

AN NINH ĐẤT ĐAI THỜI KỲ CHUYỂN ĐỔI KINH TẾ ẢNH HƯỞNG ĐẾN ĐỜI SỐNG NÔNG DÂN Ở NÔNG THÔN

TS. Nguyễn Tiến Dũng

Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP.HCM

Trong thời kỳ chuyển đổi kinh tế ở Việt Nam, vấn đề đất đai đang có tính thời sự thu hút sự quan tâm nhiều phía từ người nông dân nông thôn đến cư dân thành thị, chính quyền các cấp, nhà đầu tư. Thị trường đất đai ngày càng có ảnh hưởng đến hoạt động của các thị trường tài chính, tín dụng, lao động... đồng thời các tranh chấp, xung đột xoay quanh chủ đề đất đai giữa các chủ thể ngày càng phổ biến, gay gắt và mức độ phức tạp ngày càng tăng, xuất hiện tình trạng khiếu kiện đông người gây mất trật tự an ninh xã hội. Nhiều vấn đề phức tạp từ thu hồi đất để phát triển các KCN, khu đô thị mới với tình trạng mất đất của nông dân, ảnh hưởng đến việc làm, môi trường sống đến việc thu hẹp đất canh tác nông nghiệp đe dọa đến an ninh lương thực. Trong bài viết này tác giả tập trung vào các vấn đề chủ yếu về an ninh đất đai ảnh hưởng đến đời sống nông dân.

1. Các tỉnh, thành phố phát triển nhanh các khu chế xuất (KCX), khu công nghiệp (KCN), đô thị mới (ĐTM) và sân Golf đã triệt thoái đất nông nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa, đe dọa đến an ninh lương thực và ảnh hưởng đến đời sống của nông dân

CNH, HDH và ĐTH đang diễn ra mạnh mẽ ở Việt Nam trong những năm gần đây và tất nhiên đi liền với quá trình đó là thu hồi đất nông nghiệp. Ở Việt Nam, diện tích của các tỉnh đều nhỏ và diện tích không nhiều nhưng tỉnh nào

cũng muốn có sân bay, cảng biển (những tỉnh ven biển), các KCX, KCN, ĐTM, các trung tâm dịch vụ thương mại, nhất là sân golf lớn. Vì thế, tỉnh nào cũng đua nhau đưa ra các chính sách ưu đãi và học tập nhau để cùng phát triển. Thế là việc thu hồi đất diễn ra khắp nơi¹. Đất thu hồi nhiều nhưng không ít KCN, khu đô thị, sân Golf được xây dựng xong hoạt động không như mong muốn². Hiện tại, trung bình các KCX, KCN chỉ cho thuê được khoảng 50% diện tích đất thì Chính phủ lại phê duyệt thêm 40.460 ha đất để làm các KCX, KCN đến năm 2015,

điều đó cũng đồng nghĩa gần chừng ấy diện tích đất nông nghiệp lại mất đi. Điều đáng bàn là diện tích đất dành cho các KCX, KCN đến năm 2015 lại quy hoạch nhiều cho các tỉnh có lợi thế so sánh về trồng lúa nước, phát triển nông nghiệp như ĐBSH, ĐBSCL, Bắc Trung Bộ, Tây Nguyên.

Nền kinh tế Việt Nam đang tích cực chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng CNH, HDH và hội nhập quốc tế nhưng sức ép về nhu cầu lương thực cho dân số khoảng 100 triệu dân trong 10 năm tới là rất lớn. Bài toán lương thực thực phẩm để

Bảng 1: Diện tích các KCX, KCN đến 5/2008 và quy hoạch đến năm 2015

STT	Các vùng trong nước	Diện tích đất ở các KCX, KCN đến tháng 5/2008 (ha)	Diện tích KCX, KCN dự kiến thành lập mới từ tháng 5/2008 đến năm 2015 (ha)	Tổng cộng (ha)
1	Đồng bằng Sông Hồng	10.046	15.239	25.285
2	Trung du miền núi Bắc Bộ	2.801	1.837	4.638
3	Bắc Trung Bộ	779	1.649	2.482
4	Duyên Hải Nam Trung Bộ	3.651	5.221	8.872
5	Tây Nguyên	463	724	1.187
6	Đông Nam Bộ	22.352	9.811	32.163
7	Đồng bằng Sông Cửu Long	5.027	5.979	11.006
Cả nước		45.042	40.460	85.502

Nguồn: Trần Ngọc Hưng (2008), *Tổng quan tình hình xây dựng và phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế*, tạp chí Khu Công nghiệp Việt Nam, số tháng 6 -2008.

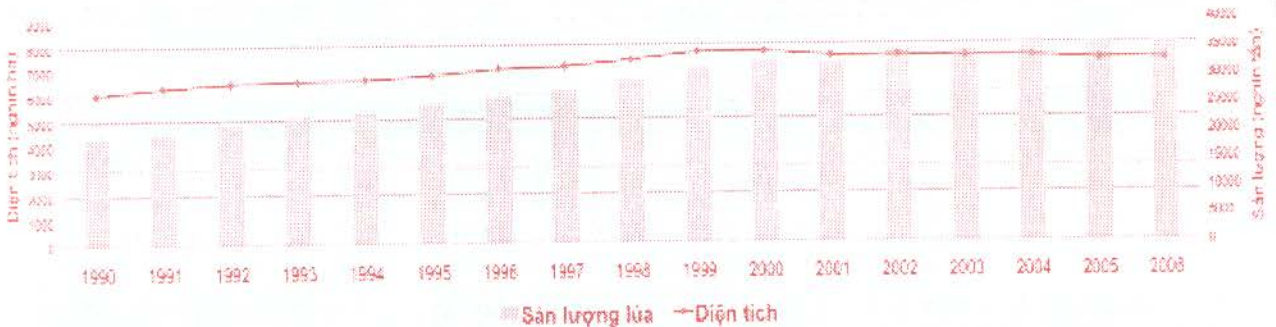
Bảng 2: Diện tích và sản lượng lúa của Việt Nam từ năm 1990 – 2006

Năm	Diện tích (nghìn ha)	Chỉ số phát triển diện tích lúa(%) (năm trước = 100)	Sản lượng (nghìn tấn)	Chỉ số phát triển sản lượng lúa % (năm trước = 100)
1990	6042,8	102,2	19225,1	101,2
1991	6302,8	104,3	19621,9	102,1
1992	6475,3	102,7	21590,4	110,0
1993	6559,4	101,3	22836,5	105,8
1994	6598,6	100,6	23528,2	103,0
1995	6765,6	102,5	24963,7	106,1
1996	7003,8	103,5	26396,7	105,7
1997	7099,7	101,4	27523,9	104,3
1998	7362,7	103,7	29145,5	105,9
1999	7653,6	104,0	31393,8	107,7
2000	7666,3	100,2	32529,5	103,6
2001	7492,7	97,7	32108,4	98,7
2002	7504,3	100,2	34447,2	107,3
2003	7452,2	99,3	34568,8	100,4
2004	7445,3	99,9	36148,9	104,6
2005	7329,2	98,4	35832,9	99,1
2006	7324,4	99,9	35826,8	99,9

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2008), Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản, *Diện tích và sản lượng lúa cả năm*, Website:

<http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=390&idmid=3&ItemID=6330> (Truy cập 20/8/2008)

Biểu đồ 1: Mối quan hệ phụ thuộc giữa sản lượng lúa và diện tích trồng lúa



đảm bảo an ninh lương thực cho toàn xã hội luôn là vấn đề quan trọng. Nền nông nghiệp Việt Nam nói chung và nông dân Việt Nam đang phải đối mặt với diện tích đất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp ảnh hưởng rất lớn đến sản xuất nông nghiệp, trong khi năng suất trong nông nghiệp không cao. Diện tích nông nghiệp mà cụ thể là diện tích đất trồng lúa luôn ảnh hưởng gần như quyết định đối với sản lượng lúa gạo. Từ năm 1990–

2004 diện tích trồng lúa tăng nên sản lượng lúa tăng, trong 2 năm 2005, 2006 diện tích trồng lúa giảm và sản lượng lúa cũng giảm theo.

Năm 2000 diện tích lúa cả nước 7.666,3 nghìn ha, năm 2006: 7.324,8 nghìn ha, năm 2007 (sơ bộ) 7.201,0 nghìn ha. Như vậy trong 7 năm mất đi 465,3 nghìn ha.

Các vùng trồng lúa quan trọng cả nước đều giảm: Vùng ĐBSCL từ 3.945,8 nghìn ha

năm 2000 còn lại 3.683,6 năm 2007; vùng ĐBSH 1.212,6 nghìn ha năm 2000, năm 2007: 1.111,6 nghìn ha; duyên hải NTB năm 2000: 422,5 nghìn ha, năm 2007: 375,8 nghìn ha; vùng ĐNB năm 2000: 526,5 nghìn ha, năm 2007 còn 431,6 nghìn ha.

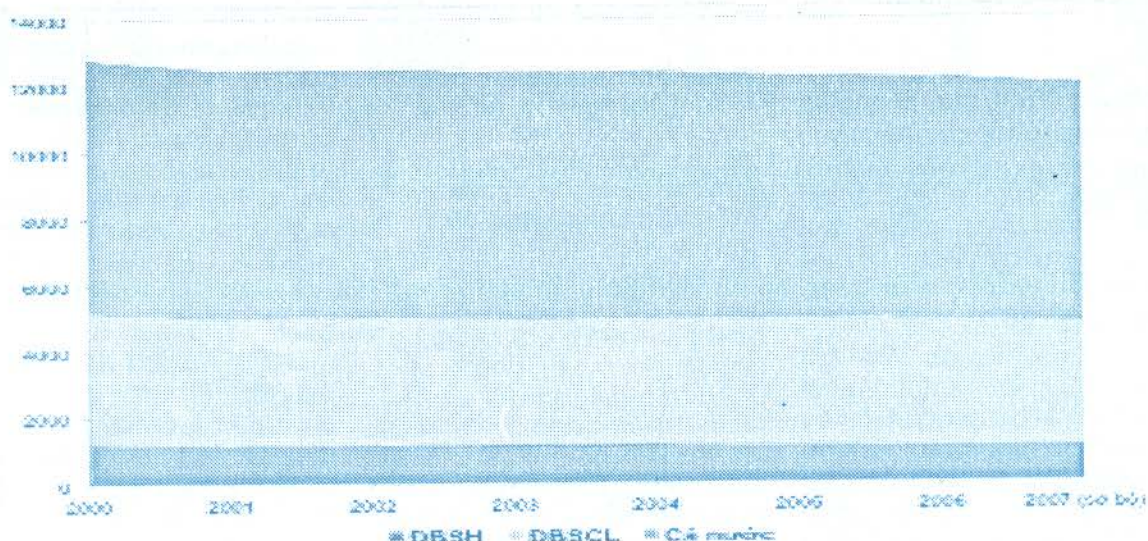
Bên cạnh đó, tình trạng đua nhau làm sân golf cũng mọc lên nhiều nơi: theo Bộ NN & PTNT đến tháng 7 năm 2008, có 51/64 tỉnh, thành có sân

Bảng 3: Diện tích trồng lúa các vùng trong cả nước từ năm 2000 đến năm 2007

Đơn vị tính: Nghìn ha

Năm	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (Sơ bộ)
Cả nước	7.666,3	7.492,7	7.504,3	7.452,2	7.445,3	7.329,2	7.324,8	7.201,0
ĐBSH	1.212,6	1.202,5	1.196,6	1.183,5	1.161,6	1.138,9	1.124,0	1.111,6
Đông Bắc	550,3	558,0	562,4	566,1	557,2	555,6	553,7	552,5
Tây Bắc	136,8	139,6	140,1	139,5	151,1	152,8	154,5	157,7
Bắc TB	695,0	701,2	700,4	694,7	685,5	674,5	683,6	683,2
Duyên Hải NTB	422,5	414,0	399,5	408,3	401,1	371,5	392,7	375,8
Tây Nguyên	176,8	180,8	186,6	193,9	197,9	192,2	206,5	205,0
ĐNB	526,5	504,6	483,9	478,9	475,2	417,4	435,9	431,6
ĐBSCL	3.945,8	3.792,0	3.834,8	3.787,3	3.815,7	3.826,3	3.773,9	3.683,6

Nguồn: Tổng Cục Thống kê (2008), Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản, *Diện tích lúa cả năm phân theo địa phương*, website: <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=430&idmid=3>.

Biểu đồ 2: Diện tích đất trồng lúa cả nước và các vùng giảm dần


golf; cả nước có 123 sân golf đã được cấp giấy phép đầu tư với diện tích 38.445 ha, trong đó có 15.264 ha đất nông nghiệp (đất trồng lúa là 2.433 ha). Khu vực có nhiều sân golf nhất là ĐNB, chỉ riêng 6 địa phương đã có 36 sân golf với diện tích hơn 13.000 ha (TP.HCM: 13, Bình Dương:4, Đồng Nai:4, Long An:3, Bà Rịa- Vũng tàu:12). Thật ra, đằng sau dự án sân golf là bất động sản, tức là xây biệt thự xung quanh sân golf để bán. Dự án sân golf chỉ là bình phong cho mục đích bất động

sản. Thiệt thòi nhất vẫn là nông dân mất ruộng và chỉ có một ít tiền được đền bù với mức giá đất nông nghiệp. Họ sẽ về đâu khi không còn TLSX chủ yếu, không có nghề nghiệp và trình độ? Thế nhưng ,chỉ có khoảng 50% diện tích các KCX, KCN được khai thác phần còn lại bị bỏ hoang.

2. Xuất hiện tình trạng tranh chấp, khiếu kiện của nông dân với chính quyền địa phương trong việc thu hồi đất, bồi thường và giải tỏa ảnh hưởng đến an ninh trật tự xã hội

Trong khi đất không được sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả thì không ít người dân bị thu hồi đất không còn TLSX, không có việc làm và cũng không có chỗ ở. Trái lại, một số quan chức móc ngoặc với doanh nghiệp làm giàu nhanh chóng, làm cho người dân bức xúc và có những phản ứng rất gay gắt, bất lợi cho sự ổn định chính trị và trật tự an toàn xã hội. Theo Thanh tra Chính phủ năm 2008, trong những năm qua, bình quân có 300.000 đơn thư khiếu kiện của người dân gửi lên các cơ quan chức

năng, trong đó có đến 2/3 là khiếu kiện đất và nhà ở. Tại các cơ sở tiếp công dân Trung ương của Đảng và Nhà nước ở Hà Nội và TP.HCM trong 8 tháng đầu năm 2007 đã tiếp hơn 10.700 lượt công dân và 248 đoàn khiếu kiện đông người so với cùng kỳ năm 2006 tăng 9% người và 9,3% đoàn đông người. Trong đó, các cơ quan hành chính nhà nước 8 tháng đầu năm 2007 đã giải quyết 22.900 đơn, đạt tỷ lệ 15,3%. Điều đáng lưu ý, có đến 80% vụ khiếu kiện, tranh chấp hiện nay liên quan đến đất đai, đặc biệt là vấn đề đền bù giải tỏa không thỏa đáng.

Tình hình khiếu nại, khiếu kiện đông người hiện nay cho thấy những vụ việc cũ giải quyết không được nhiều hoặc giải quyết nhưng chưa đúng, những vụ việc mới phát sinh tăng lên theo tỷ lệ với diện tích đất bị Nhà nước thu hồi. Nếu tình trạng này cứ tiếp diễn sẽ ảnh hưởng rất tiêu cực đến quan hệ sở hữu đất đai và an ninh trật tự xã hội. Vì vậy, đất nước đang đòi hỏi những đổi mới tích cực trong giải quyết các vụ việc về tranh chấp, khiếu nại, tố cáo của người dân, doanh nghiệp đối với đất đai.

3. Tình trạng tham nhũng và lãng phí đất đai vì quy hoạch "treo"

Về nguyên tắc, tham nhũng chỉ xảy ra khi quyết định hành chính (người "cho") làm phát sinh lợi ích cho người "xin". Đương nhiên phần lợi ích của người "xin" có được nhờ quyết định của người "cho" sẽ được chia sẻ (lại quả) cho người "cho" đó là một hình thức tham nhũng. Nói cách khác, chữ ký hay quyết định mà phát sinh lợi cho mình là tham nhũng. Tình trạng tham nhũng đất còn biểu hiện việc cán bộ nhà nước chia đất dự án cho nhau, hoặc cho thân nhân của mình đứng tên gây bức xúc trong nhân dân và ảnh hưởng đến uy tín của bộ máy quản lý nhà nước. Các vụ án xét xử cán bộ tham nhũng đất đai diễn ra

ngày càng nhiều ở hầu hết các địa phương trong cả nước như: Long An, Kiên Giang, Bình Thuận, TP.HCM, Tây Ninh...

Lãng phí xảy ra khi người quản lý thiếu năng lực hoặc thiếu trách nhiệm. Quyết định hay hành vi thực hiện của cán bộ mà gây thiệt hại cho nhà nước, thiệt hại nguồn lực (đất đai) quốc gia là lãng phí.

Lợi dụng tiến trình CNH đất nước, nhiều địa phương đã quy hoạch việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất công nghiệp, dịch vụ và đô thị để thu hút các nhà đầu tư, đồng thời nhân cơ hội này để vụ lợi. Nhưng đáng tiếc hơn là tình hình quy hoạch "treo" đất nông nghiệp. Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường, đến tháng 7/2007, cả nước có 1.649 khu vực quy hoạch "treo" với tổng diện tích là 344.665 ha, 1.288 dự án "treo" (tổng diện tích 31.650 ha) do chậm giải tỏa mặt bằng. Nhiều doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng đất lại phải đi thuê với giá cao nhưng cũng không thể tiếp cận với những quỹ đất bị "bỏ hoang"; nông dân thì không thể canh tác, mất thu nhập và cũng khó có khả năng chuyển sang nghề nghiệp khác do hạn chế về trình độ, tập quán...

Phân tích trường hợp quy hoạch "treo" từ năm 1992 đến nay (2009) ở ấp 3³, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM. Theo thông báo quy hoạch của UBND xã Bình Hưng từ năm 1992, toàn bộ diện tích đất đai của ấp 3 được quy hoạch thành khu dân cư. Vì đã được quy hoạch là khu dân cư nên hoạt động sản xuất nông nghiệp không được chính quyền quan tâm tổ chức. Người dân chờ đợi dự án đã 17 năm qua nhưng không thấy triển khai. Người dân tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất như xây nhà, chia lô ra bán. Chính quyền thường xuyên cưỡng chế các nhà xây dựng trái phép nhưng tình trạng vẫn tiếp tục diễn ra. Kết quả khảo sát 50 hộ ở ấp 3 cho thấy:

- Về nghề nghiệp: chỉ có 10% hộ làm nông nghiệp, 36% buôn bán nhỏ, 26% công nhân viên.

- Về tình trạng giấy tờ nhà đất: 100% nhà không sổ, 48% nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, 48% nhà đang trong tình trạng quy hoạch chờ giải tỏa. Chỉ có 6% đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 4% nhà có giấy chứng nhận quyền sở hữu, 15% đất trong tình trạng quy hoạch chờ giải tỏa.

- Về công tác giải tỏa nhà xây trái phép: 36% người dân cho rằng giải tỏa đúng luật, 8% công bằng nhưng có đến 60% chưa thỏa đáng, 15% thiếu công bằng.

- Về nguyện vọng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được phép xây nhà để ở lâu dài: 80% ý kiến của hộ dân cần chính quyền địa phương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để họ có cơ sở pháp lý trong giao dịch và quản lý đất đai. 48% mong muốn được chuyển đất nông nghiệp sang đất thổ cư. Đáng chú ý không có ý kiến nào đồng ý giao đất cho nhà đầu tư để quy hoạch thành khu đô thị.

- Về mức giá bồi thường: 20% nguyện vọng không muốn giao đất để lập dự án, còn trong trường hợp phải giao đất để thực hiện dự án thì 72% nguyện vọng phải cho người dân được phép thương lượng giá với nhà đầu tư theo giá thị trường.

- Về công tác quản lý, quy hoạch của chính quyền địa phương: 18% hộ dân đánh giá chính quyền địa phương trong thời gian qua là tốt; 30% chưa tốt; 48% còn nhiều bất cập; 36% thiếu minh bạch và 12% yếu kém.

Quy hoạch "treo" 17 năm qua đã gây lãng phí và gây xáo trộn cuộc sống của người dân. Trên giấy tờ pháp lý đất đai ở ấp 3 vẫn là đất nông nghiệp nhưng vì có chủ trương quy hoạch thành KDC nên hầu như không tổ chức sản xuất nông nghiệp; đa số người dân

ý thức rằng đất nơi đây sẽ là đất thổ cư nên họ tự ý chuyển đổi mục đích để xây nhà hoặc chia lô đất nông nghiệp để bán thành đất thổ cư. Chính quyền không sai khi cưỡng chế xây nhà trái phép trên đất nông nghiệp nhưng cũng không thể ngăn cản quá trình này vì suy cho cùng đó là lỗi của quy hoạch "treo".

4. Xuất hiện tình trạng đầu cơ về đất đai tạo nên tình trạng sốt đất dự án ở các khu đất nông nghiệp, các vùng ven đô thị

Bên cạnh hiện tượng tham nhũng, lãng phí về đất đai, hiện tượng sốt đất do đầu cơ đất đai đang diễn biến phức tạp ảnh hưởng mạnh đến đời sống nhân dân, nhất là ở các vùng ven đô thị và khu vực nông thôn. Giá đất tăng mạnh ảnh hưởng đến tâm lý và hành động thực tiễn của nông dân⁴.

Đầu cơ đất đai đang là vấn nạn không chỉ của nền kinh tế mà còn ảnh hưởng đến trật tự an ninh xã hội. Đầu cơ đẩy giá đất lên cao làm cho tình trạng sốt đất tăng lên, giá đất do đầu

sản xuất. Vấn đề nhà ở, đất đai trở nên căng thẳng đối với nhiều người hiện nay, nhất là giới trẻ. Thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản đang nóng lên từng ngày mà nguyên nhân phần lớn do đầu cơ móc ngoặc đất đai mang lại. Sự chuyển dịch của các thị trường tín dụng, tài chính vào đất đai ngày càng phát triển vừa tạo ra một kênh lưu thông mới cho sự vận hành của nền kinh tế nhưng lại chứa đựng nhiều rủi ro tiềm ẩn của một nền kinh tế bong bóng, quả bong bóng đang ngày càng được lộ diện trong lĩnh vực đất đai. Cho dù tình hình thế nào chăng nữa thì Nhà nước và người dân có nhu cầu thực sự đều bị thiệt, chỉ có giới đầu cơ hưởng lợi. Với kiểu kinh doanh nhà đất "trên giấy", người bán— chủ sở hữu nhà đất là các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản. Các doanh nghiệp này sở hữu hàng loạt khu đất hay dự án bất động sản. Một quyền sở hữu chung cho toàn bộ dự án. Việc bán các lô đất

đồng mua bán lô đất hay căn hộ trong dự án với tiến độ thanh toán theo tiến độ thi công dự án được thực hiện giữa doanh nghiệp và người mua. Doanh nghiệp chỉ chuyển giao quyền sở hữu lô đất hay căn hộ riêng lẻ sau khi dự án đã hoàn thành. Thông thường, một dự án bất động sản kéo dài trên năm năm. Những người đầu cơ không bao giờ đợi đến khi dự án hoàn thành. Người ta sẽ bán ngay hợp đồng mua bán khi đạt được mức lời chấp nhận được. Lúc này việc sang nhượng hợp đồng mua bán giữa người thứ nhất và người thứ hai rồi đến người thứ ba, thứ n... đều chỉ thông qua tại doanh nghiệp sở hữu (người bán). Sự sang nhượng này cũng là một hình thức kinh doanh bất động sản nhưng lại không chịu sự quản lý của Luật kinh doanh bất động sản mà chỉ xem như một hợp đồng dân sự. Đây chỉ là sự tái ký hợp đồng giữa doanh nghiệp với một nhà đầu tư mới (có thể là một đầu cơ) còn người trước đó đã nhanh

Hộp 1: ý kiến của người dân ở ấp 3, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM về tình trạng quy hoạch "treo"

- **Lê Văn Nghiệp:** Dân có nhu cầu về nhà ở thực sự nhưng không cho phép xây dựng để đất cho dự án "treo"!

- **Trương Kỳ Quýt:** Quá khổ cho người dân! Còn ép dân quá đáng, nếu giao đất cho chủ đầu tư, người dân chuyển đi nơi khác thì biết ở đâu?

cơ tạo ra là rất cao, ảnh hưởng đến các hành vi ứng xử của con người cũng như các mối quan hệ khác. Cơ hiện tượng tranh giành đất giữa anh chị em, họ hàng, cha mẹ với con cái trong gia đình. Tình làng nghĩa xóm cũng bị ảnh hưởng vì tranh chấp đất đai. Nông dân tỏ ra chống đối hay khiếu kiện khiếu nại các cấp chính quyền cũng vì giá đất quá cao (giá do đầu cơ) so với giá đất do Nhà nước qui định. Các nhà đầu tư chân chính e ngại chuyện bồi thường khi thương lượng với dân, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng quá cao ảnh hưởng đến chi phí

dự án hay các căn hộ trong một chung cư cũng gần giống như việc mua bán cổ phiếu trên thị trường chứng khoán. Đây là việc đồng thuận thỏa thuận góp vốn cho dự án sắp triển khai. Mặc dù đây là hình thức kinh doanh bất động sản nhưng người mua và người bán không trao đổi các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu. Do vậy, họ không chịu sự giám sát của các quy định hiện hành về kinh doanh bất động sản. Giới đầu cơ đã nhìn thấy cơ hội của họ. Ngay từ khi dự án được phê duyệt, doanh nghiệp đã bắt đầu rao bán, kể cả chưa có hạ tầng đồng bộ. Một hợp

chống hưởng một khoản tiền lời lớn và tiếp tục cho một cuộc đầu cơ mới. Và chẳng ai phải nộp bất kỳ loại thuế nào.

Kinh doanh nhà đất "trên giấy", doanh nghiệp được ba cái lợi. Một là, họ tạo được một kênh huy động vốn khá hiệu quả. Hai là, họ bán các lô đất hay căn hộ của dự án ngay một lần. Việc chia dự án thành nhiều đợt chào bán với mức giá được nâng lên lần sau cao hơn lần trước tức là đem lại cho họ mức lợi nhuận cao hơn. Ba là, thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ đóng vào cuối năm sau khi trừ chi phí luôn thấp hơn thuế giao dịch bất động

sản mà dựa trên giá trị bất động sản giao dịch.

Như vậy, kinh doanh nhà đất “trên giấy” thì cả doanh nghiệp và những người đầu cơ đều được hưởng lợi, chỉ có Nhà nước bị thất thoát tiền thuế và người dân có nhu cầu thật sự về nhà ở bị thua thiệt.

5. Xuất hiện tình trạng doanh nghiệp thu gom giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “sổ đỏ” của nông dân

Đất đai là tài sản và quyền sử dụng đất là hàng hóa khi đi vào các mối quan hệ kinh tế như được thế chấp vay vốn ngân hàng, cùng với chủ trương khuyến khích trồng rừng của Nhà nước đã xuất hiện một số doanh nghiệp tập hợp nông dân để liên kết đầu tư – trồng rừng cùng khai thác hưởng lợi. Phương thức liên kết thường dưới dạng doanh nghiệp lập dự án kêu gọi nông dân (nhiều trường hợp thông qua Phòng Tài nguyên và Môi trường, hoặc cán bộ cấp xã) góp đất lâm nghiệp (hoặc đất nông nghiệp) bằng cách photo có chứng thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc viết giấy ủy quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để doanh nghiệp xin hỗ trợ ưu đãi từ các nguồn vốn tài trợ trong và ngoài nước.

Nếu là quá trình liên kết theo kiểu hợp tác thì quả là một nét mới đáng được khuyến khích trong nền kinh tế thị trường hiện đại. Tuy nhiên, cho đến nay chưa có bằng chứng thực tiễn nào về hiệu quả của sự liên kết dạng này. Trong khi những thông tin tiêu cực về dạng liên kết trên thì xuất hiện ngày càng nhiều từ năm 2007 đến nay, khắp các vùng từ Tây Bắc kéo dài đến tận Tây Nguyên. Luận án tập trung phân tích trường hợp điển hình sau:

Tại tỉnh Gia Lai⁵: Công ty TNHH Phú Tài ở phường Trường Thi, thành phố Vinh (Nghệ An) đang thực hiện dự án *hỗ trợ tiền phát quang rừng và hỗ trợ vay vốn ưu đãi cho những hộ dân nhiễm chất độc da cam*. Điều kiện là phải có

bản photo công chứng “sổ đỏ”. Cứ mỗi ha người dân sẽ được hỗ trợ ít nhất 5 triệu đồng. Người thu gom sẽ nhận được 4% hoa hồng trên tổng số tiền hỗ trợ cho người dân. Tại huyện Ia Grai, Công ty đã vận động thu gom sổ đỏ của tập thể từ Công ty cà phê 705 và Ia Blang cùng 30 cá nhân ở 2 xã Ia O và Ia Chia với tổng diện tích đất trên 1.300 ha. Trong khi đó, lãnh đạo huyện Ia Grai và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Gia Lai đều khẳng định trong thời điểm trên không hề có một dự án nào triển khai trên địa bàn.

Tại tỉnh Hòa Bình⁶, theo Phòng An ninh Kinh tế có 15 doanh nghiệp tham gia thu gom “sổ đỏ” trên địa bàn tỉnh, đến ngày 31/7/2009 có đến 18.891 “sổ đỏ” được các doanh nghiệp trên thu gom để làm dự án nhưng qua xác minh các dự án trên không có luận chứng kinh tế rõ ràng và không có chủ trương của Chính Phủ hay Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tài trợ các dự án trên. Do đó, UBND tỉnh Hòa Bình chỉ đạo các cơ quan chức năng thu hồi lại các “sổ đỏ” trả lại cho nông dân.

Sự việc xảy ra tương tự ở các tỉnh Lào Cai, Lạng Sơn, Thanh Hóa... Tình trạng trên phổ biến đến mức Bộ Tài Chính, Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Bộ Tài nguyên và Môi trường đều ra thông báo không có chương trình hỗ trợ nào từ nguồn vốn trong nước hay nguồn vốn hỗ trợ ODA cho các chương trình trồng rừng trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nông dân đang bị các doanh nghiệp nắm giữ, người nông dân chịu thiệt hại như không thể tiếp cận các nguồn vốn, kể cả vốn kích cầu của Chính phủ, vì không có tài sản thế chấp (điều kiện phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngoài ra, nông dân còn chịu rủi ro khác là không biết doanh nghiệp đã làm gì với giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất như thế chấp vay tín dụng lấy danh nghĩa của doanh nghiệp hay người đứng tên quyền sử dụng đất? Một dòng chảy tín dụng với khối lượng lớn có thể vào tay các doanh nghiệp không rõ mục đích kinh doanh với tài sản thế chấp là hàng vạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hàng vạn nông dân.

Các trường hợp trên cho thấy khi quyền sử dụng đất là hàng hóa trong các quan hệ kinh tế sẽ hình thành các dạng giao dịch mang tính chất thương mại để phát sinh các kiểu liên kết mới. Hiện tượng thu gom giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các doanh nghiệp trong thời gian qua dù mục đích gì (có hành vi lừa đảo hay không) là những phát sinh mới trong quan hệ kinh tế thị trường. Từ đó, đòi hỏi các chủ thể: doanh nghiệp, nông dân và chính quyền các cấp có sự hiểu biết đầy đủ hơn về quyền và lợi ích liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. □

1. Riêng trong giai đoạn 2001 – 2005, Hà Nội đã thu hồi 6.124 ha, Hải Phòng 5.017,9 ha, Hà Tây 2.287 ha, Hưng Yên 1.049 ha, Hải Dương 1.300 ha, Vĩnh Phúc 1.200 ha, Bắc Ninh 3.087 ha, Bình Dương 16.627 ha...[1].

2. Tính đến tháng 5 năm 2008, cả nước đã có 186 KCX, KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên 45.042 ha, trong đó, diện tích đất công nghiệp cho thuê đạt 29.469 ha, chiếm 66,6% tổng diện tích đất tự nhiên. Trong 186 KCX, KCN chỉ có 110 khu đi vào hoạt động, 76 khu đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng với tổng diện tích tự nhiên 18.926 ha. Các KCX, KCN phân bố ở 52 tỉnh, thành phố trên cả nước tập trung ở 3 vùng kinh tế trọng điểm với tổng diện tích đất tự nhiên chiếm trên 60% tổng diện tích các KCN cả nước. Vùng ĐNB có 75 KCX, KCN (22.352 ha), ĐBSH có 42 KCX, KCN (10.046 ha), ĐBSCL có 28 KCN (5.027 ha).[1]

(Xem tiếp trang 60)

trình thu thập dữ liệu cho lập kế hoạch được thực hiện thường xuyên trong suốt năm học. Khi dữ liệu trong VAN-PRO đã được điền đầy đủ qua các năm, được chỉnh lý và cập nhật thường xuyên, mô hình này sẽ phát huy tác dụng đầy đủ trong lập kế hoạch và giám sát, đánh giá sự thực hiện, không còn đòi hỏi nhiều thời gian, gây mệt mỏi cho các nhà lập kế hoạch như hiện nay.

- Tạo nên sự tương thích giữa lập kế hoạch phát triển trường học, lập kế hoạch phát triển giáo dục và lập kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội địa phương cả trong quy trình lập kế hoạch và biểu mẫu kế hoạch.

- Xác định rõ vai trò, trách nhiệm, công việc cần làm, thời gian thực hiện, của từng cấp quản lý giáo dục và các bên liên quan như cơ quan tài

chính, kế hoạch và đầu tư, xây dựng, thống kê, cơ sở giáo dục,... trong quá trình lập kế hoạch phát triển giáo dục.

- Phối hợp chặt chẽ với cơ quan thống kê trong việc xác định, cập nhật cơ cấu dân số độ tuổi đi học trên địa bàn.

- Đảm bảo thực hiện quy hoạch cán bộ dài và trung hạn để tạo điều kiện cho đào tạo, bồi dưỡng nhân lực làm kế hoạch.

- Tiếp tục tăng cường năng lực lập kế hoạch phát triển giáo dục trung hạn cấp tỉnh/huyện phổ qua các chương trình tập huấn hàng năm, bổ sung thêm các nghiệp vụ phân tích tiềm năng và cơ hội, dự báo xu thế biến động của các yếu tố ảnh hưởng đến giáo dục, tham vấn đối với các bên liên quan, đặc biệt là tham vấn ý kiến của quần chúng, cộng đồng doanh nghiệp và

phụ huynh học sinh đối với đội ngũ làm công tác lập kế hoạch. □

Tài liệu tham khảo:

1. UNESCO (2008): Phân tích sự phát triển năng lực quản lý và lập kế hoạch trọng hệ thống giáo dục Việt Nam.
2. Dự án B CEP (2008, 2009): Tài liệu tập huấn "Tăng cường năng lực xây dựng kế hoạch phát triển giáo dục trung hạn cấp tỉnh/huyện".
3. Dự án B CEP (2009): Báo cáo đánh giá dự án B CEP.
4. Dự án TBS (2010): Tài liệu tập huấn "Tăng cường năng lực quản lý và giám sát, đánh giá chương trình mục tiêu quốc gia giáo dục và đào tạo".
5. Dự án SLGP (2007): Tài liệu tập huấn "Tăng cường năng lực chính quyền địa phương trong lập kế hoạch, ngân sách và quản lý nguồn lực công".

(Tiếp theo trang 33)

AN NINH ĐẤT ĐAI THỜI KỲ CHUYỂN ĐỔI KINH TẾ...

3. Ấp 3, có vị trí địa lý giáp ranh với khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng, cách đại lộ Nguyễn Văn Linh 1000 m, nên từ đầu năm 1992 đã được UBND xã Bình Hưng quy hoạch thành khu dân cư. Hiện nay có khoảng 1000 hộ dân sinh sống trong tình trạng chờ đợi, tâm lý và công việc không ổn định. Mặc dù giáp ranh với khu ĐTM Phú Mỹ Hưng và đại lộ Nguyễn Văn Linh nhưng khu dân cư này rất nhếch nhác, không có sổ nhà, không phải là vùng nông thôn yên bình vì nơi đây mỗi buổi chiều tình cảnh đánh số đề, bài bạc thường xuyên diễn ra. 4 Ví dụ tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An trong năm 2007 có rất nhiều người từ TP.HCM và các tỉnh khác kéo về mua đất nông nghiệp nằm trong các dự án để được nhận đền bù các nền tái định cư. Giá đền bù do chính quyền địa phương thông báo là 35.000 đồng/m² nhưng nhiều người vẫn trả giá cao hơn 3 - 4 lần để mua xuất hiện tình trạng chủ đất mới nhiều hơn chủ đất

cũ. Lý do vì phương án đền bù có kèm theo các nền tái định cư có vị trí gần TP.HCM. Cụ thể, cứ 2000 m² được đền bù bằng một nền tái định cư và cứ thêm 2000 m² lại nhận được thêm một nền tái định cư khác (nhưng không vượt quá 3 nền). Riêng đất thổ cư thì dưới 300 m² sẽ nhận đền bù bằng một nền tái định cư. Chính phương án đền bù này nhiều hộ nông dân có hàng chục ngàn mét vuông đã chia nhỏ ra bán chứ không bán trọn thửa. Các nhà đầu cơ cũng chia nhỏ đất để giao dịch.

5. <http://www.thanhnien.com.vn/news/Pages/200929/20090719231937.aspx>, ngày truy cập 14/8/2009

6. <http://www.cand.com.vn/vi-VN/xahoi/2009/7/117200.cand>, ngày truy cập 14/8/2009

Tài liệu tham khảo:

1. Trần Ngọc Hưng (2008), "Tổng quan tình hình xây dựng và phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế", *Khu Công Nghiệp Việt Nam*, (số tháng 6 -

2008).

2. Phạm Duy Nghĩa (2008), "Nông thôn, nông dân từ góc nhìn sở hữu", *Tia Sáng*, (13), tháng 7/2008.

3. Lê Du Phong (2007), "Vấn đề đất đai ở nông thôn", *Nghiên Cứu Kinh Tế*, (355), tháng 2/2007

4. Đặng Hùng Võ (2004), *Đổi mới hệ thống tài chính đất đai là trọng tâm của đổi mới trong Luật Đất đai 2003*, Báo cáo tại Chương trình Giảng dạy kinh tế Fulbright.

5. Đặng Hùng Võ (2006), *Thực hiện chính sách, pháp luật đất đai đối với công tác phòng chống tham nhũng, lãng phí nguồn tài nguyên đất đai*, Báo cáo tại Chương trình Giảng dạy kinh tế Fulbright.

6. Đặng Hùng Võ (2006), *Cần đổi mới hơn nữa việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai*, Báo cáo tại Chương trình Giảng dạy kinh tế Fulbright.