

Khó khăn trong phát triển thị trường đất nông nghiệp tại tỉnh Hòa Bình

(Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Hòa Bình)

1. Giới thiệu

Hoà Bình là tỉnh cửa ngõ của vùng núi Tây Bắc tiếp giáp với thủ đô Hà Nội. Phía Bắc Hoà Bình giáp Phú Thọ và Hà Tây, phía Nam giáp Ninh Bình và Thanh Hoá, phía Đông giáp Hà Tây và Hà Nam, phía Tây giáp Sơn La. Từ tỉnh Hòa Bình có nhiều tuyến đường bộ, đường thuỷ nối liền với các tỉnh Phú Thọ, Hà Tây, Hà Nam, Ninh Bình.

Tổng diện tích tự nhiên toàn tỉnh là 459.062,47 ha, trong đó diện tích đất nông nghiệp 387.116,95 ha, chiếm 84,33% tổng diện tích tự nhiên gồm

Đất sản xuất nông nghiệp 88.511,95 ha, trong đó tham gia thị trường đất nông nghiệp gồm 80.062,3 ha do hộ gia đình cá nhân quản lý và 6.176,59 ha do các Công ty nông nghiệp (nông trường trước đây) quản lý.

Đất lâm nghiệp 296.454 ha gồm 114.360,5 ha đất rừng phòng hộ và 28.535,92 ha đất rừng đặc dụng không tham gia thị trường bất động sản. Còn lại 153.392,3 ha đất rừng sản xuất có 117.928,37 ha do hộ gia đình cá nhân quản lý và 16.161,55 ha do các tổ chức kinh tế (Công ty lâm nghiệp và các doanh nghiệp khác) quản lý tham gia thị trường đất nông nghiệp.

Các giao dịch thị trường đất nông nghiệp tại tỉnh Hòa bình chủ yếu phục vụ các mục tiêu:

- Chuyển đổi sang đất phi nông nghiệp để thực hiện các dự án đô thị, sản xuất kinh doanh, dịch vụ thương mại...

- Tích tụ quỹ đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp theo quy mô lớn, sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, sản xuất nông nghiệp kết hợp kinh doanh dịch vụ du lịch sinh thái

Ngoài ra có một phần là thực hiện giao dịch đất nông nghiệp do thừa kế, tặng cho trong nội bộ một dòng họ hoặc gia đình. Các trường hợp này có số lượng và quy mô diện tích nhỏ và mang tính tự phát và có một bộ phận không thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định.

2. Các hình thức giao dịch của thị trường đất nông nghiệp:

- ***Tích tụ đất sản xuất nông nghiệp thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*** Đây là hình thức tích tụ mà chủ sử dụng đất nông nghiệp thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mở rộng quy mô sản xuất. Việc chuyển nhượng được tiến hành theo thỏa thuận thông qua thị trường chuyển nhượng đất đai có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Tại Hòa

Bình, hình thức chuyển nhượng đất SXNN giữa các hộ nông dân không phát triển mạnh do:

+ Đất sản xuất nông nghiệp đã giao cho các hộ dân tại tỉnh Hòa Bình rất manh mún, địa hình phức tạp không thuận lợi cho sản xuất quy mô lớn. (có trường hợp hộ dân có hơn 100 thửa đất).

+ Ít doanh nghiệp tham gia tích tụ đất để SXKD nông nghiệp do cơ chế thỏa thuận còn khó khăn do: Phải thỏa thuận với nhiều hộ để đảm bảo quy mô diện tích, trong khi đó thỏa thuận đạt 80-90% số hộ và diện tích nhưng số hộ còn lại không thỏa thuận được nên ảnh hưởng tới toàn bộ dự án. Giá chuyển nhượng đất nông nghiệp cao vì khi chuyển nhượng người dân đòi giá cao gấp 2 – 3 lần giá thị trường do người dân so sánh với giá trị đất được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất (theo quy định được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cao gấp 2 – 2,5 lần giá đất quy định tại bảng giá đất) dẫn đến chi phí giá thành về đất lớn ảnh hưởng tới khả năng cạnh tranh.

+ Một số hộ chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa được cấp mặc dù đã đủ điều kiện để có giấy nên không thể chuyển nhượng vì Điều 168 Luật Đất đai quy định điều kiện được thực hiện các khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây cũng là một trong yếu tố kéo dài thời gian thực hiện các giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp

- Tích tụ đất để sản xuất nông nghiệp thông qua hình thức thuê đất trực tiếp của người sử dụng đất: Đây là hình thức mà chủ dự án sản xuất nông nghiệp thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất hay đất 5% công ích do UBND xã quản lý để đầu tư sản xuất. Ưu điểm của hình thức này là có khả năng tạo ra một diện tích đủ lớn theo yêu cầu để đầu tư phát triển cơ giới hóa nông nghiệp theo hướng tập trung sản xuất hàng hóa . Việc đàm phán để thuê đất với người dân cũng dễ dàng hơn, ít xảy ra tranh chấp hơn do người nông dân không mất đi quyền sử dụng đất của mình. Đây là hình thức giao dịch tương đối phổ biến trong thị trường giao dịch đất nông nghiệp tại Hòa Bình, tuy nhiên hình thức này chủ yếu thực hiện trên cơ sở tự thỏa thuận giữa các hộ dân với nhau, có rất ít người dân thực hiện thủ tục hành chính đầy đủ.

Tuy nhiên, hình thức tích tụ này cũng có một số hạn chế, khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện. Hạn chế lớn nhất là người nông dân có thể phá vỡ hợp đồng thuê đất đã ký mặc dù thời hạn cho thuê đất chưa hết, đồng thời thời hạn cho thuê thường ngắn hạn do tâm lý người dân vẫn muốn giữ đất và chỉ cho thuê tạm thời trong thời gian không sử dụng, nếu thời gian thuê quá dài thì bị rủi ro vì quyền sử dụng đất do bên thuê sử dụng.

Việc tích tụ được một diện tích đủ lớn theo mong muốn rất khó thực hiện do phải đàm phán với nhiều chủ sử dụng đất. Việc chưa hoàn thiện cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là một trở ngại về mặt pháp lý cho cả bên thuê và bên cho thuê.

Việc phải dùng đất đi thuê đầu tư sản xuất tạo tâm lý không yên tâm của các nhà đầu tư thực sự muốn đầu tư vào sản xuất nông nghiệp do lo ngại thời gian thuê ngắn (đất 5% công ích xã chỉ được cho thuê 5 năm), nhiều trường hợp cho thuê có thể kết thúc hợp đồng trước thời hạn, ảnh hưởng đến việc đầu tư. Thời gian thuê đất quá dài dẫn tới lợi ích của người có đất nông nghiệp cho thuê bị thua thiệt do quyền sử dụng đất thuộc bên thuê đất. Tâm lý người dân vẫn muốn giữ đất sản xuất phòng khi không có việc làm thì quay lại sản xuất nông nghiệp nên đây là thách thức và rào cản rất lớn khi thực hiện tích tụ bằng hình thức này;

- Tích tụ quỹ đất thông qua hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất:

Đây là hình thức mà chủ sử dụng đất trực tiếp tham góp đất, góp vốn, góp sức để đầu tư hình thành vùng chuyên canh sản xuất hàng hóa dưới sự điều hành một ông chủ, một doanh nghiệp hay hợp tác xã. Ưu điểm hình thức này không chịu áp lực lớn về vấn đề giải quyết việc làm cho lao động nông thôn mà vẫn có thể áp dụng được cơ giới hóa nông nghiệp, đưa tiến bộ khoa học vào trong sản xuất; được đặt dưới sự chỉ đạo, điều hành nhất quán. Người sử dụng vẫn có thể sản xuất trên mảnh đất của mình, lợi nhuận mang lại cao hơn, chịu ít rủi ro hơn do có sự quản lý tập trung.

Nhược điểm của hình thức này là tâm lý không mặn mà của các doanh nghiệp hay cá nhân đứng ra đầu tư, đàm phán với nhiều người dân trong khi họ lại phải chia lợi tức đáng kể cho những bên tham gia. Trình độ dân trí lao động nông thôn còn hạn chế nên việc bỏ dở phá vỡ hợp đồng vẫn có thể xảy ra dẫn đến nguy cơ dự án đầu tư bị phá sản giữa chừng. Ngoài ra khi thực hiện hình thức tích tụ này chủ đầu tư phải có đủ năng lực nhất định, công khai, minh bạch mọi khoản đầu tư và mọi lợi nhuận có được trên diện tích đó.

3. Các khó khăn trong phát triển thị trường đất nông nghiệp tại tỉnh Hòa Bình

Thị trường giao dịch đất sản xuất nông nghiệp của Hòa Bình đã bước đầu hình thành, trong đó phổ biến là các giao dịch cho thuê đất giữa các hộ nông dân và doanh nghiệp thuê lại đất của Nhà nước để SXNN. Tuy nhiên chưa phát triển do gặp một số khó khăn như sau:

- Đất Hòa Bình rất manh mún nên lãnh đạo Tỉnh có chủ trương phát triển theo hướng liên kết chứ không tích tụ.
- Ít doanh nghiệp tham gia SXKD nông nghiệp.

- Cơ chế thỏa thuận giá và giá cho thuê đất nông nghiệp còn gặp khó khăn: Có dự án đã giải phóng mặt bằng gần xong (9/10 ha) nhưng còn một số hộ đòi giá cao gấp 2 – 3 lần giá thị trường do người dân tính đến cả lợi ích được hỗ trợ khi chuyển đổi nghề nghiệp (tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cao gấp 2 – 3 lần khung giá đất).

- Một số hộ chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa được cấp mặc dù đã đủ điều kiện để có giấy nên không thể chuyển nhượng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thực hiện tích cực tại Tỉnh nhưng khoảng 10% diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
