

# THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG, LÂM TRƯỜNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÒA BÌNH

Trần Xuân Miên<sup>1</sup>, Xuân Thị Thu Thảo<sup>2</sup>, Bùi Văn Phong<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Trường Đại học Mỏ - Địa chất

<sup>2</sup>Trường Đại học Lâm Nghiệp

<sup>3</sup>Công ty cổ phần tư vấn Quy hoạch và Phát triển công nghệ Á Châu

## TÓM TẮT

Thực hiện chủ chương của Đảng và nhà nước, trong những năm gần đây nhiều địa phương trên cả nước đã tiến hành sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông, lâm trường quốc doanh. Bài báo này đi sâu phân tích thực trạng và đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý, sử dụng đất nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình. Kết quả cho thấy trước khi sắp xếp đổi mới thành các nông lâm trường quốc doanh công tác quản lý, sử dụng đất còn nhiều tồn tại, quản lý thiếu chặt chẽ, đất đai bị lãng phí, sử dụng sai mục đích, sai đối tượng, tình trạng tranh chấp đất đai diễn ra phổ biến... sau khi rà soát, sắp xếp lại, đã có sự thay đổi đáng kể, điển hình như diện tích đất có tranh chấp, lấn chiếm, đất bỏ hoang không sử dụng đã giảm đi rõ rệt; diện tích đất do các nông, lâm trường tự tổ chức sản xuất đã tăng lên. Tuy nhiên việc quản lý, sử dụng đất còn gặp nhiều khó khăn và thách thức, đặc biệt như công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ dân đã được nông, lâm trường giao đất làm nhà ở. Để giải quyết những tồn tại, hạn chế này, cần thực hiện đồng bộ một số giải pháp như đã đề xuất.

**Từ khóa:** Đất nông lâm trường, quản lý đất đai, sử dụng đất, tỉnh Hòa Bình.

## I. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong thời gian vừa qua, Đảng và nhà nước ta đã ban hành nhiều chủ chương, chính sách pháp luật nhằm tăng cường, nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai trước kia thuộc quản lý của các nông, lâm trường, điển hình như Nghị quyết số 28-NQ/TW ngày 16/6/2003 của Bộ Chính trị về tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển nông, lâm trường quốc doanh; hay gần đây là Nghị quyết số 112/2015/NQ-QH13 ngày 27/11/2015 về tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông trường, lâm trường quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Mặc dù việc quản lý, sử dụng đất của các nông, lâm trường đã có nhiều chuyển biến tích cực, song vẫn còn nhiều tồn tại, hạn chế như: Tiến độ thực hiện rà soát, sắp xếp, đổi mới về quản lý, sử dụng đất còn chậm; hồ sơ địa chính thiếu chính xác, không được chỉnh lý kịp thời, không phản ánh đúng thực tế quản lý, sử dụng đất; việc cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho các nông, lâm trường còn chậm; tình trạng tranh chấp, vi phạm pháp luật về đất đai còn nhiều; hầu hết diện tích đất đã bàn giao cho địa phương chưa được đo vẽ, lập bản đồ địa chính và chưa có phương án quản lý, sử dụng (Quốc Hội, 2015).

Bài báo này đi sâu phân tích, đánh giá thực trạng công tác quản lý, sử dụng đất nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình trong thời gian vừa qua, trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất các nông, lâm trường trong thời gian tới tại địa bàn nghiên cứu.

## II. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp: Các tài liệu, số liệu liên quan được điều tra, thu thập tại các phòng, ban chuyên môn của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các công ty nông, lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

- Phương pháp tổng hợp, xử lý và phân tích số liệu: sử dụng các phần mềm tin học như

Microsoft Excel... sử dụng các phần mềm MicroStation hoặc Mapinfo để biên tập và minh họa các bản đồ.

- Phương pháp chuyên gia: tham khảo ý kiến các chuyên gia, cán bộ có kinh nghiệm trong việc quản lý, sử dụng đất tại các nông, lâm trường... từ đó đưa ra các đánh giá chính xác, khách quan đối với địa bàn nghiên cứu.

- Phương pháp điều tra thực địa: được dùng để khảo sát, phân tích tình hình sử dụng đất thực tế tại các nông, lâm trường trên địa bàn nghiên cứu.

**III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU, THẢO LUẬN**

**3.1. Thực trạng quản lý, sử dụng đất đai tại**

**các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình trước khi sắp xếp, đổi mới thành nông lâm trường quốc doanh**

Theo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình (2015) các nông trường trên địa bàn tỉnh được thành lập trong giai đoạn 1960 - 1965, còn các lâm trường được thành lập từ năm 1986 theo các Quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Tính đến thời điểm trước năm 2004, toàn tỉnh có 06 nông trường và 07 lâm trường đang hoạt động sản xuất, kinh doanh với tổng diện tích là 28.491,99 ha, (trong đó các nông trường quản lý, sử dụng 7.216,69 ha, lâm trường quản lý, sử dụng 21.275,3 ha).

**Bảng 1. Thực trạng quản lý, sử dụng đất tại các nông trường trước khi sắp xếp, đổi mới thành nông lâm trường quốc doanh (năm 2004)**

Tình hình quản lý, sử dụng đất	Diện tích chia theo Nông trường (ha)						Toàn tỉnh	
	2-9	Cao Phong	Thanh Hà	Sông Bôi	Cửu Long	Lương Mỹ	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>Theo mục đích sử dụng</b>	<b>677,07</b>	<b>1064,56</b>	<b>1627,59</b>	<b>2387,00</b>	<b>837,76</b>	<b>622,71</b>	<b>7216,69</b>	<b>100,0</b>
Đất sản xuất nông nghiệp	464,97	882,48	983,31	1178,80	577,90	570,66	4658,12	64,5
Đất lâm nghiệp	0,00	17,76	95,70	667,40	50,87	0,00	831,73	11,5
Đất chuyên dùng	59,30	85,34	130,00	241,10	69,09	52,05	636,88	8,8
Đất ở	33,40	70,51	110,00	212,70	139,90	0,00	566,51	7,8
Đất chưa sử dụng	119,40	8,47	308,58	87,00	0,00	0,00	523,45	7,3
<b>Theo hình thức quản lý</b>	<b>677,07</b>	<b>1064,56</b>	<b>1627,59</b>	<b>2387,00</b>	<b>837,76</b>	<b>622,71</b>	<b>7216,69</b>	<b>100,0</b>
Tự tổ chức sản xuất		17,76					17,76	0,2
Tranh chấp, lấn chiếm		24,46			149,10		173,56	2,4
Đất bỏ hoang	119,40	8,47	308,58	87,00	0,00	0,00	523,45	7,3
Đất giao khoán	464,97	858,02	966,91	1846,20	403,65	570,66	5110,41	70,8
Khác	92,70	155,85	352,10	453,80	285,01	52,05	1391,51	19,3

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình, 2015)

**Bảng 2. Thực trạng quản lý, sử dụng đất tại các lâm trường trước khi sắp xếp, đổi mới thành nông lâm trường quốc doanh (năm 2004)**

Tình hình quản lý, sử dụng	Diện tích chia theo Lâm trường (ha)						Toàn tỉnh		
	Lương Sơn	Kỳ Sơn	Tu Lý	Lạc Thủy	Tân Lạc	Lạc Sơn	Kim Bôi	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>Theo mục đích sử dụng</b>	<b>2534,90</b>	<b>5119,10</b>	<b>4355,80</b>	<b>1999,70</b>	<b>2102,70</b>	<b>2726,90</b>	<b>2436,20</b>	<b>21275,30</b>	<b>100,0</b>
Đất rừng sản xuất	1493,10	4043,50	3348,10	1728,10	1060,50	1984,30	1246,30	14903,90	70,1
Đất rừng phòng hộ	239,00	121,60	980,10	31,20	862,30	396,00	664,20	3294,40	15,5
Đất rừng đặc dụng	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Đất khác	802,80	954,00	27,60	240,40	179,90	346,60	525,70	3077,00	14,5
<b>Theo hình thức quản lý</b>	<b>2534,90</b>	<b>5119,10</b>	<b>4355,80</b>	<b>1999,70</b>	<b>2102,70</b>	<b>2726,90</b>	<b>2436,20</b>	<b>21275,30</b>	<b>100,0</b>
Tự tổ chức sản xuất	1380,50	1415,70	1945,60	116,40	353,70	534,60	349,90	6096,40	28,7
Tranh chấp, lấn chiếm	162,00	2276,20	135,40	890,70	864,80	1548,10	1525,80	7403,00	34,8
Đất bỏ hoang	280,00	568,50	1583,00	58,40	486,90	282,90	128,50	3388,20	15,9
Đất giao khoán	712,40	858,70	691,80	934,20	397,30	361,30	432,00	4387,70	20,6

(Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình, 2015)

Kết quả phân tích thực trạng quản lý, sử dụng đất đai tại các nông trường (bảng 01) và các lâm trường (bảng 02) trên địa bàn tỉnh Hòa Bình trước khi sắp xếp, đổi mới thành nông lâm trường quốc doanh cho thấy: diện tích tự tổ chức sản xuất còn rất thấp, đặc biệt đối với đất sản xuất nông nghiệp (chỉ chiếm 0,2%); diện tích đất có tranh chấp, lấn chiếm hoặc bỏ hoang, không sử dụng còn tương đối lớn (lâm trường còn tới 50,7%); mặc dù tại các nông trường đã thực hiện giao khoán cho các hộ theo Nghị định số 01/CP ngày 01/01/1995 của Chính phủ được 70,8%, tuy nhiên đối với đất lâm nghiệp chỉ chiếm 20,6%.

### 3.2. Tình hình thực hiện công tác sắp xếp, đổi mới thành nông lâm trường quốc doanh

Thực hiện Nghị định số 170/2004/NĐ-CP ngày 22/9/2004; Nghị định số 200/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về việc sắp xếp, đổi mới và phát triển nông, lâm trường quốc doanh; Nghị định số 25/2010/NĐ-CP ngày 19/3/2010 của Chính phủ về việc chuyển đổi Công ty nhà nước thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) một thành viên do nhà nước làm chủ

sở hữu. UBND tỉnh Hòa Bình đã quyết định phê duyệt đề án chuyển đổi sắp xếp, đổi mới các nông, lâm trường thành 06 Công ty TNHH một thành viên theo Quyết định số 160/2006/QĐ-TTg ngày 03/7/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án sắp xếp đổi mới nông, lâm trường quốc doanh. Theo đó: 05 nông trường đã được UBND tỉnh phê duyệt phương án chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên (Sông Bôi; Thanh Hà; 02/9; Cao Phong; Cửu Long); 01 nông trường bàn giao cho Thành phố Hà Nội quản lý (Nông trường Lương Mỹ); 01 công ty lâm nghiệp đã được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn phê duyệt phương án chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên Lâm nghiệp Hoà Bình thuộc Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam.

### 3.3. Thực trạng công tác quản lý, sử dụng đất đai tại các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình sau khi sắp xếp, đổi mới thành nông lâm trường quốc doanh

#### 3.3.1. Kết quả rà soát, xác định ranh giới và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại các nông, lâm trường

Thực hiện Thông tư số 04/2005/TT-BTNMT ngày 18-7-2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các biện pháp quản lý, sử dụng đất đai khi sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông lâm trường quốc doanh. UBND tỉnh Hòa Bình đã chỉ đạo các ngành và UBND

các huyện, thành phố thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính và rà soát chi tiết ranh giới, xác định diện tích đất của các nông, lâm trường được giữ lại để quản lý, sử dụng, diện tích không có nhu cầu (trả lại các địa phương).

**Bảng 3. Kết quả rà soát, xác định ranh giới, diện tích đất của các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình**

Tên đơn vị	Tổng diện tích đo đạc, khảo sát (ha)	Diện tích đã trả về địa phương quản lý (ha)	Hiện đang quản lý (ha)			
			Tổng diện tích hiện đang quản lý, sử dụng	Diện tích giữ lại, đã được cấp GCNQSDĐ	Diện tích dự kiến trả về địa phương	Diện tích chưa thống nhất trả về địa phương hay giữ lại
<b>Các công ty nông nghiệp</b>	<b>6136,49</b>	<b>1671,79</b>	<b>4464,70</b>	<b>3640,78</b>	<b>368,08</b>	<b>455,84</b>
Công ty TNHH MTV 2-9	571,44	67,66	503,78	491,92	1,37	10,49
Công ty TNHH MTV Cao Phong	1112,97	275,98	836,99	836,59	0,40	
Công ty TNHH MTV Thanh Hà	1210,55	191,32	1019,23	652,92	366,31	
Công ty TNHH MTV Sông Bôi	2065,96	814,67	1251,29	1251,29		
Công ty TNHH MTV Cửu Long	539,87	307,65	232,22	83,12		149,10
Công ty TNHH MTV ĐT và PTNN Hà Nội	635,70	14,51	621,19	324,94		296,25
<b>Công ty lâm nghiệp</b>	<b>22979,47</b>	<b>7040,63</b>	<b>15938,84</b>	<b>9801,17</b>	<b>4098,51</b>	<b>2039,16</b>
Đội Lương Sơn	2677,66	291,60	2386,06	2127,64		258,42
Xí nghiệp Kỳ Sơn	5522,67	44,18	5478,49	2222,82	2983,77	271,90
Lâm trường Tu lý	4511,08	1909,95	2601,13	2601,13		
Lâm trường Lạc Thủy	2169,28	1085,58	1083,70	1083,70		
Lâm trường Tân Lạc	2084,73	1527,88	556,85	556,85		
Lâm trường Lạc Sơn	3377,35	1130,43	2246,92	738,23		1508,69
Lâm trường Kim Bôi	2636,70	1051,01	1585,69	470,80	1114,74	0,15

Kết quả rà soát (tại bảng 3) cho thấy: Tổng diện tích đất nông trường do các Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên được giao quản lý, sử dụng là 6.136,49 ha, trong đó diện tích các công ty không còn nhu cầu và trả lại địa phương quản lý, sử dụng là 2.039,87 ha (chiếm 33,3%, trong đó đã có quyết định thu hồi và trả về địa phương là 1671,79 ha, còn lại 368,08 ha chưa có quyết định thu hồi, bàn giao); diện tích các công ty được giữ lại để thuê đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.640,78 ha (chiếm 59,3% tổng diện tích); hiện

tại vẫn còn 455,84 ha (chiếm 7,4%) cần phải tiếp tục thực hiện rà soát vì chưa thống nhất được phương án giữ lại hay trả về địa phương để quản lý, sử dụng.

Đối với đất lâm nghiệp tại các lâm trường do Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Hòa Bình được giao quản lý, sử dụng có tổng diện tích là 22.979,47 ha, trong đó: diện tích đất không còn nhu cầu, trả lại cho địa phương quản lý, sử dụng là 11.139,14 ha (chiếm 48,5%, trong đó đã có quyết định thu hồi đất và trả về địa phương để quản lý, sử dụng là

7040,63 ha, còn lại 4098,51 ha chưa có quyết định thu hồi, bàn giao); diện tích đất giữ lại và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.801,17 ha (chiếm 42,7%); diện tích đất chưa thống nhất được ranh giới, diện tích giữ lại hay trả về địa phương là 2.039,16 ha (chiếm 8,9%), diện tích này tập trung chủ yếu tại lâm trường Lạc Sơn (1508,69 ha).

**3.3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của các công nông, lâm trường sau khi rà soát**

Đến nay, trên địa bàn tỉnh Hòa Bình đã cơ bản hoàn thành công tác rà soát, lập hồ sơ thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất giữ lại của các Công ty nông, lâm nghiệp, với tổng diện tích là 20.403,54 ha. Trong đó: các công ty nông nghiệp đang quản lý, sử dụng 4464,7 ha (chi tiết tại bảng 4), còn Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Hòa Bình đang quản lý, sử dụng là 15.938,84 ha (chi tiết tại bảng 5).

**Bảng 4. Thực trạng quản lý, sử dụng đất tại các nông trường sau khi sắp xếp, đổi mới thành nông lâm trường quốc doanh (năm 2014)**

Tình hình quản lý, sử dụng	Diện tích chia theo công ty nông nghiệp (ha)						Toàn tỉnh	
	Công ty TNHH MTV 2-9	Công ty TNHH MTV Cao Phong	Công ty TNHH MTV Thanh Hà	Công ty TNHH MTV Sông Bôi	Công ty TNHH MTV Cửu Long	Công ty TNHH MTV đầu tư và PTNN Hà Nội	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>Phân theo mục đích sử dụng</b>	<b>503,78</b>	<b>836,99</b>	<b>1019,23</b>	<b>1251,29</b>	<b>232,22</b>	<b>621,19</b>	<b>4464,70</b>	<b>100,0</b>
Đất sản xuất nông nghiệp	441,01	774,20	709,57	639,97	230,14	503,08	3297,97	73,9
Đất lâm nghiệp	0,00		78,75	539,02		67,36	685,13	15,3
Đất chuyên dùng	33,13	62,79	78,62	5,00	2,08	50,75	232,37	5,2
Đất ở			121,12				121,12	2,7
Đất chưa sử dụng	29,64		4,80	67,30			101,74	2,3
Đất khác			26,37				26,37	0,6
<b>Phân theo hình thức quản lý</b>	<b>503,78</b>	<b>836,99</b>	<b>1019,23</b>	<b>1251,29</b>	<b>232,22</b>	<b>621,19</b>	<b>4464,70</b>	<b>100,0</b>
Tự tổ chức sản xuất	1,05	32,01			2,08		35,14	0,8
Tranh chấp, lấn chiếm		0,03			149,10		149,13	3,3
Đất bỏ hoang, không sử dụng	29,64		4,80	67,30			101,74	2,3
Đất giao khoán	436,32	742,16	593,69	1178,99	81,04	570,44	3602,64	80,7
Khác	36,77	62,79	420,74	5,00		50,75	576,05	12,9

**Bảng 5. Thực trạng quản lý, sử dụng đất tại các lâm trường sau khi sắp xếp, đổi mới thành nông lâm trường quốc doanh (năm 2014)**

Tình hình quản lý, sử dụng	Diện tích chia theo Lâm trường (ha)						Toàn tỉnh		
	Lương Sơn	Kỳ Sơn	Tu Lý	Lạc Thủy	Tân Lạc	Lạc Sơn	Kim Bôi	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>Phân theo mục đích sử dụng</b>	<b>2386,06</b>	<b>5478,49</b>	<b>2601,13</b>	<b>1083,70</b>	<b>556,85</b>	<b>2246,92</b>	<b>1585,69</b>	<b>15938,84</b>	<b>100,0</b>
Đất lâm nghiệp	1706,44	4231,74	2488,46	1079,28	551,77	2117,94	1080,48	13256,11	83,2
Đất sản xuất nông nghiệp	141,01	210,02	0,24	0,34	3,29	47,73	65,43	468,06	2,9
Đất chuyên dùng	44,60	152,28	3,93	0,44	1,79	43,29	11,31	257,64	1,6
Đất ở		191,63				13,37	54,05	259,05	1,6

Tình hình quản lý, sử dụng	Diện tích chia theo Lâm trường (ha)							Toàn tỉnh	
	Lương Sơn	Kỳ Sơn	Tu Lý	Lạc Thủy	Tân Lạc	Lạc Sơn	Kim Bôi	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>Phân theo mục đích sử dụng</b>	<b>2386,06</b>	<b>5478,49</b>	<b>2601,13</b>	<b>1083,70</b>	<b>556,85</b>	<b>2246,92</b>	<b>1585,69</b>	<b>15938,84</b>	<b>100,0</b>
Đất chưa sử dụng	474,76	588,90	84,20			0,80	374,42	1523,08	9,6
Đất phi NN khác	19,25	103,92	24,30	3,64		23,79		174,90	1,1
<b>Phân theo hình thức quản lý</b>	<b>2386,06</b>	<b>5478,49</b>	<b>2601,13</b>	<b>1083,70</b>	<b>556,85</b>	<b>2246,92</b>	<b>1585,69</b>	<b>15938,84</b>	<b>100,0</b>
Tự tổ chức sản xuất	1330,10	1050,70	2327,70	6,68	428,15	1593,50	378,12	7114,95	44,6
Tranh chấp, lấn chiếm								00,00	0,0
Đất bỏ hoang, không sử dụng	474,76	588,90	84,20	0,00	0,00	0,80	374,42	1523,08	9,6
Đất giao khoán	581,20	928,70	183,90	1077,02	128,70	361,30	42,00	3302,82	20,7
Khác (chưa rõ hình thức quản lý)	0,00	2910,19	5,33	0,00	0,00	291,32	791,15	3997,99	25,1

Sau khi rà soát, sắp xếp lại việc quản lý, sử dụng đất tại các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình đã có sự thay đổi đáng kể, cụ thể như: (1) diện tích đất có tranh chấp, lấn chiếm, đất bỏ hoang không sử dụng đã giảm đi rõ rệt (đất của nông trường giảm từ 9,7% năm 2004 xuống còn 5,6% năm 2014, đất lâm trường giảm tương ứng từ 50,7% xuống còn 9,6 %); (2) diện tích đất do các nông, lâm trường tự tổ chức sản xuất đã tăng lên (đất nông trường tăng từ 0,2% lên 0,8%, đất lâm trường tăng từ 28,7% lên 44,6%); (3) mục đích sử dụng đất đã tập trung hơn, diện tích đất ở, đất chuyên dùng đã giảm xuống do chuyển về cho các địa phương quản lý, sử dụng (tại các nông trường giảm từ 16,7% xuống còn 7,9%, tại các lâm trường giảm từ 14,5% xuống còn 4,3%).

Tuy nhiên, theo đánh giá của sở Tài nguyên và Môi trường, thì diện tích đất do các nông, lâm trường giữ lại chưa được lập quy hoạch sử dụng đất theo quy định, hiện vẫn chưa thực hiện ký hợp đồng thuê đất do số tiền thuê đất lớn các công ty không có khả năng chi trả.

**3.3.3. Tình hình lập hồ sơ thu hồi, xử lý đối với diện tích đất các nông, lâm trường không có nhu cầu sử dụng bàn giao cho địa phương**

Theo phương án rà soát, sắp xếp lại các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình

thì các Công ty nông, lâm nghiệp bàn giao lại cho địa phương là 13.262,77 ha, diện tích đất không có nhu cầu quản lý, sử dụng (bao gồm 2.039,87 ha đất của nông trường và 11.139,14 ha đất lâm trường), trong đó 8.712,42 ha đã được UBND tỉnh ra quyết định thu hồi và giao cho UBND các huyện đưa vào quản lý, sử dụng. Trong đó: (1) Diện tích đất nông trường là 1.671,79 ha (tại các huyện: Lương Sơn 371,13 ha; Cao Phong 275,98 ha; Yên Thủy 67,66 ha; Kim Bôi 142,35 ha; Lạc Thủy 814,67 ha); (2) diện tích đất các lâm trường là 7.040,63 ha (tại các huyện: Lương Sơn 490,07 ha; Đà Bắc 1.909,95 ha; Cao Phong 44,18 ha; Tân Lạc 1.527,88 ha; Lạc Sơn 1.130,43 ha; Kim Bôi 852,54 ha; Lạc Thủy 1.085,58 ha).

Diện tích còn lại chưa lập hồ sơ thu hồi là 4.466,59 ha gồm: 368,08 ha đất nông trường chủ yếu tại huyện Lạc Thủy do Công ty TNHH MTV Thanh Hà, Hòa Bình quản lý (366,31 ha) và 4.098,51 ha đất lâm trường (tại huyện Lạc Thủy 1.114,74 ha, huyện Kỳ Sơn 2.903,32 ha, thành phố Hòa Bình 80,45 ha).

Hiện nay các địa phương đang tiến hành rà soát hiện trạng diện tích đã thu hồi để xây dựng phương án sử dụng đất chi tiết. Đến cuối năm 2015, huyện Lương Sơn đã phê duyệt phương án sử dụng đất chi tiết đối với 186,26 ha đất Nông trường Cửu Long trả ra tại thị trấn

Lương Sơn; huyện Lạc Thủy đã phê duyệt phương án sử dụng đất đối với 244,4 ha đất thu hồi của Nông trường Sông Bôi tại 7 xã; huyện Yên Thủy đã xây dựng xong phương án sử dụng đất diện tích 67,66 ha thu hồi của Nông trường 2/9.

Tuy nhiên, đối với diện tích đất do các nông trường trả lại cho địa phương hiện tại đang gặp nhiều khó khăn trong công tác quản lý, sử dụng đất như: (1) rất manh mún, không tập trung khó khăn trong việc quy hoạch cho các mục đích mới; (2) diện tích đất do cán bộ, công nhân làm nhà ở sử dụng diện tích đất lớn gồm cả đất ở và đất nông nghiệp nên khó khăn trong việc xét cấp giấy chứng nhận theo hạn mức và theo quy hoạch; (3) Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các hộ công nhân nông, lâm trường đã được nông, lâm trường giao đất làm nhà ở hiện đang vướng mắc do các hộ không nộp tiền sử dụng đất theo quy định (các hộ kiến nghị các hộ được giao đất làm nhà ở từ khi thành lập nông trường năm 1965- 1970 đến nay vẫn phải nộp 40% tiền sử dụng đất trong khi các hộ dân sử dụng từ 15-10-1993 về trước không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận là không hợp lý).

### **3.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất tại các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình**

Trên cơ sở nghiên cứu thực trạng công tác quản lý, sử dụng đất tại các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình trong giai đoạn vừa qua, chúng tôi xin đề xuất một số giải pháp như sau:

Tiếp tục thực hiện việc sắp xếp, đổi mới, sớm phê duyệt phương án tổng thể sắp xếp đổi, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động đối với các công ty nông nghiệp của tỉnh Hòa Bình, trên cơ sở đó để nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất.

Các huyện, thành phố cần phải đẩy nhanh tiến độ hơn nữa để đưa vào quản lý, sử dụng, đồng thời thực hiện bổ sung, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với diện tích

do các công ty nông, lâm nghiệp trả lại địa phương, đặc biệt tại các huyện như: Kỳ Sơn, Lạc Thủy, thành phố Hòa Bình.

Đối với các Công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất nông, lâm trường cần thực hiện rà soát lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ và Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT ngày 26/2/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Xây dựng phương án xem xét xác định giá thuê đất sản xuất nông, lâm nghiệp phù hợp đối với các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp; có chính sách thu tiền sử dụng đất hợp lý khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với các hộ là công nhân nông, lâm trường đã được giao đất từ khi thành lập nông, lâm trường;

Hướng dẫn bổ sung quy định về việc lập quy hoạch, sử dụng đất đối với diện tích đất do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng bản giao về cho địa phương quản lý để làm căn cứ thực hiện thu hồi, giao đất, cấp giấy chứng nhận để thiết lập hồ sơ quản lý.

### **IV. KẾT LUẬN**

Thực hiện Nghị quyết số 28-NQ/TW của Bộ chính trị, các nông trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình đã được chuyển đổi thành 05 Công ty TNHH một thành viên và 01 nông trường bản giao cho Thành phố Hà Nội quản lý, các lâm trường đã chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên Lâm nghiệp Hoà Bình thuộc Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam. Theo đó, diện tích đất các công ty nông, lâm nghiệp được giữ lại để quản lý, sử dụng là 13441,95 ha, diện tích không còn nhu cầu trả lại để địa phương quản lý, sử dụng là 13179,01 ha, hiện nay vẫn còn 2495 ha chưa thống nhất được phương án giữ lại hay trả về địa phương.

Kết quả nghiên cứu cho thấy, trước khi sắp xếp đổi mới thành các nông lâm trường quốc doanh, công tác quản lý sử dụng đất còn nhiều tồn tại như: quản lý thiếu chặt chẽ, đất đai bị

lãng phí, sử dụng sai mục đích, sai đối tượng, tình trạng tranh chấp đất đai diễn ra phổ biến.

Sau khi rà soát, sắp xếp lại việc quản lý, sử dụng đất tại các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình đã có sự thay đổi đáng kể, diện tích ruộng tích đất có tranh chấp, lấn chiếm, đất bỏ hoang không sử dụng đã giảm đi rõ rệt; diện tích đất do các nông, lâm trường tự tổ chức sản xuất đã tăng lên. Tuy nhiên việc quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường (cả phần giữ lại và phần đã trả lại cho địa phương) hiện nay còn gặp nhiều khó khăn và thách thức, đặc biệt như công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các hộ dân đã được nông, lâm trường giao đất làm nhà ở; công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa theo đúng quy định hiện hành. Để giải quyết những tồn tại, hạn chế này, cũng như nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất tại các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh cần thực hiện đồng bộ một số giải pháp như đã đề xuất.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015). Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty nông, lâm nghiệp;

2. Đảng cộng sản Việt Nam (2003). Nghị quyết số 28-NQ/TW ngày 16/6/2003 của Bộ Chính trị về tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển nông, lâm trường quốc doanh;

3. Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015). Nghị quyết số 112/2015/NQ-QH13 ngày 27/11/2015 về tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông trường, lâm trường quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình (2015). Báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

5. Hội đồng nhân dân tỉnh Hòa Bình (2015). Báo cáo Kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và đất đai Vườn quốc gia Ba Vì bàn giao cho tỉnh Hòa Bình quản lý giai đoạn 2004-2015.

6. Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (2012). Báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) tỉnh Hòa Bình.

**CURRENT STATUS AND SOLUTIONS**

**FOR STRENGTHENING THE CAPACITY OF LAND USE MANAGEMENT OF AGRO-FORESTRY ENTERPRISES IN HOA BINH PROVINCE**

**Tran Xuan Mien<sup>1</sup>, Xuan Thi Thu Thao<sup>2</sup>, Bui Van Phong<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>*Hanoi University of Mining and Geology*

<sup>2</sup>*Vietnam National University of Forestry*

<sup>3</sup>*Asian Technology Development Planning, Joint Stock Company.*

**SUMMARY**

In recent years many localities across the country have carried out the arrangement, renovation and development of agriculture, SFE. This paper deeply analyzed the current status and solutions for strengthening the capacity of land use management of agro-forestry enterprises in Hoa Binh province. Results showed that prior arrangements into agro-forestry enterprises land use management much longer exists, loose management, land is wasted, used for improper purposes, wrong object, the status of land disputes are common ... after reviewing, restructuring, there has been significant change, typically disputed land, encroachment, land left unused use has decreased significantly; by agro-forestry enterprises to organize themselves has increased. However the land use management are difficulties and challenges, especially as the issuance of certificates of land use rights were agricultural households and forestry land allocation for housing.

**Keywords: Agro-Forestry Enterprises, Hoa Binh province, Land management, Land use.**

**Người phản biện : PGS.TS. Lê Trọng Hùng**

**Ngày nhận bài : 31/10/2016**

**Ngày phản biện : 15/11/2016**

**Ngày quyết định đăng : 28/11/2016**