THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG ÍCH TẠI HUYỆN QUẢNG TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành chương trình học và thực hiện đề tài, tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo trong Ban Giám hiệu trường Đại học Cần Thơ, Phòng Đào tạo sau đại học của trường đã hướng dẫn, giúp đỡ, tạo mọi điều kiện thuận lợi để tôi thực hiện đề tài.

Để hoàn thành được bản luận văn này, tôi bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến Giảng viên đã tận tâm giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thiện luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quảng Trạch, Chi cục thống kê huyện Quảng Trạch; Ủy ban nhân dân 17 xã, cán bộ địa chính 17 xã, các hộ gia đình, cá nhân đã trả lời phỏng vấn, gia đình và đồng nghiệp đãgiúpđỡtôitrongthờigiannghiêncứu, thựchiệnđềtài.

Tôi xin chân thành cảm ơn.

Tác giả luận văn

TÓM TẮT

Luận văn này đã tập trung phân tích, đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng đất công ích tại huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình. Quá trình nghiên cứu, tôi đã tiến hành điều tra, thu thập thông tin tại các phòng, ban, đơn vị các số liệu về đất đai, điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của huyện Quảng Trạch; các số liệu, tài liệu về tình hình ban hành văn bản để quản lý, lập hồ sơ địa chính, công tác cho thuê, quản lý tài chính, thanh tra công tác quản lý và sử dụng quỹ đất công ích ở địa phương. Đồng thời tiến hành phỏng vấn cán bộ chuyên môn cấp xã về thực trạng quản lý, sử dụng đất công ích của các địa phương, những thuận lợi, khó khăn trong công tác quản lý đất công ích, đề xuất giải pháp quản lý đất công ích và phỏng vấn người thuê đất công ích về năng suất, chi phí sản xuất, lợi nhuận từ thuê đất công ích, hiệu quả kinh tế, giải quyết việc làm của người dân. Trên cơ sở các số liệu, tài liệu thu thập được, chúng tôi đã tiến hành phân nhóm, thống kê các tài liệu, số liệu; tổng hợp phân tích các yếu tố tác động đến tình hình quản lý, sử dụng đất công ích theo các hình thức định tính và định lượng.

Kết quả nghiên cứu đã cho thấy:

Tổng diện tích đất công ích của toàn huyện Quảng Trạch năm 2017 là 192,39 ha, chiếm 2,30 % tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và chiếm 0,54% đất nông nghiệp. Quỹ đất công ích để lại tại hầu hết các xã trên địa bàn huyện Quảng Trạch đã thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai, chỉ có xã Quảng Thanh vượt quá xa so với quy định. Tuy nhiên, quỹ đất công ích của huyện còn nằm rải rác, diện tích thửa đất nhỏ, phân tán làm giảm hiệu quả sản xuất và khó bố trí cơ cấu cây trồng trong sản xuất nông nghiệp, gây khó khăn cho công tác quản lý và sử dụng cho các mục đích công ích của địa phương.

Quỹ đất công ích chưa được sử dụng cho các mục đích công ích đã được các xã, phường cho thuê thông qua hình thức đấu giá, chủ yếu là sản xuất nông nghiệp, một số diện tích có cho thuê để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Tổng diện tích đã cho thuê năm 2017 là 177,01 ha (chiếm 92,01%) với 2.691 thửa và 2.102 đối tượng thuê (hộ gia đình, cá nhân 2.097 đối tương, tổ chức 5 đối tượng) và diện tích chưa sử dụng là 15,38 ha (chiếm 7,99%). Nguồn tài chính thu được từ thuê đất công ích đã được các xã quản lý và sử dụng đúng quy định. Tổng lợi nhuận của người thuê đất công ích toàn huyện đạt trên 150 triệu đồng/ha/vụ, nguồn thu nhập này đã giảm bớt kho khăn cho nhiều hộ gia đình, cá nhân thuê đất công ích.

Quỹ đất công ích đã đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất để xây dựng các công trình công ích, bồi thường giải phóng mặt bằng của địa phương, giảm kinh phí bồi

thường cho nhà nước khi thực hiện một số dự án.Trong giai đoạn hiện nay khi các xã của huyện Quảng Trạch đang thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông mới thì hiệu quả của đất công ích càng được thể hiện rõ.

Tuy nhiên công tác quản lý và sử dụng đất công ích tại huyện Quảng Trạch còn những hạn chế nhất định như: việc thực hiện cho thuê đất công ích còn xảy ra một số sai phạm (cho thuê không có hợp đồng, sai đối tượng, vượt quá thời gian quy định). Công tác quản lý đất công ích còn lỏng lẽo, người dân lấn chiếm đất công ích xảy ra phổ biến; đất công ích chưa lập hồ sơ địa chính đầy đủ, biến động không được cập nhật thường xuyên; sai phạm trong quản lý và sử dụng chậm phát hiện và xử lý.

Kết quả nghiên cứu cũng đã đề xuất được một số giải pháp nhằm quản lý và sử dụng đất công ích của huyện Quảng Trạch hợp lý và hiệu quả hơn.

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN i

LỜI CẢM ƠN ii

TÓM TẮT iii

MỤC LỤC v

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT viii

DANH MỤC CÁC BẢNG ix

DANH MỤC CÁC HÌNH x

MỞ ĐẦU 1

1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI 1

2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI 2

2.1. Mục tiêu chung của đề tài 2

2.2. Mục tiêu cụ thể 2

3. Ý NGHĨA KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN 2

3.1. Ý nghĩa khoa học 2

3.2. Ý nghĩa thực tiễn 2

Chương 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU 3

1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU 3

1.1.1. Quản lý nhà nước về đất đai 3

1.1.2. Các vấn đề cơ bản về đất công ích 5

1.1.3. Chính sách quản lý và sử dụng đất đất công ích 10

1.2. CƠ SỞ THỰC TIỄN CỦAVẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU 16

1.2.1 Tình hình quản lý, sử dụng đất công ích trên thế giới 16

1.2.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất công ích trên cả nước 17

1.3. MỘT SỐ CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN 22

Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU 24

2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU 24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu 24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu 24
2.2. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU 24
2.3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU 24
2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu 24
2.3.2. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu, tài liệu 25
2.3.3. Phương pháp phân tích một số chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả sử dụng đất công ích 25
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN 27
3.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI HUYỆN QUẢNG TRẠCH 27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên 27
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội 34
3.2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUẢNG TRẠCH .
39 3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất 39
3.2.2. Biến động đất đai 45
3.3. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG ÍCH TRÊN ĐỊA HUYỆN QUẢNG TRẠCH 47
3.3.1. Thực trạng sử dụng đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch 47
3.3.2. Thực trạng quản lý công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch 52
3.3.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch 67
3.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT CÔNG ÍCH TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUẢNG TRẠCH 72
3.4.1. Những kết quả đạt được 72
3.4.2. Những hạn chế, tồn tại 73
3.5. CÁC GIẢI PHÁP NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG ÍCH TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUẢNG TRẠCH 73
3.5.1. Giải pháp về quản lý 73
3.5.2. Giải pháp về sử dụng 76

KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ 77
1. KẾT LUẬN 77
2. ĐỀ NGHỊ 79
TÀI LIỆU THAM KHẢO 80
PHỤ LỤC 82

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
CHN	Cây hàng năm
CLN	Cây lâu năm
ĐCI	Đất công ích
HTX	Hợp tác xã
KHSDĐ	Kế hoạch sử dụng đất
NTS	Nuôi trồng thủy sản
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
SHNN	Sở hữu nhà nước
SHTN	Sở hữu tư nhân
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Hiện trạng sử dụng đất công ích cả nước năm 2015 19
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 39
Bảng 3.2. Diện tích, cơ cấu nhóm đất nông nghiệp năm 2017 41
Bảng 3.3. Diện tích, cơ cấu nhóm đất phi nông nghiệp năm 2017 44
Bảng 3.4. Diện tích, cơ cấu nhóm đất chưa sử dụng năm 2017 45
Bảng 3.5. Biến động đất đai giai đoạn 2010-2017 45
Bảng 3.6. Hiện trạng quỹ đất công ích năm 2017 47
Bảng 3.7. Thực trạng sử dụng đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch 50
Bảng 3.8. Thống kê đối tượng thuê đất công ích 57
Bảng 3.9. Thống kê diện tích đất cho thuê theo đối tượng 58
Bảng 3.10. Thống kê diện tích cho thuê theo thời gian thuê 59
Bảng 3.11. Thống kê diện tích cho thuê có hợp đồng và không có hợp đồng 62
Bảng 3.12. Tình hình lập hồ sơ địa chính đất công ích 64
Bảng 3.13. Kết quả thu tiền thuê đất công ích giai đoạn 2015 – 2017 68
Bảng 3.14. Hiệu quả kinh tế của một số cây trồng chính từ thuê đất công ích 69
Bảng 3.15. Tình hình sử dụng đất công ích để xây dựng các công trình và giải phóng mặt bằng 71

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ hành chính huyện Quảng Trạch 27
Hình 3.2. Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất huyện Quảng Trạch năm 2017 41
Hình 3.3. Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp huyện Quảng Trạch năm 2017 42
Hình 3.4. Biến động đất đai giai đoạn 2010-2017 46
Hình 3.5. Sơ đồ tổ chức đấu giá đất công ích 56

MỞ ĐẦU

1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Đất đai là một tài sản vô giá và quan trọng nhất của một quốc gia, về mặt lịch sử, văn hóa, kinh tế và cả chính trị, là cột mốc khẳng định ranh giới lãnh thổ của nước nhà. Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, trong đó Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, thay mặt toàn thể nhân dân quản lý bằng những quy tắc xử sự chung, nhằm quản lý đất đai hợp lý, hiệu quả, tiết kiệm, bảo vệ môi trường sinh thái.

Đất công ích là quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương. Sau hơn 20 năm thực hiện giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, chủ trương này đã góp phần phát triển kinh tế - xã hội, giải quyết được mối quan hệ lợi ích giữa người sản xuất nông nghiệp và Nhà nước, không ngừng cải thiện, nâng cao đời sống người nông dân. Tuy nhiên, trên thực tế việc quản lý và sử dụng đất nông nghiệp nhất là đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích còn gặp nhiều khó khăn, bất cập. Đất công ích cũng là một vấn đề nằm trong số còn nhiều bất cập đó, là loại đất được hình thành, với sự tự chủ trong việc tự chịu trách nhiệm quản lý và sử dụng đất công ích của chính quyền địa phương; tình hình tham nhũng cộng thêm lãng phí gia tăng, tình trạng để lại không đúng diện tích, quản lý, sử dụng không đúng thẩm quyền, không đúng mục đích,…diễn ra ngày càng nhiều, điều này đã ảnh hưởng nhiều đến chính sách đất đai và tình hình phát triển chung của cả nước. Khi đi vào nghiên cứu vấn đề này, sẽ thấy rõ hơn nhưng ưu điểm, cũng như những thiếu sót trong quá trình quản lý, sử dụng đất đai nói chung và đất công ích nói riêng.

Quảng Trạch là huyện miền núi ven biển phía Bắc tỉnh Quảng Bình, gồm có18 xã. Thực hiện Nghị quyết số 125/NQ-CP ngày 20 tháng 12 năm 2013 về việc điều chỉnh địa giới hành chính huyện Quảng Trạch để thành lập mới thị xã Ba Đồn và 6 phường trực thuộc. Huyện Quảng Trạch sau khi điều chỉnh địa giới hành chính có vị trí phía Bắc giáp với tỉnh Hà Tĩnh, phía Nam giáp thị xã Ba Đồn, phía Tây giáp huyện Tuyên Hoá và phía Đông giáp Biển Đông. Là huyện mới được chia tách nên quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa ngày càng được đẩy mạnh, việc quy hoạch đất đai, xây dựng, đầu tư các dự án, công trình đã dẫn đến việc thu hồi các loại đất, trong đó có đất công ích; bên cạnh đó là sự quản lý lỏng lẻo, nắm không chắc quỹ đất công ích dẫn đến việc quản lý, sử dụng đất công ích thiếu hiệu quả, lãng phí quỹ đất công ích. Vấn đề này cần được tháo gỡ trong thời gian tới nhằm nâng cao hiệu quả quản lý**,** sử dụng đất công ích trên huyện Quảng Trạch.

Chính vì lý do đó, được sự đồng ý của khoa Tài nguyên đất và Môi trường nông nghiệp và sự hướng dẫn tận tình của PGS.TS Nguyễn Hữu Ngữ, đề tài: ***"Thực trạng quản lý và sử dụng đất công ích tại huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình"***được thực hiện.

2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI

2.1. Mục tiêu chung của đề tài

Trên cơ sở kết quả đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng đất công ích tại huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình, luận văn đề xuất một số giải pháp nâng cao năng lực quản lý và hiệu quả sử dụng đất công ích trong thời gian tới tại địa phương nghiên cứu.

2.2. Mục tiêu cụ thể

- Hệ thống hóa cơ sở lý luận và thực tiễn về quản lý và sử dụng đất công ích.
- Đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng đất công ích tại huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.
- Đề xuất một số giải pháp nâng cao năng lực quản lý và hiệu quả sử dụng đất công ích trong thời gian tới tại huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.

3. Ý NGHĨA KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN

3.1. Ý nghĩa khoa học

Kết quả nghiên cứu của đề tài góp phần hoàn thiện cơ sở lý luận về việc quản lý, sử dụng đất công ích.

Cung cấp nguồn thông tin làm cơ sở dữ liệu cho các nghiên cứu tiếp theo về chính sách đất đai.

3.2. Ý nghĩa thực tiễn

Cung cấp các thông tin cơ bản về thực trạng quản lý, sử dụng đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch cho các nhà quản lý tại tỉnh Quảng Bình nói chung và huyện Quảng Trạch nói riêng.

Làm cơ sở để xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất, quản lý, sử dụng đất công ích đảm bảo hài hòa các lợi ích; làm cho đất công ích thực sự là nguồn lực, nguồn vốn đầu tư của địa phương.

Là một tài liệu hữu ích giúp các cơ quan chuyên môn quản lý sử dụng đất công ích có hiệu quả hơn.

Chương 1

TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1.1. Quản lý nhà nước về đất đai

1.1.1.1. Khái niệm quản lý nhà nước về đất đai

Quản lý nhà nước về đất đai là tổng hợp các hoạt động của cơ quan Nhà nước về đất đai. Đó là các hoạt động trong việc nắm và quản lý tình hình sử dụng đất đai, trong việc phân bổ đất đai vào các mục đích sử dụng đất theo chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước, trong việc kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất đai. Mục tiêu cao nhất của quản lý nhà nước về đất đai là bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, đảm bảo sự quản lý thống nhất của Nhà nước, đảm vảo việc khai thác sử dụng tiết kiệm, hợp lý, bền vững và ngày càng có hiệu quả cao[7].

1.1.1.2. Vai trò quản lý nhà nước về đất đai

- Bảo đảm sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả.

- Đánh giá, phân loại, phân hạng đất đai, Nhà nước nắm được quỹ đất tổng thể và cơ cấu từng loại đất.

- Ban hành các chính sách, các quy định nội dung còn thiếu, chưa phù hợp với thực tế về sử dụng đất đai tạo ra một hành lang pháp lý cho việc sử dụng đất đai, bảo đảm lợi ích chính đáng của người sử dụng đất. Đồng thời, cũng bảo đảm lợi ích của Nhà nước trong việc sử dụng, khai thác quỹ đất.

- Kiểm tra, giám sát quản lý và sử dụng đất đai; phát hiện những mặt tích cực để phát huy, điều chỉnh và giải quyết những sai phạm[3].

1.1.1.3. Nguyên tắc quản lý nhà nước về đất đai

- Quản lý toàn bộ vốn đất của quốc gia, không quản lý lẻ tẻ từng vùng.

- Số liệu quản lý phải bao hàm cả số lượng, chất lượng, loại, hạng phục vụ cho mục đích sử dụng nào đó.

- Những quy định, những biểu mẫu phải thống nhất trên toàn quốc và trong ngành địa chính.

- Quản lý một cách hệ thống và phương pháp phải thống nhất trên toàn quốc.

- Số liệu so sánh không chỉ theo từng đơn vị nhỏ mà phải thống nhất so sánh trong cả nước.

- Tài liệu trong quản lý phải đơn giản và phổ thông; phải phản ánh được điều kiện riêng biệt của từng vùng địa phương.

- Quản lý Nhà nước trên cơ sở pháp luật, Luật Đất đai và các văn bản, biểu mẫu quy định, hướng dẫn của Nhà nước và các cơ quan chuyên môn từ trung ương đến cơ sở.

- Quản lý đất đai phải khách quan, chính xác, đúng với số liệu nhận được và đúng mục đích; tài liệu trong quản lý phải đảm bảo tính pháp luật, phải đầy đủ, đúng thực tế.

- Quản lý đất đai tuân theo nguyên tắc tiết kiệm và mang lại hiệu quả kinh tế cao.

1.1.1.4. Sự cần thiết phải quản lý nhà nước về đất đai

Hoạt động của thị trường có hai mặt tích cực và tiêu cực, do đó cần có sự quản lý, can thiệp, điều chỉnh của Nhà nước bằng các công cụ và chính sách thích hợp nhằm phát huy tích tích cực và hạn chế những tiêu cực của thị trường. Vì vậy, quản lý Nhà nước về đất đai phải đảm bảocác mục đích cơ bản sau:

- Đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả.

- Đảm bảo tính công bằng trong quản lý và sử dụng.

- Đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

1.1.1.5. Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai

Tại Điều 22,Luật Đất đai năm 2013 quy định việc quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm 15 nội dung, đó là:

-Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.

- Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.

- Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.

- Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.

- Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Thống kê, kiểm kê đất đai.

- Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

- Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.

- Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

- Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

- Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

- Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.

- Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.

1.1.2. Các vấn đề cơ bản về đất công ích

1.1.2.1. Khái niệm về đất công ích

Việc để lại một quỹ đất không quá 5% đất nông nghiệp để sử dụng cho nhu cầu công ích của các địa phương là quy định lần đầu tiên được đề cập tại Điều 45, Luật Đất đai năm 1993 quy định: "Căn cứ vào quỹ đất đai, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định mỗi xã được để lại một quỹ đất không quá 5% đất nông nghiệp để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương" [7]. Đất nông nghiệp theo Luật Đất đai năm 1993 là đất được xác định chủ yếu để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thuỷ sản hoặc nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai 1993 thì mức để lại là do Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định, đồng thời các phường và thị trấn không được để lại quỹ đất công ích. Tuy nhiên, trải qua các giai đoạn thực hiện từ Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi năm 1998 và 2001), Luật Đất đai năm 2003 và hiện nay đang thực hiện Luật Đất đai năm 2013 vẫn chưa có khái niệm hoàn chỉnh cho đất công ích.

Khoản 1, Điều 72, Luật Đất đai năm 2003 quy định: "Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thuỷ sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương" [8]. Có thể thấy rằng, do cách phân loại đất có sự khác biệt hoàn toàn so với Luật Đất đai năm 1993 nên Luật Đất đainăm 2003 quy định cụ thể tỷ lệ để lại không quá 5% tổng diện tích ba loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản). Điểm khác biệt của Luật Đất đai năm 2003 so với Luật Đất đai năm 1993 là ngoài xã thì phường và thị trấn cũng được lập quỹ đất công ích, đồng thời mức tỷ lệ để lại là do địa phương (cấp xã) quyết định nhưng không quá 5%.

Khoản 1, Điều 132, Luật Đất đai 2013 quy định: "Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương; Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn" [9]. Như vậy, quy định về trích lập quỹ đất công ích giữa Luật Đất đai 2013 và 2003 không có không có sự khác biệt, nhưng đối với Luật Đất đai 2013 có quy định nguồn để bổ sung thường xuyên cho quỹ đất công ích.

Từ các quy định trên có thể hiểu rằng, đất công ích là loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, được trích ra nhằm sử dụng vào mục đích công ích và chỉ được giữ lại trong giới hạn pháp luật cho phép là không quá 5% so với tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản có trong phạm vi địa bàn của mỗi địa phương cấp xã.

1.1.2.2. Mục đích của đất công ích

Đất đai được sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau, mục đích của từng thửa đất do Nhà nước quy định và người sử dụng đất phải sử dụng đúng theo các mục đích đã quy định đó. Với loại đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích theo quy định của Luật Đất đai thì đất công ích chủ yếu nhằm phục vụ vào các mục đích công cộng của các xã, phường, thị trấn; là loại đất được để lại nhằm đáp ứng nhu cầu xây dựng các công trình văn hóa, y tế, thể dục thể thao, vui chơi giải trí công cộng, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình khác theo quyết định sử dụng của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Bên cạnh đó còn sử dụng đất vào việc xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa cho những gia đình nghèo, neo đơn hoặc gia đình có công với cách mạng, bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình nói trên.

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 132, Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau đây: xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng; xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương [18].

Để xử lý đối với trường hợp những địa phương đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5%, Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định: diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân

trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất [18].

Ngoài ra, đất công ích còn được sử dụng để tạo nguồn làm cơ sở cho phát triển cơ sở hạ tầng, phục vụ cho Nhà nước trong việc chỉnh trang, phát triển các khu dân cư nông thôn, khu dân cư đô thị và các mục đích khác phát sinh trực tiếp trong nhu cầu sử dụng tại địa phương như trường hợp giao đất làm nhà ở theo dạng cấp đất giãn dân.

1.1.2.3. Ý nghĩa của đất công ích

a) Ý nghĩa về mặt kinh tế của đất công ích

Là một tư liệu sản xuất quan trọng trên tất cả các lĩnh vực, ngành nghề, đất đai giữ vai trò đặc biệt và chính yếu trong đời sống và phát triển chung của xã hội, mà điển hình là về kinh tế. Như đã biết nước ta phát triển chủ yếu về nông nghiệp, chiếm khoảng 70% dân số sống bằng nghề làm nông. Từ đó cho thấy, có xuất phát từ đất nông nghiệp và bản thân cũng là đất nông nghiệp, đất công ích được nhận định là một tài sản giá trị của toàn dân mà Nhà nước đã giao lại cho từng xã, phường, thị trấn quản lý, sử dụng nhằm góp phần cải thiện đời sống hộ gia đình, cá nhân thuê đất. Kinh tế người dân ổn định, thì kinh tế của chính xã, phường, thị trấn đó cũng sẽ được cải thiện hơn.

Có thể ở đây sẽ phát sinh một vấn đề, đó là nếu sử dụng đất nông nghiệp vào các công trình công ích của cấp xã, thì diện tích sản xuất nông nghiệp sẽ ít hơn, vì khi đó đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích sẽ hiển nhiên trở thành đất phục vụ mục đích phi nông nghiệp, bởi tính chất của các công trình đã xây dựng trên đất. Thay vì trích ra diện tích 5% cho quỹ đất này, thì việc để lại phần đất công ích nằm lại trong đất nông nghiệp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao trực tiếp cho người dân, sẽ mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn, giúp cho hộ gia đình, cá nhân có đất canh tác nhiều hơn. Nhận xét theo cách đó là không sai, có thể nói đó là cách tốt để đảm bảo việc quản lý, sử dụng đúng mục đích, tính chất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cũng không có nghĩa là phủ nhận vị trí của đất công ích, vì không có một quy định nào là không cần thiết, ít nhiều thì cũng thể hiện một hiệu quả nhất định. Nếu giữ đất công ích trong quỹ đất nông nghiệp giao cho người dân, thì có thể đất sản xuất này thì rơi vào những nhà đầu tư kinh doanh, trong khi lập ra một diện tích cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý sử dụng, sẽ đảm bảo đất được duy trì là đất nông nghiệp, vì chính quyền cấp xã hay người dân đi thuê đất công ích không được phép dùng đất này trong bất cứ giao dịch nào về đất. Dù có xây dựng công trình công ích, thì ít ra nó vẫn mang cái tên đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích.Hơn nữa phần diện tích đất công ích cho hộ gia đình, cá nhân thuê là diện tích đất chỉ sử dụng để sản xuất nông nghiệp nên nó vẫn nằm trong quỹ đất nông nghiệp.Tóm lại, dù giải pháp này không mấy thuyết phục nhưng cũng có ý nghĩa trong việc góp phần nhỏ bảo vệ quỹ đất nông nghiệp.

Tuy nguồn thu từ quỹ này chưa cao, nhưng đã tạo điều kiện cho chính quyền cấp xã chủ động hơn trong vấn đề sử dụng tài chính, cho xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình kiến trúc công cộng khác. Trên nền tảng có sẵn đất trống thuộc thẩm quyền sử dụng, cộng thêm tiền có được từ việc cho thuê đất công ích, việc thực hiện xây dựng, phát triển các công trình không cần chờ đợi. Nếu không có quỹ đất này, thì khi chính quyền cấp xã muốn xây dựng công trình công ích của địa phương mình sẽ phải xin đất, và nếu đất không là đất "sạch" thì phải chờ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, huy động vốn trong nhân dân, sẽ gặp nhiều khó khăn về thời gian, về cả vấn đề tài chính, vì "mỗi nhà mỗi cảnh" đâu phải ai cũng có tiền và đóng góp ngay được…Là một đơn vị hành chính nhỏ, nhưng lại là tế bào góp phần quan trọng tạo nên nền móng của bộ máy hành chính trên cả nước, việc chậm tiến độ phát triển của các xã, phường, thị trấn sẽ gây ảnh hưởng lớn đến trì trệ trong sự phát triển chung cả nền kinh tế nước nhà.

Tóm lại, đất công ích như là một giải pháp hữu ích đáp ứng kịp thời, chủ động cho địa phương, trong việc xây dựng các công trình công ích, chủ động phát triển về mọi mặt, phục vụ đắc lực cho sự nghiệp phát triển kinh tế của địa phương nói riêng và của đất nước nói chung.

b) Ý nghĩa về mặt xã hội của đất công ích

Ngoài các ưu điểm về kinh tế, đất công ích đóng một vai trò không kém trong xã hội. Khi hình thành được quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích cho địa phương, sẽ giúp cho nơi đó có đủ cơ sở, tư liệu sản xuất kinh tế phục vụ, cải tạo đời sống cho người dân trên địa bàn xã, phường, thị trấn. Các công trình công cộng như trường học, bệnh viện các khu vui chơi giải trí được xây dựng lên đáp ứng đầy đủ tất cả các nhu cầu vui chơi lành mạnh, sức khỏe và văn minh cho địa bàn địa phương đang quản lý quỹ đất công ích.

Bên cạnh đó, đất công ích còn góp phần tạo việc làm tăng thu nhập, xóa đói giảm nghèo cho người dân, thông qua việc họ có thêm đất canh tác, sản xuất khi được Ủy ban nhân dân xã cho thuê diện tích đất công ích mà xã không có nhu cầu sử dụng đến, cải thiện phần nào về vật chất, về tinh thần cho từng xã, phường, thị trấn.

Có thể nhìn xã hơn trong vấn đề xã hội này, đó là đất công ích cũng góp phần trong việc bình ổn mật độ dân số và tỷ lệ lao động trong từng địa phương, cũng như trên phạm vi toàn quốc. Có thể lý giải rằng, trong điều kiện phát triển theo kinh tế thị trường của nước ta hiện nay, xu hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa được đẩy mạnh, các khi công nghiệp, khu dân cư…ồ ạt mọc lên đẩy giá đất tăng cao, diện tích đất bị thu hẹp, nhất là đất sản xuất nông nghiệp dẫn đến tình trạng thất nghiệp. Vì trong khi trình độ lao động công nghiệp phát triển chưa cao, chưa bắt kịp nhịp sóng của môi trường khoa học công nghệ, dân ta chủ yếu là nghề nông, tạo nên sự mất cân bằng

trong phát triển giữa công nghiệp và nông nghiệp, trong khi một bên là việc làm nhiều thì không có đủ lao động lành nghề, một bên lại thiếu việc để thừa người lao động.

Đó là chưa kể đến việc do tốc độ công nghiệp hóa nhanh chóng, đưa các công ty, xí nghiệp về đến tận thôn, làng, bản, ấp, xây dựng hàng loạt các hạng mục đầu tư, kinh doanh, và đất để thực thi kế hoạch không chỉ là các loại đất họ được phép sử dụng mà còn lên trên cả các khi đất ruộng, đất lúa. Thiếu đất sản xuất nông nghiệp, thất nghiệp ở nông thôn diễn ra và kéo dài, dẫn đến tình trạng nhiều người lên đô thị lớn tìm việc làm, gây mất cân bằng về mật độ dân số, xã hội thiếu ổn định…Trên thực tế đó, khi có được quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, với phạm vi không vượt hạn mức 5%, trong tổng diện tích đất nông nghiệp của xã, phường, thị trấn có thể coi là giải pháp góp một phần nhỏ vào tạo dựng thế cân đối của xã hội.

c) Ý nghĩa về mặt chính trị của đất công ích

Ngoài tác dụng mang đặc tính chung của đất, trong vai trò là tư liệu sản xuất quan trọng, đất đai còn là cơ sở vật chất hữu hiệu trong việc hoạch định ranh giới lãnh thổ, khẳng định chủ quyền quốc gia. Đất còn có ý nghĩa riêng trong từng lĩnh vực, kinh tế, xã hội như đã được phân tích trên, là đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của địa phương, đất công ích cũng vậy, thể hiện đầy đủ vai trò của đất.

Một đất nước phát triển, thì điều đầu tiên là phải có được một chế độ chính trị vững mạnh, đường lối chính sách phát triển rõ ràng, và để đạt được như vậy thì cần nhất là một nền kinh tế ổn định, xã hội công bằng, văn minh. Từ đó cho thất, đất công ích đủ điều kiện để góp phần đưa đất nước tiến nhanh trên con đường phát triển.

Đất công ích là loại đất đặc biệt ở nước ta, nó như là một chế định riêng, nhằm nói lên đường lối, chính sách của một nước đang phát triển và khẳng định sở hữu toàn dân về đất đai của Việt Nam, thể hiện sự chăm lo của Nhà nước đối với đời sống cho từng người dân, từng địa phương, khi chính quyền cấp xã có quyền tự quyết trên diện tích 5% đất sản xuất nông nghiệp. Với sự phát triển công nghiệp như hiện tại, đất công ích cũng có thể được xem như là một cách bảo vệ tốt quỹ đất nông nghiệp, vì Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ được phép quản lý, sử dụng loại đất này vào mục đích công ích, không được kinh doanh hoặc nhằm thực hiện các mục tiêu khác, tránh được trường hợp đất nông nghiệp lại rơi vào tay nhà đầu tư công nghiệp hoặc các doanh nghiệp không hoạt động sản xuất nông nghiệp, mua lại quyền sử dụng đất từ quỹ đất này. Góp phần thực thi chính sách an ninh lương thực, giữ vững vị trí thứ hai trên thế giới về xuất khẩu lúa gạo của nước ta hiện nay.

1.1.3. Chính sách quản lý và sử dụng đất đất công ích

1.1.3.1. Thẩm quyền quản lý đất công ích

* Thẩm quyền quản lý đất công ích của cơ quan Nhà nước cấp Trung ương

Hệ thống cơ quan quyền lực Nhà nước từ Trung ương đến địa phương có vai trò hết sức quan trọng trong việc quản lý mọi mặt đời sống xã hội. Đất đai là tư liệu phát triển quan trọng của đất nước nên cần có một cơ chế quản lý chặt chẽ hơn. Có thể nhận thấy, vai trò quản lý đất đai của Nhà nước bao gồm hai nội dung cơ bản: thứ nhất Nhà nước quản lý đất đai xuất phát từ chức năng của một tổ chức quyền lực và quan hệ đất đai tồn tại như một lĩnh vực quan hệ xã hội đòi hỏi Nhà nước phải điều tiết, thứ hai Nhà nước với cương vị là đại diện cho toàn dân sẽ quản lý đất đai với tư cách là người đại diện chủ sở hữu.

Dù bất cứ hình thức nào, nội dung nào thì trật tự quản lý Nhà nước về đất đai nói chung và đất công ích nói riêng cũng đi theo con đường luật định. Nghĩa là, sẽ chịu sự chi phối của Nhà nước từ Trung ương đến địa phương.

Trước hết là quyền quản lý đối với đất của Quốc hội, với chức năng là cơ quan lập pháp, Quốc hội quản lý bằng việc ban hành pháp luật về đất đai, quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước, thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước. Vì nằm trong tổng diện tích đất của quốc gia, đất công ích cũng chịu sự điều tiết chung, nghĩa là thuộc quyền quản lý bao quát ở tầm vĩ mô, bằng các quy định nằm rải rác trong hàng loạt các văn bản mang tính pháp lý cao nhất của Quốc hội.

Hơn thế nữa, đất đai còn chịu sự quản lý ở cấp trung ương này bởi quyền hạn của cơ quan hành pháp, đó chính là Chính phủ. Thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai trong phạm vi toàn quốc, được coi là thẩm quyền và trách nhiệm mà Chính phủ phải đảm đương đối với đất đai, trong đó có quỹ đất 5% phục vụ nhu cầu công ích của cấp xã.

Tóm lại, đất công ích đơn giản cũng chỉ là thành phần của đất đai nước ta, nên việc quản lý nhà nước ở cấp Trung ương đối với đất công ích cũng được áp dụng theo quy định chung của pháp luật, cũng bao gồm sự điều hành quản lý của Quốc hội, Chính phủ và các cơ quan cấp trên thuộc Chính phủ.

* Thẩm quyền quản lý đất công ích của cơ quan Nhà nước cấp địa phương

Khác với cấp Trung ương, các cơ quan có quyền quản lý đất công ích ở các đơn vị cấp dưới được xác định và nhận thấy dễ dàng hơn về chức năng và vai trò quản lý vì có sự gần gũi và trực tiếp hơn trong quản lý và sử dụng đối với từng loại đất. Trong Luật Đất đai năm 1993 quy định: dựa vào đặc điểm và nhu cầu của từng vùng, từng

địa phương mà hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập, hay không thành lập quỹ đất công ích cho xã, phường, thị trấn. Như vậy theo Luật Đất đai năm 1993 thì cấp tỉnh tuy không thể hiện quyền hạn cụ thể bằng một quy định riêng về cơ chế quản lý nhưng có thể nói cấp tỉnh là cấp chính quyền địa phương có thẩm quyền quản lý cao nhất đối với đất công ích, trên cơ sở các quy định của cấp trên thông qua luật, hội đồng nhân dân tỉnh đã thực hiện quyền quản lý của mình bằng một quyết định thành lập nên quỹ đất riêng cho cấp xã của tỉnh. Khi thực hiện Luật Đất đai năm 2003 và 2013 thì cấp tỉnh chỉ là cầu nối để tổ chức triển khai thực hiện Luật Đất đai; tỷ lệ % diện tích đất công ích do UBND cấp xã quyết định theo quy định của Luật Đất đai.

Bên cạnh đó, chính quyền cấp huyện đóng vai trò như một cơ quan trung gian, quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch của cấp xã trình lên và chuyển cho cấp trên quyết định, cấp huyện quản lý theo dõi thông qua sổ sách, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với diện tích đất công ích của xã trên phạm vi địa bàn huyện.

Cấp xã là cấp chính quyền địa phương đóng vai trò quản lý trực tiếp nhất đối với đất đai, mà đặc biệt là quỹ đất công ích được hình thành trong xã. Vì đây là loại đất phục vụ trực tiếp và cũng có thể coi như một chính sách ưu đãi mà Nhà nước dành riêng cho từng địa phương nên địa phương trực tiếp quản lý để dễ sử dụng và hơn ai hết từng xã, phường, thị trấn là chủ thể hiểu rõ nhất điều kiện, những khả năng phát triển của chính địa bàn mình. Khi được trực tiếp quản lý thì có thể chủ động hơn và ít tốn kém thời gian chờ đợi, xin phép so với để cho cấp trên quản lý. Hiện nay, theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4, Điều 132, Luật Đất đai 2013 đã quy định chế độ quản lý quỹ đất công ích của UBND cấp xã như sau:

- Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích công ích thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

- Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật.

- Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1.1.3.2. Phương pháp quản lý đất công ích

Công tác quản lý tổng thể diện tích đất đai hay quản lý riêng của từng loại đất cũng như quản lý quỹ đất công ích, muốn đạt được kết quả tốt, ngoài việc phân định rõ

các thẩm quyền chung hay riêng góp phần đem lại hiệu quả thiết thực và nhanh chóng thì cần phải có phương pháp, vạch ra các đường lối cụ thể, có như vậy thì việc quản lý sẽ gọn nhẹ, minh bạch và mang lại nhiều hiệu quả.

* Quản lý theo phương pháp chung của Luật Đất đai

Luật Đất đai đã giải quyết được rất nhiều các khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý đất đai, văn bản này cũng đã đề ra các phương pháp quản lý đất đai. Để đạt hiệu quả tối ưu trong công tác quản lý, Luật Đất đai qua các thời kỳ đều quy định rõ các nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Luật Đất đai năm 2013 đã quy định 15 nội dung quản lý tại Điều 22. Theo đó, các phương pháp được coi là áp dụng chung trong quản lý đất đai là:

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là yếu tố tiên quyết, là căn cứ chủ yếu cho công tác quản lý, sử dụng đất từ Trung ương đến địa phương, là cơ sở pháp lý để thực hiện thống nhất công tác quản lý nhà nước về đất đai. QHSDĐ là việc Nhà nước tính toán, phân bổ về đất đai, về mặt số lượng, chất lượng, vị trí để dùng vào những mục đích nhất định nhằm đạt được những mục tiêu nhất định. QHSDĐ được xem như là cơ sở khoa học của quá trình xây dựng các chiến lược về khai thác sử dụng đất. Thời gian của một kỳ QHSDĐ của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, huyện, thành phố thuộc tỉnh là 10 năm.

Kế hoạch sử dụng đất là việc Nhà nước xác định các biện pháp và thời gian để sửu dụng đất theo quy hoạch. Thời gian của kỳ KHSDĐ của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, huyện, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là 5 năm.

Đất công ích nằm trong quỹ đất chung nên quy hoạch, KHSDĐ cũng là phương pháp quản lý hữu hiệu ở từng địa phương. Khi được thể hiện trong nội dung của quy hoạch, KHSDĐ thì tất cả các vấn đề liên quan đến việc hình thành, phương hướng sử dụng đã nằm trong tầm kiểm soát, điều tiết của cơ quan quản lý, kết hợp cùng kế hoạch và thời gian đã được dự tính trước tạo nên sự đơn giản hóa và hiệu quả trong quản lý đất công ích.

Bên cạnh đó việc thống kê, kiểm kê đất đai cũng là biện pháp quản lý tốt khi diện tích, ô thửa được thể hiện rõ trong hồ sơ địa chính, trong kế hoạch sử dụng đất tổng thể của xã, phường, thị trấn nhằm quản lý, điều tiết sử dụng đất công ích phát huy đúng mục đích của nó.

* Quản lý theo chính sách riêng của từng cấp xã

Chính quyền các địa phương là một bộ phận, tạo nên sự hoàn chỉnh của một bộ máy Nhà nước với đầy đủ quyền hạn trong công tác quản lý, điều tiết sự vận hành của đất nước, thể hiện một thể chế chính trị vững vàng của quốc gia. Mỗi cấp chính quyền

sẽ có một phương thức thể hiện quyền hạn khác nhau và bằng các biện pháp, chính sách riêng để quản lý địa phương mình, nhưng vẫn nằm trong khuôn khổ pháp luật, không trái với đạo đức xã hội là nguyên tắc hàng đầu.

Đất đai là một trong những lĩnh vực được quan tâm quản lý hàng đầu của toàn Đảng, toàn dân. Ở mỗi chính quyền cấp xã chính sách về quản lý đất đai có thể khác nhau, thể hiện quyền hành của cấp xã trong công tác quản lý. Đất công ích, vì được tồn tại theo nhu cầu của từng địa phương nên có thể xem là loại đất thể hiện nhiều nhất đường lối quản lý khác nhau ở cấp xã.

Dù chỉ là đơn vị hành chính thấp nhất trong cơ cấu bộ máy hành chính nhà nước nhưng cấp xã cũng có chính sách pháp luật riêng, độc lập nhưng không tách rời so với cơ chế chung của cả nước. Ở mỗi xã, đất công ích hiện diện ở mức khác nhau, tùy theo điều kiện của từng nơi và nhu cầu sử dụng khác nhau mà được giữ lại diện tích đất khác nhau, thậm chí có xã không có đất công ích 5%. Có thể coi chủ trương không để lại đó như là một cách thể hiện chính sách riêng quản lý của cấp xã, khi nhu cầu sử dụng đất công ích ở địa phương đó không nhiều, không cần thiết phải đưa vào quy hoạch, KHSDĐ của xã để lập quỹ đất công ích. Có xã xin được để lại nhưng với diện tích thấp hơn 5%, đồng thời trong khi cho thuê thì mỗi xã, phường, thị trấn có những tiêu chuẩn khác nhau về diện tích đất được thuê, về chủ thể và giá đất công ích cho thuê. Chính những biện pháp riêng như vậy, đã đem lại hiệu quả không kém trong công tác điều hành của cấp địa phương. Kết quả đạt được đó một phần cũng do chính quyền địa phương gần dân nhất, hiểu rõ tình hình của cấp mình quản lý.

* Quản lý đất công ích bằng việc thu tài chính

Tài chính là vấn đề không kém phần quan trọng để duy trì hoạt động chung của Nhà nước và trong các lĩnh vực khác. Có tiền thì mới có kinh phí thực hiện việc cần làm, đó là vấn đề không thể phủ nhận. Muốn có tài chính, cần xác định nguồn thu chủ yếu của nước ta, thông qua việc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, thu thuế sử dụng đất, cho các chủ thể sử dụng vào xây dựng, kinh doanh, canh tác,... đem về cho ngân sách quốc gia, phục vụ chi cho hoạt động đất nước.

Bên cạnh tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, các hoạt động thu tiền sử dụng từ đất đai cũng được xem như một cách quản lý đất đai, cụ thể là dưới hình thức Nhà nước thu tiền sử dụng đất. Hiện nay, đất đai rất có giá trên thị trường, Nhà nước xác định khung giá các loại đất làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất cho các chủ thể sử dụng, nhằm tạo nguồn thu cho quỹ tiền tệ quốc gia, đồng thời để thực hiện các biện pháp quản lý Nhà nước đối với đất đai. Việc quy định các đối tượng sử dụng phải trả tiền sử dụng đất còn nhằm khắc phục tình trạng sử dụng đất kém hiệu quả, lãng phí do việc giao, cấp đất không phải trả tiền như trước đây, thúc đẩy hơn nữa các doanh nghiệp trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, Nhà nước còn thực hiện thu

thuế đối với các trường hợp sử dụng đất. Thực tế tìm hiểu thì thuế đất là một trong những loại thuế ra đời sớm nhất trong lịch sử ở Việt Nam. Mục đích chủ yếu của Nhà nước khi ban hành loại thuế liên quan đến đất đai là nhằm thể hiện sự quản lý nhà nước đối với đất đai, tăng thu cho ngân sách nhà nước [10].

Mỗi loại đất khác nhau thì mức thuế suất được định ra khác nhau. Tùy theo từng mục đích sử dụng và mục đích điều tiết của Nhà nước, trong sử dụng các loại đất đó mà chính sách thuế sẽ kèm theo, làm tiền đề tốt cho công tác quản lý. Đối với đất phi nông nghiệp, đất phục vụ hoạt động kinh doanh,... thì thuế sẽ cao hơn, vì một mặt nó sinh ra nhiều lợi nhuận hơn, mặt khác nó làm tổn hại đất, môi trường nhiều hơn và cả việc tránh đầu cơ về đất. Trong khi đó, đất nông nghiệp thì mức thuế sẽ thấp hơn và thường xuyên được xem xét miễn giảm khi sử dụng, đó là cách Nhà nước bảo vệ quỹ đất nông nghiệp, khuyến khích sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp, nhất là trồng lúa. Đất công ích của các địa phương cấp xã hiện nay thực hiện thu tiền thuê đất do UBND cấp xã tổ chức triển khai thực hiện thông qua hình thức đấu giá.

1.1.3.3. Các quy định về sử dụng đất công ích

* Quy định về thời gian sử dụng đất công ích

Thời gian sử dụng đất là thời hạn mà người sử dụng có quyền khai thác, sử dụng loại đất, diện tích đất được Nhà nước cho phép sử dụng, được xác định theo từng loại đất, diện tích và phương thức tạo lập. Thời gian sử dụng đất có loại đất sử dụng ổn định lâu dài và loại đất sử dụng có thời hạn.

Dưới hình thức tạo lập, đất công ích cũng là loại đất mà Nhà nước giao cho chính quyền của từng xã, phường, thị trấn quản lý, sử dụng, là loại đất đặc biệt theo tiêu chí chung của Nhà nước dùng vào mục đích công ích, nhưng lại không quy định rõ trong danh mục loại đất nào, được sử dụng ổn định lâu dài hay sử dụng có thời hạn. Nếu đất công ích được sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng thì căn cứ vào Khoản 9 và Khoản 10, Điều 125, Luật Đất đai 2013 lúc này có thể xem đất công ích là loại đất sử dụng ổn định lâu dài. Nhưng mặt khác, khi xét đến hình thức sử dụng dưới dạng hợp đồng thuê đất công ích của hộ gia đình, cá nhân thuê của UBND xã, phường, thị trấn thì đất công ích là loại đất sử dụng có thời hạn.

Vào thời gian có hiệu lực của Luật Đất đai năm 1993 thì không có quy định cụ thể về thời gian sử dụng đất của đất công ích, mà chỉ chủ yếu dựa vào sự thỏa thuận giữa chủ thể đi thuê và người cho thuê. Cụ thể là UBND cấp xã và hộ gia đình, cá nhân, căn cứ vào nhu cầu và mục đích sử dụng của hộ gia đình cá nhân khi xin thuê đất, UBND cấp xã sẽ quyết định cho thuê đất, thời gian thuê có thể là năm năm, mười năm, hai mươi năm hoặc lâu hơn nữa nếu có nhu cầu sử dụng. Sau đó, tại Khoản 7 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993 đã có quy định giới hạn lại thời gian sử dụng trong trường hợp này là không quá năm năm và được áp

dụng cho đến hiện nay. Luật Đất đai năm 2013 giới hạn thời gian sử dụng của đất công ích không quá năm năm là việc Nhà nước muốn khẳng định lại đây chỉ là một hình thức sử dụng mang tính chất tạm thời của đất công ích, là giải pháp trước mắt để tránh được tình trạng hoang phí đất khi chính quyền địa phương chưa có nhu cầu, cũng như chưa có chính sách kịp thời để sử dụng đối với diện tích đất công ích đã được trích lại. Cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất công ích chủ yếu là để sản xuất, hoạt động nông nghiệp nên thời hạn năm năm là hợp lý, vừa giải quyết được nhu cầu sử dụng đất của người sử dụng, vừa tạo nguồn thu cho ngân sách không có tình trạng bỏ đất hoang hóa. Có thể coi đây là một quy trình phù hợp với thực tế và có hiệu quả cả về công tác quản lý và trong việc sử dụng tốt quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

* Quy định về diện tích đất công ích được sử dụng

Quy định về diện tích sử dụng đất là việc Nhà nước đặt ra giới hạn cụ thể cho người sử dụng biết để sử dụng đất.Đối với đất công ích vấn đề hạn mức sử dụng đất là không có quy định, mà chỉ được giới hạn tỷ lệ trích ra từ đất sản xuất nông nghiệp của xã, phường, thị trấn. Từ khi thực hiện Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai 2003 và đến nay đang thực hiện Luật Đất đai 2013 đều quy định giới hạn tối đa mà cấp xã được trích để làm đất công ích chỉ là không quá 5% trong tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản mà cấp xã quản lý.

Đối với trường hợp để lại, sử dụng đất công ích vượt quá mức diện tích quy định thì hướng giải quyết được đưa ra từ các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 1993 là sẽ đưa phần diện tích vượt khỏi giới hạn cho phép đó vào quỹ đất chung hay gọi là đất công để giao cho hộ gia đình, cá nhân. Hiện nay, Luật Đất đai 2013 quy định xử lý trường hợp để lại vượt quá 5% như sau: “Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất” [18].

* Quy định về giá đất khi hộ gia đình, cá nhân thuê đất công ích

Giá đất hay giá quyền sử dụng đất là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong một giao dịch về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong việc sử dụng đất công ích là hình thức thuê đất từ chính quyền cấp xã, nên giá thuê được xác định theo một cơ chế riêng. Đất công ích là loại đất khi tiến hành khai thác, canh tác, các chủ thể sử dụng không phải trả tiền sử dụng đất theo quy định chung về tiền sử dụng đất của pháp Luật Đất đai, cho dù đó là UBND hay các đối tượng đi thuê diện tích đất này. Theo đó, trong việc xác định giá đất cho đất công ích chỉ đơn thuần là tìm hiểu giá mà UBND đưa ra cho hộ gia đình, cá nhân có

nhu cầu thuê đất công ích.Khác với các hợp đồng thuê các loại đất khác của Nhà nước, giá tiền thuê đất công ích không được ấn định ở mức cụ thể mà giá thuê đất công ích được xác định trên cơ sở giá trúng đấu giá để cho thuê. Như vậy, giá đất công ích khi cho thuê là khoản tiền mà người sử dụng phải trả theo giá đã trúng đấu giá.

Tiền thuê đất công ích: Khác với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là khoản tiền mà người sử dụng đất phải trả khi khai thác diện tích đất thuê, hai loại nghĩa vụ tài chính này được phân riêng, bởi vì nó phát sinh từ hai hình thức khác nhau. Tiền sử dụng đất được trả khi chủ thể sử dụng đất được Nhà nước giao. Tiền thuê đất công ích giống với tên gọi là khoản tiền người sử dụng phải trả cho hoạt động thuê đất của mình đối với đất công ích, đây là loại đất mà UBND xã cho người dân trong xã thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Tiền thuê đất công ích là một nghĩa vụ tài chính bắt buộc mà người đi thuê phải trả cho UBND ngay sau khi ký xong hợp đồng thuê đất công ích. Theo Luật Đất đai 2013, việc xác định hình thức trả tiền thuê đất cho Nhà nước khi thuê đất do đối tượng được thuê đất lựa chọn, có thể trả tiền hàng năm hoặc trả tiền cho cả thời gian thuê. Đối với đất công ích, trên thực tế khi trả tiền thuê đất thì hầu hết các địa phương quy định cho đối tượng thuê là trả tiền thuê đất hàng năm.

1.2. CƠ SỞ THỰC TIỄN CỦAVẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.2.1 Tình hình quản lý, sử dụng đất công ích trên thế giới

Ở các nước trên thế giới khái niệm đất công ích hầu như không có, chỉ có khái niệm đất công thuộc sở hữu Nhà nước gồm nhiều loại đất, trong đó có đất sản xuất nông nghiệp.

Đối với Trung Quốc, chế độ sở hữu về đất đai là chế độ công hữu. Nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa thi hành chế độ công hữu XHCN về đất đai - đó là chế độ SHNN và chế độ sở hữu tập thể của quần chúng lao động.

Ở Ixraen, hầu hết đất đai thuộc SHNN, Nhà nước thực hiện cho thuê đối với các nông dân hoặc những doanh nghiệp, với hợp đồng thuê đất có thời hạn từ 49 đến 99 năm [18]. Như vậy, đối với trường hợp Ixraen, chế độ sở hữu là chế độ SHNN về đất đai. Tại Nam Phi, Luật cải cách ruộng đất năm 1997 của nước này quy định: đất đai thuộc sở hữu của người lao động; đất công thuộc SHNN, của các chính quyền địa phương. Như vậy, về cơ bản, Nam Phi thực hiện chế độ SHNN về đất đai. Đối với Mozambich, đất đai thuộc SHNN và nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất đai. Tại Mông Cổ, đất đai thuộc sở hữu của Nhà nước và tư nhân. Các loại đất có thể thuộc quyền sở hữu của các cá nhân người Mông Cổ hoặc các công ty, tổ chức người nước ngoài. Như vậy, Mông Cổ thực hiện chế độ đa sở hữu, trong đó có thừa nhận cả SHTN của người nước ngoài về đất đai.

Nhóm G7 bao gồm các nước: Anh, Đức, Canađa, Ý, Mỹ, Nhật Bản và Cộng hoà Pháp. Xét về chế độ sở hữu nói chung, tại tất cả các quốc gia G7 đều thừa nhận quyền tư hữu là quyền cơ bản nhất. Xét về chế độ sở hữu đất đai, các nước thuộc nhóm G7 đều thực hiện mô hình sở hữu đất đai đa sở hữu. Đó là vừa thừa nhận sở hữu đất đai của tư nhân và vừa thừa nhận đất đai sở hữu của nhà nước.

Tại Pháp, cũng như các nước thuộc G7 khác, chế độ sở hữu đất đai gồm hai dạng: thứ nhất là đất đai thuộc SHNN và thứ hai là đất đai thuộc SHTN. Đối với đất đai thuộc SHTN thì Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể sở hữu và khi Nhà nước lấy đất thì phải trả cho chủ đất tiền theo giá quy định. Bộ phận đất đai thuộc SHNN bao gồm nhà nước trung ương và chính quyền các địa phương.

Việc quản lý đất công của một số nước trên thế giới rất chặt chẽ:

- Trung Quốc: Quy định việc lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất nhằm bảo vệ đất nông nghiệp và sử dụng đất tiết kiệm, hàng năm ngành tài nguyên và đất đai tổ chức các đoàn kiểm tra, giám sát việc bảo vệ quỹ đất canh tác tại từng địa phương. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bị vi phạm thì tùy từng mức độ vi phạm mà người đứng đầu địa phương sẽ bị xử lý hành chính hoặc sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự, đất bị vi phạm sẽ bị thu hồi (kể cả trường hợp đã đầu tư), người vi phạm phải nộp khoản tiền đầu tư để tạo ra diện tích đất nông nghiệp mới bù đắp vào phần diện tích bị mất.

- Hoa Kỳ: Bộ trưởng Bộ Nội vụ cùng với sự tham gia của công chúng phải thống nhất với các thuật ngữ và điều kiện trong đạo luật này, từ đó phát triển, duy trì, và duyệt lại khi tích hợp các kế hoạch sử dụng đất ở các vùng hay diện tích sử dụng đất công. Cần phát triển kế hoạch sử dụng đất công mà không cần tính tới việc đất đai trước đó đã được phân loại, thu hồi, dành riêng hoặc chỉ cho một hoặc nhiều lợi ích khác.

Có thể thấy rằng, tuy có sự khác nhau về tên gọi và mục đích sử dụng khác với Việt Nam, nhưng các nước trên thế giới đặc biệt chú trọng đến việc quản lý và sử dụng loại đất này cho mục đích công cộng và phát triển kinh tế xã hội.

1.2.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất công ích trên cả nước

1.2.2.1. Tình hình để lại quỹ đất công ích theo pháp Luật Đất đai

Lịch sử ra đời của các loại đất để phục vụ các nhu cầu công cộng đã có từ rất lâu. Tuy nhiên, được gắn với tên "đất công ích" được quy định lần đầu tiên trong Luật Đất đai năm 1993. Kể từ năm 1993 đến nay loại đất này đã đi vào thực tế đời sống của người dân và phát huy tác dụng theo quy định của Nhà nước.

Kể từ khi ra đời, qua các giai đoạn thực hiện chính sách pháp luật khác nhau và cho đến nay đất công ích là một quy định không mang tính chất bắt buộc phải có ở tất

cả các địa phương, nghĩa là không phải mọi xã, phường, thị trấn của các huyện, các tỉnh đều phải để lại quỹ đất này, mà nó được hình thành theo nhu cầu của từng nơi.

Ở các tỉnh miền Nam, thời kỳ mới giải phóng, do chính sách ruộng đất chưa được cải tạo triệt để, vấn đề sở hữu tư nhân về ruộng đất dưới chế độ cũ đã làm hạn chế nhận thức của người nông dân khi tiến hành vận động họ vào HTX hay các tập đoàn sản xuất nông nghiệp. Tư tưởng làm ăn cá thể, tình trạng bán ruộng đất để đi làm thuê của người nông dân từ thời Mỹ Ngụy vẫn chưa được xóa bỏ, tình trạng tích tụ đất đai của các chủ đất ngày càng nhiều. Sau khi thống nhất Đất nước, Nhà nước đã thực hiện chính sách điều chỉnh ruộng đất trong nội bộ nông dân và quốc hữu hóa đất đai của bọn địa chủ, quyền sử dụng ruộng đất trước đây bị mất đi nay lại trở về với chủ cũ. Và theo chính sách này, nhiều địa phương trong miền Nam không còn quỹ đất nông nghiệp để làm công ích. Do vậy, hầu hết các xã, phường, thị trấn của các tỉnh ở miền Nam không có khái niệm về đất công ích, không có chủ trương và không để lại quỹ đất công ích. Vì vậy, các công trình công ích, xây dựng hạ tầng cơ sở ở nông thôn chủ yếu được thực hiện trên cơ sở huy động nguồn lực đóng góp của người dân.

Đối với miền Bắc và duyên hải miền Trung, tập thể hóa dưới hình thức hợp tác hóa đã diễn ra một cách mạnh mẽ thông qua việc đổi mới kinh tế với nội dung chuyển đổi HTX và xác lập hộ gia đình thành đơn vị kinh tế độc lập tự chủ. Do chuyển đổi hợp tác nông nghiệp diễn ra không triệt để nên bên cạnh những hộ nông dân với tính cách là đơn vị kinh tế độc lập tự chủ vẫn còn quan hệ khoán, quản của HTX nông nghiệp đối với các hộ dân.Mối quan hệ trong nông thôn lúc này là hộ gia đình - thôn - xã.Điều luật về ĐCI 5% thực chất là luật hóa quỹ đất vòng II, là đất dự phòng hình thành trong việc giao đất nông nghiệp cho hộ nông dân sử dụng ổn định lâu dài trong các HTX nông nghiệp trước đây. Như vậy, chỉ nơi nào tồn tại HTX nông nghiệp với quan hệ giao đất nông nghiệp cho hộ nông dân sử dụng ổn định lâu dài cụ thể là miền Bắc và duyên hải miền Trung mới có quỹ đất vòng II do đó quỹ ĐCI mới được xác định. Sự tồn tại của quỹ ĐCI gần như đồng thời với sự tồn tại của các HTX nông nghiệp.Thực tế, quỹ ĐCI đã thực sự trở thành nguồn lực đáp ứng cho việc xây dựng hạ tầng cơ sở nông thôn, góp phần làm thay đổi bộ mặt nông thôn Việt Nam trong nhiều năm qua.

Tuy nhiên, do đặc điểm riêng của từng địa phương, một số tỉnh ở miền núi và trung du Bắc bộ có diện tích đất tự nhiên lớn, mật độ dân số thưa nên chưa khai thác hết quỹ đất nông, lâm nghiệp để đưa vào sử dụng, tình trạng du canh, du cư, di dân tự do diễn ra phổ biến. Mặt khác, do tập quán trước đây để lại, khái niệm HTX với đồng bào dân tộc rất đơn giản nên việc hình thành HTX ở miền núi đã khó thì việc giữ cho HTX tồn tại càng khó khăn hơn, tình trạng xã viên hôm nay xin vào, ngày mai xin ra khỏi HTX là việc diễn ra hàng ngày của đồng bào dân tộc miền núi, vùng cao. Vì vậy, đa số các HTX ở miền núi đã tự giải thể nên việc để lại quỹ ĐCI ở các xã miền núi,

vùng cao là rất ít, nhiều địa phương không có chủ trương để lại quỹ đất này, nhưng lại có nhiều địa phương để lại quỹ ĐCI vượt quá nhiều (trên 10%) so với quy định của pháp Luật Đất đai như ở Bắc Giang, Bắc Ninh, Nam Định, Hà Nội. Tại các tỉnh Miền Trung nhiều địa phương cũng để lại ĐCI có tỷ lệ cao hơn quy dịnh như Đà Nẵng: 15,46%; Thừa Thiên - Huế: 11,7%, Đặc biệt trước Luật Đất đai năm 2003 quỹ đất
công ích không được thi hành ở vùng đồng bằng sông cửu Long, miền Đông Nam bộ và Tây Nguyên, trong quản lý đất đai ở đây hầu như không có khái niệm về quỹ đất công ích. Vì vậy, các tỉnh này gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai các chương trình xã hội.

Tổng quát chung về quỹ đất công ích, tính từ những năm trước trở lại đây cho thấy, nếu năm 1997 cả nước để lại quỹ ĐCI bằng 5,33% tổng diện tích đất nông nghiệp (cao hơn quy định của Luật Đất đai 1993 là 0,33%) thì đến nay, đất công ích giao cho UBND cấp xã quản lý và sử dụng trong tổng diện tích đất nông nghiệp của cả nước là 364.336 ha tương đương 3,9%. Mặc dù diện tích ĐCI của cả nước có xu hướng bị giảm dần so với những năm trước đó nhưng ở đồng bằng Bắc Bộ có tỷ lệ tăng cao, nhất là khu vực đồng bằng sông Hồng: Năm 1994 có 42.400 ha ĐCI, chiếm 6,76% tổng diện tích đất nông nghiệp. Năm 1997 diện tích ĐCI tăng lên 70.300 ha, chiếm 9,75% và đến đầu năm 2003, diện tích ĐCI lại giảm xuống còn 57.968 ha tương đương với 6,76%.

Bảng 1 1. *Hiện trạng sử dụng đất công ích cả nước năm 2015*

Loại đất	**Tổng diện tích trong địa giới hành chính (ha)**	**UBND xã quản lý, sử dụng (ha)**	**Tỷ lệ (%)**
Đất nông nghiệp	9.345.346	364.336	3,90
1. Đất trồng cây hàng năm	6.129.518	254.494	4,15
1.1. Đất trồng lúa	4.267.849	143.738	3,37
1.2. Đất nương rẫy	644.443	36.269	5,63
1.3. Đất trồng cây hàng năm khác	1.217.226	74.487	6,12
2. Đất vườn tạp	628.464	4.276	0,68
3. Đất trồng cây lâu năm	2.181.943	30.379	1,39
4. Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	37.575	28.640	76,22

Loại đất	Tổng diện tích trong địa giới hành chính (ha)	UBND xã quản lý, sử dụng (ha)	Tỷ lệ (%)
5. Đất có mặt nước NTTS	367.846	46.547	12,65

(Nguồn: [2])

Nếu xét theo miền và theo địa phương, tình hình để lại quỹ ĐCI theo quy định của Nghị định 64/CP như sau: Ngoài 78% diện tích đất nông nghiệp đã được giao cho các hộ gia đình sử dụng ổn định, lâu dài theo quy định của pháp Luật Đất đai, cả nước vẫn còn khoảng trên dưới 22% diện tích đất nông nghiệp do UBND xã, HTX và nông trường quốc doanh quản lý, sử dụng. Như vậy, tỷ lệ quỹ đất do UBND cấp xã quản lý trong cả nước tại thời điểm này là 3,90% tổng diện tích đất nông nghiệp tương đương với 364.336 ha, trong đó có khoảng 269.609 ha (tương đương 76%) được cấp xã cho các hộ nông dân thuê để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, còn lại 26% số quỹ ĐCI do xã hoặc HTX nông nghiệp trực tiếp sử dụng dưới nhiều hình thức khác nhau.

Trong tổng số 364.336 ha đất công ích của cả nước, miền Bắc có 310.332 ha, miền Nam có 54.004 ha. Có thể thấy rằng tỷ lệ ĐCI ở các tỉnh miền Nam rất nhỏ, chủ yếu là diện tích của các loại đất vô chủ, đất của những người chuyển đi nơi khác giao lại cho xã quản lý hoặc là đất hoang được phục hóa, đất do xã thu hồi.

1.2.2.2. Thực trạng trong quản lý, sử dụng đất công ích

Cùng với việc để lại đất, việc quản lý, sử dụng đất vào thực tế cũng là khâu quan trọng nhằm phát huy hết hiệu quả và ý nghĩa của quỹ đất được để lại. Nhìn vào thực trạng quản lý, sử dụng đất công ích từ khi được tồn tại cho đến nay có một số vấn đề đáng quan tâm như sau:

* Về quản lý đất công ích

Thứ nhất, quản lý đất công ích kém hiệu quả, như đã biết đất công ích được hình thành từ khi thực hiện chủ trương giao ruộng, ổn định lâu dài cho các hộ gia đình, xã viên hợp tác xã nông nghiệp, diện tích được giao đến từng hộ gia đình sử dụng, phân tán ở nhiều thửa đất thuộc các xứ đồng khác nhau. Sau khi thực hiện chủ trương dồn điền, đổi thửa trong nông nghiệp, một số nơi quy hoạch lại đồng ruộng, đưa quỹ đất công ích tập trung trong từng khu vực để phát triển các công trình công cộng và hạ tầng kinh tế ở các vùng nông thôn. Song ở các nơi khác, diện tích đất công ích hiện diện lại không rõ ràng và bị phân tán nhỏ lẻ. Cụ thể hơn, qua khảo sát, kiểm tra tại các xã, phường, thị trấn thì hầu hết cho thấy diện tích đất công ích phần lớn do các thôn quản lý, không có hồ sơ quản lý, không được thể hiện trong hồ sơ địa chính xã,

phường, thị trấn. Hiện trạng trong sử dụng đất công ích cho thấy hầu hết các ô, thửa đất công ích nằm rải rác, manh mún, đan xen với nhiều loại đất khác nhau, đất công ích chưa được các địa phương khoanh vùng tập trung khi lập quy hoạch, cũng có trường hợp do chưa nắm rõ vai trò, vị trí và tác dụng của đất công ích mà một số địa phương vẫn chưa hoặc không để lại quỹ đất công ích, gây nên sự phát triển thiếu cân đối ở các địa phương.

Thứ hai, công tác quản lý lỏng lẻo, ngoài các yếu tố về đất đã được nhìn nhận, còn xuất hiện ở những năm gần đây tình trạng ở nhiều địa phương công tác quản lý đất đai nói chung và đất công ích nói riêng bị buông lỏng, một số cán bộ chính quyền cấp huyện, xã để thất thoát, sử dụng lãng phí nguồn thu tài chính từ đất công ích làm cho hiệu quả sử dụng đất công ích bị hạn chế, mất lòng tin trong nhân dân, các trường hợp vi phạm không được phát hiện kịp thời và ngay cả khi đã xác định được hành vi trái pháp luật nhưng vấn đề xử phạt vẫn còn là một thực trạng có nhiều bức xúc, có thể lấy trường hợp làm ví dụ điển hình sau:

- Bài báo "thực hiện quản lý đất đai cần được làm tốt hơn ở cơ sở" được đăng trên cổng thông tin điện tử của huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Qua kiểm tra các xã vẫn còn tình trạng hợp đồng cho thuê đất công ích được ký quá thời hạn cho thuê đất, theo quy định của Luật Đất đai năm 2003. Một số xã ký hợp đồng cho thuê đất công ích, sử dụng không đúng mục đích. Nội dung hợp đồng vi phạm các quy định của pháp Luật Đất đai, có trường hợp ký kết hợp đồng không đúng với chức năng và thẩm quyền,…

- Bài báo "Thanh tra việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích trên địa bàn Thành phố Hà Nội" được đăng trên báo tin tức ngày 31/12/2012.

Qua kết quả kiểm tra tại các quận huyện đã cho thấy những bất cập, tồn tại trong quản lý, sử dụng quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích. Đó là việc giao khoán, cho thuê đất không thực hiện đấu thầu, đấu giá đất; không có bản đồ, hồ sơ, sổ sách quản lý theo quy định. Đáng chú ý, nhiều nơi cho thuê đất không đúng đối tượng, thời gian thuê đất vi phạm khoản 2 Điều 72 và khoản 5 Điều 67 Luật Đất đai 2003; sử dụng đất công ích trên 10% tổng quỹ đất nông nghiệp, vi phạm khoản 1 Điều 14 Nghị định 64/NĐ-CP, khoản 1 Điều 72 Luật Đất đai 2003. Một số diện tích tự ý chuyển đổi mục đích kéo dài nhiều năm nhưng chưa được UBND các xã, phường, thị trấn và thanh tra xây dựng quận, huyện xử lý kiên quyết, triệt để; một số diện tích khác để hoang hóa, không sử dụng, bị lấn chiếm, gây lãng phí, vi phạm Luật Đất đai.

Bên cạnh đó, đất công ích không thuộc vào loại đất được Nhà nước giao cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và không có quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các loại đất này, mà nó chỉ được quản lý trong hồ sơ địa chính thông qua hợp đồng giao thầu, khoán thầu, cho thuê đất công ích và trên

thực tế quỹ đất công ích được thể hiện lẫn trong các loại đất nông nghiệp, chưa được thể hiện rõ ràng trên bản đồ địa chính. Vì vậy, công tác quản lý gặp nhiều khó khăn và các cơ quan quản lý khó kiểm soát các hoạt động sử dụng đất, cộng thêm khả năng về tổ chức và trình độ quản lý của cán bộ ở địa phương nhìn chung còn yếu kém, tất cả đã trở thành nguyên nhân chủ yếu dẫn đến nhiều thiếu sót và sai phạm trong các hoạt động tổng thể về lập, quản lý, sử dụng đất công ích.

* Về sử dụng đất công ích:

Song song với những nhân tố về tổ chức, quản lý tác động đến thực trạng áp dụng pháp luật về đất công ích, thì việc sai phạm trong sử dụng cũng phổ biến xảy ra.

Thứ nhất, việc lấn chiếm, sử dụng trái phép đất công ích diễn ra rộng rãi trên nhiều địa phương, lợi dụng sự buông lỏng trong công tác quản lý của chính quyền địa phương, nhiều đối tượng đã chiếm dụng đất công ích, sang nhượng trái quy định.

Thứ hai, được xem như là phần đất công của riêng địa bàn cấp xã, đất công ích cũng được xếp vào nhóm những thống kê báo động trong quản lý đất công, diện tích đất đai hoang hóa và sử dụng sai mục đích ở mức cao.

Có thể tham khảo một số địa phương về thực trạng quản lý, sử dụng đất công ích ở huyện Giồng Trôm của tỉnh Bến Tre [2]: Thực hiện Chỉ thị 04/2009 của UBND tỉnh, huyện đã thống kê, rà soát đất công không có nhu cầu sử dụng. Huyện đã rà soát gần 4,6 ha đất công, đất công ích không có nhu cầu sử dụng và đang đề nghị thanh lý ở các xã Châu Bình, Phong Nẫm, Các thông tin, quảng cáo rao bán đất công ích rầm rộ trên internet... cũng là căn cứ để nhìn nhận rằng, các nhận thức, cũng như sự tuân thủ của các cơ quan quản lý đất đai, các đối tượng sử dụng đất là không triệt để, nhiều thiếu sót và sai phạm, khi pháp luật quy định một hướng thì thực tế lại áp dụng và đi theo một hướng khác hơn. Tiêu chí chung cho quỹ đất công ích là không được giao dịch ngoại trừ cho hộ gia đình, cá nhân thuê để sản xuất nông nghiệp, vậy mà các quảng cáo các diện tích đất nào là mặt tiền, giá cả hợp lý, thể hiện công tác quản lý đang dần kém hiệu quả.

1.3. MỘT SỐ CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN

Đất công ích được chính thức đưa vào quy định lần đầu tiên trong Luật Đất đai năm 1993, từ đó đến nay quỹ đất này được tồn tại ở hầu hết các địa phương trên toàn quốc. Tuy nhiên, việc quản lý sử dụng quỹ đất công ích trong thời gian qua thể hiện nhiều bất cập, hạn chế, kém hiệu quả.Do đó, có nhiều trung tâm nghiên cứu, các nhà khoa học và các bài báo viết về các vấn đề xung quanh việc quản lý sử dụng quỹ đất công ích của các địa phương như:

- Đề tài Khóa luận tốt nghiệp của tác giả Nguyễn Công Hoan, **"***Đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng quỹ đất công ích của một số xã trên địa bàn huyện Triệu*

Phong, tỉnh Quảng Trị".Bài nghiên cứu đã cho thấy thực trạng quản lý đất công ích tại 2 xã Triệu Giang và xã Triệu Long, từ đó đề xuất các giải pháp nâng cao năng lực quản lý và hiệu quả sử dụng quỹ đất công ích trên địa bàn 2 xã Triệu Giang và xã Triệu Long [5].

- Đề tài Luận văn thạc sĩ của tác giả Nguyễn Vũ Thụy, " *Thực trạng quản lý và sử dụng quỹ đất công ích tại thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú yên"*. Bài nghiên cứu đã đánh giá được công tác quản lý, sử dụng đất công ích trên địa bàn thành phố Tuy Hòa, chỉ ra được những tồn tại, hạn chế trong quản lý và sử dụng đất công ích. Và trên cơ sỡ đó, đã đưa ra được các giải pháp nâng cao năng lực quản lý nhà nước và hiệu quả sử dụng đất công ích [12].

- Đề tài nguyên cứu khoa học cấp Bộ của tác giả Đặng Thái Sơn - Viện khoa học đo đạc và bản đồ, *"Nghiên cứu thực trạng quỹ đất công ích và các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất công ích"*. Bài nghiên cứu đã chỉ rõ nhiều tồn tại trong công tác quản lý đất công ích thời gian qua và đề xuất được những giải pháp phù hợp để quản lý và sử dụng quỹ đất công ích hiệu quả.

Có thể thấy rằng, đất công ích đã được quy định và tồn tại trong một thời gian dài.Đã có những công trình nghiên cứu, đánh giá, đề xuất được các giải pháp phù hợp với điều kiện và đặc điểm của từng địa phương. Tuy nhiên, trên địa bàn tỉnh Quảng Bình nói chung và huyện Quảng Trạch nói riêng chưa có công trình nghiên cứu nào đối với đất công ích để đánh giá đúng thực trạng và đề xuất các giải pháp phù hợp cho công tác quản lý và sử dụng đất công ích. Vì vậy, thực hiện nghiên cứu đề tài này tại huyện Quảng Trạch là rất phù hợp và cần thiết ở thời điểm hiện nay.

Chương 2

ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu

Công tác quản lý và sử dụng đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu

a. Phạm vi không gian: Thực hiện nghiên cứu trên địa bàn huyện Quảng Trạch.

b. Phạm vi thời gian: *Thu thập số liệu thứ cấp liên quan trong giai đoạn 2010-2017, số liệu sơ cấp liên quan được thu thập trong khoảng thời gian từ tháng 3 đến 5/2018*

2.2. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

- Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Quảng Trạch
- Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Quảng Trạch
- Thực trạng quản lý đất và sử dụng quỹ đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch
- Đánh giá chung công tác quản lý nhà nước về đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch
- Các giải pháp nâng cao năng lực quản lý Nhà nước và hiệu quả sử dụng quỹ đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch

2.3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu

2.3.1.1. Thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Thu thập bằng phương pháp điều tra thông qua Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND các xã để thu thập số liệu đất công ích của từng xã. Phương pháp này cung cấp số liệu chi tiết về tình hình ban hành văn bản để quản lý, lập hồ sơ địa chính,

công tác cho thuê, quản lý tài chính, thanh tra công tác quản lý và sử dụng quỹ đất công ích ở địa phương.

2.3.1.2. Thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp

- Tham gia quan sát: Tham gia quan sát thực trạng sử dụng đất công ích trên một số diện tích của các địa phương.

- Phỏng vấn cán bộ chuyên môn về đất đai của cấp xã bằng các phiếu phỏng vấn. Nội dung chính để phỏng vấn bao gồm: Thực trạng quản lý, sử dụng đất công ích của các địa phương; những thuận lợi, khó khăn trong công tác quản lý đất công ích; đề xuất giải pháp quản lý đất công ích.

- Chọn 3 xã: Cảnh Hóa, Quảng Trường, Quảng Thạch làm đại diện 3 là đại diện cho 3 vùng sinh thái: Đồng bằng, Ven biển và Trung du miền núi cho toàn huyện Quảng Trạch để tiến hành điều tra phỏng vấn các hộ gia đình thuê đất công ích. Áp dụng công thức slovin để chọn mẫu điều tra theo công thức: $n= N/(1+N.e^2)$, với e = 0,05, N là tổng thể, n là số mẫu cần điều tra. Do đó, tiến hành phỏng vấn trực tiếp 90/125 người thuê đất công ích theo các cây trồng chính: lúa, lạc, ngô, khoai lang, mè và đậu xanh tại 3 xã được chọn. Nội dung chính để phỏng vấn: năng suất, chi phí sản xuất, lợi nhuận từ thuê đất công ích, hiệu quả kinh tế, giải quyết việc làm của người dân.

2.3.2. Phương pháp thống kê và xử lý số liệu, tài liệu

Trên cơ sở các số liệu, tài liệu thu thập được, chúng tôi đã tiến hành phân nhóm, thống kê các tài liệu, số liệu có nội dung đáng tin cậy về hiện trạng sử dụng, điều kiện sử dụng, hiệu quả sử dụng đất công ích,... ; tổng hợp phân tích các yếu tố tác động đến tình hình quản lý, sử dụng đất công ích theo các hình thức định tính và định lượng, từ đó xây dựng nội dung của luận văn, như:

- Sử dụng phần mềm Excel để:

+ Tổng hợp, xử lý các nội dung của phiếu điều tra.

+ Xây dựng các trường dữ liệu về diện tích, loại đất, tiền thuê đất. Kết

quả được trình bày bằng các bảng biểu số liệu kèm theo.

2.3.3. Phương pháp phân tích một số chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả sử dụng đất công ích

- Hiệu quả kinh tế:

+ Tổng nguồn thu của địa phương từ cho thuê đất công ích hàng năm.

+ Thu nhập của người dân từ thuê đất công ích.

- Hiệu quả xã hội:

+ Giải quyết nhu cầu đất cho các mục đích: xây dựng cơ sở hạ tầng, đền bù,...

- Hiệu quả môi trường:

+ Các địa phương trồng cây xanh, tạo cảnh quan môi trường.

Chương 3
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI HUYỆN QUẢNG TRẠCH

3.1.1. Điều kiện tự nhiên

3.1.1.1. Vị trí địa lý

Huyện Quảng Trạch nằm về phía Bắc của tỉnh Quảng Bình, vị trítừ $17^042'$ đến $17^059'$ vĩ độ Bắc và $106^015'$đến $106^015'$kinh độ Đông, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp với tỉnh Hà Tĩnh;
- Phía Nam giáp thị xã Ba Đồn;
- Phía Tây giáp huyện Tuyên Hoá;
- Phía Đông giáp Biển Đông.



Hình 3.1. *Bản đồ hành chính huyện Quảng Trạch*

(Nguồn:[11])

Huyện Quảng Trạch có tổng diện tích tự nhiên 44.787,87 ha, dân số năm 2017 là 106.947 người, mật độ dân số bình quân khoảng 238 người/km^2. Toàn huyện hiện có 18 đơn vị hành chính cấp xã: Cảnh Dương, Cảnh Hóa, Phù Hóa, Quảng Châu, Quảng Đông, Quảng Hợp, Quảng Hưng, Quảng Kim, Quảng Liên, Quảng Lưu, Quảng Phú, Quảng Phương, Quảng Thạch, Quảng Thanh, Quảng Tiến, Quảng Trường, Quảng Tùng, Quảng Xuân.

Huyện có Sông Gianh và sông Roòn chảy qua, có 24,4 km bờ biển và 5 hòn đảo lớn nhỏ, có Khu kinh tế Hòn La - khu kinh tế trọng điểm phía Bắc của tỉnh Quảng Bình, có Quốc lộ 1A, 12A đi qua huyện; đây là lợi thế cơ bản để phát triển kinh tế giao lưu kinh tế và trao đổi hàng hoá với các vùng phụ cận[15].

3.1.1.2. Địa hình, địa chất

Quảng Trạch là huyện có địa hình đồi núi, đồng bằng và các dãy cồn cát ven biển, xen kẽ khu vực đồi núi là khu vực đồng bằng nhỏ, hẹp.

a) Địa hình

Địa hình của huyện chia thành các dạng sau:

Địa hình đồi núi thấp: Kiểu địa hình này chiếm phần nhiều diện tích đất của huyện, có độ cao dưới 900m. Khu vực này bị chia cắt bởi sông, suối và đất đai chủ yếu phát triển trồng rừng, trồng cây lâu năm, chăn nuôi đại gia súc.

Thung lũng kiến tạo - xâm thực: Độ cao trung bình dưới 50m, bao gồm các thung lũng sông Gianh, sông Roòn,... theo hướng chính từ Tây sang Đông, cấu tạo chủ yếu bởi các trầm tích bở vụn, dễ bị xâm thực. Chiều ngang các thung lũng này tương đối rộng, địa hình thoải, lượn sóng nhẹ. Khu vực này thích hợp cho trồng cây công nghiệp như cao su, hồ tiêu, cây ăn quả lâu năm.

Đồng bằng: Vùng đồng bằng huyện Quảng Trạch nằm ở hạ lưu sông Gianh, sông Roòn. Địa hình này tương đối bằng phẳng, nhất là các xã hình thành bởi phù sa của sông Gianh. Đây là vùng sản xuất nông nghiệp chính của huyện, hàng năm cung cấp một lượng lớn lương thực, thực phẩm cho nhân dân.Địa hình này rất thuận lợi cho giao thông đi lại cũng như sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản.

Địa hình ven biển: Chủ yếu là các cồn cát và dải cát trắng vàng, độ cao từ 3m đến 30m, độ dốc nhiều khi đạt 30^0 với dạng lưỡi liềm, dải quạt. Đất đai chủ yếu phát triển các loại cây lâu năm, trồng rừng, khai khoáng.

b) Địa chất

Sản phẩm bồi tụ phù sa: Sản phẩm bồi tụ phù sa cổ, phù sa cũ và phù sa mới được hình thành và phân bố chủ yếu ở ven và hạ lưu các con sông lớn trong huyện.

Trầm tích biển: Cát biển ở Quảng Trạch được chia thành cồn cát và trầm tích đầm lầy biển. Cồn cát: Đây là đơn vị có vật liệu thô hơn hết do sóng biển để lại bên bờ biển có dạng dải cao hơn mặt biển 3m đến 30m. Trầm tích đầm lầy biển: Đặc trưng của trầm tích này là sự có mặt của sulfidic, hình thành bởi điều kiện yếm khí, sự ngập lụt đều đặn theo chu kỳ của nước lợ[15].

3.1.1.3. Khí hậu

Quảng Trạch nằm ở vùng khí hậu ven biển miền trung, mang đặc trưng khí hậu gió mùa, một năm chia làm hai mùa:

Mùa hè: từ tháng 4 đến tháng 8, nhiệt độ trung bình 29°C, tháng có nhiệt độ cao nhất là tháng 6 và tháng 7 (có lúc lên đến 36°C), gió Tây Nam mang hơi nóng và khô (gió Lào);

Mùa đông: từ tháng 9 đến tháng 3 của năm sau, nhiệt độ trung bình 21°C, tháng lạnh nhất là tháng 12, tháng 1, tháng 2 (có lúc xuống 12-13 °C).

a) Nhiệt độ

Trung bình năm: 25°C

Trung bình lớn nhất năm: 28,8°C. Tối cao tuyệt đối: 38°C Trung

bình thấp nhất năm: 22,4°C. Tối thấp tuyệt đối: 12°C.

b) Chế độ mưa

Lượng mưa trung bình năm: 1.900mm - 2.100mm phân bố không đều trong năm, tập trung vào thángg 9, tháng 10, tháng 11 chiếm khoảng 60% tổng lượng mưa cả năm, vì vậy thường xảy ra hiện tượng lũ lụt;

Tổng số ngày mưa trong năm là 138 ngày; Lượng

mưa 1 ngày lớn nhất: 537mm/ ngày đêm.

c) Độ ẩm

Quảng Trạch có độ ẩm tương đối, trung bình năm: 84,9%. Mùa khô kéo dài từ tháng 3 đến tháng 8 với độ ẩm trung bình từ 70 - 80% và đạt cực đại vào tháng 7 xuống 65 - 70%. Trong những tháng mùa mưa, độ ẩm trung binh thường trên 85%, có khi lên đến 90%[15].

3.1.1.4. Thủy văn

Quảng Trạch có hai con sông chính là sông Roòn, sông Gianh và các sông, suối nhỏ với diện tích lưu vực khoảng 3.067 ha. Các sông, suối ở Quảng Trạch có đặc điểm là chiều dài ngắn, dốc nên tốc độ dòng chảy lớn, sự phân bố dòng chảy theo mùa rõ rệt thường gây ra lũ lụt trong mùa mưa. Các con sông chịu ảnh hưởng mạnh mẽ mưa lũ ở

thượng nguồn và chế độ thuỷ triều ở hạ lưu. Vì vậy, các vùng đất thấp ở hạ lưu các con sông đều bị nhiễm mặn ảnh hưởng xấu đến sản xuất nông nghiệp.Tuy nhiên, có thể vận dụng đặc điểm này để quy hoạch phát triển nuôi trồng thuỷ sản mặn, lợ.

Sông Gianh, sông Ròon là hai con sông cung cấp nguồn chủ yếu cho sản xuất, sinh hoạt của nhân dân, đồng thời có một hệ thống suối nhỏ chằng chịt, có khả năng nuôi trồng thuỷ sản và xây dựng các đập hồ thuỷ lợi để phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và công nghiệp, ổn định môi trường trong lành. Tuy nhiên hệ thống sông suối đa dạng, địa hình phức tạp và lượng mưa phân bố không đều ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất nông nghiệp và sinh hoạt của nhân dân.

- Sông Ròon: sông Ròon bắt nguồn từ dãy núi Hoành sơn và đổ ra Biển Đông tại nơi giáp ranh giữa xã Quảng Phú và xã Cảnh Dương. Sông có chiều dài 30km, cửa biển sông Ròon là nơi ra vào, neo đậu, tránh bão cho hơn 520 tàu thuyền...

- Sông Gianh: Là hợp lưu của sông Rào Nậy và sông Rào Nan bắt nguồn từ dãy núi phía Tây đổ ra biển tại Cửa Gianh thuộc phường Quảng Phúc, sông ngắn và dốc nên về mùa mưa tháng 8, tháng 9, tháng 10 nước đầu nguồn đổ về gây ra lũ lụt ở đồng bằng và cửa sông.

- Kênh Xuân Hưng: bắt nguồn từ xã Quảng Hưng chảy qua xã Quảng Xuân, thoát cho cả khu vực Quảng Long, Quảng Thọ vào sông Gianh, qua khu vực cầu Bánh Tét.

Chế độ thuỷ triều Quảng Trạch chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều, hầu hết các ngày trong tháng đều có 2 lần triều lên và 2 lần triều xuống cách khoảng trên dưới 6 giờ. Chênh lệch độ cao giữa 2 lần nước lớn và 2 lần nước ròng khá rõ rệt.Trong thời kỳ nước cường, độ lớn triều có thể đạt trên 0,4m [15].

3.1.1.5. Các nguồn tài nguyên

a.Tài nguyên đất

Tài nguyên đất của huyện Quảng Trạch có các nhóm đất sau:

* Nhóm đất cát (C - Arenosols): gồm 3 loại đất cụ thể như sau:

Cồn cát trắng vàng (Cc -Luvic Arenosols): Phân bố dọc theo bờ biển, hình thành những cồn cát cao từ 2-3 m đến 50 m. Loại đất này hầu như ít sử dụng cho nông nghiệp, chủ yếu là trồng rừng phòng hộ chống cát bay, cát chảy và còn hoang hoá. Loại đất này phân bổ chủ yếu ở các xã: Quảng Đông, Quảng Phú, Quảng Tùng, Quảng Hưng, Quảng Xuân, Quảng Phương, Quảng Tiến, Cảnh Dương.

Đất cát biển trung tính ít chua (C - Eutric Arenosols): phân bố ở địa hình thấp hơn và sâu vào trong đất liền. Loại đất này đã được cải tạo trồng lúa ở những nơi thấp

chủ động nước và trồng hoa màu ở những nơi cao. Loại đất này phân bố chủ yếu ở các xã: Quảng Hưng, Quảng Xuân, Quảng Tiến.

Đất cát biển chua có tầng hữu cơ (Cd -Dystric Arenosols): phân bố ở các xã Quảng Xuân, Quảng Phương.

* Nhóm đất mặn (M - Fluvisols): Đất mặn được hình thành từ những sản phẩm phù sa sông, phù sa biển lắng đọng trong môi trường nước mặn, phân bố theo các cửa sông của huyện, chia ra hai loại: đất mặn nhiều (Mn - Hapli Salic Fluvisols), đất mặn trung bình và ít (M - Hypo Salic Fluvisols).

* Nhóm đất phèn (S - Thionic Fluvisols): Đất có thành phần cơ giới thường là thịt nặng ở địa hình thấp, khá bằng phẳng dễ bị ngập úng vì vậy hiện tại phần lớn diện tích sử dụng trồng 1 vụ lúa. Muốn sử dụng tốt đất phèn cần phải xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thuỷ lợi chủ động tưới tiêu nước để ém phèn và thoát phèn.Loại đất này phân bố chủ yếu ở xã Quảng Phương.

* Nhóm đất phù sa (P - Fluvisols): Phân bố tập trung ở vùng đồng bằng ven biển là sản phẩm phù sa của sông Gianh, sông Roòn và các sông suối khác trong huyện.

* Nhóm đất gley (GL - Gleysols): phân bố ở xã Quảng Kim, Quảng Đông.

Đất có thành phần cơ giới trung bình nặng, phản ứng rất chua. Đây là loại đất có độ phì khá nhưng do ở địa hình thấp trũng khó thoát nước nên đất chặt bí, chua nhiều. Vì vậy chỉ nên trồng lúa trên loại đất này.

* Nhóm đất mới biến đổi (CM - Cambisols): Phân bố ở các xã Quảng Kim, Quảng Phú, Quảng Đông, Quảng Hưng, Quảng Phương, Quảng Lưu. Loại đất này thích hợp với lúa và các loại cây ngắn ngày.

* Nhóm đất xám (X - Acrisols): Phân bố khắp các xã trong huyện. được hình thành, phát triển trên các loại đá mẹ khác nhau như: đá cát, đá phiến sa, đá granit.

* Đất tầng mỏng (E - Leptosols): Phân bố tập trung ở vùng gò đồi của huyện, thực vật tự nhiên chủ yếu là cỏ, sim, mua.Đây là một trong những loại đất xấu nhất, ít thích hợp với sản xuất nông nghiệp, chỉ nên dành để phát triển lâm nghiệp, trồng những cây phát triển nhanh, che phủ đất, cải tạo môi sinh. Loại đất này phân bố chủ yếu ở các xã: Cảnh Hóa, Quảng Thạch, Quảng Lưu, Quảng Đông, Quảng Phú, Quảng Tùng, Quảng Liên, Quảng Châu, Quảng Hợp.

Tài nguyên đất Quảng Trạch có sự phong phú về nhóm, loại đất nên quá trình khai thác sử dụng có thể cho phép đa dạng hóa các loại hình sử dụng với nhiều loại cây trồng như cây rừng, cây ăn trái, cây công nghiệp dài ngày và các loại cây công nghiệp ngắn ngày. Tuy nhiên, do điều kiện địa hình và đặc điểm khí hậu nên phần lớn đất nghèo dinh dưỡng, một số nơi bị xói mòn, rửa trôi nghiêm trọng... Vì vậy để góp

phần khai thác tốt nguồn tài nguyên đất đai, phát triển bền vững và bảo vệ môi trường đòi hỏi phải có sự đầu tư thỏa đáng, đặc biệt là các công trình thủy lợi; đồng thời bảo vệ, phát triển rừng đầu nguồn, rừng phòng hộ nhằm tăng cường khả năng giữ nước.

b. Tài nguyên nước

- Nguồn nước mặt: Nằm trong vùng có lượng mưa tương đối lớn (trung bình năm 1.900 - 2.100 mm) và hệ thống sông suối khá nhiều nên dòng chảy của các sông suối trong huyện Quảng Trạch cũng khá dồi dào, trong đó có sông lớn như sông Gianh, sông Roòn. Ngoài ra trên địa bàn huyện có khoảng 30 công trình hồ, đập với tổng dung tích hàng trăm triệu m^3. Hầu như nguồn nước mặt chưa bị ảnh hưởng bởi các hoạt động công nghiệp, tuy nhiên do nguồn nước mặt có sự phân bố theo mùa và nhiễm mặn ở hạ lưu nên việc sử dụng phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt còn hạn chế.

- Nguồn nước ngầm: Độ sâu mực nước ở trung tâm các lưu vực vào khoảng 1-2m, trên các cồn cát thì mực nước ngầm nằm sâu hơn (2 - 5 m), các tầng chứa nước là lỗ hổng ở Quảng Trạch có bề dày khá lớn (10 - 30 m). Nguồn nước ngầm ở Quảng Trạch khá dồi dào nhưng phân bố không đồng đều và mức độ nông sâu thay đổi phụ thuộc vào địa hình và lượng mưa.Hiện nay đang sử dụng phổ biến cho sinh hoạt, kinh tế vườn thông qua hệ thống giếng khoan, giếng đào. Tuy nhiên do nhu cầu về nước tưới trong mùa khô lớn, việc khai thác nước ngầm bừa bãi, đã dẫn đến mực nước ngầm ngày càng xuống sâu. Vì vậy, trong thời gian tới cần có chương trình nghiên cứu cụ thể, sát thực tế để có những đề xuất thích hợp tránh gây tác động xấu đối với môi trường.

c. Tài nguyên khoáng sản

Tài nguyên khoáng sản cũng là một thế mạnh của Quảng Trạch; theo số liệu khảo sát về các danh mục khoáng sản quý hiếm, đặc biệt là quặng Titan, cát Thạch Anh có trữ lượng khoảng 35 triệu m^3 với hàm lượng SI02 cao có khả năng lớn trong việc sản xuất các mặt hàng pha lê cao cấp. Bên cạnh đó là trữ lượng lớn Than bùn khoảng 1 triệu m^3, có khả năng cung cấp chất đốt và sản xuất phân vi sinh đã và đang được khai thác. Ngoài ra còn có một trữ lượng lớn về Đá xây dựng và Đất sét có khả năng cung cấp nguồn nguyên liệu cho sản xuất vật liệu xây dựng gạch và xi măng.

d. Tài nguyên rừng

Là một huyện có tiềm năng rừng khá lớn, diện tích đất lâm nghiệp năm 2017 là 26.910,84 ha (số liệu thống kê năm 2017), chiếm 60,09% so với tổng diện tích đất tự nhiên bao gồm đất rừng sản xuất và rừng phòng hộ, với trữ lượng khoảng 548.000 m^3 gỗ, trong đó có khoảng 3.000 ha rừng tái sinh hơn 10 năm, có những khu rừng tái sinh như ở Quảng Lưu đã tạo được một khu rừng tái sinh rộng lớn, có thảm thực vật phong phú, nhiều động vật hoang dã được bảo tồn đang tái sinh.

Đặc biệt các vùng rừng đầu nguồn của các hồ đập thuỷ lợi được bảo vệ an toàn và nghiêm ngặt. Từ đó có chiều hướng tạo ra nhiều cảnh quan, mở ra các chương trình du lịch sinh thái phong phú, đầy triển vọng trong tương lai [15].

3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

3.1.2.1. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế

a. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế

* Công nghiệp - Tiểu Thủ công nghiệp, dịch vụ

Huyện Quảng Trạch có những ngành công nghiệp sau: Công nghiệp khai thác (khai thác than và khai khoáng); công nghiệp chế biến (sản xuất, chế biến thực phẩm, đồ uống,…) và sản xuất nước đá.

Giá trị sản xuất công nghiệp theo giá thực tế năm 2017 là 2.078.973 triệu đồng. Trong vùng một số cơ sở do doanh nghiệp quản lý và một số cơ sở sản xuất nhỏ quy mô hộ gia đình thuộc ngành chế biến nông lâm sản, thực phẩm, sản xuất vật liệu xây dựng và đồ gia dụng. Các làng nghề truyền thống được phát huy [4].

Về phát triển các khu, cụm, điểm công nghiệp: Công tác quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp được quan tâm, việc huy động nguồn lực xây dựng kết cấu hạ tầng cũng được tăng cường, có nhiều chính sách ưu đãi thu hút đầu tư phát triển công nghiệp. Các cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp tập trung đang được hình thành trên địa bàn các xã và đã có nhiều dự án đăng ký đầu tư (như làng nghề Cảnh Dương). Ngoài một số cơ sở đã có như gạch Tuynen, nhà máy xi măng Thanh Trường... các cơ sở lớn đang được đầu tư tại huyện như nhà máy sản xuất gang và phôi thép (Quảng Phú), nhiệt điện (Quảng Đông)...

Tiểu thủ công nghiệp - làng nghề tiếp tục được duy trì và phát huy, đang dần thích nghi với cơ chế thị trường, nhiều làng phát triển ổn định như: đồ mây tre ở Quảng Tiến, Quảng Phương..., sản xuất nước mắm và chế biến thủy sản ở Cảnh Dương, Quảng Xuân..., đóng và sửa chữa tàu thuyền ở Cảnh Dương...

Hoạt động thương mại, dịch vụ trong những năm qua phát triển khá có sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế; các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp... Các phương thức kinh doanh đa dạng, bảo đảm cho việc lưu thông hàng hóa, cung ứng vật tư nguyên liệu phục vụ sản xuất, bước đầu đã có sự liên kết giữa sản xuất và thương mại, nhất là các sản phẩm lợi thế của huyện. Là một huyện mới được chia tách nên chưa có trung tâm thương mại chung của cả huyện nhưng mạng lưới dịch vụ thương mại tiếp tục được mở rộng, các điểm bán hàng hóa và kinh doanh, dịch vụ phát triển rộng khắp trên phạm vi toàn huyện. Năm 2017, toàn huyện có khoảng 4.823 cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ, với 7.120 người tham gia. Tổng mức bán lẽ hàng hóa và doanh thu dịch vụ năm 2017 là 1.279.983 triệu đồng [4].

Ngoài ra, hoạt động tài chính, tín dụng, ngân hàng, bưu chính - viễn thông, công nghệ thông tin, khách sạn, nhà hàng, vui chơi giải trí... ngày càng phát triển và đem lại hiệu quả. Đã xuất hiện nhiều loại hình dịch vụ mới như điện tử, internet, bảo hiểm, chuyển giao kỹ thuật, công nghệ... đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế và sinh hoạt dân cư.

*Sản xuất Nông - Lâm - Ngư nghiệp

Giá trị sản xuất ngành nông nghiệp năm 2017 đạt 1.067,15 tỷ đồng, tăng 48,225 tỷ đồng so với năm 2016.

- Ngành trồng trọt: Năm 2017, giá trị sản xuất ngành trồng trọt là 382,89 tỷ đồng; sản lượng lương thực có hạt đạt 39.527 tấn (trong đó sản lượng lúa 37.954 tấn, bình quân lương thực trên đầu người đạt 371kg/người, vượt ngưỡng bình quân lượng thực trên đầu người về an toàn lương thực (280 -300kg/người/năm).

Trong lương thực thì cây lúa là cây trồng quan trọng nhất với tổng diện tích gieo trồng là 6.919 ha, năng suất lúa cả năm bình quân đạt 54,61 tạ/ha; Khoai lang, ngô và sắn có tổng diện tích gieo trồng 1.799 ha với sản lượng 13.632 tấn, năng suất khoai lang bình quân 78,54 tạ/ha; ngô 50,38 tạ/ha; sắn 85,02 tạ/ha.

Cây thực phẩm như: rau, đậu, ớt…tổng diện tích gieo trồng 943 ha, sản lượng đạt 6.243,6 tấn, đảm bảo cung cấp cho nhu cầu trên địa bàn của huyện và còn cung cấp cho các vùng lân cận.

Cây công nghiệp ngắn ngày: Diện tích gieo trồng 730 ha, trong đó: cây mía 15 ha năng suất đạt 106,67 tạ/ha, sản lượng 160 tấn, giá trị thu được khoảng 1,1 tỷ đồng; cây lạc 590 ha, năng suất 19,67 tạ/ha, sản lượng 1.160 tấn, giá trị thu được khoảng 17,4 tỷ đồng; cây vừng 123 ha, năng suất 6,26 tạ/ha, sản lượng 77 tấn, giá trị thu được khoảng 0,92 tỷ; cây thuốc lá 2,0 ha, năng suất 4,0 tạ/ha, sản lượng 1 tấn, giá trị thu được 50 triệu đồng.

Cây công nghiệp dài ngày và cây ăn quả: Diện tích cây hồ tiêu, cây dừa, cây chè hái lá, cây gừng và các loại cây lâu năm khác 237,5 ha, sản lượng 733,7 tấn; cây ăn quả như: cam, quýt, canh, bưởi, dứa, chuối, xoài, nhãn, vải, chôm chôm 421.8 ha, sản lượng 2.876,8 tấn.

- Ngành chăn nuôi: Năm 2017, giá trị sản xuất của ngành chăn nuôi đạt 331,664 tỷ đồng. Đàn trâu có 4.166 con, đàn bò 17.123 con, đàn lợn 53.768 con, đàn dê 1.812 con; gia cầm 594.118 con (trong đó: gà 485.322 con, vịt, ngan, ngỗng 108.796 con). Ngành chăn nuôi của huyện đang chuyển từ chăn nuôi truyền thống sang chăn nuôi theo hướng công nhiệp nâng cao chất lượng đàn gia sức, gia cầm nhằm hình thành một số trang trại chăn nuôi bò, lợn tập trung vừa tạo sản phẩm hàng hoá và tạo ra nguồn phân bón hữu cơ bổ trợ cho hướng sản xuất nông nghiệp bền vững trong tương lai.

- Ngành nuôi trồng thủy sản: Năm 2017, giá trị sản xuất thủy sản đạt 447,072 tỷ đồng; sản lượng nuôi trồng thủy sản đạt 851 tấn; sản lượng đánh bắt thủy sản đạt 9.843 tấn, trong đó khai tác biển: cá các loại đạt 7.339 tấn, tôm các loại 110 tấn, mực các loại 1.714 tấn, khai thác nội địa cá các loại 120,5 tấn, tôm các loại 27 tấn. Ngành thuỷ sản đạt được tốc độ tăng trưởng cao do thời tiết thuận lợi bà con ngư dân vươn khơi bám biển, các xã thực hiện tốt các chủ trương mở rộng diện tích nuôi trồng thuỷ sản như tăng diện tích ao, diện tích nuôi cá lúa kết hợp, diện tích tăng so với cùng kỳ năm 2016[4].

- Ngành lâm nghiệp: Trong những năm gần đây, ngành lâm nghiệp được chú trọng việc quản lý và bảo vệ rừng, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng rừng, mức độ che phủ của rừng đã được nâng lên 53 %. Triển khai tốt các chương trình, dự án bảo vệ phát triển rừng, thực hiện giao khoán bảo vệ 6.000 ha rừng, chăm sóc 851,70 ha rừng phòng hộ; đã khai thác được 25.000 m^3 gỗ, sản lượng nhựa thông khai thác được 500 tấn. Giá trị sản xuất ngành lâm nghiệp năm 2017 đạt 88,293 tỷ đồng.Nhìn chung, ngành lâm nghiệp có nhịp độ tăng trưởng tương đối nhưng đã phát triển đúng hướng. Công tác quản lý bảo vệ rừng được chú trọng, khoanh nuôi và trồng rừng được đẩy mạnh, khai thác gỗ củi giữ ở mực độ hợp lý, từng bước hạn chế được tình trạng chặt phá rừng bừa bãi và phòng chống cháy rừng[4].

b. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế

- Tổng giá trị sản xuất (theo giá cố định năm 2010): 4.554,811 tỷ đồng, đạt 100,8% KH, tăng 12,6%, so với năm 2016. Trong đó:

+ Giá trị nông - lâm - thủy sản: 1.067,15 tỷ đồng, đạt 99,5% KH, tăng 7,9% so với năm 2016;

+ Giá trị công nghiệp - xây dựng: 2.097,161 tỷ đồng, đạt 97% KH, tăng 12,7% so với năm 2016;

+ Giá trị thương mại - dịch vụ: 1.390,5 tỷ đồng, đạt 108,1% KH, tăng 16,4% so với năm 2016.

- Cơ cấu giá trị sản xuất theo ngành (theo giá hiện hành):

+ Ngành nông - lâm - thủy sản: 25,2% (KH 25,6%);

+ Ngành công nghiệp - xây dựng: 46,3% (KH 46,3%);

+ Ngành thương mại - dịch vụ: 28,5% (KH 28,1%)[4].

3.1.2.2. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập

Huyện Quảng Trạch gồm có 18 xã.Theo số liệu thống kê đến 31/12/2017, tổng dân số toàn huyện là 106.947 người, với 28.235 hộ, trong đó có 19.221 hộ nông nghiệp và phi nông nghiệp 9.1014 hộ. Mật độ dân số bình quân của huyện là 238,8

người/km^2, dân số của huyện phân bố không đồng đều giữa các đơn vị hành chính, mật độ dân số cao nhất là xã Cảnh Dương 5.132,5 người/km^2; đơn vị có mật độ thấp nhất là xã Quảng Hợp 50,9 người/km^2; xã Quảng Thạch 83,9 người/km^2.

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên là 9,47%.

- Tổng số lao động trong độ tuổi là 61.076 người, chiếm 57,12% dân số. Trong đó lao động nữ 29,121 người, chiếm 47,68 % tổng số lao động[4].

3.1.2.3. Thực trạng phát triển xã hội, hạ tầng xã hội

a. *Hệ thống giao thông*: Trong những năm gần đây, việc đầu tư phát triển giao thông tương đối khá, tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy kinh tế phát triển, nâng cao đời sống xã hội.

- Quốc lộ 1A: Là tuyến giao thông huyết mạch chạy xuyên suốt từ phía Bắc xuống phía Nam huyện. Đoạn qua địa bàn huyện có chiều dài 23 km. Nền đường rộng 36m, toàn bộ mặt đường được trải bê tông nhựa.

- Quốc lộ 12A. Đây là tuyến đường nối từ huyện đến Cửa khẩu Quốc tế Cha Lo sang nước bạn Lào. Đoạn qua địa bàn huyện có chiều dài 13,7 km. Nền đường rộng 12m, toàn bộ mặt đường được trải bê tông nhựa.

Đường giao thông công cộng của huyện có 419,2km, trong đó: Đường bê tông nhựa, xi măng láng nhựa có 151 km; đường cấp phối sỏi, sạn có 80,0 km; đường đất 188,2 km.

Nhìn chung, hệ thống giao thông đường bộ được tập trung đầu tư cả về quy mô và chất lượng, tuy nhiên mạng lưới phân bố chưa đồng đều giữa các vùng, quy mô đường nhỏ, các tuyến đường huyện, đường xã còn nhiều tuyến chưa được xếp loại. Hệ thống cầu cống còn thiếu, còn nhiều cầu tải trọng thấp, khổ hẹp không đáp ứng được khả năng thông xe.

b. Hệ thống thủy lợi, nước sạch

- Thủy lợi*:* Trong những năm qua các công trình thủy lợi trên địa bàn huyện được đầu tư đáng kể từ nhiều nguồn vốn khác nhau, chính vì vậy năng lực tưới ngày càng được nâng lên. Tính đến cuối năm 2017, toàn huyện có 30 hồ đập; 13 trạm bơm với 15 máy bơm.

Toàn huyện có 229,8/297,3km kênh mương đã được đầu tư kiên cố. Trong đó: 58,13/60,01km chiều dài các tuyến kênh chính và kênh cấp 1 do Công ty TNHH một TV KTCTTL đã được nhà nước đầu tư bê tông hoá. Đối với hệ thống kênh mương nội đồng do các xã quản lý với phương châm nhà nước và nhân dân cùng làm, đến nay đã huy động vốn đầu tư kiên cố hoá 171,7/237,3 km đã được bê tông hoá. Từng bước nâng cấp các công trình hồ đập, trạm bơm điện phục vụ tưới tiêu thuận lợi.

- Nước sạch*:* Về hệ thống cấp nước sinh hoạt cho nhân dân, đã đầu tư hệ thống cấp nước sinh hoạt cho các xã Quảng Tùng, Cảnh Dương, Quảng Châu và hàng trăm bể chứa và giếng khoan cho nhân dân. Tỷ lệ hộ dùng nước sạch tăng từ 70% năm 2014 lên 83% năm 2017. Hiện nay huyện đang và sẽ tiếp tục đầu tư sửa chữa nâng cấp các công trình hiện có, cải tiến công tác quản lý thủy nông để nâng cao hệ số sử dụng các công trình; Tăng cường đầu tư gia cố, xây dựng hệ thống đê, kè chống xói lở bờ sông, biển, hạn chế thiệt hại do xói lở gây ra.

c. Giáo dục - đào tạo

Toàn huyện có 62 trường học, từ bậc mầm non đến trung học phổ thông. Trong đó: mầm non 18 trường, tiểu học 24 trường, Trung học cơ sở 18 trường, Trung học phổ thông 01 trường.

Trong những năm qua ngành giáo dục - đào tạo vẫn ổn định về quy mô trường lớp và số lượng học sinh, chất lượng giáo dục có nhiều tiến bộ. Việc thực hiện đổi mới chương trình giáo dục phổ thông và chương trình đổi mới hình thức tổ chức giáo dục mầm non ngày càng có hiệu quả. Duy trì và giữ vững chất lượng phổ cập giáo dục tiểu học (đạt 100%), phổ cập giáo dục trung học cơ sở (99,5%). Đến nay 100% xã có trung tâm học tập cộng đồng.

d. Văn hoá, thể dục - thể thao

- Văn hóa - thông tin: Trong những năm qua, công tác xây dựng đời sống văn hoá cơ sở được đẩy mạnh, nhất là vùng sâu, vùng xa. Tính đến 31/12/2017 toàn huyện có khoảng 21.980 gia đình đạt danh hiệu gia đình văn hóa, 158 làng, đơn vị được công nhận đạt chuẩn văn hóa. Về cơ sở vật chất, toàn huyện có 01 nhà truyền thống; 98 nhà văn hóa thôn được xây dựng, 107 làng, thôn đã xây dựng hương ước, quy ước [4].

Công tác quản lý, bảo tồn di tích danh thắng, cổ vật, tổ chức sinh hoạt truyền thống, triển lãm... được chú trọng.Toàn huyện có 3 di tích lịch sử, văn hóa cấp quốc gia và 9 di tích lịch sử, văn hóa cấp tỉnh.

Công tác phát thanh truyền hình được phát triển, cơ sở vật chất được đầu tư đáng kể từ đài huyện đến các xã, thị trấn... Đến nay đã phủ sóng phát thanh, truyền hình đạt 100% địa bàn dân cư.

- Thể dục - thể thao: Phong trào thể dục thể thao của huyện được phát triển sâu rộng ở các địa bàn dân cư, cơ quan, trường học, lực lượng vũ trang và ở mọi tầng lớp nhân dân. Các môn thể thao phong phú và quy mô thi đấu ngày được mở rộng. Những môn thể thao thu hút nhiều đối tượng tham gia như bóng đá, bóng chuyền, cầu lông,.. Huyện có một số sân thể thao trung tâm các xã, tuy nhiên diện tích còn hạn chế; hoạt động thể dục thể thao quần chúng phát triển mạnh, cơ sở vật chất phục vụ nhu cầu thể dục thể thao, vui chơi giải trí ngày càng được đầu tư, nâng cấp.

* Cơ sở Y tế: Mặc dù trong những năm qua ngành y tế còn gặp nhiều khó khăn về kinh phí, cơ sở vật chất bị hư hỏng, trang thiết bị thiếu và cũ, song toàn ngành đã khắc phục khó khăn hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.Công tác tuyên truyền phòng chống các bệnh xã hội, được thực hiện thường xuyên; công tác chăm sóc sức khỏe bà mẹ và trẻ em ngày càng được coi trọng; chương trình mục tiêu phòng chống một số bệnh xã hội nguy hiểm như: HIV/AIDS, dịch tả... đã phát huy hiệu quả, tiêm chủng đầy đủ cho trẻ em dưới một tuổi hàng năm đạt trên 95%, tiếp tục vận động nhân dân thực hiện các biện pháp sinh đẻ có kế hoạch[16].

3.2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUẢNG TRẠCH

3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất

Theo số thống kê đất đai năm 2017 được thể hiện tại Bảng 3.1 cho thấy, huyện Quảng Trạch có tổng diện tích tự nhiên 44.787,87 ha, được phân bố trong phạm vi của 18 xã.

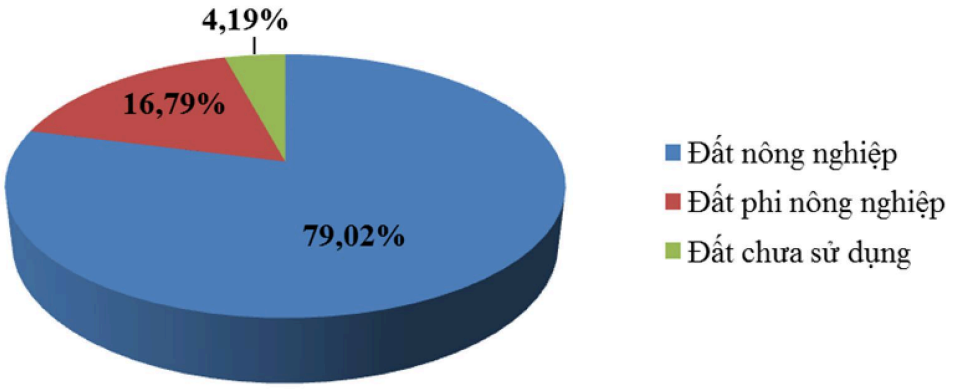
Bảng 3.1. *Hiện trạng sử dụng đất năm 2017*

Thứ tự	Loại đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
I	**Tổng diện tích tự nhiên**		**44.787,87**	**100,00**
1	***Đất nông nghiệp***	***NNP***	***35.393,15***	***79,02***
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	8.216,18	18,34
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	6.716,49	15,00
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	1.499,69	3,35
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP	26.910,83	60,09
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	15.847,55	35,38
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	11.063,29	24,7
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD	0,00	0,00
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	160,97	0,36
1.4	Đất làm muối	LMU	73,56	0,16
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH	31,60	0,07
2	***Đất phi nông nghiệp***	***PNN***	***7.519,66***	***16,79***
2.1	Đất ở	OCT	882,46	1,97

Thứ tự	Loại đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	882,46	1,97
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	00,0	0,00
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	4.900,39	10,94
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	13,76	0,03
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	1.305,95	2,92
2.2.3	Đất an ninh	CAN	3,56	0,01
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	103,53	0,23
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	355,40	0,79
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	3.118,18	6,96
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	10,56	0,02
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	4,25	0,01
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	NTD	597,72	1,33
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	992,66	2,22
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	131,62	0,29
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,00	0,00
3	***Đất chưa sử dụng***	***CSD***	***1.875,06***	***4,19***
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	1.673,85	3,74
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	190,63	0,43
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	10,58	0,02

(Nguồn: [14])

Qua Bảng 3.1 cho thấy, đất nông nghiệp có diện tích là 35.393,15 ha, chiếm 79,02% tổng diện tích tự nhiên và chiếm 82,48% tổng diện tích đã được sử dụng vào các mục đích. Diện tích đất phi nông nghiệp là 7.519,66 ha, chiếm 16,79% tổng diện tích tự nhiên và chiếm 17,52% tổng diện tích đã được sử dụng cho các mục đích. Đất chưa sử dụng có diện tích là1.875,06 ha, chiếm 4,19% tổng diện tích tự nhiên.



Hình 3.2. *Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất huyện Quảng Trạch năm 2017*

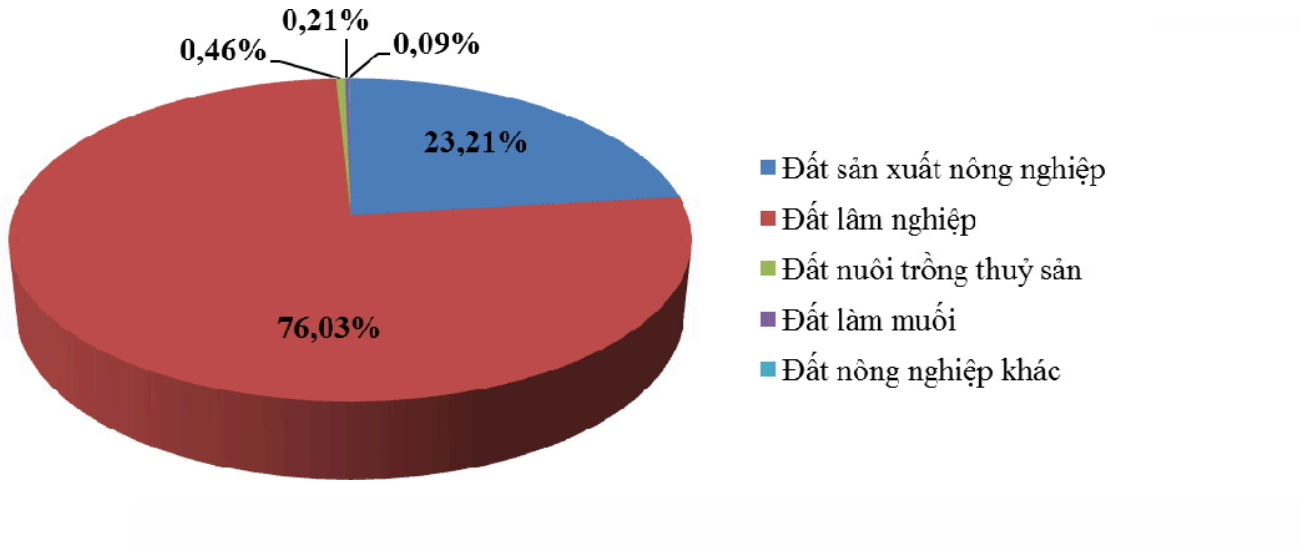
3.2.1.1. Hiện trạng sử dụng nhóm đất nông nghiệp

Bảng 3.2. *Diện tích, cơ cấu nhóm đất nông nghiệp năm 2017*

Thứ tự	Loại đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
1	**Nhóm đất nông nghiệp**	**NNP**	**35.393,15**	**100,00**
1.1	***Đất sản xuất nông nghiệp***	***SXN***	***8.216,18***	***23,21***
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN	6.716,50	18,98
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA	3.754,06	10,61
1.1.1.1.1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	3.462,56	9,78
1.1.1.1.2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	291,50	0,82
1.1.1.1.3	Đất trồng lúa nương	LUN	-	0,00
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	2.962,44	8,37
1.1.1.2.1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	2.962,44	8,37
1.1.1.2.2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	NHK	-	0,00
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	1.499,69	4,24
1.2	***Đất lâm nghiệp***	***LNP***	***26.910,84***	***76,03***

Thứ tự	Loại đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX	15.847,55	44,78
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH	11.063,29	31,26
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD	-	0,00
1.3	***Đất nuôi trồng thuỷ sản***	***NTS***	***160,97***	***0,46***
1.4	***Đất làm muối***	***LMU***	***73,56***	***0,21***
1.5	***Đất nông nghiệp khác***	***NKH***	***31,60***	***0,09***

(Nguồn: [14])



Hình 3.3. *Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp huyện Quảng Trạch năm 2017*

Số liệu hiện trạng sử dụng nhóm đất nông nghiệp được thể hiện tại Bảng 3.2 cho thấy:

* Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích là 8.216,18 ha, bao gồm đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm.

- Đất trồng cây hàng năm có diện tích 6.716,50ha, chiếm 18,98% diện tích nhóm đất nông nghiệp,Cụ thể:

+ Đất trồng lúa là3.754,06 ha, chiếm 10,61% diện tích nhóm đất nông nghiệp, chủ yếu là trồng lúa 2-3 vụ. Trong đó, đất chuyên trồng lúa nước 3.462,56 ha và đất

trồng lúa nước còn lại 291,50 ha. Diện tích đất công ích hiện đang trồng lúa chủ yếu là loại đất trồng lúa nước còn lại.

+ Đất trồng cây hàng năm khác là 2.962,44ha, chiếm 8,37% diện tích đất nông nghiệp, trong đó chủ yếu là diện tích gieo trồng các loại ngô, khoai lang, mè, lạc, rau màu,đậu xanh... để đáp ứng nhu cầu thực phẩm cho thị trường trong và ngoài huyện. Diện tích đất trồng cây hàng năm có ở hầu hết các xã, tuy nhiên tập trung nhiều ở các xã: Quảng Hợp 488,54 ha, Quảng Phú 307,44 ha, Quảng Châu 337,03 ha, Quảng Hưng 274,08 ha, Quảng Lưu 273,86 ha và Quảng Đông 216,27 ha.

- Đất trồng cây lâu năm của huyện là 1.499,69 ha, chiếm 4,24% diện tích nhóm đất nông nghiệp, các địa phương có diện tích đất trồng cây lâu năm lớn như: Quảng Châu 289,52 ha, Quảng Tiến 250,61 ha, Quảng Thạch 222,6 ha và Quảng Hưng 208,01 ha.

* Diện tích đất lâm nghiệp của huyện Quảng Trạch là 26.910,84 ha, chiếm 76,03% diện tích nhóm đất nông nghiệp. Diện tích đất lâm nghiệp phân bố chủ yếu ở xã Quảng Hợp 9.565,18 ha, Quảng Thạch 3.943,71 ha, Quảng Kim 2.933,22 ha, Quảng Thạch 2.108,89 ha và Quảng Lưu 2.028,92 ha. Phân theo mục đích sử dụng gồm:

+ Đất rừng sản xuất là 15.847,55 ha, chiếm 44,78% diện tích đất lâm nghiệp, bằng 35,34 % diện tích tự nhiên của huyện, chủ yếu phân bố ở các xã khu vực miền núi của huyện.

+ Đất rừng phòng hộ là 11.063,29 ha, chiếm 31,26% diện tích đất lâm nghiệp, phân bố chủ yếuở các xã: Quảng Hợp 5.087,32 ha, Quảng Thạch 2.098,49 ha và Quảng Kim 1.415,93 ha. Diện tích đất rừng phòng hộ đang giữ vai trò rất quan trọng trong điều hoà nguồn nước cho các hồ trên địa bàn, góp phần tích cực giảm tốc độ xói mòn đất đai.

* Đất nuôi trồng thủy sản: Năm 2017, diện tích đất nuôi trồng thuỷ sản là 160,97 ha, chiếm 0,46% diện tích nhóm đất nông nghiệp, tập trung chủ yếu ở xã Quảng Trường 33,85 ha, Quảng Xuân 27,12 ha, Quảng Châu 16,91 ha và Quảng Phú 15,19 ha. Diện tích đất này hiện các hộ gia đình nuôi các loại cá nước ngọt với quy mô nhỏ lẽ, hiệu quả tương đối cao.

* Đất làm muối: Diện tích đất làm muối tại huyện Quảng Trạch năm 2017 là 73,56 ha, chiếm 0,21% diện tích nhóm đất nông nghiệp, chỉ có ở xã Quảng Phú.

* Đất nông nghiệp khác: Đến năm 2017, Quảng Trạch có 31,60 ha đất nông nghiệp khác, chiếm 0,09% diện tích nhóm đất nông nghiệp, phân bố ở các xã Quảng Hưng 13,99 ha, Quảng Xuân 12,69 ha và Quảng Tùng 12,69 ha. Diện tích đất nông nghiệp khác chủ yếu là đất phát triển các trang trại.

3.2.1.2. Hiện trạng sử dụng nhóm đất phi nông nghiệp

Bảng 3.3. *Diện tích, cơ cấu nhóm đất phi nông nghiệp năm 2017*

Thứ tự	Loại đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	7.519,66	100,00
2.1	Đất ở	OCT	882,46	11,74
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	882,46	11,74
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT	-	-
2.2	Đất chuyên dùng	CDG	4.900,39	65,17
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	13,76	0,18
2.2.2	Đất quốc phòng	CQP	1.305,95	17,37
2.2.3	Đất an ninh	CAN	3,56	0,05
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	103,53	1,38
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	355,4	4,73
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	CCC	3.118,19	41,47
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	TON	10,56	0,14
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	4,25	0,06
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hộ tang	NTD	597,72	7,95
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	992,66	13,20
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	131,62	1,75
2.8	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	-	-

(Nguồn: [14])

Qua Bảng 3.3 cho thấy, diện tích nhóm đất phi nông nghiệp là 7.519,66 ha, trong đó các loại đất chiếm tỷ lệ lớn là:

Đất ở có diện tích là 882,46 ha, chiếm 11,74% diện tích đất phi nông nghiệp, diện tích này vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu của người dân trong quá trình đô thị hóa của địa phương.

Đất chuyên dùng là 4.900,39 ha, chiếm 65,17% diện tích đất phi nông nghiệp. Trong đó, đất có mục đích công cộng là 3.118,19 ha, chiếm 41,47% tổng diện tích đất phi nông nghiệp. Hiện nay, toàn huyện có 16,45 ha đất sinh hoạt cộng đồng (nhà văn hóa, khu thể dục thể thao) và 2,7 ha đất khu vui chơi giải trí, diện tích này còn rất thấp so với yêu cầu của phát triển của huyệnQuảng Trạch trong tương lai.

3.2.1.3. Hiện trạng nhóm đất chưa sử dụng

Đất chưa sử dụng của huyện còn 1.875,06 ha, chiếm 4,18% tổng diện tích tự nhiên trên toàn địa bàn huyện. Trong đó, đất bằng chưa sử dụng có diện tích lên đến 1.673,85 ha, chiếm 89,27% tổng diện tích đất chưa sử dụng, đây là loại đất có thể bổ sung vào quỹ đất công ích của địa phương, Số liệu cụ thể được thể hiện tại Bảng 3.4.

Bảng 3.4. *Diện tích, cơ cấu nhóm đất chưa sử dụng năm 2017*

Thứ tự	Loại đất	Mã	Diện tích(ha)	Cơ cấu(%)
3	Đất chưa sử dụng	CSD	**1.875,06**	**100,00**
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	1.673,85	89,27
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	190,63	10,17
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	10,58	0,56

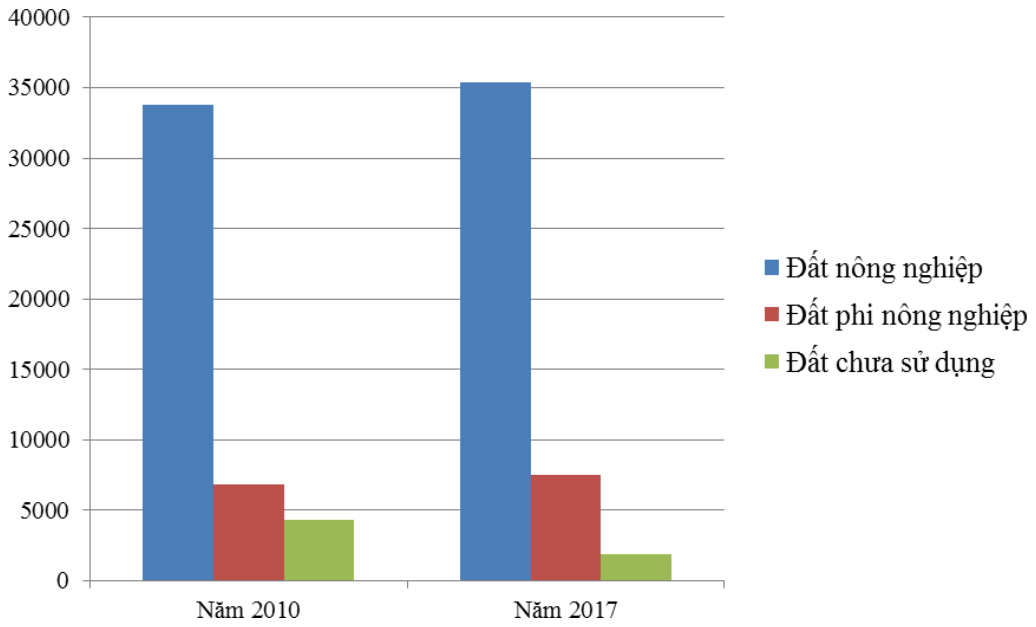
(Nguồn: [14])

3.2.2. Biến động đất đai

Bảng 3.5. *Biến động đất đai giai đoạn 2010-2017*

Chỉ tiêu	Năm 2010 (ha)	Cơ cấu năm 2010 (%)	Năm 2017 (ha)	Cơ cấu năm 2017 (ha)	Biến động (tăng +, giảm -)
Tổng diện tích tự nhiên	44.949,88	100,00	44.787,87	100,00	-162,01
Đất nông nghiệp	33.796,67	75,19	35.393,15	79,02	1.596,48
Đất phi nông nghiệp	6.858,96	15,26	7.519,66	16,79	660,70
Đất chưa sử dụng	4.294,25	9,55	1.875,06	4,19	-2.419,19

(Nguồn: [14], [13])



Hình 3.4. *Biến động đất đai giai đoạn 2010-2017*

Qua bảng 3.5 cho thấy, giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2017, đất đai huyện Quảng Trạch có nhiều biến động,cụ thể như sau:

- Tổng diện tích tự nhiên: biến động giảm từ 44.949,88 ha xuống còn 44.787,87 ha, giảm 162,01 ha

- Đất nông nghiệp: biến động tăng từ 33.796,67 ha, chiếm 75,19% diện tích tự nhiên năm 2010 lên 35.393,15 ha, chiếm 79,02% diện tích tự nhiên năm 2017, tăng 1.596,48 ha.

- Đất phi nông nghiệp: biến động tăng từ 6.858,96 ha, chiếm 15,26% diện tích tự nhiên năm 2010 lên 7.519,66 ha, chiếm 16,79% diện tích tự nhiên năm 2017, tăng 660,70 ha.

- Đất chưa sử dụng: biến động giảm từ 4.294,25 ha, chiếm 9,55% diện tích tự nhiên năm 2010 xuống còn 1.875,06 ha, chiếm 4,19% diện tích tự nhiên năm 2017, giảm 2.419,19 ha.

Thực hiện Nghị Quyết số 125/NQ-CP ngày 20 tháng 12 năm 2013 về việc điều chỉnh địa giới hành chính huyện Quảng Trạch để thành lập mới thị xã Ba Đồn và 6 phường, 10 xã thuộc thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình nên diện tích tự nhiên của các xã được tính toán lại trên cơ sở bản đồ địa chính đã đo đạc khép kín địa giới của huyệnlà nguyên nhân chính làm giảm diện tích tự nhiên của huyện Quảng Trạch và do biến động của nhu cầu sử dụng đất, quá trình thực hiện quy hoạch tổng thể phát triển kinh

tế xã hội của huyện Quảng Trạch đã làm cho đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp tăng lên. Bên cạnh đó, trong quá trình phát triển của huyện và thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới nhiều diện tích đất công ích được chuyển sang đất phi nông nghiệp, đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng của các địa phương trên địa bàn huyện.

3.3. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG ÍCH TRÊN ĐỊA HUYỆN QUẢNG TRẠCH

3.3.1. Thực trạng sử dụng đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch

3.3.1.1. Thực trạng đất công ích để lại tại địa bàn huyện Quảng Trạch

Thực hiện Luật Đất đai năm 1993, Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về Ban hành bảng quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. UBND huyện Quảng Trạch đã chỉ đạo các xã trên địa bàn huyện xây dựng phương án cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định, trong đó có trích lại quỹ đất công ích 5% để UBND các xã cho các hộ gia đình, cá nhân đấu thầu để sản xuất nông nghiệp. Kể từ thời điểm đó, qua các thời kỳ Luật Đất đai quy định mỗi địa phương chỉ được để lại không quá 5% diện tích đất nông nghiệp; thời điểm thực hiện Luật Đất đai 2003 và đến nay là Luật đất đai 2013 quy định không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản. Theo kết quả điều tra tổng hợp của tại các xã trên địa bàn huyện cho thấy, hầu hết các địa phương đã điều chỉnh lại quỹ đất công ích đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai.

Bảng 3.6. *Hiện trạng quỹ đất công ích năm 2017*

TT	Xã	Diện tích đất công ích (ha)	Tổng diện tích đất CHN, CLN, NTS (ha)	Tỷ lệ ĐCI so với đất CHN, CLN, NTS (%)	Diện tích đất nông nghiệp (ha)	Tỷ lệ ĐCI so với đất nông nghiệp (%)
1	Quảng Hợp	10,77	767,29	1,40	10.332,47	0,10
2	Quảng Kim	12,35	383,64	3,22	3.316,87	0,37
3	Quảng Đông	6,15	368,52	1,67	1.606,85	0,38
4	Quảng Phú	23,70	660,88	3,59	1.421,53	1,67
5	Quảng Châu	11,32	1.041,01	1,09	3.149,89	0,36
6	Quảng Thạch	4,39	382,36	1,15	4.326,07	0,10

TT	Xã	Diện tích đất công ích (ha)	Tổng diện tích đất CHN, CLN, NTS (ha)	Tỷ lệ ĐCI so với đất CHN, CLN, NTS (%)	Diện tích đất nông nghiệp (ha)	Tỷ lệ ĐCI so với đất nông nghiệp (%)
7	Quảng Lưu	11,89	772,35	1,54	2.801,26	0,42
8	Quảng Tùng	9,73	432,02	2,25	661,53	1,47
9	Quảng Tiến	4,47	342,99	1,30	1.140,38	0,39
10	Quảng Hưng	10,30	845,41	1,22	1.117,71	0,92
11	Quảng Xuân	16,55	498,73	3,32	775,19	2,13
12	Cảnh Hóa	5,87	154,32	3,80	602,76	0,97
13	Quảng Liên	7,86	206,49	3,80	1.494,63	0,53
14	Quảng Trường	5,57	232,12	2,40	479,83	1,16
15	Quảng Phương	19,59	891,35	2,20	1.713,29	1,14
16	Phù Hóa	9,13	201,83	4,52	201,83	4,52
17	Quảng Thanh	22,75	191,05	11,91	242,78	9,37
	Tổng	**192,39**	**8.372,36**	**2,30**	**35.384,87**	**0,54**

(Nguồn: Điều tra, tổng hợp và xử lý)

Qua Bảng 3.6 cho thấy, tổng diện tích đất công ích của toàn huyện Quảng Trạch hiện nay là 192,39 ha, chiếm 2,30 % tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và chiếm 0,54% đất nông nghiệp. Địa phương có tỷ lệ đất công ích thấp nhất là xã Quảng Châu (1,09%). Xã có tỷ lệ đất công ích lớn nhất là xã Quảng Thanh, diện tích 22,75 ha (chiếm 11,91%).

Như vậy, theo quy định quỹ đất công ích được để lại không quá 5,0% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sảnthì hầu hết các xã trên địa bàn huyện Quảng Trạch đã thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai 2013, chỉ có xã Quảng Thanh vượt quá xa so với quy định. Trong thời gian đến, UBND huyện Quảng Trạch cần chỉ đạo xã Quảng Thanh tiến hành rà soát, điều chỉnh lại tỷ lệ diện tích quỹ đất công ích để đảm bảo thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

3.3.1.2. Thực trạng sử dụng đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch

Diện tích đất công ích hiện nay của toàn huyện là 192,39 ha, được phân bố rải rác tại tất cả 17 xã, trừ xã Cảnh Dương không có đất công ích. Mặc dù đất công ích hầu hết là đất có chất lượng thấp, diện tích thửa đất nhỏ, nằm phân tán và nhiều diện tích nằm xen kẽ trong khu dân cư gây khó khăn cho sản xuất nhưng bằng sự nỗ lực của chính quyền UBND huyện Quảng Trạch, chính quyền của các địa phương và nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao nên hầu hết diện tích đất công ích của huyện đều được đưa vào sử dụng.

Bảng 3.7. *Thực trạng sử dụng đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch*

TT	Xã	Tổng diện tích đất công ích (ha)	Diện tích đã sử dụng cho các mục đích (ha)						Diện tích chưa sử dụng (ha)	Tỷ lệ sử dụng (%)	Tỷ lệ chưa sử dụng (%)
			Tổng số	LUA	HNK	CLN	NTS	CSK			
1	Quảng Hợp	10,77	9,34	4,31	2,73			2,3	1,43	86,72	21,45
2	Quảng Kim	12,35	12,35	9,45			2,90			100,00	0,00
3	Quảng Đông	6,15	5,13	2,30	2,32	0,51			1,02	83,41	16,59
4	Quảng Phú	23,70	15,90	15,90					7,80	67,09	32,91
5	Quảng Châu	11,32	11,32	11,32						100,00	0,00
6	Quảng Thạch	4,39	4,11	0,63	3,00		0,48		0,28	93,62	6,38
7	Quảng Lưu	11,89	11,56	5,57	3,34	2,62		0,03	0,33	97,22	2,78
8	Quảng Tùng	9,73	9,73	5,46	3,07		1,20			100,00	0,00
9	Quảng Tiến	4,47	4,47	4,14			0,33			100,00	0,00
10	Quảng Hưng	10,30	10,30	4,60	5,39		0,11	0,20		100,00	0,00
11	Quảng Xuân	16,55	15,35	8,29	6,76		0,30		1,20	92,75	7,25
12	Cảnh Hóa	5,87	3,63	2,23	1,40				2,24	61,84	38,16
13	Quảng Liên	7,86	7,58	7,58					0,28	96,44	3,56
14	Quảng Trường	5,57	5,57	5,57						100,00	0,00
15	Quảng Phương	19,59	19,59	15,23	2,22		2,14			100,00	0,00
16	Phù Hóa	9,13	8,33	2,50	5,83				0,80	91,24	8,76
17	Quảng Thanh	22,75	22,75	22,75						100,00	0,00
Tổng		**192,39**	**177,01**	**127,82**	**36,06**	**3,13**	**7,46**	**2,53**	**15,38**	**92,01**	**7,99**

Số liệu thể hiện tại Bảng 3.7 cho thấy, tổng diện tích đất công ích đã được sử dụng cho các mục đích là 177,01 ha, đạt 92,01% so với tổng diện tích đất công ích của huyện. Diện tích đất công ích chưa được sử dụng là15,38ha (chiếm 7,99 %), đây chủ yếu là các diện tích đất nằm ven các xóm làng, xen kẽ trong các khu dân cư, đất nương mạ cũ, đất sân kho đội sản xuất cũ, mặt bằng chưa ổn định cho sản xuất nông nghiệp, ruộng sâu trũng không có người thuê, mặc dù chính quyền nhiều địa phương của huyện đã vận động, xem xét miễn tiền thuê đất trong một số năm đầu…. Diện tích đã sử dụng được sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau, chủ yếu là sản xuất nông nghiệp. Trong đó:

- Đất trồng lúa (LUA): 127,82ha (chiếm 72.21% diện tích đất công ích đã sử dụng).

- Đất trồng cây hàng năm khác (HNK): 36,06ha (chiếm 20,37% diện tích đất công ích đã sử dụng).

- Đất trồng cây lâu năm (CLN): 3,13 ha (chiếm 1,77 % diện tích đất công ích đã sử dụng).

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 7,46ha (chiếm 4,21% diện tích đất công ích đã sử dụng).

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (CSK): 2,53ha (chiếm 1,43% diện tích đất công ích đã sử dụng).

Qua điều tra khảo sát từ thực địa và tổng hợp từ hồ sơ địa chính tại các địa phương cho thấy, đất trồng lúa chủ yếu là sản xuất lúa 1 vụ và vụ còn lại do điều kiện thiếu nước được các hộ gia đình, cá nhân trồng các loại cây ngắn ngày. Đất trồng cây hàng năm khác được sản xuất 2 vụ/năm với các loại cây trồng như lạc, ngô, mè, khoai, đậu xanh …. Đất nuôi trồng thủy sản được các hộ gia đình nuôi các loại tôm, cá nước ngọt. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp do một số hộ gia đình, cá nhân thuê để làm mặt bằng kinh doanh, buôn bán.

Tại Khoản 3, Điều 132, Luật Đất đai năm 2013 quy định "Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê". Như vậy, diện tích đất công ích được địa phương cho các hộ gia đình, cá nhân thuê để làm mặt bằng kinh doanh, buôn bán là vi phạm về mục đích sử dụng đất công ích được quy định tại Luật Đất đai 2013.

Diện tích chưa cho thuê hàng năm được các địa phương tổ chức thực hiện đấu giá để cho thuê sử dụng nhưng hầu như không có người tham gia đấu giá.Qua khảo sát diện tích đất công ích chưa cho thuê cho thấy, trên thực tế có nhiều diện tích được các hộ gia đình, cá nhân lấn chiếm, khai hoang sử dụng trong nhiều năm nhưng khi tổ

chức đấu giá, những người đang sử dụng này vẫn không tham gia, mặc dù đã được UBND các xã yêu cầu thực hiện đấu giá để đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật. Điều này đã làm giảm nguồn thu từ đất công ích của các địa phương.

3.3.2. Thực trạng quản lý công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch

3.3.2.1. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất công ích

Qua các thời kỳ, việc quản lý và sử dụng đất công ích chỉ được Nhà nước quy định tại Điều 45 - Luật Đất đai 1993, Điều 14 - Nghị định 64 ngày 27/9/1993, Điều 72 - Luật Đất đai 2003, Điều 74 - Nghị định 181/2004/NĐ-CP và và hiện nay tại Điều 132 - Luật Đất đai 2013. Có thể thấy rằng, việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật và hướng dẫn thực hiện riêng đối với việc quản lý và sử dụng đất công ích từ Trung ương đến địa phương hầu như chưa có (chỉ dừng lại tại một số ít điều khoản của Luật Đất đai và Nghị định) nên việc trích, lập, quản lý sử dụng quỹ đất công ích ở mỗi tỉnh, mỗi huyện và mỗi xã trên địa bàn toàn quốc có sự khác nhau. Chính công tác ban hành văn bản các cấp chưa được chú trọng nên chính quyền của huyện Quảng Trạch cũng chưa quan tâm xây dựng văn bản để quản lý quỹ đất công ích. Điều này đã dẫn đến nhiều địa phương trong cả nước nói chung và huyện Quảng Trạch nói riêng buông lỏng công tác quản lý, người dân tự ý lấn chiếm đất thường xuyên xảy ra, cho thuê đất công ích sai quy định…

Trước thực trạng trên, để nắm được hiện trạng quản lý và sử dụng quỹ đất công ích, dần đưa công tác quản lý và sử dụng đất công ích đi vào nề nếp, ngày 07/9/2015 Chủ tịch UBND huyện Quảng Trạch đã có Quyết định số 2630/QĐ-UBND về việc thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về cho thuê đất và quản lý tiền thuê đất của các xã trên địa bàn huyện giai đoạn từ năm 2011 -6/2015 (UBND xã chỉ có thẩm quyền cho thuê đất đối với đất công ích của xã). Trên cơ sở đó, UBND các xã có báo cáo cụ thể về tình hình quản lý, sử dụng đất công ích trên địa bàn mình quản lý.

Sau khi các địa phương thực hiện báo cáo về tình hình quản lý, sử dụng đất công ích cho thấy, đất công ích ở các địa phương đang bị buông lỏng trong công tác quản lý. Để khắc phục tình trạng trên, ngày 27 tháng 01 năm 2016 UBND huyện Quảng Trạch đã ban hành Kết luận thanh tra số 51/KL-UBND về việc thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về cho thuê đất và quản lý tiền thuê đất của các xã trên địa bàn huyện để các địa phương chấn chỉnh lại công tác quản lý, sử dụng đất công ích theo đúng quy định của pháp luật.

Có thể thấy rằng, vấn đề quản lý và sử dụng đất công ích đã được quy định lần đầu tiên trong Luật Đất đai năm 1993, nhưng sau hơn 20 năm thực hiện vẫn chưa có những văn bản quy định riêng cho quản lý và sử dụng quỹ đất này. Để nâng cao năng

lực quản lý nhà nước đối với việc quản lý, sử dụng đất công ích và dần đưa công tác quản lý sử dụng đất công ích đi vào nề nếp, hiệu quả thì cơ quan có thẩm quyền cần phải quy định chi tiết trong các Nghị định, Thông tư hướng dẫn và văn bản riêng về cơ chế chính sách quản lý, sử dụng quỹ đất công ích, đảm bảo việc thực hiện quản lý, sử dụng đất công ích thống nhất trong phạm vi cả nước, sử dụng nguồn thu từ đất công ích có hiệu quả, góp phần phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

3.3.2.2. Khảo sát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công ích

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không những giúp cho Nhà nước quản lý tốt quỹ đất mà còn góp phần định hướng sử dụng đất một cách tiết kiệm, hiệu quả về mặt kinh tế,là yếu tố tiên quyết, là nền tảng của công tác quản lý, sử dụng đất đai từ Trung ương đến địa phương, là cơ sở pháp lý để thực hiện thống nhất công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

Đối với huyện Quảng Trạch, cũng như các địa phương khác trong tỉnh, công tác lập quy hoạch sử dụng đất được triển khai đồng đều từ cấp huyện đến cấp xã và tổ chức thực hiện lập quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2020, đã góp phần kiểm soát việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật hiện hành về đất đai. Thực tế cho thấy, trên địa bàn huyện Quảng Trạch, quỹ đất công ích không được thể hiện toàn bộ trong hồ sơ địa chính của các xã. Qua khảo sát hiện trạng việc sử dụng đất công ích cho thấy, hầu hết các ô, thửa đất công ích nằm phân tán, nhỏ lẻ, đan xen với nhiều loại đất khác nhau; còn nhiều diện tích đất công ích là "ruộng xấu" như: ruộng trũng, đất nằm chân tre, rìa làng, thửa đất xen kẽ manh mún. Vì các ô thửa đất công ích nhỏ lẻ, phân tán nên thực tế chưa được các xã quan tâm, chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích. Đây là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc quản lý lỏng lẻo, tiêu cực phát sinh trong quá trình quản lý quỹ đất công ích xảy ra ở một số địa phương.

Luật Đất đai năm 2013 không yêu cầu cấp xã xây dựng quy hoạch sử dụng đất nhưng cấp xã phải xây dựng nhu cầu sử dụng đất khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; đồng thời cấp xã phải xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình UBND cấp huyện tổng hợp và trình UBND tỉnh phê duyệt. Như vậy, nhu cầu sử dụng đất đối với đất công ích cũng cần phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Tuy nhiên qua khảo sát tại các địa phương cho thấy, diện tích đất công ích chưa cho thuê (chưa sử dụng) chưa được các xã quan tâm đưa vào kế hoạch sử dụng cho các mục đích phi nông nghiệp, mặc dù hầu hết diện tích đất công ích chưa sử dụng là đất khó sản xuất, không có người đấu giá để canh tác.

Để tăng cường công tác quản lý sử dụng đất công ích, các xã phải đặc biệt quan tâm đến việc lồng ghép quy hoạch quỹ đất công ích trong lập quy hoạch sử dụng đất

của huyện, kế hoạch sử dụng đất trong các năm, cũng như trong việc thực hiện quy hoạch xây dựng nông thôn mới nhằm hạn chế việc sử dụng đất công ích không đúng mục đích theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó cần xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa, quy hoạch lại khu sản xuất nông nghiệp nhằm tập trung quỹ đất công ích thuận thiện cho việc quản lý lâu dài, đồng thời hạn chế việc sử dụng đất không đúng mục đích.

Một trong các bước không thể thiếu đối với khoanh vùng đất công ích khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế - xã hội - môi trường, đánh giá tính thích nghi của đất đai làm cơ sở và căn cứ để xác định tiềm năng đất đai theo các mục đích sử dụng. Tuy nhiên, thực tế tại địa bàn huyện Quảng Trạch, chưa có một đánh giá đầy đủ và tổng hợp nhất về hiệu quả quỹ đất công ích mang lại. Do đó, trong thời gian tới cần có sự quan tâm nhất định đối với việc đánh giá hiệu quả về kinh tế, xã hội, môi trường cũng như đưa quỹ đất công ích vào kế hoạch sử dụng đất của các xã và trong quy hoạch sử dụng đất của toàn huyện.

3.3.2.3. Quản lý việc cho thuê đất công ích

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 132, Luật Đất đai năm 2013, quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng vào các mục đích sau:

- Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng; xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

- Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích trên thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

- Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật.

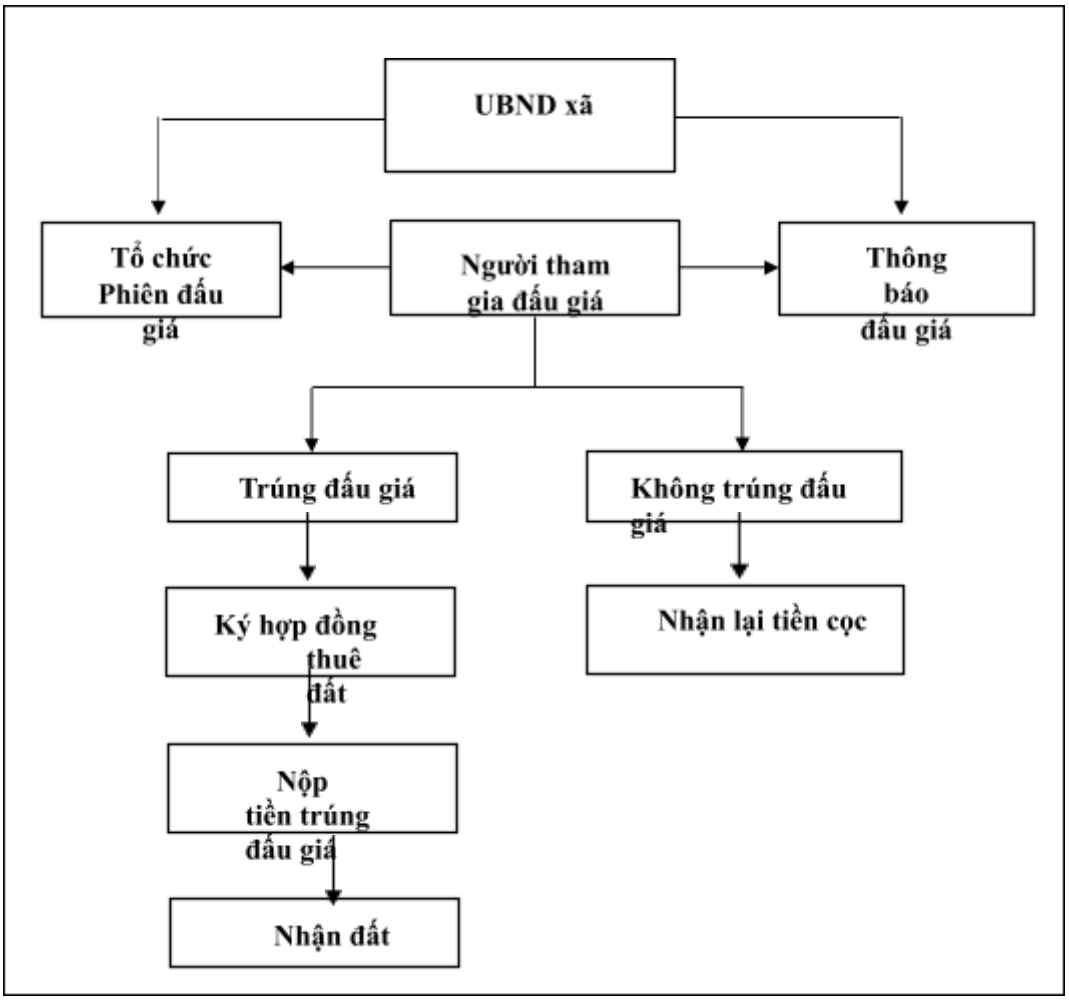
Để đánh giá công tác quản lý cho thuê đất công ích chúng tôi tiến hành đánh giá dựa trên các chỉ tiêu như: Quy trình tổ chức thực hiện cho thuê, việc thực hiện quy định đối tượng được thuê, việc thực hiện thời gian cho thuê và công tác lập hợp đồng cho thuê đất công ích.

* Công tác tổ chức thực hiện cho thuê đất công ích:

Các hộ gia đình, cá nhân muốn được thuê đất công ích, phải tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do UBND xã trực tiếp tổ chức đấu giá để được sử dụng đất công ích vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Công tác tổ chức đấu giá thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ và Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình được thực hiện theoQuyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trưởng – Bộ Tư pháp Quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Trước khi tiến hành tổ chức đấu giá, UBND các xã phải dựa trên quy chế tổ chức đấu giá của tỉnh để ban hành kế hoạch, quy chế đấu giá riêng cho địa phương mình và được UBND huyện phê duyệt trước khi tổ chức thực hiện. Tuy nhiên, đa số các xã không lập kế hoạch, quy chế đấu giá riêng cho địa phương trước khi tổ chức đấu giá.

Giá sàn để đưa ra đấu giá mỗi thửa đất do UBND các xã tự điều chỉnh và quyết định phù hợp với từng thửa đất dựa trên tính chất đất xấu, tốt, điều kiện nước tưới, mức độ thuận lợi về giao thông,… đảm bảo hài hòa giữa nguồn thu cho địa phương và thu nhập của người trúng đấu giá đất công ích khi đưa vào sản xuất.

Quy trình tổ chức đấu giá đất công ích được thực hiện như Hình 3.5



Hình 3.5. *Sơ đồ tổ chức đấu giá đất công ích*

(Nguồn: Điều tra)

Qua Hình 3.5 cho thấy, trình tự đấu giá quyền sử dụng đất công ích được thực hiện như sau:

- Cơ quan tổ chức đấu giá đất công ích (UBND xã) xây dựng kế hoạch cho phiên đấu giá, chuẩn bị tất cả các thông tin liên quan đến các thửa đất đấu giá như: vị trí, diện tích, giá sàn, thời gian đăng ký, thời gian đấu giá, phương thức đấu giá, mức tiền đặt cọc của từng thửa đất và tiến hành công khai thông tin các thửa đất đưa ra đấu giá tại trụ sở UBND và đài truyền thanh xã.

- Người tham gia đấu giá đất công ích tiến hành đấu giá đối với từng thửa đất, người nào có giá cao hơn sẽ trúng đấu, người trúng đấu sẽ tiến hành ký hợp đồng thuê

đất và nộp tiền tương ứng mà mình trúng đấu theo quy định của UBND xã và nhận đất. Số tiên nộp có thể được chia ra nộp theo từng năm hoặc thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đất.

- Người không trúng đấu sẽ nhận lại tiền đặt cọc.

Thực tế cho thấy, có nhiều diện tích đất công ích khi tổ chức đấu giá không có người tham gia hoặc chỉ có một người tham gia buộc các địa phương phải cho thuê đất công ích bằng với giá sàn. Có một số diện tích UBND cấp xã không quản lý, để hộ gia đình, cá nhân sử dụng mà không thu bất kỳ khoản gì.

* Về thực hiện quy định đối tượng được thuê đất công ích:

Kết quả thống kê đối tượng cho thuê đất được thể hiện cụ thể tại Bảng 3.8.

Bảng 3.8. *Thống kê đối tượng thuê đất công ích*

TT	Xã	Tổng số thửa đã cho thuê	Số lượng người sử dụng đất		
			Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân	Tổ chức
1	Quảng Hợp	311	68	68	
2	Quảng Kim	114	39	38	1
3	Quảng Đông	78	25	25	
4	Quảng Phú	177	177	177	
5	Quảng Châu	154	126	126	
6	Quảng Thạch	38	38	38	
7	Quảng Lưu	168	135	135	
8	Quảng Tùng	114	39	38	1
9	Quảng Tiến	49	49	49	
10	Quảng Hưng	158	129	127	2
11	Quảng Xuân	231	231	231	
12	Cảnh Hóa	69	46	45	1
13	Quảng Liên	155	142	142	
14	Quảng Trường	58	41	41	
15	Quảng Phương	115	115	115	
16	Phù Hóa	290	290	290	
17	Quảng Thanh	412	412	412	
	Tổng	**2.691**	**2.102**	**2.097**	**5**

(Nguồn: Tổng hợp từ HSĐC các xã)

Qua bảng 3.8 cho thấy, hiện nay trên địa bàn huyện Quảng Trạch công tác cho thuê đất công ích đã diễn ra trên các đối tượng gồm hộ gia đình, cá nhân và tổ chức. Tổng số người thuê sử dụng đất công ích là 2.102 người, với 2.691 thửa.Trong đó, hộ gia đình, cá nhân 2.097 người (chiếm 99,76%),tổ chức 5 người (chiếm 0,24%).

Bảng 3.9. *Thống kê diện tích đất cho thuê theo đối tượng*

TT	Xã	Tổng diện tích đất công ích (ha)	Tổng diện tích cho thuê (ha)	Tỷ lệ cho thuê (%)	Trong đó			
					Hộ gia đình, cá nhân thuê		Tổ chức thuê	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Quảng Hợp	10,77	9,34	86,72	9,34	100,00		
2	Quảng Kim	12,35	12,35	100,00	11,85	95,95	0,50	4,05
3	Quảng Đông	6,15	5,13	83,41	5,13	100,00		
4	Quảng Phú	23,70	15,90	67,09	15,90	100,00		
5	Quảng Châu	11,32	11,32	100,00	11,32	100,00		
6	Quảng Thạch	4,39	4,11	93,62	4,11	100,00		
7	Quảng Lưu	11,89	11,56	97,22	11,56	100,00		
8	Quảng Tùng	9,73	9,73	100,00	8,83	90,75	0,90	9,25
9	Quảng Tiến	4,47	4,47	100,00	4,47	100,00		
10	Quảng Hưng	10,30	10,30	100,00	8,60	83,50	1,70	16,50
11	Quảng Xuân	16,55	15,35	92,75	15,35	100,00		
12	Cảnh Hóa	5,87	3,63	61,84	3,03	83,47	0,60	16,53
13	Quảng Liên	7,86	7,58	96,44	7,58	100,00		
14	Quảng Trường	5,57	5,57	100,00	5,57	100,00		
15	Quảng Phương	19,59	19,59	100,00	19,59	100,00		
16	Phù Hóa	9,13	8,33	91,24	8,33	100,00		
17	Quảng Thanh	22,75	22,75	100,00	22,75	100,00		
Tổng		**192,39**	**177,01**	**92,01**	**173,31**	**97,91**	**3,70**	**2,09**

(Nguồn: Tổng hợp từ HSĐC các xã)

Số liệu tại Bảng 3.9 cho thấy, tổng diện tích đã cho thuê là 177,01ha, chiếm 92,01% tổng diện tích đất công ích. Trong đó, hộ gia đình, cá nhân thuê 173,31 ha (chiếm 97,91% tổng diện tích đất công ích); tổ chức thuê 3,70 ha (chiếm 2,09% tổng diện tích đất công ích).Như vậy, đối chiếu với quy định tại Khoản 3, Điều 132, Luật Đất đai2013thì diện tích 3,70ha đất công ích mà các địa phương cho tổ chức thuê (với 5 tổ chức) là trái với quy định của Luật Đất đai.

* Về thực hiện thời gian cho thuê đất công ích:

Bảng 3.10. *Thống kê diện tích cho thuê theo thời gian thuê*

ĐVT: ha

TT	Xã	Tổng diện tích cho thuê	Diện tích đang cho thuê					
			Từ 5 năm trở xuống		Trên 5 năm đến 10 năm		Trên 10 năm	
			Hộ gia đình, cá nhân	Tổ chức	Hộ gia đình, cá nhân	Tổ chức	Hộ gia đình, cá nhân	Tổ chức
1	Quảng Hợp	9,34	9,34					
2	Quảng Kim	12,35	9,45			0,50	2,40	
3	Quảng Đông	5,13	5,13					
4	Quảng Phú	15,90	12,00		3,90			
5	Quảng Châu	11,32	11,32					
6	Quảng Thạch	4,11	4,11					
7	Quảng Lưu	11,56	11,56					
8	Quảng Tùng	9,73	5,05				3,78	0,90
9	Quảng Tiến	4,47			4,47			
10	Quảng Hưng	10,30	3,56		2,45	1,22	2,59	0,48
11	Quảng Xuân	15,35	5,80		3,76		5,79	
12	Cảnh Hóa	3,63	3,02					0,60
13	Quảng Liên	7,58	7,58					
14	Quảng Trường	5,57	4,24		1,33			
15	Quảng Phương	19,59	19,59					
16	Phù Hóa	8,33	8,33					
17	Quảng Thanh	22,75	22,75					
	Tổng	**177,01**	**142,83**	**0,00**	**15,91**	**1,72**	**14,56**	**1,98**

(Nguồn: Tổng hợp từ HSĐC các xã)

Qua Bảng 3.10 cho thấy, tổng diện tích đất công ích đã cho các đối tượng thuê để sử dụng là 177,01 ha. Trong đó:

+ Diện tích cho thuê từ 5 năm trở xuống: Đối tượng hộ gia đình, cá nhân thuê 142,83ha (chiếm 80,69% diện tích cho thuê).

+ Diện tích cho thuê từ 5 năm đến 10 năm: Đối tượng hộ gia đình, cá nhân thuê 15,91 ha (chiếm 8,99% diện tích cho thuê), tổ chức thuê 1,72 ha (chiếm 0,98% diện tích cho thuê).

+ Diện tích cho thuê trên 10 năm: Đối tượng hộ gia đình, cá nhân thuê 14,56ha (chiếm 8,23% diện tích cho thuê), tổ chức thuê 1,98 ha (chiếm 1,12% diện tích cho thuê).

Như vậy, tổng diện tích cho thuê từ 5 năm trở xuống đảm bảo thời gian cho thuê đất công ích đúng theo quy định tại Khoản 3, Điều 132, Luật Đất đai năm 2013 là 142,83ha, chiếm 80,69% tổng diện tích cho thuê. Diện tích cho thuê trên 5 năm là 34,18 ha, chiếm 19,31% tổng diện tích cho thuê. Có thể thấy rằng, Luật Đất đai đã quy định rõ về thời gian cho thuê đất công ích nhưng các xã vẫn vi phạm quy định của pháp luật.

* Về công tác lập hợp đồng cho thuê đất công ích:

Hợp đồng cho thuê đất công ích được lập cho mỗi thửa đất sau khi đã xác định được người trúng đấu giá, do lãnh đạo UBND xã là người đại diện bên cho thuê.

Kết quả tổng hợp từ hồ sơ cho thuê đất công ích tại các địa phương được thể hiện tại Bảng 3.11 cho thấy, trong tổng số 177,01ha đất công ích đã cho thuê thì diện tích, tỷ lệ cho thuê có hợp đồng và không có hợp đồng như sau:

- Cho thuê có hợp đồng: Diện tích 152,82ha, chiếm 86,33% diện tích đã cho thuê, bao gồm hộ gia đình, cá nhân thuê 149,12 ha (chiếm 84,24 %) và tổ chức 3,70 ha (chiếm 2,09 %).

- Cho thuê không có hợp đồng: Chủ yếu là hộ gia đình, cá nhân với diện tích thuê là24,19ha, chiếm 13,67% diện tích. Diện tích này hầu hết các xã giao khoán quan sổ sách mà không lập hợp đồng theo quy định.

Do cuối năm 2015, UBND huyện Quảng Trạch đã có cuộc thanh tra về việc chấp hành các quy định pháp luật về cho thuê đất và quản lý tiền thuê đất của các xã trên địa bàn huyện và đã ban hành Kết luận thanh tra số 51/KL-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2016 về việc thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về cho thuê đất và quản lý tiền thuê đất của các xã trên địa bàn huyện để các địa phương chấn chỉnh lại công tác quản lý, sử dụng đất công ích theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đa số các xã đã bổ sung hợp đồng theo đúng quy định.

Việc lập hợp đồng cho thuê đất hầu hết đã thực hiện đúng theo quy định, tuy nhiên một số hợp đồng còn xảy ra tồn tại như: Hết thời hạn thuê đất nhưng không gia hạn và ký lại hợp đồng, hợp đồng thuê đất có thời hạn quá 5 năm; cho thuê sử dụng với thời gian dài; hợp đồng không quy định mục đích sử dụng đất; nội dung của hợp đồng vi phạm quy định Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 và các quy định của pháp luật có liên quan; nhiều trường hợp ký hợp đồng cho thuê đất trái thẩm quyền, không đúng đối tượng được thuê đất công ích (cho tổ chức thuê).

Do đó, trong thời gian đến UBND các xã cần rà soát, tiến hành thanh lý những hợp đồng thuê đất đích công ích đã hết thời hạn, những hợp đồng thuê đất không đúng thẩm quyền, không đúng thời hạn; lập lại những hợp đồng thuê đất công ích chưa đúng quy định và còn vi phạm quy định của Luật Đất đai. Đồng thời báo cáo UBND huyện để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai.

Bảng 3.11. *Thống kê diện tích cho thuê có hợp đồng và không có hợp đồng*

TT	Xã	Tổng diện tích cho thuê (ha)	Hộ gia đình, cá nhân thuê				Tổ chức thuê				Tổng cho thuê			
			Có hợp đồng		Không có hợp đồng		Có hợp đồng		Không có hợp đồng		Có hợp đồng		Không có hợp đồng	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Quảng Hợp	9,34	-	-	9,34	100,00	-	-	-	-	-	-	9,34	100,00
2	Quảng Kim	12,35	11,85	95,95	-	-	0,50	4,05	-	-	12,35	100,00	-	-
3	Quảng Đông	5,13	5,13	100,00	-	-	-	-	-	-	5,13	100,00	-	-
4	Quảng Phú	15,90	15,90	100,00	-	-	-	-	-	-	15,90	100,00	-	-
5	Quảng Châu	11,32	11,32	100,00	-	-	-	-	-	-	11,32	100,00	-	-
6	Quảng Thạch	4,11	4,11	100,00	-	-	-	-	-	-	4,11	100,00	-	-
7	Quảng Lưu	11,56	11,56	100,00	-	-	-	-	-	-	11,56	100,00	-	-
8	Quảng Tùng	9,73	8,83	90,75	-	-	0,90	9,25	-	-	9,73	100,00	-	-
9	Quảng Tiến	4,47	4,47	100,00	-	-	-	-	-	-	4,47	100,00	-	-
10	Quảng Hưng	10,30	8,60	83,50	-	-	1,70	16,50	-	-	10,30	100,00	-	-
11	Quảng Xuân	15,35	0,50	3,26	14,85	96,74	-	-	-	-	0,50	3,26	14,85	96,74
12	Cảnh Hóa	3,63	3,03	83,47	-	-	0,60	16,53	-	-	3,63	100,00	-	-
13	Quảng Liên	7,58	7,58	100,00	-	-	-	-	-	-	7,58	100,00	-	-
14	Quảng Trường	5,57	5,57	100,00	-	-	-	-	-	-	5,57	100,00	-	-
15	Quảng Phương	19,59	19,59	100,00	-	-	-	-	-	-	19,59	100,00	-	-
16	Phù Hóa	8,33	8,33	100,00	-	-	-	-	-	-	8,33	100,00	-	-
17	Quảng Thanh	22,75	22,75	100,00	-	-	-	-	-	-	22,75	100,00	-	-
Tổng		**177,01**	**149,12**	**84,24**	**24,19**	**13,67**	**3,70**	**2,09**	**0,00**	**0,00**	**152,82**	**86,33**	**24,19**	**13,67**

3.3.2.4. Lập và quản lý hồ sơ địa chính đối với đất công ích

Công tác lập hồ sơ địa chính trên địa bànhuyệnQuảng Trạch đã được thực hiện lần đầu tiên theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980, tuy nhiên tiến độ hoàn thành rất chậm. Ngày 28/4/2006 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 672/QĐ- TTg về việc phê duyệt hai Dự án thành lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp cho 8 tỉnh miền núi phía Bắc, duyên hải Bắc Trung Bộ và 9 tỉnh duyên hải miền Trung, Đông Nam Bộ. Kết thúc dự án này,diện tích đất lâm nghiệp của huyện Quảng Trạchđã có bản đồ và hệ thống hồ sơ địa chính.

Tính đến tháng 12 năm 2017, công tác đo đạc lập bản đồ địa chính trên toàn huyện đã hoàn thành 17/18 xã (xã Cảnh Hóa chưa bàn giao bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính). Có thể thấy rằng, đến nay công tác lập lập bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính ở huyện Quảng Trạch chưa được quan tâm đầu tư triển khai thực hiện một cách đồng bộ. Chính vì vậy, hệ thống hồ sơ địa chính đang thực hiện quản lý đất đai ở huyện Quảng Trạch được hình thành "chắp vá" nên chấp lượng không cao.

Việc quản lý hồ sơ địa chính được thực hiện tại 2 cấp: cấp xã lưu trữ tại UBND xã, cấp huyện lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện. Tính đến nay, tại mỗi cấp đang quản lý, sử dụng 1127 tờ bản đồ địa chính các tỷ lệ; 98 quyển sổ mục kê, 426 quyển sổ địa chính và 61 sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với lập hồ sơ để quản lý quỹ đất công ích, qua thu thập, tổng hợp từhệ thống hồ sơ địa chính của các xã được thể hiện tại Bảng 3.12 cho thấy, tổng số thửa đất công ích trên toàn huyện là 2.190 thửa. Trong đó:

- Đã đăng ký vào hồ sơ địa chính 2.121 thửa (đạt 78.82%), hầu hết các địa phương đều có tỷ lệ số thửa đất công ích đã đăng ký vào hồ sơ địa chính đạt trên 70%, xã có tỷ lệ đăng ký thấp nhất là Quảng Kim (đạt 58,77%). Toàn huyện có 3 xã: Quảng Thạch, Quảng Tiến và Quảng Trường hoàn thành 100% việc đăng ký vào hồ sơ địa chính cho đất công ích. Bên cạnh việc đăng ký vào hồ sơ địa chính, một số địa phương còn lập sổ theo dõi riêng cho đất công ích. Riêng xã Cảnh Hóa chưa được bàn giao hồ sơ địa chính và bản đồ địa chính nên chỉ mới lập sổ theo dõi riêng. Tính chung toàn huyện số thửa đất công ích đã lập các sổ theo dõi riêng là 1.049 thửa (chiếm 38,98%). Tuy nhiên, quá trình lập sổ theo dõi riêng hầu hết chỉ thể hiện tục danh thửa đất, không thể hiện được số thứ tự thửa đất và số tờ bản đồ.

- Chưa đăng ký vào hồ sơ địa chính 501 thửa (chiếm 18,62%). Nguyên nhân chủ yếu là do kê khai chủ sử dụng đất sai trong quá trình thành lập bản đồ địa chính, một số hộ gia đình lấn chiếm đất công ích để sử dụng và một số xã giao đất công ích lại cho các thôn quản lý nên chưa thực hiện đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định.

Bảng 3.12. *Tình hình lập hồ sơ địa chính đất công ích*

TT	Xã	Tổng số thửa	Đã đăng ký vào HSĐC		Chưa đăng ký vào HSĐC		Đã lập các sổ theo dõi riêng	
			Số thửa	Tỷ lệ (%)	Số thửa	Tỷ lệ (%)	Số thửa	Tỷ lệ (%)
1	Quảng Hợp	311	245	78,78	66	21,22	-	-
2	Quảng Kim	114	67	58,77	47	41,23	114	100,00
3	Quảng Đông	78	52	66,67	26	33,33	-	-
4	Quảng Phú	177	138	77,97	39	22,03	177	100,00
5	Quảng Châu	154	117	75,97	37	24,03	-	-
6	Quảng Thạch	38	38	100,00	-	-	-	-
7	Quảng Lưu	168	127	75,60	41	24,40	168	100,00
8	Quảng Tùng	114	89	78,07	25	21,93	-	-
9	Quảng Tiến	49	49	100,00	-	-	-	-
10	Quảng Hưng	158	110	69,62	48	30,38	-	-
11	Quảng Xuân	231	187	80,95	44	19,05	231	100,00
12	Cảnh Hóa	69	-	-	-	-	69	100,00
13	Quảng Liên	155	134	86,45	21	13,55	-	-
14	Quảng Trường	58	58	100,00	-	-	-	-
15	Quảng Phương	115	86	74,78	29	25,22	-	-
16	Phù Hóa	290	235	81,03	55	18,97	290	100,00
17	Quảng Thanh	412	389	94,42	23	5,58	-	-
Tổng		**2.691**	**2.121**	**78,82**	**501**	**18,62**	**1.049**	**38,98**

[Nguồn: Tổng hợp từ HSĐC các xã]

Qua thực trạng trên cho thấy, công tác chỉ đạo, kiểm tra lập hồ sơ địa chính cho đất công ích của UBND huyện chưa được quan tâm đúng mức; việc triển khai xây dựng, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đất công ích của các xã chưa được thường xuyên nên còn một số lượng lớn đất công ích nằm ngoài hồ sơ quan lý. Điều này gây khó khăn cho công tác quản lý, thất thoát nguồn thu từ quỹ đất công ích. Để quản lý tốt quỹ đất công ích, UBND huyệnQuảng Trạch cần quán triệt, chỉ đạo các địa phương thực hiện tốt công tác lập hồ sơ địa chính cho đất công ích, cập nhật và chỉnh lý đầy đủ thông tin của từng thửa đất gồm: vị trí, diện tích, loại đất, tình trạng sử dụng đất thuộc quỹ đất công ích. Khi có biến động phải cập nhật chỉnh lý kịp thời vào hồ sơ địa chính; phải xác định công tác lập hồ sơ địa chính các loại đất nói chung và đất công ích nói riêng là trách nhiệm thường xuyên của UBND các xã để quản lý quỹ đất công ích.

3.3.2.5. Thống kê, kiểm kê đất công ích

Thống kê đất đai là một trong những nội dung quan trọng làm cơ sở phục vụ công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Thông qua thống kê đất đai Nhà nước nắm chắc thực trạng quản lý, sử dụng nguồn tài nguyên đất đai; hoạch định chính sách và xây dựng định hướng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bền vững.

Luật Đất đai qua các thời kỳ và Luật Đất đai hiện hành không quy định đất công ích phải thống kê, kiểm kê theo hệ thống chỉ tiêu và biểu mẫu riêng. Thống kê, kiểm kê quỹ đất công ích như một danh mục các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp và được thực hiện theo định kỳ hàng năm (đối với thống kê) và 5 năm một lần (đối với kiểm kê) và thời điểm được quy định thống nhất trong cả nước.

Trong những năm qua,huyện Quảng Trạch đã triển khai thực hiện đầy đủ công tác thống kê đất đai hàng năm, công tác kiểm kê đất đai định kỳ 5 năm một lần (2005,2010 và 2014), đảm bảo chất lượng, nội dung, các kỳ kiểm kê đất đai được tiến hành từ xã đến huyện đúng theo trình tự. Số liệu tổng kiểm kê đã phục vụ kịp thời để khai thác, hoạch định các chính sách phát triển kinh tế - xã hội, làm cơ sở cho việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện. Chất lượng công tác kiểm kê, thống kê đất đai dần được nâng cao, sự chênh lệch số liệu giữa bản đồ và số liệu kiểm kê, giữa các lần thống kê, kiểm kê từng bước được khắc phục. Tuy nhiên công tác lập, chỉnh lý bản đồ, hồ sơ địa chính chưa được thực hiện thường xuyên; ranh giới nhiều thửa đất công ích chưa được phân biệt rõ ràng, nằm xen kẽ trong khu dân cư,… nên kết quả kiểm kê, thống kê đất công ích của nhiều địa phương chưa phản ánh đúng thực tế, còn nhầm lẫn thống kê, kiểm kê vào các loại đất khác. Vì vậy để góp phần quản lý tốt đất công ích, hệ thống hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính cần được rà soát, chỉnh lý, cập nhật thường xuyên để việc kiểm kê, thống kê đất đai nói chung và đất công ích nói

riêng ích đảm bảo chính xác, chất lượng thống kê, kiểm kê phản ánh đúng thực tế của sử dụng đất của địa phương.

3.3.2.6. Quản lý nguồn thu từ thuê đất công ích

Công tác thu tiền đấu giá quyền sử dụng đất công ích được các xã thực hiện thu theo hợp đồng cho thuê đất công ích. Việc thu tiền thuê đất công ích hầu hết các địa phương thực hiện thu theo từng năm, có biên lai thu và được nộp vào ngân sách nhà nước, bảo đảm đúng theo quy định. Tuy nhiên, qua điều tra phỏng vấn của tôi đối với những người thuê đất công ích cho thấy: một số diện tích trên thực tế người dân sử dụng nhưng không thu tiền; biên lai thu tiền chỉ thể hiện diện tích và tục danh thửa đất, không thể hiện số thứ tự thửa đất, số tờ bản đồ.

Tiền thu được từ thuê đất công ích đã được các địa phương dùng cho nhu cầu công ích của xã như: hỗ trợ xây dựng nhà văn hóa, các công tình thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa của địa phương, xây dựng giao thông nông thôn,...

Có thể thấy rằng việc thu, chi tiền thuê đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch cơ bản thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

3.3.2.7. Thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất công ích

Thanh tra, kiểm tra chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai là một trong những nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai, trong thời gian qua, công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai ngày càng được chú trọng, công tác tuyên truyền phổ biến pháp Luật Đất đai ngày càng sâu rộng, nên giảm được tình trạng khiếu nại, tố cáo kéo dài trong lĩnh vực đất đai.

Đối với đất công ích, việc thanh tra, kiểm tra chỉ mới được thực hiện vào cuối năm 2015. UBND huyện Quảng Trạch đã có cuộc thanh tra về việc chấp hành các quy định pháp luật về cho thuê đất và quản lý tiền thuê đất của các xã trên địa bàn huyện và đã ban hành Kết luận thanh tra số 51/KL-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2016 để các địa phương chấn chỉnh lại công tác quản lý, sử dụng đất công ích theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi có Kết luận thanh tra, lãnh đạo các địa phương đã chỉ đạo cán bộ địa chính phải có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra hiện trạng, ranh giới, tình trạng sử dụng đất công ích để phát hiện kịp thời việc lấn chiếm, sử dụng đất không đúng hợp đồng, không đúng mục đích nhằm quản lý tốt quỹ đất công ích. Tuy nhiên, việc triển khai thực hiện chưa được thường xuyên nên sử dụng đất công ích trên thực tế còn để xảy ra sai phạm, nằm ngoài sự quản lý của chính quyền địa phương.

Trong thời gian tới, UBND huyện Quảng Trạch và lãnh đạo UBND các xã cần thường xuyên thực hiện thanh tra, kiểm tra, nâng cao trách nhiệm cán bộ địa chính của

các địa phương để kịp thời phát hiện và có những biện pháp xử lý vi phạm nhằm góp phần thực hiện tốt công tác quản lý và nâng cao hiệu quả sử dụng đất công ích trên toàn huyện.

3.3.3. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất công ích trên địa bàn huyện Quảng Trạch

3.3.3.1. Hiệu quả về mặt kinh tế

Hiệu quả kinh tế là chỉ tiêu cơ bản nhất để đánh giá hiệu quả sử dụng đất.Trong nghiên cứu này, hiệu quả sử dụng đất công ích được đánh giá dựa trên hai chỉ tiêu:

* Tổng nguồn thu của địa phương từ cho thuê đất công ích qua các năm:

Tiến hành thu thập số liệu về kết quả thu tiền thuê đất qua các năm tại các xã được thể hiện tại Bảng 3.13.

Bảng 3.13. *Kết quả thu tiền thuê đất công ích giai đoạn 2015 – 2017*

ĐVT: Nghìn đồng

TT	Xã	Năm 2015			Năm 2016			Năm 2017		
		Số tiền phải thu	Số tiền đã thu	Số tiền còn phải thu	Số tiền phải thu	Số tiền đã thu	Số tiền còn phải thu	Số tiền phải thu	Số tiền đã thu	Số tiền còn phải thu
1	Quảng Hợp	3.568	2.145	1.423	4.227	2.156	2.071	6.207	3.437	2.770
2	Quảng Kim	12.478	12.478	-	15.349	15.349	-	16.784	16.784	-
3	Quảng Đông	5.758	5.758	-	6.530	6.530	-	6.530	6.530	-
4	Quảng Phú	13.657	13.657	-	13.657	13.657	-	13.657	13.657	-
5	Quảng Châu	21.550	21.550	-	13.945	13.945	-	37.600	37.600	-
6	Quảng Thạch	7.786	7.786	-	14.800	14.800	-	2.262	2.262	-
7	Quảng Lưu	1.576	1.576	-	1.745	1.745	-	2.047	2.047	-
8	Quảng Tùng	10.378	7.390	2.988	11.460	8.235	3.225	15.469	12.449	3.020
9	Quảng Tiến	7.304	3.849	3.455	7.304	3.759	3.545	7.304	3.279	4.030
10	Quảng Hưng	15.467	7.330	8.137	13.570	8.350	5.220	14.356	7.840	6.516
11	Quảng Xuân	30.353	25.125	5.228	31.283	2.515	6.133	21.948	17.000	4.948
12	Cảnh Hóa	7.356	7.356	-	6.430	6.430	-	6.750	6.750	-
13	Quảng Liên	7.348	7.348	-	7.348	7.348	-	8.540	8.540	-
14	Quảng Trường	10.389	6.540	3.849	13.789	8.760	5.029	15.350	10.500	4.850
15	Quảng Phương	50.494	50.494	-	63.459	63.459	-	43.194	43.194	-
16	Phù Hóa	5.028	5.028	-	5.793	5.793	-	4.382	4.382	-
17	Quảng Thanh	13.585	13.585	-	17.907	17.907	-	25.550	25.550	-
Tổng		**224.075**	**198.995**	**25.080**	**248.596**	**200.738**	**25.223**	**247.930**	**221.801**	**26.134**

[Nguồn: Tổng hợp từ hồ sơ đấu giá của các xã]

Số liệu tại Bảng 3.13 cho thấy, tiền thu được từ thuê đất công ích qua các năm có 11/17 xã đạt tổng số tiền phải thu. Trong đó:

Năm 2015, thu được 198.995 nghìn đồng/224.075 nghìn đồng, đạt 88,81%.

Năm 2016, thu được 200.738 nghìn đồng/248.596 nghìn đồng, đạt 80,75%.

Năm 2017, thu được 221.801 nghìn đồng/247.930 nghìn đồng, đạt 89,46%.

Nguyên nhân do trong quá trình sản xuất một số người sử dụng đất đã cố tình không thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng chính quyền địa phương chưa có biện pháp xử lý hiệu quả, công tác chỉ đạo, rà soát việc thu tiền chưa được chú trọng, làm giảm nguồn thu từ cho thuê đất công ích của địa phương.

Nguồn thu được từ việc cho thuê đất công ích được các xã sử dụng cho nhu cầu công ích của địa phương đúng theo quy định của pháp luật như hỗ trợ xây dựng công trình văn hóa, thể dục, thể thao, vui chơi, chợ, giao thông,…

* Thu nhập của người dân từ thuê đất công ích

Để đánh giá thu nhập của người dân từ thuê đất công ích, tiến hành điều tra 90 hộ dân tại 3 xã: Cảnh Hóa, Quảng Trường, Quảng Thạch về mức lợi nhuận thu được từ sản xuất các loại cây trồng chính như lúa, lạc,ngô, khoai lang, mè và đậu xanh trên đất công ích đã thuê. Qua kết quả điều tra đã xác định được lợi nhuận trung bình từ trồng lúa là 16,89 triệuđồng/ha/vụ, lạc31,35 triệuđồng/ha/vụ,ngô 13.83 triệu đồng/ha/vụ, khoailang 34,92 triệu đồng/ha/vụ, mè 30,43 triệuđồng/ha/vụvà đậu xanh30.90 triệuđồng/ha/vụ.Số liệu cụ thể được thể hiệntại Bảng 3.14 và Phụ lục 1,2,3,4,5,6.

Bảng 3.14. *Hiệu quả kinh tế của một số cây trồng chính từ thuê đất công ích*

(Đơn vị tính: đồng/ha/vụ)

Cây trồng	Năng suất (tạ/ha/vụ)	Giá bán (đồng)	Giá trị sản xuất (đồng)	Chi phí sản xuất (đồng)	Lợi nhuận (đồng)	Thu nhập bình quân (đồng/hộ/vụ)
Lúa	65,80	5.500	36.220.000	19.322.667	16.897.333	929.450
Lạc	24,81	23.000	52.425.333	21.076.000	31.349.333	1.142.262
Ngô	50,65	5.800	29.409.333	15.580.000	13.829.333	832.876
Khoai lang	75,27	10.000	75.606.000	40.685.333	34.920.667	1.624.784
Mè	11,48	45.000	51.749.333	21.320.000	30.429.333	1.349.026
Đậu xanh	23,43	25.000	58.793.333	27.894.667	30.898.667	1.338.518
Tổng lợi nhuận					**158.324.667**	

[Nguồn: Điều tra và xử lý]

Qua Bảng 3.14 cho thấy, cây ngô mang lại thu nhập bình quân/ hộ tương đối thấp là 0,83 triệu đồng/ vụ, các cây lúa, lạc, mè và đậu xanh mang lại thu nhập ở mức trung bình từ 0,93 triệu đồng đến 1,34 triệu đồng, cây khoai lang mang lại thu nhập bình quân/hộ lại khá cao là 1,62 triệu đồng/ vụ. Như vậy, cây khoai lang có gia trị kinh tế khá cao, các hộ gia đình nên mỡ rộng để nâng cao thu nhập cho gia đình. Diện tích đất công ích mà các hộ gia đình, cá nhân thuê để trồng lúa và trồng màu đã mang lại tổng lợi nhuận trên 150 triệu đồng/ha/vụ. Nguồn thu này đã mang lại thu nhập, giảm bớt khó khăn đáng kể cho nhiều hộ gia đình, cá nhân thiếu đất sản xuất.

3.3.3.2. Hiệu quả về mặt xã hội

Quỹ đất công ích được lập ra nhằm mục đích đáp ứng kịp thời nhu vầu sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng như công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh; bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng và xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương. Tuy nhiên, với diện tích chưa đưa vào sử dụng các mục đích trên thì UBND xã cho các hộ gia đình, cá nhân thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Qua đó, đã góp phần giải quyết việc làm, nâng cao thu nhập và ổn định đời sống cho người thuê đất công ích.

Trên địa bàn huyện Quảng Trạch, kể từ thời điểm thực hiện trích lập quỹ đất công ích theo điều 14, Nghị định 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ đến nay, quỹ đất công ích đã giải quyết tốt nhu cầu sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng và đền bù cho người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi. Qua thua thập, tổng hợp từ hồ sơ địa chính của các địa phương được thể hiện tại Bảng 3.15 cho thấy, từ năm 2010 đến nay tổng diện tích đất công ích được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng là 20,76 ha và sử dụng để đền bù đất nông nghiệp khi giải phóng mặt bằng là 16,90 ha.

Bảng 3.15. *Tình hình sử dụng đất công ích để xây dựng các công trình và giải phóng mặt bằng*

TT	Xã	Sử dụng để xây dựng các công trình công cộng (ha)	Sử dụng để giải phóng mặt bằng (ha)	Tổng diện tích đã sử dụng cho các nhu cầu (ha)
1	Quảng Hợp	0,52	2,31	2,83
2	Quảng Kim	1,21	1,75	2,96
3	Quảng Đông	0,22	0,82	1,04
4	Quảng Phú	0,50	2,45	2,95
5	Quảng Châu	1,47	0,79	2,26
6	Quảng Thạch	1,32	0,59	1,91
7	Quảng Lưu	1,38	0,73	2,11
8	Quảng Tùng	2,56	1,27	3,83
9	Quảng Tiến	0,58	0,87	1,45
10	Quảng Hưng	0,38	0,42	0,8
11	Quảng Xuân	0,10	0,76	0,86
12	Cảnh Hóa	0,67	0,34	1,01
13	Quảng Liên	2,35	1,23	3,58
14	Quảng Trường	0,78	0,28	1,06
15	Quảng Phương	2,04	0,37	2,41
16	Phù Hóa	0,43	1,56	1,99
17	Quảng Thanh	4,25	0,36	4,61
Tổng		**20,76**	**16,90**	**37,66**

[Nguồn: Thu thập từ HSĐC các xã]

Đặc biệt giai đoạn từ năm 2010 đến nay, các xã đồng loạt thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thông mới. Tuy nhiên, các công trình công cộng như nhà văn hóa và khu thể thao, chợ, trạm y tế, hệ thống thủy lợi, đường giao thông, của nhiều địa phương chưa đạt chuẩn diện tích theo quy định của bộ tiêu chí
quốc gia về xây dựng nông thôn mới. Để đạt được các tiêu chí đó, đòi hỏi phải xây mới hoặc mở rộng quy mô diện tích công trình.Quỹ đất để phục vụ cho các nhu cầu trên là đất công ích.

Trên thực tế,khi sử dụng đất công ích để xây dựng các công trình trên thường không đảm bảo diện tích tập trung phục vụ cho xây dựng, đòi hỏi phải thu hồi các diện tích đất liền kề do đất công ích nằm phân tán, quy mô thửa nhỏ lẽ, vị trí không thuận lợi. Trường hợp thu hồi đất nông nghiệp nhiều địa phương đã sử dụng đất công ích để đền bù (hoặc hoán đổi), giải pháp này đã được hầu hết người dân chấp thuận.

Có thể thấy rằng, quỹ đất công ích đã đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất của các địa phương để xây dựng, bồi thường cho người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi, giảm kinh phí bồi thường khi xây dựng các công trình; góp phần đẩy nhanh tiến độ xây dựng công trình công ích phục vụ cho người dân và sớm hoàn thành các tiêu chí trong xây dựng nông thôn mới. Tuy nhiên, diện tích đất công ích hiện nay các địa phương để lại khá lớn nhưng diện tích đã phục vụ cho các nhu cầu công ích còn thấp (chỉ sử dụng 37,66 ha/1.77,01 ha, chiếm 21,27%).

3.3.3.3. Hiệu quả về mặt môi trường

Hiệu quả môi trường từ việc sử dụng đất công ích chưa được thể hiện rõ nét, trên thực tế chỉ có một số xã như xã Quảng Phương, xã Quảng Xuân, xã Quảng Phú…có xây dựng công viên, trồng cây xanh đã góp phần tăng độ che phủ, tạo bóng mát, tạo vẽ đẹp cho các khu trung tâm của huyện.

3.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT CÔNG ÍCH TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUẢNG TRẠCH

3.4.1. Những kết quả đạt được:

Diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích đất công ích tại các xã hầu như đã đảm bảo đúng theo quy định của Luật Đất đai.

Công tác cho thuê đất công ích đã thực hiện đúng quy định thông qua hình thức đấu giá; đối tượng thuê đất hầu hết là hộ gia đình, cá nhân; các diện tích đã cho thuê hầu hết đều đảm bảo thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai.

Lập hồ sơ địa chính cho đất công ích đã được các địa phương quan tâm thực hiện, chất lượng hồ sơ địa chính ngày càng được nâng cao.

Thu, chi tiền thuê đất công ích thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

3.4.2. Những hạn chế, tồn tại

Cơ quan quản lý nhà nước cấp huyện và cấp tỉnh chưa có văn bản chỉ đạo kịp thời để chỉ đạo các địa phương thực hiện tốt công tác quản lý đất công ích.

Văn bản quy phạm pháp luật chưa có quy định riêng để quản lý và sử dụng đất công ích từ trung ương đến địa phương. Đến nay, quy định quản lý đất công ích của toàn quốc chỉ mới dừng lại ở Điều 132, Luật Đất đai 2013.

Công tác khảo sát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công ích còn ít được quan tâm. Nhiều diện tích nằm phân tán, nhỏ lẽ, manh mún, bị người dân bao chiếm nhưng chưa được quy hoạch, lập kế hoạch khai thác có hiệu quả.

Cho thuê đất công ích sai đối tượng, cho thuê để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, cho thuê vượt thời gian theo quy định của Luật Đất đai còn xảy ra trên địa bàn huyện; cho thuê đất công ích không có hợp đồng còn diễn ra ở một số xã của huyện Quảng Trạch.

Đất công ích chưa được đăng ký đầy đủ vào hồ sơ địa chính; công tác cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đất công ích chưa được thường xuyên, nhiều thửa đất nhỏ lẽ nằm xen kẽ trong khu dân cư nằm ngoài hồ sơ địa chính.

Số liệu thống kê, kiểm kê đất công ích chất lượng không cao do nằm nhỏ lẽ, phân tán, hệ thống hồ sơ địa chính lập chưa đầy đủ, không cập nhật thường xuyên.

Công tác thanh tra, kiểm tra đối với đất công ích chưa được thường xuyên; sai phạm trong quản lý, sử dụng đất công ích chậm được phát hiện, xử lý không dứt điểm, để kéo dài thời gian.

3.5. CÁC GIẢI PHÁP NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG ÍCH TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUẢNG TRẠCH

3.5.1. Giải pháp về quản lý

* Công tác ban hành văn bản để quản lý đất công ích

Thực hiện ban hành văn bản để chỉ đạo thống nhất các địa phương làm tốt công tác quản lý đất công ích đúng theo quy định của pháp luật.

Định kỳ hàng tháng, hàng quý, hàng năm, yêu cầu các địa phương báo cáo công tác quản lý, sử dụng đất công ích, nội dung báo cáo phải đánh giá cụ thể hiệu quả của việc quản lý đồng thời phải nói rõ khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý, sử dụng đất công ích của địa phương để có hướng chỉ đạo thực hiện kịp thời.

* Tăng cường năng lực, chuyên môn nghiệp vụ, khoa học công nghệ cho các cán bộ địa chính ở cơ sở, đặc biệt là cán bộ địa chính xã

Thường xuyên mỡ lớp tập huấn, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ, khoa học công nghệ cho cán bộ phụ trách lĩnh vực đất đai và các cán bộ địa chính xã; tập huấn chuyên sâu các vấn để về thi hành Luật, các văn bản dưới Luật, đặc biệt là khi có sửa đổi, bổ sung Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Nâng cao chất lượng sử dụng các loại bản đồ, để so sánh, đối chiếu với thực tế, kịp thời cập nhật biến động trong quá trình quản lý đất công ích.

Cán bộ địa chính phải nắm vững chuyên môn và tham mưu tốt cho lãnh đạo UBND xã trong công tác tổ chức đấu giá đất ích, nhằm đảm bảo tính công khai, khách quan, minh bạch và đúng đối tượng; tránh khiếu nại, tố cáo trong quá trình quản lý, cho thuê đất công ích.

* Công tác khảo sát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Tiến hành kiểm tra, rà soát tổng thể diện tích đất công ích trên toàn địa bàn huyện.Khi thực hiện công tác "dồn điền, đổi thửa" thì dồn các thửa đất công ích thành những vùng tập trung có diện tích lớn bằng hình thức hoán đổi cho các hộ gia đình, cá nhân. Đối với những thửa đất công ích có diện tích nhỏ, manh mún, nằm xen kẽ có thể thực hiện trích đo, giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất liền kề và yêu cầu họ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đồng thời công tác xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện cần chú ý sử dụng đất công ích để giao cho các hộ gia đình, cá nhân thiếu đất sản xuất nông nghiệp; cân đối để chuyển đất công ích vào sử dụng cho các mục đích công ích của địa phương; những diện tích khó sản xuất, hàng năm tổ chức đấu giá nhưng không có người tham gia (chưa sử dụng) cần quy hoạch chuyển sang các mục đích phi nông nghiệp khác (đất ở, đất sản xuất,...).

Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công ích thì cần phải đánh giá tổng hợp hiệu quả kinh tế - xã hội - môi trường, đánh giá tính thích nghi của đất đai làm cơ sở và căn cứ để xác định tiềm năng đất đai theo các mục đích sử dụng. Qua đánh giá sẽ đưa dự báo khoa học về sự thích hợp của đất nhằm phát huy tiềm năng đất đai, xác định phương hướng sử dụng đất hợp lý đem lại hiệu quảcao. Tuy nhiên, thực tế tại huyện Quảng Trạch, chưa có một đánh giá đầy đủ nào về hiệu quả quỹ đất công ích mang lại.Vì vậy, cần có sự quan tâm nhất định trong việc đánh giá hiệu quả về kinh tế

- xã hội - môi trường cũng như quy hoạch hợp lý quỹ đất công ích tại địa bàn huyện Quảng Trạch.

Khi triển khai thực hiện các dự án có nhu cầu sử dụng đất công ích trên địa bàn các xã thì phải phối hợp với UBND xã để đề nghị đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện.

* Công tác quản lý việc cho thuê đất công ích

Nâng cao ý thức, trách nhiệm của cán bộ địa chính xã trong việc quản lý cho thuê đất công ích.

Tiếp tục thực hiện tốt việc cho thuê đất công ích thông qua hình thức đấu giá theo quy định. Đối với những hộ gia đình, cá nhân không tham gia đấu giá nhưng tự lấn chiếm sử dụng đất công ích thì cần có biện pháp xử lý kịp thời, nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý đất công ích.

Chỉ đạo các địa phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức; chấm dứt việc cho thuê đối với các hợp đồng hết thời hạn, hợp đồng cho thuê trên 5 năm, hợp đồng cho thuê không đúng thẩm quyền hoặc cho thuê không có hợp đồng. Các diện tích này cần đưa vào tổ chức đấu giá cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp; khi cho thuê phải lập hợp đồng và thời gian cho thuê không quá 5 năm nhằm đảm bảo quy định của Luật Đất đai.

* Lập và quản lý hồ sơ địa chính đối với đất công ích

Tăng cường công tác quản lý đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự nguyện trả lại đất hoặc tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, đất khai hoang để hình thành hoặc bổ sung vào quỹ đất công ích và cập nhật, chỉnh lý đầy đủ vào hồ sơ địa chính.

Rà soát lại toàn bộ quỹ đất công ích và bổ sung các thửa đất công ích chưa có trong hồ sơ quản lý vào hệ thống hồ sơ địa chính nhằm quản lý quỹ đất công ích được chặt chẽ hơn.

Khi sử dụng đất công ích để xây dựng các công trình, dự án phải thực hiện đăng ký kế hoạch sử dụng đất của huyện, lập thủ tục đề nghị thu hồi đất, giao đất và chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính theo đúng quy định.

* Công tác thống kê, kiểm kê đất công ích

Nâng cao chất lượng kết quả thống kê, kiểm kê tại các xã. Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai phải phản ánh đúng thực trạng sử dụng đất. Khi thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai cần có biểu mẫu thống kê, kiểm kê riêng đối với đất công ích nhằm nắm đúng thực trạng sử dụng, biến động đất công ích để có chỉ đạo quản lý và sử dụng kịp thời.

* Công tác quản lý nguồn thu từ thuê đất công ích

Các địa phương phải thực hiện nghiêm túc trong việc thu, chi tiền thuê đất công ích theo đúng quy định cuả pháp luật, phải công khai, minh bạch, tạo sự đồng thuận

trong nhân dân. Có biện pháp khuyến khích, giảm tiền thuê đất đối với những vùng có điều kiện khó khăn trong canh tác…

Rà soát, truy thu các trường hợp còn nợ tiền thuê đất công ích những năm qua. Đối với những trường hợp nợ tiền kéo dài có thể xem xét chấm dứt hợp đồng cho thuê.

* Công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất công ích

UBND huyện phải thường xuyên có những cuộc thanh tra, kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất công ích của các xã và có biện pháp xử lý đối với những trường hợp sử dụng đất công ích sai mục đích, sai đối tượng cho thuê.UBND các xã thường xuyên kiểm tra việc sử dụng đất công ích trên địa bàn mình quản lý ngăn chặn kịp thời những trường hợp lấn chiếm đất công ích trong quá trình quản lý.

Yêu cầu trả lại đất đối với những trường hợp đã tự ý lấn chiếm đất công ích trong nhiều năm qua.Những trường hợp cố tình không thực hiện cần có biện pháp cưỡng chế kịp thời để tránh gây bất bình trong nhân dân, làm giảm hiệu lực, hiệu quả trông công tác quản lý.

Đối với địa phương để lại quỹ đất công ích vượt quá 5% thì phải có phương án trình UBND huyện phê duyệt, để giao lại cho các hộ gia đình, cá nhân thiếu đất sản xuất nông nghiệp.

3.5.2. Giải pháp về sử dụng

* Áp dụng mô hình sản xuất chuyên canh đối với đất công ích

Thực tiễn sản xuất nông nghiệp cho thấy, phương thức sản xuất theo mô hình chuyên canh mang lại hiệu quả kinh tế khá cao. Tuy nhiên, để thực hiện được các mô hình này, cần phải thực hiện quy hoạch đất công ích tập trung thông qua công tác "dồn điền, đổi thửa".

* Ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, chuyển đổi cơ cấu cây trồng

Đối với diện tích đã cho thuê, mỡ các lớp đào tạo cho người dânvề cách ứng dụng khoa học kỹ thuật vào các mô hình sản xuất nông nghiệp, thực hiện chuyển đổi cơ cấu cây trồng để nâng cao hiệu quả sản xuất trên đất công ích.

* Rà soát lại quỹ đất công ích để đưa vào sử dụng

- Diện tích đất công ích đang bị bỏ hoang hoặc chưa sử dụng cho các mục đích công ích của xã thì tiến hành rà soát, tổng hợp và đưa ra đấu giá để cho thuê sử dụng.

- Đối với các "đất xấu", khó canh tác thì có chủ trương giảm tiền thuê đất cho người dân, nhằm khuyến khích người dân cải tạo để đưa vào sử dụng.

* Nâng cao ý thức của người sử dụng đất công ích

Tuyên truyền, phổ biến pháp luật cho người dân nhằm nâng cao ý thức của người sử dụng đất công ích, thực hiền đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

theo quy định của pháp luật. Phát huy sự năng động, sáng tạo trong việc khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất công ích.

KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ

1. KẾT LUẬN

Qua quá trình nghiên cứu đề tài **"Thực trạng quản lý và sử dụng đất công ích tại huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình"**, tôi rút ra một số kết luận sau:

1. Huyện Quảng Trạch có vị trí địa lý thuận lợi để giao lưu, phát triển kinh tế và trao đổi hàng hoá với các vùng phụ cận. Kinh tế - xã hội của huyện đang trên đà phát triển, hệ thống cơ sở hạ tầng đang trong quá trình đầu tư phát triển, các xã đang thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thông mới nên nhu cầu sử dụng quỹ đất công ích ngày càng tăng.

2. Tổng diện tích đất tự nhiên của toàn huyện năm 2017 là 44.787,87ha, đất nông nghiệp có diện tích là 35.393,15 ha, chiếm 79,02% tổng diện tích tự nhiên và chiếm 82,48 % tổng diện tích đã được sử dụng vào các mục đích. Diện tích đất phi nông nghiệp là 7.519,66 ha, chiếm 16,79 % tổng diện tích tự nhiên và chiếm 17,52 % tổng diện tích đã được sử dụng cho các mục đích. Đất chưa sử dụng có diện tích là 1.875,06 ha, chiếm 4,19 % tổng diện tích tự nhiên.

3. Tổng diện tích đất công ích của toàn huyện Quảng Trạch hiện nay là 192,39 ha, chiếm 2,30 % tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và chiếm 0,54 % đất nông nghiệp. Quỹ đất công ích để lại tại hầu hết các xã trên địa bàn huyện Quảng Trạch đã thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai, chỉ có xã Quảng Thanh vượt quá xa so với quy định.

Tổng diện tích đất công ích đã được sử dụng cho các mục đích là 177,01 ha, đạt 92,01% so với tổng diện tích đất công ích của huyện. Diện tích đất công ích chưa được sử dụng là 15,38 ha (chiếm 7,99 %), chủ yếu là các diện tích đất nằm ven các xóm làng, xen kẽ trong các khu dân cư, đất nương mạ cũ, đất sân kho đội sản xuất cũ, mặt bằng chưa ổn định cho sản xuất nông nghiệp, ruộng sâu trũng không có người thuê.

4. Quỹ đất công ích chưa được sử dụng cho các mục đích công ích đã được các xã cho thuê thông qua hình thức đấu giá, chủ yếu là sản xuất nông nghiệp, một số diện tích có cho thuê để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

- Tổng số người thuê sử dụng đất công ích là 2.102 người, với 2.691 thửa. Trong tổng diện tích đã cho thuê là 177,01ha, có 173,31 ha (chiếm 97,91% tổng diện tích đất công ích) cho 2.097 hộ gia đình, cá nhân (chiếm 99,76%) được thuê; có 3,70 ha (chiếm 2,09% tổng diện tích đất công ích) với 5 tổ chức được thuê. Như vậy, đối

chiếu với quy định tại Khoản 3, Điều 132, Luật Đất đai 2013 thì diện tích 3,70 ha đất công ích mà các địa phương cho tổ chức thuê (với 5 tổ chức) là trái với quy định của Luật Đất đai.

- Đối với công tác lập hợp đồng cho thuê, có 152,82 ha diện tích đất cho thuê có hợp đồng, (chiếm 86,33%) bao gồm hộ gia đình, cá nhân thuê 149,12 ha (chiếm 84,24 %) và tổ chức 3,70 ha (chiếm 2,09 %). Cho thuê không có hợp đồng là hộ gia đình, cá nhân với diện tích thuê là 24,19ha (chiếm 13,67%). Việc lập hợp đồng cho thuê đất hầu hết đã thực hiện đúng theo quy định, tuy nhiên một số hợp đồng còn xảy ra tồn tại như: Hết thời hạn thuê đất nhưng không gia hạn và ký lại hợp đồng, hợp đồng thuê đất có thời hạn quá 5 năm; cho thuê sử dụng với thời gian dài; hợp đồng không quy định mục đích sử dụng đất; nội dung của hợp đồng vi phạm quy định Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 và các quy định của pháp luật có liên quan; nhiều trường hợp ký hợp đồng cho thuê đất trái thẩm quyền, không đúng đối tượng được thuê đất công ích (cho tổ chức thuê).

- Đối với lập hồ sơ để quản lý quỹ đất công ích, có 2.121 thửa (đạt 78.82%) đã đăng ký vào hồ sơ địa chính, hầu hết các địa phương đều có tỷ lệ số thửa đất công ích đã đăng ký vào hồ sơ địa chính đạt trên 70%, xã có tỷ lệ đăng ký thấp nhất là Quảng Kim (đạt 58,77%). Tính chung toàn huyện số thửa đất công ích đã lập các sổ theo dõi riêng là 1049 thửa (chiếm 38,98%). Tuy nhiên, quá trình lập sổ theo dõi riêng hầu hết chỉ thể hiện tục danh thửa đất, không thể hiện được số thứ tự thửa đất và số tờ bản đồ. Chưa đăng ký vào hồ sơ địa chính 501 thửa (chiếm 18,62%). Nguyên nhân chủ yếu là do kê khai chủ sử dụng đất sai trong quá trình thành lập bản đồ địa chính, một số hộ gia đình lấn chiếm đất để sử dụng và một số xã giao đất công ích lại cho các thôn quản lý nên chưa thực hiện đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định.

- Công tác thống kê đất đai hàng năm, công tác kiểm kê đất đai định kỳ 5 năm một lần (2005, 2010 và 2014), đảm bảo chất lượng, nội dung, các kỳ kiểm kê đất đai được tiến hành từ xã đến huyện đúng theo trình tự. Số liệu tổng kiểm kê đã phục vụ kịp thời để khai thác, hoạch định các chính sách phát triển kinh tế - xã hội, làm cơ sở cho việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện.

- Nguồn tài chính thu được từ thuê đất công ích đã được các xã quản lý và sử dụng đúng quy định.

- Việc thanh tra, kiểm tra chỉ mới được thực hiện vào cuối năm 2015. Sau khi có Kết luận thanh tra, lãnh đạo các địa phương đã chỉ đạo cán bộ địa chính phải có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra hiện trạng, ranh giới, tình trạng sử dụng đất công ích để phát hiện kịp thời việc lấn chiếm, sử dụng đất không đúng hợp đồng, không đúng mục đích nhằm quản lý tốt quỹ đất công ích

5. Hiệu quả kinh tế của đất công ích thể hiện qua nguồn thu từ việc cho thuê đất và thu nhập của người dân từ thuê đất công ích. Tiền thu được từ thuê đất công ích qua các năm có 11/17 xã đạt tổng số tiền phải thu. Thu ngập của người dân từ thuê đất công ích đạt trên 150 triệu đồng/ha/vụ. Nguồn thu này đã mang lại thu nhập, giảm bớt khó khăn đáng kể cho nhiều hộ gia đình, cá nhân thiếu đất sản xuất.

- Quỹ đất công ích đã đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất để xây dựng các công trình công ích, bồi thường giải phóng mặt bằng của địa phươngvới tổng diện tích đất công ích được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng là 20,76 ha và sử dụng để đền bù đất nông nghiệp khi giải phóng mặt bằng là 16,90 ha, đã góp phần giảm kinh phí bồi thường cho nhà nước khi thực hiện một số dự án.

2. ĐỀ NGHỊ

Qua kết quả nghiên cứu, để nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất công ích, tôi đưa ra các đề nghị sau:

- Ban hành các quy định cụ thể về cơ chế chính sách quản lý và sử dụng đất công ích.

- UBND huyện chỉ đạo UBND các xã thực hiện các công việc sau:

Hàng năm phải rà soát quỹ đất công ích để cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê theo quy định của Luật Đất đai, thời hạn cho thuê mỗi lần không quá 5 năm; việc cho thuê phải lập hợp đồng đảm bảo theo quy định.

Rà soát những trường hợp đang sử dụng đất công ích mà chưa ký hợp đồng cho thuê đất thì phải bổ sung hợp đồng theo đúng quy định; trường hợp đã ký hợp đồng nhưng chưa đầy đủ thông tin (chưa xác định rõ vị trí, diện tích, số thửa, số tờ bản đồ, thời gian sử dụng) thì phải ký lại hoặc ký bổ sung hợp đồng thuê đất. Chấm dứt hợp đồng cho thuê đất công ích đối với các tổ chức, hợp đồng hết thời hạn.

Song song với thực hiện "dồn điền, đổi thửa", tiến hành quy hoạch lại đất công ích thành những vùng tập trung nhằm thuận lợi cho công tác quản lý, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tránh tình trạng manh mún, nhỏ lẽ như hiện nay.

Thường xuyên kiểm tra tình hình sử dụng đất công ích nhằm kịp thời phát hiện các trường hợp sử dụng sai mục đích, lấn chiếm đất.

- Đối với người thuê đất công ích: cần sử dụng đất đúng theo hợp đồng thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Tiếng Việt

[1] Ban biên tập Từ điển tiếng Việt của viện Ngôn ngữ học (2002), *Từ điển Tiếng Việt*, NXB Trung tâm Từ điển học, Hà Nội.

[2] Đặng Hữu Bình(2016), Đề tài thạc sĩ: *Đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng quỹ đất công ích tại thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định*, Trường Đại học Nông lâm Huế.

[3] Trần Ngọc Bút (2002), *Chính sách nông nghiệp nông thôn Việt Nam nửa cuối TK XX và một số định hướng đến năm 2010,* NXB chính trị Quốc Gia.

[4] Chi cục thống kê huyện Quảng Trạch (2018), *Niên giám thống kê huyện Quảng Trạch năm 2017.*

[5] Nguyễn Công Hoan *(2013)*, *Đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng quỹ đất công ích của một số xã trên địa bàn huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị,* Trường Đại học Nông lâm Huế.

[6] Nguyễn Hữu Ngữ, Nguyễn Thị Hải (2013), *Giáo trình quy hoạch sử dụng đất,* NXB Nông nghiệp.

[7] Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (1993), *Luật Đất đai,* Nhà xuất bản chính trị Quốc gia, Hà Nội.

[8] Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2003), *Luật Đất đai,* Nhà xuất bản chính trị Quốc gia, Hà Nội.

[9] Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), *Luật Đất đai,* Nhà xuất bản chính trị Quốc gia, Hà Nội.

[10] Phạm Nguyệt Thảo (2009), *Thuế nhà đất-một số bất cập và hướng hoàn thiện*, Tạp chí Luật học số 4.

[11] Trang thông tin điện tử huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình, https://quangtrach.quangbinh.gov.vn/ 3cms/ban-do-hanh-chinh-huyen.htm

[12] Nguyễn Vũ Thụy *(2016)*, *Thực trạng quản lý và sử dụng quỹ đất công ích tại thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú yên"* Trường Đại học Nông lâm Huế.

[13] UBND huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình (2010), *Báo cáo thuyết minh kết quả kiểm kê đất đai năm 2010.*

[14] UBND huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình (2017), *Báo cáo thống kê đất đai năm 2017.*

[15] UBND huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình (2017), *Báo cáo thuyết minh Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của huyện Quảng Trạch.*

[16] UBND huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình(2017), *Báo cáo Tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2017, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội năm 2018.*

Tiếng Anh

[17] FAO (1994), *Land evaluation and farming system analysis for land use planning*, Working ducument (Đánh giá đất đai và phân tích hệ thống canh tác quy hoạch sử dụng đất)

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA VỀ THU NHẬP CỦA CÂY LÚA

Mã điều tra	Tên hộ gia đình, cá nhân thuê đất	Địa chỉ thuê đất	Mục đích sử dụng	Diện tích thuê (m^2)	Năng suất (tạ/sào/vụ)	Giá bán (đồng/kg)	Giá trị sản xuất (đồng/sào)	Chi phí sản xuất (đồng/sào)	Lợi nhuận (đồng/sào)	Thu nhập (đồng/vụ)
QT1	Trần Văn Quyền	Cảnh Hóa	Lúa	333,0	3,2	6.000	1.920.000	870.000	1.050.000	699.300
QT2	Mai Xôn	Cảnh Hóa	Lúa	370,0	3,3	5.500	1.815.000	1.150.000	665.000	492.100
QT3	Mai Ngọc Sơn	Cảnh Hóa	Lúa	2.167,0	3,3	4.500	1.485.000	920.000	565.000	2.448.710
QT4	Nguyễn Thị Toan	Cảnh Hóa	Lúa	666,0	3,4	5.500	1.870.000	1.050.000	820.000	1.092.240
QT5	Trần Văn Hiển	Cảnh Hóa	Lúa	500,0	2,8	6.000	1.680.000	945.000	735.000	735.000
QT6	Trần Xuân Thiệu	Quảng Trường	Lúa	399,6	2,9	6.500	1.885.000	955.000	930.000	743.256
QT7	Trần Văn Đông	Quảng Trường	Lúa	199,8	3,8	6.500	2.470.000	965.000	1.505.000	601.398
QT8	Trần Xuân Ái	Quảng Trường	Lúa	199,8	3,2	5.000	1.600.000	885.000	715.000	285.714
QT9	Đỗ Đình Hùng	Quảng Trường	Lúa	435,6	3,3	5.000	1.650.000	985.000	665.000	579.348
QT10	Trần Thị Cương	Quảng Trường	Lúa	166,5	2,6	5.000	1.300.000	835.000	465.000	154.845
QT11	Trần Đình Quyết	Quảng Thạch	Lúa	621,0	3,2	4.500	1.440.000	1.110.000	330.000	409.860
QT12	Trần Ngọc Liến	Quảng Thạch	Lúa	466,2	3,8	5.500	2.090.000	885.000	1.205.000	1.123.542
QT13	Trần Đức Ủy	Quảng Thạch	Lúa	899,1	3,5	5.000	1.750.000	875.000	875.000	1.573.425
QT14	Trần Văn Thành	Quảng Thạch	Lúa	432,9	3,6	6.500	2.340.000	1.200.000	1.140.000	987.012
QT15	Đinh Thị Nhàn	Quảng Thạch	Lúa	1.000,0	3,4	5.500	1.870.000	862.000	1.008.000	2.016.000
Trung bình					**3,29**	**5.500**	**1.811.000**	**966.133**	**844.867**	**929.450**

PHỤ LỤC 2. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA VỀ THU NHẬP CỦA CÂY LẠC

Mã điều tra	Tên hộ gia đình, cá nhân thuê đất	Địa chỉ thuê đất	Mục đích sử dụng	Diện tích thuê (m^2)	Năng suất (tạ/sào/vụ)	Giá bán (đồng/kg)	Giá trị sản xuất (đồng/sào)	Chi phí sản xuất (đồng/sào)	Lợi nhuận (đồng/sào)	Thu nhập (đồng/vụ)
QT16	Tạ Bá Lênh	Quảng Thạch	Lạc	133,2	1,12	22.500	2.520.000	960.000	1.560.000	415.584
QT17	Nguyễn Quốc Trịnh	Quảng Thạch	Lạc	566,1	1,37	24.000	2.877.000	1.155.000	1.722.000	1.949.648
QT18	Từ Như Hoàng	Quảng Thạch	Lạc	299,7	1,22	23.500	2.867.000	1.120.000	1.747.000	1.047.152
QT19	Lê Thị Thái	Quảng Thạch	Lạc	666,0	1,53	24.000	2.952.000	1.158.000	1.794.000	2.389.608
QT20	Giả Thanh Kiểm	Quảng Thạch	Lạc	482,8	1,15	22.000	2.530.000	924.000	1.606.000	1.550.754
QT21	Phan Thanh Nghị	Quảng Trường	Lạc	399,6	1,35	22.500	2.100.000	917.000	1.183.000	945.454
QT22	Chu Bá Linh	Quảng Trường	Lạc	500,0	0,9	21.500	1.935.000	1.135.000	800.000	800.000
QT23	Phan Xuân Thịnh	Quảng Trường	Lạc	532,8	1,27	22.500	2.857.500	864.000	1.993.500	2.124.274
QT24	Chu Văn Thường	Quảng Trường	Lạc	226,4	1,32	24.500	3.082.000	1.090.000	1.992.000	901.978
QT25	Từ Đình Xuyên	Quảng Trường	Lạc	199,8	1,2	23.500	2.820.000	1.140.000	1.680.000	671.328
QT26	Nguyễn Hoàng Khải	Cảnh Hóa	Lạc	399,6	0,92	21.500	1.978.000	1.070.000	908.000	725.674
QT27	Chu Thị Hờn	Cảnh Hóa	Lạc	366,3	1,26	23.500	2.709.000	965.000	1.744.000	1.277.654
QT28	Nguyễn Đình Đậu	Cảnh Hóa	Lạc	246,4	1,31	24.500	2.947.500	1.138.000	1.809.500	891.722
QT29	Từ Đình Túc	Cảnh Hóa	Lạc	366,3	1,45	24.000	2.478.000	976.000	1.502.000	1.100.365
QT30	Từ Thanh Hải	Cảnh Hóa	Lạc	116,5	1,24	21.500	2.666.000	1.195.000	1.471.000	342.743
Trung bình					**1,24**	**23.033**	**2.621.267**	**1.053.800**	**1.567.467**	**1.142.262**

PHỤ LỤC 3. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA VỀ THU NHẬP CỦA CÂY NGÔ

Mã điều tra	Tên hộ gia đình, cá nhân thuê đất	Địa chỉ thuê đất	Mục đích sử dụng	Diện tích thuê (m^2)	Năng suất (tạ/ sào/vụ)	Giá bán (đồng/kg)	Giá trị sản xuất (đồng/sào)	Chi phí sản xuất (đồng/sào)	Lợi nhuận (đồng/sào)	Thu nhập (đồng/vụ)
QT31	Phạm Văn Đình	Cảnh Hóa	Ngô	429,5	2,24	5.000	1.120.000	652.000	468.000	402.012
QT32	Trần Đình Huyến	Cảnh Hóa	Ngô	299,7	2,35	4.500	1.057.500	584.000	473.500	283.816
QT33	Hoàng Văn Minh	Cảnh Hóa	Ngô	596,0	2,66	5.000	1.330.000	625.000	705.000	840.360
QT34	Phạm Văn Biên	Cảnh Hóa	Ngô	229,7	2,75	6.000	1.650.000	788.000	862.000	396.003
QT35	Mai Văn Phong	Cảnh Hóa	Ngô	346,3	2,18	4.500	981.000	850.000	131.000	90.731
QT36	Hoàng Bá Lương	Quảng Trường	Ngô	329,6	2,27	6.500	1.475.500	845.000	630.500	415.626
QT37	Hoàng Khôi	Quảng Trường	Ngô	193,1	2,38	4.500	1.071.000	765.000	306.000	118.177
QT38	Hoàng Thị Nhung	Quảng Trường	Ngô	193,1	3,05	5.500	1.677.500	785.000	892.500	344.684
QT39	Trần Thảo	Quảng Trường	Ngô	339,6	2,45	6.500	1.592.500	847.000	745.500	506.344
QT40	Hoàng Văn Hành	Quảng Trường	Ngô	500,0	2,78	5.500	1.529.000	695.000	834.000	834.000
QT41	Hồ Xuân Quảng	Quảng Thạch	Ngô	1,000,0	3,15	7.500	2.362.500	846.000	1.516.500	3.033.000
QT42	Mai Văn Lân	Quảng Thạch	Ngô	2,830,5	2,5	6.000	1.500.000	863.000	637.000	3.606.057
QT43	Hoàng Trọng Đệ	Quảng Thạch	Ngô	165,0	3,03	5.500	1.666.500	794.000	872.500	287.925
QT44	Hoàng Tuỳ	Quảng Thạch	Ngô	500,0	2,08	7.500	1.560.000	879.000	681.000	681.000
QT45	Mai Thị Lan	Quảng Thạch	Ngô	529,5	2,12	7.000	1.484.000	867.000	617.000	653.403
Trung bình					**2,53**	**5.800**	**1.470.467**	**779,000**	**691.467**	**832.876**

PHỤ LỤC 4. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA VỀ THU NHẬP CỦA CÂY KHOAI LANG

Mã điều tra	Tên hộ gia đình, cá nhân thuê đất	Địa chỉ thuê đất	Mục đích sử dụng	Diện tích thuê (m^2)	Năng suất (tạ/ sào/vụ)	Giá bán (đồng/kg)	Giá trị sản xuất (đồng/sào)	Chi phí sản xuất (đồng/sào)	Lợi nhuận (đồng/sào)	Thu nhập (đồng/vụ)
QT46	Nguyễn Văn Hoa	Quảng Thạch	Khoai lang	635,8	4,52	9000	4.068.000	2.123.000	1.945.000	2.473.262
QT47	Phan Thanh Hà	Quảng Thạch	Khoai lang	792,0	4,65	8500	3.952.500	2.000.000	1.952.500	3.092.760
QT48	Phan Bá Học	Quảng Thạch	Khoai lang	286,0	3,75	9000	3.375.000	1.850.000	1.525.000	872.300
QT49	Tạ Văn Dũng	Quảng Thạch	Khoai lang	204,0	3,12	8500	2.652.000	1.740.000	912.000	372.096
QT50	Nguyễn Sỹ Tuấn	Quảng Thạch	Khoai lang	400,0	3,25	9500	3.087.500	2.385.000	702.500	562.000
QT51	Tạ Bá Học	Cảnh Hóa	Khoai lang	574,0	3,18	13000	4.134.000	2.450.000	1.684.000	1.933.232
QT52	Từ Đình Hành	Cảnh Hóa	Khoai lang	146,0	3,75	11000	4.125.000	2.050.000	2.075.000	605.900
QT53	Nguyễn Thị Hoan	Cảnh Hóa	Khoai lang	330,0	2,87	8500	2.439.500	1.750.000	689.500	455.070
QT54	Từ Đình Tuệ	Cảnh Hóa	Khoai lang	483,2	4,35	12000	5.220.000	1.820.000	3.400.000	3.285.760
QT55	Nguyễn Văn Xuyến	Cảnh Hóa	Khoai lang	621,0	4,23	13500	5.710.500	2.050.000	3.660.500	4.546.341
QT56	Từ Hải Phòng	Quảng Trường	Khoai lang	556,3	4,25	12000	5.100.000	2.250.000	2.850.000	3.170.910
QT57	Từ Như Thuần	Quảng Trường	Khoai lang	348,9	3,58	10000	3.580.000	1.845.000	1.735.000	1.210.683
QT58	Từ Đình Dân	Quảng Trường	Khoai lang	249,6	2,65	8500	2.252.500	2.130.000	122.500	61.152
QT59	Lê Văn Phi	Quảng Trường	Khoai lang	250,0	3,68	9000	3.312.000	2.245.000	1.067.000	533.500
QT60	Từ Đình Thành	Quảng Trường	Khoai lang	320,0	4,62	8000	3.696.000	1.826.000	1.870.000	1.196.800
Trung bình					**3,76**	**10000**	**3.780.300**	**2.034.267**	**1.746.033**	**1.624.784**

PHỤ LỤC 5. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA VỀ THU NHẬP CỦA CÂY MÈ

Mã điều tra	Tên hộ gia đình, cá nhân thuê đất	Địa chỉ thuê đất	Mục đích sử dụng	Diện tích thuê (m^2)	Năng suất (tạ/sào/vụ)	Giá bán (đồng/kg)	Giá trị sản xuất (đồng/sào)	Chi phí sản xuất (đồng/sào)	Lợi nhuận (đồng/sào)	Thu nhập (đồng/vụ)
QT61	Từ Đình Hữu	Quảng Trường	Mè	900,0	0,71	47.000	3.337.000	1.020.000	2.317.000	4.170.600
QT62	Lê Minh Phương	Quảng Trường	Mè	500,0	0,45	43.000	1.935.000	965.000	970.000	970.000
QT63	Từ Hữu Tân	Quảng Trường	Mè	658,0	0,40	47.000	1.880.000	954.000	926.000	1.218.616
QT64	Phan Thanh Đạt	Quảng Trường	Mè	667,7	0,55	55.000	3.025.000	1.150.000	1.875.000	2.503.875
QT65	Từ Đình Thái	Quảng Trường	Mè	280,0	0,6	39.000	2.340.000	1.023.000	1.317.000	737.520
QT66	Diệp Xuân Lợi	Quảng Thạch	Mè	344,0	0,53	40.000	2.120.000	1.108.000	1.012.000	696.256
QT67	Nguyễn Văn Truy	Quảng Thạch	Mè	360,0	0,67	53.000	3.551.000	946.000	2.605.000	1.875.600
QT68	Phan Thanh Hà	Quảng Thạch	Mè	306,0	0,55	41.000	2.255.000	1.215.000	1.040.000	636.480
QT69	Diệp Xuân Giai	Quảng Thạch	Mè	450,5	0,48	37.000	1.776.000	1.165.000	611.000	550.511
QT70	Nguyễn Ngọc Tuynh	Quảng Thạch	Mè	216,2	0,65	51.000	3.315.000	1.086.000	2.229.000	963.820
QT71	Phan Thanh Tuân	Cảnh Hóa	Mè	400,0	0,68	42.000	2.856.000	975.000	1.881.000	1.504.800
QT72	Nguyễn Hành	Cảnh Hóa	Mè	230,0	0,72	36.000	2.592.000	986.000	1.606.000	738.760
QT73	Trần Toản	Cảnh Hóa	Mè	500,0	0,43	45.000	1.935.000	1.045.000	890.000	890.000
QT74	Phạm Xuân Biên	Cảnh Hóa	Mè	584,6	0,58	48.000	2.784.000	1.220.000	1.564.000	1.828.629
QT75	Mai Ngọc Sơn	Cảnh Hóa	Mè	240,0	0,61	51.000	3.111.000	1.132.000	1.979.000	949.920
Trung bình					**0,57**	**45.000**	**2.587.467**	**1.066.000**	**1.521.467**	**1.349.026**

PHỤ LỤC 6. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA VỀ THU NHẬP CỦA CÂY ĐẬU XANH

Mã điều tra	Tên hộ gia đình, cá nhân thuê đất	Địa chỉ thuê đất	Mục đích sử dụng	Diện tích thuê (m^2)	Năng suất (tạ/sào/vụ)	Giá bán (đồng/kg)	Giá trị sản xuất (đồng/sào)	Chi phí sản xuất (đồng/sào)	Lợi nhuận (đồng/sào)	Thu nhập (đồng/vụ)
QT76	Trần Xuân Luận	Quảng Thạch	Đậu Xanh	115,0	1,2	23.000	2.760.000	1.035.000	1.725.000	396.750
QT77	Trần Học	Quảng Thạch	Đậu Xanh	330,0	1,12	28.000	3.136.000	1.356.000	1.780.000	1.174.800
QT78	Hoàng Minh Đoài	Quảng Thạch	Đậu Xanh	1,333,0	1,05	25.000	2.625.000	1.245.000	1.380.000	3.679.080
QT79	Trần Trọng Lịch	Quảng Thạch	Đậu Xanh	461,0	1,35	26.000	3.510.000	1.670.000	1.840.000	1.696.480
QT80	Trần Thị Soa	Quảng Thạch	Đậu Xanh	470,0	0,93	27.500	2.557.500	1.530.000	1.027.500	965.850
QT81	Hoàng Thanh Long	Quảng Trường	Đậu Xanh	531,0	0,85	23.000	1.955.000	1.367.000	588.000	624.456
QT82	Hoàng Thanh Phong	Quảng Trường	Đậu Xanh	236,0	0,9	21.500	1.935.000	1.345.000	590.000	278.480
QT83	Hoàng Vĩnh Tường	Quảng Trường	Đậu Xanh	328,0	1,25	28.500	3.562.500	1.658.000	1.904.500	1.249.352
QT84	Trần Minh Phong	Quảng Trường	Đậu Xanh	308,0	1,32	30.000	3.960.000	1.700.000	2.260.000	1.392.160
QT85	Hoàng Quang Trung	Quảng Trường	Đậu Xanh	468,0	1,5	22.000	3.300.000	1.340.000	1.960.000	1.834.560
QT86	Trần Bá Thượng	Cảnh Hóa	Đậu Xanh	488,0	0,78	23.000	1.794.000	1.240.000	554.000	540.704
QT87	Trần Thị Vinh	Cảnh Hóa	Đậu Xanh	780,0	1,28	24.500	3.136.000	1.350.000	1.786.000	2.786.160
QT88	Hoàng Văn Châu	Cảnh Hóa	Đậu Xanh	234,0	1,34	25.000	3.350.000	1.500.000	1.850.000	865.800
QT89	Hoàng Thị Văn	Cảnh Hóa	Đậu Xanh	330,0	1,18	23.000	2.714.000	1.250.000	1.464.000	966.240
QT90	Hoàng Chắt	Cảnh Hóa	Đậu Xanh	330,0	1,52	25.000	3.800.000	1.335.000	2.465.000	1.626.900
Trung bình					**1,17**	**25.000**	**2.939.667**	**1.394.733**	**1.544.933**	**1.338.518**

PHỤ LỤC 7. MỘT SỐ Ý KIẾN PHỎNG VẤN

Hộp 1: *Một số ý kiến phỏng vấn về công tác cho thuê đất công ích*

Ông Nguyễn Thanh Đườngcán bộ địa chính xã Quảng Châu phát biểu: Công tác quản lý đất công ích trên địa bàn xã chưa được chặt chẽ domột số thửa chưa được đăng ký vào hồ sơ địa chính, không mở sổ sách theo dõi nên không nắm rõ được quỹ đất công ích của địa phương; khi kiểm tra, rà soát, nhiều hộ gia đình, cá nhân không thừa nhận đó là quỹ đất công ích mà cho rằng do họ tự khai hoang, phục hóa. Vì vậy, rất khó khăn trong công tác quản lý.

Ông Võ Văn Hoàn cán bộ địa chính xã Quảng Xuân phát biểu: Trên địa bàn xã, đất công ích giao cho các thôn quản lý nêncho thuê đất công ích không lập hợp đồng, cho thuê sai đối tượng, sử dụng đất sai mục đích đã xảy ra phổ biến trong nhiều năm nay.

Hộp 2: *Một số ý kiến phỏng vấn về tình hình lập hồ sơ địa chính đất công ích*

Ông Trần Hữu Năm cán bộ địa chính xã Quảng Liên phát biểu: Hiện nay trên địa bàn xã Quảng Liên nói riêng và huyện Quảng Trạch nói chung công tác lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính cho đất công ích còn rất nhiều hạn chế, thông tin chưa thể hiện đầy đủ theo quy định, không được cập nhật thường xuyên.

Ông Phạm Văn Trung cán bộ địa chính xã Quảng Hưng phát biểu: Công tác lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với đất công ích chưa được quan tâm, gây khó khăn rất lớn cho công tác quản lý.

PHỤ LỤC 8. PHIẾU ĐIỀU TRA CÁN BỘ CHUYÊN MÔN XÃ

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM HUẾ

KHOA TÀI NGUYÊN ĐẤT VÀ MÔI TRƯỜNG NÔNG NGHIỆP

PHIẾU ĐIỀU TRA THU THẬP THÔNG TIN

(Phỏng vấn các cán bộ quản lý đất công ích)

Người phỏng vấn: Phan Thị Bích Phượng

Ngày phỏng vấn: .....

Mã số phiếu:…….

I. Thông tin tổng quát

Họ và tên: .....

Chức vụ: .....

Địa chỉ: .....

II. Nội dung thông tin

1. Trên địa bàn xã có tổ chức đấu giá quỹ đất công ích hay không?

   A. Có B. không

2. Ngân sách thu được từ đất công ích, UBND xã sử dụng vào mục đích gì?

   A. Chi thường xuyên của UBND xã

   B. Xây dựng các công trình trên địa bàn xã

   C. Mục đích khác:……..……..

3. Việc quản lý quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích ở trên địa bàn xã có khó khăn không?

   A. Có B. không

4. Theo Ông (bà), khó khăn, vướng mắc của việc quản lý quỹ đất công ích là gì?

   A. Do hộ gia đình, cá nhân tự ý lấm chiếm đất công ích

   B. Công tác quản lý chưa được chặt chẽ, còn lỏng lẻo hoặc hiểu sai về quỹ đất công ích dẫn đến những tồn tại như: Không mở sổ sách theo dõi nên không biết được quỹ đất công ích của địa phương, khi báo cáo nhiều hộ gia đình, cá nhân không thừa nhận đó là quỹ đất công ích mà cho rằng do họ tự khai hoang, phục hóa

   C. Dùng quỹ đất công ích cho các đoàn thể hoặc các hội của xã thuê không đúng quy định của pháp luật

   D. Không đăng ký vào hồ sơ địa chính để quản lý

   E. Chưa xác định được tổng số thửa đất công ích, tổng số hộ gia đình đang sử dụng đất và diện tích tương ứng đang sử dụng

   F. Ký hợp đồng thuê đất song không thu tiền

G. Cho thuê đất công ích không đúng đối tượng, nhiều hộ thiếu đất sản xuất nhưng không được thuê

H. Có quyết định thu hồi đất để đưa vào quỹ đất công ích nhưng không quản lý mà các hộ vẫn tiếp tục sử dụng

I. Không chỉnh lý biến động quỹ đất công ích khi đã có quyết định thu hồi quỹ đất công ích để sử dụng vào mục đích khác

J. Khi thay đổi cán bộ cấp xã, diện tích đất công ích không được bàn giao cụ thể...

K. Chưa cho thuê để sử dụng

L. Khó khăn khác:……..
……
……
……
……
……

5. Ông (bà) hãy đề xuất một số giải pháp để tăng cường công tác quản lý quỹ đất công ích?

……
……
……
……
……
……

XIN CHÂN THÀNH CÁM ƠN SỰ HỢP TÁC CỦA ÔNG (BÀ)!

PHỤ LỤC 9. PHIẾU ĐIỀU TRA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM HUẾ

KHOA TÀI NGUYÊN ĐẤT VÀ MÔI TRƯỜNG NÔNG NGHIỆP

PHIẾU ĐIỀU TRA THU THẬP THÔNG TIN

(Phỏng vấn các hộ có sử dụng đất công ích)

Người phỏng vấn: Phan Thị Bích Phượng

Ngày phỏng vấn: .....

Mã số phiếu:.....

I. Thông tin tổng quát

Họ và tên chủ hộ: .....

Địa chỉ: .....

Nghề nghiệp: .....

II. Nội dung thông tin

1. Ông (bà) có tham gia đấu giá để thuê quỹ đất công ích hay không?

A. Có B. không

2. Diện tích đất công ích mà ông bà thuê là bao nhiêu (m^2)?

.....

3. Mục đích sử dụng của lô đất công ích mà ông bà thuê là gì?

A. Trồng lúa

B. Trồng lạc

C. Trồng khoai lang

D. Trồng ngô

E. Trồng mè

F. Trồng đậu xanh

G. Trồng cây khác:……

4. Năng suất, sản lượng ông (bà) thu được từ lô đất trúng đấu là bao nhiêu (tạ/sào/vụ)?……

5. Giá bán sản phẩm thu hoạch/kg là bao nhiêu (đồng)?

6. Chi phí sản xuất/vụ đối với lô đất trúng đấu là bao nhiêu (đồng)?

……

7. Ông (bà) tốn bao nhiêu ngày công/vụ?

……..…

8. Việc thuê đất công ích có giải quyết được nhu cầu việc làm trong gia đình ông bà không?

A. Có B. không

9. Ông bà có ý định tiếp tục thuê đất công ích sau khi hết thời hạn sử dụng đất không?

A. Có B. không

Vì sao: .....

.....

10. Ông bà có ý kiến đóng góp gì về tình hình quản lý và sử dụng đất công ích đất công ích trên địa bàn xã không?

.....

.....

.....

.....

XIN CHÂN THÀNH CÁM ƠN SỰ HỢP TÁC CỦA ÔNG (BÀ)!