



Các rào cản thể chế ảnh hưởng tới sự phát triển của thị trường đất nông nghiệp Việt Nam

Viện Chính sách và Chiến lược phát triển nông nghiệp nông thôn

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2018

Nội dung

1. Giới thiệu
2. Thực trạng đất nông nghiệp Việt Nam và các tỉnh điều tra
3. Thị trường đất nông nghiệp Việt Nam và các rào cản thể chế và khuyến nghị giải pháp
4. Vấn đề giới trong thị trường đất nông nghiệp
5. Kết luận

Giới thiệu

Mục tiêu: Rà soát, đánh giá các rào cản thể chế trong phát triển thị trường đất nông nghiệp nhằm đưa ra đề xuất sửa đổi bổ sung Luật Đất đai 2013 và các văn bản dưới Luật (NĐ 43, NĐ 135, các chính sách tín dụng, thu hút đầu tư, ...) hướng tới tăng hiệu quả sử dụng đất, phát triển kinh tế nông nghiệp nông thôn

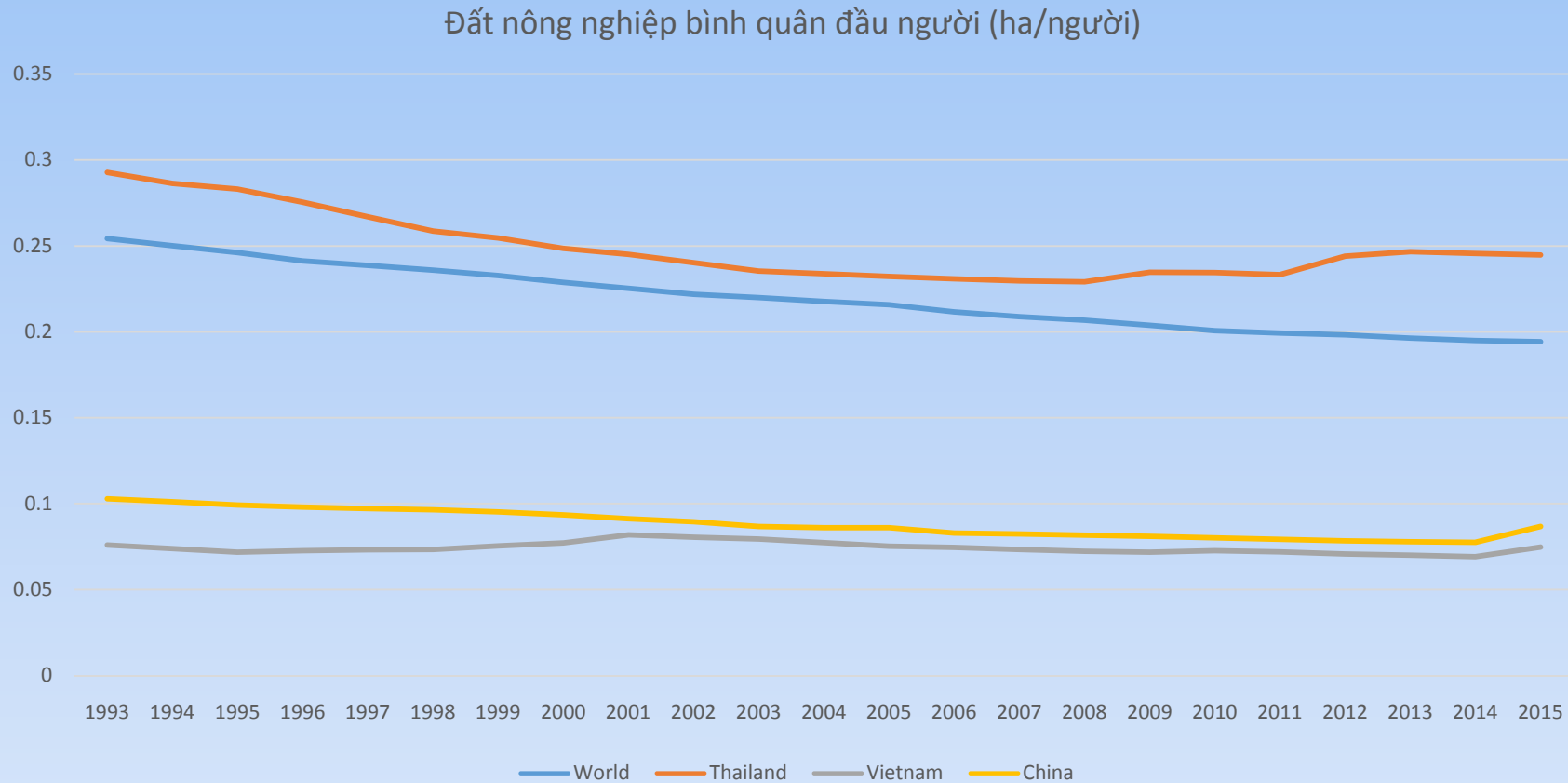
Cụ thể:

- Rà soát chính sách và kinh nghiệm quốc tế
- Khảo sát thực địa thị trường đất nông nghiệp
- Phân tích và đề xuất
- Tham vấn

Giới thiệu (tiếp)

- Địa bàn thực địa:
 - Đồng bằng sông Hồng: Hà Nam
 - Đồng bằng sông Cửu Long: An Giang
 - Trung du miền núi phía Bắc: Hòa Bình
 - Tây Nguyên: Lâm Đồng
- Đối tượng: Hộ dân (45 hộ/tỉnh), HTX, trang trại, DN, Cán bộ quản lý địa phương các cấp, chuyên gia
- Phạm vi: Đất sản xuất nông nghiệp; chỉ tập trung vào các rào cản thể chế liên quan trực tiếp đến quản lý thị trường đất NN

Thực trạng đất nông nghiệp: Ruộng đất manh mún



Nguồn: WDI (2018)

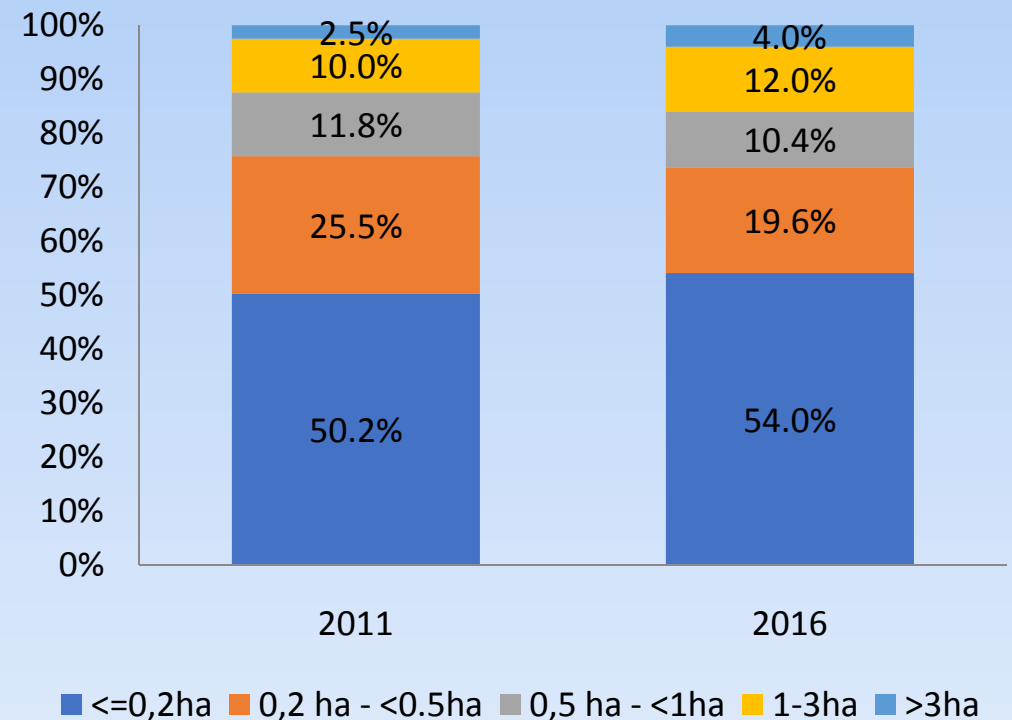
Thực trạng đất SXNN: đất đai phân tán

So với các nước láng giềng:

- **Thái Lan (2012):**
 - 1,4 triệu mảnh ruộng có quy mô > 22ha
 - 11 trang trại trồng cọ với quy mô 3.000-4.000 ha/trang trại
- **Trung Quốc (2013):**
 - 8,82 % diện tích có quy mô >3ha/mảnh
 - 0,1% diện tích có quy mô 30-70ha/mảnh

Hơn 70% mảnh đất SXNN ở Việt Nam có diện tích <0.5 ha

Tỷ lệ mảnh đất SXNN phân theo quy mô, 2011-2016

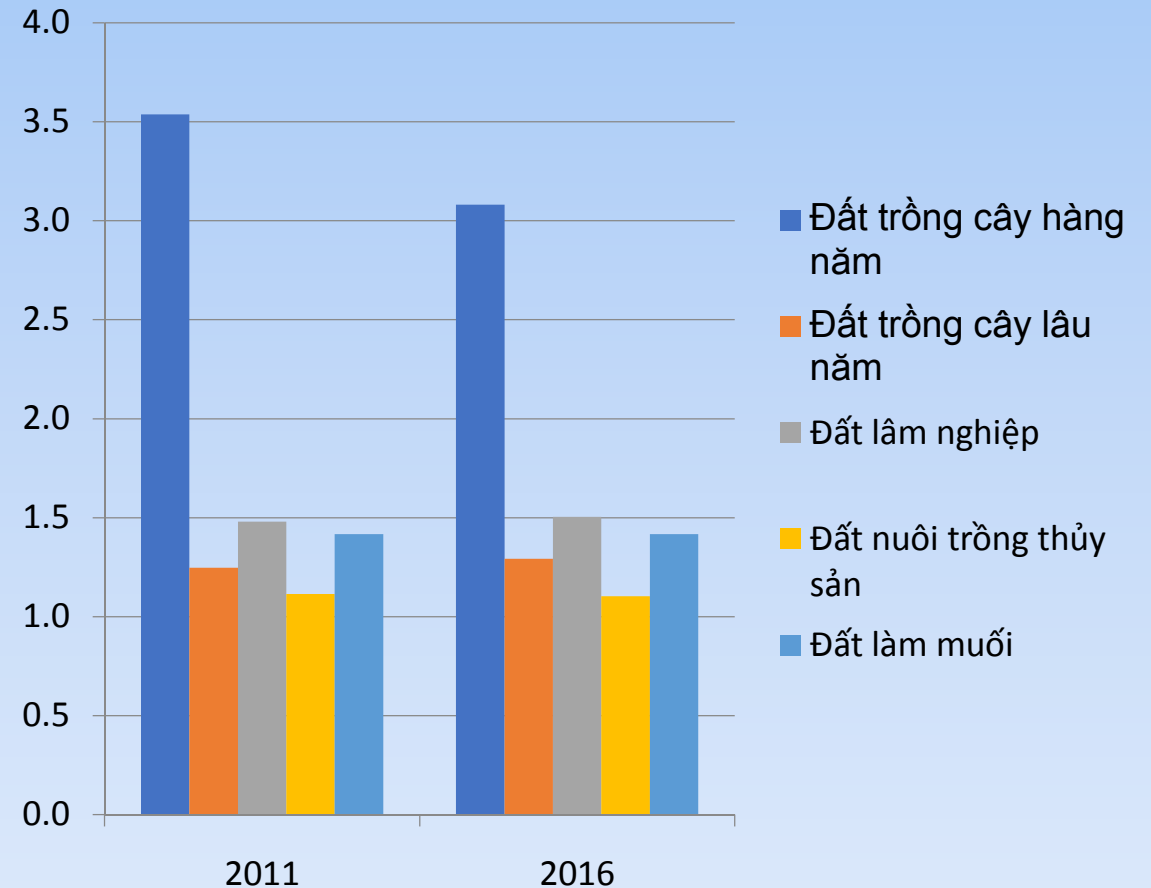


Thực trạng đất SXNN: Quá trình tích tụ và tập trung ruộng đất diễn ra chậm

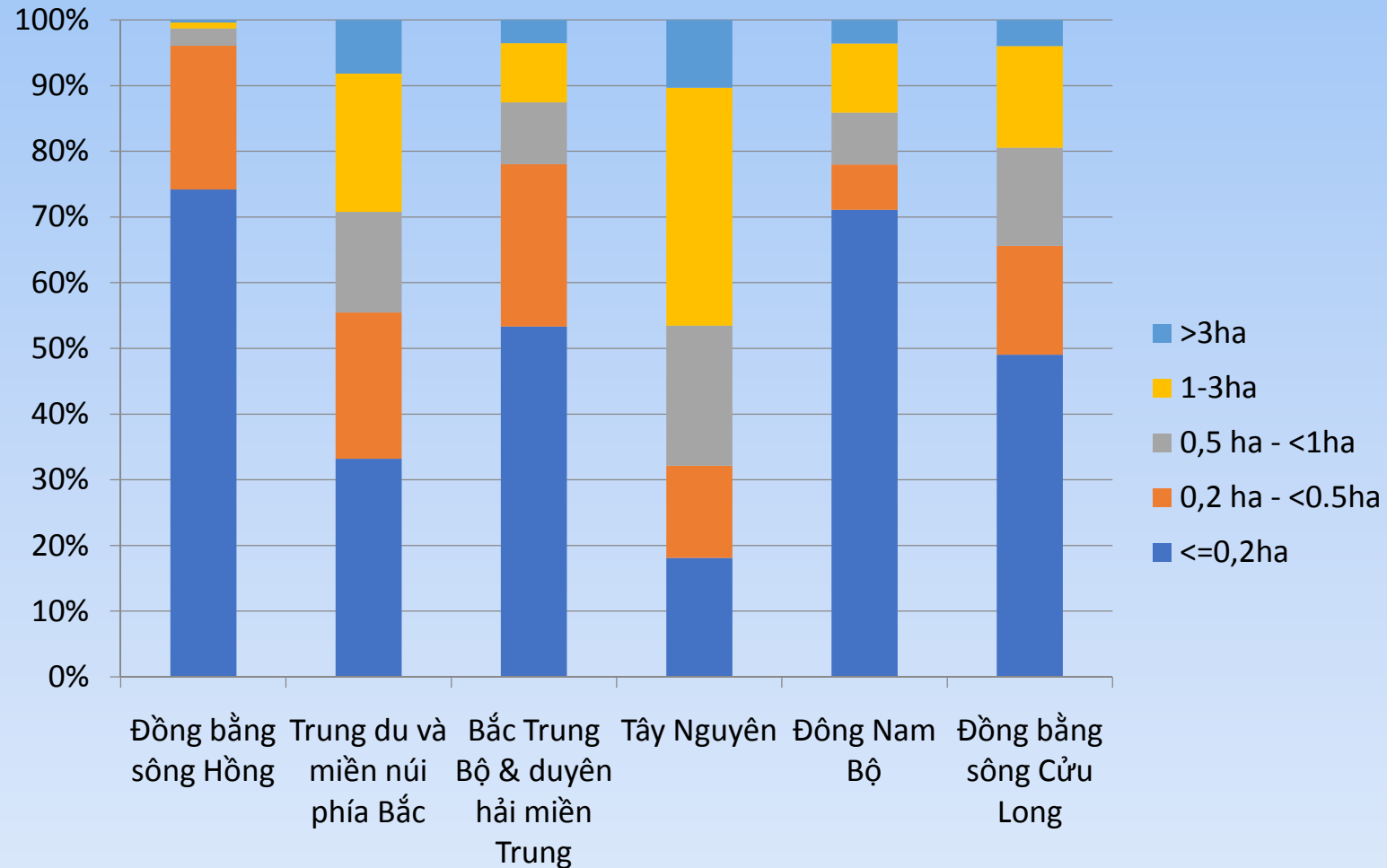
	Đất nông nghiệp	Đất trồng cây hàng năm	Trong đó: đất trồng lúa	Đất trồng cây lâu năm
Đồng bằng sông Hồng	2.0	2.9	2.6	1.2
Trung du và miền núi phía Bắc	2.4	4.6	3.3	1.4
Bắc Trung Bộ & duyên hải miền Trung	2.0	3.2	2.4	1.2
Tây Nguyên	1.5	2.0	1.5	1.6
Đông Nam Bộ	1.2	1.4	1.4	1.3
Đồng bằng sông Cửu Long	1.2	1.5	1.5	1.2
Tổng cả nước năm 2016	1.9	3.1	2.5	1.3
Tổng cả nước năm 2011	2.5	3.5	3.0	1.2

Nguồn: Agrocensus 2011, 2016

Số mảnh đất bình quân mỗi hộ nông nghiệp Việt Nam



Phân mảnh theo vùng 2016



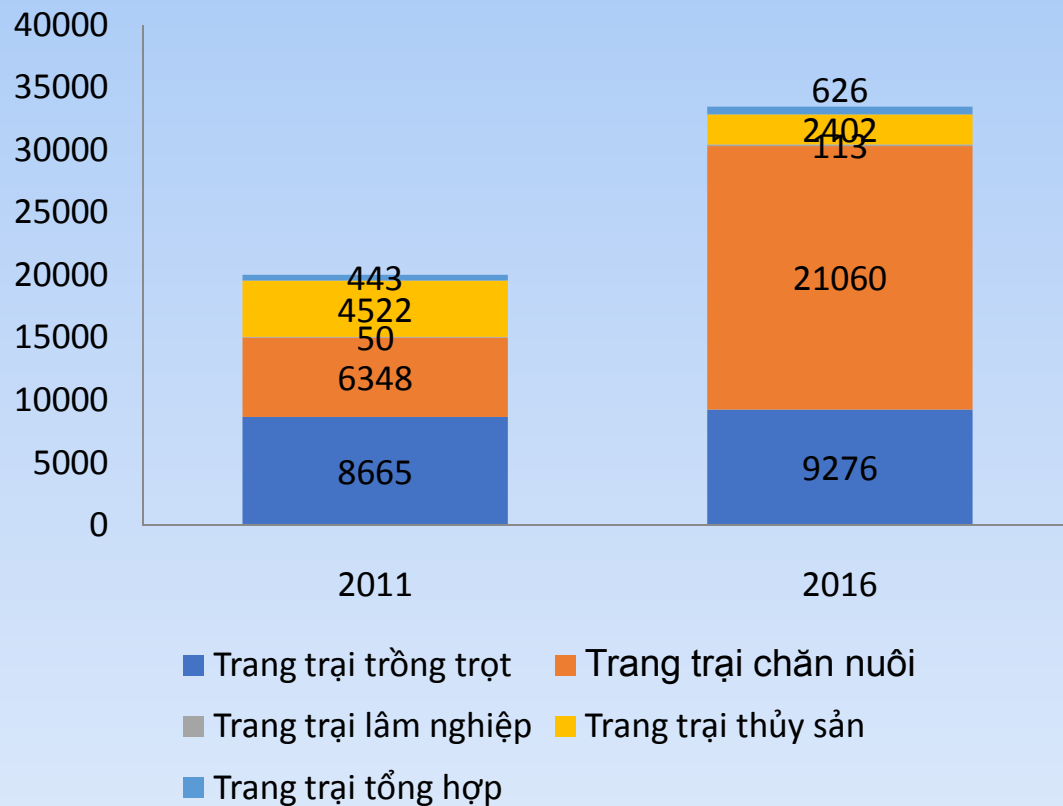
Source: 2016 Agrocensus.

Thực trạng đất SXNN:

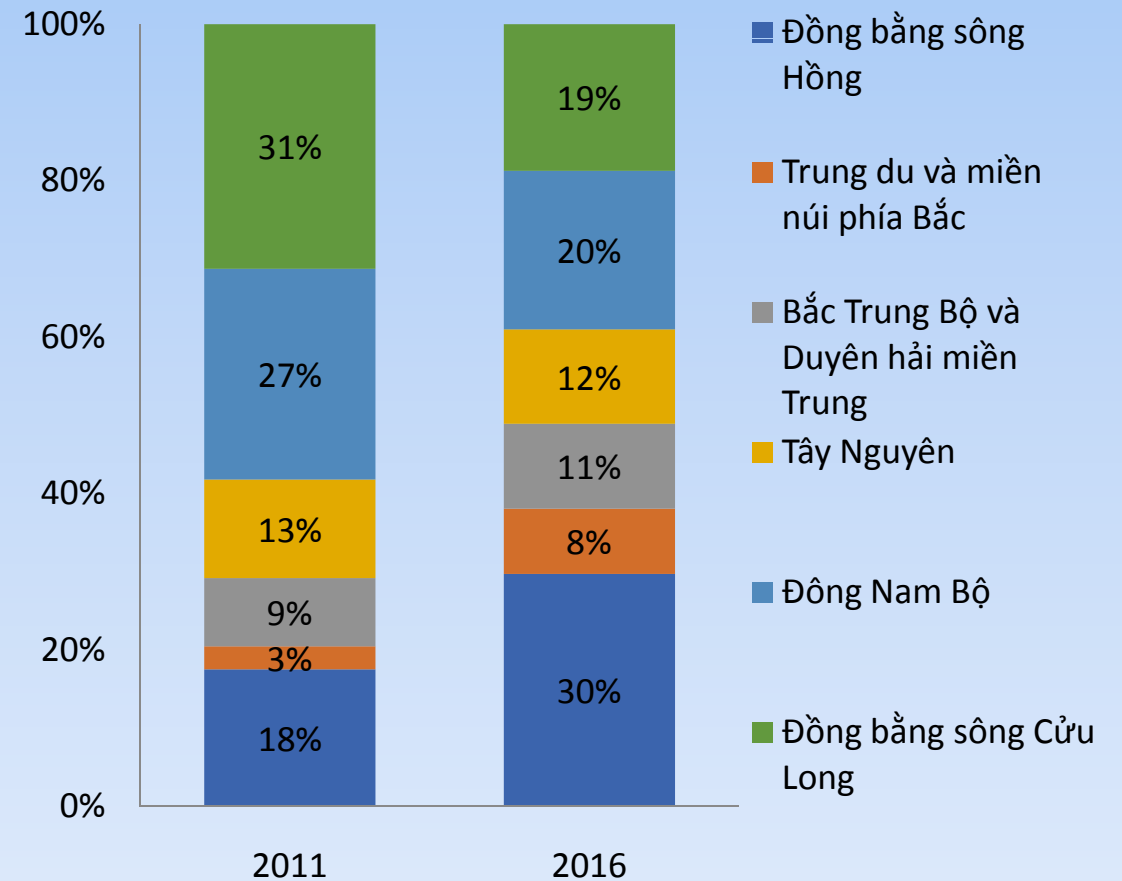
- Thống kê không sát thực tế:
 - Tỷ lệ diện tích đất cây công nghiệp, cây ăn quả trong đất rừng
 - Diện tích đất cây ăn quả, cây hàng năm trên đất lúa
- Vấn đề đất nông lâm trường chưa giải quyết triệt để
- Cơ sở dữ liệu đo đạc cắm mốc thiếu, không cập nhật

Thực trạng SXNN: Số lượng trang trại trồng trọt tăng chậm

Số lượng trang trại chia theo loại hình



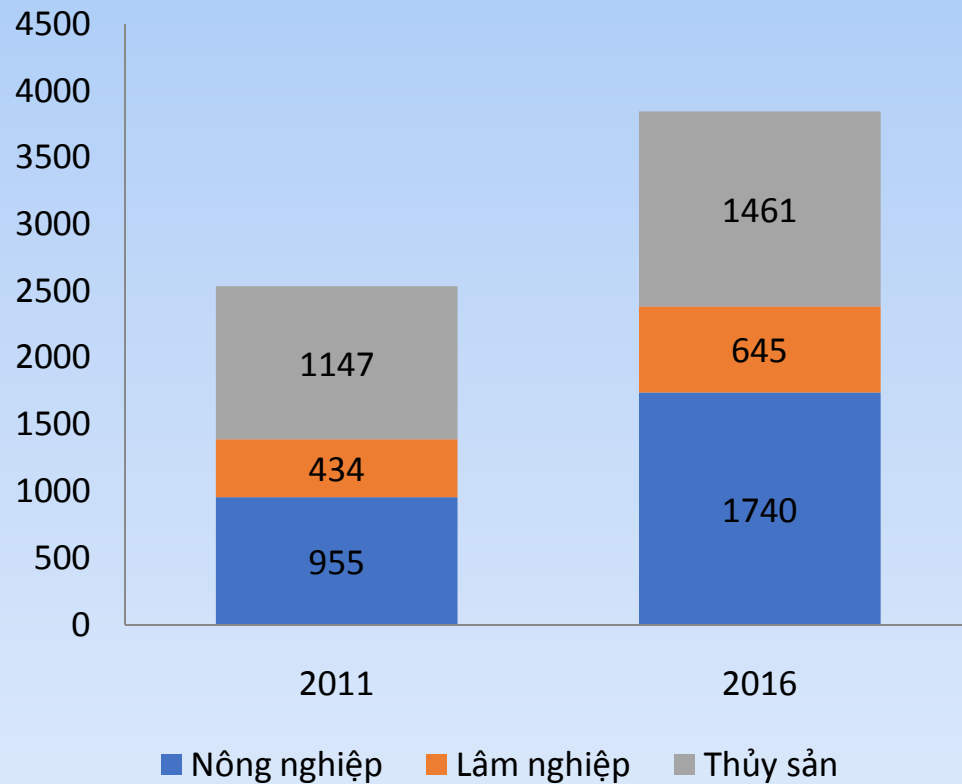
Tỷ lệ % trang trại nông nghiệp phân theo vùng



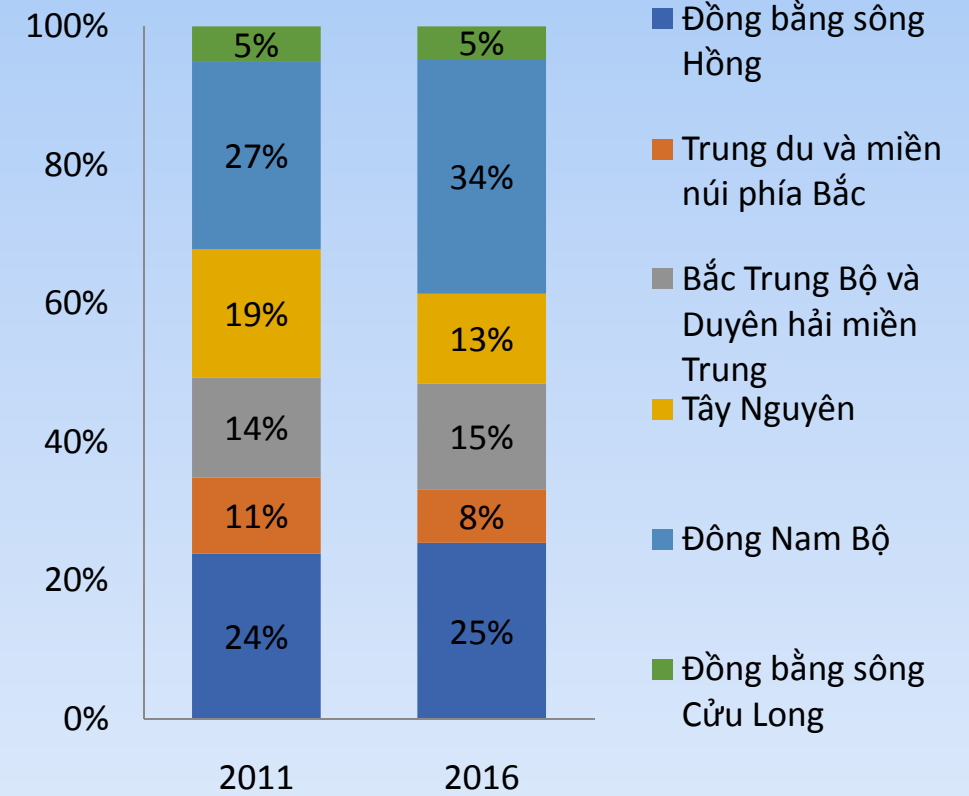
Nguồn: TCTK, Bộ NN&PTNT

SXNN: Thu hút đầu tư doanh nghiệp vào nông nghiệp nông thôn còn hạn chế

Số lượng doanh nghiệp nông-lâm-thủy sản Việt Nam



Tỷ lệ % doanh nghiệp nông nghiệp



Nguồn: GSO (2018)

Quan điểm phát triển thị trường QSDĐNN

- Quyền sử dụng đất NN như quyền tài sản
- Phát huy vai trò Nhà nước trong hỗ trợ, tạo động lực để đem lại hiệu quả kinh tế cao hơn trên mỗi đơn vị diện tích đất.
- Tăng hiệu quả sử dụng đất phải gắn với phát triển bền vững và ổn định kinh tế, chính trị, xã hội

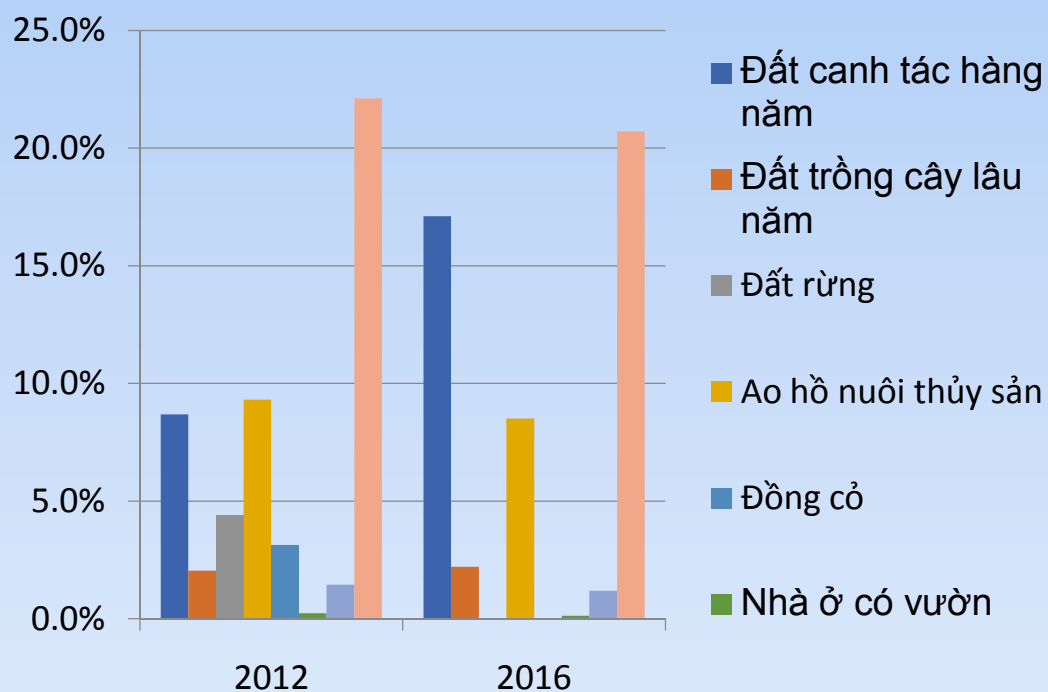
Thị trường đất SXNN: Các hình thức

- Chuyển quyền sử dụng đất: chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người này sang người khác (K 10 Đ 3 LDD)
- Cho thuê quyền sử dụng đất: Nông dân/tổ chức/Doanh nghiệp thuê đất của nông dân / đất của Nhà nước
- Khác: cầm cố, thế chấp

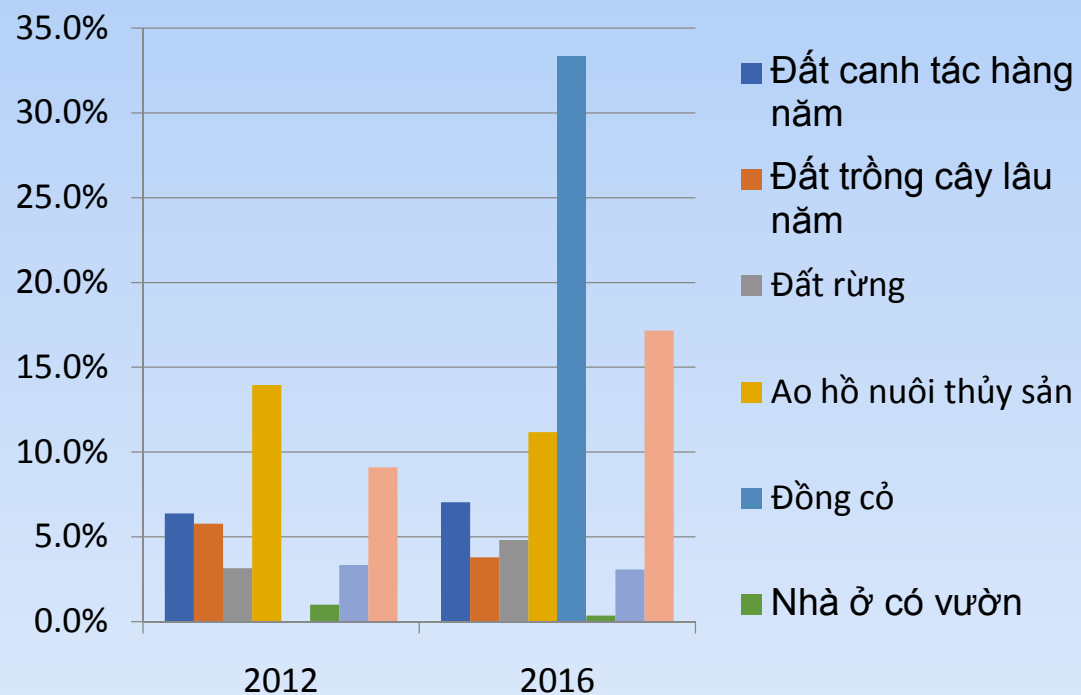
Thị trường đất SXNN

Tỷ lệ hộ có đất cho thuê hoặc đi thuê đất trong tổng số hộ có đất nông nghiệp, phân theo loại đất

Cho thuê



Đi thuê



Nguồn: 2012&2016 VARHS

Thị trường chuyển QSDĐ: Nông dân – Nông dân

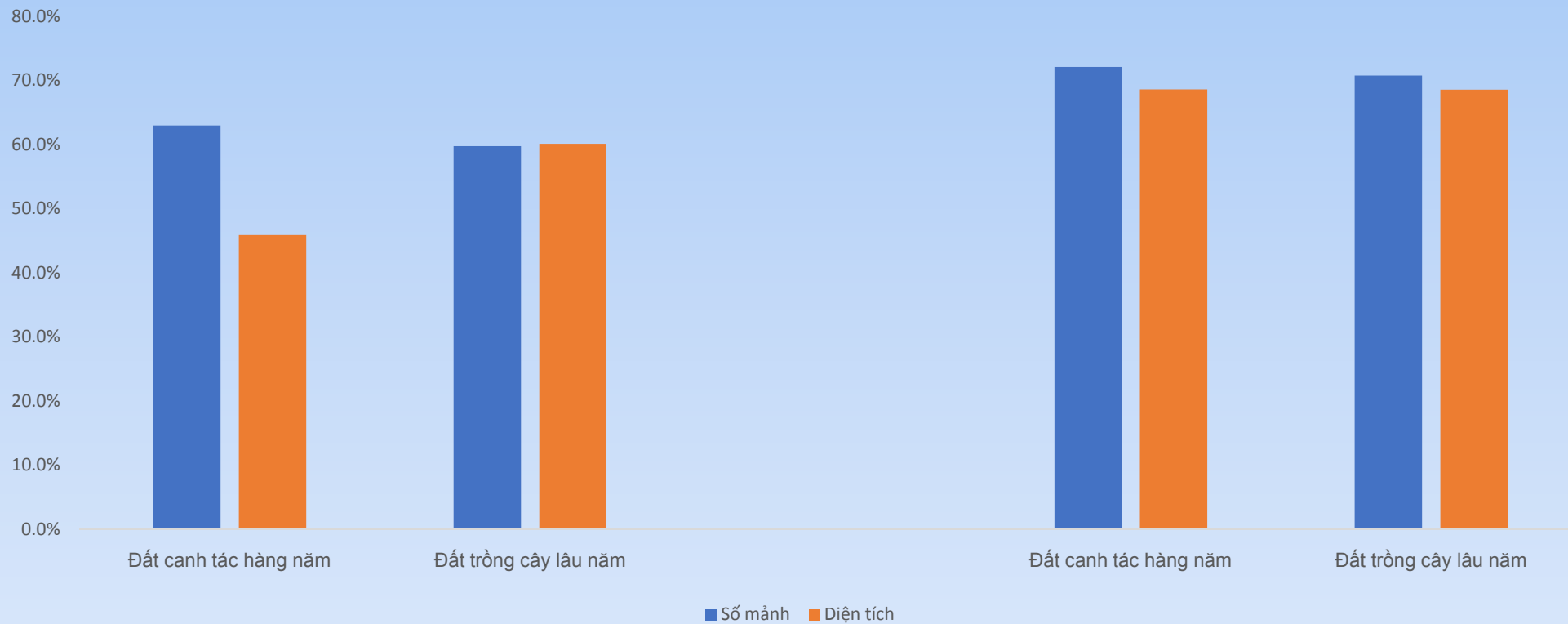
- Đặc điểm:
 - Bán: Không có nhu cầu sử dụng (không có lao động, làm phi nông nghiệp, sx không hiệu quả, cần tiền đầu tư)
 - Mua: Mở rộng sản xuất, đầu tư cho thuê, chờ đền bù hoặc chuyển mục đích
- Hình thức: Qua công chứng hoặc viết tay
- Thực trạng: Thị trường trầm lắng (trừ Lâm Đồng), Hòa Bình 100% giao dịch trong điều tra là thừa kế, Hà Nam chỉ mua chờ đầu tư

Thị trường chuyển QSDĐ: Nông dân – Nông dân

Rào cản	Giải pháp
Chỉ được chuyển đổi, chuyển nhượng khi có GCNQSDĐ (Đ 88, K1Ma), bị phạt tiền nếu không đủ điều kiện (Đ 13, NĐ 102)	Quy định cho trường hợp chưa cấp, chưa cấp lại GCNQSDĐ
Chỉ chuyển đổi trong cùng xã, thị trấn (Đ 179 Kb)	Bỏ quy định này
Chuyển đổi, chuyển nhượng...chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính (Đ 188, K3)	Có hiệu lực khi giao dịch dân sự đã hoàn thành theo quy định pháp luật
Lấy xác nhận của hộ liền kề dù đất không có tranh chấp	Xem xét dỡ bỏ quy định này
CSDL về đất thiếu, thông tin mảnh thửa khó tiếp cận, chi phí đo đạc cao	Hoàn thiện, cập nhật CSDL, hồ sơ và bản đồ đất
Khó chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa không quy hoạch cứng sang đất SXNN khác	Linh hoạt để tăng hiệu quả, giá trị đất (đã đề xuất trong đất lúa)
Tâm lý giữ đất để bảo hiểm rủi ro	Chính thức hóa thị trường phi nông nghiệp, thực hiện nghiêm ngặt thu hồi đất nếu không sử dụng, sử dụng không hiệu quả (Đ 64)
Đất của đồng bào dân tộc bị hạn chế giao dịch (Lâm Đồng)	Chỉ nên giới hạn trong đất cấp lại cho đồng bào, điều chỉnh về quy định việc làm vì không phù hợp

Cấp giấy chứng nhận QSDĐ

Tỷ lệ số mảnh và diện tích được cấp GCN QSD đất (%)



Nguồn: 2012 và 2016 VARHS.

Tỷ lệ được cấp GCNQSDĐ tại tỉnh điều tra

	An Giang	Hà Nam	Hòa Bình	Lâm Đồng
Đất có GCN QSD đất (mảnh)	57	70	74	87
Đất được khảo sát (mảnh)	69	70	98	98
Tỷ lệ được cấp GCNQSDĐ (%)	83	100	76	89

Thị trường chuyển QSDĐ: Nông dân – Doanh nghiệp/tổ chức

- Thực trạng:
 - Hạn chế ở Hà Nam và An Giang, Hòa Bình; phổ biến tại Lâm Đồng
- Hình thức:
 - DN mua đất của dân trước khi làm thủ tục thuê của Nhà nước

Thị trường chuyển QSDĐ: Nông dân – Doanh nghiệp/tổ chức

Rào cản	Giải pháp
Khung giá đất không phù hợp giá thị trường dù đã có tiến bộ thời gian qua	Theo giá thị trường
Thiếu CSDL, hồ sơ đất (như trên)	
Xin ý kiến nhiều ban ngành cho dự án đầu tư mặc dù đã được phê duyệt trong vùng đầu tư	Đơn giản hóa thủ tục, chỉ cần phê duyệt 1 lần dự án đầu tư
Chi phí cao, nhiều rủi ro cho doanh nghiệp	Cơ chế ưu đãi thu hút đầu tư, tạo quỹ đất sạch để cho thuê

Thị trường chuyển QSDĐ: Góp vốn

- Thực trạng: Không phổ biến
- Hình thức:
 - Chỉ có góp vốn bằng đất để trở thành chủ sở hữu doanh nghiệp
 - Một số HTX có góp vốn bằng đất nhưng thực tế chỉ liên kết đầu vào đầu ra

Thị trường chuyển QSDĐ: Góp vốn

Rào cản	Giải pháp
Chưa quy định về góp vốn bằng đất và giá trị quyền sử dụng đất	Nêu cụ thể, hài hòa giữa quy định Đ 35 Luật Doanh nghiệp và Đ 3 K10 Luật Đất đai
Chưa quy định góp vốn để hợp tác, hưởng lợi tức kinh doanh và góp vốn để làm chủ doanh nghiệp. Cơ chế kiểm soát rủi ro cho người dân góp vốn	Quy định cụ thể về hình thức, quyền hạn và quyền lợi
Thiếu khung pháp lý để sử dụng vốn góp bằng giá trị QSDĐ làm tài sản thế chấp	Bổ sung quy định cho từng hình thức góp vốn trên
Đất phục vụ mục đích sx nông nghiệp (Đ 10) không bao gồm phần hỗ trợ sx (nhà xưởng sơ chế, thiết bị)	Bổ sung thêm loại đất hỗ trợ, cho phép xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ logistic cho sx

Thị trường chuyển QSDĐ: Góp vốn

“ Thuê đất của dân và đất của thành viên tổng hơn 4ha. Cần làm 1 nhà xưởng nhỏ để sơ chế, trông coi → chuyển đổi mục đích sử dụng → phải thành HTX và xin quy hoạch xây dựng dự án sx rau sạch → xây dựng hồ sơ, mất hơn 1 năm (làm /chỉnh sửa bản sơ đồ khu quy hoạch hơn 70 lần mới được duyệt, đi lại mất nhiều thời gian, các đoàn về kiểm tra nhiều)”

- PVS một HTX sx rau sạch

Thị trường cho thuê QSDĐ: Nông dân – Nông dân

- Đặc điểm:

- Hộ không sản xuất nhưng muốn giữ đất: tuổi cao, đi làm phi nông nghiệp
- Hộ nhiều đất, thiếu lao động
- Hộ mua đất đầu tư (không vào sx)
- Tăng hiệu quả sử dụng

- Thực trạng:

Phổ biến hơn chuyển đổi (trừ Lâm Đồng), đặc biệt phổ biến tại An Giang

- Hình thức:

- thỏa thuận miệng hoặc viết tay không người làm chứng nhưng không rủi ro
- Chủ yếu cho người thân và cùng địa phương
- Thuê hàng năm, vụ đối với An Giang, Hòa Bình, Hà Nam (đất lúa, cây hàng năm) và 5-10 năm đối với Lâm Đồng (cây lâu năm)

Thị trường cho thuê QSDĐ: Doanh nghiệp thuê đất

- Thực trạng: Phổ biến hơn nhưng còn hạn chế
- Hình thức
 - DN thuê trực tiếp của dân: rất khó khăn do chi phí giao dịch cao, rủi ro lớn cho cả 2 bên, cần hỗ trợ từ Nhà nước (An Giang, Hà Nam)
 - Doanh nghiệp thuê đất của Nhà nước: phổ biến, nhưng quỹ đất công đang ngày càng khan hiếm
 - Nhà nước thuê của dân và cho DN thuê lại: hình thức mới (Hà Nam, Lạc Dương-LĐ), thiếu quy định pháp lý, rủi ro nếu DN không thực hiện hợp đồng

Thị trường cho thuê QSDĐ: Doanh nghiệp thuê đất

Rào cản	Giải pháp
Định giá đất, khung giá đất chưa điều chỉnh phù hợp với thị trường (điểm c Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT)	Theo giá thị trường (cơ sở tính giá trị trường)
Thiếu khung pháp lý cho Nhà nước thuê đất của người dân	Xem xét quy định cụ thể
Thủ tục thẩm định dự án phức tạp (thẩm định nhu cầu sử dụng đất khi dự án đầu tư – đã có quy mô , thiết kế đất_được chấp thuận	Đơn giản hóa, chỉ cần qua 1 vòng thẩm định phê duyệt
Đất manh mún, khó đạt đồng thuận của số lượng lớn hộ dân (chỉ cần vài hộ cũng dừng lại dự án)	Có cơ chế đồng thuận khoảng 80% hộ dân và được UBND tỉnh phê duyệt dự án thì buộc hộ thỏa thuận, có chính sách tạo việc làm, chuyển đổi cho nông dân
Thiếu hướng dẫn thẩm định nhu cầu sử dụng đất mà không phải dự án đầu tư, thu hồi theo diện DN tự thỏa thuận bồi thường	Bổ sung, bổ sung diện DN tự thỏa thuận bồi thường (Đ 61, 62)
Thiếu quỹ đất công, thiếu chính sách tạo nguồn cung đất nông nghiệp	Thu hồi, đánh thuế nặng đất không sử dụng, sử dụng kém hiệu quả
Đất đi thuê không thể thế chấp vay tín dụng	Xây dựng cơ chế đối với đất thuê từ 5-10 năm trở lên có thể thế chấp bằng giá trị thuê để vay vốn, bảo lãnh tín dụng dựa vào tài sản trên đất
Thiếu cơ chế thu hút đầu tư doanh nghiệp	Tín dụng, thuế, chi phí thuê, cơ sở hạ tầng...

Thị trường cho thuê QSDĐ: Doanh nghiệp thuê đất

“- Đơn xin làm dự án trồng chè (2015) → UBTP → UBND tỉnh → hướng dẫn: 3 tháng

- DN tự thuê người kiểm kê rừng (150 cây thông) → Sở xác nhận kiểm kê rừng: 100 triệu

- Thủ tục khác: Giấy chứng nhận đầu tư, văn bản đề bù giải phóng mặt bằng: 1 năm (bao gồm cả kiểm kê rừng)

- Phê duyệt dự án đầu tư: yêu cầu đổi mảnh đất khác trong khu đất dự án của tỉnh . Đất tổng 3,2 ha, có 2,3 ha rừng → cần xây dựng phương án bảo vệ rừng (Do năm 2004 xây dựng khu dự án thông còn nhỏ, năm 2016 thông đã lớn thành rừng).

- Chính quyền chỉ mảnh đất thông → DN không tìm được mố cũ để xác nhận (TT phát triển quỹ đất) → thuê tìm mố: 1 năm, chi phí 200 triệu

Làm xong thủ tục thì được thông báo đợt trước xin trong KH sử dụng đất năm 2016, năm 2017 chưa có (phải đăng ký lại) → phải đăng ký bổ sung.

Đến nay (2018) đi lại nhiều lần vẫn chưa được...”

_ Trường hợp một doanh nghiệp trồng và xuất khẩu chè

Vấn đề giới trong thị trường đất SXNN

- Tỷ lệ đứng tên trên GCNQSDĐ còn thấp, đặc biệt là trong cấp lại (Đ 88 K4 có quy định cấp đổi “nếu có yêu cầu” nhưng phần lớn hộ không yêu cầu)
- Thực thi thừa kế đất đai: phụ nữ nông thôn thường không được nhận quyền thừa kế từ bố mẹ đẻ trong khi về làm dâu dù đã sinh sống tại gia đình chồng nhiều năm (đóng góp, xây dựng, chăm sóc bố mẹ già) nhưng không được thừa kế hoặc chỉ có quyết định cho bằng, nếu hôn nhân trực trặc sẽ bị đẩy ra đường mà không được hưởng bất cứ quyền lợi nào
- Thu hồi đất đai phục vụ dự án: ảnh hưởng phụ nữ nhiều do chăm lo con cái, thiếu sức khỏe và kỹ năng lao động → nghiên cứu lao động nữ nông thôn

Tỷ lệ phụ nữ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (%)

	An Giang	Hà Nam	Hòa Bình	Lâm Đồng
Cùng đứng tên	29,8	2,9	10,8	59,8
Đứng tên một mình	3,5	0	1,4	1,1
Không được đứng tên	66,7	97,1	87,8	39,1

Kết luận

- Đất SXNN manh mún, thị trường hoạt động hạn chế, sôi động hơn tại khu vực Tây Nguyên
- Còn tồn tại nhiều rào cản trong chuyển QSDĐ và tích tụ đầu tư đất của DN
- Cần điều chỉnh theo hướng bỏ hạn điền , giới hạn đối tượng giao dịch
- Cần có CSDL, thông tin hồ sơ đất đai rõ ràng, thúc đẩy cấp lại GCNQSDĐ
- Điều chỉnh vấn đề định giá đất, thủ tục giao dịch, thẩm định
- Xử lý vấn đề đất bỏ hoang, sử dụng kém hiệu quả
- Gắn chặt với thu hút đầu tư doanh nghiệp, tạo việc làm phi nông nghiệp cho hộ nông thôn

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!