bình qua cửa biển Lạch Giang, giúp rút ngắn thời gian hành trình phương tiện thủy từ các tỉnh ven biển đến Ninh Bình và theo chiều ngược lại. Nam Định có tuyến đường sắt Bắc - Nam chạy qua và các tuyến đường giao thông huyết mạch của các tỉnh miền duyên hải đồng bằng Bắc Bộ đã được đầu tư nâng cấp đồng bộ kết nối với hệ thống giao thông Quốc gia như Quốc lộ 21; Quốc lộ 10; Quốc lộ 38B; Quốc lộ 37B; Quốc lộ 21B kéo dài; đường cao tốc Hà Nội - Ninh Bình qua tỉnh Nam Định; đường Nam Định - Phủ Lý; tuyến đường trục phát triển nội vùng kinh tế biển tỉnh Nam Định với đường cao tốc Hà Nội - Ninh Bình; tuyến đường ven biển đoạn qua tỉnh Nam Định chạy qua địa phận 3 huyện Nghĩa Hưng, huyện Hải Hậu, huyện Giao Thủy; tuyến đường bộ mới Nam Định - Lạc Quần - đường ven biển đang trong quá trình thu hồi, GPMB và xây dựng hạ tầng... Ngoài ra còn có nhiều tuyến giao thông quan trọng của tỉnh như Tỉnh lộ 487, 488, 489, 490..., Trong quá trình phát triển kinh tế, xã hội đã hình thành các cụm, khu công nghiệp, các trung tâm dịch vụ thương mại và các khu dân cư bám theo các Quốc lộ, Tỉnh lộ. Với vị trí địa lý khá thuận lợi đó là điều kiện quan trọng để Nam Định phát triển kinh tế năng động, đa dạng và hoà nhập cùng với các tỉnh bạn.

3.1.1.2. Điều kiện tự nhiên

a. Địa hình

Tỉnh Nam Định có địa hình tương đối bằng phẳng, ở phía Tây Bắc tỉnh có một số ít đồi núi thấp. Địa hình thấp dần từ Tây Bắc xuống Đông Nam, chỗ cao nhất từ đỉnh núi Gôi cao 122 m, chỗ thấp nhất -03 m (so với mặt biển) ở vùng đồng bằng trũng huyện Ý Yên. Vùng ven biển có bờ biển dài, địa hình khá bằng phẳng. Nam Định có hệ thống sông gồm 4 sông lớn gồm Sông Hồng, sông Đáy, sông Ninh Cơ, sông Đào cùng với nhiều sông nhỏ khác giúp cho giao thông đường thủy thuận lợi và bồi đắp phù sa, tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp. Địa hình Nam Định có thể chia thành 3 vùng chính: Vùng đồng bằng thấp trũng gồm các huyện Vụ Bản, Ý Yên, Mỹ Lộc, Nam Trực, Trực Ninh, Xuân Trường; Vùng đồng

bằng ven biển gồm các huyện Giao Thủy, Hải Hậu và Nghĩa Hưng và vùng trung tâm công nghiệp - dịch vụ thành phố Nam Định.

b. Khí hậu

Nam Định sở hữu đầy đủ đặc điểm khí hậu của khu vực nhiệt đới gió mùa nóng ẩm hay mưa, có 4 mùa rõ rệt: mùa xuân, mùa hạ, mùa thu và mùa đông. Nhiệt độ trung bình năm của tỉnh Nam Định giao động trong khoảng từ 23-25,4°C. Độ ẩm không khí ở Nam Định tương đối cao. Nhìn chung khí hậu tỉnh Nam Định với các đặc điểm nhiệt đới gió mùa, nắng và bức xạ mặt trời lớn khá thuận lợi cho việc phát triển một nền nông nghiệp đa dạng với nhiều loại cây trồng, vật nuôi và điều kiện tốt cho thâm canh tăng vụ. Tuy nhiên, tính biến động mạnh mẽ với nhiều điều kiện thời tiết như bão, dông, lượng mưa tập trung theo mùa. Kết hợp với địa hình thấp ven biển gây lũ lụt, ngập úng cục bộ đòi hỏi phải có biện pháp phòng tránh kịp thời, tránh gây ảnh hưởng đến sản xuất nông - lâm - ngư nghiệp và sinh hoạt của nhân dân.

c. Thủy văn

Nam Định có hệ thống sông ngòi khá dày đặc, điển hình với 3 sông lớn là sông Hồng, sông Đáy, sông Ninh Cơ, ngoài ra có sông Đào nối liền sông Hồng và sông Đáy, sông Ninh Cơ đổ ra cửa Lạch Giang, sông Sò đổ ra cửa Hà Lạn và những chi lưu của sông Hồng chảy sang sông Đáy hoặc đổ ra biển; hệ thống sông nội đồng với tổng chiều dài khoảng 279km, phân bố đều khắp trên địa bàn các huyện theo hình xương cá. Hệ thống sông ngòi giữ vai trò quan trọng trong duy trì, điều hòa tài nguyên nước mặt trên địa bàn Tỉnh và đặc biệt rất thuận lợi cho các hoạt động sản xuất, kinh doanh, giao thông thủy, cung cấp nước sinh hoạt cho người dân trong khu vực... là một trong những yếu tố quan trọng thúc đẩy phát triển KT-XH.

3.1.1.3. Tài nguyên thiên nhiên

a. Hiện trạng tài nguyên đất:

Nam Định có tổng diện tích đất tự nhiên là 166.882 ha, trong đó diện tích đất nông nghiệp 111.668 ha, đất phi nông nghiệp trên 52.000 ha, đất chưa sử dụng

còn hơn 3.100 ha. Theo kết quả điều tra, khảo sát, phân loại đất của FAO, tỉnh Nam Định có 5 nhóm với 13 loại đất, trong đó nhóm đất phù sa chiếm tỷ trọng diện tích lớn nhất (89.584,9ha bằng 54,7% DTTN toàn Tỉnh); nhóm đất mặn xếp thứ 2 về quy mô diện tích với 41.015,3 ha (25,1% DTTN toàn Tỉnh); ba nhóm đất còn lại là cồn cát trắng, đất phèn và đất xói mòn trơ sỏi đá có quy mô diện tích nhỏ. Nhìn chung đất đai tỉnh Nam Định chủ yếu là đất phù sa sông bồi lắng, có nhiều tính chất tốt thích hợp cho nhiều loại thực vật phát triển.

b. Tài nguyên rừng

Nam Định có khoảng 3.059 ha đất lâm nghiệp, trong đó có 1.978 ha rừng phòng hộ, 1.081 ha rừng đặc dụng. Toàn bộ diện tích rừng đặc dụng của tỉnh nằm trong Vườn quốc gia Xuân Thủy, là khu bảo tồn đất ngập nước đầu tiên của Việt Nam tham gia công ước Ramsar; là nơi bảo tồn nguồn gen động thực vật quý hiếm.

c. Tài nguyên biển

Bờ biển Nam Định dài 72km, thuộc 3 huyện Giao Thủy, Hải Hậu, Nghĩa Hưng. Có 3 cửa sông lớn là cửa Ba Lạt (sông hồng), cửa Lạch Giang (sông Ninh Cơ), cửa Đáy (sông Đáy). Ngoài khơi các cửa sông của Nam Định hình thành nhiều bãi cá, bãi tôm lớn của Vịnh Bắc Bộ (bãi cá ngoài khơi từ cửa Ba Lạt đến Hải Phòng; bãi cá từ cửa Ba Lạt đến ngang Lạch Trường - Thanh Hoá; bãi tôm từ cửa Ba Lạt đến ngoài khơi đảo Cát Bà - Hải Phòng). Biển Nam Định nông và bằng phẳng. Một số nơi có bãi cát thoải mịn thích hợp với phát triển du lịch nghỉ mát tắm biển như Thịnh Long (Hải Hậu), Quát Lâm (Giao Thủy), Rạng Đông (Nghĩa Hưng).

d. Tài nguyên khoáng sản

Tiềm năng tài nguyên khoáng sản của tỉnh Nam Định không đa dạng về chủng loại và trữ lượng nhỏ (trừ khoáng sản cát làm vật liệu san lấp). Các tài nguyên khoáng sản này đáp ứng được một phần nhu cầu phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Nhìn chung Nam Định là tỉnh không có nhiều khoáng sản cả về trữ lượng và chủng loại, chủ yếu gồm: Cát làm vật liệu xây dựng, đất sét làm

nguyên liệu sản xuất gạch ngói phân bố chủ yếu ở các bãi bồi ven sông Hồng, sông Đào; than bùn vùng Nam đồng bằng sông Hồng với trữ lượng lớn. Theo định hướng quản lý và phát triển chung của tỉnh, Nam Định đã chú trọng thực hiện công tác quản lý và bảo vệ chặt chẽ, khai thác hợp lý tài nguyên khoáng sản có hiệu quả để phục vụ sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

Kinh tế thế giới năm 2023 đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều có mức tăng trưởng thấp hơn kỳ vọng do tổng cầu suy giảm; lạm phát đã hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công thế giới đã tăng lên mức kỷ lục, xung đột quân sự giữa Nga và Ucraina phức tạp hơn, xuất hiện xung đột ở Trung Đông, bất ổn địa chính trị, an ninh lương thực, thiên tai, biến đổi khí hậu... ngày càng gia tăng. Các tổ chức 4 quốc tế điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2023 theo các hướng khác nhau và đều thấp hơn so với tốc độ tăng trưởng năm 2022. Trước những khó khăn, thách thức nêu trên, UBND tỉnh đã ban hành các Kế hoạch và tập trung chỉ đạo các cấp, các ngành thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp phát triển kinh tế - xã hội, dự toán ngân sách nhà nước và cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia theo tinh thần Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 06/01/2023 của Chính phủ và các Nghị quyết của Tỉnh ủy - HĐND tỉnh. Trong đó, tập trung đẩy mạnh cải cách hành chính, cải thiện môi trường kinh doanh, huy động mọi nguồn lực cho đầu tư phát triển; quan tâm hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và người dân để phát triển sản xuất, kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt các chính sách an sinh xã hội. Với sự nỗ lực của cả hệ thống chính trị, cộng đồng doanh nghiệp và Nhân dân, tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh năm 2023 duy trì ổn định và có bước phát triển; an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội được giữ vững. Kết quả đạt được các ngành, lĩnh vực năm 2023 như sau:

3.1.2.1. Tình hình kinh tế

Kinh tế tỉnh Nam Định năm 2023 tăng trưởng 10,19% so với năm trước, là mức tăng cao nhất từ trước đến nay. Quy mô kinh tế cán mốc 100 nghìn tỷ đồng, đứng thứ 33/63 cả nước và 9/11 tỉnh, thành phố vùng đồng bằng sông Hồng. Cơ

cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch theo hướng giảm tỷ trọng ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản; tăng tỷ trọng ngành công nghiệp, xây dựng, dịch vụ. Tổng sản phẩm trên địa bàn năm 2023 theo giá so sánh 2010 ước đạt 58.253 tỷ đồng, tăng 10,19% so với năm 2022, là mức tăng cao trong vùng (3/11) và cả nước (6/63).

Trong đó: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,45%, đóng góp 0,66 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 15,95%, đóng góp 6,68 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 7,40%, đóng góp 2,64 điểm phần trăm; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 6,38%, đóng góp 0,21 điểm phần trăm.

Quy mô kinh tế tỉnh Nam Định theo giá hiện hành ước đạt 103.596 tỷ đồng, tăng 13,41% so với năm 2022. GRDP bình quân đầu người đạt 54,9 triệu đồng/người, tăng 12,0%.

Về cơ cấu kinh tế: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 17,83%; khu vực công nghiệp và xây dựng 44,77%; khu vực dịch vụ 34,30%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm 3,10% (Cơ cấu tương ứng năm 2022: 19,39%; 42,65%; 34,78%; 3,18%). (Theo Thông cáo báo chí về tình hình kinh tế - xã hội tỉnh Nam Định năm 2023 ngày 28/12/2023 của Cục Thống kê tỉnh Nam Định)

Theo ngành kinh tế, khu vực dịch vụ có số DN hoạt động nhiều nhất với 3.278 DN, chiếm 54,1%. Các DN dịch vụ chủ yếu trong lĩnh vực bán buôn và bán lẻ; sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác (2.143 DN); vận tải kho bãi (383 DN), hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ (243 DN, trong đó chủ yếu liên quan đến hoạt động kiến trúc, kiểm tra và phân tích kỹ thuật); dịch vụ lưu trú và ăn uống (123 DN),... Khu vực công nghiệp và xây dựng năm 2020 có 2.679 DN, chiếm 44,2% trong tổng số DN trên địa bàn tỉnh và phần lớn là DN thuộc ngành chế biến, chế tạo (1.804 DN, trong đó có 482 DN sản xuất từ kim loại đúc sẵn, 283 DN sản xuất trang phục, 132 DN dệt, 128 DN chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, 87 DN sản xuất, chế biến thực phẩm,...) và xây dựng (843 DN). Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản 104 DN, chiếm 1,7%.

3.1.3.2. Lĩnh vực văn hoá - xã hội

a) Y tế: Tăng cường công tác phòng, chống bệnh sốt xuất huyết, cúm A, bệnh tay chân miệng cho trẻ em,... không để xảy ra dịch bệnh lớn trên địa bàn. Triển khai hiệu quả các hoạt động vệ sinh môi trường, vệ sinh cá nhân phòng chống dịch bệnh.

b) Giáo dục: Ngành Giáo dục hoàn thành tốt nhiệm vụ năm học 2022- 2023 tại các cấp học, ngành học theo đúng kế hoạch. Kỳ thi tốt nghiệp THPT 2023, tỉnh Nam Định đứng thứ 3 cả nước với điểm bình quân bài thi là 7,109 điểm; có 2 môn điểm bình quân cao nhất cả nước (môn Toán và môn Hoá học); toàn tỉnh có 751 thí sinh đạt điểm 10 ở 8/9 môn dự thi. Kỳ thi chọn học sinh giỏi quốc gia, đoàn Nam Định đứng thứ 5 toàn quốc về tỷ lệ thí sinh đạt giải với 73 học sinh đạt giải trên tổng số 93 học sinh tham gia, đạt 78,5%. Các đoàn học sinh THPT tham gia các cuộc thi quốc tế đều đạt thành tích xuất sắc.

c) Hoạt động văn hóa thông tin, thể dục thể thao:

- Văn hoá thông tin: Tổ chức tốt các hoạt động văn hoá, văn nghệ, thể thao chào mừng các ngày lễ, kỷ niệm lớn, đặc biệt là các sự kiện kỷ niệm 60 năm ngày Bác Hồ về thăm Đảng bộ và nhân dân Nam Định (21/5/1963- 21/5/2023) tạo không khí vui tươi, phấn khởi cho nhân dân.

- Thể dục thể thao: Trong năm 2023, các sự kiện, phong trào thể dục, thể thao diễn ra sôi nổi và đạt được nhiều kết quả tích cực, tổ chức thành công các trận thi đấu bóng đá trong nước và giao hữu quốc tế trên sân vận động Thiên Trường; các giải thể thao quốc gia tại Nam Định. Các vận động viên của tỉnh tham gia thi đấu tại các giải thể thao đạt nhiều thành tích cao.

d) Công tác bảo vệ môi trường:

Tiếp tục được các cấp, các ngành đặc biệt quan tâm. Trong thời gian qua có nhiều chương trình tuyên truyền nhằm nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho các tổ chức và nhân dân góp phần bảo vệ môi trường và nguồn nước sinh sống. Tuyên truyền vận động nhân dân không đốt vàng mã và xả rác trên vỉa hè, đường phố, các khu vực công cộng gây ô nhiễm môi trường.

Khái quát lại: Trong bối cảnh tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn, thách thức nhưng với sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị; sự chỉ đạo, điều hành kịp

thời, quyết liệt, sát sao của Tỉnh ủy - HĐND - UBND tỉnh; sự nỗ lực của các cấp, các ngành; sự ủng hộ của cộng đồng doanh nghiệp và nhân dân trong tỉnh nên kinh tế - xã hội tỉnh Nam Định năm 2023 đạt kết quả tích cực trên nhiều lĩnh vực: Kinh tế tăng trưởng 10,19%, đây là mức tăng trưởng cao trong vùng đồng bằng sông Hồng và cả nước. Cung cầu hàng hóa thiết yếu được bảo đảm; hoạt động mua sắm hàng hóa, tiêu dùng có mức tăng khá. Công tác xúc tiến, thu hút đầu tư đạt tín hiệu rất tích cực, nhiều nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước quan tâm đầu tư tại Nam Định, tạo cơ hội mới, thời cơ mới để phát triển kinh tế - xã hội. Sản lượng một số cây trồng chủ yếu, sản lượng thịt hơi xuất chuồng đạt khá; sản lượng thủy sản tăng khá bảo đảm nguồn cung lương thực, thực phẩm trên địa bàn. Khu vực công nghiệp, xây dựng giữ vai trò động lực 6 thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn tăng khá, giải ngân vốn đầu tư công đạt mức cao. Đời sống nhân dân ổn định, an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội được đảm bảo.

3.2. Đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất đai tỉnh Nam Định

3.2.1. Tình hình quản lý đất đai

a. Công tác ban hành văn bản và tổ chức thực hiện các văn bản

Trong giai đoạn thực hiện Luật đất đai 2013, trên địa bàn đã thực hiện ban hành các văn bản chỉ đạo điều hành trong lĩnh vực đất đai. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã thực hiện thông qua nghị quyết về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định hồ sơ cấp GCN QSD đất, phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai trên địa bàn; Các Nghị quyết về việc chấp hành bổ sung danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, dự án chuyên mục đích sử dụng đất...

UBND tỉnh ban hành các quyết định quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất áp dụng trên địa bàn. Đồng thời, ban hành các kế hoạch triển khai nhiệm vụ ngành và các văn bản tăng cường công tác chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ của ngành, như tăng cường công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh. Ngoài ra, UBND tỉnh còn ban hành các văn

bản về việc thực hiện nhiệm vụ trọng tâm của Ngành Tài nguyên và Môi trường trong năm 2022 và nhiều văn bản để chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn UBND các huyện, Thành phố triển khai các nhiệm vụ ngành TN&MT; Ban hành các văn bản của Sở để đôn đốc, hướng dẫn UBND các huyện, thành phố trong việc đẩy nhanh tiến độ cấp GCN QSDĐ nông nghiệp sau DĐĐT và thực hiện đo đạc bản đồ đối với 68 xã theo Kế hoạch 95/KH-UBND của UBND tỉnh; đôn đốc tăng cường thực hiện công tác quản lý đất đai theo Kết luận số 43-KL/TU ngày 22/8/2018 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh và Kế hoạch số 95/KH-UBND ngày 16/10/2018 của UBND tỉnh và đẩy nhanh tiến độ xử lý các hộ sử dụng đất không hợp pháp theo Hướng dẫn số 1456/HD-STNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Thực hiện Luật Đất đai 2024 và các Nghị định văn bản hướng dẫn thi hành, trên cơ sở các nội dung chính sách, điểm mới của Luật Đất đai 2024, UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 62/KH-UBND ngày 11/4/2024, yêu cầu các sở, ngành tập trung cao, khẩn trương nghiên cứu hoàn thiện, xây dựng các quy định được giao nhằm sớm đưa Luật đi vào cuộc sống, hạn chế tối đa độ trễ và đứt quãng chính sách, tạo thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước cũng như đảm bảo quyền lợi cho người dân, doanh nghiệp.

Đối với việc xây dựng và ban hành văn bản hướng dẫn chi tiết Luật Đất đai 2024. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện, trình UBND tỉnh ban hành trong tháng 8/2024 các nội dung cụ thể: Quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất; hạn mức giao đất nông nghiệp; hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, các loại giấy tờ khác của người sử dụng đất trước 15/10/1993 áp dụng trên địa bàn tỉnh Nam Định; Quy định một số điểm cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Đối với Nghị quyết của HĐND tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 1/1/2026, hiện nay, UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu cho UBND tỉnh trình HĐND tỉnh theo đúng quy định; Hàng năm, kịp thời rà soát, tham mưu cho UBND tỉnh trình HĐND tỉnh

quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 1/1 của năm tiếp theo.

b. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trên địa bàn tỉnh đã lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 trong quy hoạch tỉnh; Hoàn thiện Kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp tỉnh (2021-2025) phù hợp với phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Hoàn thành kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của các huyện, thành phố.

Địa phương luôn thực hiện tăng cường kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở các cấp và các đối tượng sử dụng đất theo quy định. Kiên quyết xử lý nghiêm các trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; các đối tượng sử dụng đất sai mục đích. Chủ trì phối hợp với UBND các huyện, thành phố rà soát trình UBND tỉnh điều chỉnh kéo dài hoặc hủy bỏ các dự án, công trình có trong kế hoạch hàng năm mà quá 03 năm nhưng chưa thực hiện theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất.

c. Công tác giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Kết quả công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của ngành trong năm: giao đất không thu tiền sử dụng đất với tổng diện tích là 85.26 ha; giao đất có thu tiền sử dụng đất với diện tích là 12.65 ha; cho thuê đất với diện tích với diện tích 119.38 ha; chuyển mục đích sử dụng đất là 157.9 ha. Trong đó Sở Tài nguyên và Môi trường: trình UBND tỉnh cho phép chuyển mục 8 đích và giao đất cho 25 công trình, dự án với tổng diện tích 85,26 ha; cho thuê đất đối với 17 công trình, dự án với tổng diện tích 119,38 ha. Các phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND các huyện, Thành phố ra quyết định giao đất có thu tiền với diện tích là 12.65 ha. Đã thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân

dân làm nhà ở đối với 178 lô đất thuộc 36 xã, phường, thị trấn với diện tích là 126.545,8 m² , tổng số tiền trúng giá khoảng 2.066 tỷ đồng.

Thực hiện Luật đất đai 2024, hiện nay địa phương thực hiện tổ chức rà soát các tổ chức kinh tế đã được nhà nước giao đất nay theo quy định của pháp luật đất đai thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất, các đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ tài chính đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để chuyển sang thuê đất ngay theo đúng quy định của pháp luật

d. Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc trách nhiệm tổ chức thực hiện của Ủy ban nhân dân các cấp và có sự tham gia của cả hệ thống chính trị. Các huyện, thành phố đang đẩy mạnh công tác GPMB các công trình trọng điểm như: Xây dựng đường trục phát triển nội vùng kinh tế biển tỉnh Nam Định với đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình (Giai đoạn 2); Xây dựng tuyến đường bộ mới Nam Định - Lạc Quan - Đường bộ ven biển; Xây dựng nhà máy sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn Xuân Thiện Nam Định; Dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu Công nghiệp Bảo Minh mở rộng, huyện Vụ Bản; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Mỹ Thuận; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm Công nghiệp Yên Bằng; Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp Thanh Côi tại xã Tam Thanh...

e. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

Đến nay, việc đăng ký đất đai lần đầu, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đạt tỷ lệ hoàn thành cao. Kết quả này đã góp phần tích cực trong việc tạo nền tảng kỹ thuật cơ bản và thông tin đầu vào chính xác cho công tác quản lý đất đai ngày một chặt chẽ, hiệu quả hơn; là cơ sở quan trọng để thực hiện việc minh bạch, đơn giản hóa các thủ tục hành chính có liên quan đến đất đai, tạo tiền đề để hiện đại hóa việc cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai cho người dân và doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội chung của cả nước.

Địa phương cũng đang đẩy nhanh tiến độ thực hiện “Dự án tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai thực hiện tại tỉnh Nam Định vay vốn ngân hàng thế giới” (VILG)

g. Về tài chính về đất đai, giá đất

Bảng giá đất tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND cấp tỉnh được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; căn cứ tình hình thực tế và trường hợp cần thiết, hiện nay UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan tham mưu cho UBND tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 để phù hợp với Luật Đất đai 2024.

3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

Tính đến ngày 31/12/2023 tổng diện tích tự nhiên của tỉnh Nam Định là 166.882,58 ha. Cụ thể như sau:

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tỉnh Nam Định

(Đến ngày 31/12/2023)

Thứ tự	LOẠI ĐẤT	Mã	Tổng diện tích các loại đất (ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)		166.882,58	100,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	110.183,28	66,02
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	88.693,68	53,14
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	80.314,21	48,12
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	73.532,30	44,06
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	6.781,91	4,06
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	8.379,47	5,02

Thứ tự	LOẠI ĐẤT	Mã	Tổng diện tích các loại đất (ha)	Cơ cấu (%)
1.2	<i>Đất lâm nghiệp</i>	<i>LNP</i>	<i>3.058,52</i>	<i>1,84</i>
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX		
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	1.977,64	1,19
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD	1.080,88	0,65
1.3	<i>Đất nuôi trồng thủy sản</i>	<i>NTS</i>	<i>16.859,71</i>	<i>10,10</i>
1.4	<i>Đất làm muối</i>	<i>LMU</i>	<i>648,34</i>	<i>0,39</i>
1.5	<i>Đất nông nghiệp khác</i>	<i>NKH</i>	<i>923,03</i>	<i>0,55</i>
2	<i>Đất phi nông nghiệp</i>	<i>PNN</i>	<i>52.707,19</i>	<i>31,58</i>
2.1	<i>Đất ở</i>	<i>OCT</i>	<i>11.699,80</i>	<i>7,01</i>
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	10.035,89	6,01
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	1.663,91	1,00
2.2	<i>Đất chuyên dùng</i>	<i>CDG</i>	<i>31.597,48</i>	<i>18,93</i>
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	204,00	0,12
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	151,06	0,09
2.2.3	Đất an ninh	CAN	48,15	0,03
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	1.003,21	0,60
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	3.927,33	2,35
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	26.263,73	15,74
2.3	<i>Đất cơ sở tôn giáo</i>	<i>TON</i>	<i>670,92</i>	<i>0,40</i>
2.4	<i>Đất cơ sở tín ngưỡng</i>	<i>TIN</i>	<i>282,28</i>	<i>0,17</i>
2.5	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa, NTL, NHT</i>	<i>NTD</i>	<i>2.028,09</i>	<i>1,22</i>
2.6	<i>Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối</i>	<i>SON</i>	<i>5.348,14</i>	<i>3,20</i>

Thứ tự	LOẠI ĐẤT	Mã	Tổng diện tích các loại đất (ha)	Cơ cấu (%)
2.7	<i>Đất có mặt nước chuyên dùng</i>	<i>MNC</i>	<i>980,33</i>	<i>0,59</i>
2.8	<i>Đất phi nông nghiệp khác</i>	<i>PNK</i>	<i>100,15</i>	<i>0,06</i>
3	Đất chưa sử dụng	CSD	3.992,11	2,40
3.1	<i>Đất bằng chưa sử dụng</i>	<i>BCS</i>	<i>3.942,61</i>	<i>2,36</i>
3.2	<i>Đất đồi núi chưa sử dụng</i>	<i>DCS</i>	<i>43,86</i>	<i>0,03</i>
3.3	<i>Núi đá không có rừng cây</i>	<i>NCS</i>	<i>5,64</i>	<i>0,01</i>
II	Đất có mặt nước ven biển (quan sát)	MVB	3.642,83	2,18
1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT		
2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR		
3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK	3.642,83	2,18

(Nguồn: UBND tỉnh Nam Định)

Nhóm đất nông nghiệp:

Diện tích đất nông nghiệp: 110.183,28 ha, chiếm 66,02% tổng diện tích đất tự nhiên.

Trong đó:

* Đất sản xuất nông nghiệp 88.693,68 ha, chiếm 53,14% tổng diện tích đất tự nhiên.

- Đất trồng cây hàng năm 80.314,21 ha, chiếm 48,12%.

+ Đất trồng lúa 73.532,30 ha, chiếm 44,06%.

+ Đất trồng cây hàng năm khác 6.781,91 ha, chiếm 4,06%.

- Đất trồng cây lâu năm 8.379,47 ha, chiếm 5,02%.

- * Đất lâm nghiệp 3.058,52 ha, chiếm 1,84% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - Đất rừng phòng hộ 1.977,64 ha, chiếm 1,19%.
 - Đất rừng đặc dụng 1.080,88 ha, chiếm 0,65%.
 - * Đất nuôi trồng thủy sản 16.859,71 ha, chiếm 10,10% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - * Đất làm muối 648,34 ha, chiếm 0,39% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - * Đất nông nghiệp khác 923,03 ha, chiếm 0,55% tổng diện tích đất tự nhiên.
- Nhóm đất phi nông nghiệp:*
- Diện tích phi nông nghiệp: 52.707,19 ha, chiếm 31,58% tổng diện tích đất tự nhiên.
- * Đất ở 11.699,80 ha, chiếm 7,01% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - Đất ở tại nông thôn 10.035,89 ha, chiếm 6,01%.
 - Đất ở tại đô thị 1.663,91 ha, chiếm 1,00%.
 - b) Đất chuyên dùng 31.597,48 ha, chiếm 18,93% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - Đất xây dựng trụ sở cơ quan: 204,00 ha, chiếm 0,12%.
 - Đất quốc phòng: 151,06 ha, chiếm 0,09%.
 - Đất an ninh: 48,15 ha, chiếm 0,03%.
 - Đất xây dựng công trình sự nghiệp: 1.003,21 ha, chiếm 0,60% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp 3.927,33 ha, chiếm 2,35% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - Đất có mục đích công cộng 26.263,73 ha, chiếm 15,74% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - * Đất cơ sở tôn giáo: 670,92 ha, chiếm 0,40% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - * Đất cơ sở tín ngưỡng: 282,28 ha, chiếm 0,17% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - * Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng: 2.028,09 ha, chiếm 1,22% tổng diện tích đất tự nhiên.
 - * Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối: 5.348,14 ha, chiếm 3,20% tổng diện tích đất tự nhiên.

* Đất có mặt nước chuyên dùng: 980,33 ha, chiếm 0,59% tổng diện tích đất tự nhiên.

* Đất phi nông nghiệp khác: 100,15 ha, chiếm 0,06% tổng diện tích đất tự nhiên.

Nhóm đất chưa sử dụng:

Diện tích đất chưa sử dụng: 3.992,11 ha, chiếm 2,40% tổng diện tích đất tự nhiên.

- Đất bằng chưa sử dụng: 3.942,61 ha, chiếm 2,36%.

- Đất đồi núi chưa sử dụng: 43,86 ha, chiếm 0,03%.

- Núi đá không có rừng cây: 5,64 ha, chiếm 0,01%.

Nhóm đất có mặt nước ven biển (quan sát):

- Đất mặt nước ven biển có mục đích khác: 3.642,83 ha

3.3. Thực trạng công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định

3.3.1. Trình tự thực hiện thủ tục cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định

** Trình tự, thủ tục cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*

- Việc chuẩn bị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

+ Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của khu đất, thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

+ Căn cứ đề nghị của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

+ Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

+ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

+ Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

+ Thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

+ Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

** Trình tự, thủ tục cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*
Theo quy định tại điều 49, Nghị định 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

- Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất, cho thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định này. Hồ sơ gồm đơn xin thuê đất theo Mẫu số 02b tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và một trong các loại giấy tờ sau đây:

+ Bản sao văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Đất đai;

+ Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có);

+ Bản sao văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai;

+ Bản sao văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai;

+ Bản sao văn bản về kết quả thực hiện việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 Luật Đất đai;

+ Bản sao các văn bản theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai mà phải thu hồi đất.

- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 6 Điều 44 Nghị định này.

Trường hợp tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá thực hiện như sau:

a) Người xin giao đất làm hồ sơ theo mẫu

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ; hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định hoặc làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ; rà soát, kiểm tra hồ sơ; kiểm tra thực địa;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất. Hồ sơ gồm: các giấy tờ quy định tại điểm a khoản này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất, tờ trình theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo dự thảo quyết định cho thuê đất, có nội dung về giá đất để tính tiền tiền thuê đất phải nộp và trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định cho thuê đất

đ) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển thông tin địa chính thửa đất theo Mẫu số 04h tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này cho cơ quan thuế;

e) Cơ quan thuế xác định tiền tiền thuê đất phải nộp theo quy định, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gửi cho người sử dụng đất;

g) Người sử dụng đất nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật

h) Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

i) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều 228 Luật Đất đai; trường hợp ký hợp đồng thuê đất thì thực hiện theo Mẫu số 05a tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, việc bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 06 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

k) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Trường hợp tiền thuê đất mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể: (khoản 4 Điều 44, Nghị định Nghị định 102/2024/NĐ-CP)

a) Thực hiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 44, Nghị định Nghị định 102/2024/NĐ-CP

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm: các giấy tờ quy định tại điểm a khoản này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất, tờ trình theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo dự thảo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04a, Mẫu số 04b, Mẫu số 04c tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổ chức việc xác định giá đất cụ thể;

d) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể

theo quy định của pháp luật về giá đất có nội dung về trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

đ) Cơ quan có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể;

e) Thực hiện quy định tại các điểm e, g, h, i và k khoản 2 Điều này

- Việc xác định các trường hợp miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất để thực hiện giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3.3.2. Kết quả công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 - 2023

Cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế là một trong những biện pháp để đưa đất đai vào sử dụng hiệu quả trên thực tế với quy mô, phạm vi rộng và khả năng đem lại các nguồn lợi lớn về vật chất, tinh thần cho các tổ chức, Nhà nước và người dân trên địa bàn, từ đó, góp phần ổn định và phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Các tổ chức kinh tế thuê đất với mục đích chủ yếu là thực hiện các dự án đầu tư, từ đó tạo ra nguồn thu lớn cho ngân sách Nhà nước.

Trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2023, trên địa bàn tỉnh Nam Định có 124 tổ chức kinh tế được giao đất và cho thuê đất với tổng diện tích là 594,07 ha. Số liệu chi tiết được trình bày ở bảng sau:

Bảng 3.2. Kết quả cho thuê đất đối với các loại hình tổ chức kinh tế

STT	Loại hình tổ chức kinh tế	Số tổ chức	Diện tích đất cho thuê (ha)
1	Tổ chức kinh tế có 100% vốn Nhà nước	03	1,94
2	Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư Nhà nước	25	87,75
3	Tổ chức kinh tế có vốn tư nhân, cổ phần	96	504,38
	Tổng cộng	124	594,07

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định)

Số liệu ở Bảng 3.2 cho thấy, trong ba loại hình tổ chức kinh tế được thuê đất thì tổ chức kinh tế có tư nhân, cổ phần được cho thuê nhiều nhất với 504,38

ha, chiếm 84,90% tổng diện tích đất được thuê; tiếp đến là tổ chức kinh tế có vốn Nhà nước. Riêng tổ chức có vốn đầu tư 100% nhà nước có diện tích đất được cho thuê ít nhất, do các tổ chức này đã sử dụng quỹ đất ổn định ở giai đoạn trước đó. Trong giai đoạn nghiên cứu, chỉ có 03 tổ chức kinh tế có 100% Nhà nước thực hiện thuê đất trên địa bàn, trong đó tập trung chủ yếu ở hoạt động truyền tải điện.

Trong giai đoạn 2020 - 2023 trên địa bàn tỉnh Nam Định đã thực hiện cho thuê đất để phục vụ sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất sản xuất vật liệu xây dựng....

Thực trạng công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 – 2023 được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 3.3. Kết quả công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 – 2023

TT	Đơn vị hành chính	2020		2021		2022		2023	
		Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)
1	Nam Trực	4	2,83	0	0,00	2	24,53	1	8,58
2	Vụ Bản	3	3,44	6	81,62	3	25,50	4	31,14
3	Xuân Trường	5	1,04	4	2,60	0	0,00	1	9,59
4	Mỹ Lộc	2	3,91	1	137,54	4	16,17	5	18,00
5	Nghĩa Hưng	5	13,96	4	6,08	3	68,81	3	2,33
6	Giao Thủy	6	18,30	3	2,43	2	5,36	1	0,73
7	Hải Hậu	3	1,38	0	0,00	2	3,82	3	12,72
8	Trực Ninh	4	11,50	4	2,70	0	0,00	1	0,36
9	Ý Yên	10	2,87	11	23,99	4	37,17	1	1,07

TT	Đơn vị hành chính	2020		2021		2022		2023	
		Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)
10	TP Nam Định	4	5,32	5	6,69	0	0,00	0	0,00
	Tổng cộng	46	64,54	38	263,65	20	181,36	20	84,52

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định)

Số liệu cho thấy, trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn từ năm 2020 - 2023, diện tích đất được nhà nước cho thuê với diện tích nhiều nhất là năm 2021 chiếm 44,38% tổng diện tích đất được giao, cho thuê trong giai đoạn này. Công tác cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định nhìn chung đang có xu hướng giảm dần qua các năm gần đây, vì quỹ đất của địa phương có hạn, bên cạnh đó, là do tác động của bối cảnh tình hình kinh tế hiện nay còn nhiều khó khăn, thách thức.

Việc cho thuê đất được tổ chức theo hai hình thức: đấu giá quyền sử dụng đất (ĐGQSDĐ) và không đấu giá quyền sử dụng đất. Các tổ chức thuê đất được thuê đất chủ yếu thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định tại điều 73 của Luật đất đai 2013.

Theo quy định của pháp luật, tổ chức kinh tế thuê đất có thể được lựa chọn một trong hai hình thức trả tiền một lần hoặc hàng năm. Hai hình thức cho thuê đất trả tiền một lần và cho thuê đất trả tiền hàng năm có một số khác biệt trong đó quan trọng nhất là hình thức trả tiền và quyền, nghĩa vụ của bên thuê đất. Về hình thức trả tiền thuê đất, nếu được cho thuê đất trả tiền một lần thì tổ chức kinh tế sử dụng đất phải trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tính theo giá thuê ghi trong hợp đồng. Đối với loại hình này đặt sức ép khá lớn lên tổ chức kinh tế sử dụng đất vì khoản tài chính để trả tiền thuê là khá lớn. Ngược lại, thuê đất trả tiền hằng

năm thì tổ chức kinh tế sử dụng đất sẽ căn cứ theo hợp đồng thuê đất, hàng năm đến kỳ trả tiền thuê đất thì sẽ nộp vào ngân sách và số tiền thuê đất được phân bổ trong cả khoảng thời gian thuê, giảm áp lực lên tổ chức sử dụng đất. Tuy nhiên, đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần thì tổ chức sử dụng đất có nhiều quyền lợi hơn. Cụ thể, đối với tổ chức sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không được thực hiện các quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn... bằng quyền sử dụng. Trong giai đoạn nghiên cứu, các tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là 33 tổ chức, với diện tích 373,15 ha; các tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm là 91 tổ chức, với diện tích 220,92 ha.

Bảng 3.4. Thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 - 2023

TT	Đơn vị hành chính	Cho thuê đất trả tiền một lần		Cho thuê đất trả tiền hàng năm	
		Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)
1	Nam Trực	3	15,40	4	20,54
2	Vụ Bản	5	109,48	11	32,22
3	Xuân Trường	2	2,65	8	10,58
4	Mỹ Lộc	4	151,84	8	23,78
5	Nghĩa Hưng	2	15,20	13	75,97
6	Giao Thủy	4	8,94	8	17,88
7	Hải Hậu	4	10,30	4	7,63
8	Trực Ninh	2	3,24	7	11,32
9	Ý Yên	5	54,31	21	10,79
10	TP Nam Định	2	1,80	7	10,21
	Tổng cộng	33	373,15	91	220,92

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định)

Trong số 124 tổ chức thuê đất thì có 33 tổ chức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, (chiếm 26,61% số tổ chức thuê đất) còn lại 91 tổ chức trả tiền thuê đất hàng năm (chiếm 73,38% số tổ chức thuê đất). Tuy nhiên, đối với diện tích thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê lại chiếm tỷ lệ 62,81% tổng diện tích đất thuê trong giai đoạn nghiên cứu. Các khu đất, thửa đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê chủ yếu là các doanh nghiệp có quy mô lớn, tập trung ở các khu, cụm công nghiệp và các nhà máy sản xuất có quy mô lớn.

Để tính tiền thuê đất phải thực hiện xác định giá đất cụ thể tại thời điểm Nhà nước cho thuê đất và tính khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt vào tiền thuê đất. Đối với đơn giá cho thuê đất được xác định bằng giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được quy định từ 1,0 đến 1,1 (năm 2020), từ 1,0 đến 1,3 (giai đoạn 2021-2023). Đối với thuê đất trả tiền hàng năm, tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất trên địa bàn được xác định theo quy định là 1%.

Về loại đất thuê, đất khu, cụm công nghiệp được thuê nhiều nhất với diện tích 354,32 ha và tập trung vào việc xây dựng, mở rộng các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn như: Khu công nghiệp Mỹ Thuận; Khu công nghiệp Bảo Minh; Cụm CN Yên Dương; Cụm công nghiệp Thanh Côi; Cụm công nghiệp Yên Bằng; Cụm công nghiệp Đồng Côi; Cụm công nghiệp làng nghề Hải Vân, huyện Hải Hậu. Tiếp theo là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với diện tích 188,43 ha; đất xây dựng công trình sự nghiệp có diện tích nhỏ nhất 2,1 ha (Bảng 3.5), được sử dụng chủ yếu để xây dựng các công trình văn hóa, giáo dục, y tế.

**Bảng 3.5. Diện tích đất thuê của các tổ chức theo loại đất tại tỉnh Nam Định
giai đoạn 2020-2023**

TT	Đơn vị hành chính	Đất khu công nghiệp/ cụm công nghiệp	Đất thương mại, dịch vụ	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	Đất sản xuất vật liệu xây dựng	Đất xây dựng công trình sự nghiệp (ha)	Đất sử dụng vào mục đích công cộng (ha)	Tổng (ha)
1	Nam Trực	24,37	0,16	11,41	0,00	0,00	0,00	35,94
2	Vụ Bản	104,26	0,39	36,45	0,60	0,00	0,00	141,70
3	Xuân Trường	0,00	1,62	11,53	0,00	0,06	0,02	13,23
4	Mỹ Lộc	151,84	17,86	0,97	0,00	0,00	4,95	175,62
5	Nghĩa Hung	11,48	1,46	75,32	0,00	0,00	2,91	91,17
6	Giao Thủy	0,00	1,31	25,35	0,00	0,16	0,00	26,82
7	Hải Hậu	10,3	0,00	7,63	0,00	0,00	0,00	17,93
8	Trực Ninh	0,00	1,31	11,54	0,83	0,00	0,88	14,56
9	Ý Yên	52,07	1,52	6,84	1,81	1,88	0,98	65,10
10	TP Nam Định	0,00	10,6	1,41	0,00	0,00	0,00	12,01
	Tổng cộng	354,32	36,23	188,43	3,24	2,1	9,74	594,07

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định)

Thực hiện theo khoản 1 Điều 2 Thông tư 18/2016/TT-BTC thì cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền để bảo vệ phát triển đất trồng lúa. Trên cơ sở quy định, Hội đồng nhân dân tỉnh

Nam Định ban hành Nghị quyết số 32/2016/NQ-HĐND quy định mức thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định. Theo đó, mức thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa = tỷ lệ phần trăm (%) (x) diện tích (x) giá của loại đất trồng lúa. Trong đó, tỷ lệ phần trăm (%) xác định số thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Nam Định là 50%. Diện tích là phần diện tích đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất phi nông nghiệp ghi cụ thể trong quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất phi nông nghiệp của cơ quan có thẩm quyền. Giá của loại đất trồng lúa tính theo Bảng giá đất đang được áp dụng tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Thực trạng các dự án thuê đất của các tổ chức kinh tế có sử dụng đất trồng lúa theo quy định được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 3.6. Thực trạng sử dụng đất trồng lúa khi thực hiện cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 – 2023

TT	Đơn vị hành chính	2020		2021		2022		2023	
		Diện tích thuê đất (ha)	Diện tích sử dụng đất trồng lúa (ha)	Diện tích thuê đất (ha)	Diện tích sử dụng đất trồng lúa (ha)	Diện tích thuê đất (ha)	Diện tích sử dụng đất trồng lúa (ha)	Diện tích thuê đất (ha)	Diện tích sử dụng đất trồng lúa (ha)
1	Nam Trực	2,83	1,81	0,00	0,00	24,53	22,53	8,58	8,00
2	Vụ Bản	3,44	1,81	81,62	69,80	25,50	23,40	31,14	25,23
3	Xuân Trường	1,04	1,01	2,60	1,58	0,00	0,00	9,59	8,74
4	Mỹ Lộc	3,91	3,24	137,54	118,07	16,17	15,80	18,00	13,29
5	Nghĩa Hưng	13,96	9,71	6,08	2,84	68,81	0,50	2,33	2,19

TT	Đơn vị hành chính	2020		2021		2022		2023	
		Diện tích thuê đất (ha)	Diện tích sử dụng đất trồng lúa (ha)	Diện tích thuê đất (ha)	Diện tích sử dụng đất trồng lúa (ha)	Diện tích thuê đất (ha)	Diện tích sử dụng đất trồng lúa (ha)	Diện tích thuê đất (ha)	Diện tích sử dụng đất trồng lúa (ha)
6	Giao Thủy	18,30	9,61	2,43	2,09	5,36	5,20	0,73	0,71
7	Hải Hậu	1,38	0,93	0,00	0,00	3,82	3,18	12,72	11,88
8	Trực Ninh	11,50	7,84	2,70	2,10	0,00	0,00	0,36	0,36
9	Ý Yên	2,87	1,67	23,99	20,70	37,17	32,63	1,07	1,07
10	TP Nam Định	5,32	4,52	6,69	5,55	0,00	0,00	0,00	0,00
	Tổng cộng	64,55	42,15	263,65	222,73	181,36	103,24	84,52	71,47

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định)

Trong giai đoạn nghiên cứu, diện tích đất trồng lúa lúa khi thực hiện cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định chiếm tỷ lệ lớn trong tổng diện tích đất thuê. Các công trình, dự án sử dụng đất trồng lúa sử dụng dưới 10 ha trên địa bàn phải được chấp thuận thông qua Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

3.3.3 Đánh giá công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020-2023

Để đánh giá thực trạng và nhu cầu sử dụng đất của tổ chức thuê đất được đánh giá thông qua các tiêu chí như: trình tự, thủ tục thực hiện thuê đất; Hồ sơ thực hiện thủ tục thuê đất; Thời gian thực hiện thủ tục thuê đất; Tiền thuê đất phải nộp; Nhu cầu về vị trí của thửa đất thuê; nhu cầu về diện tích và diện tích được thuê thực tế; thời gian muốn được thuê và thời được thuê theo hợp đồng .

Bảng 3.7. Kết quả khảo sát các tổ chức kinh tế về công tác cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định

TT	Tiêu chí đánh giá	Ý kiến đánh giá	Số lượng phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Trình tự thực hiện thủ tục thuê đất	Đơn giản	3	10,00%
		Phù hợp	22	73,33%
		Phức tạp	5	16,67%
2	Hồ sơ thực hiện thủ tục thuê đất	Đơn giản	5	16,67%
		Phù hợp	21	70,00%
		Phức tạp	4	13,33%
3	Thời gian thực hiện thủ tục thuê đất	Nhanh	0	0,00%
		Phù hợp	16	53,33%
		Chậm	14	46,67%
4	Tiền thuê đất	Thấp	0	0,00%
		Phù hợp	18	60,00%
		Cao	12	40,00%
5	Diện tích đất được thuê	Đáp ứng nhu cầu	26	86,67%
		Không đáp ứng nhu cầu	4	13,33%
6	Vị trí đất được thuê	Đáp ứng nhu cầu	28	93,33%
		Không đáp ứng nhu cầu	2	6,67%
7	Thời hạn được thuê đất	Đáp ứng nhu cầu	30	100,00%
		Không đáp ứng nhu cầu	0	0,00%

(Nguồn: Số liệu điều tra, khảo sát)

Theo kết quả điều tra tại Bảng 3.7, phần lớn các tổ chức thuê đất cho rằng trình tự thuê đất là phù hợp (73,33%), tuy nhiên vẫn còn một số tổ chức đánh giá

về trình tự thuê đất còn phức tạp do các tổ chức phải thực hiện qua nhiều bước thực hiện (16,67%)

Hồ sơ thực hiện thủ tục thuê đất nhìn chung được đánh giá là phù hợp, tuy nhiên vẫn có một số tổ chức cho rằng quy trình này khá phức tạp (13,33%). Nguyên nhân là do các tổ chức phải chuẩn bị nhiều văn bản kèm theo và cần sự xác nhận từ nhiều bên liên quan, dẫn đến việc mất nhiều thời gian, công sức và chi phí, đặc biệt là phải đi lại nhiều lần mới hoàn thành được thủ tục.

Đánh giá về tiền thuê đất phải nộp, theo đa số các tổ chức đánh giá mức thu tiền thuê đất phù hợp, không có tổ chức nào đánh giá tiền thuê đất phải nộp thấp do việc xác định giá đất tính tiền thuê đất, tỷ lệ phần trăm tính thuê đất đã phù hợp. Về thời gian thực hiện thủ tục thuê đất được đánh giá phù hợp (53,33%) và thời gian thực hiện còn chậm (46,67%), các tổ chức đều mong muốn được rút ngắn hơn về thời gian thực hiện để có thể triển khai dự án sớm hơn nhằm tận dụng được các cơ hội sản xuất, kinh doanh, dịch vụ.

Về diện tích, vị trí thửa đất và thời hạn thuê đất, các tổ chức kinh tế sử dụng đất chủ yếu đánh giá là phù hợp với nhu cầu, chỉ có tỷ lệ nhỏ tổ chức đánh giá giá diện tích và vị trí chưa đáp ứng được nhu cầu do vị trí, diện tích thửa đất còn hạn chế khả năng kinh doanh, dịch vụ và muốn được giao, thuê đất ở vị trí phù hợp hơn và diện tích lớn hơn.

3.3.4. Đánh giá chung về công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định

** Những kết quả đạt được:*

Hệ thống chính sách, pháp Luật Đất đai về thuê đất trong thời gian vừa qua liên tục được sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện đã phần nào khắc phục được những hạn chế, bất cập, phù hợp hơn với những đòi hỏi thực tiễn của hoạt động cho thuê đất đó là: Pháp luật về thuê đất ngày càng hoàn thiện. Các văn bản quy phạm pháp luật này là cơ sở pháp lý điều chỉnh các quan hệ đất đai; trong đó có quan hệ thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong thời gian qua.

Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai nói chung, pháp luật về cho thuê đất đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nói riêng đều có hiệu lực pháp lý

tương đối cao. Những điểm mới của Luật Đất đai năm 2013 về thuê đất với ý nghĩa là nội dung và là cơ sở để điều chỉnh quan hệ đất đai giữa Nhà nước và người sử dụng đất, tăng cường tính công khai, minh bạch, dân chủ, tính khả thi trong sử dụng đất thuê; tăng cường hơn việc vận hành các quan hệ đất đai theo cơ chế thị trường, tiến tới xóa bỏ bao cấp trong quản lý, sử dụng đất đai, khắc phục tình trạng “xin - cho” trong sử dụng đất thông qua các quy định thu hẹp các trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển cơ bản sang áp dụng hình thức thuê đất; thực hiện cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; thực hiện định giá đất theo nguyên tắc phù hợp với cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước; quy định cụ thể về cơ quan xây dựng, cơ quan thẩm định giá đất và tư vấn xác định giá đất; Quy định cụ thể điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nói chung, để thực hiện dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất có rừng, dự án đầu tư tại xã thuộc khu vực biên giới, ven biển và hải đảo nói riêng nhằm lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực, khắc phục một cách có hiệu quả việc giao đất, cho thuê đất tràn lan, kém hiệu quả trong thời gian vừa qua; Bổ sung và hoàn thiện quy định về chế độ sử dụng đối với đất khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu kinh tế, đất để xây dựng công trình ngầm để đáp ứng yêu cầu đặt ra của thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; bổ sung thêm trường hợp được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 75, cụ thể: Bồi thường đối với các trường hợp sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Những trường hợp được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm: Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng. Dưới góc độ pháp luật, hầu hết các văn bản này đảm bảo được tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất của văn bản trong hệ thống pháp Luật Đất đai. Mặt khác, đây là hệ thống thể chế khá đồng bộ, đồng bộ ngay trong từng văn bản và cả hệ thống văn

bản. Các văn bản này vừa đảm bảo tuân thủ các quy định về thẩm quyền ban hành, về trình tự và thủ tục ban hành.

** Những khó khăn, hạn chế*

Luật đất đai hiện hành quy định theo hướng tăng cường hơn sự theo dõi, giám sát, đánh giá của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và nhân dân về việc quản lý và sử dụng đất đai; quy định về giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất. Công dân có quyền tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện phản ánh các sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai đến các cơ quan có thẩm quyền. Luật cũng đã quy định cụ thể về nội dung, hình thức giám sát của công dân, trách nhiệm của các tổ chức đại diện của công dân, trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được ý kiến của công dân và các tổ chức đại diện. Luật cũng quy định về hệ thống theo dõi, đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất để đánh giá việc thi hành pháp Luật Đất đai, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, sự tác động của chính sách, pháp Luật Đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương. Tuy nhiên, Luật chưa có quy định về chế tài cụ thể đối với trường hợp vi phạm về mục đích sử dụng đất thuê như thu hồi đất, hủy hợp đồng, phạt vi phạm.

Việc cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất nhằm khai thác nguồn lực đất đai thực hiện còn rất hạn chế, hầu hết là vẫn thực hiện giao, cho thuê trực tiếp cho các nhà đầu tư. Tình trạng dự án Nhà nước đã cho thuê đất nhưng chậm đưa đất vào sử dụng tuy đã được khắc phục nhưng vẫn còn xảy ra gây lãng phí nguồn lực đất đai; quy định chuyển sang thuê đất của các tổ chức sự nghiệp công lập vẫn chưa được các địa phương nghiêm túc thực hiện. Quy định về điều kiện để doanh nghiệp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất chưa thực sự chặt chẽ. Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định về tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước đối với các nhà đầu tư tham gia đấu giá chưa thực sự chặt chẽ dẫn đến tình trạng “bỏ cọc” của nhiều nhà đầu tư sau khi đã đấu giá thành công quyền sử dụng đất. Việc “bỏ cọc” dẫn đến rất nhiều hệ lụy khó lường và ảnh hưởng nghiêm trọng đến thị trường bất động sản

Về vấn đề tài chính đất đai, hiện nay, vẫn còn tình trạng việc cho thuê đất chưa theo năng lực và khả năng thực hiện của các tổ chức dẫn đến nhà đầu tư lợi dụng xin thuê đất với diện tích lớn để bao chiếm. Quy định về căn cứ cho thuê đất chưa sàng lọc được nhà đầu tư kém năng lực, chưa kiểm soát được tình trạng một nhà đầu tư xin thuê đất để thực hiện nhiều công trình, dự án khác nhau, dẫn đến tình trạng chủ đầu tư găm giữ đất, chậm đưa đất vào sử dụng, bỏ hoang, lãng phí đất. Ngoài ra giá cho thuê đất quá thấp cũng là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng nhiều nhà đầu tư ôm đất để trục lợi.

Theo quy định tại Điều 56,57,58 Luật Đất đai năm 2013 quy định về phân cấp thẩm quyền cho thuê đất trong trường hợp dự án lấy vào đất trồng lúa trên 10 ha trở lên phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ. Quy định này là rất hợp lý trong chương trình bảo vệ an ninh, lương thực của quốc gia. Tuy nhiên, đại đa số các dự án hiện nay chủ yếu lấy vào đất, điều kiện để thuê đất đối với các dự án này là phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Sự “ tắc nghẽn” từ thị trường sơ cấp về cho thuê đất này dẫn đến nhiều dự án bị chậm trễ, bị treo, làm mất nhiều thời gian cho các tổ chức sử dụng đất thuê. Hơn nữa, khi tổ chức kinh tế phải chờ văn bản chấp thuận của cơ quan Trung ương và Nghị quyết Hội đồng nhân dân nếu không giải quyết được sớm sẽ ảnh hưởng rất lớn đến chính sách ưu đãi kêu gọi đầu tư. Trình tự, thủ tục về cho thuê đất chưa gắn với thủ tục thu hồi đất và chưa quy định rõ về trình tự và thời điểm tính thu nghĩa vụ tài chính.

Sự phối hợp, hỗ trợ giữa các cơ quan trong quản lý chưa nhịp nhàng, rành mạch giữa các cơ quan có thẩm quyền chung và cơ quan có thẩm quyền chuyên môn khiến người dân khiếu kiện cùng lúc nhiều cấp, nhiều cơ quan làm cho quá trình xử lý tranh chấp khiếu kiện thường kéo dài, tồn đọng. Việc kiểm tra, xử lý vi phạm sau khi cho thuê đất chưa được tiến hành một cách thường xuyên. Quyền của người sử dụng đất thuê chưa được bảo đảm cụ thể theo đúng nghĩa như là một quyền về tài sản. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản được Nhà nước giao cho, hay cho thuê với những điều kiện nhất định. Tuy nhiên, mức độ công nhận quyền

sử dụng đất như một dạng tài sản cá nhân, hay coi việc nắm quyền sử dụng đất như một hình thức sở hữu quyền sử dụng đất còn chưa được xác định rõ. Ví dụ như vấn đề thu hồi quyền sử dụng đất. Nhà nước giao quyền sử dụng đất nông nghiệp cho cá nhân, hộ gia đình và tổ chức sử dụng và Nhà nước có quyền thu hồi quyền sử dụng đất ấy với một giá đền bù do Nhà nước quyết định (định đoạt kế hoạch, diện tích thu hồi, giá đền bù và các khoản hỗ trợ kinh tế khác). Như vậy, người nắm quyền sử dụng đất ít có tiếng nói trong vấn đề quyết định giá và các quyền lợi kinh tế khác trong quá trình thu hồi và đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp.

** Nguyên nhân của những hạn chế*

- Đặc thù tính chất quan hệ pháp Luật Đất đai nước ta. Đó là đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Tuy các quy định pháp Luật Đất đai hiện hành mở rộng hơn về quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất nói chung và thuê đất nói riêng (người sử dụng đất hầu hết có đủ các quyền tương tự như người chủ sở hữu đất đai (sở hữu, sử dụng, định đoạt) nên người sử dụng đất thuê rất linh hoạt sử dụng quyền của mình (mua, bán, tặng, cho, trao đổi, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp...); Vì vậy, nếu pháp luật không có những quy định rõ ràng, cụ thể về thẩm quyền của từng loại cơ quan thì vấn đề quản lý sẽ rất khó khăn.

- Tính nhất quán trong các quy định về cho thuê đất. Có thể khẳng định rằng, đến nay, pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất nói riêng nhìn chung còn thiếu nhất quán, giữa các văn bản có nhiều nội dung không thống nhất, thậm chí, mâu thuẫn nhau. Hiện nay, đất đai mặc dù là đối tượng quản lý nhưng được điều chỉnh ở nhiều văn bản khác nhau (ngoài Luật Đất đai, còn có trên 20 Luật và trên 20 văn bản của Chính phủ có nội dung điều chỉnh liên quan đến đất đai). Các văn bản này được ban hành ở những thời điểm khác nhau, cơ quan chủ trì xây dựng khác nhau nên đã dẫn đến sự chồng chéo, có nhiều điểm chưa thống nhất. Một số quy định phải sửa đổi, bổ sung nhiều lần trong thời gian ngắn khi chưa kịp tổng kết, đánh giá đầy đủ thực tiễn trước khi ban hành dẫn đến tình trạng thiếu ổn định, tính khả thi thấp và là nguyên nhân gây ra so bì, khiếu kiện. Một số vấn đề được quy định trong nhiều văn bản đã gây khó khăn trong

quá trình tổ chức thực hiện, một số quy định chưa phù hợp với thực tiễn và một số vấn đề phát sinh chưa được quy định cụ thể đã gây khó khăn trong việc quản lý và sử dụng đất đai. Công tác tự kiểm tra việc ban hành văn bản của địa phương chưa được thực hiện thường xuyên, còn tình trạng ban hành văn bản chưa kịp thời và chông chéo không đảm bảo tính thống nhất trong quá trình triển khai. - Việc áp dụng quy định của pháp luật về thuê đất tại các địa phương còn nhiều bất cập.

- Quỹ đất Nhà nước có thể cho thuê có hạn trong khi nhu cầu được thuê đất, giao đất từ Nhà nước của các doanh nghiệp là rất lớn. Do vậy, xây dựng cụ thể các tiêu chí để xác định mức độ nhu cầu sử dụng đất thực sự của các doanh nghiệp góp phần hạn chế tình trạng “đầu cơ”, đất đai được cho thuê đến đúng doanh nghiệp có nhu cầu và khả năng khai thác và sử dụng hợp lý, hiệu quả quỹ đất đai.

- Do trình độ cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đất đai chưa đồng đều.

- Cơ chế thực thi pháp luật về cho thuê đất chưa thật nghiêm minh.

- Công tác lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện Luật Đất đai và các văn bản dưới luật còn nhiều thụ động.

- Công tác kiểm tra, giám sát của các cơ quan có thẩm quyền đối với hoạt động cho thuê đất chưa chặt chẽ.

3.4. Một số giải pháp hoàn thiện công tác cho thuê đất trên địa bàn

(1) Hoàn thiện trình tự, thủ tục thuê đất

Các nhà quản lý cần tính toán kỹ càng và xác định rõ ràng mối quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch xây dựng đô thị nhằm tránh hiện tượng mâu thuẫn, chông chéo giữa các loại quy hoạch; tránh lãng phí nguồn tài nguyên đất đai, đặc biệt là đất trồng lúa khi lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Hạn chế tối đa và tiến tới chấm dứt việc điều chỉnh hoặc quyết định xem xét lại dự án. Nếu cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch cần thực hiện đầy đủ quy trình pháp luật quy định, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng như trách nhiệm của các cơ quan trong việc thực thi công việc này. Đồng thời, việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sẽ được hoàn thiện và mang tính thực tiễn hơn khi

có sự tham gia đóng góp ý kiến của các chuyên gia trong các lĩnh vực đất đai, môi trường, kinh tế, tài chính và của người dân nơi thực hiện dự án.

Bên cạnh những căn cứ, điều kiện cho thuê đất chung, căn cứ và điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp cần được quy định chi tiết cho từng trường hợp. Bên cạnh đó các cơ quan chức năng cần ra soát trình tự, tử tục xin thuê đất để lược bỏ các thủ tục, giấy tờ không cần thiết theo thẩm quyền nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các tổ chức tiếp cận đất đai.

(2) Hoàn thiện công tác xác định giá đất, đảm bảo công tác định giá phù hợp với thực tế thị trường

Về nguyên tắc, giá đất phải phù hợp với giá thị trường, giá trúng đấu giá, phải tính toán đầy đủ các yếu tố tác động đến giá đất của dự án. Đồng thời, phải có chế tài xử phạt các tổ chức, cá nhân vi phạm trong định giá đất. Quy định cơ chế để kiểm soát việc tổ chức thực hiện định giá và quản lý giá đất thống nhất từ trung ương tới địa phương thông qua hệ thống thông tin giá đất.

(3) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra sau khi thực hiện cho thuê đất

Tăng cường thanh tra, kiểm tra quản lý, sử dụng đất của các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn, tránh sử dụng đất lãng phí, sai mục đích. Tập trung kiểm tra, rà soát, xử lý dứt điểm những trường hợp đất đã được Nhà nước cho thuê nhưng chậm đưa vào sử dụng, không sử dụng, sử dụng lãng phí, đầu cơ hoặc sử dụng sai mục đích

(4) Xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai

Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai là công cụ giúp Chính phủ kiểm soát tốt nhất tài nguyên đất, cung cấp dịch vụ công tốt nhất cho người dân, mở rộng khả năng tiếp cận đất đai cho người dân và doanh nghiệp. Hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia được quản lý thống nhất, tập trung bảo đảm đồng bộ, chính xác, tin cậy, bảo mật thông tin để có thể chia sẻ sử dụng cho nhiều đối tượng khác nhau, bao gồm các cơ quan nhà nước, doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân và người nước ngoài.

Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai với thành phần bao gồm dữ liệu về quy hoạch, dữ liệu về giá đất... giúp cho việc tra cứu, truy xuất thông tin cơ sở dữ liệu

địa chính được thực hiện với thao tác nhanh hơn; tính chính xác và đầy đủ của thông tin liên quan được đáp ứng kịp thời trong công tác quản lý đất đai nói chung và trong việc thực hiện thuê đất trên địa bàn nói riêng.

(5) Thẩm định nhu cầu sử dụng đất và khả năng tài chính của tổ chức

UBND tỉnh Nam Định cần thẩm định chặt chẽ hơn nhu cầu sử dụng đất, khả năng tài chính của tổ chức trước khi thực hiện quyết định cho thuê đất nhằm khai thác quỹ đất hiệu quả, tránh tình trạng chậm đưa đất vào sử dụng gây lãng phí nguồn tài nguyên đất đai. Thường xuyên thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các tổ chức sử dụng đất nhằm hạn chế tình trạng chậm đưa đất vào sử dụng, sử dụng đất sai mục đích và vi phạm pháp luật xây dựng. Đồng thời, tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai để các tổ chức nắm bắt đầy đủ hơn về thủ tục xin thuê đất và quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất thuê.

(6) Tăng cường công tác tuyên truyền

Tăng cường công tác tuyên truyền, vận động người dân ủng hộ việc thu hồi đất, cho thuê đất đối với các tổ chức và cần gắn quyền lợi người dân với hoạt động sản xuất, kinh doanh của các tổ chức được thuê đất trên đất thuộc quyền sử dụng người dân bị thu hồi. Bên cạnh đó, cần hoàn thiện hơn quy định về xác định giá đất cụ thể làm cơ sở cho tính tiền thuê đất. Đồng thời tiến tới thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi cho thuê đất đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất, tránh tình trạng hiện nay, chủ yếu là hình thức cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Thuê đất là cách thức tạo nguồn thu từ đất đai của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Cho thuê đất là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất có thời hạn, người sử dụng đất phải trả Nhà nước một khoản tiền thuê đất.

Nam Định là trung tâm vùng Nam Đồng bằng sông Hồng, nằm trong vùng ảnh hưởng của tam giác tăng trưởng Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và vành đai kinh tế vịnh Bắc Bộ. Phần lớn, hoạt động cho thuê đất trên địa bàn đã phát huy hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với các tổ chức sử dụng đất nói riêng, đặc biệt là tạo nguồn thu NSNN cũng như đảm bảo công bằng xã hội.

Trong giai đoạn 2020- 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định đã thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho 124 tổ chức kinh tế với tổng diện tích là 594,07 ha. Trong số 124 tổ chức thuê đất thì các tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là 33 tổ chức, với diện tích 373,15 ha; các tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm là 91 tổ chức, với diện tích 220,92 ha. Về loại đất thuê, đất khu, cụm công nghiệp được thuê nhiều nhất với diện tích 354,32 ha và tập trung vào việc xây dựng, mở rộng các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn, tiếp theo là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với diện tích 188,43 ha; đất xây dựng công trình sự nghiệp có diện tích nhỏ nhất 2,1 ha được sử dụng chủ yếu để xây dựng các công trình văn hóa, giáo dục, y tế. Việc cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế được thực hiện ở tất cả các huyện và thành phố trên địa bàn tỉnh nhưng tập trung chủ yếu ở huyện Mỹ Lộc, Vụ Bản và huyện Nghĩa Hưng. Nhìn chung, về trình tự, thủ tục trong công tác cho thuê đất trên địa bàn được các tổ chức kinh tế đánh giá ở mức khá tốt. Tuy nhiên, về thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong công tác cho thuê đất được các tổ chức kinh tế đánh giá vẫn còn tương đối chậm, gây khó khăn trong việc

triển khai dự án vào các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Để khắc phục những điểm yếu, thách thức trong công tác cho thuê đất trên địa bàn tỉnh, trong thời gian tới, địa phương cần thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp: 1) Hoàn thiện trình tự, thủ tục thuê đất; 2) Hoàn thiện công tác xác định giá đất, đảm bảo công tác định giá phù hợp với thực tế thị trường; 3) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra sau khi thực hiện cho thuê đất; 4) Xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai; 5) Thẩm định nhu cầu sử dụng đất và khả năng tài chính của tổ chức; 6) Tăng cường công tác tuyên truyền

2. Kiến nghị

Từ việc đánh giá thực trạng công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn, qua quá trình tìm hiểu và chứng kiến thực tế tại địa phương, tôi có những kiến nghị sau:

Đề nghị UBND tỉnh Nam Định thường xuyên theo dõi chặt chẽ biến động giá đất trên địa bàn quản lý; tổ chức công khai minh bạch Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; hướng dẫn quy trình, thủ tục trong việc chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giao đất,... để thu tiền sử dụng đất theo quy định; theo dõi nắm bắt tình hình biến động về giá đất của thị trường, kiểm soát các giao dịch mua bán, có biện pháp nhằm hạn chế “sốt” giá đất thị trường trong thời gian qua nhằm góp phần bình ổn giá đất trên địa bàn.

UBND các cấp cần thường xuyên tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư và kinh doanh bất động sản và phổ biến các chính sách đất đai có liên quan cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đảm bảo theo quy định của pháp luật; công khai minh bạch thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể; có biện pháp ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi đầu cơ đất đai nhằm đẩy giá đất lên cao để trục lợi; thực hiện quản lý, theo dõi biến động giá đất thị trường để có biện pháp kịp thời, nhằm ổn định giá đất thị trường và không ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản trên địa bàn; thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn quản lý.

UBND tỉnh cần có giải pháp thẩm định chặt chẽ hơn nhu cầu sử dụng đất, khả năng tài chính của tổ chức trước khi thực hiện quyết định cho thuê đất nhằm khai thác quỹ đất hiệu quả, tránh tình trạng chậm đưa đất vào sử dụng gây lãng phí nguồn tài nguyên đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022), Báo cáo Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai.
2. 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
3. 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
4. Chính phủ (2024), Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
5. Chính phủ (2024), Nghị định 102/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024
6. Nguyễn Thị Hải, Nguyễn Cảnh Minh Hoài , 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; ISSN 2588–1191 Tập 128, Số 3D, 2019, Tr. 109 -119.
7. Nguyễn Khánh Ly (2016), Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay, Luận án Tiến sĩ Luật học, Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam – Học viện Khoa học xã hội.
8. Phan Chí Nguyên, Lê Văn Phương, Phạm Thanh Vũ, Nguyễn Thị Hồng Điệp (2022), Thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, Tạp chí Khoa học trường Đại học Cần Thơ, Tập 58, Số 1A (2022): 50-59.
9. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), Luật Đất đai năm 2013, NXB Chính trị Quốc gia
10. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2024), Luật Đất đai năm 2024, NXB Chính trị Quốc gia
11. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (2024), Báo cáo công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Nam Định từ năm 2020 đến năm 2023.

12. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (2022), *Kết quả thực hiện nhiệm vụ quản lý tài nguyên và môi trường năm 2022 và phương hướng, nhiệm vụ công tác năm 2023.*
13. Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định (2023), *Số liệu kết quả giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các dự án đầu tư không sử dụng NSNN trên địa bàn tỉnh Nam Định.*
14. Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định (2024), *Báo cáo công tác thống kê đất đai năm 2023 trên địa bàn tỉnh Nam Định.*
15. Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định (2024), *Báo cáo tổng hợp quy hoạch sử dụng đất tỉnh Nam Định thời kì 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.*
16. Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định (2023), *Số liệu kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính của các chủ đầu tư tính đến thời điểm 31/12/2022.*

PHỤ LỤC

PHIẾU KHẢO SÁT TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Ngày:.....
Huyện/Thành phố:
Xã/phường:.....

- Để phục vụ công tác “**Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định**”, chúng tôi kính mời Ông/Bà chia sẻ thông tin và cho ý kiến về một số vấn đề liên quan đến nội dung nghiên cứu. Thông tin Ông/Bà cung cấp có ý nghĩa lớn đối với kết quả nghiên cứu của chúng tôi và thông tin này chắc chắn được bảo mật.

- Xin vui lòng hợp tác đóng góp ý kiến bằng cách đánh dấu tích (✓) vào mức độ phù hợp ở ô hoặc ghi câu trả lời vào chỗ trống.

- Chúng tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Ông/bà.

A. THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC

1. Tên Tổ chức sử dụng đất:
2. Địa chỉ:
3. Lĩnh vực hoạt động:

B. THỰC TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC

1. Diện tích đất của tổ chức được giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất để hoạt động là bao nhiêu:m²

2. Tổ chức được giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất đang dùng vào mục đích gì?

.....

3. Tổ chức đã sử dụng đất đúng mục đích được giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất không?

Đã sử dụng đúng mục đích Không sử dụng đúng mục đích

Nếu KHÔNG ghi rõ lý do:.....

.....

4. Diện tích đất của tổ chức đang sử dụng được tạo lập theo hình thức nào:

(1) Nhà nước giao cho tổ chức sử dụng

(2) Tổ chức tự thỏa thuận

Theo tổ chức thì hình thức nào thuận lợi hơn. Tại sao?

.....

.....

5. Tình trạng pháp lý của diện tích đất tổ chức đang sử dụng

Đã làm hợp đồng thuê đất	
Chưa làm hợp đồng thuê đất	
Lý do:.....	
Trả tiền thuê đất 1 lần	
Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	
Chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính	
Trả tiền thuê đất hàng năm	
Trả tiền thuê đất một lần	

6. Trong thời gian tới, tổ chức có nhu cầu mở rộng mặt bằng hoạt động không?

Có

Không

Nếu CÓ ghi rõ lý do:

- Khi nào tổ chức triển khai kế hoạch này.....

- Hình thức tạo quỹ đất mà tổ chức muốn áp dụng:

Nhận từ Nhà nước

Tự thỏa thuận

Lý do.....

C. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC VỀ CÔNG TÁC THUÊ ĐẤT

TT	Tiêu chí đánh giá	Ý kiến đánh giá	
		Đơn giản	<input type="checkbox"/>
1	Trình tự thực hiện thủ tục thuê đất	Phù hợp	<input type="checkbox"/>
		Phức tạp	<input type="checkbox"/>
2	Hồ sơ thực hiện thủ tục thuê đất	Đơn giản	<input type="checkbox"/>
		Phù hợp	<input type="checkbox"/>
3	Thời gian thực hiện thủ tục thuê đất	Phức tạp	<input type="checkbox"/>
		Nhanh	<input type="checkbox"/>
		Phù hợp	<input type="checkbox"/>
4	Tiền thuê đất	Chậm	<input type="checkbox"/>
		Thấp	<input type="checkbox"/>
5	Diện tích đất được thuê	Phù hợp	<input type="checkbox"/>
		Cao	<input type="checkbox"/>
6	Vị trí đất được thuê	Đáp ứng nhu cầu	<input type="checkbox"/>
		Không đáp ứng nhu cầu	<input type="checkbox"/>
7	Thời hạn được thuê đất	Đáp ứng nhu cầu	<input type="checkbox"/>
		Không đáp ứng nhu cầu	<input type="checkbox"/>

6. Các ý kiến đóng góp của đơn vị đối với công tác thuê đất trên địa bàn

.....
.....

Xin chân thành cảm sự cộng tác của quý Ông/Bà

Người trả lời phỏng vấn

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2024

**BÁO CÁO VỀ VIỆC HOÀN THIỆN HỒ SƠ ĐÁNH GIÁ, NGHIỆM THU KẾT
QUẢ ĐỀ TÀI KH&CN CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024**

I. Những thông tin chung

1. Tên đề tài: Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định
2. Mã số: 13.01.24.M.07
3. Chủ nhiệm đề tài: Thái Thị Lan Anh
4. Chủ tịch hội đồng (*ghi rõ họ tên, học vị, học hàm, cơ quan công tác*): TS. Phạm Anh Tuấn – Khoa Quản lý đất đai - Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội
5. Thời gian đánh giá: Bắt đầu: 14h30 ngày 17/10/2024
Kết thúc: 15h10 ngày 17/10/2024

II. Nội dung đã thực hiện theo kết luận của hội đồng :

Căn cứ kết luận của Hội đồng tư vấn, đánh giá nghiệm thu, chủ nhiệm đề tài xin tiếp thu và sửa chữa đề tài theo các điểm sau:

TT	Yêu cầu của Hội đồng	Sửa chữa hoặc bảo lưu	Số trang, số dòng
1	Rà soát lỗi chính tả, hình thức trình bày.	Đã rà soát và chỉnh sửa lỗi chính tả, lỗi trình bày	3, 14, 16,25,27,
2	Chi tiết và làm rõ hơn phương pháp thu thập các số liệu sơ cấp	Đã bổ sung và làm rõ hơn phương pháp thu thập các số liệu sơ cấp	27

3	Làm rõ phương pháp kế thừa	Đã bổ sung và làm rõ hơn phương pháp kế thừa	28
4	Bổ sung mẫu phiếu điều tra khảo sát khi thực hiện nghiên cứu	Đã bổ sung mẫu phiếu khảo sát	72,73

1. Những nội dung đã bổ sung hoàn thiện (*liệt kê và trình bày lần lượt các vấn đề cần hoàn thiện theo ý kiến kết luận của hội đồng*):

- Thực hiện rà soát và chỉnh sửa lỗi chính tả, lỗi trình bày của báo cáo tổng hợp đề tài

- Thực hiện bổ sung và làm rõ hơn phương pháp thu thập các số liệu sơ cấp trong đó chỉ ra cách xác định định số lượng mẫu điều tra, khảo sát, các tiêu chí điều tra khảo sát và phương thức điều tra khảo sát tại mục 2.3.2. trang 27

- Đã bổ sung và làm rõ hơn phương pháp kế thừa tại mục 2.3.5 trang 28

- Đã bổ sung mẫu phiếu khảo sát tại phụ lục của báo cáo tổng hợp

2. Những vấn đề bổ sung mới: Không

3. Những vấn đề chưa hoàn thiện được (nêu rõ lý do): Không

III. Kiến nghị của chủ nhiệm đề tài (nếu có): Không

CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI

XÁC NHẬN CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

Thái Thị Lan Anh

Phạm Anh Tuấn



Rừng là vàng, nếu mình biết bảo vệ và xây dựng thì rừng rất quý

(Lời Hồ Chủ tịch)

Rừng & Môi trường

ISSN 1859-1248

HỘI KHOA HỌC KỸ THUẬT LÂM NGHIỆP VIỆT NAM



Số 123
Năm 2024



**SỐ 123
NĂM 2024**



Tổng Biên tập
PGS. TS. Triệu Văn Hùng



Phó tổng Biên tập
Đàm Thị Mỹ



Thiết kế
Nguyễn Zùng



Tòa soạn và Trị sự
Số 114 Hoàng Quốc Việt, Hà Nội
ĐT: (024) 3.7541311 - 0913. 381559
Fax: (024) 3.7552220
Website: trungvamoitruong.vn
Email: tckhungvamoitruong@gmail.com
f: www.facebook.com/tap_chi_Rung_va_Moi_truong

GPXB số: 224/GP-BTTTT
Cấp ngày 8/6/2015
In tại: CTCP Khoa học và công nghệ
Hoàng Quốc Việt
Giá: 20.000 đ

Rừng & Môi trường

Khoa học công nghệ

- ◆ **Thái Thị Lan Anh:** Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nam Định 4
- ◆ **Nguyễn Thị Nga:** Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất... 9
- ◆ **Lương Ngọc Phú, Nguyễn Thị Yến:** Phân tích mô hình SWOT (SWOT ANALYSIS) trong quản lý rừng bền vững ở Việt Nam 18
- ◆ **Nguyễn Thị Thu Huyền:** Đánh giá mức độ khắc nghiệt của một vài chỉ tiêu khí hậu đối với các hệ sinh thái kém bền vững... 22
- ◆ **Nguyễn Thị Hồng, Đào Trung Thành:** Nghiên cứu ứng dụng mô hình học máy nhằm nâng cao hiệu quả dự báo chất lượng... 26
- ◆ **Nguyễn Thị Lý:** Đánh giá mức độ hài lòng của người dân về dịch vụ hành chính công trong lĩnh vực đất đai tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội 32
- ◆ **Trần Mạnh Hùng:** Ứng dụng phân hệ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phần mềm VBDLIS xây dựng cơ sở dữ liệu... 37
- ◆ **Trần Minh Tiến:** Đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình 43
- ◆ **Đình Thị Thanh Huyền:** Đề xuất phương pháp xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất bằng phân hệ Giadat Desktop trên địa bàn phường Hoà Hiếu, thị xã Thái Hoà, tỉnh Nghệ An 50
- ◆ **Nguyễn Hoàng Xuân Thảo, Lê Thị Nghĩa:** Giải pháp cải thiện thu nhập của hộ nông dân trong điều kiện xâm nhập mặn... 56
- ◆ **Trần Hữu Long, Nguyễn Thị Như Ngọc:** Những đặc điểm cơ bản về phân khu chức năng phục vụ công tác quản lý môi trường... 64
- ◆ **Nguyễn Thúy Hà, Bùi Lan Anh, Hoàng Bích Thảo, Đỗ Thanh Phúc, Trần Ngọc Hiền Nhi:** Hiệu quả của dung dịch ngâm cây Cúc trừ sâu trong phòng trừ sâu tơ hại rau họ hoa thập tự... 69
- ◆ **Nguyễn Anh Hùng, Nguyễn Thị Hiền:** Kết quả thực hiện tiêu chí môi trường trong xây dựng nông thôn mới huyện Đầm Hà... 73
- ◆ **Nguyễn Thị Trà, Trần Thị Thuý Nga:** So sánh sinh trưởng mô hình trồng keo lai đồng tuổi ở các mật độ khác nhau... 78
- ◆ **Nguyễn Thị Hồng, Đào Trung Thành:** Nghiên cứu đánh giá diễn biến chất lượng nước sông Ba Chẽ phục vụ cấp nước sinh hoạt... 85

Hoạt động trong ngành

- ◆ Hội đồng thẩm định thông qua Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia 90
- ◆ **Nguyễn Hồ:** Diễn đàn "Giám sát độc lập thay đổi rừng..." 92

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CHO THUÊ ĐẤT

ĐỐI VỚI TỔ CHỨC KINH TẾ
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NAM ĐỊNH● *Thái Thị Lan Anh^{1*}*

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được tiến hành nhằm đánh giá tình hình cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế tại tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020-2023, từ đó làm cơ sở để đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Phương pháp nghiên cứu bao gồm thu thập và xử lý số liệu, với sự hỗ trợ của phần mềm Microsoft Excel. Chính sách cho thuê đất của nhà nước là một trong những cách tạo ra nguồn thu tài chính quan trọng từ đất đai, góp phần vào việc đầu tư phát triển đất nước. Trong giai đoạn nghiên cứu, diện tích đất cho thuê cho các tổ chức kinh tế là 594,07 ha. Tuy nhiên, diện tích cho thuê đất có xu hướng biến động không ổn định và đang giảm, dẫn đến những khó khăn trong việc duy trì nguồn thu tài chính từ đất đai trong tương lai do quỹ đất ngày càng hạn chế và bối cảnh nền kinh tế hiện nay. Ngoài ra, quá trình định giá phục vụ công tác cho thuê đất và thực trạng sử dụng đất vẫn tồn tại nhiều hạn chế. Các giải pháp đề xuất bao gồm: Hoàn thiện trình tự, thủ tục thuê đất; hoàn thiện cơ chế chính sách về định giá đất; tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện; xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai; thẩm định nhu cầu sử dụng đất và khả năng tài chính của tổ chức; tăng cường công tác tuyên truyền

Từ khóa: Cho thuê đất, tổ chức kinh tế, Nam Định

I. ĐẶT VẤN ĐỀ

Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng thông qua giao đất và cho thuê đất. Do vậy, giao đất và cho thuê đất không chỉ có ý nghĩa quan trọng trong quản lý đất đai của

Nhà nước mà còn có ý nghĩa quan trọng, ảnh hưởng tới đời sống cũng như sự phát triển của các chủ thể được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Việc trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng, trong đó có các tổ chức sử dụng đất một mặt thể hiện ý chí của Nhà nước đối với chức năng nắm quyền lực trong tay, mặt khác thể hiện với tư cách là chủ sở hữu đất đai. Những năm gần đây, việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013 bước đầu phát huy nguồn lực đất đai trong phát triển. Trong đó chính sách nhà nước cho thuê đất là một trong những phương thức tạo nguồn thu tài chính lớn trong các nguồn thu từ đất để phục vụ đầu tư phát triển đất nước. Thuê đất là cách thức tạo nguồn thu từ đất đai của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Cho thuê đất là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất có thời hạn, người sử dụng đất phải trả Nhà nước một khoản tiền thuê đất.

Nam Định là trung tâm vùng Nam Đồng bằng sông Hồng, nằm trong vùng ảnh hưởng của tam giác tăng trưởng Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và vành đai kinh tế vịnh Bắc Bộ. Với hệ thống giao thông vận tải đồng bộ, hiện đại đã tạo cho Nam Định có vị trí rất thuận lợi để kết nối với thủ đô Hà Nội, các trung tâm kinh tế và các tỉnh lân cận, rút ngắn khoảng cách và thời gian di chuyển đến sân bay, cảng biển. Trong những năm gần đây, tốc độ công nghiệp hóa và đô thị hóa trên địa bàn diễn ra mạnh mẽ, là địa bàn thu hút các hoạt động đầu tư, kinh doanh thương mại. Do vậy, hoạt động cho thuê đất đối với các tổ chức sử dụng đất trên địa bàn diễn ra rất sôi động. Phần lớn, hoạt động cho thuê đất trên địa bàn đã phát huy hiệu quả trong công tác

¹ Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

* Email: tlanh@hunre.edu.vn

quản lý nhà nước về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với các tổ chức sử dụng đất nói riêng, đặc biệt là tạo nguồn thu NSNN cũng như đảm bảo công bằng xã hội.

Việc nghiên cứu thực trạng công tác thuê đất đối với các tổ chức kinh tế sử dụng đất là một đề tài đóng vai trò quan trọng bởi trong thời gian qua, còn nhiều vấn đề bất cập trong chính sách tiền thuê đất, dẫn đến chưa khai thác hiệu quả nguồn thu tài chính từ hoạt động này. Mặt khác, công tác 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 cho thuê đất phải mất nhiều thời gian. Đồng thời, việc sử dụng đất của một số tổ chức kinh tế được cho thuê đất không đúng mục đích sử dụng đất. Để kịp thời tháo gỡ khó khăn, tồn tại trong công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trong sử dụng đất thì việc đánh giá thực trạng nhằm đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả trong công tác cho thuê đất là vấn đề hết sức cần thiết. Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng công tác cho thuê đất đối với tổ chức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nam Định từ đó đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cho thuê đất trên địa bàn.

II. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

1. Thu thập thông tin, tài liệu

Nghiên cứu đã tiến hành thu thập các thông tin và tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; niên giám thống kê; số liệu về cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế tại tỉnh Nam Định từ các cơ quan chức năng trên địa bàn tỉnh như Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định.

Thu thập số liệu sơ cấp liên quan đến công tác cho thuê đất được thực hiện trong giai đoạn 2020 - 2023 bằng phiếu điều tra in sẵn những người đại diện cho các tổ chức được thuê đất. Cụ thể, điều tra tất cả 30 tổ chức kinh tế được thuê đất trong giai đoạn 2020-2023. Nội dung của phiếu điều tra bao gồm thông tin cơ bản về tổ chức thuê đất; thông tin về thửa đất, các thủ tục liên quan đến công tác cho thuê đất.

2. Phân tích và xử lý số liệu

Các số liệu sau khi được thu thập về được phân loại theo từng nhóm có mối quan hệ với

nhau sau đó được xử lý bằng phần mềm Excel. Việc thống kê dữ liệu được trình bày dưới dạng các bảng biểu. Các số liệu thu thập được sắp xếp một cách khoa học trong các bảng thống kê, giúp thực hiện so sánh, đối chiếu và phân tích theo nhiều phương pháp khác nhau, từ đó đánh giá bản chất của hiện tượng nghiên cứu

3. Phương pháp so sánh, đánh giá

So sánh kết quả cho thuê đất theo từng năm và theo hình thức thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Ngoài ra, nghiên cứu cũng thực hiện so sánh việc thực hiện các quy định cho thuê đất so với các quy định của Nhà nước.

III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

1. Giới thiệu chung về địa bàn nghiên cứu

Tỉnh Nam Định nằm ở phía Nam vùng đồng bằng sông Hồng, với diện tích tự nhiên là 166.882,58 ha, có 10 đơn vị hành chính cấp huyện: gồm 09 huyện và 01 thành phố Nam Định, với 226 đơn vị hành chính cấp xã (188 xã; 16 thị trấn; 22 phường) và ngoài ra còn hai khu vực bãi bồi ven biển thuộc huyện Giao Thủy và huyện Nghĩa Hưng.

Kinh tế Nam Định năm 2023 ghi nhận mức tăng trưởng 10,19% so với năm trước, đánh dấu mức tăng cao nhất từ trước tới nay. Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) năm 2023 theo giá so sánh 2010 ước đạt 58.253 tỷ đồng, tăng 10,19% so với năm 2022, nằm trong nhóm tăng trưởng cao của cả vùng (xếp thứ 3/11) và cả nước (xếp thứ 6/63). Cung cầu hàng hóa thiết yếu được bảo đảm; hoạt động mua sắm hàng hóa, tiêu dùng có mức tăng khá. Công tác xúc tiến và thu hút đầu tư đã có những kết quả rất tích cực, với sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước, mở ra những cơ hội và tiềm năng mới cho sự phát triển kinh tế - xã hội của Nam Định.

2. Kết quả công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 - 2023

Trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2023, trên địa bàn tỉnh Nam Định có 124 tổ chức kinh tế được giao đất và cho thuê đất với tổng diện tích là 594,07 ha, mục đích đất thuê phục vụ sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất sản

xuất vật liệu xây dựng... Thực trạng công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 - 2023 (Bảng 1).

Số liệu cho thấy, trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn từ năm 2020 - 2023, diện tích đất được nhà nước cho thuê với diện tích nhiều nhất là năm 2021 chiếm 44,38% tổng diện tích đất được cho thuê trong giai đoạn này. Công tác cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định nhìn chung đang có xu hướng giảm dần qua các năm gần đây, vì quỹ đất của địa phương có hạn, bên cạnh đó, là do tác động của bối cảnh tình hình kinh tế hiện nay còn nhiều khó khăn, thách thức.

Việc cho thuê đất được tổ chức theo hai hình thức: Đấu giá quyền sử dụng đất (ĐGQSDĐ) và không đấu giá quyền sử dụng đất.

Các tổ chức thuê đất chủ yếu vào việc kinh doanh, xây dựng và khai thác vận tải, sản xuất vật liệu... Trong số 124 tổ chức thuê đất thì có 33 tổ chức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, (chiếm 26,61% số tổ chức thuê đất) còn lại 91 tổ chức trả tiền thuê đất hàng năm (chiếm 73,38% số tổ chức thuê đất). Các khu đất, thửa đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê chủ yếu là các doanh nghiệp có quy mô lớn, tập trung ở các khu, cụm công nghiệp và các nhà máy sản xuất có quy mô lớn

Để tính tiền thuê đất phải thực hiện xác định giá đất cụ thể tại thời điểm Nhà nước

Bảng 1. Kết quả công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020 - 2023

TT	Đơn vị hành chính	2020		2021		2022		2023	
		Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)	Số lượng tổ chức kinh tế	Diện tích (ha)
1	Nam Trực	4	2,83	0	0,00	2	24,53	1	8,58
2	Vụ Bản	3	3,44	6	81,62	3	25,50	4	31,14
3	Xuân Trường	5	1,04	4	2,60	0	0,00	1	9,59
4	Mỹ Lộc	2	3,91	1	137,54	4	16,17	5	18,00
5	Nghĩa Hưng	5	13,96	4	6,08	3	68,81	3	2,33
6	Giao Thủy	6	18,30	3	2,43	2	5,36	1	0,73
7	Hải Hậu	3	1,38	0	0,00	2	3,82	3	12,72
8	Trực Ninh	4	11,50	4	2,70	0	0,00	1	0,36
9	Ý Yên	10	2,87	11	23,99	4	37,17	1	1,07
10	TP Nam Định	4	5,32	5	6,69	0	0,00	0	0,00
	Tổng cộng	46	64,54	38	263,65	20	181,36	20	84,52

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định)

cho thuê đất và tính khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt vào tiền thuê đất. Đối với đơn giá cho thuê đất được xác định bằng giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được quy định từ 1,0 đến 1,1 (năm 2020), từ 1,0 đến 1,3 (giai đoạn 2021-2023). Đối với thuê đất trả tiền hàng năm, tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất trên địa bàn được xác định theo quy định là 1%.

3. Đánh giá công tác cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định trong giai đoạn 2020-2023

Theo kết quả điều tra tại Bảng 2, phần lớn các tổ chức thuê đất cho rằng trình tự thuê đất là phù hợp (73,33%), tuy nhiên vẫn còn một số tổ chức đánh giá về trình tự thuê đất còn phức tạp do các tổ chức phải thực hiện qua nhiều bước thực hiện (16,67%)

Hồ sơ thực hiện thủ tục thuê đất nhìn chung được đánh giá là phù hợp, tuy nhiên

vẫn có một số tổ chức cho rằng quy trình này khá phức tạp (13,33%). Nguyên nhân là do các tổ chức phải chuẩn bị nhiều văn bản kèm theo và cần sự xác nhận từ nhiều bên liên quan, dẫn đến việc mất nhiều thời gian, công sức và chi phí, đặc biệt là phải đi lại nhiều lần mới hoàn thành được thủ tục (Bảng 2 - Tr.7).

Đánh giá về tiền thuê đất phải nộp, theo đa số các tổ chức đánh giá mức thu tiền thuê đất phù hợp, không có tổ chức nào đánh giá tiền thuê đất phải nộp thấp do việc xác định giá đất tính tiền thuê đất, tỷ lệ phần trăm tính thuê đất đã phù hợp. Về thời gian thực hiện thủ tục thuê đất được đánh giá phù hợp (53,33%) và thời gian thực hiện còn chậm (46,67%), các tổ chức đều mong muốn được rút ngắn hơn về thời gian thực hiện để có thể triển khai dự án sớm hơn nhằm tận dụng được các cơ hội sản xuất, kinh doanh, dịch vụ.

Về diện tích, vị trí thửa đất và thời hạn thuê đất, các tổ chức kinh tế sử dụng đất chủ yếu đánh giá là phù hợp với

nhu cầu, chỉ có tỷ lệ nhỏ tổ chức đánh giá giá diện tích và vị trí chưa đáp ứng được nhu cầu do vị trí, diện tích thửa đất còn hạn chế khả năng kinh doanh, dịch vụ và muốn được giao, thuê đất ở vị trí phù hợp hơn và diện tích lớn hơn.

4. Một số giải pháp hoàn thiện công tác cho thuê đất trên địa bàn

a. Hoàn thiện trình tự, thủ tục thuê đất

Bên cạnh những căn cứ, điều kiện cho thuê đất chung, căn cứ và điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp cần được quy định chi tiết cho từng trường hợp. Bên cạnh đó các cơ quan chức năng cần rà soát trình tự, thủ tục xin thuê đất để lược bỏ các thủ tục, giấy tờ không cần thiết theo thẩm quyền nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các tổ chức tiếp cận đất đai.

b. Hoàn thiện công tác xác định giá đất, đảm bảo công tác định giá phù hợp với thực tế thị trường

Về nguyên tắc, giá đất phải phù hợp với giá thị trường, giá trúng đấu giá, phải tính toán đầy đủ các yếu tố tác động đến giá đất của dự án. Đồng thời, phải có chế tài xử phạt các tổ chức, cá nhân vi phạm trong định giá đất. Quy định cơ chế để kiểm soát việc tổ chức thực hiện định giá và quản lý giá đất thống nhất từ trung ương tới địa phương thông qua hệ thống thông tin giá đất.

c. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra sau khi thực hiện cho thuê đất

Tăng cường thanh tra, kiểm tra quản lý, sử dụng

Bảng 2. Kết quả khảo sát các tổ chức kinh tế về công tác cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định

TT	Tiêu chí đánh giá	Ý kiến đánh giá	Số lượng phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Trình tự thực hiện thủ tục thuê đất	Đơn giản	3	10,00%
		Phù hợp	22	73,33%
		Phức tạp	5	16,67%
2	Hồ sơ thực hiện thủ tục thuê đất	Đơn giản	5	16,67%
		Phù hợp	21	70,00%
		Phức tạp	4	13,33%
3	Thời gian thực hiện thủ tục thuê đất	Nhanh	0	0,00%
		Phù hợp	16	53,33%
		Chậm	14	46,67%
4	Tiền thuê đất	Thấp	0	0,00%
		Phù hợp	18	60,00%
		Cao	12	40,00%
5	Diện tích đất được thuê	Đáp ứng nhu cầu	26	86,67%
		Không đáp ứng nhu cầu	4	13,33%
6	Vị trí đất được thuê	Đáp ứng nhu cầu	28	93,33%
		Không đáp ứng nhu cầu	2	6,67%
7	Thời hạn được thuê đất	Đáp ứng nhu cầu	30	100,00%
		Không đáp ứng nhu cầu	0	0,00%

(Nguồn: Số liệu điều tra, khảo sát)

đất của các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn, tránh sử dụng đất lãng phí, sai mục đích. Tập trung kiểm tra, rà soát, xử lý dứt điểm những trường hợp đất đã được Nhà nước cho thuê nhưng chậm đưa vào sử dụng, không sử dụng, sử dụng lãng phí, đầu cơ hoặc sử dụng sai mục đích

d. Xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai

Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai với thành phần bao gồm dữ liệu về quy hoạch, dữ liệu về giá đất... giúp cho việc tra cứu, truy xuất thông tin cơ sở dữ liệu địa chính được thực hiện với thao tác nhanh hơn; tính chính xác và đầy đủ của thông tin liên quan được đáp ứng kịp thời trong công tác quản lý đất đai nói chung và trong việc thực hiện thuê đất trên địa bàn nói riêng.

e. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất và khả năng tài chính của tổ chức

UBND tỉnh Nam Định cần thẩm định chặt chẽ hơn nhu

cầu sử dụng đất, khả năng tài chính của tổ chức trước khi thực hiện quyết định cho thuê đất nhằm khai thác quỹ đất hiệu quả, tránh tình trạng chậm đưa đất vào sử dụng gây lãng phí nguồn tài nguyên đất đai.

f. Tăng cường công tác tuyên truyền

Tăng cường công tác tuyên truyền, vận động người dân ủng hộ việc thu hồi đất, cho thuê đất đối với các tổ chức và cần gắn quyền lợi người dân với hoạt động sản xuất, kinh doanh của các tổ chức được thuê đất trên đất thuộc quyền sử dụng người dân bị thu hồi.

IV. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2020 - 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định đã thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho 124 tổ chức kinh tế với tổng diện tích là 594,07 ha. Trong số 124 tổ chức thuê đất thì có 33 tổ chức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, (chiếm 26,61% số tổ chức

thuê đất) còn lại 91 tổ chức trả tiền thuê đất hàng năm (chiếm 73,38% số tổ chức thuê đất). Việc giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế được thực hiện ở tất cả các huyện và thành phố trên địa bàn tỉnh nhưng tập trung chủ yếu ở huyện Mỹ Lộc, Vụ Bản và huyện Nghĩa Hưng. Nhìn chung, về trình tự, thủ tục trong công tác cho thuê đất trên địa bàn được các tổ chức kinh tế đánh giá ở mức khá tốt. Tuy nhiên, về thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong công tác cho thuê đất được các tổ chức kinh tế đánh giá vẫn còn tương đối chậm, gây khó khăn trong việc triển khai dự án vào các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Để khắc phục những điểm yếu, thách thức trong công tác cho thuê đất trên địa bàn tỉnh, trong thời gian tới, địa phương cần thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp: 1) Hoàn thiện trình tự, thủ tục thuê đất; 2) Hoàn thiện công tác xác định giá đất, đảm bảo công tác định giá phù hợp với thực tế thị trường; 3) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra sau khi thực hiện cho thuê đất; 4) Xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai; 5) Thẩm định nhu cầu sử dụng đất và khả năng tài chính của tổ chức; 6) Tăng cường công tác tuyên truyền

LỜI CẢM ƠN: Bài báo được thực hiện dưới sự hỗ trợ nghiên cứu của đề tài “Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Nam Định”. Mã số 13.01.24.M.07 do trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội chủ trì.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Nguyễn Thị Hải, Nguyễn Cảnh Minh Hoài, 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; ISSN 2588-1191 Tập 128, Số 3D, 2019, Tr. 109 -119.
- [2]. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), Luật Đất đai năm 2013, NXB Chính trị Quốc gia
- [3]. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định (2024), Báo cáo công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Nam Định từ năm 2020 đến năm 2023.

[4]. Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định (2023), Số liệu kết quả giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các dự án đầu tư không sử dụng NSNN trên địa bàn tỉnh Nam Định.

[5]. Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định (2024), Báo cáo công tác thống kê đất đai năm 2023 trên địa bàn tỉnh Nam Định

ASSESSMENT OF THE CURRENT SITUATION OF LAND LEASING TO ECONOMIC ORGANIZATIONS USING LAND IN NAM DINH PROVINCE

Thai Thi Lan Anh¹

¹ Hanoi University of Natural Resources and Environment

SUMMARY

This study was conducted to evaluate the land leasing situation for economic organizations in Nam Dinh province during the period of 2020-2023, serving as a basis for proposing solutions to improve the efficiency of state land management. The research methods included data collection and processing, with the support of Microsoft Excel software. The state's land leasing policy is one of the key ways to generate significant financial revenue from land, contributing to national development investment. During the research period, the leased land area for economic organizations was 597,07 hectares. However, the leased land area has shown unstable fluctuations and is currently decreasing, leading to difficulties in maintaining future financial revenue from land due to increasingly limited land resources and the current economic context. Additionally, the land valuation process for leasing purposes and the current land use situation still face many limitations. The proposed solutions include improving the procedures for land leasing, refining the policy framework on land valuation, enhancing inspection, monitoring, and supervision of implementation, and developing and improving the land database system; Appraise the land use demand and financial capability of the organization; Strengthen the communication efforts

Keywords: land leasing, economic organizations, Nam Dinh