

# TÍCH TỤ RUỘNG ĐẤT TRONG PHÁT TRIỂN KINH TẾ NÔNG THÔN BA LAN TRONG NHỮNG NĂM ĐẦU THỰC HIỆN CHUYỂN ĐỔI NỀN KINH TẾ

Bùi Việt Hưng\*

**Tóm tắt:** Trải qua hơn 1/4 thế kỷ thực hiện công cuộc chuyển đổi và hội nhập nền kinh tế Ba Lan vào ngôi nhà chung Liên minh Châu Âu, khu vực nông thôn Ba Lan đã có những tiến bộ hết sức ấn tượng. Một trong những nhân tố đóng góp vào sự thay đổi đó chính là hoạt động tích tụ đất đai trong khu vực nông thôn Ba Lan. Nhằm thúc đẩy hơn nữa quá trình tích tụ ruộng đất, tăng cường khả năng cạnh tranh trong sản xuất nông nghiệp, trong những năm qua Chính phủ Ba Lan cũng đã và đang thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp bao gồm điều chỉnh khung khổ thể chế và thực thi có hiệu quả các chính sách trong phát triển khu vực nông thôn.

**Từ khóa:** Sở hữu đất đai, tích tụ, phát triển kinh tế nông thôn, nông nghiệp, Ba Lan

**Abstract:** Over a quarter of century of implementing the economic transformation and integration into the European Union, progress has been made significantly in rural Poland. One of the key important factors is the change of ownership on agricultural land in rural areas. To promote further the land consolidation and improve competitive capacity in agricultural production, Polish government has implemented a number of solutions simultaneously, including adjustment of the institutional frameworks and implementation of effective policies in rural area development.

**Key words:** land ownership, accumulation, rural economic development, agriculture, Poland

Công cuộc cải cách từ kinh tế tập trung sang kinh tế thị trường, hội nhập EU theo

kiểu “liệu pháp sốc” ngay trong những năm đầu thực hiện chuyển đổi đã được chính phủ Ba Lan thực hiện hết sức sâu rộng và toàn diện. Vì thế, nông thôn Ba Lan từng bước

---

\* NCS, Viện Nghiên cứu Châu Âu

đổi mới, hội nhập theo các tiêu chí đã đề ra của EU theo hướng cạnh tranh, hiện đại và phát triển bền vững. Những kết quả đạt được trong việc phát triển nông thôn của Chính phủ Ba Lan trong thời gian qua đã tạo ra chuyển đổi kinh tế, xã hội khu vực nông thôn hết sức ấn tượng như: Quy mô trang trại nông nghiệp được điều chỉnh theo hướng tích tụ; cơ sở hạ tầng nông thôn cải thiện rõ rệt, thu nhập của người nông dân đã tăng bình quân 10,1%/năm giai đoạn 2004-2012, bằng gần 70% thu nhập người dân đô thị (năm 2016)<sup>1</sup>; lao động qua đào tạo đại học khu vực nông thôn được cải thiện, tỉ lệ thất nghiệp khu vực nông thôn giảm đáng kể. Sản xuất nông nghiệp ngày càng đóng vị trí quan trọng, giải quyết công ăn việc làm cho 2,7 triệu nông dân (chiếm 19% dân số Ba Lan)<sup>2</sup>. Cuộc khảo sát mức độ hài lòng người dân khu vực nông thôn năm 2011 cho thấy 90% người dân nông thôn hài lòng với cuộc sống khu vực nông thôn hơn thành phố, 81% người dân nông thôn không muốn di chuyển đến thành phố<sup>3</sup>.

Mô hình phát triển kinh tế nông thôn đa chức năng của của Ba Lan với việc chuyển đổi mạnh mẽ theo hướng tích tụ ruộng đất

như các chính sách tư nhân hóa, cổ phần hóa, điều chỉnh các quy định về mua bán đất nông nghiệp, vấn đề sở hữu đất đai đối với người nước ngoài... được xem là một bài học kinh nghiệm đối với hầu hết các nước có nền kinh tế chuyển đổi trong đó có Việt Nam.

## 1. Quá trình phát triển các loại hình sở hữu đất đai tại Ba Lan

Song song với quá trình chuyển đổi kinh tế ngay sau khi Ba Lan thực hiện công cuộc cải cách từ kinh tế tập trung sang kinh tế thị trường, hội nhập EU theo kiểu “liệu pháp sốc” với việc tư nhân hóa và tự do hóa, thì trong lĩnh vực nông nghiệp quá trình chuyển đổi, cải cách cũng diễn ra tương tự, với các chính sách nông nghiệp quan trọng được ban hành và điều chỉnh như: chính sách tự do hóa giá cả các mặt hàng nông sản, cải cách và thực thi các chính sách về đất đai, thực hiện quá trình tư nhân hóa trong sở hữu đất đai, xây dựng các chương trình phát triển nông thôn và hình thành các quỹ an sinh xã hội nông dân...

Phân theo trục thời gian có thể nhận thấy các hình thức sở hữu đất đai nông nghiệp ở Ba Lan có sự thay đổi mạnh theo từng thời kỳ, cụ thể:

*Giai đoạn 1989-2003:* Ba Lan bắt đầu thực hiện công cuộc chuyển đổi nền kinh tế từ kế hoạch hóa tập trung sang nền kinh tế thị trường, đáp ứng các tiêu chí gia nhập Liên minh Châu Âu. Trong giai đoạn này, hình thức sở hữu đất đai nông nghiệp Ba Lan có sự thay đổi mạnh với sự gia tăng hình

<sup>1</sup> Jerzy Wilkin (2016), *Rural Poland report*” <http://www.fdpa.org.pl/uploads/downloader/report2016eng-160914133701.pdf> tải ngày 12 tháng 3 năm 2019

<sup>2</sup> Andrzej Zadura (2005), *Agricultural land markets in Poland prospects and challenges*, [http://www.eastagri.org/files/poland1173091590\[1\].pdf](http://www.eastagri.org/files/poland1173091590[1].pdf), tải ngày 12/3/2019.

<sup>3</sup> Iwona Nuzyka, Walnety Pocta (2014), *Rural Poland 2014*, trang 21, <https://www.slideshare.net/fundacja/fdpa/rural-poland-rural-development-report>, tải ngày 12/3/2019.

thức sở hữu tư nhân và giảm thiểu sở hữu nhà nước (Cổ phần hóa các trang trại thuộc sở hữu nhà nước). Theo số liệu cơ cấu sở hữu đất nông nghiệp năm 2002 (bảng 1) cho thấy, 77,7% diện tích đất nông nghiệp thuộc về sở hữu tư nhân, khu vực sở hữu còn lại

thuộc Cơ quan Quản lý tài sản nông nghiệp (APA - Cơ quan này được thành lập theo Luật Đất đai năm 1991) với 4.723.100 ha, trong đó 3,7 triệu ha thuộc đất các trang trại nhà nước, 600.000 ha thuộc quỹ đất quốc gia và các quỹ đất khác<sup>4</sup>.

**Bảng 1: Cơ cấu sở hữu đất nông nghiệp Ba Lan năm 2002**

Loại hình sở hữu	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
Diện tích đất nông nghiệp/All agricultural land	19.044.300	100
Sở hữu kho bạc/Treasury-owned	3.269.400	17,2
Sở hữu bởi cơ quan cấp huyện hoặc Liên minh cấp huyện/ Owned by gminas or unions of gminas	318.400	1,7
Sở hữu tư nhân/Individually-owned farms	14.775.200	77,7
Hợp tác xã sản xuất/Production cooperatives	245.600	1,3
Các công ty thương mại/ Commercial-law companies	287.400	1,5
Giáo hội, Công giáo và các tôn giáo khác	95.300	0,4
Hợp tác xã đất đai/Land cooperatives	53.000	0,2

Nguồn: Jerzy Bański (2011) "Changes in agricultural land ownership in Poland in the period of the market economy", <http://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/35544.pdf>

Những nhân tố chính tác động đến sự dịch chuyển các hình thức sở hữu đất đai nông nghiệp Ba Lan trong giai đoạn này là:

*Thứ nhất*, ngay trong những năm đầu chuyển đổi nền kinh tế, Chính phủ Ba Lan đã sửa đổi và ban hành Luật Đất đai năm 1991. Trong đó quy định cụ thể về các hình thức mua bán đất nông nghiệp như: Người dân có

thể mua bán đất nông nghiệp và phi nông nghiệp sẽ không bị giới hạn và được coi là hợp pháp. Điều này cũng có nghĩa người dân Ba Lan có thể mua đất nông nghiệp, trang trại theo khả năng tài chính của mỗi người.

*Thứ hai*, hạn chế người nước ngoài mua bán đất nông nghiệp. Trong trường hợp người nước ngoài muốn mua đất nông nghiệp, họ phải nhận được sự chấp thuận của Bộ Nội địa với sự thống nhất của Bộ Nông nghiệp Ba Lan. Tuy nhiên, giới hạn sự mua bán đối với người nước ngoài chỉ thực sự

<sup>4</sup> RDI (1999), Agricultural land markets in Lithuania, Poland, and Romania: Implications for accession to the European Union, [http://www.eastagri.org/files/1/thuanipolandromaniar\\_dj\\_099.pdf](http://www.eastagri.org/files/1/thuanipolandromaniar_dj_099.pdf) tải ngày 12/3/2019

được dỡ bỏ trong thời gian chuyển tiếp là 12 năm kể từ khi Ba Lan trở thành thành viên chính thức của EU<sup>5</sup>.

Cuối cùng, về hình thức sở hữu tư nhân đất trang trại ở Ba Lan cũng mang một điểm khá đặc thù, chính là thừa kế đất nông nghiệp. Theo nghiên cứu của Renata Marks-Bielska<sup>6</sup> về xu hướng dịch chuyển đất thuộc sở hữu tư nhân trong suốt từ những năm 2000 trở lại đây, các trang trại sản xuất nông nghiệp tư nhân được chuyển dịch từ đời ông bà cho thế hệ cháu chiếm 84,84%. Nghiên cứu của Marks-Bielska (2013) cũng cho thấy 80,34% số người được hỏi cho rằng họ sẽ chuyển đất trang trại đang quản lý cho các thế hệ con và cháu. Số người sẵn sàng bán chỉ chiếm 7,95%, một số khác mong muốn được mua và mở rộng diện tích đất trang trại của mình<sup>7</sup>.

*Giai đoạn 2004 đến nay:* Quá trình tích tụ, mua bán, sáp nhập các trang trại ở Ba Lan trở lên sôi động hơn khi Ba Lan chính thức trở thành thành viên EU năm 2004. Điều này có nghĩa là sự dịch chuyển các hình thức sở hữu diễn ra mạnh hơn, quá trình mua bán, sáp nhập các trang trại nhỏ mạnh mẽ hơn so

với giai đoạn trước đó. Theo số liệu cho thấy năm 2005, sau một năm Ba Lan trở thành thành viên EU, trong tổng số 2.733.363 trang trại, khu vực tư nhân chiếm 99,9%, tương ứng 2.732.270 trang trại, khu vực nhà nước chỉ chiếm một tỉ trọng rất nhỏ với 1.094 trang trại.

Đặc biệt, năm 2016, tức là sau 12 năm Ba Lan buộc phải dỡ bỏ các quy định hạn chế người nước ngoài mua đất, nhằm tránh hiện tượng đầu cơ về đất đai, hay thôn tính của người nước ngoài, Chính phủ Ba Lan tiếp tục có những điều chỉnh về Luật Mua bán đất nông nghiệp, trong đó đưa ra các quy định rằng buộc người mua các trang trại đất đai nông nghiệp phải có trình độ học vấn, cũng như năng lực quản lý trang trại nhất định mới được được phép mua. Bên cạnh đó, một số các quy định về chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp cũng được điều chỉnh theo hướng người muốn chuyển đổi phải có đơn xin phép và được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Phân tích về những điều chỉnh của Luật này, chúng tôi nhận thấy mặc dù các quy định trên được xem là một trong những rào cản kỹ thuật trong tự do hóa thương mại đất nông nghiệp, song tác động của Luật sẽ giảm hiện tượng đầu cơ, thôn tính đất đai, trục lợi buôn bán đất nông nghiệp, trang trại của các thương nhân. Yêu cầu người mua đất có một trình độ học vấn nhất định cũng sẽ góp phần đảm bảo các trang trại được mua bán sẽ sử dụng đúng mục đích cho sản xuất nông nghiệp hơn là việc thu lời từ hoạt động mua bán.

<sup>5</sup> Nguồn Jerzy Bański (2011), *Changes in agricultural land ownership in Poland in the period of the market economy*, trang 95, <http://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/35544.pdf>, tải ngày 12/3/2019.

<sup>6</sup> Lukasz Jarocki (2013), *International Land Acquisition in the Polish Legal System and Its Impact on Economic Development*, <http://www.lawanddevelopment.net/img/2013papers/LukaszJarocki.pdf>

<sup>7</sup> Lukasz Jarocki (2013), *International land acquisition in the Polish legal system and its impact on economic development*

## 2. Xu hướng tích tụ ruộng đất ở Ba Lan

Như vậy, với việc thực thi các đạo luật về chuyển đổi, mua bán đất nông nghiệp, hạn chế người nước ngoài mua đất, quy mô và cơ cấu trang trại nông nghiệp tại Ba Lan đã có sự thay đổi, cụ thể:

*Thứ nhất, số lượng các trang trại có diện tích nhỏ giảm xuống, thay vào đó các trang trại có diện tích lớn tăng lên.* Biểu đồ 1 cho thấy số lượng các trang trại diện tích 1-2 ha đã giảm từ 644 năm 2000 xuống 637 trang trại năm 2005, 404 trang trại năm 2014 với mức giảm tương ứng là 1,08%, và 36,57%. Xu hướng này cũng tương tự đối với các trang trại có diện tích từ 2-10 ha với mức giảm từ 1.987 xuống 1.477 trang trại năm 2014, tương ứng với mức giảm 25,66%. Trong khi đó số lượng các trang trại có diện tích từ 15 ha trở lên đã tăng từ 5.449 trang trại năm 2000 lên 8.761 trang trại vào năm 2014 với mức tăng tương ứng 60,8%<sup>8</sup>.

*Thứ hai, quá trình tích tụ ruộng có sự biến động khá lớn giữa các khu vực.* Mức độ thay đổi số lượng các trang trại giữa các vùng ở Ba Lan cũng khác nhau, cụ thể, số trang trại 1-2 ha giảm lớn nhất xuất hiện ở miền Nam Ba Lan như tỉnh Opole (32%), Śląsk (30%), Subcarpathia (26,9%) và Lubuska Land (26,6%), khu vực ít có sự thay đổi được ghi nhận ở Wielkopolska (11,3%),

Podlasie (13,8%) và Kujavia-Pomerania (14,7%)<sup>9</sup>. Phân tích những thay đổi về tích tụ ruộng đất trong thời gian này, có thể nhận thấy sự thay đổi như vậy không phụ thuộc vào Luật Đất đai của Chính phủ, mà nhân tố chính có tác động trực tiếp lại là chất lượng đất phục vụ cho sản xuất nông nghiệp<sup>10</sup>, giá đất nông nghiệp giao dịch trên thị trường, hay quá trình cổ phần hóa các trang trại nhà nước tại các vùng khác nhau.

Bên cạnh đó, việc điều chỉnh mạnh quy mô các trang trại nông nghiệp của Ba Lan trong thời gian qua càng rõ hơn khi Ba Lan chính thức trở thành thành viên EU với việc hỗ trợ các khoản ngân sách tài chính nhằm tái thiết lại trang trại, đào tạo nghề cho các chủ trang trại, hỗ trợ thu nhập cho các nông hộ của Chính sách nông nghiệp chung (CAP). Trong giai đoạn 2004-2015, Ba Lan nhận được các khoản tài chính hỗ trợ phát triển nông nghiệp cao hơn so với mức đóng góp ngân sách của nước này vào quỹ chung của EU, cụ thể nhận được 122,45 tỉ Euro và số đóng góp vào quỹ chung của EU là 38,7 tỉ Euro<sup>11</sup>.

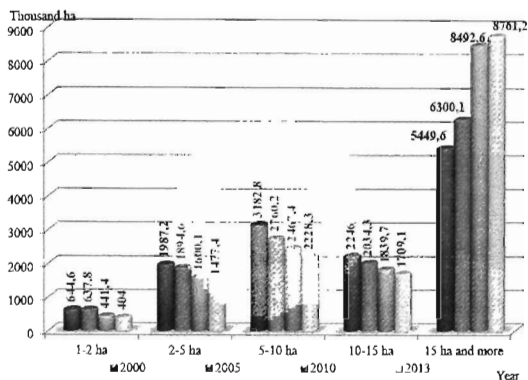
<sup>8</sup> Aleksandra (2013). *Agrarian economic structure of agriculture holding in Poland*, ttdđ.

<sup>9</sup> Đất đai nông nghiệp Ba Lan được phân loại thành 6 mức độ theo tính chất đất. Mức độ đất tốt nhất cho nông nghiệp từ I-III chiếm 26%, mức IV đất có mức độ dinh dưỡng trung bình chiếm 40%, phần còn lại thuộc vào khu vực đất xấu, sỏi cao, khó sản xuất nông nghiệp

<sup>11</sup> Jerzy Wilkin (2016), *Rural Poland report* <http://www.fda.org.pl/uploads/downloader/report2016eng-160914133701.pdf>, tải ngày 12/3/2019.

<sup>8</sup> Aleksandra (2013). *Agrarian economic structure of agriculture holding in Poland*. [http://geoinfo.amu.edu.pl/qg/archives/2014/QG332\\_087-101.pdf](http://geoinfo.amu.edu.pl/qg/archives/2014/QG332_087-101.pdf)

**Biểu đồ 1: So sánh số lượng trang trại nông nghiệp Ba Lan giai đoạn 2000 và 2014**

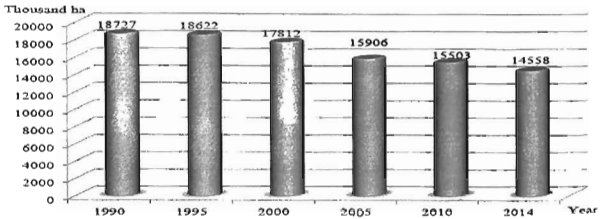


Nguồn: Przygodzka (2015), *The agricultural land market in Poland and its characteristics*, [http://sulonet.uniag.sk/sites/default/files/research\\_publications/publication\\_0.pdf](http://sulonet.uniag.sk/sites/default/files/research_publications/publication_0.pdf)

Thứ ba, quá trình tích tụ đất đai cũng bị ảnh hưởng bởi sự chuyển dịch đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp.

Sự bùng nổ các khu công nghiệp, khu chế xuất, hay quá trình đa dạng hóa kinh tế khu vực nông thôn với việc thúc đẩy việc tái cơ cấu sản xuất nông nghiệp, phát triển các lĩnh vực phi nông nghiệp, đầu tư cơ sở hạ tầng nông thôn... Các số liệu thống kê ở dưới cho thấy, diện tích đất nông nghiệp của

Ba Lan vào những năm 1990 tương ứng 18,7 triệu ha, chiếm 61,2%, diện tích đất rừng với 9,338 triệu ha chiếm 29,9% còn lại là đất đô thị (diện tích lãnh thổ Ba Lan 31,268 triệu ha), trong đó đất nông nghiệp có khả năng trồng trọt chiếm 77%. Theo số liệu trong biểu đồ, trong giai đoạn 1990-2014, diện tích đất nông nghiệp Ba Lan đã giảm từ 18,7 triệu ha năm 1990 xuống 14,5 triệu ha năm 2014, tương ứng với mức giảm 22,4%.

**Biểu đồ 2: Diện tích đất nông nghiệp Ba Lan giai đoạn 1990-2014**

*Nguồn: Przygodzka, Renata Mioduszewski, Jaroslaw (2015), The Agricultural land market in Poland and its characteristics, [http://sulonet.uniag.sk/sites/default/files/research\\_publications/publication\\_0.pdf](http://sulonet.uniag.sk/sites/default/files/research_publications/publication_0.pdf)*

Thứ tư, tích tụ đất nông nghiệp dẫn đến sự biến động lớn về giá đất nông nghiệp, đặc biệt sau khi Ba Lan trở thành thành viên EU. Như đã đề cập ở trên, Chính phủ Ba Lan đã thực hiện phân loại đánh giá chất lượng đất nông nghiệp, trang trại theo quy mô 6 mức và chia làm 4 khu vực. Việc phân loại như vậy ngoài mục đích quản lý cũng được xem là nhân tố tạo ra các mức giá đất nông nghiệp khác nhau trên thị trường. Cùng với đó, những điều chỉnh trong các chính sách tài chính nông thôn, chính sách tự do hóa thương mại, đất đai đã tạo ra sự bùng nổ trong mua bán, chuyển nhượng đất đai trong nông nghiệp Ba Lan với mức giá tăng lên 4 lần trong giai đoạn 2004-2013<sup>12</sup>.

Thị trường mua bán đất nông nghiệp tại Ba Lan được thực hiện thông qua thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp. Theo đó thị cho thấy, giá cả mua bán đất nông nghiệp thông qua văn phòng sở hữu đất APA (Agricultural Property Agency) trên thị trường sơ cấp luôn thấp hơn trên thị trường thứ cấp (giao dịch của các tư nhân). Giá đất giao dịch 1 ha đất nông nghiệp qua các giao dịch tư nhân cao hơn của nhà nước là 22% năm 2014<sup>13</sup>.

Thứ năm, làn sóng mua bán đất nông nghiệp của các nhà đầu tư đến từ các nước thành viên EU15. Mặc dù có nhiều hạn chế quy định người nước ngoài mua bất động sản, và sự hạn chế này phải được dỡ bỏ vào năm 2016, song theo đó thị dưới cho thấy số giấy phép mà chính phủ Ba Lan cấp cho

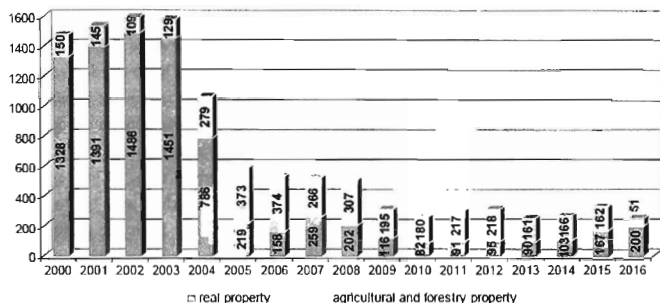
<sup>12</sup> Przygodzka (2015), *The agricultural land market in Poland and its characteristics*, [http://sulonet.uniag.sk/sites/default/files/research\\_publications/publication\\_0.pdf](http://sulonet.uniag.sk/sites/default/files/research_publications/publication_0.pdf)

<sup>13</sup> Przygodzka (2015), *The agricultural land market in Poland and its characteristics*, [http://sulonet.uniag.sk/sites/default/files/research\\_publications/publication\\_0.pdf](http://sulonet.uniag.sk/sites/default/files/research_publications/publication_0.pdf)

người nước ngoài năm 2004 là 786 giấy phép mua bất động sản và 279 giấy phép mua đất nông nghiệp, năm 2016 con số này giảm xuống là 200 và 51 giấy phép mua đất nông nghiệp. Tính trung bình giai đoạn

2005-2016, chính phủ Ba Lan đã cấp 220 giấy phép mua bán bất động sản cho người nước ngoài và các nhà đầu tư nước ngoài đến chủ yếu từ Đức, Hà Lan và Đan Mạch.

**Biểu đồ 3: Số lượng giấy phép cấp cho người nước ngoài mua bất động sản ở Ba Lan**



Nguồn: Agnieszka Stacherzak et al, (2019), *State Interventionism in Agricultural Land Turnover in Poland*

Như vậy, quá trình tích tụ đất đai nông nghiệp khu vực nông thôn Ba Lan trong thời gian qua đã ghi nhận những kết quả hết sức to lớn, đóng góp vào sự tăng trưởng, nâng cao khả năng cạnh tranh trong sản xuất nông nghiệp cũng như tạo tiền đề thu hút và phát huy được những hoạt động phi nông nghiệp. Một số kết quả cụ thể đã đạt được có thể kể đến như: (1) giảm thiểu được sự manh mún trong sản xuất (số lượng các trang trại nhỏ giảm đi, các trang trại lớn tăng lên); (2) tránh được các hiện tượng đầu cơ đất vì mục đích thương mại (quy định về chứng chỉ bằng cấp trong mua bán đất trang

trại diện tích lớn); (3) hạn chế từng phần đối với sự thôn tính đất từ các thương gia ở các nước thành viên cũ; (4) hoàn thiện hơn hệ thống luật về đất đai (sửa đổi bổ sung Luật Đất đai năm 1991 và năm 2016); (5) hoàn thiện hơn về quá trình cổ phần hóa các trang trại nhà nước từ đó thúc đẩy sự chuyển dịch sang sở hữu tư nhân.

### Một số nhận xét

Nhằm thúc đẩy quá trình tích tụ ruộng đất, nâng cao khả năng quản lý về đất nông nghiệp, tăng khả năng cạnh tranh trong sản xuất nông nghiệp, giảm thiểu các dòng di cư lao động nông thôn ra thành phố..., Ba Lan



đã và đang thực hiện chính sách nhằm tích tụ đất đai trong phát triển kinh tế nông thôn như:

*Điều chỉnh về khung khổ chính sách, thể chế:* Cùng với quá trình chuyển đổi nền kinh tế từ kế hoạch hóa sang nền kinh tế thị trường, Chính phủ Ba Lan đã và đang thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm tái cơ cấu hoạt động sản xuất nông nghiệp, nâng cao khả năng cạnh tranh, thúc đẩy sự phát triển và hội nhập trong sản xuất nông nghiệp với khu vực. Cụ thể, Chính phủ đã ban hành Luật Đất đai năm 1991 đối với hình thức sở hữu không giới hạn đối với khu vực tư nhân, luật hóa việc cổ phần hóa các trang trại sản xuất nông nghiệp thuộc sở hữu nhà nước, hạn chế người nước ngoài mua bán đất nông nghiệp giai đoạn 1990-2004, Luật năm 2016 quy định các bằng cấp cụ thể đối với các cá nhân mua bán các trang trại có diện tích lớn...

*Tuân thủ và thực hiện nghiêm ngặt các tiêu chí hội nhập của EU:* Việc áp dụng chung các chính sách của khu vực đã tạo ra sự chuyển biến lớn trong phát triển sản xuất nông nghiệp. Cụ thể, để tham gia được các chương trình phát triển nông thôn với nguồn tài chính từ EU, Ba Lan phải tuân thủ và chịu sự giám sát cũng như báo cáo theo các bộ tiêu chí được EU ban hành, hay báo cáo theo các quy định của Chính sách Nông nghiệp chung với các nguồn hỗ trợ thu nhập nông dân, đào tạo lao động nông thôn, ứng dụng khoa học công nghệ vào trong sản xuất trang trại... Những lợi ích mà người nông dân Ba Lan được hưởng lợi từ CAP, hay các nguồn quỹ tài chính EU, sẽ tạo ra xu hướng tăng

đầu tư cho phát triển trang trại, từ đó thúc đẩy hơn nữa quá trình tích tụ ruộng đất.

*Lồng ghép thực hiện các chương trình khu vực với chương trình trong nước* như chương trình cải thiện khả năng cạnh tranh trong lĩnh vực nông nghiệp, chương trình phát triển nông thôn, chương trình phát triển kinh tế nông thôn khu vực phía đông... Mục tiêu của các chương trình này nhằm giải quyết tình trạng thiếu hụt trong đầu tư về hạ tầng, hoạt động sản xuất nông nghiệp còn đang manh mún của các trang trại nhỏ... dẫn tới sự cạnh tranh kém, hiệu quả kinh tế trong sản xuất nông nghiệp thấp... Chính phủ Ba Lan đã ban hành các chính sách hỗ trợ về tài chính, cũng như ban hành các hướng dẫn nhằm điều chỉnh cơ cấu hoạt động của các trang trại. Một số chính sách hỗ trợ tái cơ cấu các trang trại cụ thể như: Hỗ trợ tài chính trong mua bán trang trại, hỗ trợ đào tạo nghề cho lao động nông thôn, hỗ trợ thuế đối với các doanh nghiệp đầu tư khu vực nông thôn, hỗ trợ bảo hiểm trang trại...

Để cải thiện khả năng cạnh tranh đối với các sản phẩm nông nghiệp Ba Lan đòi hỏi Chính phủ Ba Lan tiếp tục phải thực hiện các nhóm giải pháp nhằm thúc đẩy hoạt động tích tụ đất đai. Các giải pháp đồng bộ cũng được thực hiện trong thời gian qua như thúc đẩy sự chuyển dịch các diện tích đất nông nghiệp từ các trang trại kém hiệu quả hoặc không sử dụng đất sang cho các trang trại hiệu quả hơn (quá trình cho thuê tái cơ cấu các trang trại nhà nước trong những năm 2004). Việc hiện đại hóa kỹ thuật của các

trang trại, phát triển dịch vụ sản xuất, tạo ra chuỗi sản xuất hiệu quả, đặc biệt chú trọng tới chất lượng sản phẩm có sự kết nối giữa nghiên cứu triển khai tới thương mại sẽ tạo ra động lực đẩy nhanh chuyển dịch cơ cấu hợp lý từ đó thúc đẩy quá trình tích tụ.

Sử dụng các chính sách tài chính nhằm can thiệp vào thị trường mua bán bất động sản được thực hiện thông qua việc sử dụng tín dụng ưu đãi (ví dụ, hỗ trợ lãi suất) và bảo lãnh vốn vay và là các hình thức chủ yếu hỗ trợ cho khu vực nông thôn của Chính phủ. Hỗ trợ này được dành cho các ngân hàng hợp tác và thương mại thông qua các ARMA, các ARR và APA. Các công cụ tài chính đã và đang thúc đẩy quá trình tích tụ ruộng đất ở Ba Lan ngày càng tiệm cận với mức bình quân chung trong khu vực EU. Chính sách hỗ trợ tài chính cho các nông dân, trang trại với các khoản hỗ trợ đầu tư vào thiết bị, nhà xưởng trang trại, chuyển đổi cơ cấu các trang trại theo diện tích đất... cũng sẽ tạo ra những động lực thu hút lao động vào khu vực nông thôn, từ đó thúc đẩy quá trình tích tụ ruộng đất.

Tóm lại, với việc thực hiện đồng bộ các chương trình, nhóm giải pháp kết hợp với sự tham gia của nhiều bên, tin tưởng rằng hoạt động mua bán, sát nhập, tích tụ ruộng đất ở Ba Lan trong thời gian tới sẽ diễn ra mạnh mẽ hơn.

## Tài liệu tham khảo

1. Jerzy BAŃSKI (2013), *Changes in agricultural land ownership in Poland in the period of the market economy*
2. Przygodzka, Renata Mioduszewski, Jarosław (2013), *The Agricultural land market in Poland and it characteristics*
3. Aleksandra (2013), *Agrarian economic structure of agriculture holding in Poland*,  
[http://geoinfo.amu.edu.pl/qg/archives/2014/QG332\\_087-101.pdf](http://geoinfo.amu.edu.pl/qg/archives/2014/QG332_087-101.pdf)
4. Jerzy Wikin (2016), *Rural Poland 2016*, <http://www.fdpa.org.pl/uploads/downloader/report2016eng-160914133701.pdf>.
5. MARD (2014), *National Strategic Planfor 2007-2013 Rural Development*.
6. Andrzej Zadura, *Agricultural land market in Poland Prospects and challenges*, [http://www.eastagri.org/files/poland1173091590\[1\].pdf](http://www.eastagri.org/files/poland1173091590[1].pdf).
7. Lukasz Jarocki (2013), *International Land Acquisition in the Polish Legal System and Its Impact on Economic Development*.
8. Agnieszka Stacherzak et al, (2019), *State Interventionism in Agricultural Land Turnover in Poland*.