

HỘI NGHỊ TOÀN QUỐC
THÚC ĐẨY DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ VÀO LĨNH VỰC NÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Tình hình tích tụ, tập trung đất đai cho phát triển nông nghiệp; phương
thức, mô hình thực hiện và các giải pháp

Chủ trương khuyến khích tích tụ, tập trung ruộng đất nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất nông nghiệp, thông qua mở rộng quy mô sản xuất phù hợp, áp dụng tiến bộ khoa học - công nghệ và hình thành khu vực chuyên canh theo hướng sản xuất nông nghiệp hiện đại, chuyên môn hóa gắn với thị trường đã được khẳng định trong các nghị quyết của Đảng và được cụ thể hóa trong các chính sách, pháp luật của Nhà nước. Thực hiện chủ trương của Đảng, Nhà nước, trong những năm qua, các cấp ủy Đảng, chính quyền đã quan tâm chỉ đạo thực hiện với nhiều hình thức và cách làm phong phú, sáng tạo, đã mang lại những kết quả tích cực.

I. CHỦ TRƯỞNG CHÍNH SÁCH CỦA ĐẢNG, PHÁP LUẬT CỦA NHÀ NƯỚC LIÊN QUAN ĐẾN TÍCH TỤ, TẬP TRUNG ĐẤT ĐAI

1. Chủ trương, chính sách của Đảng

- Nghị quyết Hội nghị Trung ương 2 khóa VII (ngày 29 tháng 6 năm 1992) xác định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế quyền sử dụng ruộng đất phải được pháp luật quy định cụ thể theo hướng khuyến khích nông dân an tâm đầu tư kinh doanh, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện từng bước tích tụ ruộng đất trong giới hạn hợp lý để phát triển hàng hóa, đi đôi với mở rộng phân công lao động và phân bố lao động gắn với quá trình công nghiệp hóa”.

- Nghị quyết hội nghị Trung ương 4 khóa VIII (năm 1997): “Thực hiện chính sách ruộng đất phù hợp với sự phát triển nông nghiệp hàng hóa và chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông thôn (...) Vừa khuyến khích sử dụng ruộng đất có hiệu quả thông qua tích tụ ở những nơi có điều kiện bằng hình thức hạn điền theo quy định cụ thể, vừa bảo vệ quyền lợi chính đáng của người nông dân có đất canh tác, không bị bán cùng hóa và nghiêm cấm hành vi mua bán đất để kiếm lời (...) Kinh tế trang trại với các hình thức sở hữu khác nhau (Nhà nước, tập thể, tư nhân) được phát triển chủ yếu để trồng cây dài ngày, chăn nuôi đại gia súc ở những nơi có nhiều ruộng đất, khuyến khích khai phá đất hoang vào mục đích này”.

- Nghị quyết 06 của Bộ Chính trị khóa VIII ngày 10 tháng 11 năm 1998

về một số vấn đề nông nghiệp và nông thôn đã xác định: *“Về tích tụ ruộng đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng, tích tụ và tập trung ruộng đất là hiện tượng sẽ diễn ra trong quá trình phát triển nông nghiệp sản xuất hàng hóa lớn (...). Việc tích tụ và tập trung ruộng đất phải được kiểm soát, quản lý chặt chẽ của Nhà nước không để quá trình này diễn ra tự phát làm cho người nông dân mất ruộng mà không tìm được việc làm, trở thành bần cùng hóa”*. Đây là chính sách đầu tiên đề cập đến vấn đề tích tụ và tập trung đất thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Nghị quyết số 26-NQ/TW7 (khóa X) ngày 25 tháng 8 năm 2008 về nông nghiệp, nông dân, nông thôn xác định: Tiếp tục khẳng định đất đai là sở hữu toàn dân, Nhà nước thống nhất quản lý theo quy hoạch, kế hoạch để sử dụng có hiệu quả; giao đất cho hộ gia đình sử dụng lâu dài; mở rộng hạn mức sử dụng đất, thúc đẩy quá trình tích tụ đất đai; công nhận quyền sử dụng đất được vận động theo cơ chế thị trường, trở thành một nguồn vốn trong sản xuất, kinh doanh. Bên cạnh đó, những vấn đề về vốn, đào tạo nghề, đào tạo cán bộ quản lý, hỗ trợ chuyển đổi nghề, hạn mức giao đất nông nghiệp... cũng được đưa ra với mục tiêu là phát triển bền vững, toàn diện nông nghiệp, nông dân, nông thôn. Đây là chìa khóa để quá trình tích tụ đất nông nghiệp diễn ra phổ biến tại các địa phương.

- Trong Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011 - 2020 tại Đại hội XI của Đảng đã xác định phát triển nông nghiệp toàn diện theo hướng hiện đại, hiệu quả, bền vững, trong đó đã nêu *“khuyến khích tập trung ruộng đất, phát triển trang trại, doanh nghiệp nông nghiệp phù hợp về quy mô và điều kiện của từng vùng”*.

- Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại: *“Mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với điều kiện cụ thể từng vùng, từng giai đoạn để tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai, từng bước hình thành những vùng sản xuất hàng hóa lớn trong nông nghiệp”*.

- Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa XI tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII của Đảng liên quan đến chủ trương phát triển nông nghiệp và kinh tế nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới: *“Phát triển nông nghiệp và kinh tế nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới. Xây dựng nền nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa lớn, ứng dụng công nghệ cao,...”*; *“Có chính sách phù hợp để tích tụ, tập trung ruộng đất, thu hút mạnh các nguồn lực đầu tư phát triển nông nghiệp; từng bước hình thành các tổ hợp nông nghiệp - công nghiệp - dịch vụ công nghệ cao. Chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn gắn*

với xây dựng nông thôn mới và quá trình đô thị hóa một cách hợp lý, nâng cao chất lượng dịch vụ và kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, thu hẹp khoảng cách về phát triển giữa đô thị và nông thôn, tăng cường kết nối nông thôn - đô thị, phối hợp các chương trình phát triển nông nghiệp, nông thôn với phát triển công nghiệp, dịch vụ và đô thị. Phát huy vai trò chủ thể của hộ nông dân và kinh tế hộ; xác định vai trò hạt nhân của doanh nghiệp trong nông nghiệp, đẩy mạnh sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả của doanh nghiệp trong nông, lâm, ngư nghiệp nhà nước; phát triển hợp tác xã kiểu mới và các hình thức hợp tác, liên kết đa dạng; hình thành các vùng nguyên liệu gắn với chế biến và tiêu thụ”.

2. Về chính sách pháp luật đất đai

Để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, Luật đất đai năm 2013 được ban hành đã có nhiều nội dung đổi mới quan trọng trong quản lý, sử dụng đất nông nghiệp nói chung, trong thúc đẩy quá trình tích tụ, tập trung đất đai cho sản xuất nông nghiệp nói riêng. Liên quan đến chính sách tích tụ, tập trung đất đai, pháp luật về đất đai đã có các quy định:

- Về quyền của người sử dụng đất nông nghiệp: đã quy định người sử dụng đất nông nghiệp có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn và thế chấp quyền sử dụng đất. Đây được coi là chìa khóa pháp lý quan trọng để thực hiện tích tụ, tập trung đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp ở quy mô lớn hơn.

Pháp luật đất đai cho phép thực hiện cơ chế chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp một cách linh hoạt nhằm phù hợp hơn với cơ chế thị trường; điều này cũng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc tập trung ruộng đất để sản xuất hàng hóa theo mô hình kinh tế trang trại. Đồng thời, Luật cũng đã quy định về chế độ sử dụng đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại, trong đó Nhà nước khuyến khích hình thức kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác có hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất, mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp.

- Về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp: Luật đất đai đã quy định nâng thời hạn giao đất nông nghiệp trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân từ 20 năm lên 50 năm thống nhất cho các loại đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm và cây lâu năm, đất lâm nghiệp) để khuyến khích nông dân gắn bó và yên tâm đầu tư sản xuất.

- Về hạn mức sử dụng đất nông nghiệp: Quy định hạn mức giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân (đất trồng cây hàng năm 02 - 03 ha; đất trồng cây lâu năm 10 - 30 ha; đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ không quá 30 ha) và quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền

đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không vượt quá 10 lần hạn mức giao đất (đất trồng cây hàng năm 20 - 30 ha; đất trồng cây lâu năm 100 - 300 ha; đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ không quá 300 ha, tùy theo loại đất và khu vực).

Đối với doanh nghiệp, pháp luật về đất đai không quy định hạn mức sử dụng đất. Nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp được nhà nước xem xét giao đất, cho thuê đất trên cơ sở dự án đầu tư.

Như vậy, trong thời gian qua, chính sách, pháp luật đất đai về cơ bản đã được hoàn thiện phù hợp hơn với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Các quyền của người sử dụng đất nông nghiệp được hoàn thiện như quyền chuyển đổi, quyền cho thuê, quyền chuyển nhượng, quyền góp vốn... Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được mở rộng phù hợp về quy mô và điều kiện của từng vùng. Thông qua đó, đã tạo điều kiện cho người sử dụng đất tập trung, tích tụ đất đai theo quy mô lớn và yên tâm hơn trong việc đầu tư vào đất đai. Tuy nhiên, thực tế quá trình tích tụ, tập trung đất đai còn diễn ra chậm; thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp hoạt động còn chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn, trong đó, thị trường cho thuê đất phát triển kém hơn rất nhiều so với thị trường chuyển nhượng đất nông nghiệp và còn một số vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện như:

- Tích tụ, tập trung đất đai để phát triển nông nghiệp nhưng chưa gắn kết đồng bộ giữa kinh tế của nông hộ, các hợp tác xã, hệ thống doanh nghiệp với khoa học - công nghệ và thị trường nên chưa thực sự mang lại hiệu quả mong muốn.

- Khó khăn trong việc thống nhất về giá đất khi thỏa thuận chuyển nhượng hoặc cho thuê đất khiến việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất khó thành công.

- Việc cải tạo, xây dựng đồng ruộng yêu cầu chi phí cao do ruộng đất manh mún; bờ vùng, bờ thửa nhiều, hình thành từ lâu đời, trong khi nguồn kinh phí thực hiện các hạng mục quy hoạch, cải tạo lại hệ thống đồng ruộng còn thiếu.

- Việc đào tạo nghề, giải quyết công ăn việc làm cho các đối tượng lao động rút khỏi lĩnh vực nông nghiệp chưa tốt nên chưa thúc đẩy việc chuyển dịch đất đai từ người nông dân sang cho người khác.

3. Kết quả về thực hiện chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước liên quan đến tích tụ, tập trung đất đai và những hạn chế

a) Những mặt được

- Trong thời gian qua, chính sách, pháp luật đất đai về cơ bản đã được hoàn thiện phù hợp hơn với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đã tạo điều kiện cho người sử dụng đất tập trung, tích tụ đất đai theo quy mô lớn và

yên tâm hơn trong việc đầu tư vào đất đai; thực tế đã có nhiều mô hình và phương thức thực hiện bước đầu có hiệu quả, đóng góp tích cực cho việc phát triển sản xuất nông nghiệp của Việt Nam.

- Việc hoàn thành cơ bản việc cấp Giấy chứng nhận đối với đất nông nghiệp đã tạo điều kiện thuận lợi hơn cho đất đai tham gia vào thị trường, là yếu tố quan trọng để thúc đẩy tích tụ, tập trung đất đai.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã bố trí quỹ đất phù hợp cho mục đích nông nghiệp, đã quan tâm đến việc dành quỹ đất để phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cho phát triển nông nghiệp và nông thôn, tạo ra một diện mạo mới ở khu vực nông thôn; thúc đẩy tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn.

- Chính sách, pháp luật khuyến khích, hỗ trợ đã bước đầu thu hút được một số doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp và đã góp phần quan trọng trong việc chuyển đổi cơ cấu sản xuất, nâng cao giá trị sản xuất nông nghiệp.

- Cơ chế chuyển đổi mục đích sử dụng đất linh hoạt, đặc biệt là các quy định liên quan đến chuyển đổi cơ cấu cây hàng năm, cả trên đất trồng lúa đã góp phần nâng cao được hiệu quả sản xuất đất nông nghiệp.

b) Tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

- Mặc dù đã có chủ trương của Đảng, pháp luật của Nhà nước để thực hiện tích tụ, tập trung đất nông nghiệp nhưng việc tổ chức thực hiện chưa quyết liệt, chưa căn cơ và bài bản.

- Thực tế có nhiều phương thức tập trung, tích tụ đất đai để tổ chức phát triển sản xuất nông nghiệp nhưng lại chưa có quy định để hướng dẫn thực hiện đầy đủ và cụ thể, nhất là chính sách khuyến khích áp dụng các phương thức mang lại hiệu quả kinh tế cao nhưng ít có tác động tiêu cực đến quyền và lợi ích của người sử dụng đất.

- Quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa, phần nào cũng đã ảnh hưởng đến quá trình tích tụ, tập trung đất đai để tổ chức sản xuất lúa; đặc biệt là thu hút các nhà đầu tư có tiềm lực về vốn, khoa học - công nghệ và thị trường.

- Nguồn lực đầu tư cho lĩnh vực này còn rất hạn chế, nhất là hạ tầng kỹ thuật.

- Mức thuế và phí liên quan đến chuyển nhượng đất nông nghiệp áp chung như các bất động sản khác, còn tương đối cao so với lợi nhuận có thể tạo ra từ sản xuất nông nghiệp. Việc chuyển nhượng đất nông nghiệp sẽ phải nộp thuế thu

nhập cá nhân ở mức 25% tính theo chênh lệch giữa giá chuyển nhượng trừ đi giá mua và chi phí hoặc 2% của giá chuyển nhượng (trong trường hợp không xác định được giá mua và chi phí) và 0,5% lệ phí trước bạ (trường hợp dồn điền đổi thửa thì được miễn lệ phí trước bạ).

- Chính sách hỗ trợ đối với các hộ không còn nhu cầu sản xuất nông nghiệp chuyển đổi sang các ngành nghề phi nông nghiệp chưa đủ mạnh (như chính sách hướng nghiệp cho người nông dân, chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp...) nên họ vẫn có xu hướng giữ ruộng làm vật “bảo hiểm”, mặc dù đã ngừng canh tác hoặc cho các hộ khác thuê ruộng ngắn hạn phi chính thức.

- Việc thu hồi đất đối với trường hợp không đưa đất nông nghiệp vào sử dụng, chậm đưa đất nông nghiệp vào sử dụng theo quy định của Luật Đất đai chưa được thực hiện nghiêm trên thực tế, đã làm hạn chế đến việc đưa quỹ đất nông nghiệp vào sử dụng hiệu quả.

II. THỰC TRẠNG VIỆC TÍCH TỤ, TẬP TRUNG ĐẤT ĐAI ĐỂ SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP

1. Thực trạng sử dụng đất nông nghiệp

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, tổng diện tích đất nông nghiệp của cả nước là 27.284.906 ha, chiếm 82,37% tổng diện tích tự nhiên và chiếm 87,99% tổng diện tích đất đã sử dụng. Biến động diện tích đất nông nghiệp qua một số năm cụ thể như sau:

Biến động diện tích đất nông nghiệp cả nước

STT	Loại đất	Diện tích năm 2014	Diện tích năm 2015	Diện tích năm 2016	So sánh DT năm 2016 với 2015
	Tổng diện tích đất nông nghiệp	27.281.040	27.302.262	27.284.906	-17.356
1	Đất sản xuất nông nghiệp	11.505.435	11.530.157	11.526.798	-3.359
	<i>Đất trồng lúa</i>	<i>4.146.326</i>	<i>4.143.096</i>	<i>4.136.188</i>	<i>-6.908</i>
2	Đất lâm nghiệp	14.927.587	14.923.618	14.908.427	-15.191
3	Đất nuôi trồng thủy sản	798.537	797.759	797.295	-464
4	Đất làm muối	17.517	17.505	17.594	89
5	Đất nông nghiệp khác	31.964	33.223	34.792	1.569

Nguồn: Báo cáo kiểm kê đất đai 2014 và Báo cáo Thống kê đất đai năm 2016

Đất nông nghiệp quy mô nhỏ, phân tán, manh mún. Diện tích đất nông nghiệp bình quân/hộ chỉ vào khoảng 0,46 ha và trung bình được chia thành 2,83

mảnh. Theo số liệu điều tra mức sống hộ gia đình Việt Nam, giai đoạn 1993 - 2014, diện tích đất nông nghiệp, lâm nghiệp và đất mặt nước bình quân hộ nông nghiệp chỉ tăng từ 5.408 m² lên 6.748 m², chủ yếu do tăng diện tích đất lâm nghiệp và đất mặt nước cho nuôi trồng thủy sản; diện tích đất cây hàng năm bình quân một hộ giảm từ 4.121 m² xuống 3.334 m²; cả nước có tới 81,61% hộ có diện tích đất nông nghiệp nhỏ hơn 0,5 ha.

2. Các phương thức tích tụ, tập trung đất đai

a) Dồn điền, đổi thửa (chuyển đổi đất nông nghiệp)

Dồn điền, đổi thửa là phương thức tập trung đất thông qua việc chuyển đổi đất nông nghiệp giữa các hộ gia đình, cá nhân trong cùng một địa bàn sản xuất từ các mảnh ruộng nằm phân tán ở các vị trí khác nhau thành các ô, thửa lớn tập trung tại một vị trí.

Chính sách chia đất nông nghiệp của Việt Nam giai đoạn trước đây dựa theo nguyên tắc bình đẳng, công bằng, chia đều về diện tích đất, có tốt, có xấu, có gần, có xa, có cao, có thấp đã dẫn đến tình trạng đất nông nghiệp manh mún, quy mô canh tác nông nghiệp của từng hộ gia đình, cá nhân quá nhỏ bé.

Dồn điền đổi thửa tập trung chủ yếu được triển khai tại đồng bằng sông Hồng, Bắc Trung Bộ và Duyên hải Nam Trung Bộ. Việc thực hiện dồn điền, đổi thửa, mặc dù diện tích đất của hộ gia đình, cá nhân không tăng nhưng bình quân số thửa đất thì giảm đáng kể (5 - 10 mảnh xuống chỉ còn 2 - 3 mảnh/hộ), giúp tiết kiệm diện tích bờ thửa và gắn với quy hoạch giao thông, thủy lợi của địa phương đã góp phần giảm chi phí và nâng cao hiệu quả sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân.

Tuy nhiên, hiện nay, thời gian thực hiện dồn điền, đổi thửa còn kéo dài, có địa phương tổ chức thực hiện thành nhiều đợt, qua nhiều năm chưa xong, có nơi không thực hiện được do không có sự đồng thuận của người sử dụng đất với phương án chuyển đổi; số lượng thửa đất sau dồn điền, đổi thửa vẫn còn nhiều; việc đo đạc lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau dồn điền đổi thửa còn gặp khó khăn. Nguyên nhân là do việc quy định chỉ được chuyển đổi đất giữa các hộ trong cùng một xã, phường, thị trấn đã làm hạn chế việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các hộ không cùng địa bàn xã; thiếu hướng dẫn cụ thể và thiếu sự đầu tư kinh phí.

b) Thuê đất nông nghiệp của người đang sử dụng đất

Hình thức này khá phổ biến, xuất phát từ nhu cầu giữa người sử dụng đất và người có nhu cầu thuê quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng thuê đất (hình

thức trả tiền thuê do các bên tự thỏa thuận). Đây là hình thức vừa phù hợp với nhu cầu, tâm lý của hộ gia đình, cá nhân có đất nông nghiệp, vừa đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp. Với phương thức thuê đất của nông dân thì các hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp có nhu cầu sẽ có đất để sản xuất với chi phí thấp hơn nhiều so với phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây cũng là phương thức đảm bảo cho người nông dân được hưởng lợi từ cho thuê đất một cách an toàn và không phải đối mặt với các rủi ro do người nông dân mất đất, không có đất sản xuất.

Tại một số địa phương đang thực hiện thí điểm chính quyền đứng ra thuê của dân và cho doanh nghiệp thuê lại. Cách làm này phần nào giải quyết được việc doanh nghiệp phải thỏa thuận với nhiều chủ sử dụng đất nhưng lại không đảm bảo tính pháp lý và các nguồn lực tài chính mà chính quyền địa phương dùng để trả tiền thuê đất cho dân cũng chưa rõ ràng. Có nơi thực hiện Nhà nước làm trung gian để hỗ trợ việc kết nối giữa những nông dân có đất nhỏ lẻ, sản xuất không hiệu quả với doanh nghiệp có nhu cầu thuê đất¹.

Tuy nhiên trên thực tế, thị trường cho thuê đất hoạt động còn kém hơn rất nhiều so với thị trường chuyển nhượng đất nông nghiệp² do việc thỏa thuận thuê còn khó khăn, nhiều trường hợp chưa có sự đồng thuận của đa số các chủ sử dụng đất. Mặt khác, do ruộng đất manh mún và bình quân diện tích đất của hộ thấp nên trường hợp doanh nghiệp, hộ gia đình có nhu cầu sử dụng đất ngại thỏa thuận với chủ sử dụng đất; cá nhân, hộ gia đình cho thuê đất phần lớn chỉ giới hạn trong gia đình, họ hàng.

c) Liên kết, hợp tác với người sử dụng đất

Đây là hình thức tập trung đất đai thông qua việc những người nông dân tự nguyện góp đất cùng tiến hành tổ chức sản xuất, kinh doanh và cùng hưởng lợi thành quả sản xuất. Cũng có thể là người nông dân góp đất, góp vốn, công sức vào hợp tác xã, tổ hợp tác hoặc doanh nghiệp và được hưởng lợi nhuận theo quy chế thỏa thuận, phù hợp với pháp luật của Nhà nước (thông thường theo tỷ lệ góp đất, góp vốn). Trong phương thức này, doanh nghiệp đóng vai trò cốt lõi, doanh nghiệp đứng ra để thỏa thuận với người dân (với sự hỗ trợ của chính quyền) về bao tiêu sản phẩm đầu ra, cách thức tổ chức sản xuất, về tỷ lệ lợi nhuận (hoặc về giá mua lại sản phẩm sau khi thu hoạch)... Doanh nghiệp có trách nhiệm cung cấp (hỗ trợ) về đầu vào như giống cây trồng, phân bón, máy móc thiết bị..., kỹ thuật canh tác cho người nông dân. Người nông dân vẫn sản xuất trên ruộng đất của mình nhưng tự hình thành nhóm hộ sản xuất, vùng sản xuất để cùng áp dụng đồng bộ các tiến bộ kỹ thuật từ giống, canh tác, cơ giới hóa..., tập trung ruộng đất để tạo thành các cánh đồng mẫu lớn để cơ giới hóa đồng ruộng.

¹ Tỉnh Ninh Bình, tỉnh An Giang...

² Năm 2014, tỷ lệ hộ cho thuê đất nông nghiệp chỉ ở mức 10,5% và tỷ lệ đất nông nghiệp cho thuê dưới mức 5%.

Đến hết năm 2016, cả nước có khoảng trên 500 nghìn héc-ta thực hiện theo hình thức cánh đồng lớn; trong đó có 337,4 nghìn héc-ta sản xuất lúa canh tác theo mô hình cánh đồng lớn, chủ yếu tập trung ở đồng bằng sông Cửu Long (259,4 nghìn héc-ta), miền Bắc (78 nghìn héc-ta). Nhiều vùng sản xuất cây công nghiệp, cây ăn quả hàng hóa tập trung quy mô lớn được duy trì, mở rộng: vùng cao su, cà phê, điều, hồ tiêu (Đông Nam Bộ và Tây Nguyên); vùng chè (trung du miền núi phía Bắc và Lâm Đồng); vùng cây ăn quả ở Nam Bộ, thanh long ở Bình Thuận, vải thiều ở Bắc Giang... Tuy nhiên, tỷ lệ diện tích cánh đồng lớn còn thấp, ngay kể cả ở Đồng bằng sông Cửu Long cũng chỉ đạt 11% tổng diện tích canh tác lúa của vùng. Trong khi đó, việc xây dựng cánh đồng lớn ở Đồng bằng sông Hồng tương đối chậm, với quy mô nhỏ, chủ yếu là trồng các cây trồng hàng năm như lúa, rau, hoa.

Thực tế đã có nhiều mô hình thành công do có sự liên kết chặt chẽ giữa doanh nghiệp, hợp tác xã và người nông dân trong việc cung ứng giống, vật tư phân bón, khoa học công nghệ, tổ chức sản xuất và tiêu thụ sản phẩm; đặc biệt là đối với hợp tác xã mà do những người nông dân tự thành lập.

Bên cạnh đó, vẫn có mô hình chưa thực sự thành công do người dân phá vỡ hợp đồng, không tuân thủ đầy đủ quy trình kỹ thuật; do doanh nghiệp khó khăn về vốn đầu tư, không bảo đảm được đầu ra sản phẩm như đã cam kết;...

d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hình thức này diễn ra phổ biến ở các tỉnh phía Nam, nhất là Đồng bằng sông Cửu Long. Các đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thường là các hộ gia đình, cá nhân có ít ruộng đất, làm không đủ ăn; có nợ nần nhưng không có khả năng trả; hộ chuyển đổi sang làm nghề khác;... Tâm lý các hộ gia đình, cá nhân hiện nay không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình, nhất là ở phía Bắc.

Những hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu là các hộ có năng lực tài chính và có kinh nghiệm sản xuất. Khó khăn đối với các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là pháp luật về đất đai còn hạn chế về hạn mức đất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng, hạn chế không cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng đất trồng lúa. Qua khảo sát thực tế tại một số địa phương (chủ yếu là ở phía Nam), mặc dù không nhiều nhưng có hộ gia đình đã nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm vượt quá hạn mức quy định 30 ha; có trường hợp nhờ họ hàng đứng tên khi đăng ký đất đai³

Đối với doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thì trở ngại lớn nhất đó là việc thoả thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng với từng hộ gia đình, cá nhân khi cần một diện tích lớn để thực hiện dự án. Bên cạnh đó, giá chuyển nhượng đất nông nghiệp thường khá cao so với giá đất do Nhà nước quy

³ Ở tỉnh An Giang có 42 hộ có trên 30 ha đất trồng cây hàng năm (chiếm 0,01%).

định, rất khó để sản xuất nông nghiệp có lãi (giá giao dịch hiện tại ở vùng đồng bằng sông Cửu Long, đồng bằng sông Hồng khoảng 1 tỷ - 2 tỷ đồng/ha đối với đất lúa, 3 tỷ - 5 tỷ đồng/ha đối với đất trồng cây hàng năm khác).

Theo quy định, các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải làm các đầy đủ các thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và phải nộp phí, thuế theo quy định. Tuy nhiên, thực tế, có nhiều trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ viết giấy trao tay hoặc có làm chứng của hàng xóm.

Đây là hình thức sẽ có tác động rất lớn về mặt kinh tế, xã hội và việc đảm bảo lợi ích lâu dài của người nông dân vì thực hiện theo hình thức này nhưng không giải quyết tốt được vấn đề việc làm và thu nhập ổn định cho người nông dân sẽ dẫn đến tình trạng bất ổn xã hội do người nông dân không còn đất sản xuất, không có việc làm hoặc trở thành người làm thuê trong nông nghiệp.

đ) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Người có đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất kinh doanh: Theo đó, đất đai được định giá để xác định vốn góp trong giá trị doanh nghiệp. Hình thức này chưa phát triển mạnh do nhiều khó khăn và rủi ro. Chẳng hạn, nếu quản trị doanh nghiệp không minh bạch, người nông dân hoặc không được tham gia, hoặc không có năng lực tham gia vào quyết định quá trình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thì trong trường hợp doanh nghiệp làm ăn thua lỗ hoặc doanh nghiệp cố tình gạt người góp đất ra khỏi quá trình sản xuất kinh doanh thông qua tăng vốn điều lệ, người nông dân rất dễ rơi vào tình trạng mất đất. Nguy cơ phá sản, giải thể doanh nghiệp khiến nông dân không mặn mà trong việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong khi chưa thấy rõ lợi ích của việc góp vốn có đảm bảo duy trì được mức sống tối thiểu.

Tuy nhiên, nhìn từ thực tế nhiều mô hình góp vốn bằng quyền sử dụng đất có thể thấy được những khó khăn và rủi ro cho nông dân nếu việc quản trị không minh bạch, nông dân không được tham gia vào quá trình sản xuất kinh doanh; phía doanh nghiệp tăng vốn điều lệ làm tỷ lệ vốn góp của nông dân giảm dẫn đến nguy cơ “trắng tay”. Ngoài ra, nguy cơ phá sản, giải thể doanh nghiệp... khiến nông dân không mặn mà với việc góp vốn trong khi chưa thấy rõ lợi ích trong khi nếu tiếp tục sản xuất như hiện nay có thể duy trì được mức sống tối thiểu.

3. Các mô hình sử dụng đất nông nghiệp hiện nay

a) Mô hình trang trại của hộ gia đình, cá nhân

Với những chính sách về tích tụ, tập trung đất nông nghiệp được thể hiện thông qua các chính sách đất đai qua các thời kỳ cho thấy sơ khởi tích tụ đã hình thành và vẫn phát triển cho đến nay. Quá trình này được thể hiện rõ hơn khi Nhà nước công nhận việc phát triển kinh tế trang trại và việc cấp giấy chứng nhận

kinh tế trang trại. Theo số liệu của Tổng cục thống kê cho thấy, những năm gần đây số lượng các trang trại ở các vùng kinh tế trong cả nước tăng đáng kể được thể hiện ở bảng dưới đây.

Số lượng trang trại ở Việt Nam từ năm 2011 - 2016

Đơn vị tính: Trang trại

Vùng	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
CẢ NƯỚC	20.048	22.655	23.774	27.114	29.389	33.488
Đồng bằng sông Hồng	3.512	4.472	5.197	6.133	7.258	9.946
Trung du và Miền núi phía Bắc	593	929	1.120	1.456	1.637	2.803
Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung	1.750	2.266	2.450	2.900	3.145	3.630
Tây Nguyên	2.528	2.622	2.676	2.928	3.275	4.041
Đông Nam Bộ	5.389	5.474	5.565	6.098	6.727	6.797
Đồng bằng sông Cửu Long	6.306	6.892	6.766	7.599	7.347	6.271

Nguồn: Niên giám Thống kê (2015, 2017)

Kinh tế trang trại phát triển nhanh về số lượng ở hầu hết các vùng trong cả nước, đến 2016 cả nước có 33.488 trang trại, tăng 13.440 trang trại (tăng 67,2%) so với năm 2011. Từ năm 2011 đến năm 2016 bình quân mỗi năm số lượng trang trại của cả nước tăng hơn 13%. Trong đó, vùng Đồng bằng sông Hồng có số lượng trang trại tăng mạnh nhất (tăng 6.435 trang trại) chiếm gần một nửa số trang trại tăng thêm trong vòng 5 năm qua của cả nước; vùng Trung du và miền núi phía Bắc tăng 2.210 trang trại, chiếm 16,4%; vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung tăng 1.880 trang trại, chiếm 14%; vùng Tây Nguyên tăng 1.513 trang trại, chiếm 11,2%; Đông Nam Bộ tăng 1.408 trang trại, chiếm 10,5% số trang trại tăng thêm của cả nước, riêng vùng Đồng bằng sông Cửu Long giảm 35 trang trại.

Cũng theo báo cáo sơ bộ kết quả tổng điều tra nông thôn, nông nghiệp và thủy sản năm 2016, trang trại sử dụng nhiều đất đai, tạo công ăn việc làm cho người lao động. Đến thời điểm 01/7/2016, các trang trại sử dụng 187 nghìn ha diện tích đất sản xuất NLTS, tăng 35,9 nghìn ha so năm 2011. Trong đó, có 60 nghìn ha đất trồng cây hàng năm; 79,5 nghìn ha đất trồng cây lâu năm; 17,6 nghìn ha đất lâm nghiệp và 29,8 nghìn ha đất nuôi trồng thủy sản. Bình quân 1 trang trại sử dụng 5,6 ha đất sản xuất NLTS. Diện tích đất sản xuất NLTS bình quân 1 trang trại cao nhất là ở vùng Đồng bằng sông Cửu Long 8,8 ha, Đông

Nam Bộ 7,6 ha, Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung 7,4 ha, Tây Nguyên 6,4 ha. Các trang trại đã sử dụng 134,7 nghìn lao động làm việc thường xuyên, tăng 40 nghìn lao động (tăng 42,4%) so với năm 2011.

Thực tế trên đây khẳng định, phát triển kinh tế trang trại là hướng đi đúng dẫn giúp người dân phát huy được lợi thế, mở rộng quy mô sản xuất, nâng cao năng suất, hiệu quả và sức cạnh tranh. Thông qua phát triển kinh tế trang trại đã góp phần quan trọng trong quá trình chuyển dịch sản xuất từ nhỏ lẻ sang sản xuất lớn, sản xuất hàng hóa, tập trung nguồn lực thông qua quá trình tích tụ ruộng đất gắn liền thu hút lao động ở nông thôn, chuyển dịch cơ cấu cây trồng, vật nuôi và chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp.

b) Mô hình hợp tác xã

Mô hình hợp tác xã là một trong những mô hình sử dụng đất nông nghiệp phổ biến. Đất của hợp tác xã do các hộ gia đình, cá nhân tự nguyện góp để cùng sản xuất.

Đến hết năm 2015, trong lĩnh vực nông nghiệp có 19 liên hiệp hợp tác xã nông nghiệp (*trong đó có 03 liên hiệp hợp tác xã trồng trọt, 01 liên hiệp hợp tác xã chăn nuôi, 01 liên hiệp hợp tác xã thủy lợi và nước sinh hoạt, 03 liên hiệp hợp tác xã nuôi và khai thác thủy sản, 11 liên hiệp hợp tác xã dịch vụ tổng hợp*); có 10.902 hợp tác xã nông nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực: Trồng trọt, chăn nuôi, thủy sản, thủy lợi, lâm nghiệp, diêm nghiệp và các dịch vụ phục vụ nông nghiệp chiếm 55,5% tổng số hợp tác xã trong cả nước.

Đa số các hợp tác xã nông nghiệp là các hợp tác xã kinh doanh tổng hợp (*khoảng 8.036 hợp tác xã, chiếm 73,7%*). Số lượng các hợp tác xã chuyên ngành không nhiều (*khoảng 2.866 hợp tác xã, chiếm 26,3%*), trong đó có: 1.242 hợp tác xã trồng trọt, 362 hợp tác xã chăn nuôi, 457 hợp tác xã thủy lợi và nước sinh hoạt, 151 hợp tác xã lâm nghiệp, 601 hợp tác xã thủy sản, 53 hợp tác xã diêm nghiệp. Các hợp tác xã nông nghiệp nhiều nhất là ở vùng Đồng bằng Sông Hồng (33,5%), Bắc Trung bộ (19,7%), Đông Bắc bộ (16,9%), Đồng bằng Sông Cửu Long (11,2%).

c) Mô hình doanh nghiệp

Các doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp hiện nay rất ít và còn đang có xu hướng giảm. Năm 2014, có 3.844 doanh nghiệp nông nghiệp thì đến năm 2015 số doanh nghiệp nông nghiệp giảm xuống chỉ còn 3.640 doanh nghiệp, chiếm tỷ lệ chưa tới 1% so với tổng số doanh nghiệp trên cả nước, trong đó 90% là doanh nghiệp nhỏ, thậm chí siêu nhỏ.

Đầu tư của doanh nghiệp tư nhân trong nước còn thấp, thiếu ổn định; số

lượng doanh nghiệp nông lâm thủy sản còn ít và có xu hướng giảm trong thời gian gần đây. Vốn đầu tư tập trung chủ yếu ở các vùng thuận lợi, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và Bắc Bộ, các vùng khó khăn hơn như Trung du miền núi phía Bắc, một số tỉnh miền Trung, Tây Nguyên chưa nhiều nhà đầu tư quan tâm.

Đầu tư của nước ngoài vào lĩnh vực nông nghiệp rất thấp. Giai đoạn 2009 - 2013 tỷ lệ dự án và vốn đầu tư tăng nhẹ so với 5 năm trước, chiếm lần lượt là 1,61% và 0,55; các lĩnh vực thu hút FDI chủ yếu là trồng trọt, thủy sản và chế biến nông, lâm sản; nhiều dự án FDI đang trong tình trạng triển khai chậm. Đối tác đầu tư nước ngoài vào nông nghiệp, nông thôn chưa đa dạng, chủ yếu đến từ châu Á (Trung Quốc, Đài Loan, Hàn Quốc, Nhật Bản...) các nhà đầu tư của các quốc gia lớn có thế mạnh về nông nghiệp như Hoa Kỳ, Canada, Australia và các nước châu Âu đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn chưa nhiều.

Các doanh nghiệp sử dụng đất thông qua các phương thức chủ yếu sau đây: Được Nhà nước cho thuê; nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Trên thực tế, đã triển khai hình thức hộ nông dân góp vốn cổ phần bằng đất để sản xuất, kinh doanh như những cổ đông trong các doanh nghiệp của ngành mía đường, cà phê, cao su. Hộ gia đình nông dân khi góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất sẽ là thành viên của công ty, được hưởng chế độ theo quy định, được bố trí làm việc theo khả năng của từng người. Thực tiễn có trường hợp thành công, tuy nhiên cũng có trường hợp sau khi góp vốn thì người nông dân phải chịu rủi ro do việc kinh doanh không hiệu quả, có trường hợp còn lâm vào tình trạng mất đất sản xuất.

d) Mô hình liên kết giữa doanh nghiệp và nông dân

Ở Việt Nam, sau cải cách kinh tế năm 1986, kinh tế hộ gia đình được khuyến khích phát triển, ruộng đất theo đó cũng được chia nhỏ và phân tán. Qua thời gian, nhu cầu liên kết giữa nông dân và các doanh nghiệp lại được đặt ra một cách bức thiết, xu hướng tập trung hóa ruộng đất để hình thành các cánh đồng mẫu lớn và mở rộng diện tích sản xuất tập trung, quy mô lớn.

Trong mô hình này, doanh nghiệp đóng vai trò nhà đầu tư, người tổ chức sản xuất, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật và cả vai trò đảm bảo thị trường tiêu thụ. Nông dân nhận khoán theo định mức chi phí và được hỗ trợ một phần chi phí xây dựng cơ bản ban đầu, chi phí lao động và sản xuất trên đất của họ. Mô hình sẽ thành công hơn khi doanh nghiệp có vốn lớn, có thị trường tiêu thụ ổn định. Đại diện cho mô hình này phải kể đến mô hình tổ chức chăn nuôi lợn và gia cầm ở Công ty cổ phần chăn nuôi CP Việt Nam; Mô hình tổ chức vùng

nguyên liệu sản xuất chế biến cá tra thuộc Công ty cổ phần thủy sản Hùng Vương và Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thủy sản An Giang...

Tính đến thời điểm 01/7/2016, trên phạm vi cả nước có tổng số 2.262 cánh đồng lớn, trong đó Đồng bằng sông Hồng có 705 cánh đồng, chiếm 31,2% số cánh đồng; Trung du miền núi phía bắc có 176 cánh đồng, chiếm 7,8%; Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung có 675 cánh đồng, chiếm 29,8%; Tây Nguyên có 83 cánh đồng, chiếm 3,7%; Đông Nam bộ có 43 cánh đồng, chiếm 1,9%; Đồng bằng sông Cửu Long có 580 cánh đồng, chiếm 25,6%.

Năm 2016, cả nước có khoảng 619 nghìn hộ tham gia sản xuất theo mô hình cánh đồng lớn. Bình quân số hộ tham gia một cánh đồng lớn là 274 hộ/cánh đồng, trong đó cao nhất ở khu vực Đồng bằng sông Hồng (375 hộ/cánh đồng); thấp nhất ở khu vực Đông Nam bộ (50 hộ/cánh đồng). Phú Thọ có số hộ tham gia bình quân một cánh đồng cao nhất cả nước với 1.019 hộ/cánh đồng, Khánh Hòa có số hộ tham gia bình quân thấp nhất với 23 hộ/cánh đồng.

Các hộ tham gia sản xuất theo mô hình cánh đồng lớn với mục tiêu tạo dựng nên những cánh đồng lớn nhưng không dẫn đến tích tụ đất đai, người dân vẫn tiếp tục canh tác trên mảnh ruộng của mình và không trở thành người làm thuê. Mô hình cánh đồng lớn sẽ hình thành những vùng sản xuất tập trung, từ đó ứng dụng đồng bộ các tiến bộ khoa học kỹ thuật để sản xuất ra nông sản với khối lượng lớn và chất lượng đảm bảo, nhằm thu hút doanh nghiệp tham gia vào tiêu thụ sản phẩm⁴.

III. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG THỨC TÍCH TỤ, TẬP TRUNG ĐẤT ĐAI VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Dồn điền, đổi thửa (chuyển đổi đất nông nghiệp): Đây là phương thức tập trung đất thông qua việc chuyển đổi đất nông nghiệp giữa các hộ gia đình, cá nhân.

Các giải pháp để thực hiện:

- Sửa đổi Luật đất đai theo hướng cho phép chuyển đổi đất nông nghiệp theo hướng cho phép hộ gia đình, cá nhân không sinh sống trên cùng một địa bàn xã, phường, thị trấn được chuyển đổi đất nông nghiệp;

- Sửa đổi, bổ sung quy định hướng dẫn trình tự, thủ tục dồn điền, đổi thửa, đo đạc, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi dồn điền, đổi thửa;

⁴ Báo cáo sơ bộ kết quả tổng điều tra nông thôn, nông nghiệp và thủy sản năm 2016 của Ban chỉ đạo tổng điều tra nông thôn, nông nghiệp và thủy sản Trung ương.

- Xây dựng cơ chế thúc đẩy việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, gồm: cơ chế hỗ trợ kinh phí để đo đạc, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi thực hiện dồn điền, đổi thửa; trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan chuyên môn trong việc thực hiện dồn điền, đổi thửa.

- Quy định trách nhiệm cụ thể của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện dồn điền đổi thửa để người dân thấy hết được lợi ích của công tác dồn điền, đổi thửa.

2. *Phương thức thuê đất nông nghiệp của người đang sử dụng đất:* Phương thức này xuất phát từ nhu cầu giữa người sử dụng đất và người có nhu cầu thuê quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng thuê đất (hình thức trả tiền thuê do các bên tự thỏa thuận).

Các giải pháp để thực hiện:

- Xây dựng cơ chế để thành lập doanh nghiệp 100% vốn nhà nước (trên cơ sở chuyển đổi từ mô hình Tổ chức phát triển quỹ đất) hoặc ngân hàng đất đai để chủ động tạo quỹ đất nông nghiệp để cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thuê;

- Quy định trách nhiệm cụ thể của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc tuyên truyền để người sử dụng đất thấy được quyền lợi của mình khi thực hiện cho thuê đất;

- Đề xuất cơ chế thúc đẩy phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp, bảo đảm công khai, minh bạch.

3. *Phương thức liên kết, hợp tác với người sử dụng đất:* Đây là hình thức tập trung đất đai thông qua việc những người nông dân tự nguyện góp đất cùng tiến hành tổ chức sản xuất, kinh doanh và cùng hưởng lợi thành quả sản xuất.

Các giải pháp để thực hiện:

- Xây dựng cơ chế lập quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp theo hướng hình thành khu vực chuyên canh sản xuất quy mô lớn gắn với chế biến và tiêu thụ sản phẩm;

- Xây dựng cơ chế hỗ trợ về thuế thu nhập doanh nghiệp, chính sách tiếp cận tín dụng... đối với doanh nghiệp,

- Xây dựng cơ chế để chính quyền làm trung gian ràng buộc các chủ thể thực hiện hợp đồng hợp tác liên kết.

- Quy định trách nhiệm cụ thể của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc

tuyên truyền, vận động nhân dân tham gia liên kết, hợp tác sản xuất để nâng cao hiệu quả trong sản xuất.

4. *Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp*: Phương thức này hiện nay hoàn toàn theo cơ chế thị trường, cung cầu gặp nhau, thỏa thuận giá cả và các điều kiện cần thiết theo cơ chế thị trường.

Các giải pháp để thực hiện:

- Nghiên cứu hoàn thiện quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân, điều kiện nhận chuyển nhượng một số loại đất nông nghiệp sau khi có ý kiến kết luận của Bộ Chính trị về nội dung này;

- Cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong đăng ký biến động đất đai;

- Xây dựng đồng bộ các chính sách như miễn thuế thu nhập, phí, lệ phí khi chuyển quyền đối với nông dân; chính sách thuế lũy tiến đối với đất nông nghiệp bị bỏ hoang hóa để đảm bảo đất đai được sử dụng hiệu quả và ngăn chặn được tình trạng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để đầu cơ, không vì mục đích sản xuất;

- Xây dựng chính sách đào tạo, chuyển đổi nghề để từng bước rút dần lao động ra khỏi khu vực nông nghiệp phù hợp với tiến trình chuyển đổi cơ cấu nền kinh tế của đất nước.

5. *Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất*: Đây là phương thức người có đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất kinh doanh, theo đó đất đai được định giá để xác định vốn góp trong giá trị doanh nghiệp.

Các giải pháp để thực hiện:

- Xây dựng chính sách bảo vệ nông dân như bảo toàn tỷ lệ vốn góp trong doanh nghiệp, hỗ trợ pháp lý khi doanh nghiệp giải thể, phá sản;

- Xây dựng chính sách hỗ trợ doanh nghiệp nhận góp vốn bằng các chính sách thuế, phí, lệ phí./.