

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG THUÊ ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BẮC GIANG

**Phan Thị Thanh Huyền¹, Phạm Phương Nam¹, Nguyễn Văn Quân¹,
Phạm Quý Giang¹, Xuân Thị Thu Thảo²**

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Trường Đại học Lâm nghiệp

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác cho thuê đất đối với các tổ chức tại tỉnh Bắc Giang. Nghiên cứu đã điều tra ngẫu nhiên 39 tổ chức được thuê đất trong giai đoạn nghiên cứu (2013 - 2017) trên địa bàn tỉnh Bắc Giang và 30 công chức liên quan đến công tác cho thuê đất. Trong giai đoạn nghiên cứu, tỉnh Bắc Giang có 328 tổ chức được thuê đất tại 594 thửa đất với diện tích 8.616,71 ha. Diện tích đất thuê theo hình thức trả tiền thuê hàng năm 8.486,34 ha, diện tích đất thuê theo hình thức trả tiền thuê một lần 130,40 ha. Đa số tổ chức thuê đất đánh giá, địa điểm thửa đất, diện tích đất thuê và thời hạn thuê đất đáp ứng nhu cầu, đơn giá thuê đất hợp lý và hài lòng với sự phục vụ của cơ quan hành chính nhà nước với 20 tiêu chí được đánh giá ở mức hài lòng với chỉ số giao động từ 3,56 - 4,00 và 2 tiêu chí được đánh giá ở mức bình thường. Mặc dù vậy, chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp còn hạn chế; công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn; quy định về chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất trồng lúa và xác định giá đất cụ thể còn bất cập; nhiều tổ chức được thuê đất không thực hiện đầu tư theo đúng tiến độ, vi phạm pháp luật đất đai và pháp luật xây dựng. Các giải pháp đề xuất gồm nâng cao hơn chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai, vận động người dân ủng hộ chủ trương thu hồi đất; hoàn thiện các quy định về thu hồi đất và xác định giá đất cụ thể; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

Từ khóa: Bắc Giang, giải pháp, thuê đất, thực trạng, tổ chức.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nền tảng của mọi hoạt động kinh tế (Deininger, 2003b). Clover và Eriksen (2009) đã nhấn mạnh đất đai là một yếu tố quan trọng của quá trình tăng trưởng kinh tế và giảm đói nghèo; do đó đất đai là yếu tố trọng tâm, thu hút rất nhiều sự quan tâm của Chính phủ và xã hội (Zeluel, 2000). Ngoài ra, đất đai là một trong các yếu tố đầu vào không thể thiếu của quá trình tiến hành các hoạt động sản xuất, kinh doanh, tạo ra của cải cho xã hội. Các tổ chức dù là sản xuất nông nghiệp, hay công nghiệp, thương mại, dịch vụ... đều có nhu cầu sử dụng đất (Phùng Văn Thanh, 2014). Tại Việt Nam, để có đất cho các nhu cầu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, các tổ chức được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất hay thông qua hình thức chuyển dịch đất đai tự nguyện (nhận chuyển quyền sử dụng đất). Theo Nguyễn Khánh Ly (2016), thuê đất là một trong những phương thức tiếp cận đất đai phổ biến không chỉ trên thế giới mà còn ở Việt Nam. Cho thuê đất là một trong những nội dung quản lý nhà nước về đất đai, được hình thành trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất

đai do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu (Phạm Phương Nam, Nguyễn Văn Quân, 2014; Lê Gia Chinh, 2014). Cho thuê đất là một chủ trương, chính sách lớn của Đảng và Nhà nước nhằm gắn lao động với đất đai, xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng tạo thành động lực phát triển sản xuất, từng bước ổn định và phát triển kinh tế xã hội, tăng cường an ninh quốc phòng, bảo vệ môi trường (Phan Thị Thanh Huyền, 2015).

Tỉnh Bắc Giang nằm trong Hành lang kinh tế Nam Ninh (Trung Quốc) - Lạng Sơn - Hà Nội - Hải Phòng và liền kề vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc nên có thuận lợi trong phát triển kinh tế - xã hội. Trong những năm gần đây, nhu cầu thuê đất của các doanh nghiệp ngày càng gia tăng đã đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, tuy nhiên công tác này còn có những hạn chế nhất định làm giảm hiệu quả sử dụng đất (UBND tỉnh Bắc Giang, 2017). Do vậy, đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với các tổ chức nhằm xác định những thuận lợi, những khó khăn, tồn tại và nguyên nhân làm cơ sở đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn tỉnh

Bắc Giang là cần thiết và có ý nghĩa.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- *Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp*: Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết quả cho thuê đất được thu thập tại Cục Thống kê tỉnh Bắc Giang, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang.

- *Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp*: Nghiên cứu thực hiện điều tra ngẫu nhiên một số tổ chức được thuê đất tại tỉnh Bắc Giang bằng phiếu điều tra in sẵn. Số lượng phiếu điều tra được tính theo công thức:

$$n = \frac{N}{1+N \cdot e^2} \quad (\text{Yamane, 1967})$$

Trong đó:

n - Số lượng phiếu điều tra;

N - Tổng số tổ chức được thuê đất trong giai đoạn nghiên cứu (2013 - 2017);

e - Sai số cho phép (e = 5 - 15%).

Trong giai đoạn 2013 - 2017, trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có 328 tổ chức được thuê đất, nên với sai số lựa chọn 15% thì số lượng phiếu điều tra là 39. Nội dung điều tra bao gồm thông tin chung về tổ chức thuê đất, về thửa đất được thuê; đánh giá về nhu cầu sử dụng đất; đơn giá thuê đất; sự hài lòng của tổ chức thuê đất về công tác cho thuê đất theo các tiêu chí quy định tại Quyết định số 2640/QĐ-BNV ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Bộ Nội vụ (Bộ Nội vụ, 2017). Sự hài lòng của tổ chức thuê đất được phân thành 5 mức theo Thang đo Likert:

(1) Rất hài lòng, (2) Hài lòng, (3) Bình thường, (4) Ít hài lòng, (5) Không hài lòng (Likert, 1932). Ngoài ra, nghiên cứu còn thực hiện phỏng vấn trực tiếp, ngẫu nhiên 30 công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang, Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện và thành phố về những tồn, bất cập, nguyên nhân trong công tác cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

- *Phương pháp tổng hợp, xử lý số liệu*: Các số liệu điều tra được phân loại, nhập và xử lý bằng phần mềm Microsoft Office Excel 2010. Mức độ hài lòng của tổ chức thuê đất được xác định theo chỉ số đánh giá chung và phân thành 5 mức: (1) Rất hài lòng (chỉ số hài lòng từ 4,20 trở lên); (2) Hài lòng (chỉ số hài lòng từ

3,40 đến 4,19); (3) Bình thường (chỉ số hài lòng từ 2,60 đến 3,39); (4) Ít hài lòng (chỉ số hài lòng từ 1,8 đến 2,59); (5) Không hài lòng (chỉ số hài lòng từ nhỏ hơn 1,80).

- *Phương pháp phân tích, so sánh*: Phân tích, so sánh đánh giá thực trạng thuê đất của các tổ chức tại tỉnh Bắc Giang theo đơn vị hành chính và theo từng năm của giai đoạn nghiên cứu.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về tỉnh Bắc Giang

Tỉnh Bắc Giang cách Trung tâm thủ đô Hà Nội 50 km và thuộc quy hoạch vùng thủ đô Hà Nội (theo Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng Vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050). Tỉnh Bắc Giang có diện tích tự nhiên 3.895,59 ha với dân số 1.674.384 người (Cục Thống kê tỉnh Bắc Giang, 2018). Năm 2017, tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm của tỉnh (GRDP) đạt 13,3%, vượt 2,8% kế hoạch. Trong đó, ngành công nghiệp - xây dựng tăng 25,6%; dịch vụ tăng 8,2%; nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm 1,5%. GRDP bình quân đầu người đạt 1.850 USD, tăng 174 USD so với năm 2016. Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch mạnh theo hướng tăng tỷ trọng khu vực công nghiệp - xây dựng và dịch vụ, giảm ở khu vực nông lâm nghiệp và thủy sản (UBND tỉnh Bắc Giang, 2017).

Trong những năm gần đây, công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh dần đi vào nề nếp, việc hoạch định địa giới hành chính theo Chỉ thị 364/HĐBT ngày 06 tháng 11 năm 1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ) được xác định rõ ràng ở 3 cấp. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (SDĐ) được thực hiện đúng quy định, phương án điều chỉnh quy hoạch SDĐ đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 40/NQ-CP ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB) được thực hiện nghiêm túc; công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai, xử lý các vi phạm về đất

đai được thực hiện thường xuyên (các sai phạm bị phát hiện sớm và được xử lý kịp thời). Tuy nhiên, việc cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai từ cấp cơ sở chưa được thực hiện thường xuyên, đồng bộ nên đã gây không ít khó khăn đến công tác quản lý đất đai, trong đó có công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

3.2. Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với các tổ chức tại tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2013 - 2017

3.2.1. Kết quả cho thuê đất

Trong giai đoạn 2013 - 2017, có 328 tổ chức được thuê đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang với số thửa đất là 594, trung bình mỗi tổ chức thuê 1,8 thửa đất. Thành phố Bắc Giang có số lượng tổ chức và thửa đất được thuê đất nhiều nhất (108 tổ chức và 128 thửa đất, chiếm 21,55% số thửa đất được thuê trong giai đoạn nghiên cứu) (Bảng 1).

Bảng 1. Số lượng thửa đất được thuê tại tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2013 - 2017

Huyện/ thành phố	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Tổng (thửa)	Tỷ lệ (%)
Bắc Giang	16	19	33	16	44	128	21,55
Hiệp Hòa	1	3	25	7	10	46	7,74
Lạng Giang	2	10	33	10	20	75	12,63
Lục Nam	1	8	4	28	13	54	9,09
Lục Ngạn	1	6	4	29	5	45	7,58
Sơn Động	4	6	21	2	4	37	6,23
Tân Yên	8	9	29	6	4	56	9,43
Việt Yên	5	10	16	23	12	66	11,11
Yên Dũng	3	8	8	8	23	50	8,42
Yên Thế	0	6	24	4	3	37	6,23
Tổng	41	85	197	133	138	594	100,00

Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Giang (2018)

Số lượng thửa đất cho thuê năm 2015 lớn nhất, chiếm 33,16% tổng số thửa đất cho thuê giai đoạn 2013 - 2017 (Bảng 1) do thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Bắc Giang về hoàn thiện hồ sơ cho thuê đất của 2 đơn vị là Bru điện Bắc Giang và Viễn thông Bắc Giang. Chỉ tính riêng cho 2 đơn vị này, số lượng thửa đất

cho thuê đã chiếm đến 54,31% tổng số thửa đất cho thuê. Tổng diện tích đất cho thuê trong giai đoạn này là 8.616,71 ha, trong đó huyện Lục Ngạn, huyện Sơn Động và huyện Yên Thế có số diện tích thuê chiếm trên 80% tổng diện tích thuê đất của cả tỉnh Bắc Giang trong giai đoạn 2013 - 2017 (Bảng 2).

Bảng 2. Diện tích đất cho thuê tại tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2013 - 2017

Huyện/ thành phố	Năm 2013 (ha)	Năm 2014 (ha)	Năm 2015 (ha)	Năm 2016 (ha)	Năm 2017 (ha)	Tổng (ha)	Tỷ lệ (%)
Bắc Giang	13,43	21,53	26,95	6,46	22,27	90,64	1,05
Hiệp Hòa	0,29	1,36	24,66	15,02	12,70	54,03	0,63
Lạng Giang	1,52	13,22	9,54	12,92	20,73	57,93	0,67
Lục Nam	46,69	16,71	7,07	2,89	869,77	943,13	10,95
Lục Ngạn	4,92	2,92	2.865,25	0,64	2,13	2.875,86	33,38
Sơn Động	262,31	1.975,13	2,75	2,13	31,33	2.273,65	26,39
Tân Yên	3,67	1,71	15,47	1,74	3,41	26,00	0,30
Việt Yên	1,71	11,04	21,46	3,71	13,22	51,14	0,59
Yên Dũng	4,03	39,22	55,09	98,73	187,07	384,14	4,46
Yên Thế	0	13,61	1.839,71	0,42	6,47	1.860,21	21,59
Tổng	338,58	2.096,43	4.867,95	144,66	1.169,09	8.616,71	100,00

Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Giang (2018)

Về loại đất thuê, đất rừng sản xuất được thuê nhiều nhất với diện tích 6,674,32 ha và thuộc quản lý, sử dụng của 3 công ty lâm nghiệp gồm: Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Lục Ngạn, Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Yên Thế và Công ty TNHH MTV Lâm

nghiệp Sơn Động; tiếp theo là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với diện tích 1.929,31 ha; đất xây dựng công trình sự nghiệp có diện tích nhỏ nhất 6,32 ha (Bảng 3), được sử dụng chủ yếu để xây dựng các công trình văn hóa, giáo dục, y tế và thể dục, thể thao.

Bảng 3. Diện tích đất thuê của các tổ chức theo loại đất tại tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2013 - 2017

Huyện/ thành phố	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (ha)	Đất xây dựng công trình sự nghiệp (ha)	Đất sử dụng vào mục đích công cộng (ha)	Đất rừng sản xuất (ha)	Tổng (ha)
Bắc Giang	84,25	4,76	1,63	-	90,64
Hiệp Hòa	53,86	-	0,18	-	54,03
Lạng Giang	55,71	-	2,21	-	57,93
Lục Nam	942,61	-	0,53	-	943,13
Lục Ngạn	10,89	-	0,64	2.864,33	2.875,86
Sơn Động	301,09	-	0,24	1.972,32	2.273,65
Tân Yên	25,63	-	0,37	-	26,00
Việt Yên	50,81	-	0,32	-	51,13
Yên Dũng	382,86	1,13	0,13	-	384,12
Yên Thế	21,60	0,43	0,52	1.837,67	1.860,21
Tổng	1.929,31	6,32	6,76	6.674,32	8.616,71

Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Giang (2018)

Về hình thức thuê đất, theo bảng 4, số tổ chức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không đáng kể (36 tổ chức với diện tích thuê 130,40 ha, chiếm 1,51% tổng diện tích đất thuê) còn lại phần lớn các tổ chức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Các tổ chức thuê đất được thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất nên chưa thu được tối đa tài chính cho ngân

sách nhà nước từ việc cho thuê đất, chưa thực hiện được tính cạnh tranh trong thuê đất. Cho thuê đất mới chỉ theo nhu cầu sử dụng đất của đối tượng thuê đất và theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đơn giá thuê đất được xác định theo giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định và được giữ ổn định trong 5 năm đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Bảng 4. Hình thức thuê đất của các tổ chức tại tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2013 - 2017

Huyện/ thành phố	Thuê đất trả tiền hàng năm		Thuê đất trả tiền một lần		Tổng	
	Số thửa	Diện tích (ha)	Số thửa	Diện tích (ha)	Số thửa	Diện tích (ha)
Bắc Giang	113	79,22	15	11,42	128	90,64
Hiệp Hòa	43	48,84	3	5,19	46	54,03
Lạng Giang	66	51,34	9	6,59	75	57,93
Lục Nam	50	860,21	4	82,93	54	943,13
Lục Ngạn	45	2.875,86	0	0	45	2875,86
Sơn Động	37	2.273,65	0	0	37	2.273,65
Tân Yên	54	23,00	2	3,00	56	26,00
Việt Yên	59	41,01	7	10,13	66	51,14
Yên Dũng	48	377,06	2	7,08	50	384,14
Yên Thế	36	1856,15	1	4,06	37	1860,21
Tổng	551	8.486,34	43	130,40	594	8.616,73

Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Giang (2018)

3.2.2. Đánh giá của tổ chức về công tác cho thuê đất

a. Đánh giá về nhu cầu sử dụng đất và đơn giá thuê đất

Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức thuê đất được đánh giá thông qua 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. Kết quả điều tra tại

bảng 5 cho thấy, đại đa số các tổ chức (chiếm 76,92% tổng số tổ chức được điều tra) cho rằng vị trí thửa đất được thuê đáp ứng yêu cầu, các tổ chức còn lại (chiếm 23,08% tổng số tổ chức được điều tra) cho rằng vị trí thửa đất được thuê không đáp ứng yêu cầu do ở vị trí không thuận lợi để quả bá sản phẩm, dịch vụ, khách hàng mục khó nhận biết, tìm kiếm vị trí của tổ chức.

Bảng 5. Đánh giá của tổ chức về nhu cầu sử dụng đất và đơn giá thuê đất

TT	Tiêu chí	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Vị trí thửa đất		
	- Đáp ứng nhu cầu	30	76,92
	- Không đáp ứng nhu cầu	9	23,08
2	Diện tích của thửa đất		
	- Đáp ứng nhu cầu	25	64,10
	- Không đáp ứng nhu cầu	14	35,90
3	Thời gian được thuê đất		
	- Đáp ứng nhu cầu	24	61,54
	- Không đáp ứng nhu cầu	15	38,46
4	Đơn giá thuê đất		
	- Hợp lý	27	69,23
	- Không hợp lý	12	30,77

Về diện tích đất được thuê, mặc dù đa số các tổ chức cho rằng diện tích đất được thuê đáp ứng nhu cầu sử dụng, song còn 14 tổ chức trên 39 tổ chức, chiếm 35,90% tổng số tổ chức được điều tra (Bảng 5) cho thấy diện tích đất được thuê chưa đáp ứng nhu cầu sản xuất, kinh doanh do phải chọn địa điểm phù hợp nhu cầu nhưng diện tích còn lại để thuê thì không đáp ứng nhu cầu hoặc do sản xuất, kinh doanh của tổ chức phát triển nên diện tích được thuê không còn đáp ứng nhu cầu sử dụng. Bên cạnh đó, có tổ chức phải thuê nhiều thửa đất ở vị trí xa nhau để đáp ứng nhu cầu sản xuất, kinh doanh dẫn đến chi phí quản lý, sản xuất, kinh doanh tăng làm giảm khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp. Đánh giá về thời gian được thuê đất, mặc dù các tổ chức được thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai đến 50 năm nhưng có 15 tổ chức trên 39 tổ chức, chiếm 38,46% tổng số tổ chức được điều tra (Bảng 5) cho rằng thời gian thuê như vậy vẫn chưa đáp ứng nhu cầu, mong muốn được thuê đất với thời dài hơn thì sẽ đảm bảo cho tổ chức yên tâm đầu tư

dây chuyền, công nghệ sản xuất hiện đại và mở rộng sản xuất.

Về đơn giá thuê đất, theo bảng 5, đại đa số các tổ chức đánh giá, đơn giá thuê đất do UBND tỉnh quyết định là phù hợp do giá đất cụ thể được xác định đã phù hợp với giá đất thị trường tại thời điểm được thuê đất và tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất cũng hợp lý. Mặc dù vậy, cũng còn 12 tổ chức, chiếm 30,77% tổng số tổ chức được điều tra cho rằng đơn giá thuê đất chưa hợp lý do giá đất cụ thể để tính đơn giá thuê đất còn cao hơn giá thị trường.

b. Đánh giá sự hài lòng về công tác cho thuê đất

Đánh giá sự hài lòng về công tác cho thuê đất có vai trò đặc biệt, góp phần nâng cao niềm tin của người dân, doanh nghiệp vào các cơ quan nhà nước và tạo động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội. Trong những năm gần đây, tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Bắc Giang luôn quan tâm, chỉ đạo thực hiện công tác cải cách hành chính bằng việc ban hành và công bố bộ thủ tục hành chính (TTHC) đối với

từng ngành và đối với UBND cấp huyện, cấp xã. Nhìn chung, các phương án đơn giản hóa TTHC đều hướng tới mục tiêu cải tiến chất lượng dịch vụ hành chính công, nâng cao hiệu quả quản lý hành chính nhà nước. Đối với lĩnh vực quản lý đất đai, đặc biệt là công tác cho

thuê đất, đánh giá sự hài lòng của tổ chức thuê đất đối với sự phục vụ của cơ quan hành chính nhà nước là vấn đề được đặc biệt quan tâm. Số liệu tại bảng 6 thể hiện kết quả đánh giá sự hài lòng của tổ chức về công tác cho thuê đất tại tỉnh Bắc Giang.

Bảng 6. Sự hài lòng của tổ chức về công tác cho thuê đất

TT	Tiêu chí đánh giá	Tỷ lệ mức độ hài lòng (%)					Chỉ số đánh giá
		Không hài lòng	Ít hài lòng	Bình thường	Hài lòng	Rất hài lòng	
I	Tiếp cận dịch vụ hành chính (DVHC)						
1	Nơi ngồi chờ thực hiện DVHC có đủ chỗ ngồi	0,00	2,56	25,64	71,79	0,00	3,69
2	Trang thiết bị thực hiện DVHC đầy đủ	0,00	7,70	20,51	69,23	2,56	3,64
3	Trang thiết bị thực hiện DVHC hiện đại	0,00	7,70	46,15	46,15	00,00	3,38
4	Trang thiết bị thực hiện DVHC dễ dàng sử dụng	0,00	5,13	17,95	76,92	00,00	3,72
II	Thủ tục hành chính						
5	TTHC được niêm yết công khai đầy đủ.	0,00	00,00	10,26	66,67	23,08	4,13
6	TTHC được niêm yết công khai chính xác	0,00	00,00	12,82	87,18	0,00	3,87
7	Thành phần hồ sơ đúng quy định	0,00	0,00	10,26	66,66	23,08	4,13
8	Phí/lệ phí phải nộp đúng quy định	0,00	5,12	17,95	76,93	0,00	3,56
9	Thời gian giải quyết đúng quy định	0,00	15,38	30,77	53,85	0,00	3,38
III	Sự phục vụ của công chức						
10	Giao tiếp lịch sự	0,00	0,00	28,20	53,85	17,95	3,90
11	Lắng nghe ý kiến của tổ chức	0,00	0,00	7,69	30,77	61,54	3,56
12	Trả lời, giải đáp đầy đủ các ý kiến của tổ chức	0,00	5,13	20,51	64,10	10,26	3,85
13	Hướng dẫn kê khai hồ sơ tận tình, chu đáo	0,00	0,00	28,21	66,66	5,13	3,74
14	Hướng dẫn hồ sơ dễ hiểu	0,00	0,00	28,21	64,10	7,69	3,79
15	Tuân thủ đúng quy định trong giải quyết công việc	0,00	2,56	17,95	79,49	0	3,77
IV	Kết quả giải quyết công việc	0,00					
16	Kết quả đúng quy định	0,00	7,69	15,38	76,92	00,00	3,69
17	Kết quả có thông tin đầy đủ	0,00	5,13	15,38	79,49	00,00	3,74
18	Kết quả có thông tin chính xác	0,00	5,13	17,95	76,92	0,00	3,69
V	Việc tiếp nhận và xử lý phản ánh, kiến nghị về kết quả giải quyết công việc						
19	Cơ quan giải quyết TTHC có bố trí hình thức tiếp nhận góp ý, phản ánh, kiến nghị	0,00	0,00	0,00	100,	0,00	4,00
20	Tổ chức dễ dàng thực hiện góp ý, phản ánh, kiến nghị	0,00	0,00	33,33	66,67	0,00	3,66
21	Cơ quan giải quyết TTHC tiếp nhận, xử lý các góp ý, phản ánh, kiến nghị tích cực	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	4,00
22	Cơ quan giải quyết TTHC có thông báo kết quả xử lý góp ý, phản ánh, kiến nghị kịp thời	0,00	0,00	33,33	66,67	0,00	3,66

- *Tiếp cận dịch vụ:* Trong 4 tiêu chí đánh giá về việc tiếp cận DVHC thuê đất thì có 3 tiêu chí gồm: “nơi ngồi chờ thực hiện DVHC có đủ chỗ ngồi”, “trang thiết bị thực hiện DVHC đầy đủ” và “trang thiết bị thực hiện DVHC dễ dàng sử dụng” được đánh giá ở mức độ hài lòng với chỉ số tương ứng là 3,69; 3,64 và 3,72. Đối với tiêu chí “trang thiết bị thực hiện DVHC hiện đại” được đánh giá ở mức bình thường với chỉ số là 3,38. Thời gian qua, bằng sự nỗ lực nâng cao chất lượng công sở và trang thiết bị của bộ phận “Một cửa” đã cơ bản đáp ứng được yêu cầu của người dân, tổ chức đến giao dịch và thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Tuy nhiên, để nâng chỉ số đánh giá cũng như hạn chế những ý kiến đánh giá sự hài lòng ở mức “không hài lòng” và “bình thường” thì việc nâng cấp và hiện đại hóa cơ sở vật chất, trang thiết bị vẫn phải được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang quan tâm và đầu tư hơn nữa.

- *Thủ tục hành chính:* Kết quả đánh giá về thủ tục hành chính cho thấy, có 4 tiêu chí gồm: TTHC được niêm yết công khai đầy đủ, TTHC được niêm yết công khai chính xác, thành phần hồ sơ đúng quy định và phí/lệ phí phải nộp đúng quy định được đánh giá ở mức hài lòng với chỉ số tương ứng là 4,13, 3,87, 4,13 và 3,56. Hiện nay, để nâng cao hiệu quả hoạt động, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã chỉ đạo thực hiện việc áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000; triển khai thực hiện tốt công tác kiểm soát thủ tục hành chính; thực hiện tốt công tác tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại “Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả” của Sở Tài nguyên và Môi trường đúng quy định của pháp luật. Do vậy, các TTHC được công khai nhằm nâng cao hiệu quả của công tác quản lý Nhà nước và tạo điều kiện cho người dân, tổ chức tiếp cận các dịch vụ hành chính công. Bên cạnh đó, việc đổi mới chính sách, pháp luật đất đai cũng đã có những bước đột phá, quy trình giải quyết các TTHC

được rút gọn và giảm bớt các thủ tục pháp lý cũng là một trong những yếu tố giúp cho người dân, tổ chức thuận tiện khi thực hiện các TTHC về đất đai. Riêng với tiêu chí “thời gian giải quyết đúng quy định” được đánh giá ở mức trung bình. Theo Quyết định số 858/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang, sau khi giao đất thực địa thì trong vòng không quá 7 ngày Sở Tài nguyên và Môi trường phải thực hiện hoàn thiện các thủ tục ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), chuyển thông tin địa chính sang cơ quan Thuế (đối với trường hợp thửa đất, thửa đất có giá trị dưới 10 tỷ), ký Giấy chứng nhận và thông báo cho chủ đầu tư đến nhận Giấy chứng nhận và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Tuy nhiên, trong một số trường hợp vì lý do khách quan mà thời hạn thực hiện có thể chậm hơn so với thời gian quy định.

- *Sự phục vụ của công chức:* các tiêu chí về sự phục vụ của công chức đều đạt mức “hài lòng” với chỉ số đánh giá dao động từ 3,56 - 3,90. Tuy nhiên, kết quả điều tra cho thấy vẫn còn một tỷ lệ nhỏ tương ứng là 5,13 và 2,56% số tổ chức không hài lòng với việc trả lời, giải đáp ý kiến của tổ chức và việc tuân thủ đúng quy định trong giải quyết công việc. Trong những năm gần đây, để nâng cao hiệu quả công tác quản lý Nhà nước về đất đai, đội ngũ cán bộ công chức, viên chức của Sở Tài nguyên Môi trường Bắc Giang nói chung và bộ phận tiếp nhận hồ sơ thủ tục hành chính nói riêng luôn được đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, kinh nghiệm và tính chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, Sở cũng làm tốt công tác đánh giá hoạt động của cán bộ, công chức, nhất là việc chấp hành nội quy, quy chế, giờ giấc làm việc, cung cách ứng xử, tiếp xúc với người dân, tổ chức nên luôn được tổ chức đánh giá cao.

- *Kết quả giải quyết công việc:* số liệu bảng 6 cho thấy, cả 3 tiêu chí về kết quả giải quyết công việc khi thực hiện thủ tục hành chính tại

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang được đánh giá ở mức hài lòng, với chỉ số dao động từ 3,69 - 3,74. Kết quả điều tra cũng cho thấy, trên 70% số lượng tổ chức hài lòng đối với các tiêu chí đánh giá về kết quả giải quyết công việc. Điều này chứng tỏ công tác cải cách thủ tục hành chính về đất đai trong những năm qua đã có những đóng góp đáng kể góp phần nâng cao hiệu quả, hiệu lực công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

- *Việc tiếp nhận và xử lý phản ánh, kiến nghị về kết quả giải quyết công việc:* trong 39 tổ chức được điều tra, có 3 tổ chức có kiến nghị về kết quả giải quyết công việc khi thực hiện TTHC. Kết quả tổng hợp cho thấy, trên 66% số tổ chức hài lòng đối với các tiêu chí này nên chỉ số đánh giá cũng được đánh giá ở mức cao (từ 3,66 - 4,00).

Tóm lại, việc thực hiện và khai thác có hiệu quả cơ chế “một cửa”, “một cửa liên thông” trong các thủ tục hành chính về đất đai không chỉ giảm tối đa thời gian, công sức đi lại nhiều lần tốn kém cho các tổ chức mà nó cũng tác động tích cực đến việc sắp xếp tổ chức bộ máy, đào tạo cán bộ và đổi mới nhận thức, phong cách làm việc cho đội ngũ cán bộ công chức. Bên cạnh đó, việc thực hiện theo cơ chế “một cửa” đã giảm thiểu được một số bất cập trong quá trình xử lý hồ sơ liên quan đến công tác cho thuê đất đối với các tổ chức. Tuy nhiên, vẫn còn một tỷ lệ nhỏ số tổ chức chưa hài lòng đối với một số tiêu chí đánh giá sự hài lòng về sự phục vụ của cơ quan hành chính Nhà nước, dao động từ 2,56 - 7,70%.

3.2.3. Đánh giá của công chức về công tác cho thuê đất

Theo ý kiến đánh giá của 30 công chức trả lời phỏng vấn, công tác cho thuê đất tại tỉnh Bắc Giang có một số hạn chế cụ thể như sau:

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh Bắc Giang và của các huyện, thành phố chưa đáp - Quy hoạch SDD cấp tỉnh chậm được thẩm định và phê duyệt làm ảnh hưởng đến tiến độ và thời gian phê duyệt quy hoạch, kế

hoạch SDD cấp huyện, dẫn đến khó khăn trong công tác cho thuê đất và không đáp ứng kịp thời cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Bên cạnh đó, trong nhiều trường hợp khi tổ chức có nhu cầu thuê tại một địa điểm cụ thể nhưng chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất nên lại phải chờ làm các thủ tục điều chỉnh quy hoạch làm ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư và cơ hội kinh doanh của tổ chức. Theo UBND tỉnh Bắc Giang (2017), trong năm 2015 và 2016, tỉnh Bắc Giang đã thực hiện điều chỉnh bổ sung ngoài quy hoạch 45 dự án (thành phố Bắc Giang 10 dự án, huyện Yên Dũng 11 dự án, huyện Tân Yên 07 dự án, huyện Hiệp Hòa 04 dự án, huyện Lục Nam 04 dự án và huyện Việt Yên 03 dự án).

- Công tác bồi thường GPMB gặp khó khăn trong việc xác định giá đất cụ thể dẫn đến việc hoàn thiện các thủ tục cho thuê đất bị kéo dài và làm phát sinh các khiếu nại, khiếu kiện về đất đai. Ngoài ra, việc tiếp cận đất đai theo cơ chế thỏa thuận tại các dự án cho thuê đất sản xuất kinh doanh ngoài khu, cụm công nghiệp cũng gây khó khăn trong công tác cho thuê đất do 2 bên khó đi đến thống nhất về giá đất nhận chuyển nhượng. Việc quy định thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do UBND cấp tỉnh thực hiện làm phát sinh thêm thủ tục cũng là nguyên nhân làm chậm tiến độ cho thuê đất. Bên cạnh đó, một số nhà đầu tư sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư đã không phối hợp với các cơ quan liên quan trong công tác bồi thường GPMB.

- Việc quy định đối với dự án có SDD trồng lúa từ 10 ha trở lên theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai 2013 phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ cũng làm ảnh hưởng đến tiến độ GPMB và cho thuê đất vì phải thẩm định ở nhiều Bộ ngành liên quan. Thực tế, toàn bộ quỹ đất trồng lúa được phép chuyển mục đích đã được Chính phủ phê duyệt trong phương án quy hoạch SDD. Ngoài ra, sự điều chỉnh của các pháp luật có liên quan cũng dẫn

đến phát sinh thêm thủ tục hành chính, làm ảnh hưởng đến tiến độ cho thuê đất.

- Việc xác định tiền thuê đất còn phức tạp, đặc biệt đối với những lô đất có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên vì bắt buộc phải thuê đơn vị tư vấn độc lập xác định giá đất đã làm chậm tiến độ thực hiện dự án, tốn kém chi phí và làm tăng khối lượng công việc đối với cơ quan Nhà nước khi phải thực hiện trình tự thẩm định lại giá đất cụ thể.

- Một số dự án không đầu tư, chậm đầu tư, đầu tư cầm chừng hoặc vi phạm pháp luật về xây dựng (không phép, sai phép...); một số nhà đầu tư có năng lực tài chính hạn hẹp nên việc triển khai các hạng mục công trình không theo tiến độ phê duyệt; còn có hiện tượng đầu cơ để chuyển nhượng kiếm lời hoặc cố tình không chấp hành quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư. Ngoài ra, một số tổ chức chưa nắm rõ các quy định về thuê đất nên khi thực hiện các thủ tục thuê đất gặp nhiều khó khăn, phải bỏ sung hồ sơ nhiều lần.

3.3. Một số giải pháp hoàn thiện công tác cho đất thuê đất đối với các tổ chức tại tỉnh Bắc Giang

Để khắc phục những hạn chế, bất cập trong công tác cho đất thuê đất đối với các tổ chức tại tỉnh Bắc Giang, cần thực hiện đồng bộ một số giải pháp sau:

- Cần nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh Bắc Giang và của các huyện, thành phố để đảm bảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đáp ứng đúng, đủ nhu cầu của các đối tượng sử dụng đất, trong đó có đối tượng là các tổ chức thuê đất và hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Để quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có chất lượng, có tính khả thi, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các đối tượng cần dự báo chính xác hơn nhu cầu sử dụng đất của các đối tượng sử dụng đất; thực hiện đấu thầu tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất, thậm chí thuê nhà tư vấn quy hoạch nước ngoài có uy tín lập quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, gắn trách nhiệm người

đứng đầu các địa phương trong việc lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Hoàn thiện các quy định về thu hồi đất, đặc biệt đối với các dự án có sử dụng đất trồng lúa từ 10 ha trở lên, cần xem xét điều chỉnh thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho phù hợp với căn cứ cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013.

- UBND tỉnh Bắc Giang cần quan tâm, chỉ đạo hơn nữa công tác quản lý đất đai tại các địa phương và bố trí ngân sách cho công tác đo đạc bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, 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.

- 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 cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất như hiện nay.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2013 - 2017, tỉnh Bắc Giang có 328 tổ chức được thuê đất tại 594 thửa đất với diện tích 8.616,71 ha. Đất rừng

sản xuất có diện tích lớn nhất 6.674,32 ha, đất xây dựng công trình sự nghiệp có diện tích nhỏ nhất 6,32 ha, còn lại, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có diện tích 1.929,31 ha, đất sử dụng vào mục đích công cộng 6,76 ha. Diện tích đất thuê theo hình thức trả tiền thuê hàng năm 8.486,34 ha, diện tích đất thuê theo hình thức trả tiền thuê một lần 130,40 ha. Đa số tổ chức thuê đất cho rằng địa điểm thửa đất, diện tích đất thuê và thời hạn thuê đất đáp ứng nhu cầu, đơn giá thuê đất hợp lý và hài lòng với sự phục vụ của cơ quan hành chính nhà nước với 20 tiêu chí được đánh giá ở mức hài lòng với chỉ số giao động từ 3,56 - 4,00 và 2 tiêu chí được đánh giá ở mức bình thường. Những hạn chế cơ bản trong công tác cho thuê đất là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp chưa đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất của nhiều tổ chức thuê đất; công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng diện tích đất để cho thuê gặp nhiều khó khăn gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án của nhiều tổ chức thuê đất; thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất trồng lúa có diện tích từ 10 ha trở lên còn bất cập; xác định giá đất cụ thể để tính đơn giá thuê đất còn nhiều khó khăn; nhiều tổ chức được thuê đất không thực hiện đầu tư theo đúng tiến độ, vi phạm pháp luật đất đai và pháp luật xây dựng. Để khắc phục những hạn chế trong công tác cho thuê cần thực hiện đồng bộ các giải pháp như: nâng cao hơn chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giải pháp về tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai, vận động người dân ủng hộ chủ trương thu hồi đất; hoàn thiện các quy định về thu hồi đất trồng lúa, quy định về xác định giá đất cụ thể cho phù hợp hơn; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Nội vụ (2017). Quyết định số 2640/QĐ-BNV ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Bộ Nội vụ về đề án đo lường sự hài lòng của người dân, tổ chức đối với sự phục vụ của cơ quan hành chính nhà nước giai đoạn

2017 - 2020.

2. Cục Thống kê tỉnh Bắc Giang (2018). Niên giám thống kê tỉnh Bắc Giang năm 2017.

3. Lê Gia Chinh (2014). Nghiên cứu thực trạng và đề xuất cơ chế chính sách nâng cao hiệu quả việc giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức. Đề tài nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ - Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Nguyễn Khánh Ly (2016). Pháp luật về cho thuê đất ở Việt Nam hiện nay, Luận án tiến sĩ, Học viện Khoa học xã hội.

5. Phạm Phương Nam, Nguyễn Văn Quân (2014). Giải pháp nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai trong giai đoạn công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Kỳ yếu Hội thảo quốc gia "Nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa", Hà Nội.

6. Phan Thị Thanh Huyền (2015). Vấn đề sở hữu toàn dân về đất đai trong giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Kỳ yếu Hội thảo quốc gia "Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn của việc thể chế hóa chế độ sở hữu toàn dân về đất đai theo quy định Luật Đất đai 2013". Hà Nội.

7. Phùng Văn Thanh (2014). Những nhân tố tác động đến lựa chọn đất đai của các doanh nghiệp qua nghiên cứu thực tế tại thành phố Hải Phòng. Luận án tiến sĩ chuyên ngành Quản trị kinh doanh. Trường Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.

8. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2013). Luật Đất đai năm 2013.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang (2018). Số liệu thống kê đất đai tỉnh Bắc Giang năm 2017.

10. UBND tỉnh Bắc Giang (2017). Báo cáo đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay.

11. Clover và Eriksen (2009). The effects of land tenure change on sustainability: human security and environmental change in Southern African savannas. *Environmental Science & Policy* 12(1): 53-70.

12. Deininger (2003). *Land Land Policies for Growth and Poverty reduction*. Oxford etc, Washington, D.C., Oxford University Press, The World Bank, 239.

13. Likert, R. A (1932). A technique for measurements a attitudes, *Archives of Psychology*, Vol. 140, No 55.

14. Yamane, Taro (1967). *Statistics: An Introductory Analysis*, 2nd Edition, New York: Harper and Row.

15. Zeluel (2000). The evaluation of land lease policy of Addis Ababa, *Land and Real Estate Management*. Addis Ababa, ECSC: 11.

ASSESSMENT OF LAND LEASE SITUATION OF ORGANIZATIONS IN BAC GIANG PROVINCE

Phan Thi Thanh Huyen¹, Pham Phuong Nam¹, Nguyen Van Quan¹,
Pham Quy Giang¹, Xuan Thi Thu Thao²

¹*Vietnam National University of Agriculture*

²*Vietnam National University of Forestry*

SUMMARY

The present study was carried out to assess the current situation and propose solutions to improve land leasing for organizations in Bac Giang province. 39 organizations that leased land during the study period (2013-2017) and 30 civil servants involved in land leasing were randomly selected for investigation. In the study period, Bac Giang province had 328 organizations that leased 594 land parcels with an area of 8,616.71 ha. The leased land area of annual payment was 8,486.34 hectares, the leased land area of one-time payment was 130.40 hectares. The majority of organizations renting land evaluated that locations of land parcels, rented land area and land lease term met their needs, rents were reasonable and they were satisfied with the service of state administrative agencies with 20 evaluation criteria were rated at the satisfaction level with the index ranging from 3.56 - 4.00 and 2 criteria were rated at the average level. However, the quality of master plan and land use plans at all levels was still limited; compensation and site clearance faced difficulties; regulations on changing land use purposes for rice land and determining specific land prices were inadequate; many organizations that rented land did not make investments according to the schedule, violate land laws and construction laws. The proposed solutions include improving the quality of master plan and land use plans; enhance propaganda and dissemination of land laws, mobilize people to support the land acquisition policy; complete regulations on land acquisition and specific land price determination; enhance inspection, examination and handling of violations of land laws.

Keywords: Bac Giang, land lease, organization, solution, status.

Ngày nhận bài : 15/10/2018

Ngày phản biện : 04/3/2019

Ngày quyết định đăng : 28/3/2019