

Đổi mới quản lý đất đai trong nông nghiệp ở Việt Nam: thành tựu và vấn đề đặt ra

NGUYỄN TẤN PHÁT

Trong thời kỳ chuyển đổi kinh tế ở Việt Nam, vấn đề đất đai hiện đang có tính thời sự thu hút sự quan tâm nhiều phía từ người nông dân đến cư dân thành thị, chính quyền các cấp, nhà đầu tư. Những phát sinh từ quan hệ tổ chức - quản lý đất đai, tranh chấp, xung đột liên quan đến đất đai giữa các chủ thể ngày càng phổ biến, gay gắt, phức tạp... gây mất trật tự an ninh xã hội. Những vụ việc tiêu cực liên quan đến đất đai trước hết xuất phát từ những quy định, cách hiểu và quán triệt chính sách đất đai chưa đầy đủ; thứ hai là khâu tổ chức, quản lý và trình độ, đạo đức của cán bộ quản lý đất đai ở cơ sở. Bài viết tập trung phân tích thực trạng đổi mới quản lý đất đai trong nông nghiệp thời gian qua, chỉ ra những thành công, tồn tại, nguyên nhân của tình hình và gợi ý những vấn đề chính sách.

1. Tổng quan đổi mới hệ thống tổ chức, quản lý đất đai trong nông nghiệp

Trước khi có Luật Đất đai năm 1993, hệ thống tổ chức, quản lý đất đai trong nông nghiệp chủ yếu là các hợp tác xã nông nghiệp và nông trường quốc doanh. Chức năng quản lý nhà nước về đất đai trong nông nghiệp như: quy hoạch sử dụng đất, phân chia ruộng đất cho nông dân, quyết định quy mô sản xuất... đều được thực hiện bởi các hợp tác xã nông nghiệp và nông trường quốc doanh. Lực lượng cán bộ địa chính để thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai nông nghiệp cũng chính là số lượng cán bộ quản lý các hợp tác xã và nông trường. Các công cụ điều tiết và phân phối lợi ích từ đất đai của Nhà nước như hệ thống thuế đất đai và thuế nông nghiệp cũng được các hợp tác xã và nông trường thực hiện theo hình thức kế hoạch hóa tập trung. Như vậy, các hợp tác xã nông nghiệp và nông trường quốc doanh đã vượt quá chức năng là các đơn vị sản xuất kinh doanh mà kiêm luôn vai trò quản lý nhà nước về đất đai trong nông nghiệp và phát triển nông thôn.

Khi thực hiện chủ trương đổi mới về tổ chức, quản lý đất đai trong nông nghiệp vào đầu những năm 80s, như "khoán 100" năm 1981 và "khoán 10" năm 1988, nhất là sự

thừa nhận các hộ gia đình là đơn vị kinh tế tự chủ, đã buộc các hợp tác xã nông nghiệp và nông trường quốc doanh tiến hành giao đất cho các xã viên và nông dân. Đồng thời, chủ trương đổi mới kinh tế đã được thực hiện sau Đại hội VI của ĐCSVN năm 1986, đã làm gia tăng quá trình tan rã hệ thống tổ chức, quản lý đất đai theo kiểu cũ. Số lượng các hợp tác xã và nông trường sụt giảm nhanh chóng trên toàn quốc. Điều này đồng nghĩa với việc để lại một khoảng trống trong quản lý đất đai. Các hợp tác xã nông nghiệp và nông trường quốc doanh đã giao đất cho các thành viên nhưng nhiều trường hợp tùy tiện và không đúng thẩm quyền, vượt hạn mức qui định, quản lý hồ sơ địa chính lỏng lẻo, làm thất lạc... đã để lại hệ lụy. Đó là tình trạng thiếu hồ sơ pháp lý gây khó khăn cho công tác kê khai, thu thập thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước và thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của nông dân. Đó là một trong những nguyên nhân của tình trạng tranh chấp của các hộ nông dân, khiếu kiện, khiếu nại đất đai kéo dài, thậm chí là tình trạng tham nhũng đất, tùy tiện trong thu hồi và cấp đất ở các địa phương.

Nguyễn Tấn Phát, ThS, Khoa Kinh tế, Đại học Quốc gia Tp Hồ Chí Minh.

Để đổi mới việc tổ chức, quản lý đất đai trong nông nghiệp và phát triển nông thôn, bộ máy quản lý nhà nước đã tham gia vào việc thiết lập và thực hiện chính sách đất đai trên cả ba phương diện: lập pháp, hành pháp và tư pháp. Trong đó, về lập pháp, Quốc hội đã xây dựng và hoàn thiện hệ thống Luật Đất đai và các sắc thuế đất đai, thuế nông nghiệp từ năm 1993 đến nay; về phía hành pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng bộ máy quản lý đất đai từ cấp trung ương đến cấp cơ sở với hệ thống cán bộ địa chính các cấp và ban hành thực hiện các nghị định hướng dẫn tương ứng với các luật liên quan đến đất đai và thuế nông nghiệp; đồng thời, hệ thống tư pháp về đất đai trong nông nghiệp và phát triển nông thôn cũng được vận hành tương ứng. Ngoài ra, các lĩnh vực đầu tư, thương mại, sản xuất kinh doanh khác cũng có những quy định phù hợp với việc tổ chức, quản lý đất đai trong thời kỳ đổi mới. Trong giai đoạn này, các hợp tác xã và nông trường trở về chức năng sản xuất kinh doanh thuần túy.

Những nội dung đổi mới hệ thống tổ chức, quản lý đất đai trong nông nghiệp và phát triển nông thôn được thể hiện tập trung nhất ở Luật Đất đai năm 2003¹ chủ yếu là quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Về tổ chức cơ quan quản lý đất đai: hệ thống tổ chức, quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường. Cơ quan quản lý ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Cơ quan quản lý đất đai cấp nào trực thuộc cơ quan hành chính nhà nước cấp đó. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp UBND xã, phường, thị trấn trong việc quản lý đất đai. Cán bộ địa chính

xã, phường, thị trấn do UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.

2. Thành tựu và những vấn đề mới nảy sinh

2.1. Về tổ chức, quản lý đất đai từ lúc chuyển đổi kinh tế đến nay

Thứ nhất, đối với hệ thống pháp luật về đất đai: tính từ Luật Đất đai năm 1987 cho đến nay có trên 300 văn bản pháp luật liên quan đến đất đai. Chỉ tính riêng Luật Đất đai mới nhất (năm 2003) đến nay, đã có hàng loạt nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (ví dụ: Nghị định 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai, Nghị định số 182/2004/NĐ-CP về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, Nghị định 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, Nghị định 197/2004/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định 142/2005/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25-05-2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai...), đến nay các Nghị định thi hành vẫn chưa đủ vì những khoảng trống chưa có quy định để điều chỉnh, còn những chỗ chồng chéo với quy định khác nhau.

Thứ hai, đối với hệ thống quy hoạch sử dụng đất: cho đến nay có thể nói về hình thức quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước và cấp tỉnh đã đi vào nề nếp, đủ nội dung và đúng định kỳ. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và cấp xã vẫn còn thiếu

1. Luật Đất đai đã trải qua một quá trình sửa đổi, bổ sung nhiều lần: Luật Đất đai năm 1987, 1993, 1998, 2001, 2003 và dự kiến tiếp tục sửa đổi vào năm 2009 để hoàn thiện về nội dung về tổ chức, quản lý cho hiệu quả và gắn với thực tiễn hiện nay.

hiều, mới có 60% các địa phương cấp huyện và 40% số địa phương cấp xã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt.

Thứ ba, đổi với hệ thống tài chính đất đai: hệ thống tài chính đất đai đã được đổi mới toàn bộ trong Luật Đất đai năm 2003, trên cơ sở xác lập hệ thống một giá đất và xây dựng thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất. Về giá đất, mục tiêu đặt ra là một giá đất nhưng trên thực tế giá đất do UBND cấp tỉnh quy định mới chỉ đạt từ 50% - 70% giá thị trường. Về thuế đất, đến nay thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất mới có quy định cho tổ chức kinh tế, sắp ban hành quy định cho hộ gia đình, cá nhân và thuế sử dụng đất vẫn chưa được ban hành².

Thứ tư, đổi với hệ thống hành chính về đất đai: hệ thống hành chính về đất đai bao gồm việc lập hệ thống hồ sơ địa chính (gồm bản đồ địa chính), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thủ tục hành chính, bộ máy và cán bộ quản lý đất đai. Trên phạm vi cả nước, hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận đã hoàn thành cơ bản cho đất nông nghiệp, đất ở tại nông thôn và đất chuyên dùng phi nông nghiệp. Đã hoàn thành khoảng 65% đối với đất lâm nghiệp và 55% đối với đất ở tại đô thị³. Riêng 81 xã khảo sát cho thấy, các mức độ hoàn thành qui hoạch tổng thể đất đai nông nghiệp như sau: mức độ hoàn thành 100% là 39,51%, từ 80%-90% là 33,33%, từ 50%-70% là 11,11%, còn số lượng khá lớn 16,05% là chưa hoàn thành qui hoạch tổng thể.

BẢNG 1: Mức độ hoàn thành qui hoạch tổng thể đất đai của 81 xã ở 9 tỉnh vùng Đông Nam Bộ, Tây Nguyên và ĐBSCL

Các mức độ hoàn thành	100%	80% - 90%	50% - 70%	Chưa hoàn thành
Số lượng các xã	32	27	9	13
Tỷ lệ (%)	39,51	33,33	11,11	16,05

Nguồn: Kết quả khảo sát cán bộ địa chính 81 xã ở nông thôn, tháng 1 - 2009.

Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp qua khảo sát 81 xã như sau: đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng

năm đã có 62,2% được cấp giấy chứng nhận với mức độ cấp giấy 90% - 100%, tương tự đất nông nghiệp trồng cây lâu năm là 65,21%.

BẢNG 2: Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp của 81 xã ở 9 tỉnh vùng Đông Nam Bộ, Tây Nguyên và ĐBSCL

Mức độ cấp giấy chứng nhận QSD đất	Đất trồng cây hàng năm		Đất trồng cây lâu năm	
	Số lượng xã	Tỷ lệ (%)	Số lượng xã	Tỷ lệ (%)
90% - 100%	46	62,2	45	65,21
70 - 89%	18	24,3	15	21,73
50 - 69%	5	6,75	5	7,24
< 50%	5	6,75	4	5,82

Nguồn: Kết quả khảo sát cán bộ địa chính 81 xã ở nông thôn, tháng 1 - 2009.

2. 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.

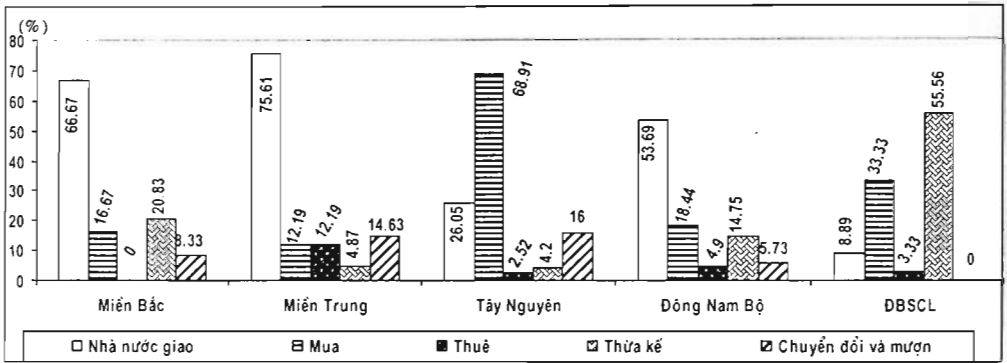
3. Theo Bộ trưởng Bộ Tài nguyên – Môi trường Phạm Khải Nguyên báo cáo trước Quốc hội ngày 6-11-2007 rằng Luật Đất đai có hiệu lực từ năm 2003, chủ trương cấp sổ đỏ cũng khởi động từ đó. Theo kế hoạch, đến hết năm 2005, 64 tỉnh thành sẽ phải hoàn thành. Mốc hạn này đã được dời sang năm 2006. Tuy nhiên đến ngày 30-9-2007 mới có 37 địa phương đạt được 70% kế hoạch, trong đó có 11 tỉnh hoàn thành cơ bản (90%) việc cấp sổ đỏ, 27 tỉnh thành còn lại vẫn còn hơn nửa phần việc chưa xong. Tại một số địa phương, giấy đã hoàn thành nhưng người dân chưa đến nhận. Có nơi như Hà Nội chỉ có 23,8% các tổ chức được cấp sổ đỏ, Bắc Giang là 37,08%. Riêng văn bản hướng dẫn cấp sổ đỏ từ năm 2003 đến năm 2007 bao gồm 40 văn bản từ Chính phủ đến các bộ, ngành.

2.2. Quan hệ giữa các nông hộ trong giao dịch trao đổi, mua bán đất ở nông thôn và sự xuất hiện tình trạng nông dân không có đất, thiếu đất sản xuất

Khi 5 quyền kèm theo quyền sử dụng đất của nông dân được thừa nhận về mặt pháp lý, trở thành cơ sở cho sự trao đổi, mua bán, thừa kế, chuyển nhượng ruộng đất ở nông thôn. Quá trình chuyển đổi sang kinh tế hàng hóa, khuyến khích nông dân đi vào sản

xuất lớn đã diễn ra quá trình tích tụ và tập trung ruộng đất vào trong tay những người sản xuất giỏi. Một số nông dân, doanh nghiệp bắt đầu quan tâm đến việc mua ruộng đất của những nông dân khác để mở rộng quy mô sản xuất đáp ứng nhu cầu phát triển sản xuất. Giao dịch mua đất, thuê đất bắt đầu xuất hiện ở nông thôn Việt Nam, khác hẳn với thời kỳ trước đổi mới, việc mua bán đất xuất hiện khắp các miền/vùng trong cả nước, đặc biệt là vùng Tây nguyên và ĐBSCL.

HÌNH 1: Các hình thức giao dịch đất đai của nông hộ



Nguồn: Kết quả khảo sát 544 nông hộ, tháng 1 - 2009

Thị trường đất đai nông thôn phát triển nhanh chóng kéo theo tình trạng nông dân bán đất, cầm cố, sang nhượng phổ biến nhất là các tỉnh ĐBSCL. Đây là một hiện tượng xã hội gây chú ý nhiều vì nó tác động đến quan hệ sản xuất, làm xuất hiện tình trạng hộ nông dân không có đất và

thiếu đất sản xuất.

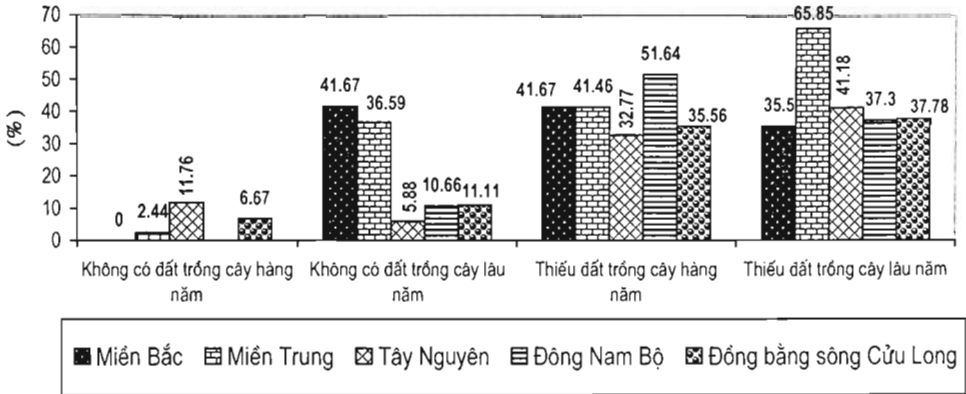
Theo kết quả khảo sát 544 nông hộ tháng 01 năm 2009 cho thấy, tình trạng nông dân không có đất và thiếu đất sản xuất không chỉ ở ĐBSCL mà ở cả nước. Đáng chú ý là tình trạng không có đất trồng cây lâu năm và thiếu đất sản xuất.

BẢNG 3: Tình trạng không có đất và thiếu đất sản xuất nông nghiệp của các nông hộ

Miền/vùng	Không có đất		Thiếu đất	
	Trồng cây hàng năm (Tỷ lệ %)	Trồng cây lâu năm (Tỷ lệ %)	Trồng cây hàng năm (Tỷ lệ %)	Trồng cây lâu năm (Tỷ lệ %)
Miền Bắc	0	41,67	41,67	37,5
Miền Trung	2,44	36,59	41,46	65,85
Tây Nguyên	11,76	5,88	32,77	41,18
Đông Nam Bộ	21,31	10,66	51,64	37,30
Đồng bằng sông Cửu Long	6,67	11,11	35,56	37,78

Nguồn: Kết quả khảo sát 544 nông hộ, tháng 1 - 2009.

HÌNH 2: Tỷ lệ không có đất và thiếu đất sản xuất của các nông hộ



Nguồn: Kết quả khảo sát 544 nông hộ, tháng 1 - 2009

Hình 2 cho thấy, tình trạng gay gắt của việc không có đất trồng cây lâu năm ở những miền như: miền Bắc, miền Trung; đồng thời thiếu đất sản xuất cả hai loại cây hàng năm và cây lâu năm ở khắp các miền/vùng với tỷ lệ rất cao: 65,85% thiếu đất trồng cây lâu năm của các nông hộ ĐBSCL và 51,64% các nông hộ ở Đông Nam Bộ thiếu đất trồng cây hàng năm, ở miền Bắc 41,67% và miền Trung 41,46%. Thậm chí ở Tây Nguyên các nông hộ vẫn thiếu đất sản xuất: 32,77% đất trồng cây hàng năm, 41,18% đất trồng cây lâu năm.

Thực trạng thiếu đất sản xuất là tín hiệu của nền sản xuất hàng hóa theo hướng mở rộng, đồng thời sẽ mở ra một giai đoạn giao dịch mua bán, thuê và chuyển đổi đất đai mạnh mẽ hơn trong thời gian tới. Những nông hộ sản xuất có hiệu quả sẽ tiếp tục mở rộng qui mô và tìm cách tích tụ đất.

2.3. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với nông dân có đất bị thu hồi để thực hiện các dự án

Khi luận bàn về vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cần phải xem xét mối quan hệ ba bên giữa: Nhà nước, nông dân và các nhà đầu tư trong việc thu hồi, đền bù đất đai.

Phân tích trường hợp điển hình về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm⁴ ở TP. Hồ Chí Minh.

Người dân Thủ Thiêm thắc mắc, khiếu nại nhiều lần về khu đất 160ha tái định cư tại chỗ. Họ cho rằng UBND TP. Hồ Chí Minh đã làm trái quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đây là một trong những lý do làm chậm tiến độ dự án. Tại quyết định số 367 của Thủ tướng Chính phủ ngày 04-06-1996 phê duyệt quy hoạch xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, TP. Hồ Chí Minh đã quyết định qui mô khu này là 930ha, trong đó khu đô thị mới là 770ha và khu tái định cư là 160ha; đồng thời xác định dân số khu đô thị mới khoảng 200.000 người, khu tái định cư 45.000 người. Phần diện tích đất thu hồi xây dựng khu đô thị mới và xây khu tái định cư thuộc năm phường: An Khánh, Bình An, Bình

4. Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm tại quyết định số 367/TTg ngày 04-06-1996, nội dung điều chỉnh quy hoạch chung của TP.HCM đến năm 2020 được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 123/1998/QĐ-TTg ngày 10-07-1998 cũng tái khẳng định trung tâm TP. Hồ Chí Minh mở rộng về phía quận 2 (Thủ Thiêm). Thực hiện Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ TP. Hồ Chí Minh lần thứ VII, nhiệm kỳ 2001 - 2005 xác định dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm là công trình trọng điểm của thành phố với mục tiêu: "Khu đô thị mới Thủ Thiêm là một công trình chiến lược, mở ra cơ hội tăng tốc phát triển mọi mặt và nâng cấp TP. Hồ Chí Minh ngang tầm các đô thị quốc tế hiện đại của khu vực trong thế kỷ XXI".

Khánh, An Lợi Đông và Thủ Thiêm. Tuy nhiên, thực tế không diễn ra như vậy, ngày 22/03/2002, UBND TP.Hồ Chí Minh ra thông báo với nội dung không nhất thiết bố trí tái định cư tại một địa điểm là địa bàn Thủ Thiêm, có thể bố trí 3 – 4 địa điểm trên địa bàn Quận 2. Từ đó, theo kế hoạch, người dân bị giải tỏa được bố trí tái định cư trên địa bàn Quận 2 như sau: tại phường An Phú (90ha), Cát Lái (50ha), Thạnh Mỹ Lợi (6,4ha) và Bình Khánh (15,5ha). Nghĩa là trong qui hoạch khu đô thị mới Thủ Thiêm chỉ có một khu tái định cư 15,5ha ở phường Bình Khánh được ghi nhận là phù hợp với quyết định của Thủ tướng Chính phủ, nhưng diện tích quá nhỏ so với quy hoạch (15,5/160ha). Các khu tái định

cư còn lại hiện nay đều nằm ngoài các phường qui hoạch khu đô thị mới Thủ Thiêm. Điều này không hợp lòng dân, nhiều người dân không đồng tình với cách làm tùy tiện trên là điều dễ hiểu. Bởi vì, mọi người đều nhận thấy lợi ích kinh tế rất lớn tại khu đô thị mới Thủ Thiêm so với các khu khác và người dân địa phương, nhất là những người có đất bị thu hồi phải được hưởng lợi đầu tiên. Đó là lý do người dân liên tục thắc mắc, khiếu nại làm chậm tiến độ dự án. Tiến độ bồi thường về diện tích đất đai của toàn khu đô thị mới Thủ Thiêm mới đạt bình quân 54,01%, trong đó phường Bình An, tỷ lệ bồi thường mới đạt 3,44% vì còn nhiều khó khăn trong thương lượng và thỏa thuận với người dân.

BẢNG 4: Tỷ lệ bồi thường về đất đai của dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm

STT	Phường	Tổng diện tích toàn khu (m ²)	Tổng diện tích đã bồi thường (m ²)	Tỷ lệ bồi thường (%)
1	Thủ Thiêm	1.081.706	637.918,65	58,97
2	An Khánh	1.173.841	643.117,49	54,79
3	An Lợi Đông	2.506.933	1.306.896,65	52,13
4	Bình Khánh	721.846	429.671,77	59,52
5	Bình An	110.265	3.788,97	3,44
<i>Tổng</i>		<i>5.594.591</i>	<i>3.021.393,53</i>	<i>54,01</i>

Nguồn: Ban Quản lý Khu đô thị mới Thủ Thiêm (tháng 8-2008).

- Phân tích kết quả khảo sát 103 hộ nông dân Thủ Thiêm có đất nông nghiệp bị thu hồi (tháng 5-2008) để tìm hiểu nguyên nhân khiếu kiện, khiếu nại, mức độ hài lòng, lo lắng của người dân khi chuyển sang nơi tái định cư như sau:

Một là, về nguyên nhân khiếu kiện, khiếu nại: có đến 72,8% trong tổng số 103 hộ điều tra trả lời có khiếu kiện, khiếu nại về công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Nguyên nhân không đồng ý về mức giá đền bù chiếm tỷ lệ cao nhất (63,1%), không đồng ý về cách bồi thường, hỗ trợ vì thiếu sự minh bạch (39,8%). Một nguyên nhân thuộc về thay đổi điều chỉnh quy hoạch của Thành phố làm thiệt thòi quyền lợi của dân

(18,4%). Ngoài ra, có những nguyên nhân thuộc về tâm lý như kỳ vọng nhận được đền bù cao hơn (8,7%), cảm thấy khó khăn khi chuyển sang nơi ở mới (6,8%) và không thích đền bù bằng chung cư (5,8%).

Hai là, khảo sát về sự hài lòng của người dân về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm chỉ có 16,5% trả lời hài lòng. Có đến 68,9% trả lời không hài lòng, 9,7% còn nhiều bất cập và 5,8% nghi ngại về sự thiếu minh bạch. Trong số đó, đáng lưu ý là phường Bình An không hài lòng là 19/21 mẫu khảo sát, hài lòng chỉ có 1/21 mẫu khảo sát. Tương tự, ở phường An Lợi Đông hài lòng 1/19 và không hài lòng 15/19. Phường Thủ Thiêm mức độ hài lòng 9/15 và không hài lòng 14/25.

Ba là, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai của chính quyền: mức độ phổ biến những văn bản pháp luật đất đai liên quan đến quy hoạch, bồi thường, giải tỏa và tái định cư của chính quyền địa phương được người dân trả lời đáng lưu ý như sau: có đến 22,3% ý kiến cho rằng chính quyền địa phương không phổ biến, chỉ có 9,7% ý kiến cho là thường xuyên, thỉnh thoảng 35% và ít phổ biến 33%. Như vậy, công tác tuyên truyền pháp luật đất đai cần phải được chú trọng đúng mức hơn.

Bốn là, những lý do về sự lo lắng của người dân khi chuyển sang nơi ở mới: lý do khiến họ lo lắng nhiều nhất đó là không bằng nơi ở cũ (67%); mất việc làm, mất thu nhập (54,4%); xa trung tâm, không thuận tiện về giao thông, y tế giáo dục (31,1%); thiếu bạn bè hàng xóm, đời sống tâm linh bị ảnh hưởng (29,1%); ngoài ra, ý kiến khác: (1) một số người dân ngại ở chung cư vì bất tiện, có người lớn tuổi không thể ở tầng cao, (2) không có đủ tiền mua nơi ở mới, (3) lo chuyện học hành của con cái bị ảnh hưởng.

2.4. 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 làm phát sinh lợi ích, tức là có người “xin” và người có thẩm quyền hành chính được quyền “cho”. Lãng phí xảy ra khi người quản lý thiếu năng lực hoặc thiếu trách nhiệm. Nói cách khác, chữ ký hay quyết định mà phát sinh lợi cho mình là tham nhũng. 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. Từ những năm 50s ở miền Bắc và từ năm 1975 đến 1993, Việt Nam hoàn toàn bao cấp về đất đai. Từ năm 1993 đến nay, Việt Nam không còn bao cấp về đất đai nhưng cơ chế thực là nửa bao cấp với hệ thống hai giá đất. Cơ chế hai giá đất như vậy dễ dẫn đến tham nhũng và lãng phí đất đai. Ngoài ra, do đất đai ngày càng khan hiếm và cơ hội nhận được những khoản lợi lớn trong tay những người có quyền cấp phát cũng đã tạo ra sự “thừa –

thiếu” đáng tiếc. Lợi dụng tiến trình công nghiệp hóa 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” với 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 của các cá nhân, hộ gia đình với giá cao nhưng cũng không thể tiếp cận với những quỹ đất bị “bỏ hoang”, nông dân thì không thể canh tác trên mảnh đất, mất thu nhập và cũng khó có khả năng chuyển sang nghề nghiệp khác do hạn chế về trình độ, tập quán⁵.

Phân tích trường hợp quy hoạch “treo” từ năm 1992 đến nay (2009) ở ấp 3⁶, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.Hồ Chí Minh. 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. Do vậy 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. Qua kết quả khảo sát 50 hộ ở ấp 3 cho thấy:

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 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 đô thị mới Phú Mỹ Hưng và đại lộ Nguyễn Văn Linh nhưng khu dân cư này rất nhếch nhác, không có số nhà, không phải là vùng nông thôn yên bình vì nơi đây mỗi buổi chiều tình cảnh đánh số để, bài bạc thường xuyên diễn ra.

- 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% cho rằng chưa thỏa đáng, 15% trả lời 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 các nhà đầu tư để quy hoạch thành các khu đô thị, khu công nghiệp.

- 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 hiện tại.

- 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 nơi đây. Trên giấy tờ pháp lý đất đai ở ấp 3 vẫn là đất nông nghiệp nhưng vì có chủ trương quy hoạch thành khu dân cư nên hầu như không thể 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".

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

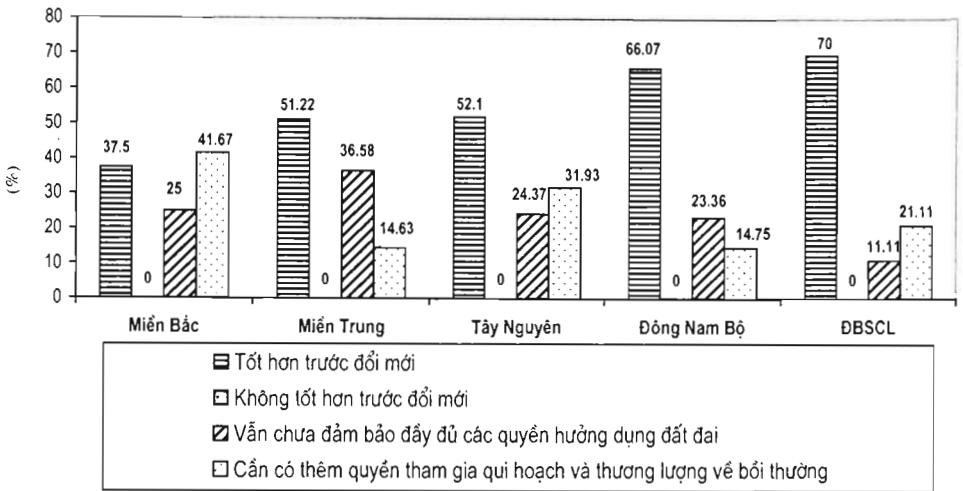
- Lê Văn Nghiệp: dân có nhu cầu về nhà ở thực sự nhưng không cho phép xây dựng để đất cho dự án "treo"!

- 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?

2.5. Công tác tổ chức, quản lý đất đai trong nông nghiệp của Nhà nước cơ bản hoàn thiện nhưng lại xuất hiện tình trạng qui mô sản xuất nhỏ và manh mún

Thứ nhất, chính sách đất đai ngày càng hoàn thiện theo hướng điều chỉnh đáp ứng quyền hưởng dụng đất đai của nông dân. Từ chính sách "khoán hộ 100" mang tính thăm dò năm 1981, đến việc "cởi trói" bởi Nghị quyết 10 năm 1988 là cơ sở để ban hành và hoàn thiện dần dần hệ thống luật pháp đất đai năm 1993, năm 1998, năm 2001, năm 2003, cùng với hàng trăm nghị định liên quan đến đổi mới đất đai trong nông nghiệp và phát triển nông thôn. Chính sách đổi mới đất đai trong nông nghiệp và phát triển nông thôn chứa đựng các nội dung mở rộng quyền sử dụng đất gần như quyền sở hữu đất có hạn chế; tạo điều kiện để nông dân tham gia thị trường đất đai nông thôn và quyền sử dụng đất trở thành hàng hóa trong thị trường bất động sản; những qui định về chuyển đổi, chuyển nhượng tạo điều kiện để nông dân tích tụ và tập trung đất đai để phát triển kinh tế trang trại; việc giao đất sử dụng lâu dài góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai cho nông dân; vấn đề thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã và đang tiếp tục điều chỉnh theo hướng thỏa đáng cho nông dân...

HÌNH 3: Ý kiến đánh giá của nông dân về chính sách giao đất lâu dài và các quyền sử dụng đất trong thời kỳ đổi mới



Nguồn: Kết quả khảo sát 544 nông hộ, tháng 1 - 2009.

Theo kết quả khảo sát 544 nông hộ trên cả nước cho thấy, hầu hết nông dân các miền/vùng đều xác định chính sách và tổ chức quản lý đất đai trong thời kỳ đổi mới tốt hơn nhiều so với trước đó: 70% nông dân ở ĐBSCL, 66,07% ở Đông Nam Bộ, 52,1% ở Tây Nguyên, 51,22% ở Miền Trung và 37,5% ở Bắc Bộ. Không có ý kiến nào cho rằng chính sách và tổ chức quản lý đất đai hiện nay không bằng thời kỳ đổi mới. Mặc dù vậy, người nông dân vẫn cho rằng chính sách và tổ chức quản lý đất đai hiện nay vẫn chưa đảm bảo đầy đủ các quyền hưởng dụng đất đai và họ mong muốn được tham gia công tác qui hoạch đất nông nghiệp ở địa phương cũng như quyền được thương lượng, đàm phán về vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Thứ hai, công tác quản lý đất đai của các cơ quan quản lý nhà nước ngày càng được tổ chức chuyên nghiệp và hiệu quả. Xét trong bối cảnh phức tạp của tình trạng đất đai ở Việt Nam trong các thời

kỳ, chúng ta thấy rằng từ thời kỳ chuyển đổi kinh tế đến nay, công tác tổ chức, quản lý đất đai trong nông nghiệp và phát triển nông thôn được tổ chức chuyên nghiệp hơn. Bộ máy quản lý nhà nước về đất đai đã hình thành một hệ thống xuyên suốt từ trung ương đến địa phương. Công tác quy hoạch sử dụng đất, thực thi chính sách đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập bản đồ địa chính đã đi vào nề nếp. Công tác tranh tra đất đai cũng phát huy tác dụng, trong nhiều trường hợp đã phát hiện được tình trạng tham nhũng đất, xử phạt và thu hồi đất đai sử dụng không hiệu quả.

Bên cạnh đó, việc tổ chức quản lý đất đai ở các địa phương hiện nay chưa tốt, yếu kém và nhiều bất cập, thiếu minh bạch gây bức xúc cho nông dân. Có đến 75% ý kiến nông dân miền Bắc cho rằng qui hoạch và quản lý đất đai thiếu minh bạch, tương tự ở Tây Nguyên 64,71%, miền Trung 53,66%, Đông Nam Bộ 35,66% và ĐBSCL 23,33%.

BẢNG 5: Ý kiến của nông dân về việc tổ chức, quản lý và qui hoạch đất đai hiện nay (%)

Miền, vùng	Tốt	Chưa tốt, yếu kém	Còn nhiều bất cập và thiếu minh bạch trong khâu qui hoạch
Miền Bắc	12,5	29,17	75
Miền Trung	34,14	21,95	53,66
Tây Nguyên	21,01	27,73	64,71
Đông Nam Bộ	45,90	44,54	35,66
Đồng bằng sông Cửu Long	64,44	28,89	23,33

Nguồn: Kết quả khảo sát 544 nông hộ, tháng 01-2009.

Qui mô sản xuất nhỏ và manh mún: là hậu quả của việc phân chia ruộng đất mang tính bình quân (có tốt, có xấu, có gần, có xa) đã để lại hệ quả là sự manh mún đất đai và qui mô sản xuất nhỏ. Qui mô sản xuất của các nông hộ Việt Nam đa số là dưới 1 ha, rất hiếm qui mô từ 3 ha trở lên, trong khi ở các nước phát triển qui mô sản xuất của các nông hộ vài trăm ha là chuyện bình thường. Qua khảo sát 544 nông hộ đại diện

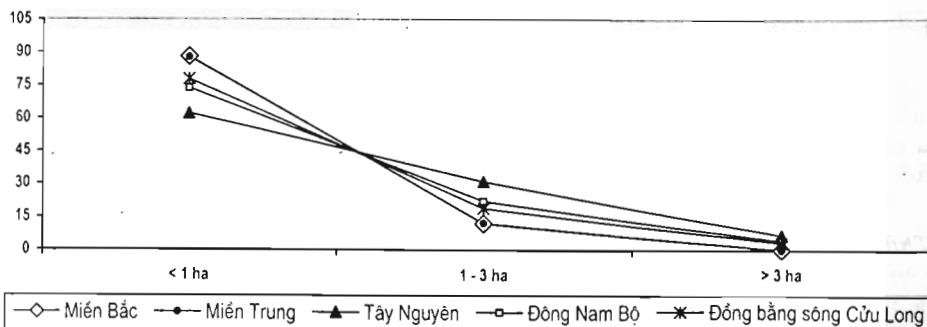
cho các miền/vùng trong nước cho thấy, qui mô sản xuất dưới 1 ha chiếm tỷ lệ rất lớn: 88% ở miền Bắc, 87,8% ở miền Trung, 77,78% ở ĐBSCL, 73,77% ở Đông Nam Bộ và 62,18% ở Tây Nguyên. Trong khi đó qui mô sản xuất trên 3 ha chiếm tỷ lệ rất nhỏ, thậm chí 0% ở miền Bắc, miền Trung, 3,33% ở ĐBSCL, 4,1% ở Đông Nam Bộ và ngay cả vùng đất Tây Nguyên cũng chỉ đạt 6,73%.

BẢNG 6: Qui mô sản xuất nông nghiệp của các hộ nông dân

Miền/vùng	Số mẫu	Diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng của các nông hộ					
		< 1 ha		1 - 3 ha		> 3 ha	
		Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Miền Bắc	50	44	88	6	12	0	0
Miền Trung	41	36	87,8	5	12,20	0	0
Tây Nguyên	119	74	62,18	37	31,09	8	6,73
Đông Nam Bộ	244	180	73,77	54	22,13	10	4,10
ĐBSCL	90	70	77,78	17	18,89	3	3,33

Nguồn: Kết quả khảo sát 544 nông hộ, tháng 1-2009.

HÌNH 4: Qui mô đất sản xuất nông nghiệp của các nông hộ



Nguồn: Kết quả khảo sát 544 nông hộ, tháng 1-2009.

Đổi mới quản lý đất đai ...

Các đường trên hình 4 có hình đồng dạng phản ánh tính tương đồng về qui mô sản xuất nông nghiệp nhỏ của các nông hộ ở các miền/vùng trong cả nước. Qui mô sản xuất nhỏ và tình trạng manh mún đất đai là trở ngại lớn cho việc hình thành nền nông nghiệp sản xuất hàng hóa, cản trở việc áp dụng máy móc thiết bị trong sản xuất nhất là vấn đề cơ giới hóa và thủy lợi hóa. Ở đồng bằng Bắc Bộ, bình quân mỗi hộ nông dân chỉ được giao từ 2000 – 4000 m² đất nhưng có đến gần chục mảnh khác nhau. Dưới thời Pháp thuộc, Việt Nam chỉ có khoảng 15 triệu mảnh ruộng nhưng hiện nay theo Bộ Tài nguyên và Môi trường con số đó không dưới 75 triệu. Nguyên nhân tồn tại sự manh

mún đó là do phương thức giao đất theo tư duy có gần, có xa, có tốt có xấu, nên đất đai nông nghiệp ở Việt Nam bị xé nhỏ hết sức manh mún. Ngoài ra, do tâm lý của nông dân muốn sự an toàn tránh rủi ro nên chọn giải pháp có nhiều thửa ruộng hơn là tập trung một chỗ. Đồng thời, tập quán chia đất cho con cái sau khi kết hôn làm cho sự manh mún đất càng gia tăng.

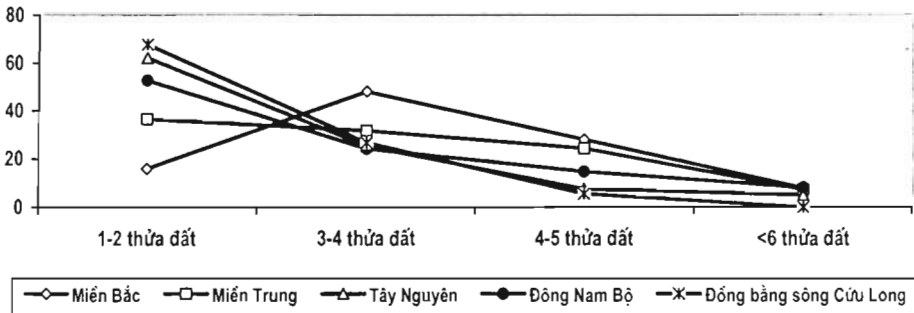
Theo kết quả khảo sát 544 nông hộ cả nước cho thấy mức độ manh mún đất đai như sau: số nông hộ có 1-2 thửa đất tập trung nhiều nhất ở những vùng như ĐBSCL, Tây Nguyên, Đông Nam Bộ, miền Trung và Bắc Bộ; số nông hộ có từ 3-4 thửa đất trở lên tập trung ở Bắc Bộ, miền Trung.

BẢNG 7: Tình trạng manh mún đất đai của các miền/vùng

Miền/vùng	Số mẫu	Số thửa ruộng đất							
		1-2		3-4		5-6		>6	
		Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Miền Bắc	50	8	16	24	48	14	28	4	8
Miền Trung	41	15	36,59	13	31,70	10	24,39	3	7,36
Tây Nguyên	119	74	62,18	30	25,21	9	7,56	6	5,05
Đông Nam Bộ	244	129	52,87	59	24,18	36	14,75	20	8,2
ĐBSCL	90	61	67,78	24	26,67	5	5,55	0	0

Nguồn: Kết quả khảo sát 544 nông hộ, tháng 1-2009.

HÌNH 5: Tình trạng manh mún đất đai của nông dân



Nguồn: Kết quả khảo sát 544 nông hộ, tháng-2009.

Những đường trên hình 5 thấp gần vị trí 1-2 thửa đất và nhô cao ở vị trí 3-4, 4-5, >6

thửa đất phản ánh rõ tình trạng manh mún đất đai: miền Bắc mức độ manh mún nhiều

nhất, tiếp đến là miền Trung, Đông Nam Bộ, Tây Nguyên và ĐBSCL.

3. Nguyên nhân chủ yếu của những phát sinh tiêu cực

Một là, tổ chức nhân sự về cán bộ địa chính cấp xã, phường không hợp lý

Chẳng hạn, Luật Đất đai năm 2003 qui định trong phần “Tổ chức cơ quan quản lý đất đai” như sau: “Cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ Trung ương đến cơ sở; cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì trực thuộc cơ quan hành chính nhà nước cấp đó; cán bộ địa chính cấp xã, phường, thị trấn là do UBND huyện, quận, thị xã tương ứng bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm”. Như vậy, mọi quyền hành về đất đai sẽ tập trung trong tay một người ở cấp hành chính trong nhiệm kỳ làm việc và đến nhiệm kỳ hành chính khác thì cán bộ địa chính mới sẽ thay thế người tiền nhiệm. Điều đó, dẫn đến hiện tượng phổ biến là không có cán bộ địa chính chuyên sâu nắm vững qui hoạch, địa bàn cũng như qui trình thủ tục đất đai. Do vậy, sẽ không sâu sát trong việc nắm bắt tình hình thay đổi đất đai ở địa phương. Việc phân bổ chỉ tiêu cán bộ địa chính cấp xã, phường theo kiểu bình quân mà không chú trọng đến quy mô dân số, tính chất phức tạp của địa bàn đã hạn chế rất nhiều đến hiệu quả quản lý đất đai nông nghiệp. Số lượng cán bộ địa chính ở cấp xã, phường chỉ được phân bổ chỉ tiêu 1 hoặc 2 cán bộ địa chính – xây dựng tùy theo địa phương. Nếu địa phương nào có nhu cầu thêm thì có thể thuê lao động với tư cách là nhân viên hợp đồng với xã, phường, trong khi khối lượng, áp lực công việc đòi hỏi tinh thần trách nhiệm rất cao. Mọi trách nhiệm trong tổ chức – quản lý đất đai cứ như vậy trôi đi và không ai phải chịu trách nhiệm về việc của ai. Hậu quả từ những sai phạm của những người tiền nhiệm không bị xử lý dẫn đến người sau biết sai nhưng vẫn cứ làm. Điều này dẫn đến thiếu sót trong quản lý hồ sơ địa chính

ở nhiều địa phương dẫn đến buông lỏng quản lý đất đai, tạo ra sự lấn chiếm trái phép đất đai và tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Hai là, hệ thống cán bộ địa chính cấp cơ sở vừa thiếu, vừa yếu và không chuyên nghiệp. Do đó, khi thực hiện chính sách gặp nhiều khó khăn, lúng túng và dẫn đến tùy tiện trong quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, buông lỏng quản lý, thậm chí tiếp tay cho đầu cơ... gây bất bình trong dư luận và ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của nông dân, dẫn đến khiếu kiện, khiếu nại về ruộng đất của nông dân trong những năm gần đây.

Trong mỗi xã, phường có một cán bộ địa chính chuyên trách là hưởng lương từ ngân sách nhà nước, còn những người khác tham gia công việc địa chính nếu xét thấy cần thiết (nhiều trường hợp là cán bộ tăng cường) nhưng lại không nằm trong quy chế hưởng lương nhà nước, tức là thật sự họ không phải là công chức, họ chỉ là nhân viên hợp đồng của cấp xã, phường. Nếu xã, phường nào có nhu cầu và có khả năng tài chính thì thuê vài người giúp việc nếu không thì duy trì ở mức tối thiểu. Các đảm bảo về lợi ích vật chất và cơ hội thăng tiến là mong manh, trong khi xử lý công việc phức tạp đòi hỏi nhiều công sức và trình độ để thấu hiểu và vận dụng đúng các văn bản pháp luật đất đai vốn phức tạp. Địa bàn rộng lớn gắn với diễn biến phức tạp trong xây dựng nhà ở, lấn chiếm, tự ý chuyển đổi đất đai của nông dân... Trường hợp khảo sát 81 xã ở 9 tỉnh, thành khu vực Tây Nguyên, Đông Nam Bộ và ĐBSCL cho thấy: đa số mỗi xã chỉ có 1 cán bộ địa chính chuyên trách chiếm 71,6%; số xã có 2 cán bộ địa chính (có trường hợp là cán bộ tăng cường của Phòng Tài nguyên và Môi trường) chiếm 23,46%; hiếm khi có xã, phường có từ 3 – 4 cán bộ địa chính, tỷ lệ 2,47%, đây là trường hợp các phường ven đô thị lớn như ở quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

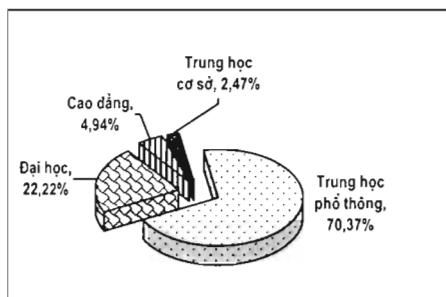
BẢNG 8: Số lượng cán bộ địa chính của 81 xã ở 9 tỉnh vùng Đông Nam Bộ, Tây Nguyên và ĐBSCL

Số lượng cán bộ (người)/xã	4 cán bộ/xã	Tỷ lệ (%)	3 cán bộ/xã	Tỷ lệ (%)	2 cán bộ/xã	Tỷ lệ (%)	1 cán bộ/xã	Tỷ lệ (%)
		2	2,47	2	2,47	19	23,46	58

Nguồn: Kết quả khảo sát cán bộ địa chính 81 xã ở nông thôn, tháng 1-2009.

Ngoài ra, chất lượng cán bộ địa chính cấp xã yếu về chuyên môn: trình độ cán bộ địa chính ở các xã chủ yếu là trung học phổ thông 70,37%, kể đến là đại học 22,22%, cao đẳng 4,94%, trung học cơ sở 2,47%.

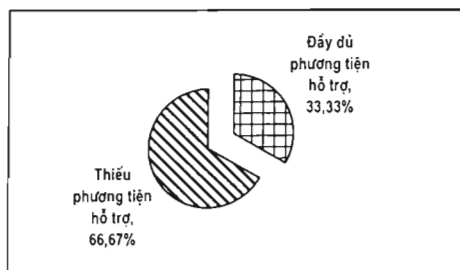
HÌNH 6: Trình độ cán bộ địa chính ở 81 xã khảo sát



Nguồn: Kết quả khảo sát cán bộ địa chính 81 xã ở nông thôn, tháng 1-2009.

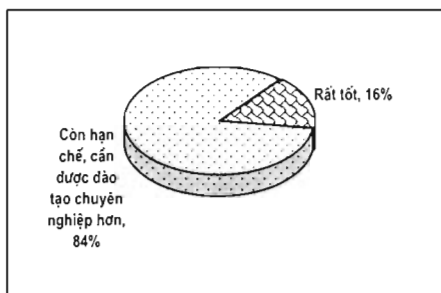
Đồng thời, thiếu phương tiện hỗ trợ kỹ thuật như thiết bị đo đạc chính xác, bản đồ, phương tiện kiểm tra ảnh hưởng đến chất lượng quản lý đất đai.

HÌNH 7: Ý kiến của cán bộ địa chính về phương tiện hỗ trợ kỹ thuật trong công tác quản lý đất đai ở các xã



Trình độ cán bộ địa chính thấp dẫn đến khả năng sử dụng các phương tiện hiện đại như máy vi tính, đọc được bản đồ quy hoạch, các công cụ đo đạc ...vào công tác quản lý gặp nhiều khó khăn.

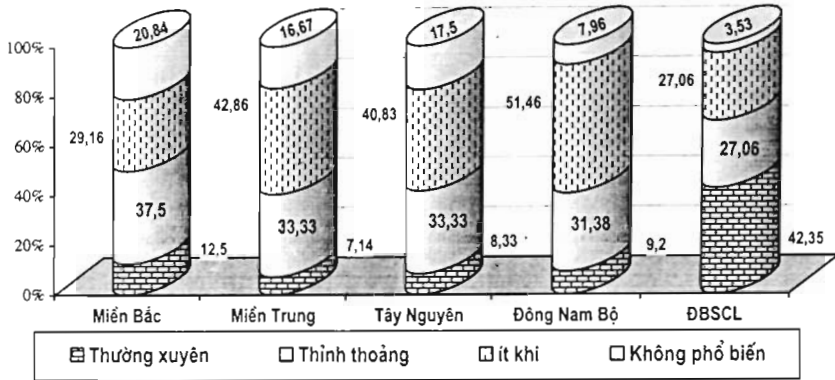
HÌNH 8: Khả năng của cán bộ địa chính có thể sử dụng các phương tiện như máy vi tính, dụng cụ đo đạc, bản đồ địa chính...



Nguồn: Kết quả khảo sát cán bộ địa chính 81 xã ở nông thôn, tháng 1-2009.

Khi thực hiện công tác về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đòi hỏi tính chuyên nghiệp về khả năng vận động, tuyên truyền và kỹ năng phân tích tài chính để thuyết phục, giải thích cho người dân thì lại là điểm yếu của cán bộ địa chính. Dẫn đến việc thương lượng, giải thích kéo dài thời gian nhưng tính thuyết phục và hiệu quả không cao. Thực tế ở các địa phương hiện nay cho thấy, chỉ khi nào có phát sinh vấn đề bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì mới thành lập bộ khung đội ngũ thực hiện từ các nguồn cán bộ tăng cường ở các bộ phận của xã phường như cán bộ địa chính, cán bộ đoàn, cán bộ văn hóa... do vậy, hiệu quả công việc thấp.

HÌNH 9: Ý kiến của nông dân về công tác tuyên truyền chủ trương, phổ biến pháp luật đất đai của chính quyền



Nguồn: Kết quả khảo sát 544 nông hộ, tháng 1-2009.

Cơ chế chính sách đất đai nông nghiệp ngày càng hoàn thiện và dễ sửa đổi hơn nhiều so với việc hoàn thiện công tác tổ chức, quản lý đất đai. Hoàn thiện chính sách chỉ là điều kiện cần, hoàn thiện công tác quản lý mới là điều kiện đủ. Đã đến lúc phải đầu tư mạnh mẽ và quyết liệt cho công tác cán bộ quản lý đất đai về cả số lượng và chất lượng để thực thi nhiệm vụ của mình trong hoàn cảnh mới – hội nhập và phát triển bền tam nông./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Phạm Duy Nghĩa (2008). “Nông thôn, nông dân từ góc nhìn sở hữu”, Tạp chí Tia sáng, (13), tháng 7-2008.
2. Lê Du Phong (2007). “Văn đề đất đai ở nông thôn”. Tạp chí Nghiên cứu kinh tế, (355), tháng 2-2007.
3. PV (2008). “Diễn đàn: nông nghiệp, nông thôn trong tương lai”, Tạp chí Tia sáng, (13).
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.
6. Đặng Hùng Võ (2006). *Cán 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.