

Hà Nội, ngày tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO

Báo cáo công tác chỉ đạo, hướng dẫn và kết quả thực hiện việc rà soát, đo đạc, cắm mốc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất về địa phương và giải quyết dứt điểm tranh chấp, lấn chiếm, sử dụng đất đai không đúng mục đích

(Tài liệu phục vụ Hội nghị chuyên đề về sắp xếp công ty nông, lâm nghiệp)

I. Về rà soát, xác định ranh giới, cắm mốc giới, đo đạc, lập bản đồ địa chính và hồ sơ ranh giới sử dụng đất; thực hiện thủ tục cho thuê đất, xác định giá đất, thu tiền thuê đất; cấp Giấy chứng nhận

1. Về công tác chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương tổ chức triển khai thực hiện

- Xây dựng, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến quản lý đất có nguồn gốc nông, lâm trường như trình Chính phủ ban hành 01 Nghị định¹, xây dựng và ban hành theo thẩm quyền 03 Thông tư².

- Ban hành các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện Nghị quyết theo chức năng, nhiệm vụ được giao³.

¹ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn chi thi hành Luật Đất đai.

² (1) Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT ngày 26/02/2015 quy định việc lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với công ty nông, lâm nghiệp; (2) Thông tư số 03/2021/TT-BTNMT ngày 12/5/2021 hướng dẫn nội dung chi tiết phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; lập và phê duyệt phương án sử dụng đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần; (3) Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (*trong đó, hướng dẫn chi tiết các bước xử lý quỹ đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương; nội dung giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp, tạo điều kiện thuận lợi để các địa phương hoàn thành nhiệm vụ về công tác nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường*).

³ - Công văn số 2574/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 28/6/2016 gửi UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TTg;

- Công văn số 1596/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 26/3/2020 gửi UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương triển khai thực hiện Quyết định số 32/QĐ-TTg ngày 07/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết số 22/NQ-CP của Chính phủ;

- Công văn số 4907/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 09/9/2020 về việc đề nghị hỗ trợ kinh phí thực hiện đề án Tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc doanh;

- Công văn số 6181/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 12/10/2021 về việc kinh phí bổ sung có mục tiêu từ ngân sách trung ương cho các địa phương thực hiện các dự án do Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý;

- Công văn số 2699/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 18/11/2021 Tổng cục Quản lý đất đai gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai theo Nghị quyết số 112/2015/QH13 của Quốc hội;

- Công văn số 1398/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 13/6/2022 gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc đôn đốc triển khai thực hiện Quyết định số 32/QĐ-TTg ngày 07/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ;

- Công văn số 1490/BTNMT-CĐKDLTTĐĐ ngày 10/3/2023 gửi UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc tăng cường hiệu lực quản lý, nâng cao hiệu quả sử dụng đất có nguồn gốc từ nông, lâm trường quốc doanh.

- Tổ chức 10 cuộc hội nghị, hội thảo⁴ với các tỉnh, thành phố có đất nông lâm trường để quán triệt, hướng dẫn và đánh giá việc thực hiện chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương và tổ chức triển khai các nhiệm vụ.

2. Kết quả thực hiện rà soát, xác định ranh giới, cắm mốc giới, đo đạc, lập bản đồ địa chính và hồ sơ ranh giới sử dụng đất; thực hiện thủ tục cho thuê đất, xác định giá đất, thu tiền thuê đất; cấp Giấy chứng nhận

Thực hiện Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 2 năm 2014 của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tập trung tổ chức hướng dẫn, tập huấn cho các cơ quan chuyên môn ở địa phương và chỉ đạo các địa phương xây dựng và thực hiện đo đạc, cắm mốc giới, lập hồ sơ ranh giới, hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các nông, lâm trường đã cơ bản hoàn thành với kết quả cụ thể như sau:

2.1. Về rà soát, xác định ranh giới, cắm mốc giới

Có 223/244 công ty và chi nhánh đã hoàn thành về cơ bản nhiệm vụ rà soát ranh giới tại thực địa, cắm mốc⁵ (trong đó bao gồm 08 công ty thuộc Tập đoàn Cao su Việt Nam: Cao su Mang Yang, Cao su Chư Prông, Cao su Kon Tum, Cao su Dầu Tiếng, Cao su Bình Long, Cao su Phú Riềng, Cao su Lộc Ninh và Cao su Bà Rịa chưa thực hiện cắm mốc nhưng đã thực hiện đào hào ngăn cách; 06 công ty thuộc Tổng công ty Cà phê Việt Nam: Cà phê 731, Cà phê 734, Cà phê 704, Cà phê Ea Ktur, Cà phê Ea Tiêu, Cà phê Đắk Nông); 43/45 tỉnh, thành phố đã cơ bản hoàn thành nhiệm vụ này (02 tỉnh chưa hoàn thành gồm: Đắk Nông và thành phố Hồ Chí Minh không thực hiện tổng rà soát ranh giới, cắm mốc theo kế hoạch chung mà chỉ thực hiện theo nhiệm vụ quản lý đất đai thường xuyên).

⁴ Hội nghị tổ chức triển khai Nghị quyết số 30-NQ/TW và Nghị định số 118/2014/NĐ-CP tại tỉnh Lâm Đồng; Hội nghị sơ kết công tác sắp xếp, đổi mới công ty nông, lâm nghiệp năm 2015-2016, nhiệm vụ giải pháp đến năm 2020 tại Hà Nội do Phó Thủ tướng Chính phủ Vương Đình Huệ chủ trì với sự tham gia của các Bộ, ngành và các địa phương có nông, lâm trường; Hội nghị trực tuyến ngày 14/10/2017 do Thủ tướng Chính phủ chủ trì về việc thực hiện chính sách pháp luật về quản lý, sử dụng đất lâm nghiệp và đo đạc lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các nông, lâm trường; Hội nghị trực tuyến ngày 28/10/2017 do Phó Thủ tướng Chính phủ Vương Đình Huệ chủ trì sơ kết công tác sắp xếp, đổi mới công ty nông, lâm nghiệp năm 2015-2017 với 45 tỉnh; Hội nghị đánh giá kết quả thực hiện rà soát, đo đạc lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tình hình xử lý những khó khăn vướng mắc về đất đai trong quá trình sắp xếp nông, lâm trường và đề xuất giải pháp tại Nghệ An; Hội nghị về công tác quản lý, sử dụng đất đai và kết quả rà soát, đo đạc cắm mốc, lập bản đồ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các công ty nông nghiệp, lâm nghiệp trên địa bàn 05 tỉnh Tây Nguyên tại tỉnh Đắk Nông; Hội nghị “Giải pháp, ổn định dân cư tự do trên địa bàn cả nước và quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc từ nông lâm trường tại Tây Nguyên” ngày 9/12/2018 do Thủ tướng Chính phủ chủ trì tại tỉnh Đắk Lắk; Hội nghị sơ kết 05 năm thực hiện Nghị quyết 30-NQ/TW của Bộ Chính trị tổ chức tại Hà Nội; Hội nghị triển khai các nhiệm vụ của Dự án “Tăng cường quản lý đối với đất đai có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc doanh hiện do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp không thuộc diện sắp xếp lại theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ban quản lý rừng và các tổ chức sự nghiệp khác, hộ gia đình, cá nhân sử dụng” (Phản nhiệm vụ do Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện), tại tỉnh Hà Tĩnh; Hội thảo triển khai các nhiệm vụ của Đề án với Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường 05 tỉnh Tây Nguyên tổ chức tại Hà Nội.

⁵ Có 21 công ty và chi nhánh chưa hoàn thành nhiệm vụ rà soát ranh giới, cắm mốc giới, gồm: Công ty và chi nhánh chưa cắm mốc ranh giới gồm: Công ty chè Yên Bái (tại tỉnh Yên Bái); Tổng Công ty 15 Bộ Quốc phòng (2), Tổng Công ty Cà phê VN (4), Tập đoàn cao su VN (2) (tại tỉnh Kon Tum 8 công ty); Cao su Chư Prông, cao su Mang Yang (tại tỉnh Gia Lai); Công ty Cà phê Đắk Nông, Công ty Đắk Măng (tại tỉnh Đắk Nông); Cây trồng Thành phố và Bò sữa Thành phố (tại Thành phố HCM); Tổng Công ty Cao Su VN (tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu); Công ty Cao su Dầu Tiếng (tại tỉnh Bình Dương); Tập đoàn Cao Su VN (tại tỉnh Bình Phước 3 Công ty).

Riêng trong giai đoạn thực hiện Nghị định số 118/2014/NĐ-CP đã thực hiện rà soát ranh giới, cắm mốc giới cho 223/244 công ty và chi nhánh, kết quả đã rà soát được 41.787 km/52.151 km chiều dài đường ranh giới, đạt 80,1% khối lượng dự kiến thực hiện; đã cắm 80.361/80.612 mốc giới, đạt 99,7% khối lượng dự kiến thực hiện.

Sau khi rà soát, sắp xếp tổ chức, tổng diện tích đất các công ty nông, lâm nghiệp dự kiến giữ lại 1.905.217 ha, trong đó diện tích đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án sử dụng đất là 889.854 ha (của 117/245 công ty và chi nhánh), chiếm 48,79% tổng diện tích dự kiến giữ lại.

2.2. Về đo đạc, lập bản đồ địa chính và hồ sơ ranh giới sử dụng đất

Có 234/244 công ty và chi nhánh đã hoàn thành về cơ bản nhiệm vụ đo đạc, lập bản đồ địa chính⁶ (trong đó bao gồm 5 công ty và chi nhánh đã có bản đồ địa chính trước đó nhưng chưa được địa phương rà soát, chỉnh lý lại⁷).

Riêng trong giai đoạn thực hiện Nghị định số 118/2014/NĐ-CP đã thực hiện đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính cho 212/244 công ty và chi nhánh, kết quả đã hoàn thành (được nghiệm thu) 1.629.948/1.742.840 ha, đạt 93,5% khối lượng dự kiến thực hiện.

2.3. Về lập Phương án sử dụng đất

- Có 117/244 công ty và chi nhánh đã được phê duyệt phương án sử dụng đất sau rà soát (với 889.867/1.905.217 ha dự kiến giữ lại, bằng 47%), 19/45 tỉnh đã phê duyệt cho trên 75% số công ty và chi nhánh (đã cơ bản hoàn thành nhiệm vụ này)⁸.

- Có 02 công ty ở địa phương xác định không lập Phương án sử dụng đất (Công ty lâm nghiệp Cao Bằng và Công ty nông nghiệp Đồng Tháp I tại tỉnh Long An).

- Có 21 công ty và chi nhánh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định hoặc đang trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Có 104 công ty và chi nhánh còn lại chưa trình phương án sử dụng đất lên Sở Tài nguyên và Môi trường (đang lập, chưa thống nhất được phương án sử dụng đất với địa phương trước khi trình thẩm định hoặc chưa lập).

2.4. Về giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Có 57/244 công ty và chi nhánh tại 20 tỉnh đã được cấp Giấy chứng nhận

⁶ Có 11 công ty và chi nhánh chưa hoàn thành nhiệm vụ đo đạc, lập bản đồ địa chính, gồm: Chè Yên Bái (tỉnh Yên Bái); Công ty lâm nghiệp Lang Chánh (tỉnh Thanh Hóa); Công ty 15 Bộ quốc phòng, Công ty nguyên liệu giấy Miền Nam, Cà phê Đắk uy; Cà phê 731, Cà phê 734, Cà phê 704 (tỉnh Kon Tum); Cao su Chư Prông, cao su Mang Yang (tỉnh Gia Lai); Tổng Công ty 16 (tỉnh Bình Phước).

⁷ Có 04 công ty và chi nhánh đã có bản đồ địa chính trước đó nhưng chưa được địa phương thực hiện rà soát, chỉnh lý lại gồm: Công ty lâm nghiệp Lập Thạch (tỉnh Vĩnh Phúc); Cây trồng Thành phố và Bò sữa Thành phố (tỉnh Thành phố HCM); Cao Su Bà Rịa (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

⁸ Có 19 tỉnh đã cơ bản hoàn thành nhiệm vụ phê duyệt phương án sử dụng đất cho các công ty và chi nhánh trên địa bàn, gồm: Bắc Kạn, Lạng Sơn, Hà Giang, Thái Nguyên, Sơn La, Hòa Bình, Vĩnh Phúc, Bắc Giang, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Quảng Ngãi, Bình Định, Kon Tum, Gia Lai, Đắk Lắk, Tây Ninh, Đồng Nai và Sóc Trăng.

quyền sử dụng đất (cấp lần đầu và cấp đổi cho một phần diện tích) theo số liệu sau rà soát, với 567.770/1.558.193 ha; 4.522/10.382 hồ sơ (giấy), đạt 36,4% về diện tích, 43,6% về số giấy dự kiến cần cấp; trong đó có 50 công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần lớn diện tích giữ lại (tại 16 tỉnh).

Có 11/45 tỉnh đã cơ bản hoàn thành công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các công ty nông, lâm nghiệp theo số liệu sau rà soát (cấp cho lớn hơn 75% diện tích và số lượng công ty trên địa bàn)⁹.

2.5. Về xử lý các trường hợp đất cho thuê, cho mượn, đất bị lấn chiếm, tranh chấp, đất liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư; đất giao khoán, đất ở, đất kinh tế hộ gia đình

Đối với phần diện tích đất các công ty nông, lâm nghiệp dự kiến giữ lại, các địa phương đã hoàn thành phần lớn việc rà soát cụ thể về ranh giới, vị trí, diện tích đất thuộc các trường hợp đất cho thuê, cho mượn, đất bị lấn chiếm, tranh chấp, đất liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư; đất giao khoán, đất ở, đất kinh tế hộ gia đình. Riêng trong giai đoạn thực hiện Nghị định số 118/2014/NĐ-CP có 01 công ty (Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Yên Thế tại tỉnh Bắc Giang) giải quyết được đất tranh chấp, bị cấp trùng (5,5 ha); có 04 công ty và chi nhánh (Công ty LN Đông Bắc tại tỉnh Lạng Sơn và tỉnh Bắc Giang, Công ty LN Yên Thế tại tỉnh Bắc Giang, Công ty LN Ninh Sơn tại tỉnh Ninh Thuận) giải quyết dứt điểm được đất bị lấn, chiếm (502 ha); có 01 công ty (Công ty TNHH HTV Ứng dụng Công nghệ cao nông nghiệp và thực phẩm sữa Yên Mỹ tại tỉnh Thanh Hóa) đã thanh lý được hợp đồng giao khoán với các hộ dân (95 ha); có 09 công ty và chi nhánh đã thực hiện giao khoán cho các hộ dân theo Nghị định số 168/2016/NĐ-CP (9.944 ha).

Sau khi rà soát, bên trong phần diện tích đất các công ty dự kiến giữ lại vẫn còn 444,3 ha các hộ dân đang làm nhà ở (đất ở, đất kinh tế hộ gia đình), tại 23 công ty và chi nhánh tại 16 tỉnh, thành phố¹⁰; 151.670 ha tại 115 công ty và chi nhánh tại 27 tỉnh đang giao khoán cho hộ dân theo Nghị định 01/CP (1995), Nghị định số 135/2005/NĐ-CP và giao khoán khác; 25.503 ha tại 27 công ty và chi nhánh đang có đất liên doanh liên kết, cho thuê mượn; 56.670 ha tại 80 công ty và chi nhánh, tại 21 tỉnh đang có tranh chấp, lấn chiếm về đất đai với các hộ sử dụng đất xung quanh. Sắp tới các công ty nông, lâm nghiệp và các địa phương cần tiếp tục rà soát phương án sử dụng đất và xây dựng phương án xử lý dứt điểm để tránh tiếp tục phát sinh phức tạp tại các công ty này.

⁹ 11 tỉnh đã cơ bản hoàn thành công tác cấp Giấy chứng nhận cho các công ty và chi nhánh trên địa bàn, gồm: Lạng Sơn, Thái Nguyên, Sơn La, Hòa Bình, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Quảng Ngãi, Bình Định, Kon Tum, Tây Ninh, Đồng Nai.

¹⁰ Có 20 công ty và chi nhánh còn đất ở, đất kinh tế hộ gia đình bên trong phần giữ lại: LN Bắc Kạn (tại tỉnh Bắc Kạn); LN Bảo Yên (tại tỉnh Lào Cai); Cao Su Thanh Hóa (tại tỉnh Thanh Hóa); Chè Nghệ An, LN Sông Hiếu, LN Con Cuông (tại tỉnh Nghệ An); LN Nam Hòa, LN Phong Điền (tại tỉnh Thừa Thiên Huế); LN Tân Tiến (tại tỉnh Ninh Thuận); Công ty 78 (Kon Tum); Công ty 715, Cà Phê 706 (tại tỉnh Gia Lai); Cao Su Đắk Lắk (tại tỉnh Đắk Lắk); Cà Phê Đức Lập (tại tỉnh Đắk Nông); Cao Su Phú Riềng (tại tỉnh Bình Phước); LN Bình Dương, Cao Su Bình Dương (tại tỉnh Bình Dương); Cao Su 30/4 (tại tỉnh Tây Ninh); Thực phẩm Đồng Nai (tại tỉnh Đồng Nai); Cây trồng Thành phố (Thành phố HCM) và LN Ngọc Hiền (tại tỉnh Cà Mau).

Ngoài ra, phần lớn diện tích đất các hộ dân đang làm nhà ở (1.564 ha); đang giao khoán cho hộ dân (105.847 ha); đang liên doanh liên kết, cho thuê mượn (27.801 ha); đang có tranh chấp, lấn chiếm (133.800 ha) các công ty đã lên phương án bàn giao về địa phương để các địa phương xử lý theo quy định của pháp luật.

2.6. Tổng hợp khối lượng công việc và kinh phí xác định ranh giới, cắm mốc giới, đo đạc, lập bản đồ địa chính và hồ sơ ranh giới sử dụng đất

Để hoàn thành khối lượng công việc nêu trên Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Tài chính đề xuất bố trí kinh phí hỗ trợ các địa phương trong việc rà soát, cắm mốc giới, đo đạc, lập bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ. Đến 2020 kinh phí bố trí cho nhiệm vụ này là 927.700 triệu đồng, trong đó: nguồn ngân sách trung ương hỗ trợ các địa phương (70% nhu cầu, 34/45 tỉnh) là 752.577 triệu đồng; nguồn ngân sách địa phương (22/33 tỉnh) là 157.632 triệu đồng, nguồn nhà nước để lại cho doanh nghiệp khi cổ phần hóa là 17.491 triệu đồng; kinh phí đã giải ngân là 718.970 triệu đồng, bằng 77,5% kinh phí đã bố trí).

II. Đánh giá kết quả đạt được, những vấn đề tồn tại, hạn chế và những khó khăn, vướng mắc trong giải quyết, xử lý các vấn đề về đất đai

1. Kết quả đạt được

Trên cơ sở thực hiện các nhiệm vụ quản lý đất đai theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, với chỉ đạo thống nhất của các cơ quan liên quan ở Trung ương và địa phương, các địa phương, các công ty nông, lâm nghiệp, các cơ quan liên quan đã thực hiện tổng rà soát, xử lý các vấn đề đất đai gắn với sắp xếp lại tổ chức, kết quả chung đã đạt được như sau:

- Công tác thể chế hóa, ban hành văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hướng dẫn chuyên môn cơ bản đầy đủ, đáp ứng theo yêu cầu thực tiễn.

- Đã xác định được cụ thể phạm vi, ranh giới, số lượng trên quy mô toàn bộ phần đất của chủ thể quản lý, sử dụng đất, phần đất mà trên thực tế các công ty quản lý được hoặc không quản lý được; hầu hết diện tích đất các công ty dự kiến giữ lại đã được rà soát ranh giới, giải quyết các vấn đề đất đai phức tạp từ trước để lại, thực hiện cắm mốc giới, thiết lập hồ sơ ranh giới và đo đạc, lập bản đồ địa chính, thiết lập được hồ sơ kỹ thuật và pháp lý quản lý ban đầu có chất lượng, đúng quy định hiện hành để phục vụ, triển khai các nội dung quản lý đất đai.

- Đã hoàn thành phần lớn việc rà soát, xác định nguồn gốc sử dụng đất, xác định cụ thể đối tượng đang sử dụng đất, đất phục vụ sản xuất kinh doanh, phục vụ sự nghiệp công ích, phân định rõ ràng giữa đối tượng được Nhà nước giao đất, đối tượng được Nhà nước cho thuê đất; phân định ranh giới thực tế của các đối tượng đang sử dụng; đảm bảo phù hợp giữa ranh giới giữa thực địa với hồ sơ quản lý; đã thiết lập được hệ thống hồ sơ quản lý đất đai ban đầu theo đúng quy định hiện hành. Phần lớn đất đai của các công ty đã có số liệu đầy đủ, chính xác gắn với số

liệu đo đạc thực tế về loại đất, loại hình sử dụng đất, tình hình sử dụng... từ đó chấm dứt tình trạng không rõ ràng về số liệu thống kê cơ bản; đã rà soát, bóc tách được khối lượng lớn diện tích đất bên trong tổ chức; làm rõ được về vị trí, ranh giới, diện tích từng loại đất và từng hình thức quản lý, sử dụng đất (giao đất, cho thuê đất; sử dụng đúng mục đích, không đúng mục đích, không sử dụng; giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh liên kết, hợp tác đầu tư, đang có tranh chấp, bị lấn chiếm), đây là tiền đề, là số liệu điều tra cơ bản, quan trọng để làm cơ sở xử lý các tồn tại, vướng mắc, vi phạm pháp luật về đất đai; để thực hiện mục tiêu đất đai phải được giao cho chủ thể sử dụng cụ thể và quản lý, sử dụng đất đai chặt chẽ, đúng pháp luật

- Các công ty nông, lâm nghiệp đã rà soát, xây dựng phương án sử dụng đất, trên cơ sở đã tiến hành rà soát đảm bảo phù hợp với hiện trạng, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch 03 loại rừng của địa phương; xác định diện tích đất đai cần giữ lại theo hình thức thuê đất hoặc giao đất, đây là tiền đề quan trọng để quản lý, sử dụng đất đai chặt chẽ, minh bạch, đúng pháp luật.

- Trên cơ sở rà soát, sắp xếp đất đai gắn sắp xếp tổ chức, các công ty đã bàn giao phần diện tích quy mô lớn về cho địa phương để địa phương lên phương án sử dụng, giao cho đồng bào dân tộc thiểu số, các hộ dân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất, giao đất hoặc giao, cho thuê đất đối với người có nhu cầu chính đáng đang nhận giao khoán trực tiếp sản xuất nông nghiệp và thực hiện mục tiêu kinh tế xã hội ở địa phương; từ đó sẽ góp phần quan trọng giải quyết tình trạng thiếu đất sản xuất của người dân ở địa phương, giảm dần tình trạng tranh chấp, lấn chiếm, khiếu nại về đất đai tại các công ty nông, lâm nghiệp và các vấn đề xã hội phát sinh ở địa phương.

- Từ kết quả của việc thực hiện tổng rà soát, xử lý các vấn đề đất đai, hiệu lực hiệu quả quản lý, sử dụng đất đã từng bước được cải thiện hơn; công tác quản lý đất đai nói chung và quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông trường, lâm trường đã dần đi vào nề nếp, không để tiếp tục phát sinh việc sử dụng quỹ đất của Nhà nước mà các nông trường, lâm trường đang quản lý để giao khoán không đúng quy định; liên doanh, liên kết; cho thuê, mượn.

2. Một số vấn đề tồn tại, hạn chế và khó khăn, vướng mắc

- Kết quả sắp xếp, đổi mới các nông, lâm trường thực hiện chậm, hiệu quả đạt thấp; nhiều nông, lâm trường hoạt động không hiệu quả nhưng vẫn tồn tại; hầu hết các nông, lâm trường mới thực hiện chuyển đổi tên gọi thành Công ty hoặc Ban quản lý mà chưa có sự thay đổi trong quản trị đơn vị và quản lý, sử dụng đất đai; việc rà soát sử dụng đất của các nông, lâm trường mới chủ yếu thực hiện trên sổ sách mà không được rà soát trên thực địa.

- Thực hiện giao khoán rừng, đất lâm nghiệp và đất sản xuất nông nghiệp đã nảy sinh nhiều vấn đề phức tạp, có biểu hiện vi phạm pháp luật như giao khoán đất nông, lâm nghiệp cho những người không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp. Nhiều nông, lâm trường, nhất là những nơi khoán trắng, không quản

lý chặt chẽ quá trình sử dụng đất sau khi giao khoán, để xảy ra tình trạng người nhận khoán đất của công ty nông, lâm nghiệp tự do chuyển nhượng, mua bán hợp đồng giao khoán, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật, tự ý xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ kiên cố trên đất nhận khoán là phổ biến, nhất là đất vùng ven đô thị, gây nhiều bức xúc (điển hình là một số nông, lâm trường ở các tỉnh Tây Nguyên, Tây Bắc). Một số nông, lâm trường để người nhận khoán chuyển nhượng đất cho người ở các thành phố, địa phương khác không nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh nông nghiệp. Nhiều nông, lâm trường thực hiện bán vườn cây, hoặc khoán trắng dẫn đến không quản lý được sản xuất do người nhận khoán cho rằng vườn cây, đất giao khoán là của người lao động tự đầu tư nên không chấp nhận việc quản lý về đất đai và điều hành sản xuất của nông, lâm trường.

- Đối với quỹ đất bàn giao cho địa phương thủ tục bàn giao còn chưa rõ ràng, nhiều nông, lâm trường chủ yếu mới thực hiện việc bàn giao trên giấy tờ, chưa bàn giao trên thực địa; việc thu hồi đất của các nông, lâm trường sau khi sắp xếp lại thực hiện còn chậm, dẫn đến tình trạng đất có nguồn gốc nông, lâm trường không được quản lý chặt chẽ làm gia tăng tình trạng lấn chiếm đất; diện tích đất bàn giao cho địa phương chủ yếu là đất các công trình hạ tầng công cộng hoặc đất xa, xấu, khó canh tác, đất đang có tranh chấp hoặc vi phạm khó giải quyết nên chính quyền địa phương không muốn tiếp nhận. Một số nơi bàn giao đất tốt, trên đất đang có vườn cây, rừng trồng nhưng địa phương còn lúng túng do không xác định được nguồn vốn trồng rừng, trữ lượng rừng để bàn giao và cách thức tính toán giá trị tài sản đền bù hoặc bên nhận đất không có khả năng thanh toán tiền đền bù giá trị tài sản trên đất.

3. Nguyên nhân

- Các khó khăn, vướng mắc do lịch sử để lại như quy mô đất đai được giao cho các công ty quản lý, sử dụng rất lớn nhưng nhân lực quản lý lại quá mỏng, trong khi công cụ để quản lý, cách thức quản trị vẫn thô sơ, theo mô hình cũ mà chưa có chuyển biến, thay đổi được nhiều sau sắp xếp, nhất là tại các công ty lâm nghiệp; nhiều hộ dân nhận khoán đất của nông, lâm trường đã tự ý chuyển nhượng qua nhiều lần, một số đã đầu tư tạo lập tài sản giá trị lớn trên đất (máy móc, vườn cây, nhà xưởng,...) do đó việc giải quyết vấn đề đất đai và tài sản gắn liền với đất khi sắp xếp gặp rất nhiều khó khăn....

- Nhận thức của một số cấp ủy đảng và chính quyền các cấp về vai trò nhiệm vụ sắp xếp đổi mới và phát triển nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp chưa đầy đủ, thiếu lãnh đạo, chỉ đạo thường xuyên. Sự vào cuộc, phối hợp thực sự của các cấp chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân các cấp) và các ngành còn hạn chế, chủ yếu để chủ thể đất và cơ quan chuyên môn giải quyết riêng rẽ theo từng lĩnh vực, trong khi thẩm quyền giải quyết các vấn đề chủ yếu thuộc các cấp chính quyền.

- Việc chậm phê duyệt phương án sử dụng đất đối với phần đất giữ lại có nhiều nguyên nhân, như: Một số địa phương có quan điểm kết hợp rà soát đất đai

để thu hồi đất (đất sạch) do các công ty đang sử dụng để thực hiện các mục tiêu kinh tế - xã hội của địa phương (theo hình thức người sử dụng đất “tự nguyện trả lại đất”), trong khi các công ty đang sử dụng đất này có hiệu quả không muốn bàn giao về địa phương; hoặc phần diện tích đất bàn giao về địa phương đa phần là đất đã có người sử dụng đất cụ thể (không phải là đất sạch), có nguồn gốc phức tạp, địa phương khó giải quyết, xử lý dứt điểm sau khi thu hồi.... Từ đó, tạo ra sự trì hoãn việc thống nhất phương án sử dụng đất phân giữ lại và bàn giao về địa phương của các Công ty.

III. Đề xuất, kiến nghị

1. Về hoàn thiện thể chế

Trên cơ sở Điều 181 của Luật Đất đai năm 2024, Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành và địa phương chủ động phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường để xây dựng dự thảo các nội dung quy định chi tiết để xử lý đối với quỹ đất có nguồn gốc nông lâm trường do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng.

Các Bộ, ngành chủ động phối hợp với các địa phương để xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024 như quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... hoặc quy định về khoán vườn cây....

2. Về công tác chỉ đạo, tổ chức thực hiện

2.1. Đối với các Bộ, ngành

Tiếp tục triển khai thực hiện nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ phân công tại Quyết định số 32/QĐ-TTg ngày 07 tháng 01 năm 2020 phê duyệt Đề án Tăng cường quản lý đối với đất đai có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc doanh hiện do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp không thuộc diện sắp xếp lại theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ban quản lý rừng và tổ chức sự nghiệp khác, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

2.2. Đối với các địa phương

- Rà soát, đánh giá về tình hình, kết quả thực hiện Đề án sắp xếp, đổi mới, và phát triển các nông, lâm trường quốc doanh và Phương án tổng thể sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty nông, lâm nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (85 đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông, lâm trường theo Nghị định số 170/2004/NĐ-CP và Nghị định số 200/2004/NĐ-CP; 40 Phương án tổng thể sắp xếp đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty nông, lâm nghiệp theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP). Trong đó tập trung rà soát, xác định cụ thể các tồn tại vướng mắc và xử lý dứt điểm quỹ đất các nông, lâm trường, các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương theo yêu cầu tại Nghị quyết số 112/2015/QH13.

- Tập trung chỉ đạo để hoàn thành dứt điểm các nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ phân công tại Quyết định số 32/QĐ-TTg ngày 07 tháng 01 năm 2020.

Trong đó tập trung chỉ đạo các Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ động phối hợp chặt chẽ trong việc rà soát ranh giới, diện tích các loại đất đang quản lý, sử dụng của các Ban quản lý rừng, Vườn Quốc gia, Khu Bảo tồn thiên nhiên, Kiểm lâm; chỉ đạo Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và đầu tư chủ động tham mưu bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương và ngân sách trung ương hỗ trợ (nếu có) để thực hiện nhiệm vụ của địa phương; Thanh tra tỉnh chủ động tổ chức thực hiện thanh tra việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường tại địa phương theo quy định.

- Hàng năm tổng hợp kết quả thực hiện nhiệm vụ tại địa phương và báo cáo về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp chung.

Trên đây là báo cáo về công tác chỉ đạo, hướng dẫn và kết quả thực hiện việc rà soát, đo đạc, cắm mốc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất về địa phương và giải quyết dứt điểm tranh chấp, lấn chiếm, sử dụng đất đai không đúng mục đích đối với đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường./.

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG