

ĐẨY MẠNH TÍCH TỤ ĐẤT ĐAI PHÁT TRIỂN SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NAM ĐỊNH

Nguyễn Tuấn Sơn*, Nguyễn Anh Đức, Vũ Thị Mỹ Huệ

Khoa Kinh tế và Phát triển nông thôn, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

**Tác giả liên hệ: nguyentuanson@vnua.edu.vn*

Ngày nhận bài: 25.09.2019

Ngày chấp nhận đăng: 04.11.2019

TÓM TẮT

Trên địa bàn tỉnh Nam Định trong thời gian qua đã xuất hiện một số mô hình tích tụ đất đai, trong đó mô hình tích tụ đất để phát triển sản xuất trang trại và gia trại chiếm ưu thế. Nghiên cứu này phân tích thực trạng tích tụ đất đai của các trang trại và gia trại trên địa bàn ba huyện Hải Hậu, Trục Ninh và Ý Yên. Nghiên cứu sử dụng phương pháp tiếp cận có sự tham gia để thu thập thông tin về thực trạng, các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình tích tụ đất đai của các trang trại và gia trại tại địa phương. Từ kết quả phân tích thực trạng tích tụ đất đai theo các mô hình tích tụ và các nhóm đối tượng kinh tế, nghiên cứu đã chỉ ra những vấn đề tồn tại, và đề xuất một số giải pháp cụ thể nhằm đẩy mạnh tích tụ đất đai phát triển sản xuất nông nghiệp, thủy sản trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Từ khóa: Tích tụ đất đai, phát triển sản xuất nông nghiệp, Nam Định.

Promotion of Land Accumulation for Agricultural Production Development in Nam Dinh Province

ABSTRACT

The process of land accumulation has occurred in Nam Dinh province in recent years, in which farm production has dominated. This study focuses on analysing the situation of land accumulation for these farms in 3 districts namely Hai Hau, Truc Ninh, and Y Yen. Using participatory approach method, this study collected information on situation, and factors affecting land accumulation process of large- and small-scale farms in Nam Dinh province in recent times. This study applied conventional statistical methods to analyse the situation of land accumulation according to the different land accumulation models and stakeholders. Based on the survey results, the paper proposes some recommendations to promote land accumulation for agricultural and aquacultural productions in Nam Dinh province.

Keywords: Land accumulation, agricultural production development, Nam Dinh.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Sau hơn 30 năm đổi mới, nông nghiệp Việt Nam đã đạt được những kết quả tích cực không những đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, mà còn nhiều mặt hàng nông sản xuất khẩu có giá trị. Theo báo cáo của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, các chỉ tiêu năm 2018 đều vượt kế hoạch, cụ thể giá trị sản xuất tăng 3,86%, kim ngạch xuất khẩu đạt 40 tỷ USD, thặng dư thương mại đạt 8,72 tỷ USD (Thanh Trà, 2019). Tuy nhiên, nông nghiệp Việt Nam phát triển chưa bền vững, sự tăng trưởng chủ yếu dựa trên

các yếu tố về lượng hơn là chất (Đỗ Kim Chung, 2018). Sản xuất nông nghiệp vẫn còn phụ thuộc nhiều vào sức lao động, tài nguyên thiên nhiên và phụ thuộc cả vào hóa chất. Bên cạnh đó, nông nghiệp nước ta chủ yếu vẫn còn là sản xuất nhỏ lẻ, phân tán, phương pháp sản xuất truyền thống, do đó năng suất, chất lượng sản phẩm chưa cao và khả năng cạnh tranh còn thấp (Đỗ Hoài Nam, 2017).

Sản xuất nông nghiệp theo hướng tập trung quy mô lớn được cho là xu thế tất yếu để tiến lên sản xuất hàng hóa trong điều kiện các nguồn lực trở nên khan hiếm (Carter & Olinto, 1998). Một

trong những điều kiện để chuyển đổi nền nông nghiệp từ sản xuất manh mún, nhỏ lẻ sang phát triển một nền nông nghiệp tập trung quy mô lớn là thông qua quá trình tích tụ và tập trung đất đai theo hình thức thị trường (Deininger & Jin, 2008; Henderson & cs., 2015). Quá trình này giúp cho nông dân có thể tận dụng tối đa nguồn lực sẵn có và chuyên môn hóa sản xuất, góp phần tăng năng suất sử dụng đất. Nhận thấy tầm quan trọng của vấn đề này, Đảng và Nhà nước ta đã có nhiều chủ trương và giải pháp thúc đẩy quá trình tích tụ và tập trung đất đai, tiêu biểu như Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII đã nêu rõ: “Khuyến khích tích tụ, tập trung ruộng đất, phát triển các vùng sản xuất quy mô lớn với hình thức đa dạng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện của từng vùng, đặc điểm của từng sản phẩm”. Tuy nhiên, quá trình tích tụ và tập trung đất đai ở nhiều địa phương còn diễn ra khá chậm và chưa mang lại hiệu quả như mong muốn.

Trong khi tích tụ đất đai (land accumulation) được hiểu là quá trình tích lũy dần quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất cho các mục đích sản xuất nông nghiệp (Henderson & cs., 2015) thì tập trung ruộng đất (land concentration) chỉ làm tăng quy mô diện tích nhưng không thay đổi quyền sở hữu hay quyền sử dụng đất (Đỗ Kim Chung, 2018). Cũng theo Henderson & cs. (2015), việc tích tụ đất đai bao gồm chuyển nhượng quyền sở hữu (ownership) hoặc thuê quyền sử dụng đất thanh toán bằng tiền mặt (rental) hoặc nông sản (sharecropping).

Theo Nguyễn Đình Bông & Nguyễn Thị Thu Hồng (2017), tích tụ đất đai là sự mở rộng quy mô diện tích đất đai do hợp nhất nhiều thửa lại, đây được xem là tiền đề phát triển kinh tế hộ gia đình trong quá độ chuyển từ sản xuất nhỏ, tự cung, tự cấp lên sản xuất hàng hóa quy mô lớn. Quá trình này vận động theo cơ chế thị trường, thông qua các hình thức giao dịch dân sự (chuyển nhượng, thừa kế, cho, tặng quyền sử dụng đất).

Xuất phát từ thực tế, đặc điểm đất đai và bối cảnh của Việt Nam có thể hiểu tập trung đất nông nghiệp là việc các hộ dân thực hiện việc chuyển đổi các mảnh đất cho nhau, trong cùng địa phương (các mảnh đất này ở vị trí khác nhau) để giảm số mảnh đất của các hộ. Hiện nay, việc tập trung đất nông nghiệp theo hình

thức này đã được thực hiện khá phổ biến tại nhiều địa phương trên cả nước thông qua chương trình dồn điền đổi thửa, xây dựng cánh đồng mẫu lớn và thành lập các tổ hợp tác.

Tích tụ đất đai là một hành vi trong đó chủ thể sở hữu và sử dụng ruộng đất dùng các biện pháp khác nhau như mua, chuyển nhượng và các biện pháp khác nhằm tăng được quy mô ruộng đất mà mình sở hữu và sử dụng. Tập trung đất đai được hiểu là quá trình làm tăng quy mô đất đai cho sản xuất kinh doanh hay mục đích nào đó nhưng không thay đổi quyền sở hữu hay quyền sử dụng của các chủ thể sở hữu và sử dụng ruộng đất.

Điểm giống nhau giữa hai khái niệm trên là mục tiêu cuối cùng của cả hai quá trình đều làm tăng quy mô diện tích đất đai phục vụ mục đích kinh tế nhất định. Tuy nhiên, chúng có sự khác nhau cơ bản: Tập trung là việc người dân tự nguyện dồn đổi hoặc góp đất nông nghiệp vào tổ hợp tác, hoặc hợp tác xã hoặc các doanh nghiệp; còn tích tụ là quá trình mà một cá nhân tích góp đất bằng việc mua hay các biện pháp khác để có diện tích lớn hơn (Theo khuôn khổ pháp luật hiện hành, tích tụ ruộng đất là kết quả của việc thực thi quyền chuyển nhượng, quyền thừa kế và quyền cho tặng đất nông nghiệp).

Thực tế cho thấy gần đây, một số tỉnh đã thí điểm thực hiện các mô hình tích tụ đất đai phát triển sản xuất chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp (Minh Bắc, 2016; Đăng Hùng, 2018). Các mô hình tích tụ đất đai bao gồm (i) Tích tụ đất đai phát triển các mô hình kinh tế trang trại, gia trại; và (ii) Các doanh nghiệp tích tụ đất thông qua thuê quyền sử dụng đất của các hộ dân. Ở Nam Định thời gian qua cũng đã xuất hiện các mô hình trên, tuy nhiên mô hình tích tụ đất đai phát triển kinh tế trang trại và gia trại chiếm ưu thế hơn. Việc tập trung đất đai ở Nam Định chủ yếu để xây dựng các mô hình cánh đồng lớn nhưng thực tế mô hình cánh đồng lớn chỉ mới dừng lại ở một số địa phương và chưa phát huy hiệu quả trong sản xuất nông nghiệp. Do vậy, nghiên cứu này chỉ tập trung đi sâu phân tích thực trạng tích tụ đất đai phát triển các mô hình kinh tế trang trại và gia trại ở 3 huyện Hải Hậu, Trực Ninh và Ý Yên, từ đó đề xuất định hướng và giải pháp thúc đẩy tích tụ đất đai phát triển nông nghiệp ở địa phương thời gian tới.

Bảng 1. Số lượng trang trại của tỉnh Nam Định

Huyện	2014	2015	2016	2017	Tốc độ phát triển BQ (%)
Giao Thủy	216	213	184	184	94,80
Hải Hậu	50	65	55	46	97,26
Xuân Trường	27	28	41	43	116,76
Vụ Bản	20	27	39	43	129,03
Nghĩa Hưng	30	26	39	38	108,19
Ý Yên	27	21	21	29	102,94
Trực Ninh	23	23	21	22	98,53
Mỹ Lộc	9	9	17	18	125,96
Nam Trực	8	10	9	9	104,00
Thành phố Nam Định	2	2	0	0	0,00
Tổng cộng	412	424	426	432	101,59

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Nam Định, 2018.

Bảng 2. Số lượng gia trại ở các địa phương của tỉnh Nam Định

Huyện	Số gia trại	Huyện	Số gia trại
Ý Yên	996	Nghĩa Hưng	226
Hải Hậu	970	Xuân Trường	192
Giao Thủy	271	Mỹ Lộc	157
Vụ Bản	260	Tp Nam Định	9
Trực Ninh	243	Nam Trực	0
Toàn tỉnh			3.324

Nguồn: Phòng kinh tế hợp tác và gia trại, Sở NN&PTNT Nam Định (2017).

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Theo số liệu thống kê của tỉnh Nam Định, tính đến tháng 12 năm 2017, toàn tỉnh có 432 trang trại và 3.324 gia trại. Tốc độ phát triển bình quân của trang trại giai đoạn 2014-2017 đạt 101,59% tuy nhiên tốc độ này không đồng đều giữa các huyện trong tỉnh (Bảng 1). Các huyện được chọn tuy không phải có số lượng trang trại quá nhiều nhưng lại giữ được sự ổn định trong phát triển mô hình trang trại so với các huyện còn lại.

Hai huyện Ý Yên và Hải Hậu có số lượng gia trại lớn nhất toàn tỉnh, và số lượng gia trại của Trực Ninh đứng thứ 5 trong toàn tỉnh (Bảng 2). Các huyện này không những có nhiều gia trại mà các gia trại rất phát triển cả về qui mô lẫn loại hình sản xuất và hiệu quả kinh tế.

Nghiên cứu này sử dụng phương pháp tiếp cận có sự tham gia. Việc xác định các điểm nghiên cứu (tương ứng là các xã) trên cơ sở thảo luận với các cán bộ phụ trách nông nghiệp và tài nguyên của tỉnh Nam Định và các huyện được lựa chọn. Sau đó thực hiện việc tính toán số lượng mẫu điều tra và tiến hành chọn mẫu điều tra theo phương pháp chọn ngẫu nhiên trong số các trang trại và gia trại ở các địa phương. Đồng thời tiến hành 6 cuộc thảo luận nhóm với các cán bộ xã, thôn và đại diện nông dân tại một số xã được chọn và phỏng vấn sâu với 30 cán bộ địa phương phụ trách về nông nghiệp hoặc địa chính để bổ sung và xác thực các thông tin thu thập được từ phiếu điều tra. Số liệu điều tra sau khi làm sạch thu được mẫu bao gồm 59 trang trại, 63 gia trại đã tích tụ đất và 100 hộ nông dân đã chuyển nhượng hoặc cho thuê đất. Dữ liệu sau đó đã được mã hóa và xử lý bằng phần

mềm thống kê. Các phương pháp thống kê mô tả và thống kê so sánh được sử dụng để phân tích thực trạng tích tụ, nguyên nhân và các yếu tố ảnh hưởng kết hợp với kết quả nghiên cứu định tính để đề xuất các giải pháp đẩy mạnh việc tích tụ đất đai ở Nam Định.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thông tin chung

Kết quả điều tra cho thấy tuổi bình quân của chủ các trang trại, gia trại ở 3 huyện nghiên cứu tương đối cao (từ 50 đến 52 tuổi) và đã có tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong sản xuất. Trình độ học vấn của họ cũng tương đối cao, đã tốt nghiệp trung học cơ sở trở lên trong đó có từ 6,25% đến 28,57% số chủ hộ có trình độ cao đẳng và đại học. Điều này có ảnh hưởng trực tiếp tới khả năng tiếp cận các phương thức sản xuất và kinh doanh hiệu quả hơn. Rõ ràng khi đã có kinh nghiệm sản xuất, có trình độ thì việc vận dụng các kỹ thuật tiên tiến vào sản xuất sẽ thuận lợi. Số liệu về lao động và tình hình sử dụng lao động cũng cho thấy các trang trại và gia trại này không gặp phải khó khăn với quy mô sản xuất như hiện nay. Số liệu điều tra cũng cho thấy có trên 50% gia trại và 60% trang trại điều tra hiện đang vay vốn để đầu tư vào sản xuất và một phần vốn vay được sử dụng vào mục đích mua hoặc thuê thêm đất. Trong các nguồn cho vay thì ngân hàng vẫn là nguồn chủ yếu, tuy nhiên với nhu cầu lớn về vốn thì các trang trại cũng buộc phải đi vay từ các nguồn phi chính thức với lãi suất cao hơn và nhiều rủi ro hơn.

3.2. Thực trạng tích tụ đất sản xuất của các trang trại, gia trại ở tỉnh Nam Định

Bảng 3 trình bày diện tích bình quân và biến động diện tích đất sản xuất của các trang trại và gia trại ở các địa phương khảo sát trong thời gian qua. Kết quả điều tra cho thấy hầu hết các trang trại đều thực hiện việc tích tụ đất đai, mở rộng diện tích đất sản xuất nông nghiệp. Tỷ lệ trang trại có diện tích tăng lên dao động từ 71,42% số trang trại khảo sát ở Trực Ninh đến 96,55% số trang trại ở Hải Hậu. Tỷ lệ số gia trại có diện tích tăng lên không đồng đều và dao

động nhiều giữa các huyện. Cụ thể tỷ lệ gia trại có diện tích tăng lên ở huyện Trực Ninh chỉ chiếm 38,46% số gia trại khảo sát nhưng tỷ lệ này ở Hải Hậu là 73,33% và ở Ý Yên là 85,0% số gia trại khảo sát. Riêng huyện Trực Ninh, các gia trại có xu hướng giữ nguyên hoặc giảm diện tích đất sản xuất.

Bảng 4 trình bày thực trạng tích tụ đất đai của các trang trại và gia trại ở các huyện điều tra. Các chỉ tiêu được xem xét ở đây bao gồm tỷ lệ hộ tích tụ, diện tích tích tụ, giá trị giao dịch, và tỷ lệ hộ có xác nhận của chính quyền địa phương phân theo loại hình tổ chức sản xuất và theo huyện.

So sánh giữa nhóm trang trại và gia trại có thể thấy nhìn chung diện tích tích tụ của trang trại lớn hơn gia trại rất nhiều. Điều đó phản ánh việc tích tụ đất đai có phụ thuộc vào quy mô sản xuất, tương tự như kết quả của Henderson & cs. (2015). Ngoài ra, có thể thấy các gia trại ở huyện Hải Hậu cũng có khả năng thực hiện việc tích tụ đất với diện tích đáng kể, chủ yếu qua thuê hoặc thầu đất công. Việc này có thể hiểu là với các gia trại này thì việc thuê đất sẽ giúp giảm chi phí sản xuất và nâng cao hiệu quả kinh tế hơn là việc đi mua thêm đất.

Thứ hai, giá trị chuyển nhượng là rất khác nhau giữa các địa phương và hai nhóm. Điều này có thể được lý giải là do giá trị của đất phụ thuộc vào chất lượng đất cũng như khả năng sinh lời của việc canh tác khác nhau giữa các huyện. Việc xác định khung giá đất cho từng địa phương làm cơ sở cho người bán và người mua đất thực hiện giao dịch chuyển nhượng sẽ có tác động tích cực đến quá trình tích tụ đất. Có thể thấy là ở Trực Ninh giá mua, thuê, hoặc thầu đất bình quân thường cao hơn hai huyện còn lại nhưng diện tích mua, thuê hoặc thầu đất lại nhỏ hơn nhiều lần.

Giá thuê hoặc thầu đất công của trang trại cũng thường cao hơn gia trại. Điều này có thể được lý giải là do trang trại phải đi thuê hoặc thầu nhiều mảnh đất để có diện tích đủ lớn đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất khiến phát sinh thêm chi phí giao dịch. Ngoại trừ với trường hợp của Ý Yên khi giá mua đất và thuê đất của gia trại cao hơn so với trang trại thì kết quả là tương đối đồng nhất. Nguyên nhân có thể do số

lượng trang trại và gia trại thuê đất ở huyện Ý Yên không quá nhiều và phần diện tích mua đất mua thêm của nhóm trang trại và gia trại không có sự chênh lệch đáng kể.

Thứ ba, tỷ lệ có xác nhận của chính quyền địa phương khi mua đất của gia trại gần như là 100% trong khi tỷ lệ này của trang trại chỉ đạt khoảng 70%. Ngược lại với các gia trại đi thuê đất có tỷ lệ xác nhận của chính quyền địa phương rất thấp còn tỷ lệ này ở nhóm trang trại đạt khoảng 60%. Điều đó cho thấy nếu các hợp đồng mua hoặc thuê đất không được xác nhận bởi chính quyền địa phương thì bên mua hoặc thuê đất có thể sẽ gặp phải rủi ro lớn nếu xảy ra tranh chấp.

Bảng 5 trình bày các nguyên nhân làm tăng diện tích đất của các trang trại và gia trại trong

thời gian qua. Trong các nguyên nhân làm tăng diện tích đất trang trại thì có thể thấy ba nguyên nhân chính là (i) Mua thêm đất, (ii) Thuê thêm đất và (iii) Đấu thầu đất công. Điều này tương đối phù hợp vì các trang trại đã có tích lũy về vốn và điều kiện sản xuất, cũng như có nhu cầu để mở rộng sản xuất thông qua tích tụ đất đai. Việc mượn thêm đất của hộ khác không quá hấp dẫn đối với nhóm trang trại vì không thể chủ động kế hoạch sản xuất và diện tích mượn cũng không quá lớn. Việc có ít gia trại mở rộng diện tích cũng phản ánh thực tế rằng nhóm này chủ yếu đầu tư theo chiều sâu (xây dựng và nâng cấp chuồng trại, đầu tư con giống, thức ăn và thú y để tăng năng suất và chất lượng sản phẩm) hơn là mở rộng theo chiều ngang.

Bảng 3. Biến động diện tích đất của trang trại và gia trại điều tra

Chỉ tiêu	ĐVT	Trang trại			Gia trại		
		Hải Hậu (n = 29)	Trực Ninh (n = 14)	Ý Yên (n = 16)	Hải Hậu (n = 30)	Trực Ninh (n = 13)	Ý Yên (n = 20)
Diện tích BQ/hộ	ha	2,23	3,05	2,37	0,63	0,35	0,68
Biến động diện tích							
- Tăng lên	%	96,55	71,42	93,75	73,33	38,46	85,00
- Giảm đi	%	3,45	14,28	0	3,33	23,08	0,00
- Không thay đổi	%	0	14,28	6,25	23,33	38,46	15,00

Bảng 4. Thực trạng tích tụ của trang trại, gia trại điều tra

Chỉ tiêu	ĐVT	Trang trại			Gia trại		
		Hải Hậu (n = 29)	Trực Ninh (n = 14)	Ý Yên (n = 16)	Hải Hậu (n = 30)	Trực Ninh (n = 13)	Ý Yên (n = 20)
Tỷ lệ hộ mua đất	%	34,48	28,57	37,50	30,00	15,38	30,00
- DT mua/hộ	ha	1,18	1,57	0,46	0,37	0,03	0,23
- Giá mua/hộ	Tr.đ/ha	548,97	413,41	395,31	420,52	625,77	534,72
- Có xác nhận chính quyền *	%	70,00	75,00	66,67	100,00	100,00	83,33
Tỷ lệ hộ thuê đất	%	41,38	21,42	18,75	23,33	7,69	10,00
- DT thuê/hộ	ha	1,56	3,63	1,13	0,52	0,03	0,19
- Giá thuê/hộ/năm	Tr.đ/ha	9,14	18,14	7,38	9,23	12,05	16,84
- Có xác nhận chính quyền *	%	58,33	66,67	66,67	42,86	0,00	0,00
Tỷ lệ hộ đấu thầu đất	%	34,48	35,71	25,00	20,00	7,69	15,00
- DT đấu thầu BQ/hộ	ha	1,47	1,75	1,63	0,53	0,61	0,82
- Giá thầu/hộ/năm	Tr.đ /ha	11,28	13,10	5,59	9,70	7,22	5,00

Ghi chú: * Các giao dịch về đất đai giữa các hộ có thông qua và có xác nhận của chính quyền các cấp.

Bảng 5. Nguyên nhân biến động tăng diện tích đất của trang trại và gia trại điều tra

Chỉ tiêu	ĐVT	Trang trại			Gia trại		
		Hải Hậu (n = 29)	Trực Ninh (n = 14)	Ý Yên (n = 16)	Hải Hậu (n = 30)	Trực Ninh (n = 13)	Ý Yên (n = 20)
Tỷ lệ có diện tích tăng lên	%	96,55	71,42	93,75	73,33	38,46	85,00
Nguyên nhân tăng DT							
- Do mua thêm đất	%	34,48	28,57	37,50	30,00	15,38	30,00
- Do thuê thêm đất	%	41,37	21,42	18,75	23,33	7,69	10,00
- Do đấu thầu thêm đất	%	34,48	35,71	25,00	20,00	7,69	15,00
- Do mượn thêm đất	%	6,89	14,28	18,75	0,00	7,69	20,00

3.3. Các yếu tố ảnh hưởng và khó khăn trong tích tụ đất nông nghiệp ở tỉnh Nam Định

3.3.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến tích tụ đất sản xuất nông nghiệp ở Nam Định

Kết quả thảo luận nhóm cho thấy có 7 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến quá trình tích tụ đất ở các địa phương của tỉnh Nam Định gồm (i) Thu nhập hàng năm của trang trại sẽ quyết định khả năng tích lũy vốn cũng như tâm lý cho việc ra quyết định mở rộng diện tích sản xuất; (ii) Chính sách của Nhà nước đặc biệt là các chính sách liên quan đến đất đai, cho vay vốn; (iii) Cơ sở hạ tầng nông thôn, đặc biệt là cơ sở hạ tầng liên quan đến khu vực sản xuất như hệ thống giao thông, đường điện, hệ thống thủy lợi; (iv) Khả năng vay vốn bao gồm khả năng tiếp cận các nguồn vốn và mức vốn vay được có đáp ứng nhu cầu đầu tư cho sản xuất hay không; (v) Trình độ học vấn của chủ hộ liên quan đến việc ra quyết định phương hướng sản xuất; (vi) Giá nông sản phải đảm bảo ổn định, sản phẩm làm ra tiêu thụ thuận lợi để có điều kiện tái đầu tư trong tương lai và (vii) Sự đa dạng về sinh kế của hộ.

Sử dụng phương pháp cho điểm với 5 mức thang đo từ 1 (không quan trọng) đến 5 (rất quan trọng) với sự đánh giá của các chủ trang trại cho thấy thấy những yếu tố sau đóng vai trò quan trọng chi phối quá trình tích tụ mở rộng diện tích của trang trại ở các địa phương khảo sát của tỉnh Nam Định (i) Thu nhập của trang trại; (ii) Các chính sách của Nhà nước đặc biệt là các chính sách liên quan đến đất đai và vay vốn đầu tư của các trang trại; (iii) Cơ sở hạ tầng nông thôn; (iv) Giá nông sản phải đảm bảo ổn

định và sản phẩm làm ra tiêu thụ thuận lợi (Bảng 6).

Theo đánh giá của các chủ gia trại, yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến quá trình tích tụ đất phát triển mô hình kinh tế gia trại là sự ổn định của giá nông sản (Bảng 7). Tiếp theo là trình độ học vấn và kinh nghiệm của chủ gia trại và cơ sở hạ tầng nông thôn. Từ kết quả thảo luận cho thấy thường các gia trại ở xa khu dân cư nên ảnh hưởng đến quá trình vận chuyển đầu vào và sản phẩm đi tiêu thụ, cũng do ở xa khu dân cư nên việc kéo điện ra gia trại cũng gặp nhiều khó khăn.

3.3.2. Khó khăn trong tích tụ đất sản xuất nông nghiệp ở Nam Định

Từ kết quả thảo luận nhóm và điều tra, nghiên cứu đã xác định được 4 nhóm khó khăn mà các trang trại và gia trại gặp phải trong quá trình tích tụ đất sản xuất nông nghiệp ở Nam Định:

- Khó xác định giá chuyển nhượng (thuê) quyền sử dụng đất: Đối với việc mua (thuê) thêm đất, khó khăn lớn nhất là khó xác định giá. Giá chuyển nhượng (cho thuê) của các hộ phụ thuộc vào chất lượng đất, diện tích (thường diện tích nhỏ, phân tán khó bán và giá thấp hơn), khoảng cách từ ruộng đến đường giao thông, tâm lý và điều kiện kinh tế của người bán đất, quan hệ cung cầu về loại đất đó ở địa phương.

- Thông tin về thị trường đất nông nghiệp còn hạn chế: Đa số trang trại, gia trại có được thông tin về giao dịch đất nông nghiệp là thông qua sự giới thiệu của bạn bè, hàng xóm; hoặc là do họ tự đến nhà để hỏi mua, cho thuê.

Bảng 6. Mức độ quan trọng của các yếu tố ảnh hưởng đến tích tụ đất của trang trại
(ĐVT: Điểm bình quân)

Yếu tố	Hải Hậu	Trực Ninh	Ý Yên
Thu nhập của trang trại	3,50	3,63	2,14
Chính sách pháp luật	3,67	4,00	3,36
Cơ sở hạ tầng nông thôn	3,52	3,75	2,38
Khả năng vay vốn	3,09	3,70	2,53
Trình độ học vấn	2,91	2,28	3,31
Đa dạng các nguồn sinh kế	2,87	2,80	3,33
Giá nông sản ổn định	3,48	3,93	3,38

Bảng 7. Mức độ quan trọng của các yếu tố ảnh hưởng đến tích tụ đất của gia trại
(ĐVT: Điểm bình quân)

Yếu tố	Hải Hậu	Trực Ninh	Ý Yên
Thu nhập của gia trại	2,55	2,75	3,75
Chính sách pháp luật	2,96	3,25	4,22
Cơ sở hạ tầng nông thôn	3,36	3,44	3,22
Khả năng vay vốn	2,90	3,20	3,15
Trình độ học vấn	3,00	3,70	3,14
Đa dạng các nguồn sinh kế	2,94	3,00	2,73
Giá nông sản ổn định	3,46	3,08	3,54

- Mức phí và lệ phí để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cao, được áp dụng chung như các bất động sản khác làm giảm động lực kinh tế của người mua. Cụ thể, 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 (Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2017).

- Đất công ích còn manh mún, phân tán nên người dân gặp khó khăn trong quá trình thực hiện đấu thầu đất công để mở rộng qui mô sản xuất. Việc đấu thầu sẽ thuận lợi hơn khi đất công được dồn đổi thành những mảnh tương đối lớn và tập trung liên vùng liên khoảnh. Tuy nhiên, hiện nay quy mô đất công của các xã còn phân tán nên rất khó đấu thầu để ghép vào diện tích đất hiện có.

3.4. Giải pháp đẩy mạnh tích tụ đất nông nghiệp ở tỉnh Nam Định thời gian tới

Trên cơ sở phân tích thực trạng và các yếu tố ảnh hưởng đến tích tụ đất đai ở tỉnh Nam Định thời gian qua, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp đẩy mạnh tích tụ đất đai phát triển mô hình kinh tế trang trại và gia trại ở tỉnh Nam Định thời gian tới như sau:

3.4.1. Xác định khung giá đất nông nghiệp cho từng vùng làm cơ sở cho người bán, người mua và người thuê đất xác định giá giao dịch thực tế phù hợp

- Cơ sở đề xuất giải pháp: Từ các kết quả nêu trên, nghiên cứu cho rằng hai khó khăn chính trong quá trình tích tụ đất mà các trang trại và gia trại ở Nam Định đang gặp phải là xác định giá chuyển nhượng (thuê) quyền sử dụng đất phù hợp, và thiếu thông tin về thị trường đất nông nghiệp. Việc định giá cần dựa

trên cơ sở thông tin về thị trường là đầy đủ và minh bạch. Xây dựng khung giá đất nông nghiệp theo từng vùng sẽ giúp cho cả người mua và người bán có được thông tin về thị trường một cách chính thống nhất. Tuy nhiên, việc xây dựng khung giá đất là không dễ thực hiện vì giá biến động liên tục và có thể có yếu tố lợi ích xen vào. Vì vậy, cần đảm bảo việc xây dựng khung giá đất sẽ đáp ứng linh hoạt theo tình hình biến động của thị trường theo cơ chế giám sát và phối hợp đầy đủ giữa các cơ quan chuyên môn.

- *Nội dung và cách thực hiện giải pháp:* Sở Tài nguyên và Môi trường kết hợp với các đơn vị có liên quan xác định khung giá đất nông nghiệp cho các vùng. Khung giá đất phải được xây dựng sát với biến động của giá thị trường và công khai phổ biến đến mọi người dân. Để thực hiện điều này cần xây dựng một bộ cơ sở dữ liệu cập nhật theo tháng hoặc quý cho các vùng sản xuất nông nghiệp. Dữ liệu này bao gồm các thông tin về giá chuyển nhượng (thuê), những người có đất muốn bán hoặc muốn cho thuê, vị trí lô đất và các thông tin liên hệ để khi cần người mua có thể truy cập tham khảo. Các vùng sản xuất nông nghiệp cũng cần được xác định trên cơ sở là tính chất và đặc điểm của đất hơn là theo vùng địa lý.

3.4.2. Tăng cường hướng dẫn các thủ tục pháp lý về mua bán quyền sử dụng đất

- *Cơ sở đề xuất giải pháp:* Hiện nay việc thực hiện các giao dịch chuyển nhượng hoặc thuê quyền sử dụng đất còn gặp nhiều khó khăn vì lý do như thiếu hiểu biết về thủ tục giấy tờ cần thiết khi mua bán đất, thủ tục làm các giấy tờ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn khó khăn phức tạp và tốn nhiều thời gian, và mức thuế và phí đất nông nghiệp chưa phù hợp. Điều này dẫn đến tình trạng “giao dịch ngầm” tức là người mua trao tiền cho người bán làm giấy biên nhận rồi nhận đất. Việc này tiềm ẩn nguy cơ xảy ra tranh chấp về đất đai gây mất ổn định an ninh trật tự địa phương, và gây thất thu thuế cho Nhà nước.

- *Nội dung và cách thực hiện giải pháp:* Theo quy định của Luật đất đai, chỉ khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) thì người sử dụng đất mới được thực hiện các quyền

chuyển nhượng, cho thuê, tặng, thế chấp, và góp vốn quyền sử dụng đất (Điều 168). Do vậy cần rà soát, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những khu đất đủ điều kiện nhưng chưa được cấp. Sở tài nguyên môi trường và Cục thuế cần cung cấp thông tin và hướng dẫn người dân các thủ tục cần thiết khi thực hiện giao dịch mua bán quyền sử dụng đất để có thể sang tên đổi chủ sau khi đã giao dịch thành công. Cần tiếp tục cải cách thủ tục hành chính để việc xác nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc cấp lại) được nhanh chóng thuận lợi.

3.4.3. Khuyến khích liên kết trong sản xuất và tiêu thụ hình thành chuỗi giá trị nông sản, tuân thủ quy trình sản xuất VietGap, ứng dụng nông nghiệp công nghệ cao, và gắn với bài toán thị trường

- *Cơ sở đề xuất giải pháp:* Do chưa hình các mối liên kết chặt chẽ trong sản xuất và tiêu thụ sản phẩm cho nên trang trại và gia trại gặp nhiều khó khăn trong việc tiêu thụ sản phẩm. Muốn phát triển kinh tế trang trại, gia trại hiệu quả đòi hỏi phải xây dựng các mối liên kết bền vững giữa các tác nhân này với doanh nghiệp và các chủ thể khác như ngân hàng, nhà cung ứng đầu vào, và trường/viện nghiên cứu. Từ đó hình thành nên các chuỗi có sự chia sẻ cả về trách nhiệm, nghĩa vụ, lợi ích và rủi ro giữa người sản xuất với các bên liên quan. Ngoài ra, các trang trại, gia trại cần tuân thủ qui trình VietGap, ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp để nâng cao giá trị sản phẩm, tạo được thương hiệu cho các nông sản địa phương từ đó góp phần làm tăng giá trị và hiệu quả sản xuất.

- *Nội dung và cách thực hiện giải pháp:* Tỉnh cần ban hành các chính sách thu hút đầu tư sản xuất các sản phẩm có thế mạnh của các địa phương như cây dược liệu, cá, tôm, ngao, lợn, gia cầm theo qui trình VietGap, hoặc ứng dụng công nghệ cao. Cần ưu tiên về vốn cho các trang trại, gia trại đã ứng dụng kỹ thuật tiên tiến trong sản xuất. Tổ chức các hội nghị xúc tiến đầu tư để mời gọi các doanh nghiệp lớn đầu tư vào sản xuất, chế biến nông sản, từ đó tạo điều kiện hình thành các chuỗi giá trị nông sản. Hỗ trợ các trang trại, gia trại tiêu biểu tham gia các hội chợ nông nghiệp và thương mại. Thực hiện kết nối với các địa phương có nhu cầu tiêu

thụ nông sản lớn như Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh để ký kết các hợp đồng tiêu thụ sản phẩm. Hỗ trợ xây dựng thương hiệu, chỉ dẫn địa lý cho các nông sản chủ lực của địa phương.

3.4.4. Thực hiện dồn đổi đất công ích tạo quỹ đất công tập trung để thuận lợi cho thực hiện tích tụ đất đai và tổ chức sản xuất

- *Cơ sở để xuất giải pháp:* Nhiều trang trại, gia trại muốn đầu thầu đất công ích để sản xuất vì đầu thầu đất công có nhiều thuận lợi như thời gian ổn định, giá thầu cũng dễ thống nhất. Tuy nhiên do diện tích đất công ích còn phân tán nên nhiều địa phương tuy còn dư quỹ đất nhưng không có người thuê gây lãng phí và thất thu cho ngân sách địa phương.

- *Nội dung và cách thực hiện giải pháp:* Thành lập ban chỉ đạo các cấp để tuyên truyền vận động nhân dân thực hiện dồn điền đổi thửa, dồn đổi đất công ở những diện tích đất có thể để tập trung đất công về một số khu vực tạo thuận lợi cho việc đầu thầu sử dụng. Vận động cán bộ, đảng viên gương mẫu thực hiện tạo sức lan tỏa trong cộng đồng. Gắn cuộc vận động nhân dân thực hiện dồn điền đổi thửa với phong trào xây dựng nông thôn mới ở các địa phương.

4. KẾT LUẬN

Trên địa bàn tỉnh Nam Định trong thời gian qua, các trang trại và gia trại đã thực hiện việc tích tụ đất nông nghiệp thông qua các phương thức như mua thêm, thuê quyền sử dụng đất, đầu thầu đất công, hoặc mượn thêm đất của các hộ xung quanh. Tuy nhiên, có sự khác biệt trong hình thức và mức độ tích tụ giữa các trang trại và gia trại. Trang trại có điều kiện mở rộng diện tích lớn hơn nhờ mua thêm đất, thuê hoặc đầu thầu đất với diện tích lớn trong khi gia trại tập trung sản xuất theo chiều sâu, không mở rộng quy mô đất nông nghiệp. Việc mở rộng diện tích đất cũng phụ thuộc vào quy mô diện tích hiện tại của trang trại, gia trại. Yếu tố thị trường cũng đóng một vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy quá trình tích tụ đất đai ở địa phương. Nhiều trang trại, gia trại có nhu cầu tích tụ đất nhưng gặp phải khó khăn trong việc xác định giá trị đất hoặc thực hiện các giao dịch chính thống. Có thể thấy còn tình trạng còn nhiều giao dịch chưa có

xác nhận của chính quyền địa phương dẫn đến rủi ro kinh tế và pháp lý.

LỜI CẢM ƠN

Nhóm nghiên cứu xin được cảm ơn các cơ quan của tỉnh Nam Định gồm Sở Khoa học và Công nghệ, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Hội Nông dân tỉnh, Cục Thống kê tỉnh và các cán bộ phụ trách nông nghiệp, tài nguyên môi trường của các huyện, xã được điều tra đã hỗ trợ phối hợp thu thập dữ liệu. Nghiên cứu này được tài trợ của đề tài nghiên cứu khoa học cấp tỉnh.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Deininger K. & Jin S. (2008). Land sales and rental markets in transition: Evidence from rural Vietnam. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*. 70: 67-101.
- Đặng Hùng (2018). Thái Bình: Tích tụ gần 15.000 ha đất nông nghiệp. Truy cập từ <https://baomoi.com/thai-binh-tich-tu-gan-15-000-ha-dat-nong-nghiep/c/26235008.epi>, ngày 07/09/2019
- Đỗ Hoài Nam (2017). Tích tụ và tập trung ruộng đất để đẩy mạnh liên kết giữa doanh nghiệp và nông dân. *Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam*. 11.
- Đỗ Kim Chung (2018). Tích tụ và tập trung đất đai: Cơ sở lý luận và thực tiễn cho phát triển nông nghiệp hàng hóa ở Việt Nam. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*. 16(4): 412-424.
- Heath Henderson, Leonardo Corral, Eric Simning & Paul Winters (2015). Land accumulation dynamics in developing country agriculture. *Journal of Development Studies*. 25(6): 743-761.
- Michael R. Carter & Pedro Olinto (1998). Do the “Poor but Efficient” survive in the Land market Capital Access and Land Accumulation in Paraguay. In *Proceedings of XXI International Congress of the Latin American Studies Association*.
- Minh Bắc (2016). Mô hình mới nhờ tích tụ đất đai. Truy cập từ <http://hanoimoi.com.vn/Ban-in/Kinh-te/827888/mo-hinh-moi-nho-tich-tu-dat-dai>, ngày 07/09/2019
- Niên giám thống kê tỉnh Nam Định (2018).
- Nguyễn Đình Bông & Nguyễn Thị Thu Hồng (2017). Một số vấn đề về tích tụ, tập trung đất đai trong phát triển nông nghiệp và nông thôn hiện nay. *Tạp chí Cộng sản*. 896: 39-44.
- Thanh Trà (2019). Năm 2018, tăng trưởng nông nghiệp cao nhất trong bảy năm qua. Truy cập từ <https://nhandan.com.vn/kinhte/item/38782302-nam-2018-tang-truong-nong-nghiep-cao-nhat-trong-bay-nam-qua.html>, ngày 07/09/2019.