

ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT HIỆU QUẢ TẠI TRƯỜNG ĐẠI HỌC LÂM NGHIỆP

Nguyễn Bá Long¹
Phạm Thanh Quế¹
Hoàng Phương Tú

Trường Đại học Lâm nghiệp quản lý nhiều loại đất, nhiều khu vực khác nhau, trong đó lại có nhiều khu vực chưa có GCNQSDĐ, phát sinh nhiều tranh chấp, lấn chiếm, cấp chồng lấn GCNQSDĐ. Việc nghiên cứu công tác quản lý, sử dụng đất của Trường Đại học Lâm nghiệp nhằm đề xuất giải pháp quản lý, sử dụng hiệu quả hơn. Kết quả cho thấy trong tổng diện tích 253,03 ha thì đất rừng đặc dụng chiếm 77,7%, còn lại là đất phi nông nghiệp phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng, tỷ lệ đất đã được cấp GCNQSDĐ không cao, chiếm có 57,14%. Trường có 8 vị trí chưa được cấp GCNQSDĐ, phát sinh tranh chấp với 2 tổ chức và hàng chục hộ gia đình, cá nhân giáp ranh. Giải pháp quan trọng là cần xử lý vi phạm, tranh chấp, làm rõ ranh giới để chỉnh lý GCNQSDĐ cho phù hợp với thực tế, tránh cấp GCNQSDĐ chồng lấn và làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với các vị trí chưa được cấp.

Từ khóa: quản lý đất đai, sử dụng đất, hiệu quả, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trường Đại học Lâm nghiệp được thành lập theo Quyết định số 127/QĐ-CP ngày 19/8/1964 của Hội đồng Chính phủ. Năm 1984, Nhà trường chuyển cơ sở từ Đông Triều, Quảng Ninh về Xuân Mai, Hà Nội. Tổng diện tích tự nhiên Nhà trường đang quản lý tại khu vực Xuân Mai là 253,03 ha. Trải qua 30 năm xây dựng và phát triển, công tác quản lý đất đã bộc lộ nhiều tồn tại và bất cập, cụ thể như tình trạng tranh chấp, lấn chiếm, sử dụng đất sai mục đích, sử dụng đất không hiệu quả hoặc cấp trùng giấy chứng nhận QSDĐ với tổ chức, hộ gia đình giáp ranh.

Xuất phát từ thực tiễn trên, việc đánh giá hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai, xác định những tồn tại và bất cập trong công tác quản lý, sử dụng đất đai của Nhà trường là điều cần thiết nhằm đề xuất một số giải pháp quản lý, sử dụng đất của Nhà trường hiệu quả hơn.

II. ĐỐI TƯỢNG, NGUYÊN VẬT LIỆU VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

Công tác quản lý, sử dụng đối với các loại đất được giao từ năm 1984 đến 2013 của Trường Đại học Lâm nghiệp (cơ sở 1).

2.2. NGUYÊN VẬT LIỆU VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

- *Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp*: đây là phương pháp được áp dụng nhằm thu thập các số liệu đã được công bố như diện tích đất đai, biến động đất đai, tình hình quy hoạch và xây dựng, các văn bản pháp lý liên quan đến công tác quản lý đất đai của Trường qua các giai đoạn.

- *Phương pháp phỏng vấn*: đề tài tiến hành phỏng vấn 30 đối tượng liên quan đến công tác quản lý sử dụng đất tại Trường (lãnh đạo Trường, các Trường đơn vị hoặc chuyên viên tham gia quản lý, sử dụng đất, các hộ gia đình mượn đất, người sử dụng đất liền kề đối tượng tranh chấp đất đai.

- *Phương pháp phân tích và xử lý số liệu*: Trên cơ sở số liệu thu thập được, đề tài tiến hành phân tích, xử lý bằng phần mềm Excel, hiệu quả sử dụng đất được đánh giá qua một số chỉ

¹ Bộ môn Quản lý đất đai – Khoa Kinh tế và Quản trị kinh doanh

tiêu như: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng; tỷ lệ % đất được cấp giấy chứng nhận, số vụ lấn chiếm, diện tích lấn chiếm, số vụ tranh chấp, tình trạng bỏ hoang không sử dụng đất.

III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Hiện trạng quản lý và sử dụng đất của Trường Đại học Lâm nghiệp

Diện tích đất đai Trường Đại học Lâm nghiệp được giao quản lý, sử dụng được trình bày ở bảng 1.

Bảng 1. Diện tích đất đai Trường Đại học Lâm nghiệp được giao quản lý, sử dụng năm 2013

| TT | Địa điểm | Đất XD (m ²) | Đất rừng (m ²) | Tổng (m ²) | Cơ cấu (%) | Ngày cấp | Ghi chú (đối tượng QLSD) |
|-------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|--------------|------------|--------------------------|
| A | Đất có GCN QSDĐ | 258.656 | 1.160.024,5 | 1.418.680,5 | 57,14 | | |
| I | Khu vực Hà Nội | 285.656 | 173.323,0 | 458.979 | 18,14 | | |
| 1 | Khu Trung tâm (Khu A) | 271.238 | 173.323 | 444.561 | 17,57 | 25/09/2002 | ĐHLN |
| 2 | Khu 5 tầng/Khu B | 14.418 | | 14.418 | 0,57 | 25/09/2002 | Cty tư vấn LN |
| II | Đất khu vực Hòa Bình | | 986.701,5 | 986.701,5 | 39,0 | | |
| 1 | Núi Luột | | 780.044,2 | 780.044,2 | 30,83 | 15/10/2003 | ĐHLN |
| 2 | Núi Voi | | 206.657,3 | 206.657,3 | 8,17 | 15/10/2003 | ĐHLN |
| B | Đất chưa có GCNQSDĐ | 43.443 | 1.041.200 | 1.084.643 | 42,86 | | |
| 1 | Núi Luột (Hà Nội) | | 61.200 | 61.200 | 2,42 | | ĐHLN |
| 2 | Núi Voi (Hòa Bình) | | 980.000 | 980.000 | 38,73 | | ĐHLN |
| 3 | Khu Sơn Tây | 42.000 | | 42.000 | 1,66 | | Cty tư vấn LN |
| 4 | Ki ốt tại chợ Xuân Mai | 46 | | 46,0 | 0,002 | 1986 | TT CNR đang SD |
| 5 | Khu nhà trẻ | 245 | | 245 | 0,01 | | TT dịch vụ |
| 6 | Nhà nổi | 867 | | 867 | 0,03 | | TT dịch vụ |
| 7 | Tập thể H12 | 86 | | 86 | 0,003 | | Cho nhân viên mượn |
| 8 | Lớp học H12 | 199,0 | | 199 | 0,01 | | Trường tiểu học |
| Tổng | | 329.099,0 | 2.201.224,5 | 2.530.323,5 | 100 | | |

(Nguồn: Phòng Hành chính tổng hợp, Trường DHLN)

Tổng diện tích của Trường là 253,03ha, trong đó diện tích nằm trên địa phận Hà Nội chiếm 61,26%, còn lại là thuộc đất tỉnh Hòa Bình. Diện tích đất xây dựng là 32,9ha, chiếm 13,01% tổng diện tích, còn lại chủ yếu là đất rừng đặc dụng chiếm 86,99% tổng diện tích toàn Trường. Tuy nhiên, diện tích được cấp GCNQSD còn thấp, với 144,5ha, chiếm 57,14% tổng diện

tích. Trường còn 8 địa điểm với diện tích là 108,4ha chưa cấp GCNQSDĐ, chủ yếu là diện tích nhỏ lẻ (như Kiốt chợ Xuân Mai, nhà nổi, tập thể H12, lớp học H12), diện tích chưa có GCNQSDĐ, mà chỉ có biên bản bàn giao đất của UBND thị trấn XM cho Trường ĐHLN trước đây.

Bảng 2. Các căn cứ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền quản lý, sử dụng nhà đất, trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước

| STT | Vị trí | Diện tích (m ²) | Nội dung | Ngày cấp |
|-----|-----------------------------|-----------------------------|---|------------|
| 1 | Khu A | 444.561 | | |
| - | Đất xây dựng | 271.238 | - Quyết định số 1388/QĐ/UB-Hà Tây cấp GCNQSDĐ số S850596 tại Xuân Mai-Chương Mỹ cho Trường ĐHLN. | 25/9/2012 |
| - | Đất rừng Núi Luột | 173.323 | - GCN quyền quản lý, sử dụng nhà đất thuộc trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước | 15/12/2002 |
| 2 | Khu B | 14.418,0 | | |
| | | | - Quyết định số 1388/QĐ/UB-Hà Tây cấp GCNQSDĐ số S850596 tại Xuân Mai-Chương Mỹ cho Trường ĐHLN. | 25/9/2012 |
| | | | - GCN quyền quản lý, sử dụng nhà đất thuộc trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước | 15/12/2002 |
| 3 | Núi Luột (khu vực Hòa Bình) | 780.044,5 | Quyết định số 1732/QĐ/UB-Hòa Bình. Cấp GCNQSDĐ số U666616 diện tích đất Lâm nghiệp tại xã Hòa Sơn-Lương Sơn- Hòa Bình | 15/10/2003 |
| 4 | Núi Voi | 206.657,3 | Quyết định số 1732/QĐ/UB-Hòa Bình. Cấp GCNQSDĐ số U666616 diện tích đất Lâm nghiệp tại xã Hòa Sơn-Lương Sơn- Hòa Bình | 15/10/2003 |
| 5 | Nhà nổi | 867 | | |
| 6 | Khu tập thể H12 | 86 | Biên bản bàn giao đất của UBND thị trấn Xuân Mai cho Trường Đại học Lâm nghiệp quản lý | 28/4/1989 |
| 7 | Lớp học H12 | 199 | | |

(Nguồn: Phòng Hành chính tổng hợp, Trường ĐHLN)

*** Các giấy tờ pháp lý về quản lý đất đai của Nhà trường**

Bảng 3. Tổng hợp các Quyết định và biên bản giao đất cho Trường Đại học Lâm nghiệp

| STT | Vị trí | Số QĐ | Nội dung | Ngày cấp |
|-----|----------------------------|------------|--|------------|
| 1 | Khu Trung tâm Trường: 27ha | QĐ 224/TTg | QĐ của Thủ tướng Chính Phủ phê chuẩn nhiệm vụ thiết kế xây dựng Trường Đại học Lâm nghiệp. | 11/7/1980 |
| | | QĐ 347/UB- | QĐ Về việc Cấp đất khu C, D, E cho | 10/10/1981 |

| | | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------|--|------------|
| | | Hà Sơn Bình | Trường Đại học Lâm nghiệp | |
| | | Biên bản | Biên bản giao đất xây dựng Trường ĐHLN | 06/7/1984 |
| | | Biên bản | Biên bản giao đất và đền bù khu E | 01/12/1984 |
| | | Biên bản | Biên bản giao và bồi thường đất xây dựng Trường Đại học Lâm nghiệp | 21/9/1985 |
| | | QĐ 41/UB-Hà Sơn Bình | QĐ về việc cấp đất khu A,B cho trường Đại học Lâm nghiệp | 26/2/1986 |
| | | Biên bản | Biên bản giao đất xây dựng Trường ĐHLN | 25/3/1986 |
| 2 | Núi Luót (phía Bắc Núi Luót) | QĐ 623/QĐ-UB-Hà Sơn Bình | QĐ Về việc thu hồi đất của Nông trường Cừu Long để sử dụng vào việc giao đất giao rừng. | 17/9/1981 |
| 3 | Khu Công ty (khu 5 tầng/Khu B) | QĐ 40/QĐ-UB-Hà Sơn Bình | QĐ về việc Cấp đất nhà 5 tầng D1&D2 cho Trường Đại học Lâm nghiệp | 26/2/1986 |
| 4 | Khu Sơn Tây | QĐ 432/TC-LĐ | Chuyển trường Bỏ túc văn hóa Lâm nghiệp thành Trung tâm bồi dưỡng văn hóa thực nghiệm SXLN thuộc Trường Đại học Lâm nghiệp | 03/8/1980 |
| 5 | Núi Luót, núi Voi | QĐ 1067/LN/KL | Về việc xét duyệt dự án đầu tư trồng rừng phòng hộ, rừng đặc dụng | 25/6/1990 |
| 6 | Núi Luót địa phận Hòa Sơn | Biên bản | Biên bản bàn giao đất ngoài thực địa cho Trường ĐHLN | 22/11/1984 |
| 7 | Xây dựng tường bao núi Luót | Biên bản | Biên bản thống nhất thỏa thuận vị trí xây tường bảo vệ rừng giữa Trường ĐHLN với Lữ đoàn 201 | 23/4/2002 |
| 8 | Núi Luót, núi Voi | QĐ 186-CV/UB | Về việc phê duyệt xây dựng dự án trồng rừng phòng hộ- môi sinh khu vực Xuân Mai- Hà Sơn Bình | 03/5/1991 |
| | | Biên bản | Biên bản xác định mốc giới giao đất trồng rừng cho Trường ĐHLN | 21/4/1986 |
| | | QĐ 228-CT | QĐ của Chủ tịch hội đồng Bộ trưởng V/v phê duyệt quy hoạch xây dựng rừng phòng hộ-môi sinh khu vực Xuân Mai-Hà Sơn Bình | 27/7/1991 |
| | | QĐ 317-QĐ/UB | V/v giao đất chủ đầu tư trồng rừng phòng hộ-môi sinh khu vực Xuân Mai - Hà Sơn Bình | 13/9/1991 |
| 9 | Núi Voi | Biên bản | Biên bản giao đất trồng rừng môi sinh-Hòa Thạch | 07/10/1991 |

| | | | | |
|----|--------------------|----------|--|-----------|
| 10 | Khu H12 (2,5ha) | Biên bản | Biên bản cuộc họp giữa lãnh đạo Trường ĐHLN với lãnh đạo Thị trấn Xuân Mai | 21/4/1989 |
| | | Biên bản | Biên bản UBND thị trấn Xuân Mai giao khu H12 cho trường ĐHLN quản lý | 26/4/1989 |

(Nguồn: Phòng Hành chính tổng hợp, Trường Đại học Lâm nghiệp)

Bên cạnh GCNQSDĐ thì các văn bản, biên bản cũng là chứng cứ pháp lý xác lập mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước và người sử dụng đất, là cơ sở để được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Trường Đại học Lâm nghiệp bắt đầu có các Quyết định giao đất và các biên bản bàn giao từ những năm 1984. Theo Quyết định số 20/1999/QĐ-BTC ngày 25/02/1999 của Bộ Tài chính về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng trụ sở làm việc tại các cơ quan Hành chính sự nghiệp, năm 2002, Trường được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền quản lý, sử dụng nhà đất thuộc trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước cho khu A và Khu B, trong mỗi tờ GCN đều liệt kê chi tiết tổng số ngôi nhà, chi tiết từng ngôi nhà với diện tích, hạng, năm xây dựng và giá trị (tại thời điểm cấp).

Qua kết quả ở bảng 3.3, 3.4 và 3.5 cho thấy, Trường Đại học Lâm nghiệp đến nay về cơ bản đã có khá đầy đủ các căn cứ pháp lý khẳng định quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc vẫn tồn tại những diện tích chưa được cấp GCNQSDĐ. Tình trạng này là một nguyên nhân dẫn đến khó khăn trong quản lý, phát sinh tranh chấp với các chủ sử dụng đất khác.

3.2. Tình trạng tranh chấp, lấn chiếm đất đai, tình trạng cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho mượn đất

3.2.1. Tình trạng tranh chấp, lấn chiếm đất đai

- **Phía Tây núi Luốt**, diện tích 120.200,0 m². Đối tượng lấn chiếm là dân cư Tổ 2, khu Tân Bình, Thị trấn Xuân Mai. Thời gian lấn chiếm đến nay đã hơn mười năm với 10 hộ gia đình sử dụng đất làm nhà ở và vườn tạp. Tuy nhiên khi phát hiện lấn chiếm năm 2001 Trường không xử lý triệt để. Hiện nay Trường đã được cấp GCNQSDĐ (gồm cả phần đất bị người dân lấn chiếm).

- **Khu vực giáp làng Giáo viên**: Hiện trạng diện tích các hộ giáp ranh đều có dấu hiệu thừa diện tích so với thời điểm khi Trường cho mượn đất, diện tích trung bình mỗi hộ tăng lên 500m², thấp nhất là 166m², và cao nhất là 1.770m². Diện tích dư thừa này là do các hộ gia đình lấn chiếm vào Núi Luốt, đất do Trường quản lý.

3.2.2. Tình trạng cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong quá trình quản lý, Trường Đại học Lâm nghiệp đã phát hiện ra một số vị trí bị cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- **Khu vực đỉnh 133 gần đại đội mẫu, Núi Luốt**: hiện đang tranh chấp với Trường Sỹ quan đặc công. Hai bên đều đã được cấp GCNQSDĐ, nhưng hiện có phần đất gần đỉnh 133 Trường sỹ quan đặc công đã xây công sự và cắm mốc sang đất của Trường quản lý. Tuy nhiên, hai cơ quan đã nhanh chóng xử lý vấn đề này và đạt được kết quả thỏa thuận mang tính pháp lý thông qua Biên bản về việc cắm mốc ranh giới giữa Trường Đại học Lâm nghiệp và Trường Sỹ quan đặc công, trong đó đã thống nhất lại về ranh giới và quyền sử dụng của hai bên.

- **Khu vực giáp ranh với Lữ đoàn tăng 201**: phần đất này trước đây đã phát hiện có sự trùng lấn giữa đất của Trường Đại học Lâm nghiệp và Lữ đoàn tăng 201. Ngày 23/4/2002, giữa Trường Đại học Lâm nghiệp và Lữ đoàn tăng 201 đã có Biên bản số 143/BB-LĐ về việc thống nhất thỏa thuận vị trí xây tường bảo vệ rừng và hai cơ quan đã cơ bản đóng mốc giới phân định

tạm thời. Tuy nhiên, đến năm 2003, khi Trường Đại học Lâm nghiệp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 986.701,5 m² đất lâm nghiệp, UBND tỉnh Hòa Bình đã không xét đến trường hợp thỏa thuận phân định mốc giới này để giải quyết triệt để và cấp sổ đỏ mà vẫn tính diện tích này vào diện tích cấp sổ đỏ. Vì vậy, hiện nay khu vực này cũng có hiện tượng cấp GCNQSDĐ chồng lấn giữa hai cơ quan.

- Đất tại Làng giáo viên: Căn cứ các văn bản trên thì nguồn gốc khu vực làng giáo viên cũng thuộc đất của Trường. Nhưng trước 15/10/1993 Nhà trường tiến hành giao đất cho cán bộ công nhân viên làm nhà ở. Tuy nhiên, đến năm...UBND huyện Lương Sơn cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình khu làng giáo viên. Năm 2003 UBND tỉnh Hòa Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U66661 diện tích 986.701,5 m² đất lâm nghiệp cho Trường Đại học Lâm nghiệp (gồm cả diện tích huyện Lương Sơn đã cấp sổ cho hộ gia đình) dẫn đến 1 mảnh đất hai chủ sử dụng khác nhau (cấp trùng GCNQSDĐ). Qua đây cho thấy, việc UBND huyện Lương Sơn cấp GCNQSDĐ cho cán bộ nhân viên khi nguồn gốc đất thuộc tổ chức là không đúng. Việc UBND tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSDĐ khu vực Núi Luột cho Trường Đại học Lâm nghiệp bao gồm cả đất khu vực làng giáo viên mà UBND huyện Lương Sơn đã cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân khi chưa hủy GCNQSDĐ của huyện Lương Sơn cũng chưa đúng quy trình.

3.2.3. Tình trạng cho mượn đất

Diện tích khu 17 hộ (khu D) được Nhà trường cho cán bộ nhân viên mượn đất để xây nhà ở vào năm 1996. Nay các hộ đã xây dựng kiên cố, vượt số tầng quy định và vi phạm quy định của Nhà trường. Ngoài ra, có nhiều hộ gia đình đã tự ý chuyển nhượng cho người khác thông qua hình thức người mượn trước trả đất cho Nhà trường và Nhà trường lại cho người nhận chuyển nhượng mượn lại.

Tuy nhiên, qua phỏng vấn thì 100% các hộ gia đình nguyện vọng được Nhà trường tách riêng diện tích trên ra khỏi diện tích của Trường để chuyển về địa phương (cấp huyện) quản lý và được UBND huyện cấp GCNQSDĐ và chấp nhận nộp tiền sử dụng đất.

Nhận xét

Tình trạng tranh chấp, lấn chiếm đất đai và cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang là một vấn đề *bất cập nhất ảnh hưởng đến công tác quản lý đất đai của Nhà trường.*

* Nguyên nhân tranh chấp lấn chiếm:

- Nguyên nhân chủ quan: trong thời gian dài mặc dù Nhà trường quan tâm giải quyết nhưng do vấn đề có nguồn gốc sử dụng đất phức tạp, khu vực đất lại thuộc giáp ranh 2 tỉnh nên rất khó quản lý. Trong khi công tác quản lý đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại chưa được quan tâm nên khi tranh chấp xảy ra thì việc giải quyết rất khó khăn và mất đi lợi thế. Nhiều vị trí xã, khó quản lý (như khu giáp ranh xã Hòa Sơn) thì Nhà trường chậm cấm mốc giới hoặc không có biện pháp xây dựng tường bao kịp thời nên dễ bị lấn chiếm.

- Nguyên nhân khách quan là do trong thời gian mới chuyển về cơ sở mới tại Thị trấn Xuân Mai, Nhà trường còn gặp nhiều khó khăn về mọi mặt, kể cả về mặt nhân lực và vật lực, nên chưa quan tâm đúng mức tới việc quản lý đất đai. Một số quan điểm về đất đai của Nhà trường còn chưa thống nhất, ví dụ: vì cả nể nên một số cá nhân, đơn vị cho rằng nên nhường đất cho một số hộ gia đình vì giá trị đất thấp hoặc Nhà trường cũng chưa có hướng sử dụng.

* Tình trạng cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Nguyên nhân chủ quan là do sau khi Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn đã cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình giáo viên của Trường Đại học Lâm nghiệp thì Ban giám hiệu cũng đã chỉ đạo phòng chức năng phối hợp với cơ quan quản lý đất đai kê khai và tách riêng phần đất của làng rừng ra khỏi GCNQSDĐ của Trường, nhưng trong quá trình thực hiện đã không làm đúng chỉ đạo nên xảy ra tình trạng kê khai toàn bộ đất của Trường lẫn khu làng rừng. Kết quả UBND tỉnh Hòa Bình đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ đất của Trường trùng lên cả đất của khu vực làng rừng mà UBND huyện Lương Sơn đã cấp GCNQSDĐ.

- Nguyên nhân khách quan là do thiếu sự phối hợp giữa UBND huyện Lương Sơn và UBND Huyện Chương Mỹ khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

- Một trong nguyên nhân nữa là thiếu sự thống nhất, đồng bộ trong quản lý giữa UBND Huyện Lương Sơn và UBND Tỉnh Hòa Bình, dẫn đến khi UBND huyện Lương Sơn đã cấp sổ đỏ cho các hộ gia đình tại Làng giáo viên rồi mà UBND tỉnh Hòa Bình vẫn tiếp tục cấp sổ đỏ diện tích đó cho Trường Đại học Lâm nghiệp.

3.2.4. Tình hình xây dựng và chuyển mục đích sử dụng đất

Bảng 4. Các công trình xây dựng của Nhà trường từ năm 2006-2012

(ĐVT: m²)

| TT | Công trình | Tổng | 2006 | 2007 | 2009 | 2010 | 2012 |
|----|---------------------------------------|------------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 1 | Thư viện T10 | 2.200,0 | 2.200,0 | | | | |
| 2 | Nhà ăn sinh viên | 276,0 | | 276,0 | | | |
| 3 | Trung tâm Giáo dục thể chất | 2.915,0 | | | 2.915,0 | | |
| 4 | Vườn ươm | 10.450,0 | | | 10.450,0 | | |
| 5 | Viện sinh thái rừng và môi trường | 88.200,0 | | | 88.200,0 | | |
| 6 | Trung tâm Giống và công nghệ sinh học | 7.500,0 | | | | 7.500,0 | |
| 7 | Kí túc xá 11 tầng | 3.740,0 | | | | 3.740,0 | |
| 8 | Trung tâm thí nghiệm Chế biến lâm sản | 27.000,0 | | | | | 27.000,0 |
| | Tổng (m²) | 142.281,0 | 2.200,0 | 276,0 | 101.565,0 | 11.240,0 | 27.000,0 |
| | Cơ cấu (%) | 100,0 | 1,5 | 0,2 | 71,4 | 7,9 | 19,0 |

(Nguồn: Phòng Hành chính tổng hợp, ĐHLN)

Nhìn vào bảng trên, ta thấy từ năm 2006 đến năm 2012, nhà trường đã đầu tư xây dựng nhiều công trình với tổng diện tích 142.281,0 m², trong đó năm 2009 nhà trường đầu tư xây dựng nhiều công trình nhất. Điều này chứng tỏ nhà trường luôn chú trọng đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, nâng cao chất lượng quản lý, đào tạo, đảm bảo cho sinh viên, học viên có một môi trường học tập lý thuyết đi đôi với thực hành, một môi trường sinh hoạt ngày càng hoàn thiện.

3.3. Đề xuất một số giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất cho Trường Đại học Lâm nghiệp

- **Đối với khu Núi Luốt, Núi Voi:**

+ Nhà trường chủ động tiếp xúc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ (UBND thành phố Hà Nội, và UBND Tỉnh Hòa Bình), Sở Tài nguyên và Môi trường 2 tỉnh/thành

phố (Hà Nội và Hòa Bình), UBND huyện Lương Sơn để tiến hành rà soát, phân định rõ ràng về các loại đất đang bị cấp trùng, tranh chấp đất đai giữa Trường với các đơn vị giáp ranh với (Trường sỹ quan đặc công, Lữ đoàn 201, các hộ gia đình lấn chiếm phía Tây Núi Luốt, và các hộ khu làng giáo viên); cắm mốc giới rõ ràng theo giấy tờ gốc giao đất trước đây cho Trường, các trường hợp lấn chiếm phải trả lại mặt bằng; tách riêng khu vực làng giáo viên ra khỏi đất của Trường sau đó điều chỉnh lại GCNQSDĐ của các bên cho phù hợp với thực tế theo các căn cứ pháp lý trên.

+ Xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm hoàn thiện về mặt giấy tờ pháp lý.

- Đối với khu 17 hộ:

+ Khu vực đất này Nhà trường nên xử lý theo hướng giải quyết của Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước và Thông tư số 83/2007/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg. Theo đó, Nhà trường cần thực hiện theo các trình tự sau:

1. Lập báo cáo kê khai đầy đủ, đúng hiện trạng sử dụng, đúng biểu mẫu quy định.

2. Đề xuất phương án xử lý từng cơ sở nhà, đất trên cơ sở các nguyên tắc, phương thức quy định tại Điều 2, Điều 5 và Điều 6 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg chuyển giao cho UBND Thành phố Hà Nội xử lý. Hướng giải quyết là tách riêng diện tích này ra khỏi diện tích của Trường để bàn giao về cho huyện quản lý. Có như vậy các hộ gia đình mới được huyện cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, các hộ gia đình sau này sẽ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- **Khu vực bờ kênh (hồ):** nên tiến hành xây kè để chống sạt lở đường, tạo cảnh quan, có vỉa hè đi bộ và đặc biệt là tránh tình trạng người dân đến dựng lều quán tạm như trước đây.

- **Các khu nhà:** nhà nội, Trung tâm Lâm nghiệp xã hội cũ, Trung tâm nghiên cứu thực nghiệm rừng (gần Trạm y tế) cần rà soát để chuyển đổi sang mục đích dịch vụ hoặc làm phòng làm việc cho các đơn vị mới thành lập (Trung tâm, Viện, Khoa) theo chiến lược phát triển của Nhà trường đến 2020 và tầm nhìn 2030.

- **Khu nhà 46m² tại H12** hiện cho cán bộ nhân viên ở mà có trong sổ công sản thì phải làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho Trường Đại học Lâm nghiệp..

*** Giải pháp kỹ thuật:**

- Tổ chức các lớp tập huấn về quản lý đất đai cho các thành viên tiểu ban quản lý đất đai Nhà trường (quy trình xử lý tình huống như lấn chiếm, tranh chấp, xây dựng trái phép), trình tự, thủ tục xin cấp GCNQSDĐ.

- Đo vẽ bổ sung, cập nhật bản đồ sao cho chính xác, đúng với hiện trạng sử dụng đất nhằm xây dựng một bộ cơ sở dữ liệu bản đồ đầy đủ cho Trường Đại học Lâm nghiệp, phục vụ cho công tác quản lý và lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Triển khai quy hoạch tổng thể Núi Luốt theo hướng kết hợp cảnh quan và thiết kế rừng thực nghiệm phục vụ nghiên cứu khoa học.

IV. KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

4.1. Kết luận

- Trường Đại học Lâm nghiệp (cơ sở 1) có tổng diện tích 253,03 ha nằm địa phận của Hà Nội và Hòa Bình, trong đó đất rừng đặc dụng chiếm chủ yếu với 196,57 ha, chiếm 77,7%, còn lại là 56,46ha đất phi nông nghiệp, chiếm 22,3%. Diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.418.680,5m² chỉ chiếm 57,14 % tổng diện tích của Trường.

- Các giấy tờ pháp lý liên quan đến đất đai về cơ bản khá đầy đủ, tuy nhiên, qua thời gian và thay đổi người quản lý nên một số giấy tờ đã bị thất thoát, gây khó khăn cho việc xin cấp GCNQSDĐ.

- Trong công tác quản lý đất đai vẫn còn bất cập liên quan đến tranh chấp, lấn chiếm đất đai, cấp trùng GCNQSDĐ với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân giáp ranh mà chưa giải quyết dứt điểm.

- Giải pháp xử lý là Trường phải làm các thủ tục cấp lại, cấp mới GCNQSDĐ đối với các khu vực cấp trùng và khu vực chưa được cấp GCNQSDĐ.

4.2. Khuyến nghị

- Nhà trường cần quyết liệt trong việc đưa ra các giải pháp đồng bộ để tiến hành giải quyết dứt điểm các vùng đất tranh chấp, lấn chiếm, cấp GCNQSDĐ chồng lấn, làm thủ tục xin cấp mới đối với các khu vực chưa được cấp GCNQSDĐ;

SUMMARY

THE STATUS REVIEW AND PROPOSED SOLUTIONS FOR LAND MANAGEMENT AND USE EFFICIENTLY IN VFU

Forestry University manages multiple types of land, many different areas, some of which can not be certificated of land use rights, conflicts arise, encroachment, overlap land use rights certificate. The study of management and land use of Forest University to propose solutions to management and more efficient use. The results showed that the total area of 253,03 hectares of forest land are accounted for 77.7%, the rest is non-agricultural land for the construction of infrastructure, land which be certificated of land use rights is not high, accounting have 57.14%. The university has 8 locations are not be certificated of land use rights, disputes arise with two organizations and dozens of households and individuals bounded. The important solution to settle land violations and conflict, determine land boundaries for adjusting land use rights certificate, avoid overlap land use rights certificate, and apply for a new land use rights certificate.

Keyword: land management, land use, land effective, land certificate.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Thủ tướng Chính phủ (2007), *Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 1 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước*, Hà Nội.
2. Nguyễn Bá Long (2013), *Đánh giá hiện trạng và đề xuất giải pháp quản lý và sử dụng đất hiệu quả tại Trường Đại học Lâm nghiệp*, Đề tài cấp Trường, Hà Nội.
3. Hoàng Xuân Y (2003), *Quy hoạch xây dựng và quản lý khu rừng giáo dục đào tạo và nghiên cứu thực nghiệm Núi Luót*, Trường Đại học Lâm nghiệp.
4. Trường Đại học Lâm nghiệp (2012), *Dự án Quy hoạch chi tiết mặt bằng rừng thực nghiệm Núi Luót trường Đại học Lâm nghiệp giai đoạn 2012-2020*.
5. Trường Đại học Lâm nghiệp (2006), *Chiến lược phát triển Trường Đại học Lâm nghiệp giai đoạn 2006 – 2020*.