

# NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀO MỤC ĐÍCH CÔNG ÍCH TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, BÌNH ĐỊNH

Phạm Thị Hằng, Bùi Thị Diệu Hiền  
Trường Đại học Quy Nhơn

## Tóm tắt

*Tác động của quá trình đô thị hóa đã lấy đi một phần không nhỏ đất nông nghiệp. Tuy nhiên, nhiều xã, phường vẫn giữ lại những diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích nhằm bổ sung quỹ đất sử dụng vào mục đích công cộng, tăng nguồn ngân sách của đơn vị hành chính cấp xã. Việc quản lý đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích ở nhiều địa phương hiện nay vẫn còn không ít bất cập. Việc nghiên cứu hiện trạng quản lý, sử dụng đất công ích trên địa bàn các xã, phường thuộc thành phố Quy Nhơn để có giải pháp rà soát lại quỹ đất công ích đúng diện tích quy định, khai thác sử dụng hiệu quả, đồng thời giải quyết dứt điểm tình trạng bỏ hoang, lấn chiếm hay quản lý chưa chặt chẽ hiện nay là thực sự cần thiết.*

Từ khóa: Quản lý; Sử dụng đất; Đất công ích

## Abstract

### *Status of agricultural land management and using for public purposes in Quy Nhon City, Binh Dinh Province*

*There was great area of agricultural land taken by the impact of urbanization for other purposes. However, many communes and wards still retain agricultural land area for public purposes. The management of agricultural land used for public purposes show some inadequacies and problems. Studying the current status of managing and using land for public purposes is very necessary for using land more effectively as well as resolving the problems related to land waste, land illegal encroachment and occupation.*

**Keywords: Management; Land use; Public land fund**

## 1. Đặt vấn đề

Hình thành được quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích cho địa phương sẽ giúp cho địa phương 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. Tuy nhiên, trên thực tế việc quản lý và sử dụng quỹ đất nông nghiệp nhất là đất nông nghiệp công ích trên địa bàn cả nước còn nhiều tồn tại, bất cập như: quản lý trên hồ sơ giấy tờ không đúng quy định và chưa phù hợp với hiện trạng thực tế; nhiều thửa đất công ích nằm phân tán và chồng lấn trên thửa đất thổ cư; tình trạng lấn, chiếm, tự chuyển mục đích

sử dụng đất trái phép hay nhiều thửa để hoang, chưa đưa vào sử dụng, làm giảm hiệu quả kinh tế từ đất. Vì vậy, việc nghiên cứu thực trạng, đưa ra một số đề xuất, kiến nghị trong công tác quản lý sử dụng đất công ích tại địa phương là rất cần thiết.

## 2. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

### *2.1. Cơ sở lý luận về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích*

Theo quy định tại Khoản 1, 2, Điều 132 Luật Đất đai 2013: 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. 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. [1]

## 2.2. Nguồn tài liệu

Các số liệu về tình hình quản lý Nhà nước về đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích trên địa bàn 8 xã, phường của thành phố Quy Nhơn được thu thập để tiến hành nghiên cứu. Dữ liệu nghiên cứu còn được thu thập từ kết quả khảo sát thực địa về hiện trạng quản lý và sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích.

**Bảng 1. Hiện trạng quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích tại Quy Nhơn năm 2017**

STT	Đơn vị hành chính	Tổng diện tích đất (ha)	Đất CHN, CLN, NTS (ha)	Đất công ích (ha)	Tỉ lệ đất công ích (%) so với đất CHN, CLN, NTS
1	Nhơn Hội	4.023,5	822,7	5,8	0,7
2	Đống Đa	582,4	69,4	10,8	15,5
3	Nhơn Bình	1.462,8	578,4	58,5	10,1
4	Nhơn Phú	1.280,9	592,3	73,3	12,4
5	Trần Quang Diệu	1.089,3	295,2	25,9	8,8
6	Bùi Thị Xuân	4.999,9	640,1	25,7	4,0
7	Phước Mỹ	6.863,1	688,6	40,4	5,9
8	Ghềnh Ráng	2.613,4	118,7	0,2	0,2
<b>Tổng</b>		<b>22.915,3</b>	<b>3.805,4</b>	<b>240,6</b>	<b>6,3</b>

*Nguồn: Điều tra, tổng hợp*

Thành phố Quy Nhơn có 8/21 xã, phường có để lại diện tích đất công ích, trong đó có 5/8 địa phương để lại phần diện tích đất công ích vượt diện tích cho phép. Xét trên toàn thành phố diện tích

## 2.3. Phương pháp nghiên cứu

*Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu:*

Thu thập có chọn lọc các thông tin, dữ liệu về công tác quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích tại Quy Nhơn.

*Phương pháp nghiên cứu, điều tra tổng hợp:* Tiến hành điều tra, khảo sát thực địa để tìm hiểu hiện trạng sử dụng đất công ích của các tổ chức, cá nhân thuê đất.

*Phương pháp tổng hợp và xử lý tài liệu, số liệu:* Trên cơ sở số liệu tài liệu thu thập được, tiến hành tổng hợp trình bày kết quả, các số liệu được thu thập, tính toán, phân tích theo các bảng, biểu đồ.

*Phương pháp khảo sát thực địa:* Khảo sát thực tế về những thửa đất công ích tại địa phương để bổ sung thông tin và giúp nhóm tác giả đưa ra những nhận định phù hợp.

## 3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

### 3.1. Biến động diện tích đất công ích giai đoạn 2010 - 2017

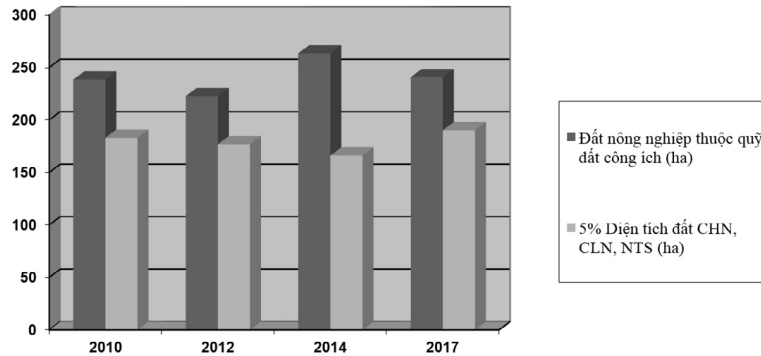
Trong giai đoạn 2010 - 2017, quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích tại thành phố Quy Nhơn có sự chênh lệch giữa các xã, phường, số liệu cụ thể được thể hiện ở Bảng 1.

đất công ích được để lại qua các năm giao động từ 6,3 - 7,9 %. Như vậy, nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích tại các địa phương lớn, phục vụ cho các mục đích chính: Xây dựng các công

## ***Nghiên cứu***

trình công cộng và cho hộ gia đình, cá nhân thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản đối với diện tích đất chưa đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, các địa phương sử dụng phần diện tích đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích vượt tỷ lệ 5 % so với tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân thuê để sản xuất nông nghiệp là

chưa đúng quy định tại Điều 132 Luật Đất đai (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).



**Hình 1: Biến động diện tích đất nông nghiệp sử dụng có mục đích công ích từ 2010 - 2017**

Trong giai đoạn 2010 - 2012 diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích trên địa bàn thành phố Quy Nhơn có xu hướng giảm do thu hồi để xây dựng các công trình cơ bản như đường bê tông nông thôn, mở rộng đường Đào Tấn; xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương cho đối tượng chính sách; quy hoạch sử dụng đất công ích để xây dựng bệnh viện y học cổ truyền tỉnh Bình Định và trường Đại học Quang Trung. Trong giai đoạn 2012 - 2014, các địa phương thu hồi diện tích đất phục vụ quy hoạch phát triển cơ sở hạ tầng đã góp phần tăng diện tích đất công ích tại Quy Nhơn, đồng thời, diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích tăng cũng xuất phát từ sự thay đổi của Luật Đất đai 2013 so với Luật Đất đai 2003, với quy định: “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”. Quy định này mở ra hướng sử dụng mới trong sử dụng diện tích đất công ích vượt tỷ lệ 5 % theo thực tế hiện nay. Thực tế từ năm 2014 - 2017, diện tích đất công ích vượt tỷ lệ 5 % được thu hồi để xây dựng khu tái định cư dự án mở rộng quốc lộ 19, khu tái định cư Đê Đông và xây dựng viện sốt rét kí sinh trùng - côn trùng tại Quy Nhơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

### ***3.2. Thực trạng sử dụng quỹ đất công ích tại thành phố Quy Nhơn***

Theo báo cáo kết quả thực hiện việc chấp hành pháp luật về quản lý và sử dụng đất công ích tại một số địa phương khác trên địa bàn tỉnh như huyện Tuy Phước, huyện An Nhơn, tỷ lệ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích tại thành phố Quy Nhơn được đưa vào sử dụng

năm 2017 là 74,7 %, thấp so với nhiều địa phương khác (huyện Tuy Phước 82,6 %, huyện An Nhơn 89,40 %). Phần diện tích bị bỏ hoang (25,4 %) do đất manh mún, nhỏ lẻ, nằm ven các xóm làng, xen kẽ trong các khu dân cư, đất nương mạ cũ, đất sân kho đội sản xuất cũ, đất khó khăn nguồn

nước tưới, mặt bằng chưa ổn định cho sản xuất nông nghiệp, ruộng sâu trũng. Mặc dù chính quyền nhiều địa phương đã vận động, xem xét miễn tiền thuê đất trong một số năm đầu, tuy nhiên không có người thuê, địa phương sử dụng làm ao tưới tiêu như ở Phường Ghềnh Ráng [4].

**Bảng 2. Hiện trạng sử dụng đất công ích tại thành phố Quy Nhơn năm 2017**

TT	Tên xã/phường	Tổng diện tích đất công ích		Đất công ích đã được sử dụng		Đất công ích bị bỏ hoang		Tỉ lệ sử dụng (%)
		Số lượng thửa	Diện tích (ha)	Số lượng thửa	Diện tích (ha)	Số lượng thửa	Diện tích (ha)	
1	Phước Mỹ	320	40,4	320	40,4			100
2	Bùi Thị Xuân	514	25,7	120	19,2	394	6,5	74,7
3	Trần Quang Diệu	296	25,9	195	18,8	101	7,1	72,6
4	Nhơn Phú	817	73,3	724	65,4	93	7,9	89,2
5	Nhơn Bình	293	58,5	179	19,3	114	12,8	26,61
6	Đông Đa	39	10,8	39	10,8			100
7	Nhơn Hội	5	5,8	5	5,8			100
8	Ghềnh Ráng	3	0,2			3	0,2	
<b>Tổng</b>		<b>2.287</b>	<b>240,6</b>	<b>1.582</b>	<b>179,7</b>	<b>705</b>	<b>34,5</b>	

*Nguồn: Điều tra, tổng hợp*

Trong 179,7 ha diện tích đã sử dụng được sử dụng thì 49,2 ha đất công ích đã và đang quy hoạch sử dụng (chiếm 20,4 %); 120,1 ha còn lại chủ yếu là sản xuất nông nghiệp và 10,4 ha sử dụng không đúng mục đích. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích chủ yếu là đất trồng lúa (chiếm 35,7 %), với hơn 60 % diện tích sản xuất lúa 2 vụ/năm, còn lại trồng lúa 1 vụ do thiếu nước tưới. Đất trồng cây hàng năm khác chủ yếu trồng đậu, vừng, bắp ngô, trồng cỏ chăn nuôi gia súc,... nhưng hiệu quả không cao. Đất nuôi trồng thủy sản sử dụng vào nuôi tôm đem lại lợi ích kinh tế cao nhưng diện tích không đáng kể. Bên cạnh những diện tích bỏ hoang, còn có nhiều diện tích đã bị các hộ gia đình, cá nhân lấn, chiếm, khai hoang sử dụng vào các mục đích khác nhưng không tham gia đấu giá mặc dù đã được UBND các xã, phường yêu cầu thực hiện đấu giá để đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật, làm giảm nguồn thu từ đất công ích của các địa phương.

**3.3. Thực trạng quản lý đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích tại Quy Nhơn**

*- Tổ chức thực hiện pháp luật về quản lý đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích*

Trong nhiều năm qua, UBND thành phố Quy Nhơn đã chỉ đạo UBND các xã, phường tiếp tục thực hiện đúng việc quản lý và sử dụng quỹ đất nông nghiệp vào mục đích công ích theo đúng tinh thần của Quyết định số 114/1998/QĐ-UB ngày 11 tháng 12 năm 1998 của UBND tỉnh Bình Định về quản lý thu chi tiền cho thuê, đấu giá sử dụng đất công ích xã, phường, thị trấn. Về công tác kiểm tra, báo cáo về quản lý và sử dụng đất công ích được thực hiện nghiêm túc theo văn bản số 111/STNMT-CCQLĐĐ năm 2014 của Sở TNMT và Quyết định số 5848/QĐ-UBND (2014) của UBND thành phố Quy Nhơn.

*- Tình hình lập hồ sơ đăng kí đất công ích tại thành phố Quy Nhơn*

Trong số 8 xã, phường để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, chỉ có phường Nhơn Bình đang trong quá trình đăng kí đất công ích vào hồ sơ địa chính với tỷ lệ 75 % số thửa (220/293 thửa). Còn lại 7 xã phường chưa đăng kí vào sổ địa chính. Thực tế này cho thấy công tác quản lý đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích chưa thực sự được quan tâm đúng mức. Để quản lý, các địa phương

**Nghiên cứu**

lập hồ sơ theo dõi riêng theo thửa, vì vậy quỹ đất công ích bị phân tán, khó quản lý vĩ mô và không tập trung.

- *Đối tượng thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích*

Trong số 581 cá nhân, hộ dân thuê đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích,

có 289 cá nhân, hộ dân thuê sử dụng với diện tích 77,3 ha và 5 tổ chức thuê với diện tích 26,0 ha không kí hợp đồng thuê đất, chỉ lập danh sách theo dõi việc thu nộp tiền thuê đất.

**Bảng 3. Tình hình quản lý và sử dụng đất công ích trên địa bàn thành phố Quy Nhơn năm 2017**

Tên xã, phường	Hộ gia đình, cá nhân				Tổ chức				Thời gian thuê (năm)
	Tổng số		Không có hợp đồng thuê		Tổng số		Không có hợp đồng thuê		
	Số lượng	Diện tích (ha)	Hộ gia đình, cá nhân	Diện tích (ha)	Số lượng	Diện tích (ha)	Tổ chức	Diện tích (ha)	
Đông Đa	8	0,9	8	0,9					1
Nhon Bình	74	37,1			2	3,5	2	3,5	3
Nhon Phú	27	25,5	20	18,3	2	20,9	2	20,9	1
Trần Quang Diệu	195	15,6			1	1,6	1	1,6	3
Bùi Thị Xuân	88	26,9	88	26,9					1
Nhon Hội	3	1,5							1
Phước Mỹ	189	35,8	173	31,2					5
<b>Tổng cộng</b>	<b>581</b>	<b>143,3</b>	<b>289</b>	<b>77,3</b>	<b>5</b>	<b>26,0</b>			

*Nguồn: Điều tra, tổng hợp*

Phần lớn diện tích đất thuê sử dụng vào mục đích trồng lúa, rau, màu, các loại cây hàng năm với thời hạn 1 - 3 năm. Đối với những nơi cho thuê đất để nuôi thủy sản như Nhon Bình, Nhon Phú, Nhon Hội thì thời hạn thuê đất là 5 năm vì cần vốn đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn chậm. Bên cạnh đó, đất công ích còn được UBND địa phương cho các tổ chức đoàn thể mượn đất để tổ chức hoạt động với diện tích 4,7 ha ở phường Nhon Bình.

- *Công tác tổ chức đấu giá, đấu thầu đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích*

Điểm hạn chế lớn nhất trong khâu tổ chức cho thuê đất công ích là chỉ thông báo cho các hộ đang thuê đất, do đó số lượng người tham gia ít. Vì không nhiều người trả giá thuê đất nên chỉ tổ chức đấu thầu, không đấu giá. Sau khi thỏa thuận được mức giá thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, hộ thuê sẽ nộp tiền thuê

1 lần, nhận biên lai thu tiền và kí vào hợp đồng thuê đất theo thời hạn thỏa thuận. Mặc dù Hợp đồng thuê đất thường nêu rõ người thuê phải sử dụng đất đúng diện tích, ranh giới không được mua bán, thế chấp dưới bất kỳ hình thức nào, tuy nhiên, vì sản xuất nông nghiệp không hiệu quả và nông hộ thiếu nhân lực, không thể sản xuất nông nghiệp, một số hộ tự ý cho hộ khác thuê lại với số tiền cao hơn.

- *Việc quản lý nguồn thu từ đất công ích*

Công tác thu tiền thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích được các xã, phường thực hiện thu theo hợp đồng cho thuê đất hoặc danh sách theo dõi việc nộp tiền thuê hàng năm. Riêng ở Phước Mỹ biên lai thu tiền chỉ thể hiện diện tích và tục danh thửa đất, không thể hiện số thửa thửa đất, số tờ bản đồ. Đối với những trường hợp không kí hợp đồng thuê đất mà chỉ lập danh sách theo dõi

riêng trong nội bộ xã, phường thì việc thu tiền thuê đất từ người dân sẽ gặp nhiều khó khăn, gây thất thoát cho nguồn ngân sách của nhà nước. Đồng thời xuất phát từ việc các thửa đất công ích chưa được đăng kí vào hồ sơ địa chính cũng là trở ngại lớn cho việc quản lí nguồn thu. Khảo sát cho thấy giá thuê đất nông nghiệp có mục đích công ích không cao so với giá đất trong bảng giá tại địa phương do có độ màu mỡ thấp, không thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp, chưa thực sự đảm bảo tính kinh tế.

Theo báo cáo hàng năm về thu chi tài chính của các địa phương, tiền thu được từ cho thuê đất công ích đã được các địa phương dùng đúng mục đích cho nhu cầu công ích của xã, phường như xây dựng lớp mẫu giáo ở khu phố 6, xây dựng chợ và lớp mẫu giáo khu vực 5, xây dựng đường giao thông nông thôn, công viên và mương thủy lợi tại khu vực 4 phường Nhơn Phú. Từ năm 2010 đến nay, các xã đồng loạt thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới, quỹ đất công ích được thu hồi một phần để xây dựng các công trình công cộng đạt chuẩn diện tích tại nhiều địa phương.

Đối với người dân thuê đất công ích thì thu nhập chính là từ việc trồng lúa, ngô, vừng, đậu, đồng thời một số khu vực còn có thể nuôi tôm thẻ chân trắng,

cá nước mặn. Theo khảo sát tại các địa phương, lợi nhuận trung bình từ trồng lúa là 823.000 đồng/sào/năm, ngô 1.076.000 đồng/sào/năm, mè 721.000 đồng/sào/năm, ớt 982.000 đồng/sào/năm và lạc 1.356.000 đồng/sào/năm. Tôm thẻ chân trắng có giá từ 150.000 - 160.000 đồng/kg (tôm 80 - 100 con/kg). Với mức lợi nhuận này đã mang lại thu nhập, giảm bớt khó khăn đáng kể cho nhiều hộ gia đình, cá nhân thiếu đất sản xuất nông nghiệp.

- Một số vấn đề còn tồn tại trong quản lí, sử dụng đất công ích tại Quy Nhơn

Trên thực tế, đất công ích nằm phân tán, quy mô thửa nhỏ lẻ, vị trí không thuận lợi nên khi sử dụng 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. Bên cạnh những kết quả đạt được, quá trình sử dụng và quản lí đất công ích hiện nay của thành phố Quy Nhơn cũng tồn tại một số vấn đề hạn chế, như là tình trạng lấn chiếm, sử dụng sai mục đích, cho thuê sai đối tượng, đặc biệt ở phường Nhơn Phú. Theo khảo sát, phần diện tích người dân tự ý lấn chiếm để canh tác, sử dụng trái mục đích, xây nhà trái phép phần lớn là do các thửa đất bị bỏ hoang hoặc do chính quyền quản lí chưa chặt chẽ trong hồ sơ địa chính.

**Bảng 4. Xử lí vi phạm trong quản lí đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích năm 2017**

Phường	Lấn, chiếm	Diện tích lấn, chiếm	Đã lập thủ tục xử lí	Tự tháo dỡ	Chưa xử lí
Trần Quang Diệu	6	0,1 ha (xây dựng 556 m <sup>2</sup> )	6		
Bùi Thị Xuân	5	0,4 ha (xây dựng móng, nhà đá ché 401,8 m <sup>2</sup> )	1	1	3
Nhơn Phú	99	5,3 ha	10	7	82

*Nguồn: Tổng hợp điều tra*

Tại các địa phương để xảy ra vi phạm, phường Nhơn Phú là nơi có tình trạng lấn, chiếm, sử dụng đất công ích sai mục đích nhiều nhất. Trong nhiều năm qua, lợi dụng sự buông lỏng trong công tác quản lí đất

đai của chính quyền, hàng loạt cá nhân đã chiếm đất công ích để canh tác không qua đầu giá, xây dựng, sang chuyển nhượng trái phép thu lợi bất chính. Theo khảo sát, phần diện tích người dân tự ý lấn chiếm để canh

## Nghiên cứu

tác, sử dụng trái mục đích, xây nhà trái phép phần lớn là do các thửa đất bị bỏ hoang hoặc do chính quyền kiểm tra không chặt chẽ.

### **3.4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích tại Quy Nhơn**

Nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất công ích xuất phát từ công tác đo đạc, cập nhật vào hồ sơ địa chính chưa được thực hiện thường xuyên, việc giao đất, cho thuê đất không đúng trình tự, thủ tục, chưa có hợp đồng giao đất, cho thuê đất, công tác quản lý đất đất ích đã cho thuê, chưa cho thuê chưa chặt chẽ, tình trạng lấn chiếm đất, sử dụng đất sai mục đích so với hợp đồng thuê đất, tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thời gian tới, các xã cần thực hiện một số giải pháp cụ thể như sau:

- Tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất công ích, lập trích lục riêng để dễ quản lý.

- Định kỳ thống kê, kiểm kê diện tích đất nông nghiệp vào mục đích công ích, yêu cầu các địa phương đánh giá cụ thể hiệu quả quản lý, sử dụng để có hướng chỉ đạo kịp thời.

- Những thửa đất công ích có diện tích nhỏ, nằm xen kẹt, phân tán nên giao đất lâu dài cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất liền kề; những diện tích không thuận lợi trong sản xuất, không có người đầu giá cần quy hoạch sang mục đích khác.

- UBND thành phố cần chỉ đạo các địa phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất không đúng đối tượng, cho thuê không có hợp đồng, kiên quyết thu hồi các trường hợp lấn chiếm.

- Đề xuất thu hồi những diện tích vượt tỷ lệ 5 % để sử dụng vào các mục đích công cộng hoặc bổ sung vào quỹ đất của địa phương, đồng thời, cần nghiêm chỉnh thanh tra, kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về đất công ích và xử lý nghiêm, quyết liệt các vi phạm về đất công ích.

- Đối với người thuê đất công ích: cần sử dụng đất đúng theo hợp đồng thuê

đất, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính đúng quy định. Những diện tích đã thuê tăng cường ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, chuyển đổi cơ cấu cây trồng để nâng cao hiệu quả sản xuất trên đất công ích.

## **4. Kết luận**

Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích tại thành phố Quy Nhơn vượt quá mức quy định. Mặc dù đã được các địa phương cho thuê để sản xuất thông qua hình thức đấu giá, đấu thầu nhằm giải quyết vấn đề thiếu đất sản xuất nông nghiệp, tuy nhiên nguồn tài chính thu được từ thuê đất công ích chưa hiệu quả do giá thuê thấp và nhiều trường hợp sử dụng không kí hợp đồng thuê. Hiện tại, công tác quản lý quỹ đất công ích của thành phố vẫn chưa hiệu quả vì chưa đăng kí vào hồ sơ địa chính, quỹ đất 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.

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

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

[2]. Tổng cục Thuế (2012). *Công văn 1182/TCT - CS ngày 4 tháng 4 năm 2012 về việc quản lý thu tiền thuê đất đối với quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của các xã, phường, thị trấn tỉnh Bình Định*.

[3]. UBND thành phố Quy Nhơn. *Báo kết quả thống kê đất đai năm 2010, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017*.

[4]. UBND thành phố Quy Nhơn (2014). *Báo cáo kết quả thanh tra việc quản lý và sử dụng quỹ đất công ích của UBND các xã, phường trên địa bàn TP. Quy Nhơn*.

[5]. UBND thành phố Quy Nhơn (2017). *Báo cáo về việc chấp hành pháp luật về quản lý và sử dụng quỹ đất công ích trên địa bàn thành phố Quy Nhơn*.

BBT nhận bài: 04/5/2019; Phản biện xong: 20/5/2019