

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**BÁO CÁO**

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT**

**CỦA CÔNG TY TNHH MTV 30-4 TÂY NINH**

*Ngày 20 tháng 7 năm 2023 Ngày . . . tháng . . . năm 2023*

**Giám đốc Giám đốc**

**Công ty TNHH MTV 30-4 TN Sở Tài nguyên và Môi trường**

**Phạm Văn Hải**

***Tây Ninh, ngày 20 tháng 7 năm 2023***

**ĐẶT VẤN ĐỀ**

Căn cứ Nghị quyết số 30/NQ/TW, ngày 12/3/2014 của Bộ Chính trị về việc tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp;

Căn cứ 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 công ty nông, lâm nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT, ngày 26/02/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường 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;

Căn cứ Quyết định số 1321-QĐ/TU, ngày 21/12/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về việc phê duyệt đề án sắp xếp, đổi mới Công ty TNHH MTV Cao su 30-4 Tây Ninh theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 3172-QĐ/TU, ngày 05/7/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về phê duyệt Phương án xử lý phần diện tích 1.379,2167 ha đất trước đây các Nông trường đã ký hợp đồng cho mượn đất, liên kết, cho vay vốn; cho mượn đất không hợp đồng; đất tranh chấp, cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Căn cứ Công văn số 4307/VP-TH, ngày 23/5/2023 của Văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh về việc Kết luận cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh về Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh;

Căn cứ quy hoạch sử dụng đất của các huyện, thị xã: huyện Châu Thành, huyện Tân Biên, huyện Tân Châu, huyện Dương Minh Châu, huyện Gò Dầu, thị xã Hoà Thành và thị xã Trảng Bàng;

Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh là doanh nghiệp của Đảng, tiền thân là Công ty Cao su 30-4 Tây Ninh được hình thành trên cơ sở sáp nhập các đơn vị kinh tế cấp huyện, gồm 07 nông trường và 01 xí nghiệp chế biến cao su, cụ thể: Nông trường cao su Châu Thành, Nông trường cao su Tân Biên, Nông trường cao su Đồng Rùm, Nông trường cao su Tân Hòa, …. đất đai Công ty được nhà nước giao quản lý, sử dụng với diện tích 4.545,1730 ha, được phân bổ trên 07 huyện, thị xã của tỉnh (Châu Thành; Tân Biên; Tân Châu; Trảng Bàng; Gò Dầu; Dương Minh Châu và Hòa Thành).

Nhằm nâng cao hiệu quản lý, sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế của tỉnh, Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh xây dựng Phương án sử dụng đất, cụ thể như sau:

**PHẦN I**

**ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI Ở ĐỊA PHƯƠNG**

**CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NHIỆM VỤ CỦA CÔNG TY**

**I. Điều kiện tự nhiên**

**1. Vị trí địa lý**

Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh được Uỷ ban nhân tỉnh cho thuê đất trả tiền hàng năm, với tổng diện tích 4.545,1730 ha, Công ty có các Nông trường đóng trên địa bàn các huyện, thị xã: huyện Châu Thành, huyện Tân Biên, huyện Tân Châu, huyện Dương Minh Châu, huyện Gò Dầu, thị xã Hoà Thành và thị xã Trảng Bàng. Vì vậy điều kiện tự nhiên của khu vực đánh giá phần lớn giống như điều kiện chung của cả tỉnh.

Từ trụ sở Văn phòng Công ty đi đến các đơn vị trực thuộc xa nhất là Nông trường cao su Tân Hòa 75 km, gần nhất là Đội sản xuất Chà Là 25 km. Nhà máy chế biến cao su của Công ty được đặt ở vị trí gần với các Nông trường trực thuộc, nên thuận lợi trong việc vận chuyển mủ về Nhà máy để chế biến.

**2. Địa hình**

Do vị trí địa lý nằm ở vùng đồng bằng miền Đông Nam Bộ nên có địa hình tương đối bằng phẳng.

**3. Khí hậu, thời tiết**

Thuộc vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa: gió mùa Tây Nam từ tháng 02 đến tháng 09, gió mùa Đông Bắc từ tháng 10 đến tháng 01 năm sau.

Trong năm có 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 6 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 5 năm sau.

**4. Thủy văn**

- Lượng mưa trung bình hàng năm 1.905 mm, cao nhất 2.364 mm, thấp nhất 1.357 mm, số ngày mưa bình quân trong năm 122 ngày.

- Độ ẩm không khí trung bình hàng năm 80,8%.

- Chế độ gió: từ tháng 10 đến tháng 01 gió mùa Đông Bắc, từ tháng 02 đến tháng 04 gió Tây Nam, từ tháng 05 đến tháng 09 gió Tây Nam. Đặc điểm ít khi có gió mạnh, mùa mưa có khi xảy ra vài trận gió lốc, hầu như không có bão đi qua khu vực.

**5. Tình hình thổ nhưỡng**

Khu vực đất trên tuyến biên giới: là đất rừng chồi, gò mối được khai phá, loại đất dẻo có nhiều phún sỏi nhỏ nên dễ bị bốc hơi vào mùa khô.

Khu vực nội địa: là loại đất pha cát, đã bạc màu.

**6. Thảm thực vật**

Phủ xanh bởi các cây nông nghiệp ngắn ngày và cây công nghiệp dài ngày.

**7. Thực trạng cảnh quan, môi trường**

Cách xa khu dân cư, có đường giao thông thuận tiện, môi trường rất tốt.

**II. Điều kiện kinh tế - xã hội**

**1. Thực trạng tình hình kinh tế - xã hội của Công ty trước khi sắp xếp**

a) Sản xuất nông nghiệp:

Nhiệm vụ chính của Công ty được giao: Trồng mới, khai thác và chế biến mủ cao su. Trong đó, tổng diện tích đất được giao Công ty hiện đang quản lý theo các hình thức: Tự tổ chức sản xuất; hợp đồng giao khoán (cao su ủy thác); hợp đồng cho mượn đất trồng cao su và cho mượn đất sản xuất không có hợp đồng.

b) Sản xuất lâm nghiệp:

Hiện đang trồng cây dầu để làm cây cảnh, không nhằm mục đích sản xuất kinh doanh.

c) Nuôi trồng thuỷ sản:

Toàn bộ đất Công ty quản lý chỉ có 01 ao hồ dùng để làm cảnh trí, không nuôi trồng thuỷ sản.

d) Công nghiệp chế biến nông, lâm sản:

Công ty chỉ có 01 Nhà máy chế biến mủ Cao su, không có Nhà máy chế biến nông, lâm nghiệp khác.

đ) Dịch vụ: không có.

e) Dân số, lao động, việc làm và thu nhập:

- Lao ñoäng bình quaân caùc naêm:

+ Naêm 2019: 683 ngöôøi (boä phaän quaûn lyù 111 ngöôøi; phuïc vuï saûn xuaát 90 ngöôøi; tröïc tieáp saûn xuaát 482 ngöôøi).

+ Naêm 2020: 517 ngöôøi (boä phaän quaûn lyù 91 ngöôøi; phuïc vuï saûn xuaát 75 ngöôøi; tröïc tieáp saûn xuaát 351 ngöôøi).

+ Naêm 2021: 333 ngöôøi (boä phaän quaûn lyù 71 ngöôøi; phuïc vuï saûn xuaát 53 ngöôøi; tröïc tieáp saûn xuaát 209 ngöôøi).

+ Naêm 2022: 264 ngöôøi (boä phaän quaûn lyù 63 ngöôøi; phuïc vuï saûn xuaát 35 ngöôøi; tröïc tieáp saûn xuaát 166 ngöôøi).

- Löông bình quaân người lao động/thaùng:

+ Naêm 2019: 6.800.000 ñồng.

+ Naêm 2020: 5.400.000 ñồng.

+ Naêm 2021: 5.700.000 ñồng.

+ Naêm 2022: 5.100.000 ñồng.

- Hoaït ñoäng saûn xuaát kinh doanh Coâng ty trong thôøi gian qua ñaït hieäu quaû cao, tạo vieäc laøm vaø thu nhaäp oån ñònh cho ngöôøi lao ñoäng. Tuy nhiên, từ năm 2013 đến nay giá cả mủ cao su liên tục giảm làm ảnh hưởng đến thu nhập của người lao động.

g) Phân tích, đánh giá thực trạng cơ sở hạ tầng:

- Cơ sở hạ tầng của Công ty chủ yếu đường giao thông nội bộ (đường trực, đường lô) là đường đất dùng để công nhân đi lại cạo mủ và vận chuyển vật tư phục vụ cho việc chăm sóc, khai thác và chế biến mủ cao su. Cơ sở vật chất phục vụ văn thể mỹ còn hạn chế. Thông tin liên lạc trang bị bảo đảm phục vụ thông suốt giữa Công ty với các đơn vị trực thuộc. Mạng lưới điện toàn Công ty đều sử dụng mạng lưới điện quốc gia.

- Hệ thống kênh thuỷ lợi của Hồ nước Dầu tiếng dẫn nước đi ngang qua các khu vực như: Nông trường cao su Châu Thành, Đội sản xuất Bời Lời, Đội sản xuất Chà Là và Đội sản xuất Phước Minh.

**2. Điều kiện kinh tế, xã hội của địa phương**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đóng góp rất nhiều đến mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, như tạo công ăn việc làm cho người lao động, xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho người dân tại địa phương.

**3. Tình hình an ninh, quốc phòng trên địa bàn**

- Với hệ thống tổ chức chính quyền và lực lượng vũ trang của địa phương như: công an, dân quân thực hiện tốt công tác quản lý và thường xuyên tuần tra, truy quét nên tình hình an ninh, quốc phòng trên địa bàn luôn được giữ vững ổn định.

- Ngoài ra ở mỗi Nông trường đều có lực lượng bảo vệ, thường xuyên phối hợp với các lực lượng ở địa phương, góp phần bảo đảm tốt an ninh, quốc phòng trên địa bàn.

**PHẦN II**

**HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

**A. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, QUỐC PHÒNG, AN NINH CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NHIỆM VỤ CỦA CÔNG TY**

- Điều kiện kinh tế xã hội thuận lợi với nguồn lao động phổ thông tại địa phương tương đối dồi dào, ổn định, từ đó đảm bảo được nguồn nhân công trong suốt mùa vụ. Các điều kiện về cơ sở hạ tầng của địa phương đảm bảo, góp phần quan trọng cho nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Tình hình an ninh trật tự, quốc phòng tại địa bàn luôn luôn ổn định với đội ngũ bảo vệ nhiệt tình kết hợp với dân quân tự vệ và cơ quan công an, quân sự địa phương.

**B. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÔNG TY**

**I. Việc đo đạc cấm mốc, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Năm 2004, sau khi được giao quản lý, sử dụng đất Công ty hợp đồng với Xí nghiệp đo đạc địa chính Tây Ninh tiến hành đo đạc, cấm mốc toàn bộ diện tích đất của Công ty quản lý, kinh phí thực hiện từ nguồn vốn của Công ty. Sau khi có kết quả đo đạc Công ty lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo Thông tư số 04/2005/TT-BTNMT, ngày 18/7/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và được Uỷ ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2050 tại Quyết định số 100/QĐ-UBND, ngày 18/01/2010, quy hoạch giữ lại cho Công ty với diện tích 4.997,6894 ha; ngày 22/7/2010 Uỷ ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1336/QĐ-UBND cho Công ty thuê đất với diện tích 4.4836,6189 ha. Sau khi thu hồi, điều chỉnh bằng nhiều Quyết định[[1]](#footnote-1), Công ty được cho thuê đất, diện tích 4.545,1730 ha. Hiện tại Công ty chưa thực hiện điều chỉnh, thiết lập lại cấm mốc mới đúng theo quy định.

Từ năm 2010 đến nay Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**II. Việc quản lý, sử dụng đất của Công ty**

Theo Quyết định số 1321-QĐ/TU, ngày 21/12/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về việc phê duyệt đề án sắp xếp, đổi mới Công ty TNHH MTV Cao su 30-4 Tây Ninh theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính phủ; diện tích đất Công ty đang quản lý và sử dụng **4.545,1730 ha,** như sau:

| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (ha)** | **Cơ cấu (%)** | **Ghi chú** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT** | **4.545,1730** | **100** |  |
| **I** | **Đất nông nghiệp** | **4.532,2077** | **99,71** |  |
| 1 | Đất Công ty tự sản xuất | 2.864,5705 | 63,02 |  |
| 2 | Đất Công ty hợp đồng giao khoán, cho mượn, cho thuê | 1.648,4984 | 36,27 |  |
| 2.1 | Đất hợp đồng giao khoán | 928,6950 | 20,43 |  |
| 2.2 | Đất cho mượn | 655,9470 | 14,43 |  |
| 2.3 | Đất hợp đồng cho thuê trồng mía | 63,8564 | 1,40 |  |
| 3 | Đất lấn chiếm, đất tranh chấp, đất cấp trùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất khác | 19,1388 | 0,42 |  |
| **II** | **Đất phi nông nghiệp** | **12,9653** | **0,29** |  |
| 1 | Đất trụ sở Công ty, Nông trường | 4,7614 | 0,10 |  |
| 2 | Đất xây dựng Nhà máy chế biến Cao su Tân Thành | 3,6000 | 0,08 |  |
| 3 | Đất xây dựng công trình khác (Chốt bảo vệ, nhà kho xưởng, nhà làm việc đội sản xuất) | 1,6001 | 0,04 |  |
| 4 | Đất quy hoạch bố trí đất ở | 3,0038 | 0,07 |  |

*(Kèm biểu số 01/HT: hiện trạng sử dụng đất của Công ty; biểu số 07/HT: hiện trạng sử dụng đất của Công ty phân theo các đơn vị hành chính cấp xã, huyện )*

**III.** **Thuyết minh đất Công ty đang quản lý, sử dụng 4.545,1730 ha**

**1. Đất nông nghiệp: 4.532,2077 ha**

**1.1. Đất Công ty tự sản xuất (đất sử dụng đúng mục đích): 2.864,5705 ha bao gồm:**

- Đất trồng cây cao su: 2.695,9642 ha (Nông trường cao su Châu Thành 320,8545 ha, Nông trường cao su Tân Biên 558,5387 ha; Nông trường cao su Đồng Rùm 1.077,6988 ha; Nông trường cao su Tân Hòa 514,4117 ha; Đội sản xuất Bời Lời 52,8901 ha; Đội sản xuất Chà Là 97,4503 ha; Đội sản xuất Phước Minh 74,1201 ha).

- Đất chưa trồng cao su: 11,1231 ha (Nông trường cao su Châu Thành 3,3129 ha; Nông trường cao su Tân Biên 5,1294 ha; Đội sản xuất Chà Là 2,6808 ha).

- Đất phi nông nghiệp chuyển sang đất nông nghiệp (đường nội bộ, mương thoát nước, đường dây điện): 130,5463 ha (Nông trường cao su Châu Thành 14,9804 ha; Nông trường cao su Tân Biên 20,2446 ha; Nông trường cao su Đồng Rùm 43,0266 ha; Nông trường cao su Tân Hòa 43,3398 ha; Đội sản xuất Bời Lời 3,9992 ha; Đội sản xuất Chà Là 4,0266 ha; Đội sản xuất Phước Minh 0,9221 ha).

- Đất trồng cây dầu: 0,3455 ha, tại Nông trường cao su Châu Thành.

- Đất ao: 0,4856 ha, tại Nông trường cao su Châu Thành.

- Đất trảng trũng: 26,1058 ha (Nông trường cao su Châu Thành 1,4213 ha; Nông trường cao su Tân Biên 3,0346 ha; Nông trường cao su Đồng Rùm 17,9522 ha; Nông trường cao su Tân Hòa 3,2090 ha; Đội sản xuất Chà Là 0,4887 ha).

**1.2. Đất Công ty hợp đồng giao khoán 928,6950 ha/87 hợp đồng, bao gồm:**

**a) Nông trường cao su Châu Thành: 73,7152 ha/09 hợp đồng.**

Năm 1987, Ban Tài chính - Quản trị Tỉnh ủy đã chủ trương cho hợp đồng trồng cây điều có ăn chia sản phẩm tại Nông trường Cao su Châu Thành. Thời hạn giao đất cho bên nhận hợp đồng là 25 năm. Nông trường, chịu trách nhiệm đầu tư cho bên nhận hợp đồng. Bên nhận hợp đồng có trách nhiệm trồng, chăm sóc và thu hoạch. Khi cây điều đi vào thu hoạch, bên nhận hợp đồng được hưởng 50%/sản lượng trong suốt chu kỳ thu hoạch điều là 20 năm. Ngày 04/8/2005, Văn phòng Tỉnh ủy Tây Ninh đã có chủ trương cho Công ty thỏa thuận với hợp đồng để thanh lý cây điều trước thời hạn, chuyển sang hợp đồng trồng cây cao su có thời hạn và thu 8%/sản lượng khai thác. Hiện nay, diện tích trồng điều đã thanh lý và chuyển trồng cây cao su nhưng chưa ký được hợp đồng giao khoán đất.

**b) Nông trường cao su Đồng Rùm: 38,5338 ha/01 hợp đồng (Cao su ủy thác dạng đầu tư vốn)**

Trước đây, Nông trường cao su 20/12 trực tiếp ký hợp đồng nguyên tắc với Tổng cục Cao su Việt Nam để nhận ủy thác vốn trồng cao su. Sau khi nhận vốn, Nông trường đã đầu tư trồng cao su quốc doanh và cao su ủy thác. Vốn đầu tư cho cao su ủy thác Nông trường đã ghi nợ cho hợp đồng bằng tiền đồng Việt Nam. Khi đến thời kỳ khai thác Nông trường sẽ thu hồi lại vốn và lãi suất theo quy định hợp đồng. Thời hạn giao đất cho bên nhận hợp đồng là 40 năm. Nông trường cho bên nhận hợp đồng vay vốn (lãi suất 9%/năm) để đầu tư vào vườn cây cao su từ công đoạn trồng mới, chăm sóc trong thời gian kiến thiết cơ bản là 6 năm. Khi vườn cây đi vào khai thác năm thứ I, bên nhận hợp đồng sẽ thanh toán vốn đầu tư cho bên Nông trường trong thời hạn là 10 năm (chia làm 10 đợt/10 năm). Toàn bộ sản phẩm thu hoạch là của bên nhận hợp đồng, chỉ ưu tiên bán sản phẩm cho bên Nông trường theo giá thỏa thuận và nộp phí quản lý cho bên Nông trường 5%/sản lượng mủ khai thác hàng năm. Ngoài ra, đối với gỗ cao su khi vườn cây hết thời kỳ khai thác, tiến hành thanh lý cây cao su thì mỗi bên được hưởng tỷ lệ 50%.Toàn bộ diện tích này do bên nhận hợp đồng đầu tư khai hoang, xử lý mặt bằng, trồng cao su.

**c) Nông trường cao su Tân Hòa: 700,2020 ha/60 hợp đồng (dạng cho vay vốn)**

Hình thức đầu tư này, trước đây Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu trực tiếp ký Hợp đồng nguyên tắc với Tổng cục Cao su Việt nam để vay vốn đầu tư cho các hợp đồng viên trồng cao su theo dạng tiểu điền. Thời hạn giao đất cho bên nhận hợp đồng là 40 năm. Nông trường cho bên nhận hợp đồng vay vốn (lãi suất 3%/năm) để đầu tư vào vườn cây cao su từ công đoạn trồng mới, chăm sóc trong thời gian kiến thiết cơ bản là 6 năm. Khi vườn cây đi vào khai thác (năm thứ 7 sau khi trồng), bên nhận hợp đồng sẽ thanh toán lại vốn đầu tư cho bên Nông trường trong thời hạn là 8 năm (chia làm 8 đợt/8 năm). Toàn bộ sản phẩm thu hoạch là của bên nhận hợp đồng, chỉ ưu tiên bán sản phẩm cho Nông trường. Về nghĩa vụ: Bên nhận hợp đồng chỉ trích lại cho bên Nông trường 3%/tổng vốn vay của bên nhận hợp đồng trong thời kỳ nhận vốn vay trồng mới, chăm sóc. Khi hết thời kỳ kiến thiết cơ bản, vườn cây đi vào khai thác trong hợp đồng không quy định bên nhận hợp đồng phải nộp phí quản lý cho Nông trường. Toàn bộ diện tích này do bên nhận hợp đồng đầu tư khai hoang, xử lý mặt bằng, trồng cao su.

**d) Nông trường cao su Bời Lời: 116,2440 ha/15 hợp đồng (Cao su ủy thác dạng đầu tư vốn)**

Trước đây, Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu trực tiếp ký Hợp đồng nguyên tắc với Tổng cục Cao su Việt Nam để vay vốn trồng cao su. Sau khi nhận vốn, Nông trường đã đầu tư trồng cao su quốc doanh và cao su ủy thác. Vốn đầu tư cho cao su ủy thác Nông trường ghi nợ cho hợp đồng bằng tiền đồngViệt nam. Khi đến thời kỳ khai thác Nông trường thu hồi lại vốn và lãi suất theo quy định hợp đồng. Thời hạn giao đất cho bên nhận hợp đồng là 30 năm. Nông trường cho bên nhận hợp đồng vay vốn (lãi suất 9%/năm) để đầu tư vào vườn cây cao su từ công đoạn trồng mới, chăm sóc trong thời gian kiến thiết cơ bản là 6 năm. Khi vườn cây đi vào khai thác năm thứ I, bên nhận hợp đồng sẽ thanh toán lại vốn đầu tư cho Nông trường trong thời hạn là 10 năm (chia làm 10 đợt/10 năm). Toàn bộ sản phẩm thu hoạch là của bên nhận hợp đồng, chỉ ưu tiên bán sản phẩm cho Nông trường theo giá thỏa thuận, nộp phí quản lý cho Nông trường 5%/sản lượng mủ khai thác hàng năm. Đối với gỗ cao su khi vườn cây hết chu kỳ khai thác, tiến hành thanh lý cây cao su thì chia tỷ lệ 50%/50% (Nông trường 50%; bên nhận hợp đồng 50%). Năm 2001, Công ty có chủ trương thoả thuận lại một số điều khoản trong hợp đồng chính để ký lại Phụ kiện hợp đồng, nhưng khi triển khai ký Phụ kiện hợp đồng thì thời điểm đó có 19 Hợp đồng viên, nhưng chỉ có 15 Hợp đồng ký, còn lại 04 Hợp đồng không đồng ý ký. Do đó, hiện nay khi ăn chia gỗ cao su thanh lý và phí quản lý thì 15 Hợp đồng viên được chia theo tỷ lệ 30%/70% (Nông trường 30% và bên nhận hợp đồng 70%) và phí quản lý bên nhận hợp đồng chỉ nộp 2%. Còn lại 04 Hợp đồng viên không ký lại Phụ kiện hợp đồng thì phải nộp 5% phí quản lý và tỷ lệ ăn chia gỗ cao su thanh lý mỗi bên là 50%

**1.3. Đất cho mượn : 655,9470 ha**

**a) Đất cho mượn có hợp đồng: 387,8126 ha/19 hợp đồng.**

**a.1. Nông trường cao su Châu Thành: 76,4629 ha/04 hợp đồng. Trong đó:**

- Hợp đồng cho cá nhân mượn đất trồng cao su: 29,5437 ha**.** Trước đây, Nông trường Cao su Châu Thành đã căn cứ Công văn số 135-CV/BTC-QTTU, ngày 01/12/1994 của Ban Tài chính - Quản trị Tỉnh ủy Tây Ninh về việc cho mượn đất trồng cây cao su có thu 8%/sản lượng mủ khai thác hàng năm. Thời gian hợp đồng 40 năm. Về nghĩa vụ: Bên nhận hợp đồng nộp cho Nông trường 8%/sản lượng mủ khai thác và ưu tiên bán sản phẩm cho Nông trường. Trong đó, có 2 đối tượng trong hợp đồng không quy định nộp 8%/sản lượng mủ khai thác cho Nông trường (Ông Nguyễn Văn Trâm và Ông Nguyễn Đức Bình, nguyên Giám đốc NTCS Châu Thành). Toàn bộ diện tích này do bên nhận hợp đồng đầu tư khai hoang, xử lý mặt bằng, trồng cao su.

- Hợp đồng cho Văn phòng Huyện ủy Châu Thành trồng cao su: 46,9192 ha**.** Trước đây, năm 1997, Văn phòng Huyện ủy Châu Thành có ký hợp đồng với Nông trường Cao su Châu Thành mượn đất để trồng cao su theo Công văn số 135-CV/BTC-QTTU, ngày 01/12/1994 của Ban Tài chính - Quản trị Tỉnh ủy Tây Ninh. Về nghĩa vụ: chỉ nộp thuế nông nghiệp cho nhà nước, không nộp phí quản lý đối với Nông trường. Thời gian mượn đất là 40 năm.

**a.2. Nông trường cao su Đồng Rùm: 129,3668 ha/07 hợp đồng**

Trước đây, Nông trường căn cứ Chỉ thị số 38/CT-HĐBT, ngày 28/3/1987 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng, về việc huy động các địa phương và các thành phần kinh tế tham gia trồng cây cao su, thông qua các hình thức liên doanh, liên kết và được sự đồng ý của Huyện ủy Tân Châu. Nông trường tiến hành ký hợp đồng cho mượn đất trồng cây cao su, thời hạn hợp đồng là 40 năm. Về nghĩa vụ: Bên nhận hợp đồng nộp cho Nông trường 8%/sản lượng mủ khai thác, ưu tiên bán sản phẩm cho Nông trường, làm các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước. Toàn bộ diện tích này do bên nhận hợp đồng đầu tư khai hoang, xử lý mặt bằng, trồng cao su.

**a.3. Nông trường cao su Tân Hòa: 181,9829 ha/08 hợp đồng**

Năm 1995, Nông trường Cao su Dương Minh Châu củ căn cứ Công văn số 135-CV/BTC-QTTU, ngày 01/12/1994 của Ban Tài chính - Quản trị Tỉnh ủy Tây Ninh , tiến hành ký hợp đồng cho mượn đất trồng cây cao su. Thời hạn hợp đồng là 40 năm. Về nghĩa vụ: Bên nhận hợp đồng nộp cho Nông trường 8%/sản lượng mủ khai thác và ưu tiên bán sản phẩm cho Nông trường. Ngoài ra, còn phải thực hiện các nghĩa vụ về tài chính đối với Nhà nước. Toàn bộ diện tích này do bên nhận hợp đồng đầu tư khai hoang, xử lý mặt bằng, trồng cao su.

**b) Đất cho mượn không có hợp đồng: 268,1344 ha (05 tổ chức, 55 cá nhân)**

**b.1. Nông trường cao su Châu Thành: 18,7912 ha (07 cá nhân)**

Trước đây, dân tự bao chiếm đất rừng khai phá bằng thủ công để sản xuất trước khi Nông trường thành lập. Đến năm 1988, Nông trường có kế hoạch trồng cao su và giải quyết bồi hoàn công khai phá cho các hộ dân có đất trong khu vực qui hoạch để tiến hành ủi đất trồng cao su theo kế hoạch của Huyện ủy Châu Thành. Nhưng năm đó (1988), có 4 đối tượng đã đi nghĩa vụ nên không nhận được tiền bồi hoàn công khai phá. Đến năm 1989, Nông trường đã khai hoang hoàn chỉnh và trồng cao su trên phần đất của 4 đối tượng nêu trên. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ quân sự trở về địa phương những đối tượng này làm đơn xin đất lại để sản xuất và được Huyện ủy Châu Thành chấp thuận cho chuyển đổi ra khu vực cặp ranh, nhưng vẫn nằm trong đất của Nông trường quản lý. Tương tự như trên, năm 1994 có 3 đối tượng khác sang nhượng lại công khai phá của dân để sản xuất nằm trong khu vực đất Nông trường trồng cao su. Năm 1995, Ban Tài chính - Quản trị Tỉnh ủy Tây Ninh đã chỉ đạo cho Nông trường đổi đất cho 3 đối tượng nói trên ra cặp ranh, nhưng vẫn nằm trong đất của Nông trường.

**b.2. Nông trường cao su Tân Biên: 31,4478 ha (01 tổ chức, 05 cá nhân)**

Diện tích này trước đây Nông trường Cao su Tân Biên tận dụng đất không trồng cao su được cho CBCNV Nông trường mượn sản xuất để cải thiện đời sống, trong đó đã thu hồi 26,8933 ha chưa trồng cao su Công đoàn Công ty đang mượn sản xuất. Diện tích còn lại 4,5545 ha chưa thu hồi do còn cây lâu năm trên đất.

**b.3. Nông trường cao su Đồng Rùm: 187,3463 ha (01 tổ chức, 36 cá nhân)**

- Đất cho mượn sản xuất không hợp đồng: 174,9603 ha. Trước đây, Ban Tài chính Quản trị Tỉnh ủy Tây Ninh và Nông trường cao su Đồng Rùm cho cá nhân và tổ chức mượn đất sản xuất không hợp đồng. Thực trạng địa hình vùng này nghiêng, không bằng phẳng, nằm dọc theo suối, hiện nay hầu hết cá nhân đang sử dụng trồng cây cao su. Toàn bộ diện tích này do bên mượn đất đầu tư khai hoang, xử lý mặt bằng để sản xuất.

- Đất chưa trồng cao su: 12,3860 ha. Đất này diện tích từng thửa nhỏ, nằm cặp suối, nhiều thửa còn nằm len lõi trong vườn cao su. Hiện nay chưa trồng cao su được do phần lớn diện tích nằm cặp theo vườn cao su đang khai thác.

**b.4. Nông trường cao su Tân Hòa: 29,7786 ha (02 tổ chức, 09 cá nhân)**

- Đất cho mượn sản xuất không hợp đồng: 18,7568 ha. Trước đây, Nông trường cao su Dương Minh Châu đã cho một số cá nhân mượn đất sản xuất không hợp đồng. Hiện trạng diện tích này chủ yếu người sử dụng đất trồng cao su. Toàn bộ diện tích này do bên mượn đất đầu tư khai hoang, xử lý mặt bằng, trồng cao su.

- Đất chưa trồng cao su: 4,9838 ha. Đất này diện tích từng thửa nhỏ, nằm cặp suối, cặp theo vườn cao su đang khai thác. Hiện nay chưa trồng cao su được chờ thanh lý tái canh.

- Đất cá nhân, đoàn thể mượn: 6,0380 ha.

**b.5.** **Đội sản xuất Bời Lời: 0,7705 ha (01 tổ chức)**

Diện tích này trước đây Nông trường không sử dụng, Công đoàn Nông trường Cao su Bời Lời mượn sản xuất.

**1.4. Đất cho thuê trồng mía: 63,8564 ha/02 hợp đồng, tại Nông trường Cao su Bời Lời (nay là Đội sản xuất Bời Lời).**

Năm 1992, 1993, Nông trường Cao su Bời Lời, thuộc huyện Trảng Bàng, có ký Hợp đồng kinh tế về việc nhận đất trồng mía. Thời hạn hợp đồng 11 năm. Nội dung hợp đồng: Hàng năm bên nhận hợp đồng phải nộp thuế nông nghiệp và phí quản lý cho Nông trường là 06 tấn mía cây/ha có 10 chử đường. Năm 1995, Nông trường Cao su Bời Lời ký hợp đồng trồng mía khác. Thời hạn hợp đồng là 10 năm. Nội dung hợp đồng như sau: Bên nhận hợp đồng giao lại cho Nông trường giá trị mặt bằng đất ban đầu mỗi ha là 4.000.000 đồng. Thời gian thanh toán giá trị mặt bằng ban đầu kể từ đầu tháng 6/1995 là 50%, phần còn lại 50% thanh toán vào ngày 30/8/1995. Hàng năm thực hiện Luật thuế sử dụng đất theo hạng đất, lệ phí nước tưới tiêu theo quy định của cơ quan thủy nông. Sau thời gian sản xuất 10 năm trả lại toàn bộ đất cho Nông trường không có điều kiện.

Khi heát thôøi haïn saûn xuaát theo hôïp ñoàng quy ñònh, người hợp đồng không chịu baøn giao ñaát laïi cho Công ty quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật mà cố tình trì hoãn keùo daøi thôøi gian saûn xuaát, khoâng toân troïng hôïp ñoàng ñaõ kyù, khoâng coù thieän chí giao traû laïi ñaát cho Công ty, duy trì sản xuất cho đến ngày nay. Công ty đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng yêu cầu người hợp đồng phải trả đất lại cho Công ty theo quy định của pháp luật.

**1.5. Đất lấn chiếm, đất tranh chấp, đất cấp trùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất khác: 19,1388 ha.**

**1.5.1. Đất lấn chiếm: 2,6693 ha/27 cá nhân**

- Nông trường cao su Đồng Rùm: 1,0453 ha/26 cá nhân, đất lấn, chiếm, cơi nới sau phạm vi 50 m thổ cư, dân đã sử dụng ổn định, lâu dài, diện tích của từng hộ rất nhỏ, nằm cặp theo ranh đất của Nông trường.

- Đội sản xuất Bời Lời: 1,6240 ha/01 cá nhân, trước đây dân tự lấn, chiếm để ở, sản xuất ổn định lâu dài. Ngày 30/9/2009, UBND tỉnh Tây Ninh đã thu hồi theo Quyết định số 2027/QĐ-UBND để giải phóng mặt bằng giao cho Dự án Khu Liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời. Năm 2016, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2115/QĐ-UBND, ngày 10/8/2016 cho Công ty được chuyển sang thuê 136,2006 ha để sử dụng vào các mục đích khai thác cây cao su trong đó có diện tích lấn chiếm nêu trên. Diện tích này nằm trong quy hoạch Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời.

**1.5.2 Đất tranh chấp: 11,1862 ha/06 cá nhân (Nông trường cao su Châu Thành 9,0399 ha/03 cá nhân; Đội sản xuất Bời Lời 2,1463 ha/03 cá nhân)**

Diện tích này trước đây hộ dân tự vào khai phá, sản xuất, một số hộ dân đã cất nhà ở rồi tự sang nhượng đất với nhau, lý do trước đây việc giao đất không cụ thể trên thực địa, việc quản lý còn lỏng lẻo, việc xử lý không đồng bộ, thiếu kiên quyết, đến khi xác lập lại ranh giới thì diện tích đất nêu trên nằm trong phạm vi đất Công ty được giao, nên phát sinh tranh chấp, Công ty đã nhiều lần đưa ra địa phương xử lý nhưng chưa giải quyết được.

**1.5.3 Đất cấp trùng giấy chứng nhận quyền dụng đất: 4,9911 ha/03 cá nhân (Nông trường cao su Châu Thành 0,6670 ha/01 cá nhân; Nông trường cao su Tân Biên 4,3241 ha/02 cá nhân)**

- Đối với Nông trường cao su Châu Thành: 0,6670 ha, nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn Hòa, ngụ tại xã Phước Vinh sang nhượng lại của ông Nguyễn Công Thành khai phá, sử dụng từ sau năm 1975 đã được cấp giấy CNQSDĐ năm 1993. Năm 1997, Công ty được cấp giấy CNQSDĐ, trong đó có 0,6670 ha trùng vào giấy CNQSĐ của ông Nguyễn Văn Hoá, ngụ tại xã Phước Vinh. Hiện nay UBND huyện Châu Thành đang thanh tra việc tham mưu cấp giấy CNQSDĐ trùng vào đất Công ty.

- Đối với Nông trường cao su Tân Biên: 4,3241 ha, đất cấp trùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc trước đây dân tự bao chiếm sử dụng rồi sang nhượng với nhau để sản xuất tự đi kê khai đăng ký và được UBND huyện Tân Biên cấp giấy CNQSDĐ năm 1999 (ông Nguyễn Văn Bé 1,9348 ha, bà Nguyễn Hồng Trang 2,3893 ha) cấp trùng lên giấy CNQSDĐ của Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho Công ty năm 1997. Hiện nay, các cá nhân này đang sử dụng đất, Công ty đã có văn bản đề nghị UBND huyện Tân Biên xử lý việc cấp trùng nêu trên.

**1.3.4. Đất cho mượn khác: 0,2922 ha/01 cá nhân, tại Đội sản xuất Bời Lời**

Diện tích này ông Hoá mượn Nông trường Cao su Bời Lời cất nhà ở, trước khi Công ty nhận bàn giao, cho đến nay ông Hoá vẫn sử dụng.

**2. Đất phi nông nghiệp: 12,9653 ha**

- Đất trụ sở Công ty, Nông trường: 4,7614 ha.

- Đất xây dựng Nhà máy chế biến Cao su Tân Thành: 3,6000 ha.

- Đất xây dựng công trình khác (Chốt bảo vệ, nhà kho xưởng, nhà làm việc đội sản xuất): 1,6001 ha.

- Đất quy hoạch bố trí đất ở tại Đội sản xuất Bời Lời: 3,0038 ha.

**3. Đánh giá những mặt làm được, tồn tại và nguyên nhân, rút ra bài học kinh nghiệm**

**a) Mặt được**

- Công ty được giao và cho thuê diện tích đất lớn, bao gồm nhiều loại đất khác nhau, như đất nông nghiệp phục vụ sản xuất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở và các cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

- Toàn bộ diện tích đất được giao đã được xác định rõ loại đất, mục đích sử dụng và có ranh giới rõ ràng. Công ty đã có nhiều cố gắng trong việc đầu tư, sản xuất góp phần chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên địa bàn tỉnh, tạo công việc, thu nhập ổn định cho người lao động, đóng góp một phần cho ngân sách của tỉnh.

- Công ty quản lý và sử dụng đất được giao tương đối hiệu quả, thực hiện việc trồng cao su theo quyết định cho thuê đất, tiến hành làm ranh giới, cột mốc, giao khoán đất đúng theo quy định, phối hợp tương đối tốt với chính quyền địa phương trong việc xử lý tình trạng lấn chiếm đất đai, sử dụng sai mục đích; hàng năm đều thực hiện tốt nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất cho nhà nước, không nợ tiền thuê đất, không nợ tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cũng như các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh trong năm.

**b) Hạn chế**

Trong những năm gần đây Công ty đối mặt với nhiều khó khăn do giá bán mủ cao su bị biến động giảm; giá cả vật tư, phân bón, công lao động tăng, thiếu công nhân cạo mủ; việc thu hồi công nợ gặp nhiều khó khăn do trước đây, các Nông trường ký hợp đồng cho mượn đất trồng cao su với hợp đồng thu 8%/sản lượng mủ khai thác hàng năm, nhưng không có quy định định mức sản lượng bao nhiêu kg mủ quy khô/ha/năm nên không có cơ sở tính sản lượng phải thu của hợp đồng; việc đối chiếu xác nhận công nợ trong thời gian gặp rất nhiều khó khăn do địa bàn rộng, xa, phải đi nhiều lần mới gặp được chủ hợp đồng; một số trường hợp tự ý chuyển nhượng lại hợp đồng qua nhiều người không biết được địa chỉ; các hợp đồng có địa chỉ cư trú ngoài địa bàn thì không liên lạc được, không có thiện chí hợp tác, có người xác nhận nợ nhưng không nộp.

Các Nông trường trải qua nhiều giai đoạn hình thành với nhiều cách quản lý đất đai khác nhau; kể từ khi có Nghị định số 01-CP, ngày 04/01/1995 của Chính phủ quy định về việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong các doanh nghiệp nhà nước; Nghị định số 135/2005/NĐ-CP, ngày 08/11/2005 của Chính phủ về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh; Công ty chưa thực hiện chuyển đổi sang hợp đồng mới, mà vẫn giữ lại hợp đồng trồng cao su trước đây.

**C. CÁCH THỨC SỬ DỤNG DIỆN TÍCH ĐẤT CỦA CÔNG TY**

Tổng diện tích đất Công ty đang quản lý, sử dụng; 4.545,1730 ha, trong đó:

**I. Đất nông nghiệp: 4.532,2077 ha**

**1. Đất Công ty trực tiếp sử dụng (đất sử dụng đúng mục đích) 2.864,5705 ha, bao gồm: *đất trồng cây cao su 2.695,9642 ha; đất chưa trồng cây cao su 11,1231 ha; đất phi nông nghiệp phục vụ sản xuất nông nghiệp (đường trục, đường lô, mương thoát nước) 130,5463 ha; đất trồng cây dầu 0,3455 ha; đất ao 0,4856 ha; đất trảng trũng 26,1058 ha.***

**2. Đất Công ty hợp đồng giao khoán, cho mượn 1.648,4984 ha, bao gồm:**  ***đất hợp đồng giao khoán 928,6950 ha; đất cho mượn 655,9470 ha (mượn đất có hợp đồng 387,8126 ha, mượn đất không có hợp đồng 268,1344 ha); đất hợp đồng cho mượn trồng mía 63,8564 ha.***

**3. Đất lấn chiếm, đất tranh chấp, đất cấp trùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất khác: 19,1388 ha**

**II. Đất phi nông nghiệp: 12,9653 ha.**

1. Đất xây dựng trụ sở Công ty, Nông trường: 4,7614 ha.

2. Đất xây dựng nhà máy chế biến cao su Tân Thành: 3,6000 ha.

3. Đất xây dựng công trình khác (Chốt bảo vệ, nhà kho xưởng, nhà làm việc đội sản xuất): 1,6001 ha.

4. Đất quy hoạch bố trí đất ở tại Đội sản xuất Bời Lời: 3,0038 ha.

**PHẦN III**

**PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT**

**A. XÁC ĐỊNH HƯỚNG SỬ DỤNG ĐẤT**

- Sử dụng bền vững và đạt hiệu quả sử dụng đất đai, cơ sở vật chất - kỹ thuật hiện có của Công ty.

- Với hiện trạng cơ cấu sử dụng đất hiện nay ngoài việc trồng cao su, Công ty sẽ nghiên cứu thêm lĩnh vực chế biến gỗ cao su, đầu tư công nghiệp, thương mại, dịch vụ ,... việc chuyển đổi cây trồng, đầu tư nhiều ngành nghề nhằm tìm ra giải pháp để làm đòn bẩy nâng giá trị sử dụng đất càng cao, đáp ứng được nhiệm vụ yêu cầu trong tình hình mới hiện nay.

- Tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và đạt hiệu quả kinh tế, góp phần nâng cao đời sống người lao động, thực hiện tốt các chính sách xã hội đối với người lao động; phối hợp với lực lượng Công an địa phương tổ chức tuần tra bảo vệ, góp phần bảo đảm tốt an ninh trên địa bàn có các Nông trường cao su của Công ty.

- Nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty, phát huy hiệu quả sử dụng đất đai và nguồn vốn được giao. Hình thành vùng sản xuất tập trung, phù hợp với quy hoạch địa phương.

**B. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ CỤ THỂ CỦA CÔNG TY**

**I. Loại hình hoạt động của Công ty:**

Công ty tiếp tục hoạt động theo loại hình Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên, 100% vốn của Đảng bộ tỉnh, do Tỉnh uỷ làm chủ sở hữu. Hoạt động theo Luật doanh nghiệp.

**II. Ngành nghề kinh doanh:**

Trồng, chăm sóc, khai thác, chế biến và kinh doanh mủ cao su; nghiên cứu thêm lĩnh vực chế biến gỗ cao su; đầu tư vào lĩnh vực công nghiệp, thương mại, dịch vụ.

**III. Quy hoạch sử dụng đất của các huyện từ năm 2021 đến năm 2030 như sau:**

- Huyện Châu Thành quy hoạch từ năm 2021 đến năm 2030: Đất trồng cây lâu năm.

- Huyện Tân Biên quy hoạch từ năm 2021 đến năm 2030: Đất trồng cây lâu năm.

- Huyện Tân Châu quy hoạch từ năm 2021 đến năm 2030: Đất trồng cây lâu năm.

- Huyện Dương Minh Châu quy hoạch từ năm 2021 đến năm 2030: Đất trồng cây lâu năm.

- Huyện Gò Dầu quy hoạch từ năm 2021 đến năm 2030: Khu nhà ở, thương mại và dịch vụ.

- Huyện Trảng Bàng quy hoạch từ năm 2021 đến năm 2030: Khu Liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ - Phước Đông - Bời Lời.

Đối với quy hoạch nêu trên của các huyện, Công ty sẽ liên hệ để điều chỉnh cho phù hợp sau khi Phương án sử dụng đất của Công ty được Uỷ ban nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt.

**C. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÔNG TY**

**I. Trong tổng số diện tích đất được giao quản lý, sử dụng: 4.545,1730 ha, Công ty tiếp tục giữ lại 4.543,0378 ha và bàn giao về địa phương quản lý 2,1352 ha, như sau:**

| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (ha)** | **Cơ cấu (%)** | **Ghi chú** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT** | **4.545,1730** | **100,00** |  |
| **I** | **Diện tích đất Công ty giữ lại** | **4.543,0378** | **99,95** |  |
| **1** | **Đất nông nghiệp** | **4.110,6894** | **90,44** |  |
| 1.1 | Đất trồng cây lâu năm | 2.730,8057 | 60,14 |  |
| 1.2 | Đất ký hợp đồng cho mượn, liên kết, cho vay vốn; cho mượn đất không hợp đồng,… | 1.379,2167 | 30,34 |  |
| 1.3 | Diện tích cấp trùng giấy CNQSDĐ | 0,6670 | 0,01 |  |
| **2** | **Đất phi nông nghiệp** | **432,3484** | **9,51** |  |
| 2.1 | Đất trụ sở công ty nông, lâm nghiệp | 4,7614 | 0,10 |  |
| 2.2 | Đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp | 418,6543 | 9,21 |  |
| a | Đất quy hoạch Công nghiệp - Thương mại - Dịch vụ | 346,0203 | 7,62 |  |
| b | Đất thực hiện dự án Khu Liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ - Phước Đông – Bời Lời (giai đoạn 3) | 69,0340 | 1,52 |  |
| c | Đất xây dựng Nhà máy chế biến Cao su Tân Thành | 3,6000 | 0,08 |  |
| 2.3 | Đất xây dựng công trình khác (chốt bảo vệ, nhà kho,…) | 8,9327 | 0,20 |  |
| **II** | **Diện tích đất thu hồi, bàn giao về địa phương** | **2,1352** | **0,05** |  |

**II. Thuyết minh phương án sử dụng đất**

**1. Đối với diện tích đất giữ lại: 4.543,0378 ha.**

Diện tích đất giữ lại: 4.543,0378 ha, sau khi Phương án sử dụng đất được phê duyệt, Công ty tiến hành đo đạc lại xác định vị trí ranh giới, diện tích đất nếu có sai số, Công ty sẽ điều chỉnh theo số liệu theo hồ sơ pháp lý thay đổi.

*(Kèm biểu số 02/QH: diện tích đất đề nghị giữ lại theo hình thức sử dụng đất; biểu số 03/QH: diện tích đất đề nghị giữ lại theo từng loại đất; biểu số 05/QH: phương án sử dụng đất theo các đơn vị hành chính cấp xã, huyện; phụ lục số 06: bảng thống kê toạ độ các điểm mốc ranh giới, điểm đặc trưng của Công ty; phụ lục số 07: bảng kê diện tích đất của Công ty)*

**1.1. Đất nông nghiệp: 4.110.6894 ha**

**1.1.1. Đất Công ty tự tổ chức sản xuất: 2.730,8057 ha, trong đó:**

- Đất quy hoạch trồng cây lâu năm: 2.581,7208 ha (Nông trường Châu Thành 371,0866 ha, Nông trường Tân Biên 595,1159 ha; Nông trường Đồng Rùm 1.090,0848 ha; Nông trường Tân Hòa 525,4335 ha).

- Đất đường nội bộ, mương thoát nước, đường dây điện,…: 121,5914 ha (Nông trường Châu Thành 14,9804 ha, Nông trường Tân Biên 20,2446 ha; Nông trường Đồng Rùm 43,0266 ha; Nông trường Tân Hòa 43,3398 ha).

- Đất trồng cây dầu: 0,3455 ha tại Nông trường Châu Thành. Trước đây, Nông trường còn trực thuộc huyện Châu Thành đã trồng cây dầu phía sau Văn phòng Nông trường để tạo cảnh quan môi trường. Hiện nay, rừng dầu này vẫn còn, Nông trường Châu Thành đang quản lý.

- Đất ao: 0,4856 tại Nông trường Châu Thành. Nguồn gốc đất trũng thấp (bàu) do thiên nhiên tạo ra, Nông trường sử dụng để chủ động trong việc phòng chống cháy cao su.

- Đất trảng trũng: 25,6171 ha (Nông trường Châu Thành 1,4213 ha, Nông trường Tân Biên 3,0346 ha; Nông trường Đồng Rùm 17,9522 ha; Nông trường Tân Hòa 3,2090 ha). Đây là đất trảng trũng, hoang suối nằm len lỏi trong vườn cây cao su, cặp suối giáp vườn cây cao su đang khai thác. Công ty phải giữ lại để chủ động trong việc phòng chống cháy cao su vào mùa khô hàng năm, khi cao su thay lá.

- Đất lấn, chiếm: 1,0453 ha tại Nông trường cao su Đồng Rùm, đất này có khoảng 40 hộ dân lấn chiếm, cơi nới sau phạm vị 50 m thổ cư đã sử dụng để sản xuất, diện tích của từng hộ rất nhỏ, nằm cặp theo ranh đất của Nông trường. Căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 16 Nghị định 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính Phủ, Công ty thu hồi đất lấn, chiến để trồng cao su. Sau khi Phương án sử dụng đất được phê duyệt, Công ty phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành thu hồi diện tích 1,0453 ha đất lấn, chiếm nêu trên

**1.1.2. Đất trước đây các Nông trường đã ký hợp đồng cho mượn đất, liên kết, cho vay vốn; cho mượn đất không hợp đồng; đất tranh chấp, cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất 1.379,2167 ha *(****thực hiện theo Quyết định số 3172-QĐ/TU, ngày 05/7/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về phê duyệt Phương án xử lý phần diện tích 1.379,2167 ha).*

a) Công ty ký lại hợp đồng khoán theo Nghị định số 168/2016/NĐ-CP của Chính phủ, diện tích 226,1616 ha.

- Thời hạn hợp đồng là 30 năm (theo Nghị định số 135/2005/NĐ-CP), tính từ thời điểm tái canh trồng mới có chủ trương chấp thuận, do thời điểm ký hợp đồng trước thời gian Nghị định số 168/2016/NĐ-CP có hiệu lực; về hạn mức giao đất cho hộ gia đình, thống nhất cho ký lại 01 trường hợp vượt hạn mức, có diện tích 79,8512 ha do thời điểm ký hợp đồng trước đây không có quy định về hạn mức.

- Trường hợp các hợp đồng không tiếp tục ký lại hợp đồng mà đồng ý tự thanh lý vườn cây cao su trả lại đất thì được hưởng 100% giá trị thanh lý vườn cây cao su, về phía Công ty tiến hành thanh lý hợp đồng, thu hồi đất và không bồi hoàn chi phí vườn cây; trường hợp không đồng ý ký lại hợp đồng và không đồng ý trả đất thì khởi kiện tranh chấp để giải quyết theo quy định pháp luật.

b) Công ty thu hồi để sử dụng theo phương án sử dụng đất của Công ty, diện tích 1.118,9199 ha.

- Diện tích đất Công ty thu hồi, bồi hoàn vườn cây 753,7082 ha: thực hiện bồi hoàn chi phí cây giống và chi phí chăm sóc theo định mức của Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh.

- Diện tích đất Công ty thu hồi, thanh lý vườn cây 365,2117 ha: tiền thanh lý vườn cây khi thu hồi đất thực hiện theo hợp đồng, trường hợp trong hợp đồng không quy định thì cá nhân sử dụng đất được hưởng.

c) Đất tranh chấp: 9,0399 ha tại Nông trường cao su Châu Thành; đất cấp trùng Giấy CNQSDĐ: 25,0953 ha (Nông trường cao su Tân Biên: 4,3241 ha, Nông trường cao su Châu Thành: 20,7712 ha). Công ty thực hiện theo Kết luận của Chủ sở hữu; phối hợp chặt chẽ với cơ quan liên quan, cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời để cơ quan pháp luật xử lý và thực hiện theo quy định.

d) Những vấn đế phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện Phương án giải quyết theo quy định pháp luật; trường hợp hai bên không tự giải quyết thì khởi kiện tranh cấp nhờ cơ quan pháp luật xử lý.

**1.1.3. Đất cấp trùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0,6670 ha tại Nông trường cao su Châu Thành**

Đất cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0,6670 ha, nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn Hòa, ngụ tại xã Phước Vinh sang nhượng lại của ông Nguyễn Công Thành khai phá, sử dụng từ sau năm 1975 đã được cấp giấy CNQSDĐ năm 1993. Năm 1997, Công ty được cấp giấy CNQSDĐ, trong đó có 0,6670 ha trùng vào giấy CNQSDĐ của ông Nguyễn Văn Hòa, ngụ tại xã Phước Vinh. Hiện nay UBND huyện Châu Thành đang thanh tra việc tham mưu cấp giấy CNQSDĐ trùng vào đất của Công ty.

Công ty đề nghị giữ lại diện tích 0,6670 ha trên, sau khi có quyết định xử lý của UBND huyện Châu Thành, Công ty thực hiện theo quy định của cấp có thẩm quyền.

**1.2. Đất phi nông nghiệp: 432,3484 ha**

**1.2.1. Đất trụ sở công ty nông, lâm nghiệp: 4,7614 ha**

- Đất xây dựng trụ sở làm việc của Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh: 1,0774 hạ tại xã Long Thành Nam, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đất xây dựng trụ sở tại các Nông trường: 3,3840 ha (Nông trường Châu Thành 0,6886 ha, Nông trường Tân Biên 0,3175 ha; Nông trường Đồng Rùm 0,4000 ha; Nông trường Tân Hòa 0,8706 ha, Đội sản xuất Bời Lời 0,3500, Đội sản xuất Chà Là 0,6222, Đội sản xuất Phước Minh 0,4351).

- Công ty đề xuất tiếp tục thuê đất để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

**1.2.2. Đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 418,6543 ha**

a. Đất Công ty đề xuất quy hoạch Công nghiệp - Thương mại - Dịch vụ: 346,0203 ha, bao gồm:

- Đội sản xuất Bời Lời – Gò Dầu: 171,2804 ha. Trong đó có diện tích 2,1463 ha hiện trạng có khoảng 15 hộ dân tự vào khai phá để cất nhà ở, trồng cây ăn quả hiện đang tranh chấp với Công ty. Căn cứ điểm b, khoản 3, Điều 16 Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính phủ, Công ty sẽ thu hồi đất tranh chấp. Sau khi Phương án sử dụng đất được phê duyệt, Công ty phối với với các đơn vị có liên quan tiến hành thu hồi diện tích 2,1463 ha đất tranh chấp nêu trên.

- Đội sản xuất Chà Là: 100,6198 ha.

- Đội sản xuất Phước Minh: 74,1201 ha.

- Công ty đề xuất tiếp tục thuê đất để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

b. Đất thực hiện dự án Khu Liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ - Phước Đông – Bời Lời (giai đoạn 3) tại Đội sản xuất Bời Lời – Trảng Bàng diện tích: 69,0340 ha. Trong đó có diện tích 1,6240 ha, trước đây dân tự lấn, chiếm để ở, sản xuất ổn định lâu dài. Căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 16 Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính phủ, Công ty sẽ thu hồi đất lấn, chiếm. Sau khi Phương án sử dụng đất được phê duyệt, Công ty phối với các đơn vị có liên quan tiến hành thu hồi diện tích 1,6240 ha đất lấn, chiếm để bàn giao cho dự án Khu Liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ - Phước Đông – Bời Lời (giai đoạn 3) .

Đất tại Đội sản xuất Bời Lời – Trảng Bàng, đã có chủ trương của UBND thị xã Trảng Bàng thực hiện dự án Khu Liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ - Phước Đông – Bời Lời - giai đoạn 3 (Thông báo thu hồi đất số 1281/TB-UBND, ngày 19/3/2021 của UBND Thị xã Trảng Bàng).

c. Đất xây dựng Nhà máy chế biến Cao su Tân Thành: 3,6000 ha

Diện tích xây dựng Nhà máy tại xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đã có chủ trương của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ thống nhất cho Công ty chuyển nhượng Nhà máy chế biến Cao su Tân Thành (Thông báo số 857-TB/VPTU, ngày 10/6/2022 của Văn phòng Tỉnh uỷ).

Theo quy định tại điểm c, khoản 1, điều 175 Luật đất đai năm 2013, người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Sau khi Phương án sử dụng đất được phê duyệt, Công ty chuyển giao quyền thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng Nhà máy chế biến Cao su Tân Thành.

**1.2.3. Đất xây dựng công trình hạ tầng: 8,9327 ha** (Nông trường cao su Tân Biên 0,4337 ha, nông trường cao su Đồng Rùm 1,0846 ha, Nông trường cao su Tân Hoà 0,0818 ha, Đội sản xuất Bời Lời 2,3769 ha, Đội sản xuất Chà Là 4,0336 ha, Đội sản xuất Phước Minh 0,9221 ha)

Công ty đề xuất tiếp tục thuê đất để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

**2. Diện tích đất thu hồi, bàn giao về địa phương quản lý: 2,1352 ha**

Bảng tổng hợp danh sách hộ dân đang sử dụng:

| **STT** | **Họ và Tên** | **Địa chỉ** | **Hiện trạng** | **Thời điểm** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Nguyễn Thị Gái | Bến Kinh-Đôn Thuận-T.Bàng | Cất nhà ở | Năm 1990 |
| 2 | Trần Thị Thoa | Bến Kinh-Đôn Thuận-T.Bàng | Cất nhà ở | Năm 1990 |
| 3 | Dương Thị Mi Sa | Bến Kinh-Đôn Thuận-T.Bàng | Cất nhà ở | Năm 1990 |
| 4 | Phan Hữu Trọng | Bến Kinh-Đôn Thuận-T.Bàng | Cất nhà ở | Năm 1990 |
| 5 | Phùng Văn Khương | Bến Kinh-Đôn Thuận-T.Bàng | Cất nhà ở | Năm 2001 |
| 6 | Võ văn Bảnh | Bến Kinh-Đôn Thuận-T.Bàng | Cất nhà ở | Năm 2001 |

Đất này nằm ngoài khu Liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời (xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng. Trước đây Nông trường Cao su Bời Lời (cũ) trực thuộc huyện ủy Trảng Bàng đã quy hoạch đất ở để cấp cho công nhân cất nhà nhằm ổn định nơi ăn chốn ở, ổn định cuộc sống của người công nhân Nông trường); sau khi Công ty tiếp nhận khu đất trên từ Nông trường Cao su Bời Lời, Công ty vẫn tiếp tục cho công nhân ở để thuận tiện cho công việc cạo mủ cao su của Nông trường.

Sau khi Phương án sử dụng đất được phê duyệt, Công ty phối hợp với các đơn vị có liên quan xác định lại vị trí, ranh giới, diện tích đất cụ thể để bàn giao về địa phương đối với phần diện tích 2,1352 ha theo chủ trương của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Thông báo kết luận số 1721-TB/VPTU, ngày 12/10/2020 của Văn phòng Tỉnh uỷ)

(Kèm biểu số 05b/QH: diện tích đất bàn giao cho địa phương phân theo các đơn vị hành chính cấp xã)

**D. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG, ĐẢM BẢO QUỐC PHÒNG, AN NINH**

**I. Hiệu quả kinh tế, xã hội của việc sử dụng đất vào các mục đích**

1. Công ty thường xuyên nghiên cứu các giải pháp kỹ thuật, sáng kiến kinh nghiệm trong lao động sản xuất; tổ chức thực hiện đúng quy trình của Tập đoàn CNCS Việt Nam; thực hiện rà soát, tinh gọn các thủ tục hành chính, điều chỉnh các quy định cho phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, hiệu quả kinh tế, cải thiện môi trường kinh doanh. Ngoài việc thực hiện tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh Công ty còn đóng góp vào ngân sách nhà nước, tạo công ăn việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động. Công ty luôn quan tâm và thường xuyên tham gia, đóng góp tích cực cho hoạt động xã hội như: ủng hộ đồng bào bị thiên tai, bão lụt, hỗ trợ, thăm hỏi gia đình có hoàn cảnh khó khăn, gia đình chính sách, xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, Mái ấm công đoàn,….

2. Quy hoạch của công ty phù hợp với đặc điểm về đất đai, thời tiết, khí hậu ở từng khu vực phân bố như hiện nay; thuận lợi cho việc khai thác sử dụng hết tiềm năng của đất đai, góp phần tạo cân bằng môi trường sinh thái ở địa phương; đồng thời phù hợp với chiến lược phát triển các loại cây công nghiệp của tỉnh, từ đó các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sẽ phát triển bền vững, hàng năm hiệu quả kinh tế sẽ tăng trưởng ổn định hơn. Song song với lợi ích thiết thực của Công ty còn góp phần giải quyết việc làm cho một số lao động phổ thông ở mỗi địa phương công ty có đất sản xuất, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty tham gia tốt vào các chương trình phúc lợi xã hội.

3. Hiệu quả kinh tế đối với xử lý dứt điểm các trường hợp đất bị lấn, chiếm, đất tranh chấp, đất cấp trùng giấy CNQSDĐ: tạo quỹ đất sạch để Công ty đưa vào khai thác, sử dụng theo Phương án sử dụng đất đã xác lập.

**II. Những tác động, ảnh hưởng đến môi trường trong quá trình sử dụng đất**

Các hoạt động sản xuất cao su của Công ty một mặt có ảnh hưởng tích cực đến đời sống cộng đồng dân cư trong khu vực như hàng năm tạo công ăn việc làm góp phần ổn định xã hội cho một bộ phận dân cư không nhỏ trong khu vực nhưng mặt khác các hoạt động này tác động tiêu cực đến đời sống sản xuất, sinh hoạt như diện tích vườn cây của Công ty nằm xen kẽ với đất nông nghiệp và khu dân cư cho nên sau khi khai thác, một số trường hợp xử lý thực bì bằng phương pháp đốt đã ít nhiều gây ảnh hưởng đến đời sống cộng đồng do giữa vườn cây trồng của Công ty và phần đất canh tác của người dân.

**III. Những tồn tại chủ yếu trong sử dụng đất, nguyên nhân chính, giải pháp khắc phục**

- Bên cạnh những kết quả đã đạt được trong quá trình quản lý, sử dụng đất còn một số tồn tại, cụ thể như sau: Diện tích đất ủy thác, cho thuê, cho mượn, đất bị lấn, chiếm, đất tranh chấp, đất cấp trùng giấy CNQSDĐ của Công ty chậm được xử lý, nhất là diện tích đất cho mượn; một số hợp đồng không thực hiện hoặc chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Công ty theo quy định của hợp đồng, gây rất nhiều khó khăn trong hoạt động của Công ty; một số vườn cây cao su khai thác không đúng quy trình kỹ thuật, không còn võ cạo dẫn đến hiệu quả thấp trong khi thời gian hợp đồng vẫn còn.

- Tình trạng tranh chấp, lấn, chiếm đất đai phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh trên diện tích của Công ty diễn ra rất ít nhưng còn tồn tại. Do đất sản xuất hạn chế, lợi dụng việc không rõ mốc ranh giới đất Công ty ngoài thực địa, nên một số hộ dân có diện tích đất gần đất của Công ty có hoạt động lấn, chiếm đất của Công ty để lấy đất sản xuất.

***Nguyên nhân:***

- Do tình hình đặc thù của ngành cao su nên công việc sử dụng kịp thời cùng lúc với diện tích lớn là không thể thực hiện được. Do vậy không tránh khỏi người dân địa phương tự ý đến xâm canh lấn, chiếm đất. Từ đó công tác quản lý sử dụng đúng mục đích đất đai được giao là rất khó khăn.

- Do yếu tố lịch sử, thời kỳ trước đây công tác quản lý đất đai chưa được quan tâm, các Nông trường ký hợp đồng cho mượn đất, vay vốn trồng cây cao su thiếu chặt chẽ, không quy định chi tiết, rõ ràng, cụ thể, dẫn đến việc thu hồi công nợ gặp rất nhiều khó khăn.

***Giải pháp khắc phục***

Sau khi Phương án sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt:

- Công ty phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan để xác định vị trí, ranh giới, diện tích, đo đạc, cắm mốc, hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai đối với diện tích giữ lại và dự kiến bàn giao đất về địa phương.

- Công ty phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan xử lý dứt điểm đối với các trường hợp: đất bị lấn, chiếm, đất tranh chấp, đất cấp trùng giấy CNQSDĐ.

- Hoàn chỉnh thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty.

**E. XÁC ĐỊNH CÁC GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT**

**I. Xác định rõ ngành nghề sản xuất kinh doanh**

Công ty được Nhà nước cho thuê đất để sử dụng vào mục đích trồng, khai thác và chế biến mủ cao su. Thời gian qua thị trường có nhiều biến động, giá cả mủ cao su giảm, dẫn đến đầu tư vào cây cao su không còn hiệu quả kinh tế như trước đây, từ đó Công ty đã có định hướng đầu tư mở rộng ngành nghề vào nhiều lĩnh vực khác nhau như: Ngoài việc trồng cây cao su, Công ty sẽ nghiên cứu thêm lĩnh vực chế biến gỗ cao su, sản xuất nông nghiệp công nghệ cao và đầu tư công nghiệp, thương mại, dịch vụ,…

**II. Giải pháp về quản lý và sử dụng đất đai**

**1. Đối với diện tích đất Công ty giữ lại 4.543,0378 ha**

- Tiến hành công tác phân giới, xác định rõ ranh giới đất giao về địa phương và đất Công ty giữ lại. Cắm mốc kiên cố ranh giới các phần đất này để đảm bảo ngăn ngừa việc lấn, chiếm dẫn đến tranh chấp xãy ra. Lập danh sách từng thửa đất giữ lại và giao về địa phương quản lý.

- Tổ chức phối hợp tốt giữa các ngành chức năng và chính quyền địa phương với Công ty trong việc xác định ranh giới, thực hiện cắm mốc, giao nhận đất và các hồ sơ về đất.

- Quản lý tốt việc sử dụng đất đai, sử dụng đúng mục đích đất được giao, thực hiện đúng mục tiêu quy hoạch của Công ty.

- Đối với đất sử dụng để kêu gọi đầu tư nông nghiệp công nghệ cao theo định hướng của tỉnh, Công ty thực hiện theo chủ trương của chủ sở hữu.

- Đối với đất tự tổ chức sản xuất:

+ Công ty sử dụng để đầu tư vào nhiều lĩnh vực, ngành nghề khác nhau như: Trồng cây cao su, Công nghiệp - Thương mại - Dịch vụ và xây dựng các công trình phục vụ cho sản xuất, kinh doanh của Công ty.

+ Hợp tác liên doanh, liên kết với nhiều đối tác theo từng ngành nghề khác nhau phù hợp với việc quy hoạch sử dụng đất của Công ty.

+ Đất ao: Công ty sử dụng để làm cảnh trí.

+ Đất trảng trũng, hoang suối do nằm len lỏi trong vườn cao su, cặp theo suối giáp vườn cao su đang khai thác. Công ty giữ lại để chủ động trong việc phòng chống cháy cao su vào mua khô, khi cao su thay lá.

+ Tập trung cải tạo những diện tích trảng trũng, hoang suối để đưa vào sử dụng, nhằm khai thác triệt để tài nguyên đất.

+ Đối với vườn cây cao su, Công ty sẽ thực hiện thanh lý dần các vườn cây đã hết thời hạn khai thác mủ theo quy định và tái canh bằng các giống mới có năng suất cao.

+ Tập trung xử lý dứt điểm các diện tích đất bị lấn, chiếm, tranh chấp, cấp trùng giấy CNQSDĐ, cụ thể như sau: Đất tranh chấp, đất cấp trùng giấy CNQSDĐ tại Nông trường cao su Châu Thành và Tân Biên, Công ty phối hợp với cơ quan liên quan, cung cấp thông tin đầy đủ để cơ quan pháp luật xử lý và thực hiện theo quy định. Đất lấn, chiếm, tranh chấp tại Đội sản xuất Bời Lời, Công ty thu hồi để thực hiện dự án Khu Liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ - Phước Đông – Bời Lời (giai đoạn 3) và quy hoạch Công nghiệp – Thương mại – Dịch vụ.

- Đất thực hiện dự án Khu Liên hợp Công nghiệp – Đô thị – Dịch vụ - Phước Đông – Bời Lời (giai đoạn 3): Công ty sẽ bàn giao cho UBND thị xã Trảng Bàng theo Thông báo thu hồi đất số 1281/TB-UBND, ngày 19/3/2021 của UBND Thị xã Trảng Bàng.

- Đất xây dựng nhà máy chế biến cao su Tân Thành: căn cứ điểm c, khoản 1, điều 175 Luật đất đai năm 2013, người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại, Công ty thực hiện thủ tục chuyển giao quyền thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng Nhà máy chế biến.

**2. Diện tích đất thu hồi, bàn giao về địa phương 2,1352 ha**

Diện tích đất bàn giao về địa phương tại Đội sản xuất Bời Lời, trước đây Nông trường Cao su Bời Lời quy hoạch thổ cư cấp cho công nhân nông trường. Thực hiện theo Thông báo kết luận số 1721-TB/VPTU, ngày 12/10/2020 của Văn phòng Tỉnh ủy Tây Ninh, Công ty sẽ phối hợp với các ngành chức năng có liên quan xác định lại vị trí, ranh giới, diện tích đất cụ thể để bàn giao diện tích nêu trên về thị xã Trảng Bàng quản lý, lập phương án bố trí, sử dụng phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế-xã hội của địa phương.

**III. Giải pháp về tài chính**

- Vốn điều lệ: 98.070.717.592 đồng.

- Kinh phí rà soát, đo đạc, cắm mốc, lập bản đồ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT, ngày 26/02/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Xử lý tài chính đối với tài sản trên đất khi bàn giao đất theo quy định.

- Đối với công nợ thu sản lượng và tiền thuê đất của các hợp đồng uỷ thác, mượn đất: Công ty làm việc với từng đối tượng hợp đồng kết hợp với việc khảo sát để ký lại hợp đồng theo Nghị định số 168/2016/NĐ-CP của Chính phủ để thu hồi công nợ; trường hợp hộ hợp đồng không trả công nợ sản lượng và tiền thuê đất Công ty không ký lại hợp đồng khoán và cũng cố hồ sơ khởi kiện tranh chấp nhờ cơ quan pháp luật xử lý.

**IV. Giải pháp về lao động**

- Tiếp tục sử dụng nguồn nhân lực hiện có của Công ty, sắp xếp lao động phù hợp với nhu cầu sử dụng lao động, đảm bảo bố trí đúng người đúng việc, tương ứng với trình độ chuyên môn nghiệp vụ và tay nghề của người lao động. Xây dựng các định mức lao động phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, đối với lao động mùa vụ, ưu tiên tuyển dụng người lao động tại địa phương.

- Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng đối với người lao động tại Văn phòng Công ty.

- Tổ chức thực hiện tốt chính sách ưu đãi, khuyến khích người có tài.

- Quan tâm, tích cực chăm lo đến lợi ích chính đáng của người lao động đang làm việc tại Công ty, khen thưởng, kỷ luật nghiêm minh.

**V. Giải pháp về khoa học và công nghệ**

- Ứng dụng các tiến bộ khoa học, kỹ thuật, công nghệ trong việc thay đổi cơ cấu giống, thâm canh tăng năng suất, chất lượng, giảm giá thành, tiết kiệm chi phí để đủ sức cạnh tranh trên thị trường.

- Đối với vườn cây khi đến thời kỳ thanh lý để tái canh, chọn giống mới, thích hợp với thổ nhưỡng từng khu vực, đảm bảo cơ cấu giống khoa học.

**VI. Giải pháp về thị trường**

- Giữ thị trường truyền thống, đồng thời tìm kiếm mở rộng thị trường xuất khẩu, nâng cao sức cạnh tranh với thị trường trong và ngoài nước.

- Đầu tư nhiều ngành nghề, liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để có thể thu hút được nhiều nguồn vốn và khoa học công nghệ mới, tiên tiến vào sản xuất kinh doanh.

- Tổ chức việc nghiên cứu đánh giá về thị trường cao su để có chiến lược sản xuất kinh doanh phù hợp với điều kiện của Công ty.

**VII. Giải pháp về tổ chức bộ máy**

- Tiếp tục rà soát, sắp xếp bộ máy quản lý từ Công ty xuống các đơn vị trực thuộc theo hướng tinh gọn, chuyên sâu, giảm đầu mối trung gian. Phân công nhiệm vụ rõ ràng cho từng phòng, đơn vị và cá nhân, tránh chồng chéo, gắn quyền lợi với nhiệm vụ được giao.

- Củng cố bộ máy, tổ chức hoạt động theo phương án, kế hoạch được duyệt, chuẩn bị tốt cho quá trình đổi mới và hội nhập kinh tế khu vực và thế giới.

**VII. Về an ninh quốc phòng**

- Tăng cường củng cố xây dựng, phát triển lực lượng dân quân tự vệ, tự quản trong các Nông trường đảm bảo an ninh chính trị và an toàn xã hội. Thực hiện quy chế phối hợp với Công an ở địa phương, tham gia với đồn biên phòng các xã biên giới để giữ gìn an ninh trật tự trên địa bàn.

- Cùng với Chính quyền địa phương góp phần ổn định an ninh trật tự trên địa bàn.

**KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

**I. Kết luận**

- Quy hoạch sử dụng đất của Công ty nhìn chung là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương, phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong Đề án sắp xếp, đổi mới Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính phủ.

- Phương án sử dụng đất do Công ty lập phù hợp với quy định tại 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 Công ty nông, lâm nghiệp, đồng thời mang lại hiệu quả đối với kinh tế - xã hội, không tác động tiêu cực đến môi trường sinh thái tại địa phương và khắc phục được nhiều tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất của Công ty.

- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thời gian trước đây rất hiệu quả, thể hiện sự tăng về doanh thu, lợi nhuận qua các năm, thu nhập và đời sống của cán bộ, công nhân viên và người lao động không ngừng được cải thiện. Tuy nhiên, thời gian gần đây do giá cả mủ cao su liên tục xuống thấp, dẫn đến hiệu quả kinh doanh không cao, làm ảnh hưởng đến thu nhập của người lao động.

- Đối với việc quản lý, sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê, Công ty khai thác tối đa việc sử dụng đất thông qua hình thức tự tổ chức sản xuất, hợp đồng khoán để mang lại hiệu quả trong việc sử dụng đất của Công ty.

- Do yếu tố lịch sử, thời kỳ trước đây công tác quản lý đất đai thiếu chặt chẽ dẫn đến tình trạng đất bị lấn, chiếm, tranh chấp, cấp trùng giấy CNQSDĐ, Nông trường tự ý cho mượn đất để sản xuất, có nơi có hợp đồng, có nơi cho mượn không hợp đồng nên việc xử lý đất đai gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp việc giải quyết kéo dài nhiều năm. Công ty phối với các ngành chức năng, đơn vị có liên quan tập trung xử lý dứt điểm.

- Trong thời điểm hiện nay, chủ trương của Đảng và Nhà nước quy định việc lập Phương án sử dụng đất là yêu cầu cấp thiết, phù hợp với thực tiễn việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty. Nhiệm vụ quan trọng của việc lập Phương án sử dụng đất là nhằm để nâng cao hiệu quả việc sử dụng đất, sử dụng bền vững tài nguyên đất, góp phần thực hiện hoàn thành mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và Đề án tái cơ cấu ngành nông nghiệp.

**II. Kiến nghị**

- Sau khi Phương án được phê duyệt, Công ty kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh tiếp tục chỉ đạo các đơn vị có liên quan tích cực phối hợp với Công ty xác định ranh giới cắm mốc ranh đất giữa phần đất giữ lại và phần đất giao về địa phương quản lý, tạo điều kiện cho Công ty quản lý, sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Các ngành chức năng, đơn vị có liên quan hỗ trợ và tạo điều kiện để Công ty giải quyết dứt điểm các vụ việc tranh chấp, lấn, chiếm, cấp trùng giấy CNQSDĐ đất của Công ty.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án, trường hợp cần thiết phải điều chỉnh nội dung, chỉ tiêu của Phương án sử dụng đất cho phù hợp với tình hình thực tiễn, nhiệm vụ sản xuất, kinh doanh, Công ty báo cáo đề xuất Chủ sở hữu và cơ quan thẩm quyền xem xét, quyết định.

Trên đây là Báo cáo Thuyết minh tổng hợp Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh, thực hiện theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính phủ và Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT, ngày 26/02/2015, của Bộ Tài nguyên và Môi trường./.

1. Theo các Quyết định gồm: Quyết định số 1336/QĐ-UBND, ngày 22/7/2010 của UBND tỉnh; Quyết định số 1963/QĐ-UBND, ngày 02/10/2013 của UBND tỉnh; Quyết định 1655/QĐ-UBND, ngày 20/7/2015 của UBND tỉnh; Quyết định số 1607/QĐ-UBND, ngày 27/6/2016 của UBND tỉnh; Quyết định số 2423/QĐ-UBND, ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh; Quyết định số 2115/QĐ-UBND, ngày 10/8/2016 của UBND tỉnh; Quyết định 1382/QĐ-UBND, ngày 23/4/2018 của UBND huyện Trảng Bàng; Quyết định 4963/QĐ-UBND, ngày 24/10/2018 của UBND huyện Trảng Bàng; Quyết định 5460/QĐ-UBND, ngày 28/10/2020 của UBND thị xã Trảng Bàng; Quyết định 2367/QĐ-UBND, ngày 20/4/2021 của UBND thị xã Trảng Bàng; Quyết định 4694/QĐ-UBND, ngày 23/10/2019 của UBND huyện Gò Dầu; Quyết định số 4410/QĐ-UBND, ngày 26/10/2018 của UBND tỉnh [↑](#footnote-ref-1)